

‘Keuzes voor de toekomst’



Woonvisie van nu naar **2020**

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
Hoofdstuk 2 De gemeente Haaksbergen	6
Hoofdstuk 3 Keuzevrijheid	9
Hoofdstuk 4 Mix & match	19
Hoofdstuk 5 Flexibel wonen	23
Hoofdstuk 6 En nu naar 2020	26
Hoofdstuk 7 Evaluatie en monitoring	30



Bij deze presenteer ik u de woonvisie voor de gemeente Haaksbergen. Deze woonvisie met de titel 'Keuzes voor de toekomst, een woonvisie van nu naar 2020' geeft al aan wat wij als gemeente willen bereiken. De bewoners van onze gemeente moeten naar volle tevredenheid kunnen blijven wonen in Haaksbergen en daarvoor moeten keuzes worden gemaakt.

Het voorwoord

We hebben een aantal bewogen jaren op de woningmarkt achter de rug. De crisis zorgde voor een stagnatie in de woningbouwproductie en de verkoop van woningen. Daarnaast zorgen demografische ontwikkelingen voor een andere kijk op de woningmarkt.

In Haaksbergen gaat de vergrijzing de komende jaren een steeds grotere rol spelen.

Tegelijkertijd willen wij ook voor de jongere huishoudens een aantrekkelijke woongemeente blijven. Dit was een belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling van deze woonvisie.

Ik heb op 5 juli jl. de zogeheten versnellingsmiddag mogen openen. Daar mocht ik een verscheidenheid aan professionals op de woningmarkt verwelkomen. De hoge opkomst liet duidelijk zien dat het 'wonen in Haaksbergen' een belangrijk item is. Samen met deze mensen hebben we een belangrijke stap gezet in de totstandkoming van deze woonvisie en dat is duidelijk terug te zien.

Daarnaast hebben ook de respondenten van het woonwensenonderzoek een belangrijke bijdrage geleverd. Mede dankzij hen hebben wij inzicht gekregen in de behoeften op de woningmarkt. Hierop kunnen wij plannen maken of aanpassen.

De hoge mate van betrokkenheid heeft laten zien dat dit thema leeft! Onze inwoners en professionals hebben zich van hun beste kant laten zien.

Uiteraard is het proces met de vaststelling van de woonvisie niet ten einde. Wij gaan aan de slag om het uitvoeringsprogramma ook daadwerkelijk ten uitvoer te brengen. Daarbij zullen we nadrukkelijk de marktontwikkelingen blijven volgen en waar nodig bijsturen als daar aanleiding voor is.

U begrijpt het, het woonbeleid in Haaksbergen is nooit 'af', maar met de oplevering van deze woonvisie is weer een nieuwe stap gezet!

drs. M.M.J. Diepenmaat MRE
Wethouder Ruimte

1. Inleiding

“Mensen wonen naar tevredenheid in Haaksbergen en dat willen we graag zo houden”. Dat is een belangrijk speerpunt uit het collegeprogramma 2010-2014. Een stelling waaraan we uitvoering willen geven. De huidige woonvisie is in 2007 geactualiseerd. Inmiddels zijn we een aantal jaren verder en is het een en ander veranderd op de woningmarkt. Daarom is tijdens de evaluatie van de Woonvisie 2007+, eind vorig jaar, geconcludeerd dat Haaksbergen toe is aan een nieuwe woonvisie.

Voor en door Haaksbergen

Wat in een woonvisie belangrijk is? Dat de bewoners van de gemeente Haaksbergen voorop staan. Daarom is ervoor gekozen om een woonwensenonderzoek te houden onder de inwoners. Op deze manier ontstaat er inzicht in de wensen en ontwikkelingen van de Haaksbergenaren. We hebben hierbij nadrukkelijk gevraagd naar de wensen van de inwoners. Dit betekent niet dat alle wensen ook uitvoerbaar of realistisch zijn. We hebben ook mensen die geen verhuisplannen hebben gevraagd naar hun wensen als men toch zou moeten verhuizen. Hier is een onderscheid gemaakt tussen verhuiscandidate en niet-verhuiscandidate. Maar we hebben Haaksbergen ook bekeken in een breder perspectief, vergeleken met de regio en de rest van Nederland en de invloed van diverse ontwikkelingen op de Haaksbergse woningmarkt getoetst.

Ook is er op 5 juli 2011 een versnellingsmiddag gehouden. Veertig professionals (waaronder vertegenwoordigers van wijkraden, ontwikkelaars, woningcorporatie) op het gebied van wonen in Haaksbergen gingen in discussie over de inhoud van de woonvisie.

2012-2020

Vooruit kijken tot 2020. Dat klinkt als een heel lange tijd. Deze woonvisie is concreet voor de komende vijf jaren. Voor de jaren daarna is een doorkijk gemaakt. Deze woonvisie is een dynamisch document. Wat nu op papier staat, is misschien over een tijdje alweer achterhaald. Dat is het gevolg van een woningmarkt die voortdurend in ontwikkeling is. Daarom wordt deze woonvisie regelmatig geëvalueerd en waar nodig ook geactualiseerd.

Actuele thema's moeten een plek krijgen in het woonbeleid van de gemeente Haaksbergen om de inwoners zo goed mogelijk te bedienen. Daarbij moet nu ook rekening gehouden worden met de financiële randvoorwaarden binnen onze gemeente. Het is niet de tijd om grote investeringen te doen. In deze woonvisie wordt met de beschikbare middelen een realistisch uitvoeringsprogramma opgesteld.

Deze woonvisie is ook de onderlegger voor de prestatieafspraken met woningcorporatie Domijn. Daarom is zij ook vanaf het begin betrokken geweest bij dit proces om samen te zorgen voor een aantrekkelijk woonklimaat in Haaksbergen. Tegelijk met het vaststellen van deze woonvisie zijn de prestatieafspraken met Domijn nagenoeg gereed voor ondertekening. Hiermee is weer een nieuwe stap gezet in de uitvoering van deze woonvisie en het gemeentelijk woonbeleid.

Thema's

Keuzevrijheid, flexibiliteit en jong & oud. Deze thema's zijn gekozen dankzij de versnellingsmiddag. Niet alleen maar door de gemeente bedachte thema's, maar mede ingegeven door de ervaring van inwoners en professionals. De woonvisie is een beleidsdocument waarin de gemeente Haaksbergen duidelijk voor ogen heeft wat zij wil bereiken als woongemeente. Een realistische blik op de toekomst is hierbij zeker niet overbodig, want de bevolkingsaantallen gaan op termijn krimpen. Dat kan gevolgen hebben voor ons woningbouwprogramma. Bouwen voor leegstand willen we voorkomen, we willen bouwen voor behoefte en een evenwichtige bevolkingsopbouw nastreven. Wij hebben onze visie gebaseerd op onderzoek en feiten.

In 4 groepen werd met elkaar gediscussieerd over het toekomstig woonbeleid in Haaksbergen



Resultaten

Deze woonvisie is geschreven op basis van een aantal onderzoeken. Ten eerste is er een woonwensenonderzoek gehouden onder inwoners van Haaksbergen, er is een woningmarktonderzoek gedaan naar de ontwikkelingen op de woningmarkt in Haaksbergen en tenslotte is tijdens een interactieve bijeenkomst met vertegenwoordigers van onder meer diverse bedrijven (makelaars, ontwikkelaars en bouwbedrijven), wijkraden en maatschappelijke organisaties gesproken over de resultaten van deze onderzoeken. Deze professionals hebben de uitkomsten van het woonwensenonderzoek aangescherpt op basis van hun ervaring en expertise. Dit alles is verwerkt in deze woonvisie.

Uitvoeringsprogramma Woonvisie 2007+

In de Woonvisie 2007+ is een uitvoeringsprogramma opgenomen. In de evaluatie is beoordeeld in hoeverre deze punten verder zijn uitgewerkt. Eén van de belangrijkste conclusies was dat in de nieuw op te stellen woonvisie moet worden voorkomen dat er tegenstrijdige uitvoeringsaspecten zijn opgenomen. Bijvoorbeeld bouwen voor starters en bouwen voor doorstroming. Daarom was in de uitgangspuntennotitie opgenomen dat er wel aandacht voor starters moet zijn (betaalbare woningen, eventueel financiële ondersteuning), maar dat dit niet per sé hoeft door goedkope(re) starterswoningen te bouwen.

Maar ook enkele doelstellingen m.b.t. woningen voor de doelgroepen zijn niet of slechts beperkt ten uitvoer gebracht. Deze doelstellingen zijn niet alleen maar door de gemeente te verwezenlijken, hiervoor is ook de inspanning van de corporatie(s) nodig. Ook is in de evaluatie in de gemeenteraad geconcludeerd dat er een woonwensenonderzoek moet worden gehouden onder de inwoners om op deze wijze een beter beeld te krijgen van de woningbehoefte van de inwoners van Haaksbergen.

