gemeente Dinkelland

(CONCEPT)UITVOERINGSNOTA WONINGBOUW 2017

INHOUD

Hoofdstuk 1: Inleiding

Hoofdstuk 2: Woningmarkt en doelgroepen
- 2.1 Starters
- 2.2 Senioren
- 2.3 Statushouders

Hoofdstuk 3: Huurwoningen

Hoofdstuk 4: Leegstand en instrumenten
- 4.1 Leegstand
- 4.2 Instrumenten

Hoofdstuk 5: Woningbouwprogrammering
- 5.1 Kernen
- 5.2 Buitengebied

Hoofdstuk 6: Kwaliteitskader

Hoofdstuk 7: Samenvatting en conclusies

Bijlage1:
bestemmingsplancapaciteit kernen

Hoofdstuk 1: Inleiding

In de op 11 juli 2016 door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie 2016+ is de volgende centrale ambitie als wensbeeld voor Dinkelland in 2025 opgenomen:
Voor alle doelgroepen, jong en oud, blijft het aantrekkelijk wonen in Dinkelland. Het woningaanbod is gevarieerd, comfortabel en toekomstbestendig zodat men ook op latere leeftijd thuis kan blijven wonen. Er is sprake van een passend voorzieningenniveau en inwoners zijn tot elkaar betrokken, waardoor de leefbaarheid in de negen kernen wordt versterkt.

Om deze centrale ambitie waar te maken, is deze in de woonvisie in drie onderliggende ambities vertaald. De belangrijkste is het vergroten van de kwaliteit van Dinkelland als aantrekkelijke woongemeente. Dit is belangrijk voor alle doelgroepen. Daarnaast de inzet voor een aantal doelgroepen die steun kunnen gebruiken om hun weg op de woningmarkt te vinden of om andere redenen ondersteuning nodig hebben.

Kwaliteitsslag	•In stand houden kwaliteit centrumgebieden / kernwinkelgebieden •Verduurzamen van de bestaande woningvoorraad •Toekomstbestendig maken bestaande woningvoorraad •Gerichte aanpak in buurten door renovatie van woningen en woonomgeving
Beschikbaarheid: voor iedere doelgroep een woning	•Nieuwbouwprogramma afstemmen met de regiogemeenten •Nieuwe plancapaciteit toetsen aan afwegingskader •Flexibele woningdifferentiatie in bestemmingsplannen •Nieuwbouwaccenten: sociale huur en voor middeninkomens
Betaalbaarheid: passende prijs met bijbehorende kwaliteit	•Beperkte vermindering van de kernvoorraad sociale huurwoningen is mogelijk •Voortzetten starterslening om het gat tussen huur en koop te overbruggen •Onderzoek naar de blijverslening •In het huurprijsbeleid corporaties wordt de huurprijs beter afgestemd op het inkomen

In hoofdstuk 4, paragraaf 4.2 van de Woonvisie 2016+ is aangegeven dat de woningbouw-programmering in een tweejaarlijkse uitvoeringsnota Woningbouw wordt verantwoord en geactualiseerd, inclusief een actueel kwaliteitskader.
Dat kwaliteitskader wordt gebruikt om te beoordelen of de plannen van ontwikkelaars goed aansluiten op de marktvraag. Dit kwaliteitskader wordt tweejaarlijks bijgesteld op basis van verzamelde informatie over het functioneren van de woningmarkt en informatie van marktpartijen. Omdat de woonvisie 2016+ een lange aanlooptijd heeft gekend vanwege de vereiste regionale afstemming is aan de gemeenteraad toegezegd nog dit jaar de eerste uitvoeringsnota uit te gaan brengen.

Besluitvorming over de woningbouwopgave (raadsbericht 19-4-2017, 2017-19)
Voorafgaand aan de vaststelling van de woonvisie 2016+ is op 29 januari 2016 door de gemeenten in Twente en de provincie Overijssel een bestuursovereenkomst met woonafspraken ondertekend. De woonafspraken hebben een geldigheidsduur van 5 jaren, namelijk van 1 januari 2016 tot en met 31 december 2020.

Van deze woonafspraken maakt een Regionaal Woningbouwprogramma (RWP Twente) deel uit. Het programmeringsdocument dat bij de woonafspraken hoort beslaat de periode 2015 tot en met 2024. Het maximum aantal woningen per gemeente is toen gebaseerd op de ontwikkelingen volgens de zogeheten Primosprognose 2013. Aan Dinkelland is bij de ondertekening van de woonafspraken in het RWP Twente voor de periode 2015-2024 een bouwprogramma toegekend 620 woningen.
De plancapaciteit per gemeente is ontleend aan een inventarisatie van harde en zachte plannen per 1 juli 2015.

Het RWP Twente wordt met gebruikmaking van een door de provincie ontwikkelde planmonitor tweejaarlijks geactualiseerd. Omdat de eerste planneninventarisatie al medio 2015 heeft plaatsgevonden is in het bestuurlijk regionaal overleg afgesproken een eerste actualisatie door te voeren naar de stand van zaken per 1 januari 2017.
Daarbij is afgesproken om bij de actualisatie ook te letten op de uitkomsten van de meer recente Primosprognose 2016.
Teneinde grote schommelingen in de prognoses op te vangen is tevens besloten de prognoses van de laatste 6 jaren te middelen en te werken met een bandbreedte van 10%.
In maart van dit jaar is in het regionaal bestuurlijk overleg overeenstemming bereikt over een actuele versie van het RWP Twente voor de periode 2017 tot en met 2026. Daarin staat een kwantitatieve woningbouwopgave voor Dinkelland van 628 woningen met een bandbreedte van 10% naar boven. Dat betekent voor Dinkelland een programmogelijkheid voor 690 woningen, zij het dat de bandbreedte naar boven van 10% (70 woningen) alleen mag worden gebruikt voor inbreidingsplannen.

Het volgende bouwprogramma is ontleend aan de Regionale Woonprogrammering Twente 2017 t/m 2026.

RWP Twente	2017-2027	Toelichting
Netto woningbehoefte	**628 woningen**	**Gebaseerd op huishoudensontwikkeling**
10% extra voor inbreidingsplannen	**70 woningen**	**Bandbreedte van 10% naar boven conform woonafspraken**
Bruto bouwprogramma	**700 woningen**	**Afronding totaal volgens RWP Twente**

De gemeente vindt het belangrijk dat er in alle kernen woningen worden gebouwd om te kunnen voorzien in de lokale woonbehoefte. Daarom wordt in eerste aanleg de gemeentelijke omvang van de lokale behoefte verdeeld over de verschillende kernen op basis van het inwonertal. Daarnaast is een deel van het totaal gereserveerd voor woningen in het buitengebied. Het aantal is gebaseerd op de ervaringen in de afgelopen jaren met de toepassing van regelingen als Rood voor Rood en Rood voor Groen.
De bandbreedte van 10% naar boven wordt afzonderlijk gereserveerd voor inbreidingsplannen en met name plannen die bijdragen aan transformatie of herstructurering in bestaand bebouwd gebied.

Hoofdstuk 2: Woningmarkt en doelgroepen

Ingaand 2014 is de woningbouw weer aangetrokken. De cijfers van de feitelijke realisering van nieuwe woningen in Dinkelland zijn als volgt:

Jaartal	Uitbreiding	Inbreiding	Sloop
2014	45 woningen	28 woningen	19 woningen
2015	59 woningen	32 woningen	19 woningen
2016	61 woningen	36 woningen	15 woningen

Uitgezonderd het plan Brookhuis te Ootmarsum en het recent in uitgifte gebrachte plan Rossum Noord is medio 2017 het merendeel van de nog resterende kavels in de uitleglocaties bestemd voor de bouw van een vrijstaande woning Ook wordt het merendeel van de woningen dat in Dinkelland te koop staat in de bestaande voorraad gevormd door vrijstaande woningen

Ofschoon volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking en in het verlengde daarvan de woonafspraken met de provincie inbreiding prevaleert boven uitbreiding is het zaak in het grondbedrijf rekening te houden met de grondpositie voor de gemeente. Immers zal niet overal en tijdig op inbreidingslocaties kunnen worden voldaan aan de marktvraag.

Starters

Wat betreft de starters als belangrijke doelgroep blijkt uit diverse gesprekken in de aanloop naar de concept-woonvisie maar ook nadien met vertegenwoordigers van de diverse kernraden, de woningcorporatie en makelaardij het volgende:

- Jongeren tot 23 jaar zijn in Dinkelland nauwelijks actief op de woningmarkt. Zij wonen nog bij hun ouders of wonen op kamers in de gemeente waar zij hun studie volgen. De vraag naar goedkope huurwoningen tot de kwaliteitskortingsgrens (€403) is nagenoeg niet aanwezig.
- Voor starters die een huurwoning zoeken geldt een wachttijd van gemiddeld minder dan 2 jaar en dat geldt ook voor de kleine kernen. Echter, starters schrijven zich lang niet altijd in bij Mijande.
- Starters die een koopwoning wensen, zoeken in de prijsklasse tot maximaal € 250.000, waarvan een kwart in het goedkope segment tot € 175.000. Voor zover men zelf wil bouwen, mag de kavel maximaal 400 m^2 groot zijn.
- De leeftijdsgroep van de jeugd die zoekt naar een koopwoning ligt tussen de 25 en 30 jaar
- Het merendeel van de woningen dat in Dinkelland te koop staat in de bestaande voorraad wordt gevormd door vrijstaande woningen
- Het variëren met kaveloppervlaktes/kaveldieptes kan bij nieuwbouw van belang zijn voor de verkoopbaarheid

Senioren

Maatschappelijke trends en beleidswijzigingen in het sociaal domein zorgen voor een afbouw van het intramurale zorgaanbod en verdergaande extramuralisering. Mensen blijven langer zelfstandig wonen. Een belangrijk deel van de senioren zal en wil in de toekomst in gewone woningen blijven wonen. Een deel van de senioren met zwaardere beperkingen zal behoefte hebben aan een specifieke beschermde woonvorm. De aanpasbehoefte van de woningvoorraad zal door de vergrijzing toenemen. De gemeente neemt al enkele jaren deel aan de bewustwordingscampagne "Lang zult u wonen" om mensen er op te attenderen tijdig maatregelen te nemen alvorens er beperkingen worden ondervonden in de woonsituatie.

Momenteel worden de mogelijkheden onderzocht van invoering van de zogeheten "Blijverslening" van de SVN (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten). Hiermee kan de gemeente een financieel instrument inzetten om eigenaren-bewoners te faciliteren bij het levensloopbestendig maken van hun woning.

Als gevolg van de toenemende vergrijzing wordt de behoefte aan met name wat kleinere grondgebonden seniorenwoningen/levensloopbestendige woningen groter. We willen in of nabij het centrum van het bestaande bebouwd gebied van de kernen de mogelijkheden benutten om in dit specifieke segment te voorzien.

Statushouders

In 2014 bedroeg de wettelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders in Dinkelland 22 personen. In 2015 en 2016 werd die taakstelling meer dan verdubbeld door de verhoogde instroom van asielzoekers vanwege de oorlog in Syrië. Wij vinden het belangrijk dat statushouders integreren in de samenleving en we kiezen daarom bij voorkeur voor gespreide huisvesting in de diverse kernen. De goedkope huurwoningvoorraad in Dinkelland is echter beperkt en dat geldt met name de kleinere kernen. Om tijdig te kunnen voorzien in de verhoogde taakstelling met betrekking tot de huisvesting van statushouders en daarnaast de zoektijden voor de reguliere woningzoekenden niet te laten stijgen is ingezet op een aantal tijdelijke maatregelen. Enerzijds door in de prestatieafspraken met woningcorporatie Mijande Wonen af te spreken dat in beginsel maximaal 15% van de mutaties in de sociale huurwoningvoorraad wordt toegewezen aan statushouders. Anderzijds door in samenwerking met Mijande Wonen zorg te dragen voor tijdelijke huisvesting van statushouders in leegstaande gemeentelijke gebouwen.
Door ons college is daarbij met name gekeken naar locaties in Denekamp en Weerselo. Een spreiding over deze kernen heeft de voorkeur gekregen, omdat in Ootmarsum voor langere tijd al een grote groep vluchtelingen in de Wyllanderie is gehuisvest. Van belang is ook dat in deze kernen meerdere voorzieningen aanwezig zijn zoals huisartsen, apotheek en vervoersvoorzieningen.
Op grond van de snelle beschikbaarheid van de locatie, de mogelijkheden om huisvesting te creëren en flexibel in te spelen op de vraag is de voorkeur uitgegaan naar de voormalige Julianaschool in Denekamp gevolgd door 't Hoikinck in Weerselo.
Mijande Wonen heeft zich bereid verklaard de verhuur, het beheer en het onderhoud van de huisvesting voor statushouders op zich te nemen.
Door de halvering in de taakstelling voor 2017 en de lage prognose voor 2018 is er inmiddels van afgezien om 't Hoikinck aan te wenden voor de huisvesting van statushouders.

Hoofdstuk 3: Huurwoningen

Volgens de in 2015 herziene Woningwet moet een woningcorporatie naar redelijkheid bijdragen aan het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente. Ten dele is het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid voor de jaren 2016 tot en met 2020 gestalte gegeven in de woonafspraken tussen de gemeente en de provincie Overijssel (Woonafspraken Twente 29 januari 2016). Daarnaast is dat beleid vooral uitgewerkt in de gemeentelijke woonvisie (Woonvisie Dinkelland 2016+). Deze lokale woonvisie heeft betrekking op de periode 2015 tot 2025. Voor de opgaven in de sociale huisvesting in Dinkelland werkt de gemeente Dinkelland samen met Mijande Wonen en de Huurdersraad van Mijande Wonen.
Mijande Wonen heeft in de gemeente Dinkelland ongeveer 1400 woningen in haar bezit. Op een totaal aantal van 10.000 woningen in Dinkelland betekent dit dat ongeveer 86% van het aantal woningen in Dinkelland wordt gevormd door particuliere woningen.

De Woningwet 2015 vraagt van woningcorporaties om jaarlijks een zogenaamd bod uit te brengen op de woonvisie van de gemeente en hier gezamenlijke prestatieafspraken over te maken met de gemeente en de huurdersorganisatie. Het is voor het eerst ingaande 2016 dat de huurdersraad van Mijande Wonen een volwaardige en gelijkwaardige partner in de prestatieafspraken met de gemeente en Mijande Wonen is.
In het proces om te komen tot prestatieafspraken is daarbij met elkaar uitgesproken dat het niet alleen belangrijk is om jaarlijkse prestaties vast te leggen, maar juist ook te benoemen vanuit welke gezamenlijke ambities en doelen we deze prestaties leveren. Daarom hebben we ervoor gekozen om de prestatieafspraken in twee delen op te stellen:

- Een meerjarige Raamovereenkomst Prestatieafspraken
- Een jaarlijkse opnieuw op te stellen Jaarschijf Prestatieafspraken voor het komende jaar

<u>In de prestatieafspraken is o.a. geborgd dat:</u>

1. actief woningzoekenden binnen de primaire en secundaire doelgroep gemiddeld binnen twee jaar een passende sociale huurwoning hebben gevonden.
2. de ontwikkeling van de sociale woningvoorraad vooral is gericht op het verbeteren van de bestaande woningvoorraad, om zo in te spelen op de veranderende samenstelling, de vergrijzing en verdunning, van de bevolking.
3. jaarlijks op basis van actuele ontwikkelingen, zoals huisvesting van statushouders, wordt bezien of en in welke mate er kan worden overgegaan tot verkoop van woningen door Mijande Wonen;
4. Er in de kernen met minder dan 50 sociale huurwoningen geen sociale huurwoningen verkocht worden;
5. Mijande Wonen enkel woningen sloopt als dit noodzakelijk is vanuit vernieuwing van de woningvoorraad en verbeteren van de kwaliteit van een kern of wijk;
6. In beginsel maximaal 15% van de mutaties in de sociale huurwoningvoorraad wordt toegewezen aan statushouders
7. Er een extra inspanning wordt geleverd op het verbeteren van het energielabel van de bestaande woningvoorraad naar gemiddeld label 5.1.2e wat betreft de energiesprong naar label B worden er in 2017 nog 50 woningen extra verbeterd qua energieprestatie (verhoging van 36 naar 86 woningen)

Er zijn steeds meer signalen dat huishoudens door hoge woonlasten betalingsproblemen krijgen. Ook andere lasten spelen een rol, zoals de stijgende zorgverzekeringskosten. Tegelijkertijd stijgen inkomens niet of nauwelijks.

Per 1 januari 2016 heeft Mijande haar huurbeleid aangepast. Woningzoekenden kunnen. op het vrijkomende aanbod reageren en als de huurprijs boven de aftoppingsgrens ligt wordt deze verlaagd bij toewijzing aan een woningzoekende met recht op huurtoeslag. Daarmee is veilig gesteld dat de slaagkans voor woningzoekenden met recht op huurtoeslag gehandhaafd blijft en in principe 100% passend wordt toegewezen.
Tevens voert Mijande een inkomensafhankelijk huurbeleid en wordt de huurprijs meer verhoogd voor huurders met een hoog inkomen.

Ter voorkoming van huisuitzetting ingeval van betalingsproblemen bij huurders worden ingaande 2018 tussen de gemeente Dinkelland en Mijande Wonen schriftelijk afspraken vastgelegd ten aanzien van preventie, het signaleren van betalingsproblemen, de opvolging en afstemming met hulpverlening en ondersteuning.

Hoofdstuk 4: Leegstand en instrumenten

4.1 Leegstand

Als een pand langdurig leeg staat en de eigenaar vindt geen andere invulling, dan bestaat het risico dat het pand verpaupert. De eigenaar zal immers niet snel meer genegen zijn om te investeren in onderhoud. Wanneer verpaupering leidt tot een dusdanige ontsiering van het straatbeeld of de omgeving is het in het maatschappelijk belang om in te grijpen. Primair moet dan ingezet worden op het aangaan van het gesprek met de eigenaar om te onderzoeken of er gezamenlijk draagvlak kan ontstaan voor het oplossen van het probleem. Het is in eerste aanleg afhankelijk van de bereidwilligheid van de eigenaar in hoeverre een oplossing gevonden kan worden.

Winkelleegstand

Deze doet zich in Dinkelland met name voor in Ootmarsum en Denekamp. In 2017 is de winkelleegstand in geheel Overijssel ongeveer 11,5%. In 2017 is dat cijfer voor Denekamp 9,5% en voor Ootmarsum 7,5% terwijl Ootmarsum qua winkelleegstand in 2014 nog een piek kende van 14%.

Woningleegstand

In 2014 stond ongeveer 4% van het aantal woningen in Dinkelland leeg (± 400 woningen). In 2016 ongeveer 3% en de dalende trend heeft zich vanwege de verbeteringen in de woningmarkt ook daarna nog doorgezet. Inmiddels staan er ruim 150 woningen te koop op funda.nl. In de helft van de gevallen gaat het daarbij om vrijstaande woningen in de hogere prijsklasse. Daarvan staan er ruim 20 te koop in het buitengebied.

4.2 Instrumenten

Het bestemmingsplan

De bouw- en gebruiksmogelijkheden van een pand zijn vastgelegd in het bestemmingsplan. Indien de kaders van het vigerend bestemmingsplan beperkend zijn, geeft het bestaande beleidsinstrumentarium een vastomlijnd kader om daar van af te wijken. Voorbeelden hiervan zijn het Rood-voor-rood beleid of het beleid voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB). Indien een eigenaar andere ideeën heeft voor herinvulling kan de gemeente bekijken of hiervoor maatwerk mogelijk is. Om maatwerk te leveren dient het bestemmingsplan te worden aangepast. Dit is veelal wel een langdurige procedure.

De Woningwet

Indien de staat waarin een pand verkeert een gevaar vormt of dreigt te zijn voor de gezondheid of veiligheid kan de gemeente de eigenaar op grond van artikel 1a van de Woningwet aanschrijven tot het treffen van maatregelen.
Met de nieuwe Woningwet (2015) is bewerkstelligd dat niet-naleving van de voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening een overtreding vormen waartegen direct handhavend kan worden opgetreden. Er mag worden opgetreden zonder dat eerst een aanschrijving vereist is. Dit is in tegenstelling tot de systematiek uit de oude Woningwet waar wel eerst aangeschreven moest worden.

Met andere woorden, gebouwen moeten voldoen aan de desbetreffende voorschriften over veiligheid, gezondheid. Naast veiligheid en gezondheid, wordt er ook gekeken naar de bruikbaarheid en naar (milieu)technische voorschriften. Niet-naleving van dit verbod vormt een overtreding.

Voorts is het college van B&W op grond van artikel 97 van de Woningwet bevoegd om een bouwwerk of terrein te sluiten als de staat waarin een bouwwerk of terrein verkeert, een bedreiging van de leefbaarheid is of een gevaar voor de veiligheid of gezondheid.

In de omschrijving van het handhavingsbesluit kan de belanghebbende echter de keuze worden gelaten om in plaats daarvan tot sloop over te gaan. De strijd met de regel wordt immers ook dan opgeheven.

Welstandsbeleid
De gemeente Dinkelland heeft in haar welstandsbeleid een zgn. excessenregeling opgenomen om op te kunnen treden tegen verpaupering van bouwwerken. Een welstandsexces is een ernstige mate van strijd met de redelijke eisen van welstand.
De excessenregeling is niet bedoeld om de plaatsing van het bouwwerk tegen te gaan. Uitsluitend het uiterlijk van dat bouwwerk kan zo nodig worden aangepakt.

Wanneer het uiterlijk van een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand, heeft het college op grond van artikel 13a van de Woningwet de bevoegdheid een verplichting op te leggen om het uiterlijk zodanig aan te passen dat geen sprake meer is van een exces. Bij de afweging of er wel of geen gebruik zal worden gemaakt van de bevoegdheid zal de stadsbouwmeester verzocht worden het bouwwerk in een gemotiveerd advies te beoordelen op het uiterlijk, waarbij het advies gebaseerd wordt op de criteria genoemd in deze excessenregeling. De excessenregeling is van toepassing op het gehele grondgebied van de gemeente.

Als sprake is van een welstandsexces kan de gemeente uit eigen beweging hiertegen optreden. Ook een belanghebbende kan het college verzoeken om handhavend op te treden tegen het exces.

Leegstandverordening
Dit is een Nederland nog weinig gebruikt juridisch instrument. Sinds 2010 biedt de Wet Kraken en Leegstand de mogelijkheid om een dergelijke verordening vast te stellen.
In 2015 hanteren slechts negen Nederlandse gemeenten een leegstandverordening. De gemeenten die de verordening hebben ingevoerd zien deze als een extra mogelijkheid om leegstandbeleid te voeren (extra stok achter de deur). Er is nog maar weinig concrete ervaring opgedaan met de leegstandverordening. Over het algemeen is men van mening dat er voldoende andere middelen zijn om leegstandbeleid op een goede manier uit te voeren. Ook zijn er onvoldoende fondsen om de extra capaciteit te kunnen bekostigen.

In de leegstandverordening kan een meldplicht worden opgenomen voor de eigenaar aan de gemeente, indien een gebouw zes maanden of langer leeg staat. De gemeente houdt een (niet openbare) leegstandlijst bij. Binnen drie maanden na de melding voert de gemeente overleg met de eigenaar. Indien dit niet tot een oplossing leidt, kan de gemeente een leegstandbeschikking vaststellen. Daarin wordt bepaald of het gebouw geschikt of ongeschikt is voor gebruik. Tevens kan de gemeente de eigenaar verplichten voorzieningen te treffen aan/in het pand en andere voorwaarden stellen aan de uitvoering van het bepaalde in de beschikking.
Zodra de leegstand 12 maanden of langer duurt kan de gemeente een gebruiker voordragen aan de eigenaar. De eigenaar is gehouden binnen drie maanden na de voordracht de gebruiker een overeenkomst aan te bieden tot ingebruikname van het gebouw, tenzij de eigenaar voordien een overeenkomst is aangegaan met een andere gebruiker, die het gebouw binnen een redelijke termijn in gebruik neemt.

Indien een eigenaar leegstand niet tijdig meldt kan de gemeente een bestuurlijke boete opleggen, bestuursdwang toepassen alsook een last onder de dwangsom opleggen. Tevens kan de gemeente bestuursdwang toepassen dan wel een last onder dwangsom opleggen, als de eigenaar niet binnen drie maanden na de voordracht een overeenkomst aan de gebruiker aanbiedt.

Op zichzelf genomen is het goed om de leegstand in kaart te brengen en te houden en te proberen daarin enige sturing aan te brengen. Markante locaties waar zich in Dinkelland leegstand voordoet zijn voormalig hotel Kampbeek en de Maddoglocactie in Denekamp, voormalig warenhuis Vos te Rossum en voormalig hotel De Vos in Ootmarsum. Herontwikkeling van die locaties is echter niet zozeer achterwege gebleven vanwege het ontbreken van initiatieven maar vooral door de achterliggende crisisjaren in de bouw. Voor deze locaties zijn inmiddels bouwplannen aanhangig.

De leegstandverordening lijkt een bruikbaar instrument te zijn maar het doel is om vooralsnog met tijdelijke oplossingen te komen. Vooraf is dan de vraag relevant: wat zouden in de komende periode de knelpunten zijn? De genoemde markante locaties zullen binnen afzienbare tijd gesaneerd en bebouwd worden. In geval van winkelleegstand buiten het zogeheten kernwinkelgebied biedt de door de gemeenteraad vastgestelde Beleidsnota Inbreidingslocaties 2016 in beginsel de mogelijkheid om medewerking worden verleend aan de transformatie van een winkel naar een woonbestemming.

Onteigening
Naast de hierboven genoemde instrumenten beschikt de gemeente nog over het grondbeleidsinstrument onteigening waardoor het mogelijk is om gronden onder dwang te verwerven als dit voor uitvoering van wettelijk omschreven beleid (zoals ruimtelijk beleid en de aanleg van infrastructuur) noodzakelijk is. Er moet dus sprake zijn van concrete gemeentelijke plannen op de locatie van de verpauperde panden/percelen.
Is eigendomsverkrijging via de minnelijke weg niet succesvol, maar staat de noodzaak tot eigendomsverkrijging in het teken van het algemeen belang, dan kan het eigendomsrecht worden onteigend tegen vooraf verzekerde schadeloosstelling. De gemeente kan door toepassing van de Onteigeningswet en op basis van een actueel bestemmingsplan komen tot het eigendom van gronden die benodigd zijn voor de bedoelde ruimtelijke ontwikkeling. De onteigeningsprocedure is een ingewikkelde en langdurige procedure en vormt het uiterste middel om tot realisatie van de doelstelling te kunnen komen. Uit jurisprudentie is inmiddels gebleken dat als de betrokken eigenaar bereid en in staat is om de bestemming zelf te realiseren, een onteigeningsprocedure weinig kans van slagen heeft. De rechtvaardiging van onteigening is gelegen in het gemeenschapsbelang, dat hoger moet worden geacht dan het belang van de individuele eigenaar.

Gemeentelijke bijdragen
Zoals hiervoor al is aangegeven zal de eigenaar van een leegstaand gebouw niet snel meer genegen zijn om te investeren in onderhoud. Immers is de leegstand op zichzelf genomen veelal al een forse verliespost voor de eigenaar. Het is evident dat langdurige leegstand vaak leidt tot verpaupering van de locatie en daarmee tot ontsiering van het straatbeeld en/of de omgeving. En ook al is er geen sprake van een dreigende situatie voor de veiligheid of gezondheid, toch is er veelal dan een maatschappelijke oproep om in te grijpen.

In overleg met de eigenaar kan worden ingezet op een nieuwe toekomstige invulling voor de locatie door middel van functiewijziging of herstructurering van de locatie. Maar ook is denkbaar om de locatie al dan niet tijdelijk een (openbare) groenfunctie of andere (openbare) bestemming te geven. Voorwaarde daarvoor is dat de eigenaar het pand op

korte termijn sloopt. Door als gemeente een financiële bijdrage te leveren aan de sloop van het verpauperde pand kan een belangrijke en snellere bijdrage worden geleverd aan het verbeteren van het straatbeeld en/of de omgeving. De bijdrage kan daarbij afhankelijk worden gesteld van het belang van de locatie en de inzet van de eigenaar op de (her)ontwikkeling voor de locatie. Daarvoor dient een aantal toetsingscriteria te worden vastgesteld . Een bijdrageregeling voor binnenstedelijke vernieuwing zou aanvang 2018 kunnen worden ingevoerd.

Voor wat betreft de tijdelijke invulling van leegstaande (te handhaven) ruimtes zou de gemeente een gebruikerslijst kunnen opstellen met allerlei gegadigden, die op zoek zijn naar tijdelijke ruimtes tegen een redelijke vergoeding.
B.v. kantoorruimte voor zzp-ers, pop-upstores, start-ups etc. Tijdelijke invulling van de etalage met bijvoorbeeld een museale of toeristische uitstraling behorend ook tot de mogelijkheden De gemeente zou de gegadigden vervolgens kenbaar te maken aan de betreffende eigenaar. Het gemeentelijk ondernemersloket zou hiervoor kunnen worden ingezet.

Hoofdstuk 5: Woningbouwprogrammering

5.1 Kernen

In de Woonvisie 2016+ is het aantal woningen dat de gemeente mag bouwen in eerste aanleg verdeeld over de verschillende kernen op basis van het inwonertal. Daarnaast is een deel van het totaal gereserveerd voor woningen in het buitengebied. Het aantal is gebaseerd op de ervaringen in de afgelopen jaren met de toepassing van regelingen als Rood voor Rood en Rood voor Groen (5%). Omdat ouderen en zorgbehoevenden voor een deel aangewezen zijn op de (zorg)voorzieningen in de drie verzorgingskernen is een correctie doorgevoerd op de aantallen voor de kleine kernen. Van de berekende woningbehoefte in de kleine kernen is om die reden 15% afgevloeid naar de drie verzorgingskernen.

Feitelijk is er nu geen aanleiding meer om een correctie van 15% aan te houden in de programmering. Er vindt geen nieuwbouw meer plaats van verzorgingshuizen. Door het nieuwe rijksbeleid is ingezet op een verdere extramuralisering van de zorg. Ouderen blijven nu zo lang mogelijk zelfstandig wonen. Thuiszorg, bewustwordingscampagnes als Lang zult u Wonen, wooncoaches en een financiële regeling als de blijverslening zijn instrumenten die er aan bijdragen dat zij ook zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen.

Het is onmiskenbaar voor de leefbaarheid van de kernen van belang dat er in alle kernen woningen kunnen worden gebouwd. In eerste aanleg wordt in de programmering dan ook het uitgangspunt gehandhaafd van een verdeling per kern naar rato van het inwonertal.
Bij de inleiding is aangegeven dat er op basis van de regionale woonafspraken voor de periode 2017-2026 voor Dinkelland een kwantitatieve woningbouwopgave geldt van 628 woningen met een bandbreedte van 10% naar boven.
Dat betekent een programmogelijkheid voor 700 woningen, zij het dat de bandbreedte van 10% (70 woningen) alleen mag worden gebruikt voor inbreidingsplannen.
Gekozen wordt voor een onderprogrammering van 90% van de geprognotiseerde woningbehoefte van afgerond 630 woningen (=567 woningen) voor de kernen.

De resterende 10% (630 – 567 = 63 woningen) wordt als quotum voor het buitengebied gereserveerd (rood voor rood ca.).

De bandbreedte van 10% naar boven (70 woningen) vormt een quotum voor inbreidingsplannen dat met name zal worden ingezet waar zich mogelijkheden tot transformatie of herstructurering voordoen.
Ofschoon volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking en in het verlengde daarvan de woonafspraken met de provincie inbreiding prevaleert boven uitbreiding is het zaak in het grondbedrijf rekening te houden met de grondpositie voor de gemeente. Immers zal niet overal en tijdig op inbreidingslocaties kunnen worden voldaan aan de marktvraag.

In **Bijlage I** is een totaaloverzicht opgenomen van de woningbouwplanning en de harde en zachte plancapaciteit per kern. Harde plancapaciteit betreft woningbouwplannen die onherroepelijk zijn, m.a.w. een directe bouwtitel hebben. Zachte plannen zijn woningbouwplannen waarover een positief principebesluit is genomen maar die qua procedure nog niet zijn afgerond.

Evenals het bouwprogramma zoals dat nu als bijlage 2 is opgenomen in de Woonvisie 2016+ is de woningvraag en het planaanbod per kern weergegeven. Omwille van de privacy van de initiatiefnemers is er een optelsom gemaakt van de zachte plannen per kern.

Gemeente Dinkelland. Woningbehoefte per kern periode 2017 t/m 2026
(exclusief 10% buitengebied (63 woningen) en 10% bandbreedte naar boven voor inbreidingsplannen (70 woningen)

Gemeente Dinkelland	Inwonertal 1 oktober 2017	Aandeel in procenten	Aandeel van 567 woningen (90% van 630 woningen volgens RWP Twente	Aandeel Buitengebied en bandbreedte 10% naar boven	Maximaal aantal te bouwen woningen in periode 2017 t/m 2026
Denekamp	9041	34,0%	193		
Tilligte	747	3,0%	17		
Lattrop-Breklenkamp	984	3,7%	21		
Noord-Deurningen	1034	3,9%	22		
Ootmarsum	4450	16,9%	96		
Weerselo	3019	11,5%	65		
Rossum	2327	8,8%	50		
Deurningen	1948	7,4%	42		
Saasveld	1677	6,4%	36		
				133	
Gemeente Dinkelland	26297	100%	567	133	700

Bron inwonertal: GBA gemeente Dinkelland (exclusief inwonertal buitengebied)

5.2 Buitengebied

Gezien de ontwikkelingen in het buitengebied met een gestage daling van het aantal actieve agrarische bedrijven zal het van belang zijn de rood voor rood regeling in stand te houden Het is één van de instrumenten om ruimtelijke kwaliteit te realiseren door vrijgekomen schuren te verwijderen.

Anno 2017 zijn er redenen af te wijken van de eerder gekozen opzet in de programmering om 5% van de woningbehoefte te reserveren voor het buitengebied (rood voor rood /rood voor groen). In de Woonvisie 2016+ is voor het buitengebied een totaal aantal woningen gereserveerd van 35 woningen voor de periode 2015 t/m 2024.
Het percentage van 5% van de gemiddelde woningbehoefte per kern komt neer op een per jaar te realiseren aantal woningen in het buitengebied van 3,5 woning. Dat aantal is gebaseerd op de ervaringscijfers van voor 2015. Ten tijde van en de jaren vóór het vaststellen van de woonvisie was er namelijk, mede vanwege de toen heersende crisis, nagenoeg geen belangstelling voor de rood voor rood en de rood voor groen regeling. Sinds 2016 is duidelijk te merken dat er hiervoor weer veel meer belangstelling is. Dit heeft tot gevolg dat de beschikbare aantallen langzaam uitgeput raken.
Voor de ene kern is het gereserveerde aantal al ingezet, terwijl in het andere geval nog een bescheiden ruimte is. Van het totaal aantal van 35 woningen voor het buitengebied voor de periode tot en met 2024 zijn inmiddels 18 woningen onderdeel van een hard plan.
Daarnaast zijn er nog zogeheten zachte plannen in behandeling voor in totaal 23 woningen. Ruim de helft daarvan zal in de periode 2018/2020 de status bereiken van hard plan.
Gelet op het aantal in behandeling zijnde zachte plannen zou er op basis van het woningcontingent binnen afzienbare tijd een tekort ontstaan van 41 – 35 = 6 woningen.
Vanwege de toegenomen vraag naar toepassing van de rood voor rood-regeling wordt in relatie tot dit eerste uitvoeringsprogramma woningbouw op grond van de Woonvisie 2016+ ingezet op een verhoging van de reservering van het aantal voor het buitengebied .
Zoals hiervoor al is uiteengezet is het voorstel is om 10% van de basis woningbehoefte (63 woningen) te reserveren voor woningbouw in het buitengebied (rood voor rood ca.)
Door vervolgens ook niet langer uit te gaan van een verdeling over de kernen maar een reservering voor woningen in het buitengebied in een separaat quotum te reserveren kan beter tegemoet worden gekomen aan de concrete aanvragen.

Hoofdstuk 6: Kwaliteitskader

Zoals in de Inleiding is aangegeven wordt de in de Woonvisie 2016+ opgenomen programmering in een tweejaarlijkse uitvoeringsnota Woningbouw verantwoord en geactualiseerd, inclusief een actueel kwaliteitskader. Dat kwaliteitskader wordt gebruikt om te beoordelen of de plannen van ontwikkelaars goed aansluiten op de marktvraag.
Dit kwaliteitskader wordt tweejaarlijks bijgesteld op basis van verzamelde informatie over het functioneren van de woningmarkt en informatie van marktpartijen. Ook de huishoudensprognoses hebben een zekere voorspellende waarde. Wel dient daarbij een zekere bandbreedte te worden gehanteerd ter voorkoming van schijnwerkelijkheid.

Feitelijk gaat het om een kwaliteitshandvest op basis waarvan de gemeente per kern:

1. De toegevoegde kwalitatieve waarde van woningbouwinitiatieven die vanuit de private en particuliere sector op de gemeente afkomen kan toetsen;
2. Uitspraken kan doen over welke woonvormen wij aan de markt kunnen toevoegen, waarbij wij kunnen motiveren dat die toevoegingen op de (middel)lange termijn (10 jaar en verder) bijdragen aan een gedifferentieerd woonaanbod in de betreffende kern, aansluitend op de behoefte.
3. Kan onderbouwen in welke kernen wij als gemeente zouden moeten uitbreiden en in welke kernen wij dat juist niet zouden moeten doen.

Om hieraan gestalte te geven is na een offertetraject met een drietal bureaus aan bureau Stec opdracht verstrekt om een adviesrapport op te stellen, waarbij wordt ingegaan op de hiervoor genoemde opgave.

Graag hadden wij deze Uitvoeringsnota woningbouw inclusief een actueel kwaliteitskader in oktober a.s. willen laten vaststellen door de raad. Echter vanwege ziekenhuisopname en revalidatie beleidsmedewerker Wonen, de vakantieperiode en het noodzakelijke voorafgaande offertetraject is dit qua tijd niet gelukt. Het belang van een deugdelijk kwalitatief toetsingskader is groot. Zorgvuldigheid gaat naar ons oordeel in dit verband dan voor snelheid. Dit hoofdstuk willen wij daarom in de komende maanden verdere invulling geven. Het adviesbureau Stec zal in november a.s. de eerste bevindingen presenteren in de gemeenteraad.

Hoofdstuk 7: Samenvatting en conclusies

Woningmarkt en doelgroepen (hoofdstuk 2)

Ingaande 2014 is de woningbouw weer aangetrokken. Uitgezonderd het plan Brookhuis te Ootmarsum en het recent in uitgifte gebrachte plan Rossum Noord is medio 2017 het merendeel van de nog resterende kavels in de uitleglocaties bestemd voor de bouw van een vrijstaande woning Ook wordt het merendeel van de woningen dat in Dinkelland te koop staat in de bestaande voorraad gevormd door vrijstaande woningen

Ofschoon volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking en in het verlengde daarvan de woonafspraken met de provincie inbreiding prevaleert boven uitbreiding is het zaak in het grondbedrijf rekening te houden met de grondpositie voor de gemeente. Immers zal niet overal en tijdig op inbreidingslocaties kunnen worden voldaan aan de marktvraag.

Starters
Bij starters ligt de leeftijdsgroep voor een koopwoning tussen de 25 en 30 jaar. Voor een huurwoning soms ook onder de 23 jaar. De traditionele wijze van inschrijving is voor de jeugd geen gangbare werkwijze. Zij zijn gewend te opereren langs de digitale snelweg en met name gebruik te maken van social media in de zoektocht naar een woning. Gemeente en corporatie zouden met het oog op het bereiken van deze doelgroep het gebruik van social media moeten optimaliseren.
Via doorstroming kunnen starters voor een deel terecht in de bestaande voorraad. Binnen een maximale verweringskostengrens willen wij starters door het verstrekken van een starterslening blijven faciliteren voor zowel bestaande als voor nieuwbouwwoningen.

Het is gewenst in bestemmingsplannen een flexibele verkaveling door te voeren via bouwstroken en daarnaast ook te variëren in kaveldiepte.

Senioren
Het aandeel oudere huishoudens neemt de komende jaren no toe. Hiervoor zijn meer levensloopbestendige woningen nodig. Deels kan dit door aanpassing van de bestaande voorraad. Daarbij blijven wij ons inzetten op preventie zoals "Lang zult u wonen. Maar ook bij nieuwe plannen is het van belang eisen te stellen aan de levensloopbestendigheid. Het is bij voorkeur gewenst om nieuwe levensloopbestendige woningen te realiseren in of nabij het centrum van de betreffende kern.
Om de eigenaren-bewoners financieel te faciliteren bij woningaanpassing wordt momenteel de invoering van de zogeheten "Blijverslening" van de SVN (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten) onderzocht.

Statushouders

In de periode vanaf 2014 tot eind 2016 was er sprake van een forse verhoging in het aantal te huisvesten personen. Over de huisvesting zijn afspraken gemaakt met woningcorporatie Mijande Wonen ten aanzien van de beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Daarnaast is in gezamenlijkheid voorzien in tijdelijke huisvesting door aanpassing van de leegstaande Julianaschool in Denekamp. Bij de prestatieafspraken is voor zowel het jaar 2016 als het jaar 2017 afgesproken dat er geen sociale huurwoningen worden verkocht.
Ingaande 2017 is de wettelijke taakstelling aanzienlijk verlaagd en kan er zonder verdere aanvullende maatregelen worden voorzien in de huisvesting van statushouders. Wel houden wij van jaar tot jaar hierbij de vinger aan de pols.

Huurwoningen (hoofdstuk 3)

In de prestatieafspraken is geborgd dat actief woningzoekenden binnen de primaire en secundaire doelgroep gemiddeld binnen twee jaar een passende sociale huurwoning hebben gevonden. Om met name ook de jeugd beter te bereiken zetten wij ons er samen met Mijande Wonen voor in dat de inschrijving voor en reactie op een huurwoning volledig digitaal geregeld is. Anderzijds zullen wij ons er voor de doelgroep ouderen voor inzetten dat de woningcorporatie met name in de verzorgingskernen bereikbaar is middels spreekuren en/of aanwezig bij georganiseerd ouderencontact.

In de prestatieafspraken laten wij vastleggen dat in de kernen met minder dan 50 sociale huurwoningen er geen huurwoningen verkocht mogen worden.
Er een extra inspanning wordt geleverd op het verbeteren van het energielabel van de bestaande woningvoorraad naar gemiddeld label B. Ook voor de komende jaren zetten wij in op een extra inspanning door de corporatie(s) tot verbetering van het energielabel en zetten wij dit vast in de prestatieafspraken of de zogeheten Jaarschijf van de prestatie-afspraken.

Leegstand en instrumenten (hoofdstuk 4)

Mede dank zij de opleving van de woningmarkt zullen binnen afzienbare tijd enkele markante leegstaande gebouwen gesaneerd en de locaties bebouwd worden. In geval van winkelleegstand buiten het zogeheten kernwinkelgebied biedt de door de gemeenteraad vastgestelde Beleidsnota Inbreidingslocaties 2016 in beginsel de mogelijkheid om medewerking worden verleend aan de transformatie van een winkel naar een woonbestemming. Invoering van het instrument van de leegstandverordening dat slechts tijdelijke oplossingen biedt achten wij niet noodzakelijk.
Waar nodig zal worden opgetreden op basis van de gemeentelijke bevoegdheden krachtens de Woningwet.
Gezien ook de maatschappelijke wens tot tijdig ingrijpen treedt de gemeente binnen een jaar na het ontstaan van de leegstand in overleg treden met de eigenaar overeen nieuwe toekomstige invulling voor de locatie middels functiewijziging of herstructurering van de locatie. Denkbaar is ook een tijdelijke (openbare) groenfunctie of andere (openbare) bestemming voor de locatie. Voorwaarde daarvoor is dat de eigenaar het pand op korte termijn sloopt en de vrijgekomen locatie inzaait en afrastert. Door als gemeente een financiële bijdrage te leveren aan de sloop van het verpauperde pand kan een belangrijke en snellere bijdrage worden geleverd aan het verbeteren van het straatbeeld en/of de omgeving.
De bijdrage kan afhankelijk worden gesteld van het belang van de locatie en de inzet van de eigenaar op de (her)ontwikkeling voor de locatie.
Een sloopfonds kan in eerste aanleg worden gevoed met de nog niet benutte provinciale middelen voor binnenstedelijke vernieuwing.

Voor wat betreft de tijdelijke invulling van leegstaande (te handhaven) ruimtes is het nuttig als gemeente een gebruikerslijst op te stellen met allerlei gegadigden, die op zoek zijn naar tijdelijke ruimtes tegen een redelijke vergoeding en de gegadigden kenbaar te maken aan de betreffende eigenaar.

Woningbouwprogrammering (hoofdstuk 5)

Vanwege de extramuralisering in de zorg vindt er feitelijk geen nieuwbouw of uitbreiding meer plaats van verzorgingshuizen. Ouderen blijven nu zo lang mogelijk zelfstandig wonen. Thuiszorg, bewustwordingscampagnes als Lang zult u Wonen, wooncoaches en een financiële regeling als de blijverslening zijn instrumenten die er aan bijdragen dat zij ook zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Er is thans geen aanleiding meer om een correctie van 15% aan te houden in de programmering voor de kleinere kernen ten bate van de verzorgingskernen

Voor de leefbaarheid van de kernen is het van belang dat er in alle kernen woningen kunnen worden gebouwd. In de programmering wordt dan ook primair het uitgangspunt gehandhaafd van een verdeling per kern naar rato van het inwonertal.

Voor Dinkelland geldt op basis van regionale woonafspraken een programmogelijkheid voor 690 woningen, zij het dat 10% daarvan een bandbreedte vormt naar boven die alleen mag worden gebruikt voor inbreidingsplannen (afgerond 70 woningen).
Gekozen wordt voor een programmering van 90% van de geprognotiseerde woningbehoefte van 628 woningen (=565 woningen) voor de kernen.
De resterende 10% (628- 565 = 63 woningen) wordt gereserveerd voor woningbouw in het buitengebied (rood voor rood ca.)
Door vervolgens ook niet langer uit te gaan van een verdeling over de kernen maar een reservering voor woningen in het buitengebied in een separaat quotum te reserveren kan beter tegemoet worden gekomen aan de concrete aanvragen.

De bandbreedte van 10% naar boven (70 woningen) vormt een potentieel aan contingent voor inbreidingsplannen dat met name zal worden ingezet waar zich mogelijkheden tot transformatie of herstructurering voordoen.

In **Bijlage I** is een totaaloverzicht opgenomen van de woningbouwplanning en de harde en zachte plancapaciteit per kern.

Kwaliteitskader (hoofdstuk 6)

Invulling van dit hoofdstuk is in afwachting van een nader advies van bureau Stec.

De eerste bevindingen worden uiterlijk in november a.s gedeeld met de gemeenteraad.

Bijlage 1: Bestemmingsplancapaciteit kernen

(doorrekenen op basis actuele inwoneraantal per kern 1-1-2017 en 567 woningen (90% van 630)

Denekamp

plancapaciteit Situatie 1 juli 2017	I=inbreiding en U=uitbreiding	Hardheid plan 1)	Totaal, absoluut	Bijzonderheden
Pierik, restcapaciteit	U	H	6	
Het Remerink	I	H	1	
Oranjestraat vm. garage Mensink	I	H	1	
Van der Heijdenstraat, locatie De Timp	I	H	6	
Achterom	I	H	5	
Brinkstraat 52	I	H	1	
Burg. Hoogklimmerstraat	I	H	5	
Meester Mulderstraat (boerderij Aveskamp)	I	Z	3	
Ootmarsumsestraat 6-8 (Mijande Wonen)	I	H	5	
Diverse plannen aanhangig	I	Z	60	
Reservering plannen inbreiding	I		pm	
Beschikbare plancapaciteit			93+ pm	
Woningbehoefte 2017-2026, exclusief sloop			198	

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

Ootmarsum

plancapaciteit Situatie 1 juli 2017	I=inbreiding en U=uitbreiding	Hardheid plan 1)	Totaal, absoluut	Bijzonderheden
Brookhuis, restcapaciteit	U	H	17	
Ten noorden Almelosestraat (Oude Hengel)	U	H	4	
Almelosestraat (Kuiperberg)	U	H	2	
Kloosterstraat/Oostwal (klooster)	I	H	15	
Locatie Kamphuis	I	H	2	
Parkstraat (vm. postkantoor)	I	H	4	
Commanderie, fase 2	I	Z	20	
Diverse plannen aanhangig	I	Z	20	
Reservering plannen inbreiding	I	Z	pm	
Beschikbare plancapaciteit			82+ pm	
Woningbehoefte 2017-2026, exclusief sloop			110	

Weerselo

plancapaciteit Situatie 1 juli 2017	I=inbreiding en U=uitbreiding	Hardheid plan 1)	Totaal, absoluut	Bijzonderheden
't Spikkert fase 1, restcapaciteit	U	H	5	
Reestman Noord West, restcapaciteit	U	H	2	
Bisschopstraat /Abdijweg	I	H	4	
Legtenbergerstraat	I	H	1	
't Spikkert fase 2, restcapaciteit	U	H	16	
Diverse plannen aanhangig	I	Z	20	
Reservering plannen inbreiding	I	Z	pm	
Beschikbare plancapaciteit			48+ pm	
Woningbehoefte 2017-2026, exclusief sloop			66	

Lattrop-Breklenkamp

plancapaciteit Situatie 1 juli 2017	I=inbreiding en U=uitbreiding	Hardheid plan 1)	Totaal, absoluut	Bijzonderheden
Kraakenhof	I	H	4	
Dorpsstraat	I	H	3	
Diverse plannen aanhangig	I	Z	0	
Reservering plannen inbreiding	I	Z	Pm	
Beschikbare plancapaciteit			7+pm	
Woningbehoefte 2017-2026, exclusief sloop			22	

Noord Deurningen

plancapaciteit Situatie 1 juli 2017	I=inbreiding en U=uitbreiding	Hardheid plan 1)	Totaal, absoluut	Bijzonderheden
Noord Deurningen, fase 3 restcapaciteit	U	H	13	
Johanninksweg	I	H	3	
Veldweg	I	H	3	
Diverse plannen aanhangig	I	Z	0	
Reservering plannen inbreiding	I	Z	pm	
Beschikbare plancapaciteit			17+pm	
Woningbehoefte 2017-2026, exclusief sloop			22	

Tilligte

plancapaciteit Situatie 1 juli 2017	I=inbreiding en U=uitbreiding	Hardheid plan 1)	Totaal, absoluut	Bijzonderheden
Tilligte 5.1.2e		5.1.2e	8	
Ootmarsumsestraat	I	H	2	
Diverse plannen aanhangig	I	Z	0	
Reservering plannen inbreiding	I	Z	pm	
Beschikbare plancapaciteit			10+pm	
Woningbehoefte 2017-2026, exclusief sloop			17	

Deurningen

plancapaciteit Situatie 1 juli 2017	I=inbreiding en U=uitbreiding	Hardheid plan 1)	Totaal, absoluut	Bijzonderheden
Deurninger 5.1.2e			8	
Hoofdstraat De Eik	I	H	6	
Diverse plannen aanhangig	I	Z	0	
Reservering plannen inbreiding	I	Z	Pm	
Beschikbare plancapaciteit			14+pm	
Woningbehoefte 2017-2026, exclusief sloop			42	

Rossum

plancapaciteit Situatie 1 juli 2017	I=inbreiding en U=uitbreiding	Hardheid plan 1)	Totaal, absoluut	Bijzonderheden
5.1.2e			1	
Oranjestraat	I	H	2	
5.1.2e			24	
Diverse plannen aanhangig	I	Z	13	
Reservering plannen inbreiding			pm	
Beschikbare plancapaciteit			40+pm	
Woningbehoefte 2017-2027, exclusief sloop			51	

Saasveld

plancapaciteit Situatie 1 juli 2017	I=inbreiding en U=uitbreiding	Hardheid plan 1)	Totaal, absoluut	Bijzonderheden
Diezelkamp 2, restcapaciteit	U	H	1	

Diezelkamp 3	U	Z	24	
Diverse plannen aanhangig	I	Z	10	
Reservering plannen inbreiding	I	Z	pm	
Beschikbare plancapaciteit			35+pm	
Woningbehoefte 2017-2027, exclusief sloop			27-40	

Reservecapaciteit Inbreidingsplannen

Situatie 1 juli 2017	Aantal woningen in reserve	Bouwplannen	Aantal woningen	Bijzonderheden
10% vanwege de bandbreedte naar boven van totaal aantal woningen van 690 volgens RWP Twente 2017-2027	70	Z		
Denekamp				
Ootmarsum				
Weerselo				
Rossum				
Deurningen				
Saasveld				
Noord Deurningen				
Lattrop-Breklenkamp				
Tilligte				
Totalen	70			

Buitengebied

plancapaciteit Situatie 1 juli 2017	Hardheid plan	Aantal woningen	Bijzonderheden
Onherroepelijke plannen rood voor rood	H	18	
Onherroepelijke plannen landgoedontwikkeling	H	2	
Diverse plannen aanhangig	Z	23	
Reservering plannen buitengebied	Z	pm	
Beschikbare plancapaciteit		43	
Woningbehoefte 2017-2027		63	

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