

Gezonde woningmarkt Vitale kernen

Woonvisie Losser 2016 en verder

Gemeente Losser



Datum

oktober 2016

Inhoudsopgave

1 Inleiding	3
2 Urgenties en opgaven	5
2.1 Afnemende groei toekomst, sturen in onzekerheid	5
2.2 Meer kleine en oudere huishoudens	6
2.3 De kernen: vitaliteit en eigen kracht	8
2.4 Gezonde woningmarkt	8
2.5 Voldoende betaalbare woningen	11
2.6 Conclusie: onze urgenties en opgaven	12
3 Visie en ambities	13
3.1 Kiezen voor begeleiden in plaats van bestrijden	13
3.2 Kiezen voor de bestaande woningvoorraad	14
3.3 Intelligente groei van de woningvoorraad	17
3.4 Vitale gemeenschappen in de kernen	19
3.5 Kiezen voor duurzaam wonen	20
4 Herijking woningbouwprogramma	21
4.1 Afwegingskader woningbouw	21
4.2 Toepassen afwegingskader	22
5 Daadkracht	23
5.1 Samenwerking met onze partners	23
5.2 Monitoren	24
Bijlage 1 Inspraak en Overleg	26
Bijlage 2 Speerpunten uitvoering Woonvisie	31
Bijlage 3 Begrippenlijst	39
Bijlage 4 Werkwijze en betrokken personen	40
Bijlage 5 Geraadpleegde bronnen	41
Bijlage 6 Onderzoek woningmarkt	42
Bijlage 7 Dynamisch Magazijn 2015-2015	43

1 Inleiding

Losser is een landelijke gemeente met vijf kerkdorpen die elk hun eigen karakter hebben. Inwoners van onze gemeente vinden het doorgaans prettig wonen in Losser. De grote meerderheid wenst dan ook bij verhuizing in de gemeente te blijven wonen. In de tussentijd worden we als gemeente samen met onze woonpartners voor omvangrijke uitdagingen gesteld: afnemende groei van inwoners en huishoudens, vergrijzing en ontgroening. De gemeente Losser behoort tot een anticipeerregio, waar in de toekomst de omslag van groei naar krimp van het aantal huishoudens plaatsvindt. De crisis op de woningmarkt (vraaguitval) van de afgelopen jaren, lijkt zich inmiddels weer enigszins te herstellen. Het blijft van groot belang om aan te sluiten bij de vraag die er is van huidige en toekomstige inwoners. Zichtbaar is ook dat de extramuralisering van de zorg leidt tot een hogere zorgwaarde van thuiswonende senioren in de gemeente en dat alleen senioren met een zeer intensieve zorgvraag verhuizen naar een intramurale voorziening. Deze ontwikkelingen zijn niet nieuw en we willen de komende jaren blijven werken aan deze woonopgaven.

Aanleiding actualisatie woonvisie

Er zijn echter ook een aantal ontwikkelingen die actualisatie van de woonvisie 2012 nodig maken. Zo is per 1 juli 2015 de nieuwe Woningwet van kracht. Een actuele woonvisie is in de Woningwet een belangrijke voorwaarde voor het maken van gezamenlijke prestatieafspraken met de woningcorporatie en huurdersorganisatie. Daarnaast zijn begin 2016 de regionale afspraken over de woningbouwprogrammering en andere woonafspraken vastgelegd in een regionale bestuursovereenkomst. Gemeenten, WoON (woningcorporaties) en de provincie trekken hierin samen op. De afspraken vormen een belangrijk kader voor de woonvisie. Ook de ladder voor duurzame verstedelijking is van belang voor het woningbouwprogramma: uitgangspunt van de ladder is dat er zo veel mogelijk van de noodzakelijke bouw van woningen binnen bestaand bebouwd gebied plaatsvindt. Tot slot is recent een aantal woningmarktonderzoeken uitgevoerd om de actuele opgaven scherp te krijgen (zie bijlagen). Het voorgaande is verwerkt in de bestaande woonvisie met als resultaat een actuele woonvisie voor de komende jaren. Op basis hiervan kunnen prestatieafspraken gemaakt worden met de woningcorporatie en kunnen woningbouwplannen worden getoetst..

Begeleiden en anticiperen

In de woonvisie geeft de gemeente Losser haar visie en ambitie weer voor de komende jaren. We kiezen voor het (beheersbaar) begeleiden van en het anticiperen op de demografische ontwikkelingen in onze gemeente. We hebben namelijk niet de illusie dat we autonome ontwikkelingen, zoals ontgroening en vergrijzing kunnen keren. In plaats daarvan is het zaak om zo goed mogelijk voorbereid te zijn en te zorgen voor een goede woonkwaliteit die past bij de veranderde samenstelling van de Losserse bevolking. We zetten de koers die met de woonvisie in 2012 is ingezet, hiermee voort.

Focus bestaande voorraad

De consequentie van deze koers is dat onze focus primair ligt op het zorgen voor een passende kwaliteit van de **bestaande woningen** en de directe woonomgeving. De bestaande woningen vormen immers het grootste deel van de Losserse woningvoorraad. In beperkte mate voegen we extra woningen toe aan de woningvoorraad, met extra aandacht voor type, prijsklasse en locatie. Centraal uitgangspunt bij het toevoegen: er moet op middellange termijn behoefte aan zijn en duurzame kwaliteit toevoegen. De (beperkte) ruimte voor het toevoegen van extra woningen benutten we om de variatie van de woningtypes in Losser te vergroten.

Krachtige kernen, noaberschap als motor

Wonen gaat verder dan de woning alleen. We faciliteren het onderlinge noaberschap¹ tussen inwoners in de kernen evenals het initiatief van inwoners om zelf verantwoordelijkheid te nemen voor de kwaliteit van hun leefomgeving. Dit doen zij niet alleen; de gemeente en maatschappelijke partners zijn hierin hun samenwerkingspartners. Deze samenwerking vindt plaats via de sociale teams. De sociale teams bouwen in de kerkdorpen aan de sociale structuur in de samenleving. Hierbij geldt de insteek dat inwoners zelf initiatieven ontwikkelen en zo nodig daarbij worden ondersteund. Nabijheid en aansluiting bij de leefwereld van mensen is essentieel om verbindingen en een krachtige gemeenschap te creëren.

Sturen: monitoren marktontwikkelingen

De veranderende marktomstandigheden en de koers van de woonvisie noodzaken tot strategisch sturen. Dat vraagt regelmatige monitoring. Het gaat concreet om het monitoren van de (mis)match tussen de vraag van de huishoudens en het aanbod van de woningen. We doen dit door regelmatige analyse van gegevens over huishoudensontwikkeling, verkoopprijzen (per type), mutatie en leegstand. Ook de effecten van (het uitblijven van) doorstroming in de woningvoorraad nemen we hierin mee.

¹ De gezamenlijke noabers (buren) in een kleine sociale, overwegend agrarische gemeenschap hebben een onderlinge noaberplicht. Dit houdt in een verplichting, de noabers (in een ruime zin des woords) bij te staan in raad en daad indien dat nodig is.

2 Urgenties en opgaven

Losser verandert de komende jaren en op de langere termijn sterk. De samenstelling van de bevolking is in ontwikkeling: er komen meer kleine en oudere huishoudens. De omvang van de bevolking neemt naar verwachting beperkt toe. Dit vraagt om een passend woningaanbod met aandacht voor de verschillen per kern. De dynamiek op de woningmarkt is sterk bepalend voor de daadwerkelijke woningvraag van inwoners: zetten inwoners hun woonwensen om in daadwerkelijk verhuisgedrag? Van invloed is ook dat starters op de woningmarkt moeilijker een koopwoning gefinancierd krijgen als gevolg van de strengere financieringsnormen. Daarnaast zijn er verschillende maatschappelijke ontwikkelingen van invloed op het wonen in Losser. Hier dienen we rekening mee te houden, denk aan de veranderingen in de zorg, namelijk het scheiden van wonen en zorg en het accent op zelfredzaamheid en participatie in de Wmo, Jeugdwet en Participatiewet.

In dit hoofdstuk schetsen we de urgenties voor de korte termijn en de opgaven voor de langere termijn voor het wonen in Losser: waar staan we voor?

2.1 Afnemende groei toekomst, sturen in onzekerheid

De regio Twente is een zogeheten anticipeerregio. Dit betekent dat in de toekomst een omslag gaat plaatsvinden van groei naar krimp van het aantal huishoudens. De bevolkingsprognose (Primos 2013 – deze prognose wordt gebruikt door de regio en provincie) laat zien dat de bevolking in Twente vanaf 2025 gaat afnemen. Met name door de huishoudensverduunning neemt het aantal huishoudens in Twente pas na 2035 af. De verwachting is dat het aantal huishoudens in Twente tot 2035 nog toeneemt met zo'n 16.500. De 'grote groei' is er echter niet meer; het aantal huishoudens neemt beperkt toe en op termijn neemt de mate van groei af.

Afnemende groei in afgelopen jaren

De afgelopen vijf jaar nam het aantal inwoners in de gemeente Losser met 180 inwoners af, waar regionaal en landelijk sprake was van groei. Lokaal, maar ook regionaal, is een daling van het aantal geboortes zichtbaar. Het aantal huishoudens groeide relatief nog sterk in de gemeente tot 2010, maar is sinds 2010 vrijwel stabiel gebleven. De gemiddelde huishoudensgrootte bleek vrijwel gelijk in de periode 2010-2015, namelijk 2,5 personen.

Tabel 1 Bevolkings- en huishoudensontwikkeling gemeente Losser, regionaal en landelijk

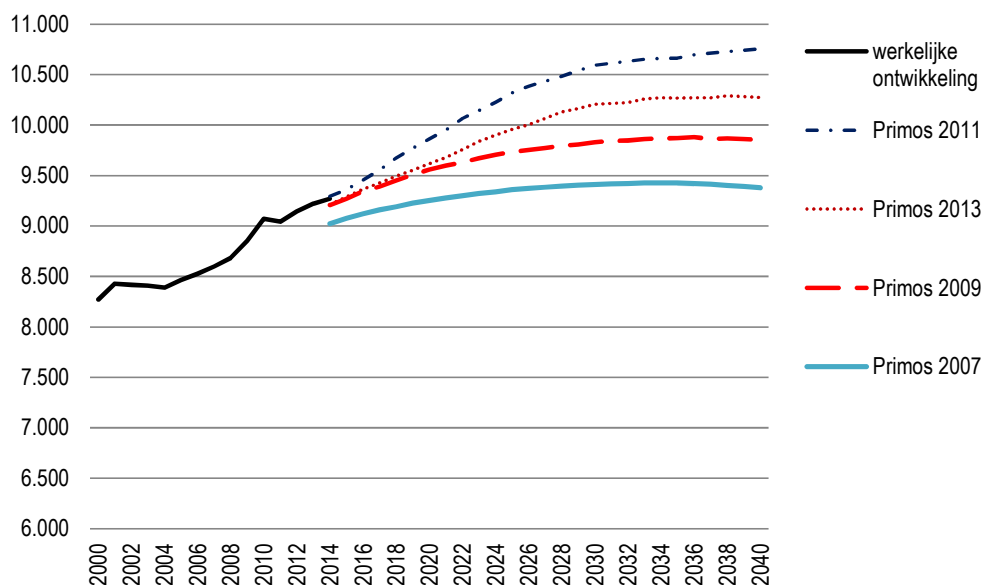
Toename inwoners en huishoudens	Losser	Regio	Nederland
Groei inwoners (1995-2015)	-1,5%	6,7% (Twente) 0,4% (Twente landelijk)	9,6%
Groei huishoudens (2004-2014)	8,4%	5,8% (Twente) 7,2% (Twente landelijk)	7,7%

Bron: CBS-statline (2015), Vois Datawonen (2015)

Afnemende groeitrend zet zich door in toekomst

De komende jaren groeit het aantal huishoudens. Op lange termijn is sprake van een afnemende groeitrend. De prognoses worden de afgelopen jaren steeds wat verder naar beneden bijgesteld. De verwachte toekomstige huishoudensgroei van Primos 2013 voor de gemeente Losser is naar beneden bijgesteld ten opzichte van Primos 2011; van in totaal 10.320 huishoudens in 2025 naar 9.960 huishoudens in 2025. De Primosprognose 2015 ligt nog weer 46 huishoudens lager in 2025 dan de prognose van 2013. In de prognose is de extra vraag van de toenemende groep vergunninghouders overigens nog niet meegerekend. Dit zorgt voor een extra woningbehoefte.

Figuur 1. Huishoudensprognose gemeente Losser



Bron: Primos 2013

Conclusie: de algemene trend is dat het aantal huishoudens in Losser de komende jaren nog groeit en dat op lange termijn de groei steeds verder afvlakt. Dit zorgt ervoor dat de behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad de komende jaren aanwezig is, maar op lange termijn afneemt. De daadwerkelijke mate van de groei van de huishoudens in Losser in de toekomst weten we niet precies, ook gezien de onzekere ontwikkeling van de groep statushouders. De opgave is om te 'sturen' op de kwantiteit en kwaliteit van het wonen in Losser met deze onzekerheid en de werkelijke ontwikkeling van de huishoudens nauwlettend te volgen.

2.2 Meer kleine en oudere huishoudens

Andere huishoudens: vergrijzing, ontgroening, meer alleenstaanden

Het aantal senioren nam, net als in de periode 2005-2010, de afgelopen jaren sterk toe. De toename van het aantal 65-plussers in de gemeente Losser ligt circa vijf procent hoger dan regionaal en landelijk. De vergrijzing in de gemeente is zodoende sterker dan in de regio Noordoost-Twente en in Nederland. Dit is te verklaren door de ligging van Losser: in grensgemeenten doet de vergrijzing zich relatief sterk voor; er wonen namelijk relatief veel senioren en er bestaat weinig bevolkingsaanwas, doordat een groot deel van de jongeren wegtrekt naar meer stedelijke gebieden vanwege studie/werk. Dit laatste zien we ook aan de voortgaande trend van ontgroening. Het aantal jongeren tot 15 jaar is de afgelopen jaren afgenomen, sterker dan in de regio en landelijk. Het aantal huishoudens met kinderen neemt eveneens af, maar minder sterk dan eerder (min 0,6% in de periode 2010-2014 tegenover min 4% tussen 2005-2010). De zeer sterke toename van het aantal eenpersoonshuishoudens tussen 2005 en 2010 (circa 23%) is de afgelopen jaren afgenomen (toename van 1,7% in 2010-2014).

Tabel 2. Ontgroening en vergrijzing

Toename/afname in 2010-2015	Inwoners tot 15 jaar	Inwoners 65-plus
Losser	-6,8%	20,0%
Twente landelijk	-6,4%	14,6%
Twente	-5,4%	14,0%
Nederland	-3,0%	15,6%

Bron: CBS-statline (2015), Vois Datawonen (2015)

Tabel 3. Ontwikkeling eenpersoonshuishoudens en huishoudens met kinderen

Toename/afname in 2010-2014	Eenpersoonshuishoudens	Huishoudens met kinderen
Losser	1,7%	-0,6%
Twente landelijk	5,6%	-0,8%
Twente	2,2%	0,6%
Nederland	5,0%	1,4%

Bron: CBS-statline (2015), Vois Datawonen (2015)

In de periode 2014-2030 zet de vergrijzing verder door en neemt het aantal huishoudens 65-plus naar verwachting sterk toe in de gemeente (+ 48%, Primos 2013). Waar in 2014 het aantal 65-plushuishoudens 32% van het totaal aantal huishoudens uitmaakt, wordt dat naar verwachting circa 43% in 2030. Het aantal huishoudens tot 25 jaar groeit in lichte mate met 10% in de periode 2014-2030 (Primos 2013).

Andere huishoudens, andere woonbehoeften

Deze veranderende samenstelling van de huishoudens vraagt om een goede afstemming tussen de vraag van inwoners en het aanbod van woningen. Ook wonen in de gemeente steeds meer inwoners met een toenemende zorgbehoefte zelfstandig in de eigen woning. Zichtbaar is de ontwikkeling dat de zorgzwaarte van thuiswonende senioren stijgt en dat alleen senioren met een zeer intensieve zorgvraag verhuizen naar een intramurale voorziening. In de toekomst neemt dit verder toe. Wet- en regelgeving zijn gericht op het stimuleren van het langer thuis wonen van senioren met een zorgvraag. Veel senioren hebben bovendien zelf de wens zo lang mogelijk in hun woning te blijven wonen. Dit zorgt voor een toenemende behoefte aan het geschikt maken van bestaande woningen voor mensen met mobiliteitsbeperkingen. Daarnaast neemt in de gemeente de behoefte aan verzorgd wonen (wonen in nabijheid van zorgvoorzieningen) toe.



Naast een geschikte woning spelen mantelzorgers en het sociale netwerk van senioren een belangrijke rol bij het daadwerkelijk langer thuis kunnen wonen. Als gevolg van bezuinigingen en de beleidskanteling in de Wmo komt er steeds meer nadruk te liggen op de inzet van de eigen en onderlinge burgerkracht. Deze trend heeft effect op de woningvraag en de ondersteuning die deze inwoners nodig hebben om prettig en zelfstandig thuis te kunnen wonen. Bovendien bestaat een steeds groter aandeel van de huishoudens in Losser uit senioren. Aangezien deze ontwikkelingen de afgelopen jaren al in gang zijn gezet, is het van belang om op korte termijn passend in te spelen op deze urgentie.

Match vraag en aanbod wonen en zorg in de gemeente Losser

- Beschut wonen (intramuraal): huidig aanbod ligt circa 20 plaatsen lager dan de vraag. Vraag blijft stabiel tot 2040.
- Beschermd wonen (24 uren nabije zorg en bescherming intramuraal): huidig aanbod: overschot van 201 plaatsen. Vraag groeit = +190 personen in 2040. Bij gelijkblijvend aanbod in 2040: vraag en aanbod vrijwel in evenwicht.
- Verzorgd wonen (ouderenwoning in nabijheid zorgsteunpunt): Match met huidig aanbod: tekort van 90 woningen op basis van huidige vraag. Vraag stijgt de komende jaren = +10 in 2015, +60-80 in 2025, +130-160 woningen in 2040. Bij gelijkblijvend aanbod in 2040: stijgend tekort in 2040.
- Geschikte huisvesting (zelfstandig geschikte woning): huidig tekort hoger dan landelijk gemiddelde: circa 454 woningen is huidig tekort. Vraag stijgt de komende jaren = +90 in 2015, +480-500 woningen in 2025, +700-740 woningen in 2040. Bij gelijkblijvend aanbod in 2040: stijgend tekort in 2040.

Bron: Fortuna 2014

2.3 De kernen: vitaliteit en eigen kracht

Daling bevolking op kernniveau zichtbaar

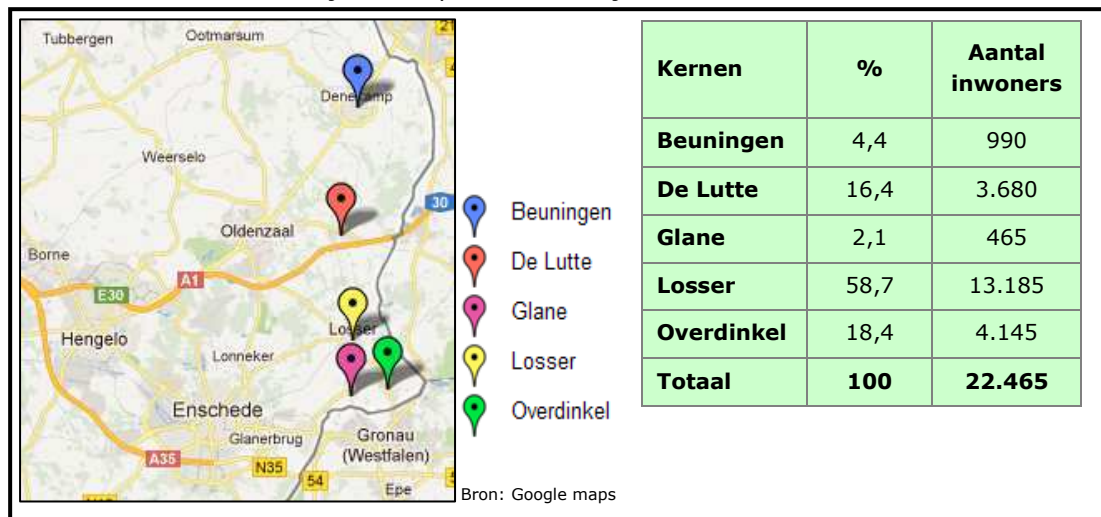
In bijna alle kernen is het aantal inwoners sinds 2010 afgenomen: Beuningen met circa 65 personen, Glane met circa 50 personen, Overdinkel 135 personen en Losser circa 60 personen. In De Lutte is het aantal inwoners per saldo toegenomen vanwege een nieuwbouwproject met circa 130 personen. Ook het aantal huishoudens is de afgelopen jaren afgenomen in de kernen, behalve in De Lutte.

Accentverschillen tussen de kernen

Vergeleken met 2010 is het aandeel 65-plussers in de kernen toegenomen (van 17% naar 21% in totaal). De percentuele toename is het sterkst in de kern Losser en Overdinkel. In de centrale kern Losser wonen relatief de meeste ouderen. Het aandeel 0-25 jarigen is in alle kernen (licht) afgenomen. In Beuningen wonen relatief de meeste jongeren (gemiddelde huishoudensgrootte: 3,05 in 2015). Ook in De Lutte ligt de gemiddelde huishoudensgrootte iets hoger met 2,62.

Noaberschap en rol van partijen: samenwerken en vertrouwen

Met de toenemende ondersteuningsvraag van oudere huishoudens neemt het belang van noaberschap toe. Er is hierbij een balans nodig tussen de eigen verantwoordelijkheid van inwoners en de rol van de gemeente en maatschappelijke partners. Ook is deze opgave relevant: hoe zorgen we dat Losser een aantrekkelijke woonplaats is en blijft in de toekomst?



2.4 Gezonde woningmarkt

Groei woningvoorraad

In de periode 2010-2014 is de woningvoorraad in de gemeente met circa 8% gegroeid (+719 woningen). Dit ligt aardig hoger dan de woningbouwproductie in de periode 2005-2010 (+272 woningen). De groei van de woningvoorraad in de afgelopen jaren is niet alleen veroorzaakt door nieuwbouw. Een andere reden is namelijk de overgang naar een ander registratiesysteem.

Vanaf 2012 stelt het CBS de woningvoorraad vast op basis van de gegevens uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Hierin wordt een andere definitie voor de telling van het aantal woningen in een gemeente gehanteerd. Dit leidt tot een hoger aantal woningen.

Licht herstel woningmarkt

De woningmarkt laat tekenen van licht herstel zien. Het aantal woningen dat te koop staat, neemt af (gemiddeld 320 woningen per maand in periode september 2013 tot maart 2015, sinds maart 2015 t/m november 2015: gemiddeld 250 woningen per maand, Bron: Huizenzoeker.nl, 2015). De meeste dynamiek is er in de prijsklasse € 150.000,- tot € 200.000,-. In 2015 worden ook weer wat meer dure woningen (vanaf 4 ton) verkocht. Nieuwbouwprojecten die recent zijn opgeleverd, verkopen goed. Vooral tweekappers zijn populair. In de dynamiek op de woningmarkt is de aanwezigheid van winkels en voorzieningen en de levendigheid van kernen een belangrijke factor. Binnen de regio vertoont Enschede de meeste dynamiek. Binnen de gemeente Losser trekt de woningmarkt het meeste aan in de kern Losser. Tot slot is van belang dat de gemeente Losser in de afgelopen jaren relatief weinig mensen uit Dinkelland en Oldenzaal heeft weten aan te trekken (Verhuisrelaties 2006-2013, Rapport verhuisbewegingen regio Twente, 2016).

Woningbouwprogramma: de aantallen

Een zorgvuldige wegging van het huidige woningbouwprogramma is op basis van de huishoudensprognoses en de vraagontwikkeling nuttig en noodzakelijk. Temeer omdat huishoudensprognoses de afgelopen jaren (verder) naar beneden zijn bijgesteld. Bovendien is het verstandig om wat speelruimte te hebben in het bouwprogramma om kwalitatief te kunnen sturen in de komende jaren. Zo ontstaat er ruimte voor nieuwe initiatieven en het benutten van vrijkomend vastgoed.

In de *Bestuursvereenkomst woonafspraken Twente 2016 – 2020* van 29 januari 2016 hebben gemeenten en provincie afgesproken dat zij streven naar een balans op de woningmarkt door in bestemmingsplannen niet meer dan 100% van de behoefte op te nemen. In de gemeente Losser betekent dit maximaal 665 woningen in de periode 2015 tot 2025. Lager dan 100% programmeren geeft ruimte voor nieuwe woningbouwinitiatieven die zich de komende jaren voordoen.

Op dit moment zijn er 579 woningen met een onherroepelijke realisatietitel (87% ten opzichte van prognose 2013). Dit zorgt dat er zeer weinig ruimte is voor nieuwe plannen. Bij het hard maken van zachte plannen (bouwplannen zonder dat er sprake is van een onherroepelijke bouwtitel) dient nagegaan te worden of deze past binnen de totaalprogrammering of dat er harde plancapaciteit wordt ingeleverd.

Tabel 4. Prognose als input voor woningbouwprogramma

	2015	2025	Toename
Primos 2013	9.290	9.956	665

Woningbouwprogramma: de kwalitatieve behoefte

Woonwensen: vooral koopeengezinswoningen

Op basis van twee scenario's is de huidige en toekomstige woningbehoefte doorgerekend (zie onderzoek bijlage), namelijk op grond van de verhuiscapaciteit per leeftijdsgroep (1) en op basis van het werkelijk verhuisgedrag (verhuismobiliteit) per leeftijdsgroep (2). De scenario's laten zien voor welke woningsegmenten vraagdruk ontstaat en waar ontspanning te verwachten is ten opzichte van de bestaande voorraad. Dit biedt input voor de kwalitatieve invulling van het woningbouwprogramma.

Ontwikkelingen behoefte tot 2025

Er is vooral behoefte aan eengezinskoopwoningen. In de gedragsvariant (ouderen verhuizen weinig en blijven voor een groot deel in hun eengezinskoopwoning wonen) is de vraagdruk op de voorraad eengezinskoopwoningen het grootst. Er is vooral vraag naar vrijstaande woningen en tweekappers. Op korte termijn (tot 2020) zijn de tweekappers het meest populair, evenals de prijsklasse € 150.000,- tot € 250.000,-. Op middellange termijn (tot 2025) verschuift het accent in de vraag naar vrijstaande woningen en de prijsklassen vanaf € 250.000,-.

Aangaande de koopappartementen en de huurwoningen is er tot 2025 geen noemenswaardige vraagdruk. De bestaande voorraad kan de vraag in deze segmenten goed opvangen. De voorraad eengezinshuurwoningen alsmede de voorraad huurwoningen tot de liberalisatiegrens is tot 2025 aan de ruime kant, ten opzichte van de behoefte op basis van woonwensen.

Ontwikkelingen behoefte na 2025

Wanneer de behoefte over een langere termijn wordt vergeleken met de bestaande voorraad, vermindert de vraagdruk op de voorraad eengezinskoopwoningen. De behoefte aan huurwoningen tot de liberalisatiegrens (huur van € 710,30 per maand, per 1-1-2016) neemt toe. Ook de vraagdruk op de voorraad appartementen stijgt dan sterk.

Op termijn ontstaat er met name in het middensegment van de koopwoningvoorraad ontspanning. Het betreft met name tweekappers en hoekwoningen en het prijssegment € 150.000,- tot € 250.000,-. Een mogelijke verklaring is dat vanaf medio 2025 de 'babyboomgeneratie' de woningmarkt gaat verlaten. Zij wonen relatief vaak in eengezinskoopwoningen in het middensegment.

Bij de doorkijk moet er wel rekening mee worden gehouden dat er sprake kan zijn van substitutie-effecten. Daarvan is bijvoorbeeld sprake als huishoudens de voorkeur geven aan een vrijstaande woning in het hogere prijssegment, maar hun middelen overschatten. Dan is een tweekapper of een hoekwoning een acceptabel alternatief. Hierdoor kan er in de verdere toekomst toch meer vraag zijn naar deze woningtypen dan uit huidig woningbehoefteonderzoek kan worden afgeleid.

Als de nieuwbouw van voldoende kwaliteit is, dan is in principe elk type eengezinskoopwoning voldoende aantrekkelijk, als de prijsstelling maar goed is. Afzetrisico's als gevolg van ontspanning zijn met name in de oudere bestaande voorraad voorzien. Dit betreft vooral kleinere grondgebonden woningen uit de jaren 50 tot en met jaren 70: slecht geïsoleerd, smalle beukmaat, geen vaste trap naar zolder, te lage kap.

Woningbehoefte jongeren

De woningbehoefte van jongeren is onderzocht met een woonwensenonderzoek in 2015 (zie bijlage). Jongeren geven in gelijke mate de voorkeur aan huur- en koopwoningen. In de koopsector richten zij zich in meerderheid op de prijsklasse € 100.000,- tot € 250.000,-. In de huursector ligt het gewenste huurniveau meestal tussen € 300,- en € 500,-. In de praktijk wonen zij overwegend in een rij- of hoekwoning (koop) of een tweekapper (koop).

In de koopsector ervaren zij een tekort aan betaalbare koopwoningen. In het koopsegment tot € 150.000,- is er sprake van vraagdruk. Zelf geven jongeren aan dat meer aanbod van goedkope en kleine woningen, de mogelijkheid van een starterslening, maar ook meer informatie over eigen bouwkvavels kan helpen om een passende woning te vinden. Dit laatste is overigens voor de meeste jongeren een weinig realistische wens. Vanaf ongeveer € 130.000,- zijn er in de gemeente Losser voldoende geschikte (rij)woningen te vinden. Jongeren vinden nieuwbouw aantrekkelijk vanwege de kwaliteit, maar dan moet rekening worden gehouden met een prijsniveau van rond € 160.000,-. Er zijn wel goedkopere woningen te vinden (vanaf € 100.000,-), maar deze hebben doorgaans te weinig kwaliteit (slecht geïsoleerd, gedateerd, slecht onderhouden, lage kap zonder vaste trap).

Jongeren ervaren ook een tekort aan betaalbare huurwoningen. Slechts een klein deel van de jongeren die aangeven interesse te hebben in een corporatiewoning is echter ook daadwerkelijk als woningzoekende ingeschreven. Veel jongeren blijken, ook in de particuliere huursector, meer op ad-hocbasis te zoeken en anticiperen niet op een toekomstige woonbehoefte.

Uit het woningbehoefteonderzoek, waarin de behoefte van starters is meegenomen, blijkt per saldo een ontspanning in het huursegment tot de liberalisatiegrens. Op basis van het woningbehoefteonderzoek komen er de komende jaren voldoende sociale huurwoningen vrij om in de behoefte van onder andere jongeren te voorzien.

Optimaal aansluiten bij de werkelijke vraag: maatwerk

Gelet op de veranderde huishoudenssamenstelling in de gemeente en de afnemende groei is een realistisch en passend woningbouwprogramma van groot belang. Elke woning moet raak zijn. Bovendien is de marktvraag niet hetzelfde als de behoefte op basis van woonwensen: niet iedereen realiseert zijn woonwens in de praktijk. Dit is het sterkst het geval bij senioren die in de praktijk zeer honkvast zijn en weinig verhuizen. Dat geldt niet specifiek voor Losser, maar dit zien we in heel Nederland en ook reeds decennia lang. Gezien de toenemende vergrijzing is dit effect sterker zichtbaar in de gemeente Losser. Het is dus belangrijk om bij nieuwbouw goed de marktvraag in beeld te hebben en de woningvoorraad op basis daarvan gefaseerd en gedoseerd te laten groeien. Zo kan het woningbouwprogramma bijgestuurd worden op basis van de werkelijke marktvraag. Tot slot verdient de flexibiliteit van de nieuw toe te voegen woningen aandacht gezien de veranderende samenstelling van huishoudens.

2.5 Voldoende betaalbare woningen

Vanuit verschillende invalshoeken (woningbehoefteonderzoek, jongerenonderzoek, omvang kernvoorraad, slaagkansen, zie bijlagen) is geanalyseerd in welke mate er vraagdruk is op de voorraad sociale huurwoningen en in hoeverre de bestaande voorraad toereikend is om de behoefte op te vangen. Het samenvattende beeld is als volgt:

- De komende jaren (tot 2025) is er sprake van een zekere ontspanning, op basis van de woonvoorkeuren. Vanaf 2025 ontstaat er toenemende vraagdruk.
- Hierin is nog niet met de opgave voor de huisvesting van vergunninghouders gerekend. Deze is geraamd op minimaal 70 personen op basis van de taakstelling tot en met de eerste helft van 2016. Naar verwachting neemt deze doelgroep de komende jaren verder toe. Noot: op basis van extrapolatie van de woningtoewijzing aan vergunninghouders in 2015 zijn er naar schatting in totaal circa 85 woningen nodig in de periode tot 2020 - gezinnen kunnen immers terecht in één woning. In de onderstaande raming van de wensvoorraad corporatiewoningen is -gezien de onzekerheid van de ontwikkeling van de doelgroep- alleen de taakstelling tot en met eerste helft 2016 doorgerekend.
- Jongeren ervaren schaarste, maar hebben zich meestal niet ingeschreven bij Domijn.
- De jongeren die zich wel hebben ingeschreven vinden relatief snel een woning, ten opzichte van andere leeftijdsgroepen.
- Met name 75+-huishoudens hebben moeite om een passende woning te vinden.
- De sociale doelgroep (huishoudensinkomen tot € 34.911,-) neemt de komende jaren sterk toe, met name vanwege de inkomensterugval van ouderen bij pensionering. Dit betreft voor een aanzienlijk deel eigenaar bewoners die op dit moment in een koopwoning wonen en in de praktijk hier dikwijls blijven wonen.

Dit betekent dat de bestaande voorraad aan corporatiewoningen (1.900 woningen) in de sociale sector de komende jaren tot 2020 ongeveer op peil dient te blijven, om in de behoefte te voorzien van de sociale doelgroep, inclusief de taakstelling voor statushouders. Er is dan ook nog ruimte om te voorzien in de vraag van lage middeninkomens.

Om passende huisvesting te kunnen bieden aan de groeiende doelgroep van senioren is enige toevoeging van geschikte seniorenwoningen in de sociale sector gewenst (kleinschalig maatwerk). Te denken valt aan kleine grondgebonden woningen in kleine series, in de nabijheid van voorzieningen.

Op langere termijn, medio 2030 is de benodigde voorraad om goed in de behoefte te kunnen voorzien, met de kennis van nu, een toevoeging van ongeveer 100 sociale corporatiehuurwoningen gewenst. Dit is exclusief de vraag van lage middeninkomens.

2.6 Conclusie: onze urgenties en opgaven

Urgenties voor de korte termijn:

- De veranderende samenstelling van de huishoudens; namelijk de toenemende **zorgbehoefte** van inwoners en een goede **afstemming** tussen de vraag van huishoudens en het woningaanbod.
- **Herijking** van het woningbouwprogramma: elke woning moet raak zijn. Dit vraagt een zorgvuldige kwalitatieve beoordeling van de huidige plannen en om deprogrammeren of faseren bij nieuwe harde plannen. Daarnaast is het nodig om nieuwe plannen goed te toetsen op hun passendheid.
- Aandacht voor de **bestaande voorraad**: het grootste deel van de toekomstige woningvoorraad staat er al. Hoe houden en maken we dit kwalitatief aantrekkelijk en passend (levensloopbestendig en energetisch)? Hoe gaan we om met sloop/verdunning? In de particuliere markt is verdunning moeilijk(er) te realiseren. Ook de woningcorporatie zet niet in op grootschalige herstructurering in de komende jaren. Het gaat vooral om het kleinschalig verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad.
- **Kiezen voor een evenwichtige strategie: inzicht** in de werkelijke vraag en het werkelijke gedrag van inwoners versus sturen in tijden van **onzekerheid** (faseren en doseren).

Opgaven middellange en lange termijn:

- Onzekerheid over mate van groei huishoudens, maar: zekerheid over de **veranderende samenstelling** van huishoudens. Noodzaak is er om hier passend op in te spelen.
- Lossen behouden als aantrekkelijke woonplaats (**vermarkten**).
- Samenwerken op regionaal niveau om de pijn die voortkomt uit keuzes in de woningbouwprogramma gezamenlijk **'op te lossen'**.
- Behoud van **voldoende betaalbare huurwoningen** voor de sociale doelgroep. Dit vraagt goede monitoring van de vraagontwikkeling van de doelgroep.
- **Klaar** zijn als organisaties **voor de opgaven in de toekomst**.
- Meer **eigen verantwoordelijkheid** van inwoners en aandacht voor de **rol** die dit vraagt van gemeente en maatschappelijke partners.
- Het krijgen en vasthouden van het **vertrouwen** van inwoners: dit vraagt om aandacht voor de communicatie met inwoners, om onderling partnerschap en noaberschap.

3 Visie en ambities

In Losser werken we aan een gezonde woningmarkt in combinatie met een goede vitaliteit van de gemeenschappen in de vijf kerkdorpen. Bovendien wil de gemeente Losser een toeristisch aantrekkelijke woongemeente zijn. We hebben te maken met een afnemende groei van het aantal huishoudens en een aanzienlijke verandering van de huishoudensamenstelling (toename van oudere en kleinere huishoudens). De urgenties en opgaven op het gebied van het wonen vragen om visie en keuzes om te zorgen dat onze gemeente en haar kernen krachtig en gezond zijn en blijven.

In de woonvisie en het woningbouwprogramma gaan wij voor woningen en een woonomgeving die passend zijn voor onze inwoners, op basis van onze urgenties en opgaven en met de stip op de horizon scherp in het vizier. Deze stip is: aandacht voor de **kwaliteit** van de **bestaande woningvoorraad**, **passende uitbreiding** van de woningvoorraad en het **stevig monitoren** van de match tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. In de volgende paragrafen beschrijven we onze visie en ambities.

Tabel 4: Overzicht visie en ambities

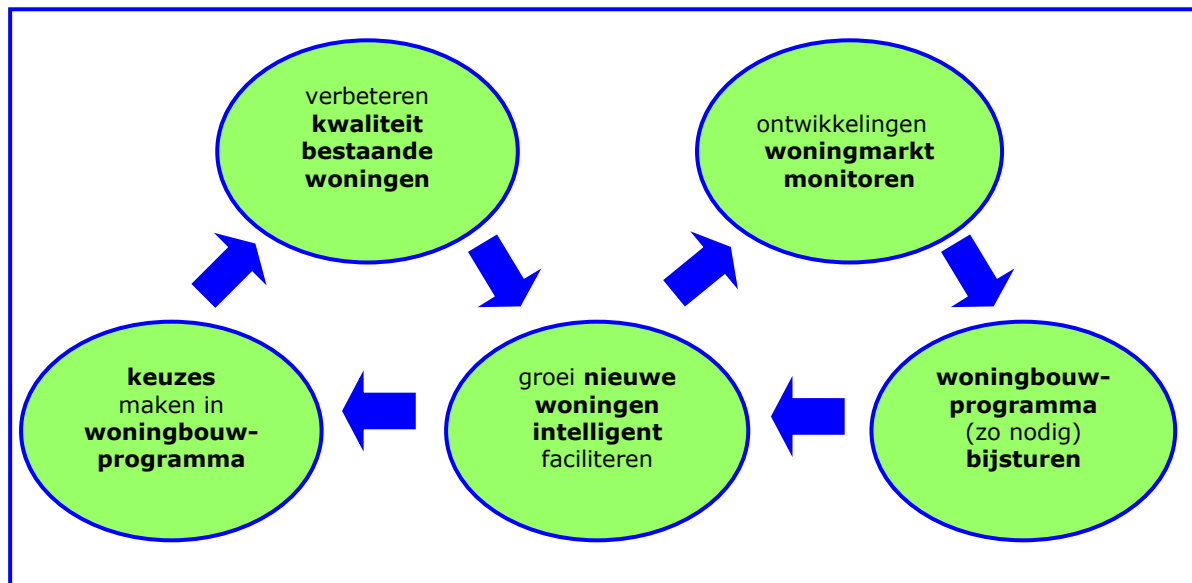
Kiezen voor begeleiden in plaats van bestrijden	
Visie: waar gaan we voor?	Ambities: inzoomen
Kiezen voor de bestaande woningvoorraad	Kwaliteit van bestaande woningen: <ul style="list-style-type: none"> • focus op kwaliteit van bestaande woningen: verdunnen, verversen, verkopen en verbeteren • faciliteren van langer thuis wonen • wonen voor iedere portemonnee.
Intelligente groei woningvoorraad	Aansluiten bij de vraag: <ul style="list-style-type: none"> • kwantitatieve en kwalitatieve criteria voor nieuwe woningen • stimuleren van doorstroming oudere huishoudens • differentiatie in grondprijzen • experiment 'minder regelgeving'.
Vitale gemeenschappen in de kernen	Faciliteren van krachtige gemeenschappen: <ul style="list-style-type: none"> • noaberschap centraal • aantrekkelijk woonklimaat • vangnet voor kwetsbare inwoners • flexibiliteit in diensten en ondersteuning • faciliterende rol gemeente.
Kiezen voor duurzaam wonen	Duurzaam wonen: <ul style="list-style-type: none"> • verleiden van inwoners tot gebruik van duurzame energie • energielabeling • stimuleren energiearme, energieneutrale en energieleverende woningen • energiebronnen op duurzame en kleinschalige wijze benutten.

3.1 Kiezen voor begeleiden in plaats van bestrijden

We kiezen voor een visie en strategie die zich richt op de lange termijn; de stip op de horizon. We zijn ons bewust dat de toekomst onzeker is. Hoe sterk de groei van de huishoudens in Losser de komende jaren precies zal zijn, weten we niet exact. Een algemeen beeld is wel dat de laatste jaren prognosemodellen voor de ontwikkeling van de bevolking en huishoudens structureel naar beneden worden bijgesteld. Ook zien we een dalende trend in de groei van het aantal huishoudens. We weten dat de komende jaren nog sprake is van natuurlijke huishoudensgroei. Ook zien we dui-

delijke trends: de afname van jonge huishoudens op langere termijn en een sterke groei van oudere huishoudens die reeds in gang is gezet. We hebben niet de illusie dat de vergrijzing in Losser te voorkomen is, net zo min het wegtrekken van jongeren/jonge huishoudens uit de gemeente vanwege studie en werk. We weten wel dat voor die laatste groep een aantrekkelijk woonklimaat van belang is, waarbij werkgelegenheid, voorzieningen en een goed verenigingsleven zeker zo belangrijk zijn.

Uitdaging is om te zorgen dat de woningen en woonomgeving passen bij de inwoners van nu en in de toekomst. Zowel in de bestaande voorraad als de nieuwbouw. Door nu reeds in te spelen op deze ontwikkelingen voorkomen we dat we in een later stadium gedwongen zijn om woningcapaciteit te saneren. Inzet is een gezonde woningmarkt met vitale kernen.



Kiezen voor de bestaande woningvoorraad in combinatie met beperkte groei

3.2 Kiezen voor de bestaande woningvoorraad

De afname van woningen speelde voorheen een minder belangrijke rol; er werden woningen gebouwd en doorgaans bestond er voldoende afname. De woningmarktcrisis heeft hier verandering in gebracht. Het is des te sterker duidelijk geworden hoe belangrijk de locatie van de woning is voor de verkoop van een woning. De verwachting is dat het verschil tussen gewilde en minder aantrekkelijke woongebieden de komende jaren verder toeneemt. De consument heeft immers alle ruimte om te kiezen gezien de hoeveelheid woningen in allerlei segmenten die te koop staan en uitstroom op de woningmarkt als gevolg van de vergrijzing.

Bepalend is de match tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. Bij deze match is de kwaliteit van de woning en de directe woonomgeving doorslaggevend. Bovendien speelt de kwaliteit van de directe woonomgeving een nog sterkere rol bij de woningbehoefte van oudere huishoudens². De komende jaren hebben we te maken met een kritische consument die keuzes maakt op basis van kwaliteit. We willen daarom de aantrekkelijkheid van het wonen in de gemeente Losser accentueren. De aantrekkelijkheid van Losser ligt in het ruim en landelijk wonen in een groene omgeving met hechte sociale netwerken die zorgen voor een plus in het wonen.

Onze focus ligt op de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. Een goede kwaliteit is gewenst om aan te (blijven) sluiten bij de vraag van huishoudens. Het merendeel van de huidige huishoudens woont ook in de toekomst in de bestaande woningvoorraad. Dit maakt de levensloopgeschiktheid en de kwaliteit van bestaande woningen van belang, temeer gezien de groeiende groep

² Bij huishoudens vanaf 40 jaar gaat de woonomgeving een grotere rol spelen in de woonwensen (bron: WoON, 2012).

senioren. Door in te spelen op de behoefte aan aantrekkelijke woningen en woonomgeving, willen we de vraag naar woningen in de bestaande voorraad vasthouden en waar mogelijk vergroten.

We zetten in op het verbeteren van de kwaliteit van de woningvoorraad en passendheid van woningen bij de behoefte van inwoners door:

- Verdunnen/sloop:
Op basis van demografische ontwikkelingen het zo nodig onttrekken van woningen aan de woningvoorraad. Waardoor ook in bestaande wijken met hogere dichtheden lucht en ruimte ontstaat. Hierdoor ontstaat er bovendien ruimte voor een lager aantal nieuwe woningen die aansluiten bij de behoefte van andere type huishoudens.
- Verversen van woningvoorraad:
Sloop en vervangende nieuwbouw van verouderde woningen om in te spelen op de veranderende samenstelling van huishoudens in Losser.
- Verbeteren van bestaande woningen:
Woningaanpassingen/renovatie van bestaande woningen; opplussen van woningen (zie onderstaande tekst 'langer zelfstandig wonen') en energetisch verbeteren van woningen (zie paragraaf 3.5).
- Op lange termijn - verkoop van huurwoningen:
Hierdoor vindt differentiatie in eigendomsvorm (huur/koop) plaats al naar gelang de behoefte van inwoners.

Jaarlijks maken we een inventarisatie samen met de corporatie ten aanzien van de herstructureeringsopgave en transformatieopgave in de gemeente en de prioritering daarvan.

In 2016 investeren we bovendien in hotspots in de woningvoorraad. Dit zijn slechte plekken van particuliere woningen (plukjes van 5 of meer slechte particuliere woningen). We werken samen in de regio om te komen tot een effectieve aanpak ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad in de komende jaren. Ook maken we prestatieafspraken met de corporatie over hun inzet op dit gebied.

Daarnaast ondernemen we concrete activiteiten om particuliere eigenaren te verleiden tot het uitvoeren van woningverbeteringen (levensloopbestendige en energetische kwaliteit).

Faciliteren van langer zelfstandig wonen

Onze gemeente kent een groeiende groep senioren die de wens hebben om zo lang mogelijk in de eigen woning te blijven wonen. Ook wanneer zij ondersteuning of zorg nodig hebben. Wij willen deze groep huishoudens faciliteren om langer zelfstandig te blijven wonen. Dit doen wij niet alleen vanwege de wens die veel senioren zelf hebben. Wij zien ook de noodzaak van het langer zelfstandig wonen hiervan gezien veranderende wet- en regelgeving en de vergrijzing. Het voorgaande maakt aandacht voor de geschiktheid van de bestaande woningen in Losser van belang. Afhankelijk van de inwoner en de woning zullen woningaanpassingen nodig zijn die ervoor zorgen dat senioren daadwerkelijk langer zelfstandig in de eigen woning kunnen blijven wonen. De woningcorporatie kan hierbij een rol spelen als het gaat om de huurwoningvoorraad. Een groot deel van de woningvoorraad bestaat echter uit koopwoningen. Dit maakt de sturingsmogelijkheden van de gemeente beperkt. Inwoners hebben allereerst een eigen verantwoordelijkheid om te zorgen voor de geschiktheid van hun woning. De gemeente is daarnaast een vangnet ter ondersteuning van kwetsbare inwoners. Bovendien kan de gemeente een informerende rol hebben om senioren bewust te maken van de noodzaak om na te denken over hoe zij prettig en veilig kunnen wonen bij het ouder worden. Dit doen wij onder meer via de bewustwordingscampagne Lang zult u wonen. We gaan na op welke wijze de koppeling te leggen is met het uitvoeren van energetische verbeteringen aan de woning en wijze waarop dit financieel aantrekkelijk te maken is. Naast het ondersteunen van senioren bij het passend maken van de woning, willen wij mantelzorgers en het sociale netwerk van senioren waar mogelijk faciliteren. De sociale omgeving speelt immers een bepalende rol bij het daadwerkelijk langer thuis kunnen wonen van senioren. Tot slot gaan we ook na op welke punten de toegankelijkheid van de openbare ruimte om verbetering vraagt.

Binnen de groep senioren maken we onderscheid tussen kiezers, blijvers en moeters. *Kiezers* zijn senioren die bewust de keuze maken om -nu het nog kan- naar een geschikte woning van hun keuze te verhuizen. *Blijvers* zijn senioren die zo lang mogelijk thuis blijven wonen. *Moeters* worden op een gegeven moment gedwongen te verhuizen doordat de lichamelijke of geestelijke situatie het niet langer toelaat om thuis te blijven wonen. We weten dat de groep *blijvers* het grootst is. Ouderen willen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen en bij voorkeur in hun eigen woonomgeving blijven.

Inzetten op preventie en tijdige keuzes door woningaanpassingen

In Losser is in het kader van de woonservicegebieden reeds ervaring opgedaan met het project 'Aanpak particulier woningbezit'. Daarbij is gepoogd om woningeigenaren te bewegen om hun woning geschikt te maken voor bewoning op oudere leeftijd. Dit is noodzakelijk omdat duidelijk is dat teveel particuliere woningen niet levensloopgeschikt zijn, terwijl veel woningen uiteindelijk wel bewoond (gaan) worden door senioren met beperkingen. Op dit moment neemt de gemeente deel aan de provinciale bewustwordingscampagne Lang zult u wonen die zich richt op de bewustwording van oudere woningeigenaren om tijdig hun woning aan te passen.

Wonen voor iedere portemonnee

Voldoende betaalbare woningen (huur en koop) voor starters en huishoudens met een laag inkomen zijn en blijven belangrijk. Door Europese regelgeving en strengere hypotheekregels is het voor lage middeninkomens lastig om te huren en te kopen. We willen stimuleren dat er voor deze groep inwoners voldoende betaalbaar aanbod blijft in de vrije sector huur en goedkopere koopwoningen.

Goedkope segment voor starters (huur/koop)

Er bestaat momenteel voldoende aanbod van betaalbare woningen (koop en huur) voor starters in de gemeente. Dit aanbod sluit kwalitatief echter niet altijd aan. Op basis van de woningbehoefte is er op kleinschalig niveau vraag naar extra grondgebonden koopwoningen tot € 130.000,- (zie paragraaf 3.3).

Sociale huur

In de sociale huursector zijn er momenteel voldoende woningen tot de aftoppingsgrenzen in relatie tot de omvang van de groep huishoudens met recht op huurtoeslag. Er is sprake van een zekere ontspanning in de huidige vraag naar sociale huurwoningen en de beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Op lange termijn (2030) neemt de sociale doelgroep in omvang toe en zijn er naar verwachting meer sociale huurwoningen nodig.

We maken afspraken met de woningcorporatie over de gewenste omvang van de sociale huurwoningvoorraad in de komende jaren. Hierbij is voor ons van belang dat tot 2020 de huurwoningvoorraad op hetzelfde niveau blijft in combinatie met een goede monitoring van de ontwikkeling van de vraag. Ook gezien het toenemend aantal vergunninghouders.

Bijzondere aandacht vragen de 75+-huishoudens die relatief moeilijk aan een voor hen geschikte huurwoning komen. Hierover gaan we specifieke afspraken met de woningcorporatie maken. Er lijkt ruimte te zijn voor kleinschalig toevoegen van grondgebonden sociale huurwoningen voor senioren (onder de liberalisatiegrens).

Daarnaast staan er minder jongeren dan in de lijn der verwachting ligt, ingeschreven als woningzoekende bij de woningcorporatie. We maken gezamenlijke afspraken met de woningcorporatie over het informeren van jongeren op natuurlijke momenten (zoals 18^e verjaardag) over de mogelijkheden van het (huur)woningaanbod in de gemeente en op welke wijze zij zich kunnen inschrijven als woningzoekende.

Huisvesting vergunninghouders

De huisvesting van vergunninghouders zorgt voor een toenemende vraag naar sociale huurwoningen. In 2016 willen we versneld de taakstelling vervullen. We bespreken met de woningcorporatie hoe te voorzien in de vraag van deze doelgroep. Daarnaast onderzoeken we welke alternatieve huisvestingsoplossingen er zijn. Zo inventariseren we welke mogelijkheden de bestaande woningvoorraad biedt voor het tijdelijk huisvesten van vergunninghouders. Ook gaan we na op welke wijze kamerverhuur te realiseren is voor vergunninghouders in combinatie met andere doelgroepen zoals starters. In regionaal verband werken we bovendien samen aan passende oplossingen voor de huisvesting van vergunninghouders.

Woonlasten

Tot slot gaat het bij de betaalbaarheid van woningen niet alleen om huur- of hypotheeklasten, maar ook de energiecomponent van de woonlasten. We gaan na welke mogelijkheden er zijn om inwoners te verleiden tot het toepassen van energetische maatregelen die de woonlasten en het energieverbruik verminderen (zie paragraaf 3.5).

3.3 Intelligente groei van de woningvoorraad

Bandbreedte woningbouwprogramma

In combinatie met de kwalitatieve verbetering van de bestaande voorraad voegen we beperkt extra woningen toe. De mate van deze toename dient in lijn te zijn met de autonome groei van de huishoudens³ in Losser en de daadwerkelijke marktvraag. Provinciaal en regionaal hebben wij afgesproken om voorlopig de huishoudensgroei op basis van Primos 2013 te hanteren als uitgangspunt. Dit betekent dat er ruimte is voor 665 extra woningen in de periode 2015 tot 2025. We streven naar een harde plancapaciteit van 80%, zodat er ruimte is voor nieuwe initiatieven in de komende jaren en om in te spelen op actuele ontwikkelingen, zoals het benutten van vrijkomend vastgoed. In dit kader is van belang te vermelden dat in de woonafspraken met de provincie is vermeld dat de gemeente Losser streeft naar onder-programmering. Bij nieuwe harde plannen gaan we na welke harde plancapaciteit in het woningbouwprogramma moet worden geschrapt.

Investeren in variatie en kwaliteit

- De beperkte ruimte voor extra woningen faciliteren we op 'intelligente' wijze. We zijn voorzichtig en kritisch in het toevoegen van woningen, aangezien er diverse woningtypen in ruime mate worden aangeboden in de bestaande woningvoorraad en vanwege de afnemende groeitrend. Elke nieuwe woning moet raak zijn. Dit betekent dat variatie en kwaliteit voor ons leidend zijn bij het toevoegen van nieuwe woningen.
- Variatie: we voegen toe wat er nog niet of onvoldoende is in de bestaande voorraad. Het gaat dus niet om 'meer van hetzelfde' (hiervan is al voldoende aanbod in de bestaande woningvoorraad), maar nadrukkelijk om het investeren in de variatie van de woningvoorraad.
- Kwaliteit: we sturen -binnen onze mogelijkheden- op de kwalitatieve match van woningbouwplannen met de behoefte die er is (zie volgende alinea 'kwalitatief kader'). De bijdrage aan de ruimtelijk kwaliteit van de dorpen is onderdeel van de afweging om woningen toe te voegen op een bepaalde plek. Ook heeft vernieuwing/vervanging van bestaande woningen voorrang vanuit het oogpunt van kwaliteit. Tot slot gaat inbreiding voor uitbreiding en ronden we bestaande uitbreidingslocaties af.
- Het toepassen van de ladder voor duurzame verstedelijking. De gemeente is verplicht om de ladder toe te passen bij nieuwe of gewijzigde bestemmingsplannen: afstemmen van het plan op de regionale behoefte (trede 1), dan nagaan mogelijkheden inbreiding (trede 2) en als laatste de mogelijkheden van uitbreiding (trede 3).
- Regionale samenwerking en afstemming in het kader van de realisatie van het woningbouwprogramma.

³ Groei van huishoudens als gevolg van saldo van geboorte en overlijden van inwoners en saldo van vertrekkers uit en vestigers in Losser.

Kwalitatief kader woningbouw: aansluiten bij de behoefte

In hoofdstuk 4 is het afwegingskader voor het woningbouwprogramma in zijn geheel uitgewerkt. Een onderdeel is het toetsen van plannen op de maatschappelijke waarde. Het gaat hier onder meer om de weging of plannen aansluiten bij de behoefte. Dit laatste lichten we er op deze plek uit gezien het belang daarvan. Op basis van de woonwensen/marktvraag (zie hoofdstuk 2 en bijlagen) is een wensprogramma woningbouw 2015-2025 opgesteld. Dit wensprogramma is weergegeven in onderstaande tabel.

Kwalitatieve verdeling 2015-2025 op basis van behoefte/marktvraag in de gemeente Losser. Bij de verdeling van de totale hoeveelheid nog te bouwen nieuwbouwwoningen wordt uitgegaan van de volgende streefwaarden:

• Appartementen	(koop/huur)	10%
• Rij – of hoekwoning	(sociale huur)	5%
• Rij – of hoekwoning	(koop < € 150.000 t.b.v. starters)	5%
• Tweekappers	< € 200.000	15%
• Tweekappers	€ 200.000 tot € 300.000	20%
• Vrijstaand	> € 300.000	45%

We willen zo veel mogelijk rekening houden met het wensprogramma bij het toevoegen van nieuwe woningen. We beoordelen het huidige woningbouwprogramma op de passendheid bij de behoefte. Ook gebruiken we dit kader om nieuwe initiatieven te toetsen. De woningmarkt staat niet stil. Daarom monitoren we de ontwikkeling van de woningbehoefte in de komende jaren. Door gefaseerd en kleinschalig nieuwe woningen toe te voegen, is er flexibiliteit om zo nodig de programmering aan te passen. Zie verder hoofdstuk 4 'afwegingskader woningbouw'.

Inspelen op behoefte aan (nieuwe) woningen/woonvormen met zorg

Door de vergrijzing stijgt de behoefte aan levensloopgeschikte woningen en aan nieuwe woonvormen (verzorgd wonen). Niet alle oudere huishoudens hebben weliswaar de behoefte om door te stromen naar een dergelijke woning; zij willen blijven wonen in de huidige woning. Een deel van de senioren is echter wel bereid om te verhuizen wanneer de kwaliteit van de aangeboden woning aansluit bij hun wensen. De nabijheid van (zorg)voorzieningen is van belang voor deze groep. Gezien het voorgaande is een levensloopgeschikte woning (huur/koop) in combinatie met (zorg)voorzieningen aantrekkelijk voor deze groep senioren en kan dit hen verleiden om door te stromen. Men ervaart dan immers niet de nadelen van het vinden van financiering voor de woning, voorwaarde is doorgaans wel dat zij hun oude woning kunnen verkopen. We willen de doorstroming van kleinere en oudere huishoudens waar mogelijk stimuleren, door te zorgen voor voldoende aanbod van geschikte huurwoningen voor deze doelgroep (afspraken woningcorporatie). Daarnaast lijkt er ruimte te zijn voor het beperkt toevoegen van kleine grondgebonden woningen voor senioren in de koop (€ 200.000,-- tot € 250.000,--), in de nabijheid van voorzieningen. Deze type woningen zijn nu beperkt aanwezig in de bestaande woningvoorraad. We willen bovendien binnen onze mogelijkheden kleinschalige particuliere initiatieven voor nieuwe woonvormen faciliteren. Door het toevoegen van andere woningtypes vergroten we de variatie van de woningvoorraad. Het kan hierbij overigens ook gaan om het passend maken van bestaande woningen of bestaand (zorg)vastgoed voor kleinere en/of oudere doelgroepen.

Naast het bieden van kwaliteit van (huur- en koop)woningen is het ook een mogelijkheid om financiële prikkels te hanteren voor het stimuleren van doorstroming of om senioren met voorrang te laten doorstromen. We bepalen op basis van het regionale onderzoek in 2016 naar de effectiviteit en toepasbaarheid van stimuleringsmaatregelen wat onze concrete inzet is op dit vlak.

Variatie in grondprijzen en regelgeving

De gemeente Losser hanteert beleid dat is gericht op marktconforme grondprijzen. Dat kan betekenen dat gunstig gelegen kavels duurder zijn dan minder gunstig gelegen kavels en vice versa, dat minder gunstig gelegen kavels goedkoper zijn. Daarnaast zet de gemeente Losser zich in om haar bouw kavels te vermarkten en om dus acquisitie te plegen om kavels te verkopen. Tot slot wil de gemeente ook overwegen of er een experiment kan komen, waarbij voor een (deel van een) bouwlocatie zo weinig mogelijk regels zullen gelden.

Kijken naar effecten op bestaande voorraad

Het toevoegen van nieuwe woningen heeft gevolgen voor de bestaande voorraad. Dit geldt vooral in de kernen van onze gemeente omdat een groot deel van de verhuismobiliteit plaatsvindt in de kern zelf. Bij het maken van keuzes over het toevoegen van nieuwe woningen kijken we naar de effecten hiervan op kernniveau (wie zijn de nieuwe bewoners van de woningen die doorstromers achterlaten?).

3.4 Vitale gemeenschappen in de kernen

Aanwezigheid voorzieningen geen voorwaarde voor kracht

Levendige en krachtige kernen vragen niet per definitie om voorzieningen per kern. Uit onderzoek komt naar voren dat de afwezigheid van voorzieningen beperkt van invloed is op de ervaren woonkwaliteit van inwoners. De kwaliteit van de woning en de directe woningomgeving blijkt daarnaast doorslaggevend bij de keuze voor een woning door inwoners. Huidige inwoners hebben een hoge mate van mobiliteit en zijn dikwijls bereid om gebruik te maken van voorzieningen elders. Bovendien nemen de mogelijkheden om diensten op maat te verkrijgen toe, denk aan een boodschappenbezorgservice. Het behoud van voorzieningen in kleine kernen is lastig te beïnvloeden aangezien het consumentengedrag hierbij de meest bepalende factor is. Wij geven gezien het voorgaande prioriteit aan de kwaliteit van de woning en de directe woonomgeving en wij dragen hier samen met de inwoners zelf zorg voor.

Sociale gemeenschap als kracht

De kracht van Losser is: de sociale gemeenschap en de (onderlinge) zorg. In de toekomst zal een groot deel van de inwoners van de kernen in de gemeenten bestaan uit senioren. Ontgroening en vergrijzing zijn immers autonome ontwikkelingen die in de praktijk lastig te beïnvloeden zijn. Het sociale netwerk is -naast geschikte woningen- zeer bepalend voor de mate waarin deze oudere inwoners daadwerkelijk prettig en langer thuis kunnen wonen. We willen het behoud van levendige en krachtige kernen ondersteunen door het eigen initiatief en de (gezamenlijke) verantwoordelijkheid van inwoners onderling te faciliteren. De gemeente wil burgers de ruimte geven, hen enthousiasmeren en burgerinitiatieven ondersteunen.

Nieuwe dienstverleningsvormen

De vergrijzing biedt ook kansen voor de informele ondersteuning in de kernen van Losser. Als gevolg van de vergrijzing groeit het aantal vitale senioren. Een deel van deze senioren is bereid om zich na hun pensioen in te zetten als vrijwilliger. Dit is van belang gezien de hoge mate van belasting van mantelzorgers en de verwachte arbeidstekorten in de zorg. Hierbij zijn we ook realistisch: het aantal vrijwilligers is in de loop der jaren gedaald. Hiermee is de noodzaak om te zoeken naar nieuwe vormen en manieren van (informele) ondersteuning aanwezig, zoals de mogelijkheden tot digitale dienstenuitwisseling en het verkrijgen van diensten en zorg op afstand. Ook de inzet van onze maatschappelijke partners is onontbeerlijk. Samen met hen willen we met name een vangnet bieden in de ondersteuning aan kwetsbare inwoners. Het voorgaande vraagt om maatwerk per kern, iedere kern heeft immers een eigen karakter. We willen met onze partners nagaan welke mogelijkheden er zijn om nieuwe dienstverleningsvormen te faciliteren in de kleine kernen met beperkte voorzieningen.

Plek voor jongeren

Voor de vitaliteit van de kernen is het van belang dat ook jongeren een plek blijven houden. Als gemeente zijn we er ons van bewust dat het vasthouden van de jeugd niet alleen kan door het beschikbaar hebben van voldoende geschikte woningen. Voor het vasthouden is een aantrekkelijk woonklimaat van belang, waarbij werkgelegenheid, voorzieningen en een goed verenigingsleven zeker zo belangrijk zijn. Het gemeentebestuur zal ook daarin creatief moeten zijn.

Samenvattend blijven de kernen van Losser levendig en sterk door:

- Een centrale rol voor de kracht van het **noaberschap/onderlinge zorg** in de kernen.
- Een **vangnet** van diensten, zorg en ondersteuning door professionals en maatschappelijke organisaties op de achtergrond.
- De **flexibiliteit** en mogelijkheden van diensten en ondersteuning op afstand.
- Een **faciliterende** rol van de gemeente die inzet op enthousiasme en ondersteuning.

3.5 Kiezen voor duurzaam wonen

In de woonvisie besteden we aandacht aan duurzaamheid in relatie tot het wonen. Duurzaamheid, verantwoord ondernemerschap, energie en milieu zijn steeds belangrijker. Het besef van verantwoordelijkheid naar toekomstige generaties groeit. Het is hierbij onder meer van belang dat de energiegerelateerde component van de woonlasten beheersbaar blijft. De bestaande woningvoorraad in Losser dient verduurzaamd te worden: denk aan een gezond binnenklimaat van de woning, comfort en betaalbare woonlasten. Het is een uitdaging om inwoners te verleiden tot het uitvoeren van energetische verbeteringen aan de woning, met name in de particuliere sector. Ook in de huursector is communicatie van belang om huurders te informeren over de mogelijkheden van energetische aanpassingen in de woning.

Wij hebben de volgende ambities die bijdragen aan duurzaam wonen:

- Aangezien de woningvoorraad voor het overgrote deel uit koopwoningen bestaat, willen we met name inwoners **verleiden** om gebruik te maken van energievormen die zorgen voor een reductie van het gebruik van fossiele brandstoffen. In de boodschap ligt het accent op comfort, waardevermeerdering van de woning en kostenbesparing (verminderen woonlasten). De gemeente gelooft in de kracht van de burgers om dit te bereiken. We streven ernaar dat in 2020 ongeveer 45% van de koopvoorraad minimaal label B (label A is het hoogst) heeft en in 2030 de gehele woningvoorraad. We participeren in de Overijsselse aanpak 'verduurzaming koopvoorraad' en werken dit uit in concrete activiteiten op lokaal niveau. Onderdeel zijn de doorontwikkeling van het energieloket en het ontwikkelen en uitrollen van een actieve marktbenadering.
- We willen duurzame **energiebronnen** (denk aan zonne-energie, biovergisting) benutten, op kleinschalige wijze en in samenwerking tussen partijen en inwoners.
- Wij zijn ons bewust van het feit dat **energielabeling** slechts een onderdeel is van duurzaam wonen. We werken samen met de corporatie als het gaat om het opplussen van de energielabels van de huurwoningvoorraad. We maken prestatieafspraken met de corporatie waarbij wij hen vragen om in 2020 het bezit vanaf D-label minimaal op label-B-niveau te hebben.
- We stellen eisen aan de duurzaamheid van nieuwe woningen. We toetsen dit bij nieuwbouwplannen en laten dit meewegen bij **vergunningverlening** en aanbesteding van nieuwbouwplannen. De bouw van energiearme, energieneutrale en energieleverende woningen wordt gestimuleerd. Losser wil bewerkstelligen dat deze woningen in de naaste toekomst meer zullen worden gebouwd.

4 Herijking woningbouwprogramma

De gemeente Losser wil gaan voor een realistisch bouwprogramma, passend bij de kwantitatieve en kwalitatieve vraag. Het huidige programma vraagt om herijking en prioritering om te zorgen voor een goede balans tussen vraag en aanbod: keuzes zijn noodzakelijk. Hieronder geven we weer hoe het afwegingskader voor de woningbouwprogrammering eruitziet. Naast de herijking op dit moment bepalen we elke twee jaar hoe de balans tussen vraag en aanbod eruitziet en bepalen op basis daarvan onze strategie. Bij nieuwe of gewijzigde plannen maken we zo nodig afspraken met 'planrelevante' gemeenten uit de regio ten behoeve van een goede afstemming tussen plannen.

4.1 Afwegingskader woningbouw

Het afwegingskader bestaat uit drie onderdelen:

1. Beoordeling/weging maatschappelijke waarde woningbouwplan
De criteria voor de beoordeling:
 - Inbreiding en vervanging/vernieuwing van bestaande woningen gaan voor uitbreiding
 - Variatie en kwaliteit: toevoegen wat er nog niet of onvoldoende is
 - Afronding lopend plan gaat voor nieuw plan of initiatief
 - Levensloopbestendig: uitgangspunt is alle nieuwe woningen levensloopbestendig gezien de demografische ontwikkeling
 - Kwantitatief en kwalitatief aansluiten bij uitgangspunten woonvisie en de woningbehoefte (zie paragraaf 3.3)
 - Passend bij dorpsvisie en lokale behoefte
 - Overig gemeentebelang.
2. Beoordeling/weging financiële/juridische aspecten
 - Grexresultaat
 - Boekwaarde
 - Planschade/compensatie
 - Contractbreuk/schadevergoeding.
3. Beoordeling/weging politieke/bestuurlijke aspecten
 - Onherroepelijke realisatietitel
 - Principebesluit bestuurlijke toezegging aan derden
 - PPS/exploitatieovereenkomst.

Wijze van weging

Plannen staan op 'doorgaan' wanneer zij bijdragen aan het publiek belang. Dit betekent dat het plan positief is beoordeeld op maatschappelijke waarde (1). Het uitgangspunt is dat het maatschappelijk/publiek belang voorrang heeft op het private belang.

Bij plannen die onvoldoende maatschappelijk waarde (1) hebben, is de financieel/juridische en politiek/bestuurlijke weging belangrijk. De uitkomsten hiervan (2 + 3) zijn bepalend voor de te volgen strategie: is het wenselijk om dit project te stoppen. Uitgangspunt is dat het gemeentebelang voorrang heeft.

Voorzichtigheid geboden bij goedkope koop

De gemeente Losser streeft er bovendien naar om zo min mogelijk nieuwe goedkope koopwoningen toe te laten voegen zonder aantoonbare toegevoegde waarde aan de woningmarkt. In onderstaande kader staan de afwegingen voor het al dan niet toevoegen van dit woningtype weergegeven.

Afwegingen bij toevoegen van goedkope koopwoningen

Wanneer wel:

- Toevoegen van goedkope koopwoningen die missen in het huidige aanbod en waarnaar wel vraag bestaat. Hierbij geldt: we creëren alleen nieuw aanbod wanneer voldoende vergelijkbaar aanbod in de bestaande voorraad ontbreekt. Zo blijkt er een beperkt tekort aan grondgebonden woningen tot € 130.000,- op basis van de woningbehoefte.
- Toevoegen van goedkope koopwoningen van een goede kwaliteit en op een aantrekkelijke locatie om te zorgen voor duurzame vraag.
- Dit in combinatie met vergroten van kwaliteit van bestaande eengezinswoningen in koopsector om ongewenste waardedaling te voorkomen en de aantrekkelijkheid en verkoop van deze woningen niet te benadelen.
- Voorzichtigheid in mate van toevoeging: op basis van vraag van doelgroepen die voldoende mobiliteit kennen en rekening houdend met de lage mobiliteit van doorstromers ondanks hun woonwensen.

Wanneer niet:

- Het nieuwe aanbod (woningtype) is vergelijkbaar met het aanbod in de bestaande voorraad; het aanbod is al aanwezig en het vergroten daarvan benadeelt de verkoop van bestaand vergelijkbaar aanbod.
- Het toevoegen van standaardrijwoningen is gezien de veranderende samenstelling van de huishoudens niet gewenst. Er zijn momenteel voldoende (rij)woningen vanaf € 130.000,- aanwezig op basis van de woningbehoefte.

4.2 Lijst woningbouwprogrammering 2015-2025

De gemeente Losser wordt globaal gesproken na 2025 een echte krimpgemeente (niet alleen een dalend inwonertal, maar ook een dalend aantal benodigde woningen). Daarom is het van belang een beeld te schetsen van de verdeling van nieuwbouwwoningen die naar verwachting nog gerealiseerd kunnen worden. Daarbij is bij de afweging van deze verdeling gekeken te worden naar het oplossen van de nu bekende en te verwachten ruimtelijke knelpunten. In bijlage 7 is een 'woningbouwprogrammering' opgesteld om duidelijkheid te verschaffen van de op het moment van vaststellen van de Woonvisie in bestemmingsplannen vastgelegde woningbouwcapaciteit (zogenaamde 'harde plannen'). Ook wordt inzicht gegeven in de beschikbare 'resterende' ruimte om ruimtelijke knelpunten op te lossen (rekening houdende met de nu bekende sloopplannen). Verwacht wordt dat de hoeveelheid te bouwen woningen in de toekomst naar beneden bijgesteld zal (moeten) worden naar aanleiding van nieuwe prognoses. In de toekomst zal er dus vermoedelijk geschrapt moeten worden in deze aantallen. Omdat de lijst continu aangepast zal worden aan de meest actuele inzichten zal de lijst een dynamisch karakter kennen. Het mag duidelijk zijn dat er aan deze lijst dan ook geen rechten ontleend mogen worden. Het feitelijk bestemmen van nieuwe woningbouw-mogelijkheden of het intrekken van bestaande woningbouw-mogelijkheden blijft een bevoegdheid van de gemeenteraad.

5 Daadkracht

5.1 Samenwerking met onze partners

Deze woonvisie is een actualisatie op onderdelen van de in 2013 vastgestelde woonvisie. De woonvisie in 2013 is opgesteld in samenwerking met de strategische woonpartners van de gemeente Losser. De woonvisie is in 2016 geactualiseerd in afstemming met de woningcorporatie, regio en provincie. De gemeente is verantwoordelijk voor de uitvoering van de maatregelen in deze woonvisie en werkt hierbij nauw samen met partners in de gemeente. Bij de uitvoering heeft de gemeente een sturende, regisserende rol. Daarnaast heeft de gemeente dikwijls een faciliterende en ondersteunende rol ten aanzien van initiatieven in de uitvoeringspraktijk. Soms heeft de gemeente bovendien zelf een uitvoerende rol. Als algemeen uitgangspunt kan gesteld worden dat de gemeente meer van een regisserende rol uit het verleden naar een faciliterende rol in de toekomst wil gaan.

Het sturingsrepertoire van de gemeente ten aanzien van de woningmarkt kent zijn beperkingen, bescheidenheid is hier op zijn plaats. Voor een deel zorgt de markt voor de afstemming tussen vraag en aanbod. Voor het deel waar dit niet automatisch gebeurt, kan de gemeente bijsturen in samenwerking met haar partners door het hebben van een zo goed mogelijk zicht op de match tussen vraag en aanbod.

De gemeente maakt specifieke **prestatieafspraken** voor de komende jaren met woningcorporatie Domijn als belangrijke samenwerkingspartner bij de uitvoering van deze woonvisie en op basis van de Woningwet. Jaarlijks vindt overleg plaats met Domijn over voortgang van de uitvoering en worden concrete afspraken gemaakt voor het daaropvolgende jaar binnen de meerjarige prestatieafspraken.

Daarnaast maakt de gemeente afspraken met zorgorganisaties en maatschappelijke organisaties over de ondersteuning van bijzondere doelgroepen en het organiseren van de dienstverlening aan deze doelgroepen, in het bijzonder in de kleine kernen.

Met commerciële partijen streeft de gemeente naar afspraken over het type woningen dat wordt toegevoegd aan de woningvoorraad (duurzaamheid, flexibel en levensloopgeschikt bouwen).

Op regionaal niveau participeert de gemeente ten behoeve van de regionale afstemming over het woningbouwprogramma en de gemaakte afspraken de regionale bestuursovereenkomst woonafspraken Twente.

Met de provincie heeft de gemeente (bindende) afspraken over het aantal nieuw te bouwen woningen en de invulling daarvan.

Gedurende de uitvoering van de woonvisie is het **monitoren** van de voortgang en de passendheid bij de demografische ontwikkelingen en de ontwikkelingen op de woningmarkt van belang (zie paragraaf 4.2). De uitvoering van de woonvisie **evalueren** we jaarlijks en sturen wij zo nodig bij.

5.2 Monitoren

Goede monitoring is essentieel om de balans op de woningmarkt te kunnen bewaken. We willen de marktontwikkelingen volgen en bijsturen waar nodig. Wanneer blijkt dat er verschil gaat ontstaan in de verwachte vraagdruk, stellen we de geplande toevoeging bij (faseren, doseren of schrappen). We monitoren de match tussen vraag en aanbod op de woningmarkt op basis van indicatoren voor ontspanning op de woningmarkt (zie ook tabel 5):

- realisatie nieuwbouwprogramma (wat loopt goed, wie komt er wonen, waar vandaan?)
- realisatie opgaven bestaande voorraad
- mutatiegraad
- aantal te koop staande woningen, verkooptijden en prijzen
- leegstand koop en huur (woningtypes)
- WOZ-waarde
- verhuisstromen.

Naast het bovenstaande kan ook periodiek woonwensenonderzoek zorgen voor de nodige onderbouwing voor bijstelling van het woningbouwprogramma en de inzet voor de leefbaarheid in de kernen.

Tabel 5: Indicatoren voor Monitor Wonen

Onderwerp	Bron
Bevolking	
Ontwikkeling aantal huishoudens - werkelijk t.o.v. Primos 2011/IPB	Gemeente
Vestiging en vertrek (externe en binnen/tussen kernen)	Gemeente
Woningvoorraad	
Nieuwbouw - gereed gekomen woningen	Gemeente
Onttrekking - sloop en samenvoeging	Gemeente
Planning nieuwbouw en onttrekking - naar planfase	Gemeente
Ontwikkeling huurvoorraad in relatie tot de sociale doelgroep	Corporatie
Woningmarkt	
Verhuurgegevens (kengetallen woonruimteverdeling)	Corporatie
Verkoopgegevens (snelheid, transactiepreizen, aantal te koop staand)	NVM/Kadaster
Leegstand huurwoningen (type)	Gemeente en corporatie
Leegstand koopwoningen (type)	Gemeente
WOZ-waarde (gemiddelde per type)	Gemeente
Optioneel	
Woonwensen en woonbeleving	Woonwensenonderzoek
Voorzeningen (ontwikkelingen)	Gemeente
Economische indicatoren (zoals werkgelegenheid en koopkracht)	
Maatschappelijke indicatoren (zoals leefbaarheid en veiligheid)	

Er is intensief contact met Domijn over de marktontwikkelingen ten aanzien van de sociale huurwoningvoorraad. Daarnaast vindt monitoring in regionaal verband plaats.

Het is zinvol om de verzameling kwantitatieve gegevens aan te vullen met een kwalitatieve beoordeling. Deze kan bijvoorbeeld plaatsvinden door alle partijen (gemeente, corporatie, makelaars) ieder jaar een korte vragenlijst in te laten vullen over hun blik op ontwikkelingen op de woningmarkt in Losser. Een andere mogelijkheid is om jaarlijks een bijeenkomst te organiseren met deze partijen om de kwantitatieve gegevens te interpreteren en nagaan welke trends zichtbaar zijn. Vervolgens kan worden bepaald of er aanleiding is voor het bijstellen van beleid of woningbouwprogramma.

Organisatie

De coördinatie van de monitor ligt bij de gemeente. De monitor wordt jaarlijks uitgevoerd, waarbij zoveel mogelijk wordt aangesloten bij bestaande inventarisaties, zoals van de provincie en de corporatie, zodat er geen dubbel werk wordt gedaan.

Werkzaamheden coördinatie monitoring bestaan uit:

- goed weten wat echte meters zijn waarop je wilt en kunt sturen
- uitzetten informatie-uitvraag
- controle op aanleveren en verzamelen gegevens: visualiseren
- jaarlijkse rapportage, gesprek, conclusies
- bijsturen en actie.

Kortom: plan – do – check – act!

De rapportage wordt ook aangeboden aan de gemeenteraad en het corporatiebestuur. We gaan na of de kosten van de monitor te verdelen zijn tussen de betrokken partijen. De kosten bestaan uit (interne of externe) uren voor coördinatie en uit onderzoekskosten.

Bijlage 1 Inspraak en Overleg

Een Woonvisie waarmee de provincie heeft ingestemd, geeft voor de provincie aanleiding om de daarmee in overeenstemming zijnde gemeentelijke besluiten niet opnieuw te toetsen. Daarom heeft het college de concept Woonvisie ter beoordeling aan de provincie voorgelegd. In Twents verband is afgesproken om bouwplannen af te stemmen met buurgemeenten. Losser is ingedeeld bij de subregio Noordoost-Twente (NOT), samen met de gemeenten Oldenzaal, Dinkelland en Tubbergen. Op grond van deze afspraak heeft het college de concept Woonvisie aan hen voorgelegd. Omdat Losser in de praktijk ook een woningmarkt deelt met de gemeente Enschede heeft het college apart met deze gemeente overleg gevoerd. Voordat belangrijke beleidsregels worden vastgesteld, dienen burgers de gelegenheid te krijgen om daarop een inspraakreactie te geven. De concept Woonvisie heeft dan ook conform de inspraakverordening zes weken ter inzage gelegen. De woningcorporatie Domijn is voor de gemeente één van de belangrijkste partners in de woningmarkt. Daarom heeft het college Domijn gevraagd op de concept Woonvisie te reageren.

In deze bijlage zijn alle Inspraakreacties en Overlegreacties verwoord en door het college voorzien van een reactie hierop

Reactie van de provincie Overijssel

De provincie constateert dat de Woonvisie aansluit bij de voor de provincie van belang zijnde aandachtspunten.

Reactie van het college: de constatering van de provincie Overijssel voor kennisgeving aannemen.

Reactie van de buurgemeenten

Conform de woonafspraken met de provincie heeft het college overleg gevoerd met de NOT-gemeenten in een gezamenlijk overleg met de portefeuillehouders van de gemeenten Oldenzaal, Dinkelland en Tubbergen. Alle partijen gaven in dit overleg aan dat onze Woonvisie in lijn is met de gezamenlijke woonafspraken met de provincie Overijssel. Partijen gaven aan dat de plannen van de gemeente Losser dan ook geen negatieve invloed hebben op de voornemens van de buurgemeenten.

Reactie van het college: de opmerkingen van de buurgemeenten voor kennisgeving aannemen.

Het college heeft apart overleg gevoerd met de gemeente Enschede. In dit overleg gaf de portefeuillehouder van de gemeente Enschede aan dat het lijkt alsof de verschillende bouwplannen in Losser vooral gebaseerd zijn op (op zichzelf legitieme) financiële gemeentelijke motieven, terwijl puur geredeneerd vanuit ruimtelijke overwegingen wellicht andere keuzes gemaakt zouden moeten worden. Het gemeentebestuur van Enschede adviseert de mogelijkheden te onderzoeken de verliezen in boekwaarden te nemen, zodat ruimtelijk/planologisch de goede keuzes kunnen worden gemaakt (inbreiding vóór uitbreiding). De gemeente Enschede wijst daarbij op de ondersteuning van de provincie, waarbij het mogelijk is om de afboekingen in een periode van tien (begrotings)jaren te verwerken. Het is dan mogelijk meer aandacht te geven aan de binnenstedelijke ontwikkelingen en ruimtelijk de beste keuzes te maken. Dit is noodzakelijk om krachtige kernen te verkrijgen en te behouden.

Reactie van het college: het advies van de gemeente Enschede nemen we voor kennisgeving aan. Wanneer gekeken wordt naar de behoefte (Primos 2013) en de beschikbare gronden in het Magazijn 2015 – 2025 is afboeken op dit moment prematuur. De mogelijkheid om verliezen af te boeken over een periode van tien jaar zal onderzocht worden op het moment dat dit noodzakelijk is.

Reactie van Platform Losser

Platform Losser heeft schriftelijk en daarna in een gesprek laten weten dat er voor jongeren in het dorp Losser onvoldoende goedkope woningen beschikbaar zijn. Vooral wordt daarbij bedoeld op sociale huurwoningen. Platform Losser laat weten dat het hebben van voldoende goedkope huurwoningen van belang is voor de jongeren die in het dorp willen blijven wonen.

Platform Losser is daarnaast ook van mening dat woningbouwlocaties op braakliggende terreinen en in leegstaande panden onvoldoende aandacht krijgen, nu er voor gekozen is om De Saller verder uit te breiden.

Reactie van het college: gezien het 'Jongerenonderzoek gemeente Losser' en de beschikbare hoeveelheid woningen die Domijn heeft om te kunnen verhuren aan kleine huishoudens (op dit moment 1299 van de 1929 woningen) zijn we het niet eens met Platform Losser. Zoals eerder beschreven lijkt het er op dat veel jongeren vinden dat er te weinig huuraanbod is in de gemeente Losser, voor een groot deel niet een observatie op basis van eigen ervaring is, maar een kwestie van perceptie.

De uitbreiding van De Saller past in het op 19 maart 2013 vastgesteld bestemmingsplan Losser. In dit bestemmingsplan kan ons college de bestemming 'Wonen – uit te werken' uitwerken, mits het aantal woningen niet meer bedraagt dan 120. De ontwikkeling van De Saller achten wij noodzakelijk ter afronding van de bebouwde structuur van Losser. Voor woningbouwlocaties op braakliggende terreinen en woningbouw in leegstaande panden hebben wij ruimte gereserveerd bij het opstellen van onze woningbouwprogrammering.

Reactie van de familie Game

De familie Game was eigenaar van het in 2012 afgebrande horecacomplex Saksenstal Gerrit aan de Hoofdstraat in Overdinkel. In de Woonvisie 2012 e.v. was het perceel opgenomen als een mogelijke woningbouwlocatie. Om die reden en de contacten in die periode met de gemeente is de familie er van uit gegaan dat ter plaatse woningen gebouwd zouden kunnen worden. De familie was ontstemd toen tegen hun verwachtingen bleek dat in de nieuwe Woonvisie er niet van wordt uitgegaan dat op het perceel woningen kunnen worden gebouwd.

Reactie van het college: concreet gaat de Woonvisie Losser 2016 e.v. niet in op het afgebrande horecacomplex Saksenstal Gerrit. In een voorlopige reactie hebben wij de familie Game laten weten dat er met de realisatie van De Geurmeij nog heel veel woningen gebouwd kunnen worden en dat daarmee realisatie van nieuwe woningbouwcapaciteit aan de Hoofdstraat beperkte kans van slagen heeft.

Reactie woningcorporatie Domijn

De woningcorporatie Domijn heeft op 4 mei 2016 een schriftelijke reactie uitgebracht op de concept Woonvisie. Daarnaast heeft Domijn op 20 juni 2016 een 'bod' uitgebracht, gebaseerd op de concept Woonvisie. Het bod staat feitelijk los van de beoordeling van de Woonvisie en zal dit najaar separaat ter beoordeling aan het college worden voorgelegd (wij zullen deze ter informatie aan de commissie Ruimte voorleggen).

Domijn laat weten sinds een aantal jaren de focus verlegd te hebben naar de bestaande woningvoorraad. Domijn onderschrijft in grote lijnen de koers zoals die in de geactualiseerde Woonvisie wordt aangegeven.

Domijn geeft aan zich te herkennen in de trend van afnemende groei van de bevolking en de beperkte toename van het aantal huishoudens door gezinsverdunding.

De gesignaleerde trend van vergrijzing en ontgroening is voor Domijn al langer basis van haar strategisch voorraadbeheer. Dit is door Domijn vertaald in afname van haar bezit op termijn. Bij vervangende woningbouw wordt nieuwbouw uitgevoerd als levensloopgeschikt programma.

Bij het onderdeel geschikte huisvesting zal de bestaande voorraad op een aantal punten, naar behoefte van de bewoners, moeten worden aangepast. Voor haar woningvoorraad zal Domijn afspraken maken met de gemeente.

Domijn onderschrijft het belang van een zorgvuldige weging van het woningbouwprogramma om leegstand in de toekomst te voorkomen. Hierbij biedt haar portefeuillestrategie kansen (portefeuillestrategie 2016 – 2020, december 2015, dit is een basisdocument van Domijn, waarin iedere vier jaar de vastgoedportefeuille wordt herzien). Domijn ziet daarbij, dat afname van het totale bezit in Losser door enerzijds het toepassen van verdunning (Irisstraat & Leliestraat) en anderzijds beperkte verkoop van bezit welke niet meer tot de strategische voorraad behoort, kansen voor andere woningbouwprogramma's. Domijn biedt op beperkte schaal mogelijkheden (voor starters) op de koopwoningmarkt door verkoop van bestaand bezit, vooral eengezins-koopwoningen.

Voor Domijn is een krimpstrategie geen doel op zich. Deze is ingegeven door haar doel om de voorraad sociale huurwoningen aan te laten sluiten bij de vraag vanuit de primaire doelgroep. Daarnaast biedt de (beperkte) verkoop ruimte om te investeren in het bestaande bezit en de beperkte verversingsopgave.

Domijn geeft aan zorg te dragen voor voldoende beschikbare woonruimte in elk segment onder de aftoppingsgrens (€ 628,- prijspeil 1 januari 2016). Domijn streeft op termijn naar een afname van haar sociale bezit in Losser, zodat dit beter aansluit bij de omvang van de doelgroep. Een deel van de voorraad voldoet (op termijn) niet aan de behoefte. De behoefte wordt voortdurend door Domijn gemonitord en waar nodig wordt de aanpak bijgesteld.

Koers van Domijn is om richting 2040 nog 85% van haar bezit te hebben ten opzichte van 2010. Concreet betekent dit dan nog ongeveer 1600 DAEB (= sociale huur) woningen in de gemeente Losser. In de tussentijd blijft Domijn monitoren, zodat voortdurend geanticipeerd kan worden op ontwikkelingen.

Op dit moment zijn de voorbereidingen voor de sloop aan de Irisstraat & Leliestraat in volle gang. Deze herstructurering veroorzaakt een krimp van de sociale huurvoorraad. Om voldoende beschikbare huisvesting voor de doelgroep op korte termijn te behouden is besloten om de verkoop van bestaand DAEB bezit de komende jaren te temperen. Domijn verkoopt alleen aan de zittende huurder in het dure (boven de € 628,76) en geliberaliseerde bezit (boven de € 710,68).

Domijn geeft aan geen woningen meer in het niet-DAEB segment te bouwen. Domijn ziet dit niet als haar kerntaak en laat dit over aan marktpartijen. De niet-DAEB woningen die al in het bezit zijn van Domijn, blijft zij vooralsnog verhuren en beheren. Mocht de gemeente in de toekomst met de vraag komen om niet-DAEB activiteiten te ontplooiën, zal hiervoor de voorgeschreven procedure gevolgd moeten worden.

Domijn sluit zich bij de nieuwbouw opgaven aan bij het principe van de gemeente Losser, inbreiding gaat vóór uitbreiding.

Domijn onderschrijft de ambities zoals verwoord in de Woonvisie, waarin zij voor zichzelf vooral een rol ziet bij de onderdelen 'kiezen voor de bestaande woningvoorraad' (verdunnen, verversen, verkopen en verbeteren), 'faciliteren van langer zelfstandig wonen' en 'wonen voor iedere portemonnee', waarbij de rol van Domijn ligt bij haar doelgroep van beleid. Verder zet Domijn in op een aantrekkelijk woonklimaat en duurzaamheid.

Bij het onderdeel 'wonen voor iedere portemonnee' vraagt Domijn zich af welke groep lage inkomens hier wordt bedoeld. Domijn ziet kansen voor de lage middeninkomens, door op beperkte schaal weer te starten met de verkoop van corporatie woningen als goedkope koopwoning. Bij de huisvesting van statushouders geeft Domijn aan een prominente rol te willen spelen.

Domijn plaatst kanttekeningen bij de gemaakte keuzes bij de herijking van het woningbouwprogramma. Domijn kan zich niet vinden in de motieven om hun ontwikkellocatie De Lutte Noord in De Lutte van de lijst met harde projecten te halen. Domijn wenst hierover nader overleg te voeren op bestuurlijk niveau.

Domijn zet zich in op het gebied van duurzaam wonen. Domijn biedt haar huurders via duurzaamheidswinkel Reimarkt, de mogelijkheid hun energierekening te verlagen. Domijn brengt in haar totale werkgebied bij ongeveer 250 grondgebonden woningen per jaar energetische maatregelen aan. Domijn werkt aan haar ambitie om in 2025 al haar woningen gemiddeld op een B-label niveau te hebben.

Domijn geeft aan dat de nieuwe Woningwet 2015 haar bijdrage aan investeringen in leefbaarheid beperkt tot een bijdrage in de directe nabijheid van bezit van de corporatie.

Domijn geeft tot slot aan dat zij een actieve bijdrage levert in de realisatie van de jaarlijkse taakstelling van de gemeente Losser op het vlak van het huisvesten van statushouders.

Reactie van het college:

De voorraad eengezinshuurwoningen evenals de voorraad huurwoningen tot de liberalisatiegrens is tot 2025 aan de ruime kant, ten opzichte van de behoefte op basis van woonwensen (zie bladzijde 10 concept Woonvisie Losser 2016 e.v. onder kopje 'ontwikkelingen behoefte tot 2025'). Om voldoende beschikbare huisvesting voor de doelgroep te behouden heeft Domijn besloten om de verkoop van bestaand DAEB bezit de komende jaren te temperen.

Domijn ziet kansen voor de lage middeninkomens (dit zijn de bedoelde lage inkomens in antwoord op de vraag van Domijn), door op beperkte schaal weer te starten met de verkoop van corporatie woningen als goedkope koopwoningen aan zittende huurders, waarbij alleen verkocht wordt in het dure (boven de € 628,76) en geliberaliseerde bezit (boven de € 710,68). Om samen met Domijn geen belemmeringen voor de opgaven van de toekomst op te werpen, vragen wij Domijn de komende periode géén woningen ouder dan 25 jaar in de verkoop te doen. Dit met het oog ook in de toekomst voldoende aanbod van betaalbare huurwoningen te behouden, maar ook om toekomstige herstructureringsopgaven niet in de weg te zitten door versnipperde verkoop van huurwoningen. We zullen dit in het kader van de te maken prestatieafspraken nader met Domijn bespreken.

Wij zijn verheugd dat Domijn aangeeft een actieve en prominente rol te spelen bij de huisvesting van statushouders. Dit uitgangspunt van Domijn zullen we meenemen in het maken van prestatieafspraken.

Voor wat betreft de locatie De Lutte Noord dient te worden vermeld dat deze nooit op een lijst met 'harde projecten' heeft gestaan. Harde projecten zijn projecten waarvoor het bestemmingsplan is vastgesteld. Dat is voor De Lutte Noord niet het geval. Wel hebben wij altijd de intentie gehad om medewerking te verlenen aan dit woningbouwgebied. Op 28 juni 2012 hebben wij het voorontwerp van het bestemmingsplan De Lutte Noord op ruimtelijke plannen geplaatst. In het kader van het overleg op dit plan heeft de provincie ons laten weten dat er geen medewerking wordt verleend aan nieuwe uitbreiding van De Lutte in de vorm van de locatie De Lutte Noord. De provincie heeft aangegeven dat er binnen de huidige begrenzing van de kern (inclusief Luttermolenveld) ruim voldoende mogelijkheden zijn voor woningbouw. Nieuwe uitbreiding van De Lutte overtreft de behoefte aan woningen. Het standpunt van de provincie maakt dat de gemeente geen mogelijkheden heeft om het gebied te ontwikkelen, zoals jaren geleden met SWL als voorganger van Domijn was voorgenomen. We zullen dit in ons bestuurlijk overleg met Domijn meenemen. Wel blijven we vasthouden aan de toezegging twee particuliere bouw kavels in het gebied tot ontwikkeling te brengen, onder voorwaarde dat de eigenaar voor eigen kosten en risico over het terrein van Domijn een toegangsweg aanlegt.

Domijn geeft aan vervangende nieuwbouw levensloopgeschikt uit te voeren. Levensloopgeschikt gaat om het realiseren van woningen die zodanig gebouwd worden dat de woning voor meerdere doelgroepen, al dan niet met beperkingen, geschikt is of geschikt is te maken. Op die manier kunnen mensen met een lichamelijke beperking, ondanks deze beperking, prettig en comfortabel wonen. Bij een eisenpakket voor levensloopgeschikte woningen gaat het om een combinatie van eisen op het gebied van toegankelijkheid, veiligheid, bereikbaarheid en privacy. In Nederland zijn verschillende pakketten ontwikkeld waarin eisen zijn opgenomen die de toegankelijkheid van een woning waarborgen.

Bijlage 2 Sturing uitvoering Woonvisie

Het college zal bij de uitvoering van de Woonvisie op een vijftal speerpunten sturen. Dit zijn respectievelijk:

- a. de kwantitatieve verdeling van nieuwbouw;
- b. de kwalitatieve verdeling van nieuwbouw;
- c. het huisvesten van doelgroepen;
- d. wonen en zorg;
- e. duurzaam wonen.

Onderstaand wordt per thema hier op ingegaan.

Ad a. De kwantitatieve verdeling van nieuwbouw. Dit is het sterkste instrument waarmee sturing wordt gegeven aan de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Losser (door middel van het vaststellen van bestemmingsplannen) én de behoefte van de inwoners van de gemeente Losser om te kunnen wonen in de gemeente Losser. Dit is tevens het instrument waarop provincie en regio willen meesturen om te voorkomen dat in de toekomst er te veel woningen komen (en de daarbij bijbehorende problemen door deze partijen mee opgelost moeten worden). Om de in de toekomst benodigde kwantitatieve woningvoorraad te kunnen bepalen zijn prognoses nodig op het gebied van bevolkingsontwikkeling en de ontwikkeling van het gemiddelde aantal inwoners per woning. Deze prognoses zijn opgesteld aan de hand van het (landelijke) model Primos. Tot eind vorig jaar had elke gemeente een eigen woonafpraak met de provincie Overijssel. Vanaf 2016 is dit omgezet in regionale woonafspraken voor de twee regio's Twente en West-Overijssel voor de periode tot en met 2020. Voor de regio Twente is dit vastgelegd in de Bestuursvereenkomst woonafspraken Twente 2016 – 2020.

Anticipeerregio en krimpgemeente

Twente is door het Rijk aangewezen als anticipeerregio. Een anticipeerregio heeft nu nog niet met een substantiële en structurele bevolkings- en/of huishoudensdaling te maken, maar de prognoses laten zien dat dit wel gaat gebeuren. Een door het Rijk aangewezen anticipeerregio moet zich in toenemende mate in haar beleid gaan instellen op deze demografische ontwikkeling.

De gemeente Losser kent de afgelopen vijf jaar al een daling in bevolkingsomvang van 180 inwoners. Primos 2013 laat daarbij zien dat wij in de gemeente Losser eerder te maken krijgen met het effect van omslag van groei naar krimp van het aantal huishoudens dan het Landelijk Gebied Twente. We zullen er dus uitdrukkelijk rekening mee moeten houden dat na 2025 de behoefte aan woningen in de gemeente Losser een dalende lijn gaat vertonen.

Sloop

In de Bestuursvereenkomst woonafspraken Twente 2016 – 2020 is afgesproken dat de in de komende periode verwachte sloop bij de woningbehoefte kan worden opgeteld, zonder dat een concrete koppeling wordt gelegd met de te slopen woningen (zie Bestuursvereenkomst bladzijde 9 punt 28). Woningcorporatie Domijn heeft in 2016 het plan opgevat herstructurering aan de Irisstraat & Leliestraat uit te voeren met een sloop van 104 woningen en het terugbouwen van 40 huurwoningen en de verkoop van 27 bouwkavels in de vrije sector. Tot nu toe hebben we hiermee bij het bepalen van de toekomstige ruimte om te bouwen géén rekening mee gehouden.

Inbreiding vóór uitbreiding

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Rijk is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Deze motiveringseis is erop gericht decentrale overheden de ladder van duurzame verstedelijking toe te laten passen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De ladder van duurzame verstedelijking betekent voor de gemeente Losser dat in nieuwe bestemmingsplannen in eerste instantie gekeken moet worden naar de woningbehoefte. In tweede instantie is de gemeente verplicht te kijken of voor de invulling van de behoefte bestaand stedelijk gebied gebruikt kan worden (het zogenaamde inbreiden). Als aangetoond kan worden dat niet via inbreiding de behoefte kan worden ingevuld mag de gemeente de behoefte in uitbreidingsplannen realiseren. De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing op al vastgestelde harde, maar nog niet gerealiseerde, plannen als bijvoorbeeld de Geurmeij in Overdinkel of de Saller 2C met een uitwerkingsbevoegdheid van ons college. Wel is de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing op nieuwe woningbouw in Beuningen.

Te vermelden valt dat de Twentse woningbouwcorporaties regionaal hebben afgesproken helemaal af te zien van nieuwbouw in uitbreidingsgebieden (blz. 18 Regionale Woonvisie Twente 2015 – 2025), als daarvoor nog geen bestemmingsplan is vastgesteld.

Aanpassingen woningbouwprogrammering

In grote lijnen kan gesteld worden dat de (kwantitatieve) woningbouwprogrammering (Magazijn 2015 – 2025) bepaald wordt door een aantal belangrijke wijzigingen:

- Bij het vaststellen van de Woonvisie 2012 e.v. mocht de gemeente 130% van de behoefte voor een termijn van tien jaar vastleggen in bestemmingsplannen. Regionaal is afgesproken dit nu op maximaal 100% vast te leggen.
- Het verdisconteren van sloop in de behoefte-raming (door sloop zullen er meer woningen gebouwd moeten worden om aan dezelfde behoefte te kunnen voldoen). Nu al is duidelijk dat wij grote inspanningen zullen moeten verrichten om de leegstand die in winkelstraten gaat ontstaan aan te pakken door hiervoor woningen te reserveren. Dit geldt in winkelstraten in Overdinkel en De Lutte, maar ook voor het centrum en kernwinkelgebied van Losser.
- Tot slot het standpunt van de provincie dat er binnen de huidige begrenzing van de kern De Lutte (inclusief Luttermolenveld) ruim voldoende mogelijkheden zijn voor woningbouw en dus ook geen medewerking zal worden verleend aan het ontwikkelen van de locatie De Lutte Noord.

Elementen als voorzienbaarheid en verdunning zijn mogelijkheden om hierop alvast te anticiperen. Bij de verdere uitwerking van de woningbouwprogrammering zal dit de komende jaren stevast onderdeel van de afweging vormen.

Monitoring

Om vanuit ons college een goede sturing aan de kwantitatieve woningvoorraad te kunnen geven is een goede monitoring nodig van de beschikbare 'harde' plannen, 'zachte' plannen en komende sloop, zie ook het *Magazijn 2015 – 2025*. Deze lijst zal continu aangepast worden in overleg en in samenwerking met woningcorporatie Domijn en de provincie Overijssel. Samen met de provincie wordt een nieuw monitoringsysteem opgezet, waarin een overzicht van vastgestelde plannen, ontwerpbestemmingsplannen, sloop met vervangende nieuwbouw en restcapaciteit wordt opgenomen. Het streven is erop gericht deze per 1 januari 2017 te laten functioneren.

De provincie wil graag een 'nulmeting' uitvoeren per 1 juli 2015, waarop de woningbehoefte-raming van Primos 2013 wordt losgelaten. Een nulmeting waarop we per die datum aangeven hoeveel woningen nog in vastgestelde bestemmingsplannen er gebouwd kunnen worden en hoeveel zachte plannen er op dat moment lagen. Omdat de woningbehoefte-raming van Primos 2013 uitgaat van peildatum 1 januari 2014 kunnen we constateren dat we hiermee eigenlijk achter de feiten aanlopen. Primos 2016, die naar verwachting medio september 2016 ter beschikking komt, gaat uit van peildatum 1 januari 2017.

Leefbaarheid kernen

Een fysiek aantrekkelijke openbare ruimte is van groot belang voor het behoud van de leefbaarheid in kernen. Zo zullen we in Losser specifiek moeten werken aan de leefbaarheid en het toekomstbestendig maken van het centrum van de kern Losser. Het centrum moet nog aantrekkelijker worden. Het moet een centrum zijn waar bezoekers graag willen verblijven, waar bewoners graag willen wonen en waar de ondernemers op een gezonde en rendabele manier hun bedrijf kunnen voeren. In de raadsvergadering van mei van dit jaar is daartoe de '*Ambitie centrum Losser*' vastgesteld, als kader stellend document voor de verdere uitwerking van het '*Parapluplan centrum Losser*'.

Ad b. De kwalitatieve verdeling van nieuwbouw. Dit is het instrument dat ingaat op de door de bewoners van de gemeente Losser gewenste type woning. Enerzijds kan dit door bij nieuwbouw vast te stellen welk type woning nodig is bij het uitbreiden van de woningvoorraad. Anderzijds kan dit door ingrepen in de bestaande woningvoorraad te stimuleren. Naast hoeveelheid woningen worden in bestemmingsplannen vastgelegd welk type woning gebouwd mag worden. Ook de buurgemeenten kijken hier nadrukkelijk over de schouder mee om te voorkomen dat ongewenste ontwikkelingen ontstaan (bijvoorbeeld alleen maar koopappartementen bouwen, waarmee een verstoring van de regionale woonmarkt op zou kunnen treden). Afgesproken is bij nieuwe woningbouwplannen met meer dan 25 woningen de buurgemeenten hierover te consulteren.

Opnemen ruimte voor herstructurering in de gemeente Losser

Het opnemen van nieuwbouwwoningen in het kader van het versterken van het centrum van de kern Losser betekent dat er 'stedelijke' bebouwing (concreet appartementen in de koop of huur) gerealiseerd wordt. Deze is in de bandbreedte gewenste segmentering niet voorzien (concreet géén appartementen in de koop of huur). Enerzijds kan deze 'stedelijke' bebouwing wel voorzien in de behoefte van jongeren. Anderzijds kan deze ook voorzien in de behoefte aan woningen voor ouderen. Aangezien we met de bouw van appartementen in Losser in concurrentie gaan met Enschede, zullen wij hierover met de gemeente Enschede in overleg gaan.

Ad c. Huisvesten doelgroepen. De gemeente geeft sturing aan dit instrument door jaarlijks prestatieafspraken te maken met de woningcorporatie Domijn. Met de komst van de Woningwet 2015 keren woningcorporaties terug naar hun kerntaak: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen of aan mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden. In het verlengde hiervan mogen ze specifiek omschreven maatschappelijk vastgoed en bepaalde diensten voor leefbaarheid als 'diensten van algemeen economisch belang' (DAEB) verrichten (DAEB activiteiten zijn bijvoorbeeld het bouwen van sociale huurwoningen voor de doelgroep, het bouwen van bepaalde vormen van Maatschappelijk vastgoed en overige DAEB activiteiten als bijvoorbeeld infrastructuur die verbonden is met de woning en investeringen in de leefbaarheid).

De Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) geeft aan dat de belangrijkste doelgroep van woningcorporaties huishoudens zijn met een inkomen beneden de € 35.739 (prijspeil 2016). Het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) bepaalt dat tenminste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan deze huishoudens moet worden toegewezen. Daarnaast is er ruimte om 10% van de sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tussen de € 35.739 en € 39.874 (prijspeil 2016). De resterende 10% sociale huurwoningen mogen woningcorporaties vrij toewijzen, maar daarbij moeten ze wel voorrang geven aan mensen die door bijvoorbeeld fysieke of psychische beperkingen moeilijk aan voor hen passende huisvesting kunnen komen.

Woningcorporaties moeten hun huren meer afstemmen op de inkomensniveaus van de doelgroep. Per 1 januari 2016 moeten ze er voor zorgen dat aan tenminste 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag en aan wie zij in dat jaar een woning toewijzen een huurprijs rekenen tot de aftoppingsgrens. De aftoppingsgrens is het maximumbedrag waarover de huurtoeslag wordt berekend: voor één- en tweepersoonshuishoudens € 586, voor meerpersoonshuishoudens € 628.

Woningcorporaties mogen ook woonzorggebouwen bouwen en beheren, evenals hospices, blijf-van-mijn-lijfhuizen en dag- en nachtopvang voor dak- en thuislozen. Dergelijke activiteiten behoren allemaal tot het aanbieden van (tijdelijke) woonruimte.

Jongeren

In voorbereiding op de Woonvisie heeft het adviesbureau Atrivé alle 2.625 jongeren tussen de 18 en 30 jaar benaderd in het 'Jongerenonderzoek gemeente Losser'. De resultaten van dit onderzoek zijn meegenomen in het rapport 'Actueel inzicht woningmarkt Losser'. Hierin staat in paragraaf 3.4. onder het kopje 'slaagkansen jongeren en senioren' dat ongeveer 680 jongeren tot en met 25 jaar een huurwoning zoeken en (mede) interesse hebben in een corporatiewoning. Van de woningzoekende jongeren in Losser wil ongeveer 80% (misschien) in Losser blijven wonen. Het aantal jongeren dat bij Domijn is ingeschreven voor een woning in Losser is veel lager (41 jongeren tot 25 jaar) dan op grond van het jongerenonderzoek te verwachten valt (orde van grootte van 500 jongeren tot en met 25 jaar). Gebleken is dat de wachttijd voor een woning in de gemeente Losser niet bovengemiddeld lang is. Het is van belang om jongeren goed te informeren over het belang van tijdig inschrijven bij Domijn. Hierdoor ontstaat er ook meer inzicht in het aanbod van sociale huurwoningen in de gemeente Losser ten opzichte van de vraag.

Woningtoewijzing jongeren

Woningcorporatie Domijn werkt met het systeem van loting om woningen toe te wijzen. We hebben gekeken of op grond van de huisvestingswet 2014 woningcorporatie Domijn de jongeren uit onze gemeente met voorrang een woning kan toewijzen. Dit is echter niet het geval. De Huisvestingswet 2014 geeft aan dat de gemeenteraad slechts van zijn bevoegdheden gebruik maakt op grond van deze wet indien dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte. De gemeenteraad zal enerzijds moeten aantonen dat er schaarste is en anderzijds dat de inzet van het instrumentarium van dit wetsvoorstel in de concrete situatie geschikt en proportioneel is om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van die schaarste te bestrijden.

Op grond van de Huisvestingswet 2014 is het niet toegestaan om een huisvestings-verordening op te stellen met het doel om de leefbaarheid te bevorderen. Evenmin is het toegestaan om in het kader van woonruimteverdeling eisen te stellen aan woningzoekenden met het oog op de bevordering van de leefbaarheid.

Domijn

Doel van de Woningwet 2015 is dat woningcorporaties er voor moeten zorgen dat aan tenminste 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag en die zij *in dat jaar een woning toewijzen*, een huurprijs rekenen tot en met de aftoppingsgrens. Om dit mogelijk te maken heeft Domijn de huurprijs van haar woningvoorraad moeten aanpassen. Domijn hanteert daarbij voor haar woningvoorraad van **1.929** woningen een vijftal segmenten:

1. goedkoop **240** woningen (12%): kwaliteitsgrens (1 januari 2016 tot € 409,92)
2. betaalbaar laag **1.059** woningen (55%): aftoppingsgrens laag (1 januari 2016 tot € 586,68)
3. betaalbaar hoog **495** woningen (26%): aftoppingsgrens hoog (1 januari 2016 tot € 628,76)
4. duur **55** woningen (3%): maximale huurgrens (1 januari 2016 tot € 710,68)
5. niet-DAEB **80** woningen (4%): huur boven maximale huurgrens (géén sociale huurwoning)

Statushouders

Vluchtelingen die in Nederland mogen blijven (statushouders) komen in aanmerking voor een huurwoning. Het Rijk bepaalt twee keer per jaar hoeveel personen per gemeente moet worden gehuisvest. Het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) zoekt een woonplaats voor een gezin of alleenstaande. De provincie ziet er op toe of de gemeenten voldoende en tijdig woningen beschikbaar stellen. De huidige groei van statushouders is in Primos 2013 niet voorzien. Wij gaan er van uit dat dit bij de berekening van Primos 2016 wordt 'rechtgezet'

Domijn heeft aangegeven een actieve en prominente rol te spelen bij de huisvesting van statushouders. Om hier nadere inhoud aan te geven is samen met Domijn en Palet een plan de campagne opgesteld hoe om te gaan met de huisvesting van statushouders, uitkeringen, integratie, taalontwikkeling etc.

Ad d. Wonen en zorg. De *Wet maatschappelijke ondersteuning* is in 2015 uitgebreid (Wmo 2015). De gemeente moet er voor zorgen dat haar burgers zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. De gemeente onderzoekt welke ondersteuning haar burgers nodig hebben.

Komt iemand in aanmerking voor hulp uit de Wmo? Dan zijn er 2 mogelijkheden om de ondersteuning te regelen. Een persoonsgebonden budget (pgb), waarmee burgers ondersteuning inkopen (bijvoorbeeld een andere rolstoel of scootmobiel kopen dan de standaardmodellen van de gemeente). Daarnaast kunnen burgers kiezen om het regelwerk aan de gemeente over te laten (deze heet 'zorg in natura'). De gemeente bepaalt dan bijvoorbeeld wat voor soort rolstoel de burger krijgt of wie helpt in de huishouding.

In geval burgers onvoldoende zelfredzaam zijn en het netwerk van de betrokken burger kan een bijdrage leveren in mantelzorg, kan in bepaalde gevallen gekozen worden voor het leveren van mantelzorg in een mantelzorgwoning of in een bij de woning behorende bijgebouw (die dan geschikt wordt gemaakt voor mantelzorg). Voorwaarde is dat er al een 'mantelzorgrelatie' is tussen de mensen die in het hoofdgebouw wonen en degene(n) die in de mantelzorgwoning intrek nemen. Hiervoor heeft het Rijk per 1 november 2014 de mogelijkheid opgenomen vergunningvrij deze mantelzorgwoningen te kunnen plaatsen. De mantelzorgwoning mag er maximaal 15 jaar staan, na die termijn moet de woning gesloopt worden tenzij er een vergunning aangevraagd wordt deze woning te behouden en dit verzoek kan worden gehonoreerd op basis van het dan geldende bestemmingsplan. Voor mantelzorg in bijgebouwen heeft uw raad op 14 december 2010 de beleidsregel 'Inbreiding en mantelzorg' vastgesteld.

Lang zult u wonen

Op 1 april 2010 hebben wij samen met Domijn en zorginstellingen een intentie-verklaring Woon-servicegebieden in de gemeente Losser ondertekend. Met het begrip woonservicegebied wordt een gebied met zorgwoningen, welzijnsactiviteiten en zorgactiviteiten op korte afstand van bewoners bedoeld.

Vanuit de woonservicegebieden hebben we ervaring opgedaan met het project 'Aanpak particulier woningbezit'. Daarbij is getracht om woningeigenaren te bewegen om hun woning geschikt te maken voor bewoning op oudere leeftijd. Dit is noodzakelijk omdat duidelijk is dat teveel particuliere woningen niet levensloopgeschikt zijn, terwijl veel woningen uiteindelijk wel bewoond (gaan) worden door senioren met beperkingen.

In de Bestuursovereenkomst Woonafspraken Twente 2016-2020 hebben we afgesproken het langer zelfstandig thuis wonen te stimuleren met de campagne 'Lang zult u wonen' en/of andere vormen van bewustwording en te streven naar verbreding van de duurzaamheids-leningen voor woning-aanpassingen (zoals een *Blijverslening*) en te combineren met het programma Energie. Het stimuleert huiseigenaren hun woning vroegtijdig veiliger en comfortabeler te maken. Dat vergroot de mogelijkheid dat mensen langer op een aangename wijze in hun eigen vertrouwde omgeving blijven wonen. De campagne geeft inwoners adviezen en komt met ideeën, met de bedoeling de inwoners zelf te laten nadenken over hun woonsituatie en deze te verbeteren.

Zorgbehoefte

Er wonen in de gemeente steeds meer inwoners met een toenemende zorgbehoefte zelfstandig in de eigen woning. Veel senioren hebben bovendien zelf de wens zo lang mogelijk in hun woning te blijven wonen. Dit zorgt voor een toenemende behoefte aan het geschikt maken van bestaande woningen voor mensen met een mobiliteitsbeperking. Daarnaast neemt in de gemeente de behoefte aan verzorgd wonen toe (wonen in de nabijheid van zorgvoorzieningen). Onderstaand overzicht geeft de verwachting uit 2014 weer.

Match vraag en aanbod wonen en zorg in de gemeente Losser

- Beschut wonen (intramuraal): aanbod 2014 ligt circa 20 plaatsen lager dan de vraag. Vraag blijft stabiel tot 2040.
- Beschermd wonen (24 uren nabije zorg en bescherming intramuraal): aanbod 2014: overschot van 201 plaatsen. Vraag groeit = + 190 personen in 2040. Bij gelijkblijvend aanbod in 2040: vraag en aanbod vrijwel in evenwicht.
- Verzorgd wonen (ouderenwoning in nabijheid zorgsteunpunt): tekort van 90 woningen in 2014 op basis van vraag 2014. Vraag stijgt de komende jaren = + 10 in 2015, + 60-80 in 2025, + 130-160 woningen in 2040. Bij gelijkblijvend aanbod in 2040: stijgend tekort in 2040.
- Geschikte huisvesting (levensloopgeschikte woningen): tekort 2014 hoger dan landelijk gemiddelde: circa 454 woningen is tekort 2014. Vraag stijgt de komende jaren = + 90 in 2015, + 450-500 woningen in 2025, + 700-740 woningen in 2040. Bij gelijkblijvend aanbod in 2040: stijgend tekort in 2040.

Bron: Fortuna 2014

De Woonvisie gaat uit van een maximale inspanning van zowel gemeente als woningcorporatie om te voldoen aan de toekomstige vraag in de categorie 'verzorgd wonen' en 'geschikte huisvesting'. Opdracht is deze inspanning samen met de woningcorporatie de komende jaren concreet te maken.

Blijverslening

Er zijn veel veranderingen gaande in de woonsituatie van ouderen en kwetsbaren. De komende jaren zal er veel aandacht geschonken moeten worden om deze groep burgers bewust te laten worden van hun eigen verantwoordelijkheid om langer thuis te blijven wonen. Het instrument Blijverslening, is naast een praktisch instrument ook een bewustwordingsinstrument. Vanuit de raadsbreed gedragen motie van D66 van 5 april 2016 wordt op dit moment onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van het instrument Blijverslening. Het instrument Blijverslening is een oplossing als ouderen de verbouwing van hun eigen woning willen financieren. Over de mogelijkheden tot het invoeren van het instrument zullen wij separaat adviseren.

Ad e. Duurzaam wonen. In 2020 wil Losser 20% minder CO2 uitstoten ten opzichte van 1990. Dat betekent dat gewerkt wordt aan het verminderen van energieverbruik en het zoveel mogelijk gebruik maken van duurzame energiebronnen (zoals windenergie of zonne-energie). Om burgers te helpen met het besparen van energie hebben wij een gemeentelijk energieloket opgezet bij de afdeling Openbare Werken. Op de website www.losser.doegroendatscheelt.nl worden allerlei tips en tools gegeven om de woning energiezuiniger te maken.

Vanuit de regio is beleid opgezet om het energieverbruik van woningen terug te dringen, waarbij het energielabel gebruikt wordt om dit te monitoren.

Gemeentelijk energie-/woonloket

De uitvoering van het duurzaamheidsloket/energieloket ligt bij de afdeling Openbare Werken. In de Bestuursvereenkomst Woonafspraken Twente 2016-2020 heeft de provincie een bijdrage van € 60.000 per gemeente beschikbaar gesteld voor de doorontwikkeling van gemeentelijke energie-/woonloketten voor de periode 2016-2020. Voorwaarde is dat de gemeente ook een bijdrage (cofinanciering) levert van € 60.000, waarbij inzet van eigen uren meegerekend mag worden. We hebben in samenwerking met Enschede subsidie aangevraagd en een Plan van Aanpak ingediend bij de provincie Overijssel.

Energielabel

Binnen het project 'Overijsselse aanpak – verduurzaming koopvoorraad' hebben de Overijsselse gemeenten samen met de provincie en de projectpartners BZK, Bouwend Nederland, UNETO-VNI, en de Kamer van Koophandel de ambitie onderschreven om in 2030 alle koopwoningen naar minimaal energielabel B te brengen, waarbij als tussendoel is geformuleerd om de helft van alle koopwoningen op energielabel B te hebben in 2020. Onderdeel van de regionale aanpak in de komende periode is het integreren van het woonvraagstuk: het gaat om de totale kwaliteit van wonen, waar energie, wooncomfort en 'langer thuis wonen' onderdeel van uitmaken (mogelijk onderdeel van deze samenwerking is dat de energieloketten worden overgenomen door de markt, en worden opgewaarderd naar 'woonloketten' of – in fysieke vorm – woonwinkels).

In regionaal verband is afgesproken energiebesparende maatregelen te stimuleren en te monitoren met behulp van de energielabel van woningen.

Duurzaam Thuis Twente

Op dinsdag 12 april 2016 vond de officiële aftrap van de stichting Duurzaam (t)huis Twente (DTT) plaats (www.duurzaamthuiswente.nl). Dit initiatief is gericht op het belangeloos adviseren van particulieren over het verduurzamen van hun woning. Aan Duurzaam (t)huis Twente (DTT) nemen 40 wooncoaches, 57 bedrijven en de 14 Twentse gemeenten deel. De stichting heeft als doel om huiseigenaren te helpen bij hun woonvragen en hen belangeloos van duurzaam advies te voorzien. Deze woonvragen hoeven niet alleen betrekking te hebben op duurzame aankopen. Ze kunnen ook gaan over wooncomfort, onderhoud, verbouwing of energiebesparing. Binnen de gemeente Losser zijn drie wooncoaches actief (<http://www.duurzaamthuiswente.nl/wooncoaches/>). Zij hebben veel kennis en ervaring op diverse gebieden.

Reimarkt Enschede

Domijn stimuleert haar huurders gebruik te maken van de duurzame woonwinkel *Reimarkt Enschede* (www.reimarkt-enschede.nl). Reimarkt is een winkel waar je duurzaam wonen kunt kopen. Reimarkt werkt intensief samen met onder andere Domijn om, naast de particuliere woningmarkt, ook woningen in de huursector te verduurzamen.

Bijlage 3 Begrippenlijst

Doorstromer

Huishoudens dat binnen Nederland verhuist naar een zelfstandige woning en daarbij een zelfstandige woning achterlaat voor een volgende bewoner.

Doelgroep(en) van de woningcorporatie

De doelgroepen bestaan uit:

1. De **primaire doelgroep**, huishoudens met een maximaal inkomen dat nog recht geeft op huurtoeslag. Voor 2015 is het maximale inkomen € 21.950,- voor eenpersoonshuishoudens en maximaal € 29.825,- voor huishoudens van twee personen of meer.
2. De **secundaire doelgroep**, huishoudens met een inkomen boven de huurtoeslaggrens tot de grens staatsteunregeling woningcorporaties, € 34.911,- in 2015. Deze inkomens geven geen recht meer op huurtoeslag, maar nog wel op een sociale huurwoning.

Levensloopgeschikte woning

Levensloopgeschikte woningen zijn zelfstandige woningen die geschikt zijn voor bewoning in alle fases van de levensloop, tot en met de laatste. Levensloopgeschikte woningen zijn nultredenwoningen én zijn daarbovenop ook 'intern geschikt'. Er is voldoende ruimte om te manoeuvreren met een rollator en/of rolstoel. Nieuwe woningen voldoen bij voorkeur aan de eisen van Woonkeur (basispakket), bestaande woningen aan de eisen van opplussen.

Nultredenwoning

Een woning die extern toegankelijk is (de woonkamer is bereikbaar vanaf de straat zonder trap te hoeven lopen) en intern toegankelijk (vanuit de woonkamer zijn zonder traplopen de keuken, het toilet, de badkamer en ten minste een slaapkamer te bereiken). In de nieuwbouw heeft een nultredenwoning geen obstakels hoger dan 20 mm.

Prestatieafspraken

Afspraken tussen de gemeente en de woningcorporaties over de verantwoordelijkheden, taakverdeling, inzet van instrumenten en financiële middelen ten behoeve van het wonen.

Starters

Beginners op de woningmarkt die een zelfstandige woning betrekken, maar geen zelfstandige woning achterlaten. Het kunnen personen zijn die vanuit de thuissituatie bij ouders zelfstandig gaan wonen, die een kamer of onzelfstandige woning achterlaten of in geval van een scheiding nieuwe woonruimte nodig hebben.

Statushouders

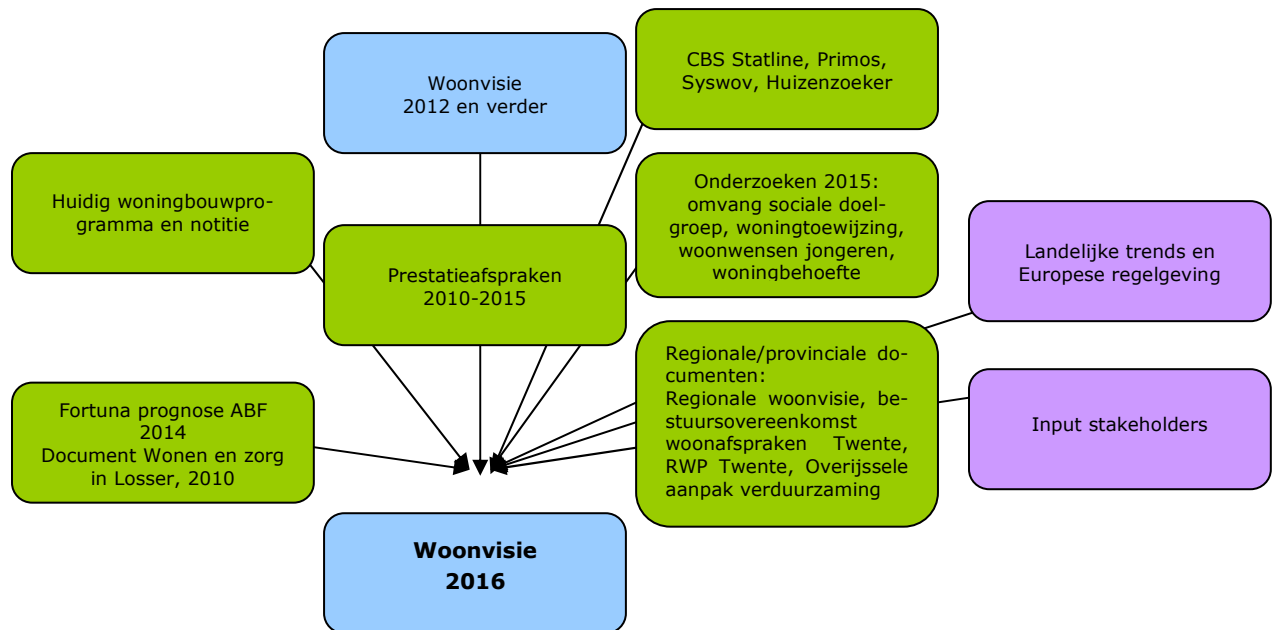
Verblijfsrechtigde vreemdeling die ingevolge de Vreemdelingenwet als vluchteling is toegelaten dan wel beschikt over een op grond van een asielaanvraag verleende vergunning of over een voorwaardelijke vergunning tot verblijf.

Bijlage 4 werkwijze en betrokken personen

De woonvisie is als volgt tot stand gekomen:

- Het vertrekpunt voor de herijking van de woonvisie in 2015/2016 is de woonvisie 2012 en verder (vastgesteld in 2013). De woonvisie 2012 en verder is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met woonpartners (zie hieronder).
- Op basis van recent onderzoek en actuele (regionale) beleidskaders is de woonvisie in 2015/begin 2016 waar nodig op onderdelen geactualiseerd voor de komende jaren.
- Voor het inzicht in de actuele opgaven heeft deskresearch plaatsgevonden op basis van bestaand onderzoeksmateriaal en databases. Hierbij zijn de trends tot op heden onderzocht en is nagegaan wat dit betekent voor de toekomst. Daarnaast is op onderdelen aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de woningbehoefte, de ontwikkeling van de sociale doelgroep en de beschikbaarheid van huurwoningen en heeft er een woonwensenonderzoek onder jongeren plaatsgevonden. Deze aanvullende onderzoeken zijn als separate bijlagen opgenomen. Voor de herijking van de woonvisie is een kadernotitie opgesteld en besproken met het college, Domijn en provincie Overijssel.
- Vervolgens is de concept woonvisie -voorafgaand aan het formele besluitvormingstraject- voorgelegd aan het college van B en W, woningcorporatie Domijn, de regio en provincie Overijssel.

Bijlage 5 Geraadpleegde bronnen



Bijlage 6 Onderzoek woningmarkt

Separate bijlagen:

- Jongerenonderzoek gemeente Losser, 25 november 2015
- Woningtoewijzingen Losser, 26 november 2015
- Omvang sociale doelgroep, 7 januari 2016
- Actueel inzicht woningmarkt, 7 januari 2016

Bijlage 7 Dynamisch Magazijn 2015-2025