Tot slot is in de evaluatie geconstateerd dat de grote nieuwbouwpoging in de inbreidingslocaties niet in handen is van de gemeente. Er is namelijk nauwelijks gemeentelijke grondpositie in de inbreidingslocaties.

Door de verhouding inbreiding/uitbreiding (75%/25%) wordt de ontwikkeling van de uitbreidingslocaties bemoeilijkt en is m.b.t. de ontwikkeling van de inbreidingslocaties samenwerking noodzakelijk met ontwikkelaars. De gemeente heeft hierbij een regie- en aanjaagfunctie.

Deze woonvisie moet heldere doelen bevatten en een concreet uitvoeringsprogramma. De woonvisie moet een werkdocument zijn. We willen het woonbeleid van Haaksbergen goed beschrijven, zodat er een goed beleidskader is bij de ontwikkeling van (woon-) projecten. De woonvisie bepaalt niet per gebied wat er gebouwd mag worden. Het is een leidraad, en met deze leidraad willen we doelen bereiken op het gebied van wonen in Haaksbergen. Deze woonvisie moet ook leiden tot strategische keuzes: wat staat ons de komende jaren te wachten en hoe gaan we daar op inspelen? De woonvisie vormt ook het kader voor de prestatieafspraken die we met woningcorporatie Domijn hebben opgesteld.

Beleidskaders

Bij het ontwikkelen van gemeentelijk woonbeleid moet rekening worden gehouden met onder meer het rijksbeleid en provinciaal beleid met eerder gemaakte prestatieafspraken en met andere beleidsstukken van de gemeente. In bijlage 3 zijn deze beleidskaders beschreven en toegelicht.

Leeswijzer

Deze woonvisie is opgesteld aan de hand van een aantal thema's en onderwerpen. Elk hoofdstuk kent een apart thema.

Hoofdstuk 2	De gemeente Haaksbergen
Hoofdstuk 3	Keuzevrijheid
Hoofdstuk 4	Mix & match
Hoofdstuk 5	Flexibel wonen
Hoofdstuk 6	En nu naar 2020
Hoofdstuk 7	Evaluatie en monitoring

2. De gemeente Haaksbergen

Haaksbergen ligt in het zuidoosten van Twente en is onderdeel van de provincie Overijssel. Haaksbergen ligt nabij de steden Hengelo en Enschede en de Duitse grens en heeft ongeveer 24.500 inwoners. De gemeente bestaat uit het dorp Haaksbergen en de kerkdorpen Buurse en Sint Isidorushoeve. Eerst beschrijven we de wijken van Haaksbergen en de beide kerkdorpen. Vervolgens bespreken we de bevolkingsopbouw, de woningvoorraad en de woonwensen. Voor een volledige omgevings- en woningmarktanalyse verwijzen we naar bijlage 1: Omgevingsanalyse en Woningmarktanalyse.

Omschrijving gemeente Haaksbergen

Buurse

In Buurse wonen bijna 1500 inwoners, waarvan ongeveer een derde in de kern. Buurse is een hechte gemeenschap met een groot verenigingsleven. In Buurse staat het gemeenschapshuis 'de Trefkoel'. Daarnaast kent het dorp twee kerken en een basisschool.

Sint Isidorushoeve

In Sint Isidorushoeve wonen ongeveer 1700 mensen. Hiervan wonen ongeveer 475 inwoners in de kern van het kerkdorp. Net als Buurse heeft deze kern ook een groot verenigingsleven. Het gemeenschapshuis 't Meuken is hier een uitstekend voorbeeld van.

De Veldmaat

In de Veldmaat wonen ongeveer 4000 mensen. Van oorsprong is de Veldmaat een kerkdorp. De ruimte die de Veldmaat scheidde van Haaksbergen is inmiddels met woningen opgevuld. In de wijk is ook een kleine bungalowwijk gelegen. De wijk kan worden omschreven als een dorp op zich, met veel eigen voorzieningen, zoals basisscholen, een kerk, een winkelcentrum en ook het gezondheidscentrum 'het Wiedenbroek'.

Hassinkbrink

De Hassinkbrink is de nieuwste woonwijk van Haaksbergen. De wijk telt ruim 3000 inwoners. In deze wijk wonen met name jongere gezinnen. Deze nieuwbouwwijk bestaat vooral uit koopwoningen, is ruim van opzet en heeft veel groen. In de wijk is recent basisschool Los Hoes geopend. Daarnaast is er nog een kantorenlocatie die nog niet geheel bebouwd is.

De Pas

In de wijk De Pas wonen bijna 1400 mensen. In de wijk is ook een verouderd bedrijventerrein aanwezig. De woningen zijn met name in de jaren zestig gebouwd. De wijk heeft een locatie van het Assink Lyceum, een basisschool en een kinderdagverblijf. Ook is er een sporthal in de wijk gevestigd.

Zienesch-Wolferink

In de wijk Zienesch-Wolferink wonen ruim 2500 inwoners. In de wijk zijn diverse voorzieningen aanwezig, zoals een basisschool, een gymlokaal, een klein winkelcentrum en zorgvoorzieningen. De wijk loopt over naar de jaren tachtig nieuwbouwwijk 't Wolferink. Naar verhouding wonen hier veel allochtonen.

't Wolferink

De wijk 't Wolferink is vanaf eind jaren zeventig ontstaan. In de wijk wonen ongeveer 2900 inwoners. De wijk ligt ten noorden van het industrieterrein 't Varck. In de wijk is ook het enige woonwagenveld van Haaksbergen gelegen, bestaande uit drie woonwagens.

Langelo Honesch

In de wijk Langelo Honesch wonen ongeveer 1000 mensen. Onder Langelo Honesch valt onder meer het park Scholtenhagen. Dit park heeft een waardevolle recreatieve bestemming. Onlangs heeft het college een conceptvisie voor deze omgeving vastgesteld. Langelo Honesch ligt aan de rand van het buitengebied van Haaksbergen. De wijk heeft veel verspreid liggende bebouwing.



Centrum Zuidwest

Centrum Zuidwest is het deel tussen de Molenstraat, de Koningin Wilhelminastraat, de Eibergsestraat en de Lansinkstraat. De industrieterreinen Oost, West en Brummelo grenzen aan deze wijk, die bijna 1900 inwoners telt. De wijk heeft een gemengde woningvoorraad. Wel zijn er relatief veel goedkopere huurwoningen.

Centrum Noordoost

Deze wijk, met bijna 4200 inwoners, heeft veel voorzieningen. Het kernwinkelgebied is onderdeel van deze wijk. De belangrijke voorzieningen zijn het busstation, het marktplein, het complex de Bouwmeester en de Museum Buurtspoorweg. Ook het park Blanckenborgh wordt tot deze wijk gerekend. De wijk heeft naar verhouding veel huurwoningen.

Bevolkingsopbouw

Op dit moment (gegevens 1 januari 2011, CBS) wonen er in Haaksbergen 24.448 mensen. Sinds 2000 is het aantal personen dat woonachtig is in de gemeente Haaksbergen toegenomen met 600. De verwachting (Primos prognose 2009) is dat de komende 10 jaar het bevolkingsaantal toeneemt met bijna 300. De bevolking vanaf 45 jaar neemt de komende jaren toe. De "jongere" bevolking en dan met name de jeugd tot 14 jaar en leeftijdscategorie 30-44 jaar gaat afnemen.

Het aantal huishoudens bedraagt 9814. De gemiddelde huishoudensgrootte is 2,5. Het aantal eenpersoonshuishoudens is de laatste jaren procentueel toegenomen, terwijl het aantal gezinnen

licht is gedaald. De Primos huishoudenprognose voorspelt een huishoudensstijging van 9707 huishoudens in 2010 tot 10.664 huishoudens in 2020. Vooral het aantal huishoudens boven de 75 jaar gaat de komende jaren flink stijgen, van 1759 naar 3732 in 2030. Ook het aantal eenpersoonshuishoudens zal de komende jaren sterk gaan toenemen. Dit betekent dat in deze woonvisie de veranderende bevolkingsopbouw een belangrijk onderwerp is. De vergrijzing zal de komende jaren toenemen. Tegelijkertijd moet de aandacht ook blijven uitgaan naar de jongere bevolking, aangezien deze de komende jaren terugloopt. Een doel in de woonvisie is om deze bevolkingsgroep te kunnen behouden in Haaksbergen.

Woningvoorraad

Tussen 2001 en 2010 is de woningvoorraad toegenomen van 9118 woningen tot 9719 woningen. Dit is een toename van 600 woningen. De woningen in de koopsector nemen naar verhouding toe, terwijl het aandeel in zowel de particuliere als de sociale huursector aan het afnemen is. Hiermee is de verhouding koop/ huur 70/30 geworden.

De gemiddelde WOZ-waarde van een woning in Haaksbergen bedraagt €247.000,-. Woningcorporatie Domijn had in 2010 2279 woningen in bezit in Haaksbergen. Ruim 95% daarvan had een huurprijs tot de huurtoeslaggrens. Een derde deel van het woningbezit betrof meergezinswoningen. Dit is ruim meer dan het totale percentage aan meergezinswoningen in de gemeente.

Dit is slechts 5%. Dit betekent dat er weinig koopappartementen zijn binnen de gemeente Haaksbergen.



Woonwensen

In de periode 30 mei tot 20 juni 2011 is 3000 Haaksbergenaren gevraagd om deel te nemen aan het woonwensenonderzoek dat werd gehouden door bureau Atrivé, in opdracht van de gemeente. Bijna 20% van de geënquêteerden heeft gereageerd op het onderzoek en meegedaan aan de internetenquête.

Dit is een positief resultaat en garandeert een betrouwbare uitkomst van het onderzoek. Met name de groep 45-65 jarigen en de vijfenzestigplussers hebben boven verwachting gereageerd. Dankzij het woonwensenonderzoek is er een goed beeld van de woonwensen van de inwoners van de gemeente Haaksbergen.

Om de uitkomsten te bespreken met 'professionals' (makelaars, wijkraden, ontwikkelaars, woningcorporatie, etc.) is er een versnellingsmiddag georganiseerd, waar alle partijen met elkaar in discussie gingen.

Voor een volledig resultaat van het woonwensenonderzoek verwijzen we naar bijlage 2: Woonwensenonderzoek Haaksbergen. Nu lichten we kort de resultaten van het woonwensenonderzoek toe. Verderop in deze woonvisie zullen de woonwensen een terugkerend onderwerp zijn.

Bijna driekwart van de respondenten woont langer dan 20 jaar in de gemeente Haaksbergen. Bijna de helft van de respondenten (47%) heeft er wel eens over nagedacht om te gaan verhuizen. Toch heeft 45% hiervan nog geen activiteiten ondernomen om te zoeken naar een andere woning. De zoektocht naar een andere woning wordt mede beperkt door financiële onmogelijkheden, zoals de verkoop van het eigen huis of de betaalbaarheid van de (volgende) woning.

Opvallende uitkomsten uit het woonwensenonderzoek

- 63% zoekt uitsluitend binnen de gemeentegrenzen, het meest gewild zijn de wijken Noordoost en Zuidwest en het buitengebied
- 36% heeft geen voorkeur voor wijk of kern opgegeven
- 8% zoekt uitsluitend buiten de gemeente Haaksbergen.
- 38% wil per se een koopwoning, 29% zou eventueel huren als er geen passende koopwoning te vinden is.
- 24% wil meer dan €653,- per maand betalen aan huur, de rest van de ondervraagden zoekt een huurwoning onder de huurtoeslaggrens
- Redenen om te verhuizen zijn vooral leeftijd, grootte van de woning, het onderhoud, ontevredenheid over de woonomgeving en veranderende woonwensen
- 15% zoekt een woning speciaal voor ouderen

3. Keuzevrijheid

Met de provincie Overijssel zijn prestatieafspraken gemaakt over de toename van de woningvoorraad voor de periode van 1 januari 2010 tot 1 januari 2015. In onderstaande tabel is opgenomen wat de afspraken zijn. Het streven is om de plancapaciteit niet meer te laten zijn dan 130% van de totale woningvoorraadbehoefte.

Geprogностiceerde groei op basis van Primos van 2010 tot 2015 460

Bouwprogramma obv Primos 2007

Netto toevoeging van de woningvoorraad	460
Opgave sloop/ vervangende nieuwbouw	20
Totaal bruto programma 2010-2015	480
Waarvan binnenstedelijk (75%)	360
Waarvan uitleg (25%)	120

Bouwprogramma 2010-2015

In de bij deze woonvisie behorende bijlage 1:Omgevingsanalyse en Woningmarktanalyse is het bouwprogramma 2010-2015 opgenomen met een toelichting in de vorm van onderliggende tabellen en informatie. In deze paragraaf wordt het huidige bouwprogramma nader toegelicht.

Project

Project	bruto aantal woningen	sloop	netto aantal woningen	status BP hard	status BP zacht
Marktpromenadeplan	20	5	15		X
Pastorietuin - fase 2	15		15	X	
Frankenhuisterrein	93		93		X
Sterrebos - voormalig postkantoor	20		20	X	
Het Meuke	22	20	2		X
Pastorietuin - fase 3	?		?		X
Woongebied de Greune	?		?		X
Kop Parallelweg	?		?		X
Veldmaterstraat 14	4		4	X	
Veldmaterstraat 23	3	1	2	X	
Herstructurering Julianastraat	26	17	9		X
Jhr. von Heijdenstraat 22-28	14		14	X	
Kalter 2	19	1	18		X
Spoorstraat 43	3		3	X	
Hassinkbrink II, tweede fase: Speenkruid	4		4	X	
Hassinkbrink II, derde fase: Lavendel	19		19	X	
Veldkamphof - voormalig gemeentewerf	29		29	X	
Brammeloweg 16	2		2		X
Veldmaat	73	2	71	X	
Burse - Grashof	8		8	X	
Burse - Zuid	22		22		X
Sint Isidorushoeve - Noord	6		6	X	
Sint Isidorushoeve - Oost	29		29	X	
Rood voor Rood	15		15	X	X
totaal	446	46	400		

De vraag naar woningen, de inzichten in wat er gebouwd kan en moet worden en de financiële omstandigheden veranderen door de tijd. In hoeverre het woningbouwprogramma zoals hiervoor staat beschreven binnen de komende jaren wordt uitgevoerd, is in sommige gevallen nog een vraagteken. Deze onzekerheid komt in sommige gevallen door de huidige marktomstandigheden, maar is soms ook het gevolg van (gerechtelijke) procedures die lange tijd in beslag nemen.

Van een aantal ontwikkelingen is nog niet duidelijk of en hoeveel woningen er worden gebouwd. Dit komt onder meer doordat de planontwikkeling nog niet zover is dat er een definitief bouwprogramma gereed is. De meeste ontwikkelingen zijn in handen van ontwikkelaars anders dan de gemeente.

De Veldmaat, Veldmaterstraat 14, Veldkamphof en Buurse-Zuid (gedeeltelijk) zijn in handen van de gemeente. De verkoop van de kavels in de Veldmaat loopt gestaag. In de eerste fase worden 20 kavels uitgegeven, in totaal zullen er 71 woningen in de Veldmaat worden bijgebouwd.

In het buitengebied wordt verwacht dat tot 2015 circa 15 woningen worden toegevoegd op basis van de Rood voor Rood-regeling. Het tempo is afhankelijk van doorlooptijden van procedures. Andere ontwikkelingen, zoals woongebied de Greune, staan nog in de kinderschoenen. Op dit moment wordt er gewerkt aan een mogelijk plan voor deze locatie. Het aantal en type woningen is daarbij nog onduidelijk. Vanuit de gemeente is wel aangegeven in welke prijsklassen er gebouwd dient te worden, om een evenwichtig bouwprogramma op deze locatie te krijgen.

Zetten we de aantallen af tegen de gemaakte afspraken met de provincie, dan blijkt dat er bruto 460 woningen worden gebouwd, tegen een afspraak van 480 woningen.

Bekijken we de benodigde toename van het aantal woningen op basis van de huishoudenontwikkeling, dan is een toename van 341 woningen noodzakelijk. Er zou dan sprake zijn van een lichte overcapaciteit tot 2015. Toch gaan we er vanuit dat niet alle plannen die tot 2015 op de rol staan, ook daadwerkelijk voor die tijd

tot uitvoer worden gebracht. Sommige plannen zullen worden doorgeschoven naar de periode na 2015, waar het bouwprogramma vooralsnog onzeker is en waar nog niet wordt voldaan aan de woningbehoefte in die periode.

Bouwprogramma 2015-2020

Voor de jaren 2015-2020 zijn de voorspellingen met betrekking tot woningbouwaantallen een stuk moeilijker. Zoals in de voorgaande paragraaf al is aangegeven kan een aantal van de plannen die voorzien zijn tot 2015 wel eens worden doorgeschoven naar de periode 2015-2020.

Voor Buurse-Zuid en Sint Isidorushoeve-Oost zijn respectievelijk 22 en 30 woningen beoogd voor de periode na 2015. Voor woongebied de Greune, Kop Parallelweg en Markpromenadeplan is nog onduidelijk hoe het programma eruit komt te zien. Op dit moment is de planvorming nog niet zo ver dat we hier een concrete uitspraak over kunnen doen.

Ook de woningbouw op de Wissinkbrink is in dit stadium nog niet te voorspellen.

In de woonvisie 2007+ is uitgegaan van 498 woningen op deze locatie. Op dit moment zijn er geen aantallen opgenomen voor deze uitbreidingslocatie. Dit is afhankelijk van de ontwikkelingen in de komende tijd. Mede hierdoor ligt het aantal te bouwen woningen na 2015 nog erg laag.

Er zal de komende jaren ook sprake zijn van een herschikking van het aantal schoollocaties. Tevens zal worden bezien of en hoe maatschappelijk vastgoed kan worden afgestoten. Dit zijn locaties in eigendom van de gemeente. Hoeveel woningen dit oplevert is nog onduidelijk, maar het betreft hier binnenstedelijke ontwikkellocaties.

Feestelijke start van de Kop van de Parallelweg



Kwalitatief bouwprogramma

In de bij de woonvisie behorende bijlagen zijn de uitkomsten van het woonwensenonderzoek en de woningmarktanalyse opgenomen. Uit de woningmarktanalyse blijkt dat de bevolking de komende jaren stabiel blijft. Het aantal huishoudens daarentegen neemt wel toe. Dit betekent dat er sprake is van huishoudensverdunding. Dit heeft gevolgen voor het type woningen dat gebouwd moet worden.

Tussen 2011 en 2015 is er een woningbehoefte van totaal 341 woningen in de gehele periode. Voorlopig lijkt dit op basis van de woningbouwplannen tot 2015 gerealiseerd te worden. Het aantal zorgvragers gaat tot 2020 behoorlijk toenemen. De wens om te verhuizen naar een zorggeschikte woning is ook aanwezig, maar liefst 37% geeft aan dat wanneer men ouder of hulpbehoevend wordt dit een serieuze optie is. 34% kiest ervoor om de woning te laten aanpassen. Een verzorgingstehuis is nauwelijks nog een optie. Hierop moeten we inspelen bij de ontwikkeling van nieuwbouwplannen.

Van de te bouwen woningen in de komende jaren zal dus een aanzienlijk deel een zorggeschikte woning moeten worden. Uit het woonwensenonderzoek blijkt eveneens dat er veel interesse is in een appartement (met minimaal 2 slaapkamers). Daarnaast is de animo groot voor zorgwoningen en seniorenwoningen.

Opvallend is dat er een verschil is in de behoefte van mensen en de huidige woning die ze bewonen. Maar liefst 30% van de verhuiscandidate ondervragers geeft aan dat men een appartement wil bewonen, slechts 2% bewoont een appartement.

Een hoek- of tussenwoning is nauwelijks gewild, terwijl hier toch meer dan een kwart van de ondervraagden in woont.

Het type zorgwoning, dat nu door niemand wordt bewoond, krijgt een lichte voorkeur. Onderstaande tabel geeft aan dat er met name markt is voor appartementen en patiowoningen. Hier wordt op dit moment niet voldaan in de behoefte. De mensen die hier

zullen gaan wonen (met name ouderen) zullen veelal een eigen woning achterlaten. Dit betekent dat wanneer de behoefte voor deze woningen vervuld wordt, er een groot aantal woningen voor startende huishoudens vrij kan komen. Dit betekent dat in de behoefte aan goedkope(re) woningen voor starters kan worden voorzien als de verhuisketen bij de senioren op gang gaat komen. Het woningbouwprogramma naar type (tot 2020, voor zover bouwprogramma bekend) ziet er als volgt uit.

Locatie	Hoek- en rijwoning	Patio of bungalow	Twee-onder-een-kap	Vrijstaande woning	Woning buitengebied	Appartement met lift	Zorgwoning	Totaal
Pastorietuin							15	15
Frankenhuis	29	8	20			36		93
Sterrebos						20		20
Meuke	22							22
Veldmaterstraat 14				4				4
Veldmaterstraat 23				3				3
Julianastraat						26		26
JHR von Heijdenstraat							14	14
De Kalter 2							19	19
Veldkamphof			12	7		10		29
Veldmaat	24		12	22		12		71
Buurse Zuid	11		24	9				44
Buurse Grashof	8							8
Hoeve Oost	8		20	22		11		61
Brammeloweg 16					2			2
Rood voor Rood						15		15
Totaal	102	8	88	67	17	115	48	446

Type gewenste woning	Behoefte van ondervraagden	Type huidige woning	Woonsituatie ondervraagden
Tussenwoning	2%	Tussenwoning	13%
Hoekwoning (rijwoning)	4%	Hoekwoning (rijwoning)	15%
Patiowoning/bungalow	10%	Patiowoning/bungalow	1%
Twee-onder-een-kap	11%	Twee-onder-een-kap	29%
Vrijstaande woning	25%	Vrijstaande woning	29%
Woning buitengebied	10%	Woning buitengebied	7%
Appartement met lift	30%	Appartement met lift	2%
Appartement zonder lift	0%	Appartement zonder lift	2%
Zorgwoning	4%	Zorgwoning	0%
Ander type woning	3%	Ander type woning	1%



Van niet alle plannen is bekend wat het bouwprogramma zal worden. Bij de Greune en Kop Parallelweg is de ontwikkeling nog niet zo ver gevorderd dat hier een uitspraak over gedaan kan worden. De gemeente heeft bij deze projecten een sturende rol wat betreft de invulling van het bouwprogramma.

Als beide tabellen worden vergeleken, de behoefte van de inwoners van Haaksbergen en het bouwprogramma voor de komende jaren, dan kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

Het bouwprogramma, voor zover dat bekend is, bestaat voor bijna 30% uit appartementen. Dit komt overeen met de behoefte die in het woonwensenonderzoek is geuit. Het aantal zorgwoningen ligt op 10%. Dit is overigens niet specifiek zorg voor ouderen, maar ook voor lichamelijk gehandicapten of mensen uit de geestelijke gezondheidszorg. Voor deze laatste categorie wordt meestal in clustervorm gebouwd. De laatste tijd doet zich de trend voor dat er veel aanvragen binnenkomen voor wonen en zorg in het buitengebied. Hiervoor ontbreekt nu nog een toetsingskader. Wij gaan hiervoor een toetsingskader opstellen, één van de elementen die daar terug zal komen is de behoefte aan dit soort locaties en dan met name de behoefte aan woonzorg in het buitengebied. De woon- en zorgfunctie is een functie die gelieerd is aan het binnenstedelijk gebied en niet in eerste instantie aan het buitengebied. Dit zal goed gemotiveerd moeten worden. Daarnaast geldt ook voor deze doelgroep dat de gemeente hiervoor voldoende aanbod wil bieden, zodat zij niet gedwongen hoeven te verhuizen naar andere gemeenten. Uit het woonwensenonderzoek blijkt dat de vraag naar vrijstaande woningen groter is dan het toekomstig aanbod. Deze worden

in verhouding tot twee-onder-een-kapwoningen en hoek- en rijwoningen minder gebouwd dan waar volgens het woonwensenonderzoek behoefte aan is. Ook in de behoefte aan de patio-woning/bungalow wordt niet voorzien. Alleen op het voormalige Frankenhuissterrein wordt dit type woning gebouwd.

De komende jaren moet dus ook aandacht uitgaan naar het kwalitatieve bouwprogramma. Naast de wensen van de inwoners moet dan ook aandacht gaan naar het realisme van deze wensen. Bij het vragen naar wensen komen vaak ook zaken naar voren die niet uitvoerbaar zijn, maar wat wel (op termijn) een wens kan zijn van iemand. Bij het realiseren van woningbouwprogramma's moet naast de wens van de inwoners ook de uitvoerbaarheid en realisering van de programma's worden meegewogen.



Er moet meer worden gebouwd voor behoefte en doorstroming. De mensen die nu door vergrijzing een aangepaste (zorg-)woning zoeken, zullen meestal een andere woning achterlaten. Deze vrijgekomen woningen bieden kansen voor starters en doorstromers. De thuiswonende achttienplussers hebben in het woonwensenonderzoek aangegeven een voorkeur te hebben voor een twee-onder-een-kapwoning of een tussen/hoekwoning. Hier ligt voor deze groep een kans.

Bouwen naar vraag

Wat willen de bewoners? Dat was één van de belangrijkste vragen bij de totstandkoming van deze woonvisie. Uit het woonwensenonderzoek, maar ook tijdens de versnellingsmiddag bleek dat de inwoners van Haaksbergen zelf goed kunnen aangeven waaraan behoefte is. Geopperd werd dan ook om meer gebruik te maken van de kennis van de inwoners van Haaksbergen (bijvoorbeeld door wijkraden in een vroeg stadium bij de planvorming te betrekken) en andere partijen zoals makelaars die een goede lokale marktkennis hebben. Maar wat is de vraag in Haaksbergen? Willen de inwoners van Haaksbergen verhuizen? Waarom en waar naar toe? En welke woning heeft dan hun voorkeur?

Verhuizen

Uit het woonwensenonderzoek blijkt dat slechts een beperkt deel van de Haaksbergenaren verhuisplannen heeft. Meer dan de helft van de inwoners wil 'beslist niet' verhuizen. De grootste groep potentiële verhuizers bestaat uit jongeren tussen 25-35 jaar en huishoudens tussen de 55-65 jaar.

Waarom willen we verhuizen?

De redenen om te verhuizen zijn niet eenduidig. Wel worden gezondheidsredenen (leeftijd), veranderende woonwensen en onderhoud van de woning het meest genoemd. Er is ook gevraagd aan de respondenten of men eventueel de woning zou willen aanpassen als dit noodzakelijk mocht zijn. Hiertoe is een groot deel van de respondenten bereid. Het veranderen van de woonwensen en gezondheidsredenen hoeft dus niet in alle gevallen een reden te zijn om te verhuizen. Waar mogelijk kan met enkele aanpassingen de woning weer voldoen aan de eisen van de bewoners.

En waar willen we dan wonen?

Liefst 63% wil alleen binnen de gemeente Haaksbergen wonen en zoekt ook niet daarbuiten. Slechts 8% zoekt alleen buiten de gemeente Haaksbergen. Binnen Haaksbergen heeft een groot deel van de respondenten geen voorkeur voor een locatie.

Als men wel een voorkeur heeft, dan is het centrum het meest populair. Dit kan verklaard worden doordat met name de groep jongeren en de leeftijdscategorie boven 55 jaar wil verhuizen. Zij zoeken de voorzieningen van het centrum op. Uitleggebieden worden minder aantrekkelijk gevonden. Zoekt men buiten Haaksbergen, dan is de voorkeur erg verspreid. Er is geen aanwijsbare trend te zien naar een bepaalde plaats.

Hoe willen we wonen?

In Haaksbergen worden twee categorieën woningen vaak genoemd: de vrijstaande woning en het appartement met lift. Veel minder populair zijn de rijwoning en de hoekwoning. Een appartement zonder lift is helemaal geen optie. Bij zowel de vrijstaande woning als het appartement met lift moeten kanttekeningen worden geplaatst. Het betreft namelijk een woonwensenonderzoek.

Er wordt gevraagd naar de wensen van de bewoners. Maar er moet ook gekeken worden of de wensen ook ten uitvoer kunnen worden gebracht. Want wanneer we kijken naar de prijsklasse waarbinnen men zoekt, dan zoekt men in de huurcategorie grotendeels in de bedragen tot de huurtoeslaggrens (€653,=). Meer dan de helft wil niet meer betalen dan € 555,= per maand. Verbinden we dat met het aantal slaapkamers dat men wenst, minimaal 2, dan is dat voor een appartement welhaast onhaalbaar. Kijken we naar de prijs die men wil betalen van een koopwoning, dan is voor meer dan de helft van de mensen €300.000 het maximum wat men kan/wil betalen.



De meeste mensen hebben geen voorkeur voor nieuw of bestaand. Bij degenen die wel een voorkeur hebben, is bestaande bouw het meest populair. Een kavel wordt door 16% van de verhuisingeneigden genoemd. Wat daarbij moet worden genoemd is dat de uitbreidingslocaties waar de meeste kavels vaak beschikbaar komen, volgens de uitkomsten van het woonwensenonderzoek niet echt populair zijn. De uitgifte van de kavels op de Veldmaat laat tot nu toe wel een positief beeld zien.

Kavels binnen inbreidingslocaties, die meestal niet in handen zijn van de gemeente, zijn niet of nauwelijks beschikbaar. 27% van de verhuisingeneigden die hebben aangegeven geïnteresseerd te zijn in een kavel hebben ook interesse in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

Wat willen we binnen handbereik hebben?

Inwoners willen het liefst dichtbij de supermarkt en winkels wonen, maar ook openbaar vervoer, openbaar groen en een gezondheidscentrum moeten binnen handbereik zijn. Daarnaast wil men in de nieuwe woonomgeving meer openbaar groen en winkelvoorzieningen terugzien. Ook wil men graag een groter gevoel van veiligheid in de buurt.

Als deze wensen niet te vervullen zijn, dan wil meer dan de helft niet verhuizen en is bereid om langer te wachten op een woning die aan hun wensen voldoet. Andere mensen kiezen voor het aanpassen van hun woning of zoeken in een andere kern of gemeente. Hieruit kunnen we concluderen dat een deel van de verhuisingeneigden Haaksbergen wellicht gaat verlaten, omdat er geen woning te vinden is die voldoet aan de woonwensen.

Ons streven met deze woonvisie is juist om iedereen die in Haaksbergen woont en wil blijven wonen, een mogelijkheid te bieden. We zullen dus tezamen met de woningcorporatie en de ontwikkelaars voortdurend de markt blijven monitoren om de woonwensen niet uit het oog verliezen. Overigens hoeft dat niet altijd te betekenen dat er direct wordt gebouwd voor een doelgroep, zoals de starters.

Tijdens de versnellingsmiddag werd een basis gelegd voor deze woonvisie



We kunnen de verhuisketen ook op gang brengen door zorggeschikte woningen te realiseren, waarna de vrijgekomen woningen die meer geschikt zijn voor andere doelgroepen ook daarvoor vrij komen.

De gemeente geeft kaders aan en de ontwikkelaars, corporaties en bewoners ontwikkelen verder. De gemeente voert de regie. Het ontwikkelen wordt overgelaten aan de professionals op de markt. Deze professionals hebben echter wél kaders nodig. Met woningcorporatie Domijn maken we nieuwe prestatieafspraken. Samen bepalen we hierin voor welke doelgroepen we bouwen, in hoeverre de sociale woningvoorraad mag krimpen en op welke wijze de ontgroening wordt tegengegaan en de vergrijzing wordt opgevangen, ook het aspect leefbaarheid zal een prominente rol krijgen in de prestatieafspraken.

Ontwikkelaars vinden hun kaders voor het woningbestand in de woonvisie. De aandacht moet niet alleen uitgaan naar bouwen om te verdienen, maar de nadruk moet liggen op het neerzetten van een evenwichtig woningbestand. We willen met de ontwikkelaars samenwerken bij het opmaken van een woningbouwprogramma.



Hierbij gelden wel een aantal uitgangspunten. Niet elk woningbouwprogramma past op elke plek. We gaan voor Haaksbergen een vlekkenplan maken waar per wijk is aangegeven welke type woningen in een wijk voorkomen en wat in geval van toevoeging van woningen of herstructurering wenselijk is om te bouwen. Dit biedt een handvat bij het ontwikkelen van nieuwe woningbouwlocaties. Naast de aantallen vinden we de ruimtelijke kwaliteit erg belangrijk. Bij de invulling van locaties en type woningen moet een passende ruimtelijke inrichting worden gezocht. Ook hierbij is de gemeente vanaf het begin van het proces betrokken.

De inwoners van Haaksbergen willen wat te kiezen hebben. En een aanbod dat past bij de vraag van de afnemers, leidt uiteindelijk tot een verkoopbaar project. De bewoners die hun eigen kavel gaan bebouwen of hun woning verbouwen moeten zich houden aan het bestemmingsplan en de daarbij behorende regels. Deze regels gelden voor alle inwoners en iedereen moet zich daaraan houden. Hierdoor wordt de ruimtelijke kwaliteit behouden. Daarbij willen we er wel voor waken dat de regels teveel (onnodige) beperkingen opleggen aan de eigenaren van de kavels en/of woningen. Tijdens de actualisatie van de bestemmingsplannen maar ook bij de totstandkoming van nieuwe bestemmingsplannen zal hier uitdrukkelijk rekening mee gehouden worden.

Maar moet de gemeente die kaders alleen gaan bepalen? Nee. Dat moet gebeuren in samenspraak met de hiervoor genoemde partijen en met de makelaars. Ook zullen de kaders een bepaalde mate van flexibiliteit moeten hebben. Een bestemmingsplan heeft bijvoorbeeld een doorlooptijd van 10 jaar. Tussentijds een aanpassing doen in een bestemmingsplan kan leiden tot procedures die in sommige gevallen meer dan een jaar bedragen. Dit komt de snelheid niet ten goede. Een groot deel van de mensen geeft aan graag in hun eigen woning te willen blijven wonen als men hulpbehoevend wordt.

Men is ook bereid om de woning aan te laten passen. Dit laatste wordt vaak bemoeilijkt door regelgeving. Het bestemmingsplan geeft aan waar en in welke mate gebouwd mag worden. In de praktijk komt het soms voor dat regelgeving het doen van aanpassingen in de weg staat. De gemeente moet zich inzetten om dit in bestemmingsplannen eenvoudiger op te nemen.

Aan de andere kant wordt er ook een beroep gedaan op de eigen verantwoordelijkheid van de mensen. Wanneer een woning gedurende de woonduur meermalen is verbouwd ter vergroting van het wooncomfort, dan moeten deze mensen ook in staat worden gebracht om een verbouwing te financieren wanneer het noodzakelijk

is (bijvoorbeeld wanneer men hulpbehoevend wordt). De gewenste keuzevrijheid kan ook worden vergroot door meer eigen verantwoordelijkheid te nemen. Dus niet af te wachten wanneer het noodzaak wordt om woonruimte aan te passen (of op zoek te gaan naar aangepaste woonruimte), maar vooruit kijken bij elke beslissing die wordt genomen.

Samen kom je verder

Tijdens de versnellingsmiddag bleek dat je samen verder komt. Verschillende mensen met verschillende achtergronden, kwamen tijdens de gesprekken tot dezelfde conclusie. We moeten samenwerken. De gemeente moet niet in haar eentje de kaders uitzetten. Daar heeft zij de hulp van professionals voor nodig. Daarom gaan we een klankbordgroep instellen voor nieuwbouwprojecten.

Is de woningcorporatie van plan een deel van een wijk te herstructureren? Dan moet hiervoor advies worden gevraagd aan de betreffende wijkraad, die zitting heeft in de klankbordgroep. Op deze manier willen we een goede communicatie naar de omgeving nastreven en het bouwprogramma wordt ook besproken met de inwoners. In zo'n klankbordgroep kunnen, afhankelijk van de aard van het project, ook andere adviesraden aanschrijven, zoals de Wmo- of seniorenraad.

Ook wordt van de wijkraad een actieve houding gevraagd. Bij wensen over de woonomgeving verwachten we dat de wijkraad zelf initiatieven onderneemt om de wensen tot uitvoer te brengen. De gemeente zal waar mogelijk initiatieven faciliteren.





Minimaal één keer per jaar wordt er op initiatief van de gemeente een overleg georganiseerd tussen gemeente, woningcorporatie en vertegenwoordigers van wijkraden om de woonsituatie en toekomstige ontwikkelingen in de wijken te bespreken en hoe wijken van elkaar kunnen leren.

Waar problemen zijn, worden die opgelost. Haaksbergen kent geen “probleemwijken”, maar dit willen we wel voorkomen. Sommige wijken zijn door samenstelling en kwaliteit minder geliefd om te gaan wonen. Als mensen de keuze hebben, zullen zij niet voor een dergelijke wijk kiezen. Mensen die niet of slechts beperkt kunnen kiezen, zijn gedwongen om naar de “mindere” wijken te gaan. Dit kan leiden tot het concentreren van problemen. Keuzevrijheid mag er niet toe leiden dat er goede en slechte wijken ontstaan. Daarom zullen wijken waar verloedering aanstaande is, prioriteit krijgen bij de herstructurering. Met de woningcorporatie gaan we in de prestatieafspraken opnemen om deze wijken, waar problemen aanstaande zijn, eerst aan te pakken alvorens andere projecten op te pakken. Hiervoor gaan we in één van de Haaksbergse buurten een concreet project opstarten. Domijn zal dit project trekken, de gemeente faciliteert waar mogelijk. De gemeente verplicht zich tot het met spoed verlenen van vergunningen en doorlopen van procedures om zulke ontwikkelingen snel vlot te trekken.

Dit kan overigens betekenen dat in een huurwijk ook enkele koopwoningen worden gebouwd. Het aantal huurwoningen dat dan wordt verminderd moet op een andere wijze weer terug komen in het Haaksbergse woningbestand. Samen met Domijn gaan we het woningbezit van Domijn in de gemeente Haaksbergen in een soort van vlekkenplan opnemen. Vanuit daar gaan we bezien hoe het woningbezit is verdeeld en wat een optimale verdeling van huurwoningen zou zijn. Wij gaan dat vlekkenplan aanvullen met de huidige differentiatie van woongebieden per wijk. Dit vlekkenplan kan de basis zijn voor de ontwikkelingstrategie van zowel de gemeente als Domijn. Uitgangspunt is dat we een evenwichtige woningverdeling binnen de wijken krijgen.

Bindingseisen

Op dit moment hanteert de gemeente Haaksbergen bij het uitgeven van kavels zogeheten bindingseisen. Wie in aanmerking wil komen, voor een kavel moet minimaal 18 jaar zijn en:

- Ingeschreven staan in het bevolkingsregister van de gemeente Haaksbergen.
- Een economische binding met Haaksbergen hebben en/of
- Een sociale binding met Haaksbergen hebben.

Voor de kernen Buurse en Sint Isidorushoeve gelden dezelfde regels, maar dan met dien verstande dat de economische en/of sociale binding voor één van beide kernen geldt. Op dit moment is er een nieuwe Huisvestingswet in de maak. Het is nog onduidelijk wanneer deze Huisvestingswet in werking zal treden en wat de precieze inhoud zal worden.

Wat wel duidelijk is, is dat de nieuwe wet mogelijk maakt dat iedereen zich vrij mag vestigen. Bindingseisen die zijn opgenomen in de huidige verordening komen te vervallen. Deze moeten worden opgenomen in een Huisvestingsverordening. Het zal in de toekomst niet meer mogelijk zijn om dit in prestatieafspraken of private afspraken met ontwikkelaars op te nemen.

Eisen opnemen in een Huisvestingsverordening is alleen gerechtvaardigd als er sprake is van schaarste of dreigende schaarste aan in het bijzonder goedkope woonruimte. Dit moet vervolgens leiden tot onevenwichtige en onaanvaardbare effecten op de woningmarkt. In de meest recente nota van wijziging van



de Huisvestingswet is de mogelijkheid tot lokaal maatwerk opgenomen. Naast algemene schaarste kan er dus ook schaarste zijn voor bepaalde doelgroepen binnen de gemeente. De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening opnemen dat specifieke doelgroepen in aanmerking komen voor bepaalde aangewezen categorieën van woonruimten. Het gaat dan om het geven van voorrang bij het bouwen en het toewijzen van goedkope woningen aan groepen woningzoekenden met een maatschappelijke binding aan de gemeente. Voorbeelden van doelgroepen zijn starters of senioren. Deze voorrangsregeling is alleen mogelijk als schaarste voor deze doelgroep leidt tot onevenwichtige of onrechtvaardige effecten. Ook mag de voorrangsregeling niet het gevolg hebben dat mensen zonder sociale of economische binding geen reële kans op huisvesting hebben binnen de gemeente. Dit zou het uitgangspunt van vrije vestiging beperken. In het nieuwe wetsvoorstel is dan ook de mogelijkheid opgenomen dat voor maximaal 50% van de in de huisvestingsverordening één of meer aangewezen categorieën van woonruimten bindingseisen mogen worden gesteld.

De inwerkingtreding van de nieuwe Huisvestingswet kan gevolgen hebben voor de uitgifte van bouwgrond in de gemeente.

Domijn hanteert bij haar toewijzingsbeleid de Domijnsleutel. Iedereen kan reageren op een woning die wordt aangeboden. Hierbij wordt niet gekeken naar de huidige woonplaats. Een woningzoekende in Enschede kan daardoor ook in aanmerking komen voor een woning in Haaksbergen of Losser. Dit is conform het uitgangspunt van vrije vestiging.

Aandachtspunt is dat de enkele huurwoningen die er zijn in bijvoorbeeld Buurse en Sint Isidorushoeve ook bewoond kunnen worden door mensen van elders. Dit is niet te voorkomen en geheel in lijn met het uitgangspunt van vrije vestiging. Maar hierdoor kan het wel gebeuren dat een inwoner van Buurse of Sint Isidorushoeve noodgedwongen elders moet wonen, omdat inwoners van buiten de kern (of gemeente) evenveel kans hebben op een huurwoning. Het is belangrijk om op te merken dat er slechts zeer beperkt woningen vrij komen in de beide kerkdorpen. Sinds de introductie van de Domijnsleutel per 18 april 2009 is één woning vrijgekomen in Sint Isidorushoeve en twee woningen in Buurse. Deze drie woningen zijn verkocht.

De vrije vestiging is een belangrijk uitgangspunt en geldt dus voor zowel de koop- als huurmarkt. Dat dit er toe leidt dat het niet vanzelfsprekend is dat de inwoners van Haaksbergen als eerste in aanmerking komen voor een woning in de eigen gemeente is een consequentie die aanvaard moet worden.

Scheefwonen

Veel woningen die geschikt zijn voor de lagere inkomensgroepen worden bewoond door mensen die vanwege hun inkomen hier eigenlijk niet thuishoren. Deze zogenaamde scheefwoners worden door enkele maatregelen van het Rijk, gestimuleerd om huisvesting te zoeken die past bij hun financiële situatie.

Woningcorporaties moeten minimaal 90% van hun huurwoningbestand toewijzen aan huishoudens die een belastbaar inkomen onder €33.614,= hebben. Daarnaast wordt het per 1 juli 2012 mogelijk om huurders die in een inkomen boven €43.000,= hebben en een sociale huurwoning bewonen, een huurverhoging van 5% boven de inflatie toe te rekenen. Dit moet er toe leiden dat het minder aantrekkelijk wordt om in een goedkopere huurwoning te wonen. Als gemeente moeten wij zorgen voor een gevarieerd woonmilieu, dat de keuzevrijheid binnen de gemeente vergroot en dat mensen meer gestimuleerd worden om wooncarrière te maken.

Stimuleren van starters

Starters hebben het moeilijk op de woningmarkt. Dit heeft niet alleen gevolgen voor deze categorie, maar voor de gehele woningmarkt. De aankoop van woningen door starters leidt namelijk tot reacties in duurdere segmenten. Eén aankoop van een woning door een starter leidt tot meer dan drie andere woningaankopen in duurdere segmenten.

Deze redenering geldt ook andersom. Als een bewoner van een potentiële starterswoning een andere woning koopt, dan zorgt dat voor een mogelijkheid voor starters om toe te treden tot de (koop-)woningmarkt. Ook het verkoopbeleid van de woningcorporaties is een uitstekende mogelijkheid voor starters om een eerste woning te kopen.



Zij worden daarbij gesteund door het regeerakkoord, waarin staat dat huurders van een corporatiewoning het recht krijgen hun woning tegen een redelijke prijs te kopen. Domijn werkt ook volgens het principe alles verkopen, mits...

Oorzaak van de moeilijke positie van starters op de woningmarkt zijn onder meer de strengere eisen voor het verkrijgen van een hypotheek. Ook is de koopsubsidie niet meer van toepassing en staat de starterslening onder druk.

Starterslening

Niet voor iedereen is een koopwoning weggelegd. Om te stimuleren dat ook starters een kans krijgen op de Haaksbergse koopwoningmarkt heeft de gemeente per 1 november 2007 de starterslening ingesteld. Inmiddels is deze starterslening bijna vier jaar in Haaksbergen beschikbaar geweest en hebben zich de nodige wijzigingen voorgedaan. De rijksbijdrage is vervallen, waardoor de gemeente 50% financiert van een starterslening. Op dit moment is ook het provinciale fonds uitgeput, waardoor de gemeente de starterslening voor 100% op zich neemt.

Dit heeft ertoe geleid dat het gemeentelijk fonds inmiddels uitgeput is. De provincie is van plan om wel verder te gaan met de starterslening. De voorwaarden hiervoor zijn nog niet bekend. De starterslening heeft de afgelopen jaren niet de verwachte impuls gegeven aan de woningmarkt in Haaksbergen. Tot juni 2010 was er weinig animo voor de starterslening. Echter, daarna is het aantal aanvragen wel toegenomen. Reden daarvan moet gezocht worden in het verdwijnen van de koopsubsidie sinds maart 2010.



Het is gebleken dat de starterslening slechts een beperkt deel van de woningmarkt kan bedienen. Ook uit het woonwensenonderzoek blijkt dat de starterslening niet als noodzakelijk wordt geacht voor de woningmarkt. Om starters op de woningmarkt een kans te geven zal naar andere opties gezocht kunnen worden. Een optie zou kunnen zijn om CPO meer te stimuleren en toe te passen in uitbreidingslocaties. Samen bouwen kan leiden tot een kostenbesparing. Daarnaast is het “zelf” bouwen van een woning een ingrijpende gebeurtenis, waarbij aan veel dingen gedacht moet worden. Met CPO wordt de bouwer gedurende het hele proces begeleid. De mogelijkheid om CPO voor starters toe te passen zal nader onderzocht moeten worden. Het huidige CPO-project ‘Veldkamphof’ dient daarbij als referentieproject.

Ook willen we samen met andere partners in wonen, zoals woningcorporatie Domijn en commerciële ontwikkelaars zoeken naar mogelijkheden om starters meer kansen te bieden. Bij Domijn gebeurt dit vanuit de bestaande woningvoorraad, dat betekent dat hetgeen hiervoor is beschreven, de keten van doorstroming, het uitgangspunt is bij Domijn.

Ook het wegtrekken van jongeren uit Haaksbergen in verband met studie en werk is een oorzaak van de ontgroening. Dit is niet alleen een plaatselijk probleem, maar geldt voor de regio Twente. Onder meer werkgelegenheid binnen de regio is daarbij een aandachtspunt. Wij willen de samenwerking met andere Twentse gemeenten opzoeken om de aantrekkingskracht van Twente als woongebied vergroten.

Bijzondere doelgroepen

Statushouders en dak- en thuislozen zijn doelgroepen die bijzondere aandacht verdienen.

Vanuit de regio Twente wordt ons een halfjaarlijkse taakstelling opgelegd met betrekking tot de huisvestingstaakstelling voor statushouders. In de vorige en in de nieuwe prestatieafspraken met Domijn wordt vastgelegd dat zij zorg draagt voor deze huisvestingstaakstelling.

Met Domijn is in de prestatieafspraken ook opgenomen dat zij bij gedwongen verhuizingen, het principe van ‘begeleid verhuizen’ toepast. Domijn voert een actief beleid dat is gericht op het terugdringen van het aantal gedwongen huisuitzettingen (verhuizingen). Domijn maakt hierbij onderscheid tussen “niet-willers” en “niet-kunners”. Gestreefd wordt om samen met andere belanghebbenden (Humanitas) dit beleid vorm en inhoud te geven. De focus komt te liggen op het voorkomen van verhuizingen, het begeleid verhuizen en het begeleid uitzetten.

4. Mix & match

De meest voor de hand liggende opzet is om deze woonvisie in verschillende doelgroepen in te delen. Aan de hand van de bewonersprofielen kunnen diverse doelgroepen worden onderscheiden. Maar tijdens de versnellingsmiddag werd al snel duidelijk dat het onderscheiden van doelgroepen helemaal niet de voorkeur heeft. De doelgroepen moeten juist worden gemixt. Een divers gezelschap aan bewoners wordt het meest ideaal geacht in een wijk. Toch gaan we aan de hand van de bewonersprofielen eerst kort de “doelgroepen” toelichten, waarna we later gaan bekijken op welke wijze deze groepen een goede plek op de Haaksbergse woningmarkt kunnen krijgen.

Starters

Joost is 32 jaar en Anja 27. Samen hebben ze net hun eerste woning gekocht in de Hassinkbrink. Hiervoor woonde Joost nog in Deventer en Anja bij haar ouders in Buurse. Samen verdienen ze €2950,= per maand. Hun woning heeft €195.000,= gekost en dit konden ze zonder starterslening financieren. Voorlopig zitten ze wel op hun plek. Toch willen ze op termijn misschien terug naar Buurse, waar Anja altijd heeft gewoond, om daar in een boerderij te gaan wonen. Maar met hun maximale budget van €230.000,= zit dat er voorlopig nog niet in.



Starters op de woningmarkt zijn huishoudens die voor het eerst een zelfstandige woning betrekken in de huur- of koopsector. Daarnaast is er een onderscheid tussen de starter die helemaal nieuw is op de woningmarkt en dus ook geen woning achterlaat en de starter die nieuw is op de koopwoningmarkt en een huurwoning achterlaat. In de woonvisie spreken we van een starter als deze helemaal nieuw is op de woningmarkt (zie bijlage 4: Begrippenlijst). Bijna tweederde van de achttienplussers die nog thuis woont, wil het liefst binnen 5 jaar verhuizen. 46% zoekt binnen de gemeentegrenzen en 20% enkel buiten de gemeentegrenzen. Een specifieke voorkeur voor een wijk of dorp is er niet. Een tussenwoning of twee-onder-een-kapper heeft de voorkeur. Voor huur of koop is geen uitgesproken voorkeur. Om de kansen voor starters te stimuleren wordt met name genoemd dat het aantal betaalbare woningen moet worden vergroot en specifieke woningen voor starters beschikbaar zijn. Dit hoeft geen nieuwbouwwoning te zijn, een woning uit de bestaande woningvoorraad kan een prima begin van een wooncarrière zijn.

Doorstromers

Simon is een doorstromer. Hij woont weer alleen en heeft zojuist een woning gekocht. Het is inmiddels zijn derde woning. Hij is 38 jaar en verdient €3400,= per maand. Hij heeft gekozen voor een woning in het centrum van Haaksbergen, dichtbij de winkels en alle voorzieningen. Hij woont in een hoekwoning en heeft daar € 189.000,= voor betaald. Hij heeft bewust gekozen voor een woning met meerdere slaapkamers, omdat hij graag de ruimte heeft voor logees en een extra kamer wenst als studiekamer.



Doorstromers wensen niet per se een school in de nabijheid van hun woning. Voor hen zijn de winkels het meest belangrijk. Bij een verhuizing zoekt men meer openbaar groen en meer winkelvoorzieningen. Wil men verhuizen, dan zoekt bijna 60% alleen in de gemeente Haaksbergen en slechts 5% alleen buiten de gemeentegrenzen. Het buitengebied is het meest populair, op afstand gevolgd door de centrumlocaties. Kopen is veruit het meest gewild. De helft van de mensen wil niet meer betalen dan €250.000,= .

Brengen we dit in verband met de wens om in het buitengebied te wonen, dan kunnen we concluderen dat deze doelgroep deze wens waarschijnlijk (nog) niet zal realiseren. Daar ligt overigens een kans in de vorm van Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB). Hier kunnen nieuwe functies (bijvoorbeeld wonen) voor worden gezocht. Het is aan te bevelen om te bezien of het mogelijk is binnen deze bebouwing woningen op te richten in een lagere prijsklasse.

Gezinnen

Wilma, Eric, Koen en Stijn wonen in de Hassinkbrink in een vrijstaande woning. De keuze voor de Hassinkbrink is bewust, de school is dichtbij en ze hebben bewust gekozen voor een nieuwbouwwoning. Samen verdienen ze €5400,= per maand en hun woning heeft destijds €295.000,= gekost. Er zijn geen verhuisplannen. Mochten ze ooit willen verhuizen, dan weer naar een buurt waar ook voor de kinderen voldoende in de omgeving te doen is. Het liefst weer in Haaksbergen, maar zo nodig wordt ook buiten de gemeentegrens gezocht.



De gezinnen komen in alle leeftijdscategorieën voor. Maar liefst 91% van hen woont in een koopwoning. Van degenen die in een huurwoning woont, ontvangt 50% huurtoeslag. Een kwart van de gezinnen woont in de Hassinkbrink en bij een eventuele verhuizing is dit ook de meest gewilde wijk om te wonen. De wijken Veldmaat en Centrum zijn daarna het meest populair. Meer dan de helft van de gezinnen zoekt bij een verhuizing een koopwoning tussen de €200.000 en €350.000. Dat is nagenoeg dezelfde prijsklasse als waar men nu in woont.

Emptynesters

Gerrit-Jan en Maria hebben een nieuwe woning. Ze wonen in het centrum, dichtbij alle voorzieningen. Nu hun kinderen de deur uit zijn, hebben ze gekozen voor een kleinere koopwoning. Maar wel een woning met een tuin en extra kamers voor eventuele logeés. Voorheen woonden ze in de Veldmaat in een twee-onder-een-kapwoning. Deze nieuwe woning heeft ze €205.000 gekost.



De emptynesters zijn één- en tweepersoons huishoudens tussen de 55 en 75 jaar. Ze wonen overwegend in een koopwoning en vooral in de Veldmaat of het centrum. Bij een eventuele verhuizing gaat de voorkeur uit naar de gemeente Haaksbergen, en dan het liefste in het centrum. Redenen om te verhuizen zijn met name de grootte van de woning, het onderhoud en de leeftijd. Een appartement is geen noodzaak. Om ook logés zoals (klein-)kinderen te kunnen ontvangen, is een eengezinswoning met extra kamers ook gewild.

Zorgvragers

Tiny is 80 jaar en woont alleen in een seniorenappartement. Het appartement heeft één slaapkamer en dat vindt ze eigenlijk net iets te weinig. Ze is wel tevreden met haar plek, in het centrum van Haaksbergen en dichtbij alle voorzieningen. Dagelijks krijgt ze hulp bij het wassen en aankleden. Voor het overige heeft ze een zelfstandig leven. Ze huurt de woning van de plaatselijke woningcorporatie voor €480,= per maand. Ze ontvangt ook huurtoeslag. Ze woonde hiervoor met haar man in een twee-onder-een-kapwoning, maar deze werd te groot en bewerkelijk voor haar alleen.



De zorgvragers zijn één- en tweepersoons huishoudens van 75 jaar en ouder. Veel van hen wonen in de Veldmaat en Centrum Zuidwest. Bij verhuizing geven de meesten aan naar Centrum Noordoost te willen verhuizen. Belangrijke voorzieningen zijn zorgvoorzieningen, winkels en veiligheid. Er is nauwelijks interesse in een eengezinswoning. Wel is een appartement met lift populair. De mensen vanaf deze leeftijd hebben minder behoefte aan het onderhoud van bijvoorbeeld een tuin of een grote woning. Veel zorgvragers geven ook aan interesse te hebben in een zorgwoning. Een ouderen- of seniorenwoning is erg in trek. 57% van de zorgvragers wil een woning kopen.

Bij elkaar en met elkaar

Tijdens de versnellingsmiddag werd duidelijk dat een wijk of buurt waar jong en oud door elkaar wonen het meest ideaal wordt geacht. Een veelgenoemd voorbeeld van een succesvolle mix tussen jong en oud is de Bonifatiushof in de Veldmaat.

Huurwoning te koop

Een veel gehoorde opmerking is dat er niet alleen een mix van jong en oud moet zijn, maar ook tussen huur en koop. Geen wijken meer met alleen maar woningen van hetzelfde, maar een mix in prijsklassen en eigendom.



Hier woont jong en oud door elkaar. De jongeren vaak op de eerste verdieping en de ouderen op de begane grond. De voordelen van jong en oud bij elkaar zijn erg divers. Men kan elkaar bijvoorbeeld helpen. Bij winters weer kan de jongere buur van de oudere de stoep sneeuwvrij maken. Overdag is er bijvoorbeeld meer sociale controle, doordat niet de hele buurt buitenshuis aan het werk is. Ook kan er een beroep op elkaar worden gedaan als er oppas nodig is of als er klussen gedaan moeten worden die ouderen niet meer goed kunnen uitvoeren.

De woningcorporatie heeft een belangrijk doel en dat is om mensen te huisvesten die zelfstandig moeilijk in staat zijn om voor eigen huisvesting te zorgen. Daarnaast moeten huurders in de gelegenheid worden gesteld hun huurwoning van de corporatie te kunnen kopen. Dit betekent niet dat alle huurwoningen massaal te koop moeten worden gezet, maar dat de afweging van het verkopen van (meerdere) huurwoningen in een wijk bij de corporatie ligt en in tweede instantie ook bij de gemeente. Tezamen worden de wijken in Haaksbergen beoordeeld op verscheidenheid aan woningen en woonbehoeftes. Dit wordt ook meegenomen bij de totstandkoming van de prestatieafspraken tussen gemeente en Domijn.

Het aantal huurwoningen in Haaksbergen moet wel blijven voldoen aan de vraag. Daarom moet bij herstructurering niet ineens voor een andere doelgroep worden gebouwd. Mensen die ergens wonen, moeten daar ook kunnen blijven wonen. Als een woningcorporatie een blok huurwoningen wil slopen en herbouwen tot koopwoningen, dan moet dit worden gemotiveerd. Dit moet onder meer door een verklaring van de huidige huurders, waarin zij aangeven ook de overstap te maken naar een koopwoning, dan wel eerder de overstap naar een andere wijk hadden willen maken. Er mag geen sprake zijn van gedwongen vertrek. Anderzijds moet het in blokken waar veel bestaande huurwoningen zijn, mogelijk zijn om enkele huurwoningen te verkopen aan starters. Hier snijdt het mes aan twee kanten. Enerzijds komen er goedkopere koopwoningen vrij voor starters, anderzijds leidt dit tot meer eigenwoningbezit in een wijk.

Het slinken van het woningbestand van de woningcorporatie in Haaksbergen kan worden opgevangen door in nieuwe woonwijken (bijvoorbeeld de Veldmaat) waar met name wordt geanticipeerd op koopwoningen, kavels te reserveren voor huurwoningen al dan niet in combinatie met zorg.

Functiemenging

Verschillende leeftijden vragen om verschillende voorzieningen. Dit betekent dat multifunctioneel gebruik van gebouwen noodzakelijk is. Scholen die overdag worden gebruikt voor de onderwijsfunctie kunnen 's avonds voorzien in andere behoeften. In buurten waar scholen moeten sluiten vanwege onvoldoende leerlingaantallen willen we de functie snel kunnen wijzigen in een andere passende functie.

Wij verwachten hierbij dat de wijk aangeeft welke functies zij graag zien in hun omgeving en waar behoefte aan is. Leefbaarheid is een belangrijk aspect. Er moeten voldoende voorzieningen aanwezig zijn om mensen te kunnen voorzien in hun behoefte.

Dit betekent onder meer faciliteiten voor verenigingen of informele ontmoetingen (kaartclub, ouderensoos, kinderdisco). In de kerkdorpen Buurse en Sint Isidorushoeve zijn deze faciliteiten in de vorm van gemeenschapshuizen en sportclubs wel aanwezig. Toch merken we dat mede door de vergrijzing en de ontgroening het verenigingsleven onder druk komt te staan. In het kader van de vergrijzing zal er ook meer aandacht moeten komen voor dagbesteding van ouderen. Ook hiervoor ligt een taak bij de wijkraden, seniorenraad en Wmo-raad.

Basisschool Los Hoes in de Hassinkbrink



5. Flexibel wonen

Als mensen ouder of hulpbehoevend worden, dan is het maken van keuzes over de woon- en leefsituatie onvermijdelijk. Door veranderende omstandigheden in de persoonlijke situatie veranderen de eisen aan de woning en de omgeving. Soms komen zulke situaties onverwacht en moeten er snelle oplossingen voorhanden zijn, maar er zijn ook situaties waar men in een eerder stadium al na kan denken over de toekomst.

Levensloopbestendig verbouwen

Regelmatig verbouwen mensen hun woning om het wooncomfort te vergroten. Meestal gebeurt dit niet met het oog op eventuele toekomstige veranderende situaties in de persoonlijke sfeer. Gevolg is dat er soms keuzes worden gemaakt die bij een latere woningaanpassing in de weg kunnen zitten. Een studeerkamer die bijvoorbeeld is omgebouwd tot keuken kan tot gevolg hebben dat een slaapkamer beneden later niet meer tot de mogelijkheden behoort. