

Gemeenten Dinkelland en Tubbergen

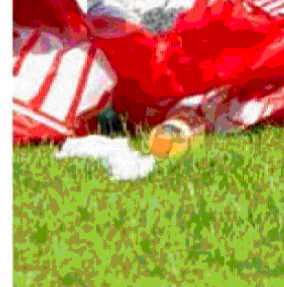
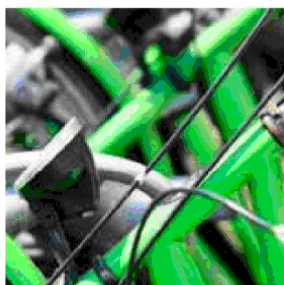
Kwaliteitshandvest voor de woningbouwopgave

Plan van aanpak

4 september 2017

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING



DATUM

5 september 2017

TITEL

Kwaliteitshandvest voor de woningbouwopgave

ONDERTITEL

Plan van aanpak

OPDRACHTGEVER

Gemeenten Dinkelland en Tubbergen

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem

Postbus 1174
6801 BD Arnhem

5.1.2e

companen.nl

www.companen.nl

5.1.2e

@Companen

BTW NL001826517B01

IBAN

5.1.2e

KVK 09035291

AUTEUR(S)

5.1.2e

 (Companen)

PROJECTNUMMER

1774.110



Inleiding

Na jaren van crisis geeft de woningmarkt de laatste jaren weer duidelijk tekenen van herstel. Nieuwbouwinitiatieven komen van de grond en ook de verkoop van woningen uit de bestaande voorraad zit weer in de lift. De groeicijfers van vandaag de dag zijn mooi. Maar de Twentse gemeenten verliezen daarnaast niet de demografische ontwikkelingen op de lange termijn uit het oog. De Twentse gemeenten, waaronder ook Dinkelland en Tubbergen vergrijzen sterk. Er is nog ruimte voor nieuwbouw, maar dit zal als gevolg van de demografische trends afnemen. Daarom is het belangrijk om zorgvuldig met de nieuwbouwmogelijkheden om te gaan.

In de regio Twente zijn er afspraken gemaakt over de kwantitatieve woningbehoefte per gemeente voor de periode 2017-2027. Daarmee ligt de kwantitatieve opgave voor Dinkelland en Tubbergen vast. De vervolgstap is om te bepalen welke kwalitatieve opgaven er liggen. Op die manier kunnen nieuwe initiatieven getoetst worden aan de kwalitatieve woningbehoefte. In de woonvisies die beide gemeenten in 2016 hebben opgesteld, wordt aangegeven dat er behoefte is aan een flexibel woningbouwprogramma.

Woonvoorkeuren van consumenten veranderen immers doorlopend. In beide woonvisies is de doelstelling geformuleerd om tot een kwaliteitskader te komen waaraan woningbouwplannen van ontwikkelaars getoetst worden. Dit kader wordt periodiek herijkt, zodat het goed blijft aansluiten bij de actuele vraag. De gemeenten Dinkelland en Tubbergen vragen daarom offerte aan voor het in kaart brengen van de kwalitatieve woonbehoefte per kern en dit uit te werken naar een advies over hoe de nieuwbouwpoging kwalitatief kan worden ingevuld. In voorliggend plan van aanpak gaan we in op de wijze waarop we uw onderzoeksvragen gaan beantwoorden.



1.1 Vraagstelling

De vraag van beide gemeenten valt uit te splitsen in twee onderdelen; enerzijds een inventarisatie naar de kwalitatieve woningbehoefte en anderzijds een advies over de beleidsmatige vertaling naar een kwaliteitshandvest voor woningbouwinitiatieven. In dit plan van aanpak werken we de aanpak voor beide onderdelen uit.

Onderzoek kwalitatieve woningbehoefte

De hoofdvraag voor het onderzoek naar de woningbehoefte is als volgt:

Hoe ziet de kwalitatieve woningbehoefte van de kernen van de gemeenten Dinkelland en Tubbergen er voor de middellange termijn (komende tien jaar) uit (inclusief een globale doorkijk voor de jaren daarna)?

Deze hoofdvraag is uitgewerkt in verschillende deelvragen:

- Welke demografische trends vallen per kern de komende jaren te verwachten en welke gevolgen heeft dat voor de woningbehoefte?
- Hoe zien de woonwensen van de verschillende doelgroepen (jongeren tussen 16-24 jaar, starters, doorstromers, senioren, gezinnen) per kern eruit?
- Welke invloed heeft het voorzieningenaanbod van de kern op de toekomstige woningbehoefte?
- Welke behoefte is er aan verschillende vormen van wonen met zorg en in welke mate komt het aanbod aan zorgvastgoed hieraan tegemoet?
- Welke behoefte is er in de kernen aan levensloopbestendige woningen?

Advies kwaliteitshandvest woningbouwprogrammering

Het onderzoek naar de kwalitatieve woningbehoefte dient als onderlegger voor het advies over hoe de kwantitatieve woningbouwopgave (conform de Twentse bestuursafspraken hierover) kwalitatief kan worden ingevuld. Het hoofddoel van dit onderdeel is als volgt:

Het opstellen van een kwaliteitshandvest dat gebruikt kan worden om:

- De toegevoegde waarde van woningbouwinitiatieven vanuit de private- en particuliere sector komen, te toetsen;
- Uitspraken te doen over welke woonvormen een bijdrage leveren aan het creëren van een gedifferentieerd woningaanbod in de verschillende kernen van beide gemeenten.

1.2 Aandachtspunten

Inzoomen op kwalitatieve vraagstukken

De komende jaren groeit het aantal huishoudens in beide gemeenten, waardoor er nog een duidelijke woningbouwopgave ligt. Maar deze groei vlakt op de lange termijn wel af. Kwaliteitsvraagstukken worden daardoor steeds belangrijker ten opzichte van de kwantitatieve opgave. Het gaat dan bijvoorbeeld over het op peil houden van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad, maar ook de kwaliteit van de woonomgeving (voorzieningenniveau). De karakteristieke eigenschappen van dorpen (woningaanbod, wooncultuur, omgevingskenmerken, verhuispatronen) worden steeds bepalender in de woonaantrekkelijkheid van locaties en bij het bepalen van een toekomstige beleidsstrategie. In het onderzoek willen we daarom nadrukkelijk aandacht voor deze kwalitatieve vraagstukken.

Rekening houden met lange- en korte termijn

Het resultaat van het onderzoek dient een kwaliteitshandvest (afwegingskader) te zijn, waaraan nieuwe initiatieven voor woningbouw getoetst worden. We bouwen het afwegingskader zodanig op dat we elk plan toetsen aan zowel korte termijn afzetbaarheid als de behoefte op lange termijn. Onze analyses zijn erop gericht om zowel de korte- als lange termijn vraag in beeld te brengen.

Beperkt, maar creatief veldwerkonderzoek

U geeft aan dat het in kaart brengen van de kwalitatieve woningbehoefte hoofdzakelijk via het uitvoeren van bureauonderzoek kan geschieden. Wij sluiten daar met onze onderzoeksaanpak op aan. U geeft echter ook aan de uitkomsten graag op kernniveau uitgesplitst te hebben. Voor een groot deel kan dit uitgevoerd worden op basis van bestaand materiaal (op basis van demografische ontwikkelingen, feitelijke verhuisstromen, eerder uitgevoerde analyses, verkoopcijfers Kadaster, etc.). Toch kan er sprake zijn van een onvervulde vraag (behoefte aan een woningtype dat nu nog niet in een kern aanwezig is) dat lastiger te vangen is met deskresearch. Daarom geven we in onze aanpak een optie om

aanvullend op de voorgestelde analyses een beknopt onderzoek te houden onder woningbezitters die hun woning te koop hebben staan, gekoppeld aan de Open Huizendag (gepland op 30 september). In het plan van aanpak lichten we deze optie nader toe.

Twee afzonderlijke rapportages

Sinds enige jaren werken de ambtelijke organisaties van beide gemeenten samen onder de noemer ‘Noaberkracht Dinkelland Tubbergen’. Deze samenwerking zorgt ervoor dat trajecten zoals deze efficiënt kunnen worden opgepakt, bijvoorbeeld doordat analyses tegelijkertijd voor twee gemeenten worden uitgevoerd. Maar de gemeenten zijn en blijven zelfstandig bestaan. U wenst daarom twee



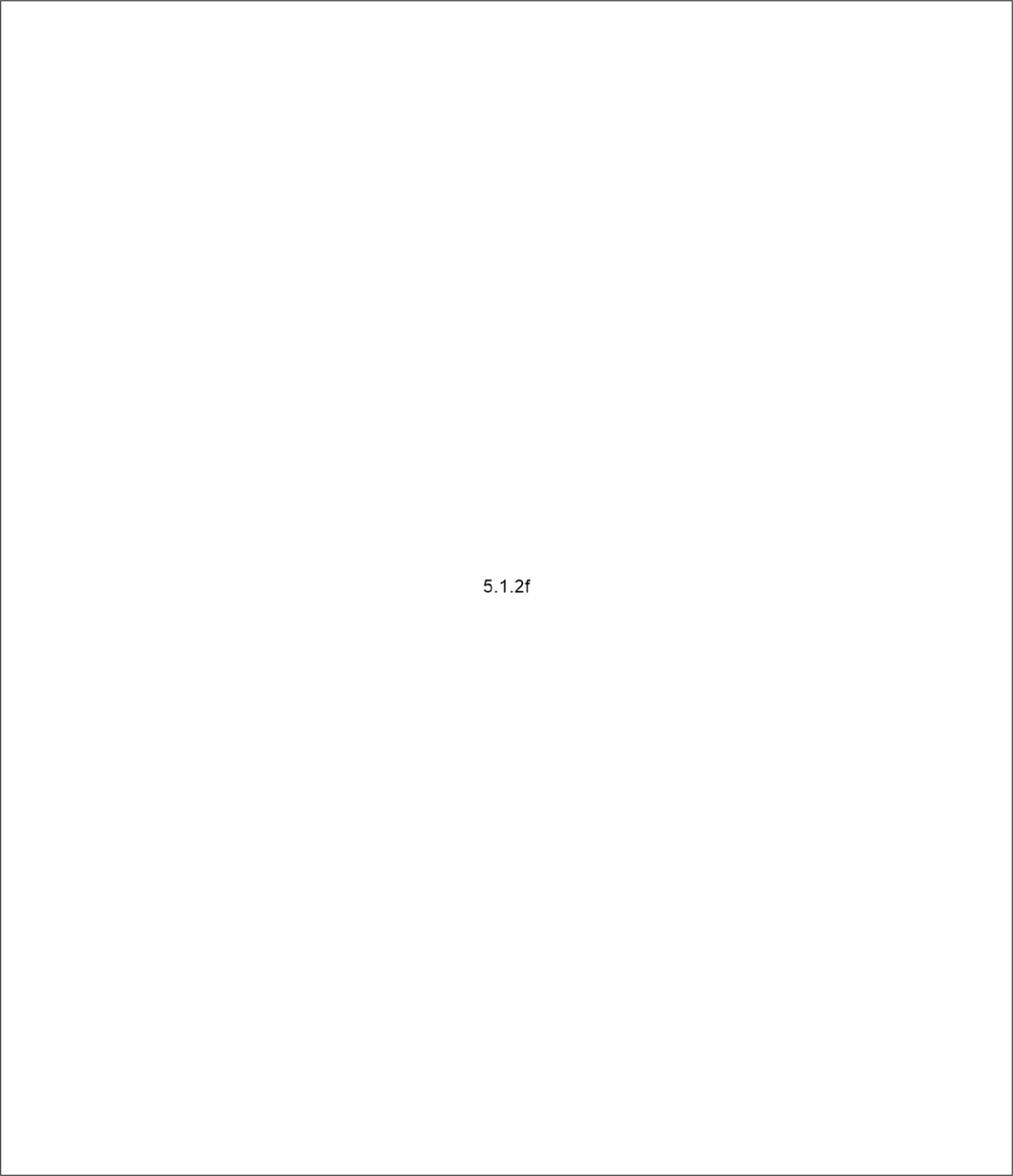
separate rapportages; één voor de gemeente Dinkelland en een voor de gemeente Tubbergen. In onze aanpak houden we daar rekening mee door de gewenste efficiëntie te bereiken via het gelijktijdig uitvoeren van analyses, organisatie van bijeenkomsten, maar daarnaast in de rapportages voldoende aandacht te besteden aan de specifieke kenmerken van de lokale vraag in beide gemeenten (en de verschillende kernen daarbinnen).

2 Plan van aanpak

5.1.2f

2.1 Stap 1: Startfase

Doel: Plan van aanpak vaststellen, werkafspraken maken over planning en aanlevering gegevens
Overleg: 1x projectgroep, 1x gemeenteraad
Resultaat: Afstemming over gekozen aanpak



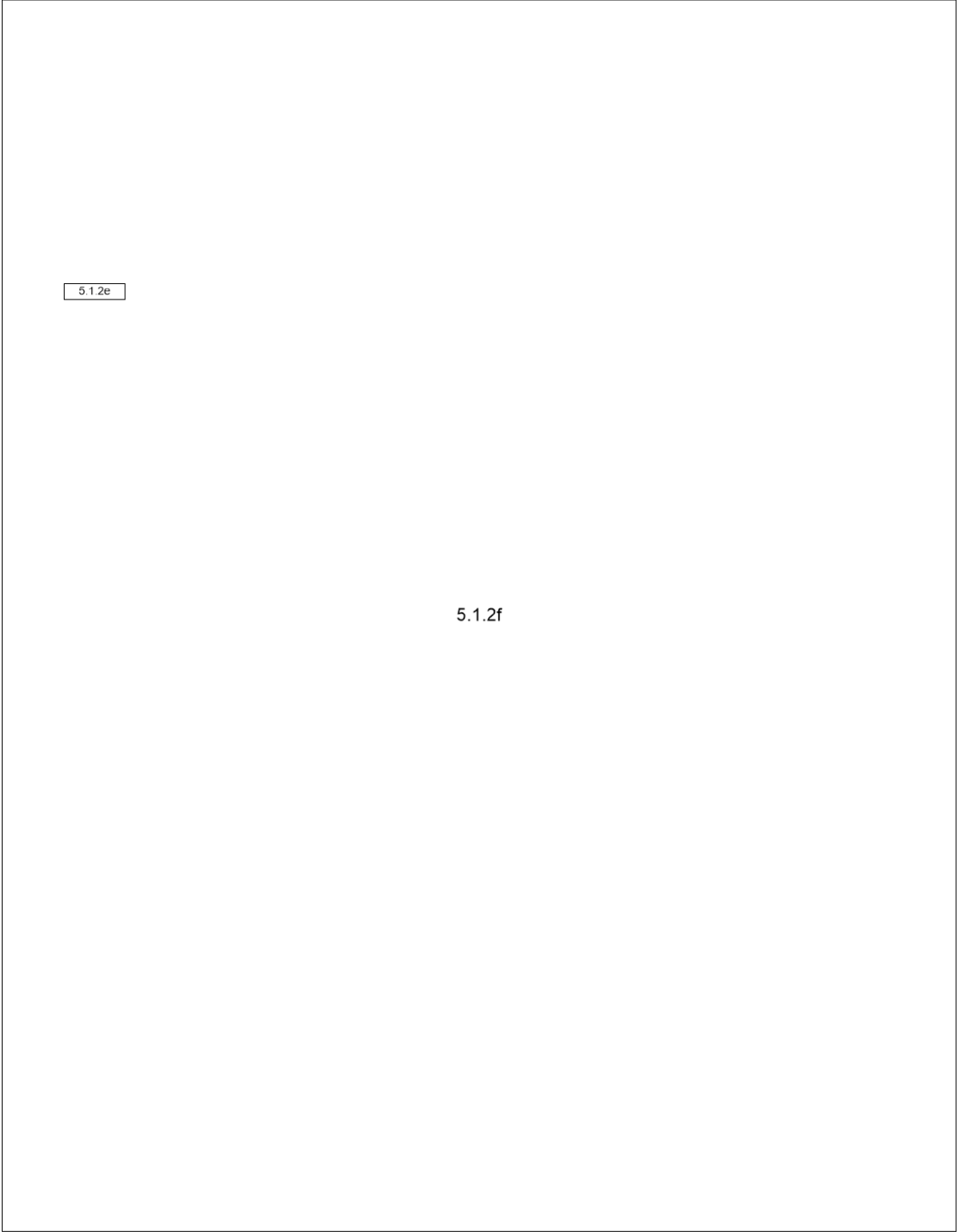
2.2 Stap 2: Uitvoeren analyses

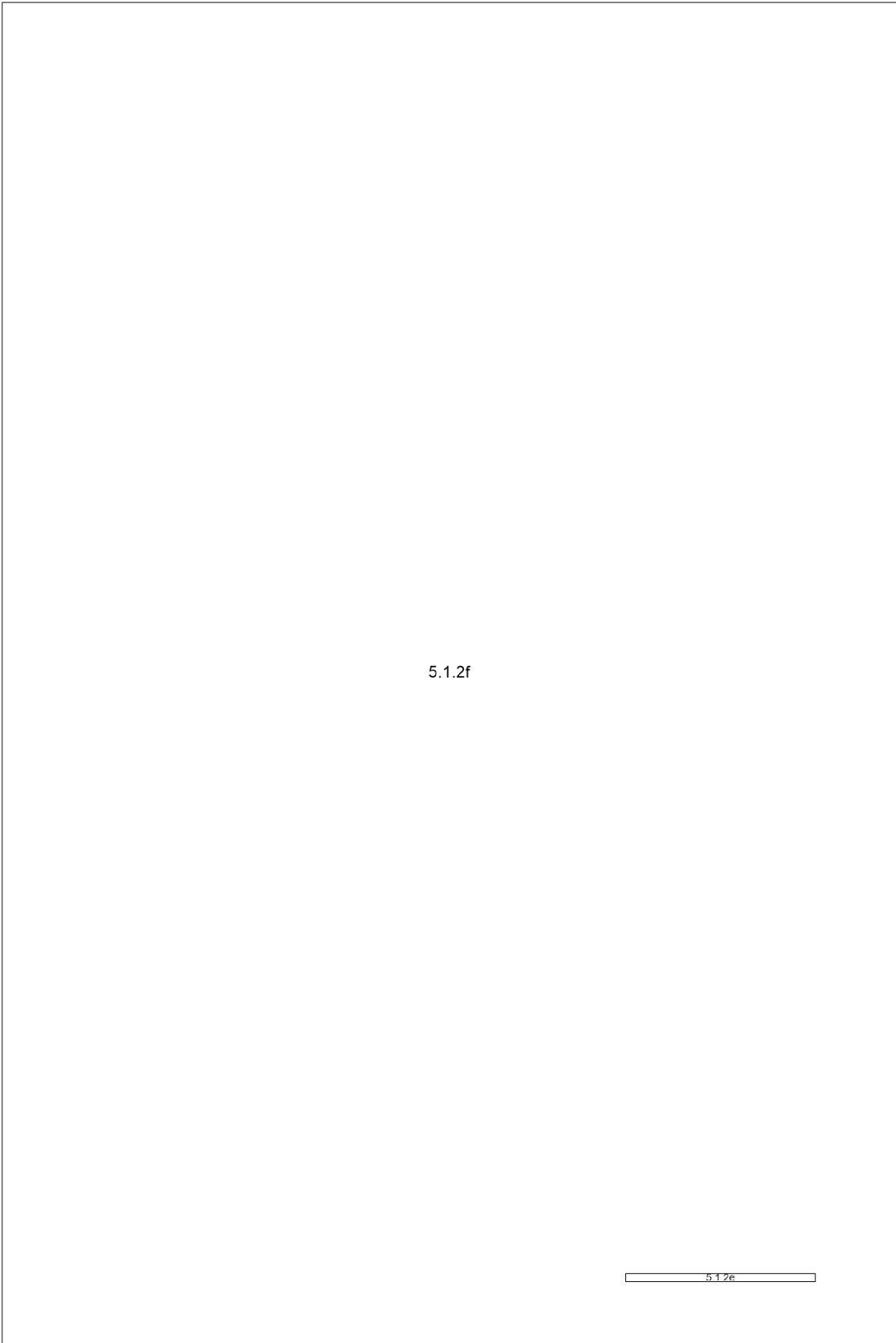
Doel: Analyse van demografische ontwikkelingen, kwalitatieve woningbehoefte en behoefte aan wonen met zorg per kern, inventarisatie basisvoorzieningen, zorgvastgoed per kern

Overleg: 1x projectgroep

Resultaat: Inzage in de woningopgave per gemeente en kern

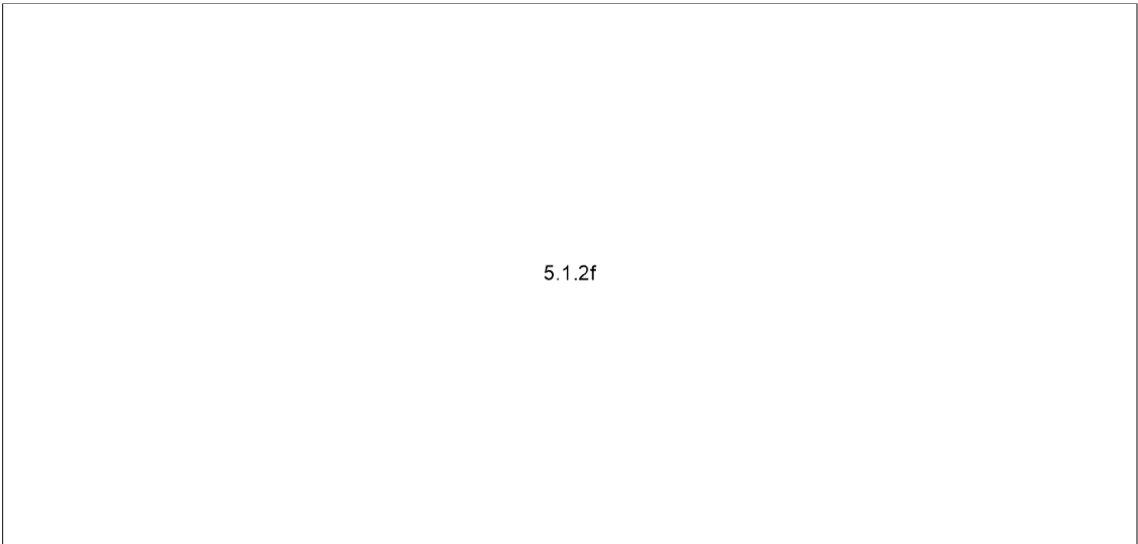
Werkwijze





5.1.2f

5.1.2f



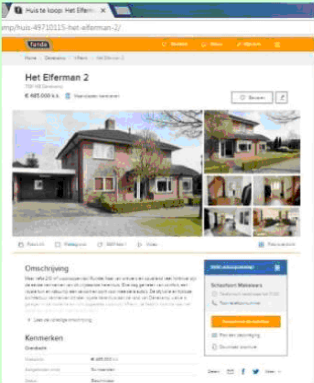
5.1.2f

Optioneel: woonwensen peilen op Open Huizen Dag (30 september)

Met bovenstaande bureaustudie kunnen we een goed beeld geven van de kwalitatieve woningbehoefte op kernniveau. Maar om de echte specifieke woonwensen per kern te ‘grijpen’ kan een zekere mate van veldwerk een toegevoegde waarde vormen. Optioneel bieden we de mogelijkheid om aanvullend op de bureaustudie de specifieke woonwensen in de verschillende kernen te peilen tijdens de Open Huizen Dag (30 september a.s.). Voorafgaand aan deze dag benaderen we woningbezitters die hun woning willen verkopen om in de dagen erna via een telefonisch interview de ervaringen van de bezichtigingen met ons te delen: welke mensen zijn komen kijken (leeftijd, huishoudenstype, huidige woonplaats)? Was men geïnteresseerd? Waarom wel / niet? Wat zijn aspecten van de woning die in de smaak vielen? Van te voren selecteren we op Funda voor elke kern enkele woningen waarbij we met de woningbezitter afspreken om in de dagen na de Open Huizen dag een telefonisch interview te houden. Daarbij selecteren we zowel woningen die pas kort op Funda staan als woningen die al langere tijd te koop staan.

Met deze Open Huizen Dag analyse kunnen we de specifieke woonkwaliteit per kern in Dinkelland en Tubbergen in kaart brengen. Wat maakt dat een bepaald type woning wel of niet aantrekkelijk is? Wat betekent dat voor onze nieuwbouwkwaliteit? Daarmee leggen we via deze analyse ook een relatie tussen de nieuwbouwpoging en de kwaliteit van de bestaande voorraad (een thema waar beide woonvisies ook sterk de nadruk op leggen).

Het gebruik van deze optie houdt wel in dat we snel na opdrachtverlening (begin september) de voorbereidingen in gang moeten zetten (selecteren van deelnemers, opstellen checklist, benaderen woningbezitters). Wij schatten in dat deze planning haalbaar is. Mocht dat onverhoopt toch niet het geval zijn, dan kunnen we een telefonische interviewronde houden met drie makelaars in de regio, waarbij we de geselecteerde woningen van Funda (zowel lang als korte tijd te koopstaand) met hen bespreken.







- Huidige en gewenste woonsituatie jongeren*

De doelgroep jongeren tussen de 16 en 24 jaar behoeft extra aandacht in het onderzoek. We kijken daarom eerst hoe deze doelgroep nu woont (inwonend of zelfstandig? Huur of koop? Woningtype?). Hiervoor maken we een koppeling tussen de gemeentelijke BRP- en WOZ-registratie. Vervolgens kijken we hoe deze groep zich de komende jaren gaat ontwikkelen en welke verhuisoriëntatie zij hebben (op basis van feitelijke verhuissstromen). Om inzicht te krijgen in hun toekomstige woonwensen maken een speciale Facebook-pagina aan waarop jongeren aan de hand van vragen en prikkelende stellingen die we plaatsen hun mening kunnen geven over wat zij zoeken. Hoewel u in de offertevraag aangaf dat bureau-onderzoek voor het inventariseren van woonwensen volstaat, zijn wij van mening voor deze doelgroep toch een uitzondering te maken. De ervaring leert dat het lastig is om de woonwensen van deze doelgroep in beeld te brengen met enkel bureau-onderzoek. Immers, deze groep woont vaak nog

bij ouders of op kamers (waardoor ze niet -of minder dan andere doelgroepen- in statistische analyses terugkomen).

Bespreken eerste resultaten in projectgroep

De resultaten van de analyses bespreken we in de projectgroep. Hierbij gaat het om de analyses op gemeenteniveau en daarnaast bespreken ook een voorbeeld van een uitwerking op kernniveau (vertaald naar een factsheet). Op basis van de input van deze bijeenkomst werken we de uitkomsten verder uit naar een volledige onderzoeksrapportage, inclusief factsheets voor de kernen (zoals benoemd in stap 1).

De definitieve onderzoeksresultaten sturen we in de vorm van rapportage per gemeente door aan de projectgroep. Dit zal uiteindelijk een aparte bijlage gaan vormen bij het adviesrapport (waarin we het afwegingskader toelichten, zie stap 3 en 4).

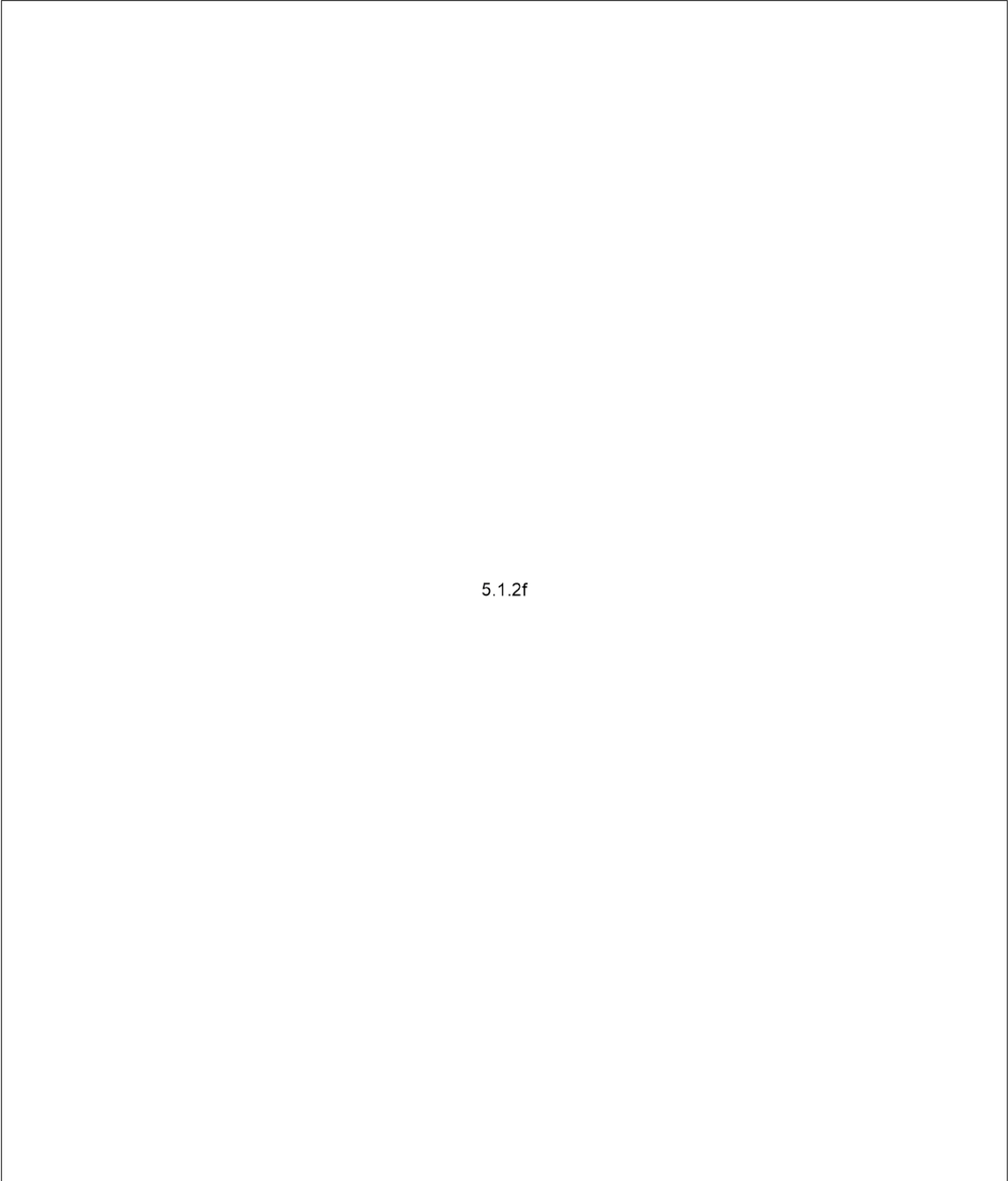
Voorbeeld van opzet begeleidend onderzoeksrapport

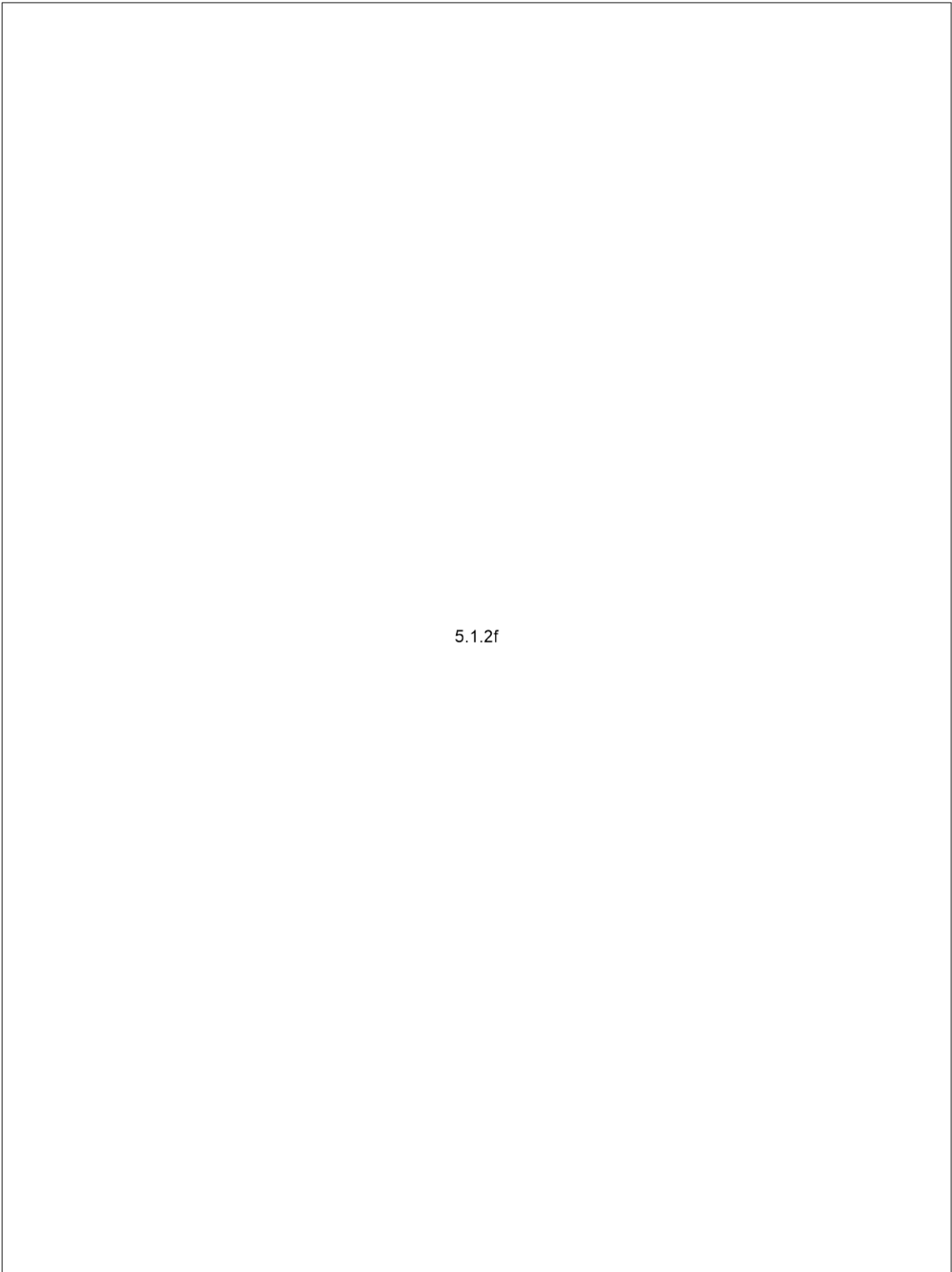
- Hoofdstuk 1: inleiding
 - Achtergrond van de vraag
 - Aanpak van het onderzoek
 - Leeswijzer
- Hoofdstuk 2: demografische trends
 - Terugblik demografische ontwikkeling: geboorte / sterfte, migratie
 - Vooruitblik: prognoses huishoudens en woningbehoefte
 - Invloedrijke trends op de woningmarkt
- Hoofdstuk 3: Kenmerken van de woningvoorraad
 - Samenstelling woningvoorraad naar type, eigendom, prijsklasse
 - Verschillen tussen de kernen
 - (potentiële) levensloopgeschiktheid van de woningvoorraad
- Hoofdstuk 4: kwalitatieve woonwensen (gemeenteniveau)
 - Woonwensen per doelgroep (jongeren, starters, doorstromers, gezinnen, senioren)
 - Totaaloverzicht: Vraag en aanbod op de woningmarkt
 - Fricties die daaruit volgen: in welke segmenten is behoefte aan nieuwbouw?
- Hoofdstuk 5: Behoefte aan wonen met zorg
 - Vraag doelgroep 'ouderen' versus aanbod
 - Vraag doelgroep 'VG en GGZ' versus aanbod
- Hoofdstuk 6: Voorzieningenniveau
 - Spreiding voorzieningenniveau versus verhuisgedrag tussen kernen
 - Spreiding voorzieningenniveau versus leeftijdsopbouw kernen
- Hoofdstuk 7: Conclusies
- Bijlage: factsheet per kern
 - Demografische trends + woningbehoefte prognose
 - Samenstelling woningvoorraad
 - Opbouw voorzieningenniveau
 - Kwalitatieve woningbehoefte
 - Ontwikkeling zorgdoelgroepen

2.3 Stap 3: Beleidsmatige vertaling

Doel: Opstellen afwegingskader woningbouwinitiatieven, nadere uitwerking strategie per kern
Overleg: 1x workshop afwegingskader, 1x kernenstrategie Dinkelland, 1x kernenstrategie Tubbergen
Resultaat: Strategie woningbouwopgaven per gemeente en kern

Werkwijze





5.1.2f

2.4 Stap 4: Rapportage

Doel: Opstellen definitieve adviesrapportage

Overleg: 1x projectgroep, 1x gemeenteraad

Resultaat: Adviesrapportage en begeleidende onderzoeksnotitie per gemeente

Werkwijze

5.1.2f

Opzet adviesrapport

- Hoofdstuk 1: inleiding
 - Achtergronden bij de vraag
 - Onderbouwing strategische keuzes
- Hoofdstuk 2: invulling geven aan kwalitatieve woonwensen
 - Samenvatting geconstateerde woonwensen
 - Opzet afwegingskader voor woningbouwinitiatieven
 - Toelichting werkwijze afwegingskader
 - Strategie per kern
- Hoofdstuk 3: invullingen geven aan woonzorg-behoefte
 - Opgave intramuraal vastgoed
 - Opgave verzorgd / beschut wonen
 - Opgave levensloopbestendig wonen
 - Strategie per kern
- Bijlage: strategieën per kern

Bespreken conceptrapportages

De concept-rapportages (zowel advies als onderzoek) bespreken we in de projectgroep. Op basis daarvan voeren we de laatste aanpassingen door waarna de rapportages als definitief kunnen worden beschouwd.

De resultaten presenteren we in beide gemeenteraden. Desgewenst is het (optioneel) mogelijk om de presentatie ook in het college te houden.

3 Uitvoeringsaspecten

3.1 Organisatie

Projectgroep

Voor de begeleiding onderzoek- en adviesrapport stellen wij een projectgroep voor. Deze bestaat in de basis uit de beleidsmedewerker(s) wonen, mogelijk aangevuld met medewerkers zorg en/of projectontwikkeling. De projectgroep volgt en bewaakt de voortgang en maakt praktische afspraken over de planning, het aanleveren van gegevens en het organiseren van bijeenkomsten. In ons voorstel komt de projectgroep zes maal bijeen.

- Start van het woningmarktonderzoek
- Bespreking eerste resultaten
- Workshop afwegingskader (aangevuld met andere medewerkers ambtelijke organisatie)
- Workshop kernenstrategie Dinkelland (aangevuld met andere medewerkers ambtelijke organisatie)
- Workshop kernenstrategie Tubbergen (aangevuld met andere medewerkers ambtelijke organisatie)
- Bespreken van de conceptrapportage

Vanuit Companen treedt

5.1.2e	5.1.2e
--------	--------

 Hij werkt samen met een junior onderzoeker.

5.1.2e

 heeft veel ervaring met het uitvoeren van woningmarktonderzoek als ook met het begeleiden en opstellen van woonbeleid, waaronder woonvisies, afwegingskaders, strategisch voorraadbeleid voor corporaties. Hij is goed op de hoogte van actuele ontwikkelingen op het gebied van de woon- en leefomgeving en beschikt over goede procesvaardigheden.

3.1 Planning

Het volgende schema geeft op hoofdlijnen de planning zoals we die nu schatten.

Activiteiten	september	oktober	november	december
Stap 1 Startoverleg				
• Projectgroepoverleg • Presentatie gemeenteraden • Voorbereiding onderzoek Open Huizen Dag (optioneel)				
Stap 2 Analysesfase				
• Bureaustudie demografie, woningvoorraad, behoefte • Woonwensen Open Huizen Dag (optioneel) • Bespreken eerste resultaten projectgroep • Concept onderzoeksrapportage gereed				
Stap 3 Beleidsmatige vertaling				
• Eerste voorstel afwegingskader • Workshop afwegingskader • 2x workshop kernenstrategie • Uitwerken afwegingskader en kernenstrategie				
Stap 4 Rapportage				
• Opstellen adviesrapportage • Bespreken projectgroep • Definitieve rapportage • Presentatie gemeenteraden • Optioneel: presentatie colleges				

3.2 Kwaliteit en expertise

Companen werkt bijna 50 jaar aan lokaal en regionaal woonbeleid. Wij werken voor overheid, woningcorporaties, projectontwikkelaars op verschillende schaalniveaus (complex, wijk, gemeente, provincie en rijk). Hierdoor zijn we goed op de hoogte van het speelveld in al haar facetten.

Goed bekend met lokale situatie, met frisse blik

In het recente verleden stelden we de meerdere malen de woonvisies in zowel Dinkelland als Tubbergen op (waaronder de meeste recente woonvisie uit 2016) en voerden we marktstudies uit naar diverse woningbouwlocaties (Het Spikker, Rossum-Noord in Dinkelland en Oldenzaalseweg in Tubbergen). Hierdoor zijn we zeer goed ingevoerd in de lokale situatie. Daarnaast is ons team de afgelopen jaren aangevuld met jonge, enthousiaste onderzoekers en adviseurs. Dit maakt dat we met een frisse blik naar de lokale woningmarkt kijken waarbij we de kennis uit recente trajecten in Dinkelland en Tubbergen meenemen.

- **Woningmarktonderzoek:** In vele gemeenten en regio’s hebben we onderzoek uitgevoerd naar de woningmarkt, zoals voor de gemeenten Wierden, Oldebroek, Zwolle, Steenwijkerland en Lochem. Voor de gemeenten Zwolle en Kampen hebben we onderzoek uitgevoerd naar de toekomstige behoefte aan verschillende vormen van wonen met zorg. Daarnaast hebben we voor diverse gemeenten onderzoek verricht in het kader van onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking.
- **Woonbeleid:** We zijn betrokken (geweest) bij het opstellen van woonbeleid in de gemeenten Wierden, Ommen-Hardenberg, Rijssen-Holten en Voorst. In het verleden hebben we voor verschillende gemeenten afwegingskaders ten behoeve van het toetsen van

woningbouwinitiatieven opgesteld, waaronder in de gemeenten Landerd, Alphen aan den Rijn, Neder-Betuwe, Amersfoort en Druten.

- Wonen in brede zin / sociaal beleid: Wij zetten ons in voor de kwaliteit van de sociale infrastructuur in wijken en kernen. Bij toekomstvisies, Wmo-beleid, wijkontwikkelingsvisies, wonen-welzijn-zorg en maatschappelijk vastgoed hebben verbindingen tussen de fysieke, sociale en economische pijler veel waarde.
- Opdrachten voor VNG en Ministerie van VROM / DGW: In opdracht van de VNG hebben we de handreiking voor gemeentelijk woonbeleid en prestatieafspraken opgesteld. Ook voeren we voor het ministerie onderzoeken op het terrein van wonen uit.

Companen is ISO-gecertificeerd volgens de norm ISO 9001 versie 2008. Companen is lid van de 5.1.2e de brancheorganisatie van marktonderzoeksbureaus in Nederland. Op onze website www.companen.nl vindt u een uitgebreid overzicht van projecten waarbij we betrokken zijn.

3.3 Kosten

Onderstaand schema geeft een overzicht van de totale kosten van het project (dus voor de twee gemeenten tezamen). Daarnaast hebben we de ureninzet per medewerker van Companen weergegeven, conform de gemeentelijke wens uit de offerte-aanvraag. Indien gewenst is het mogelijk om de kosten uit te splitsen naar gemeente.

Activiteiten kwaliteitshandvest woningbehoefte	Uren adviseur	Uren onderzoeker	Kosten
Startfase			
5.1.2f			
Analysefase			
5.1.2f			
Beleidsmatige vertaling			
5.1.2f			
Rapportage			
5.1.2f			
Totaal (exclusief 21% BTW)	140	160	€ 27.300

Verder hebben we in onze opzet de volgende optionele werkzaamheden benoemd:

5.1.2f

Deze aanbieding is geldig tot en met 1 november 2017.

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

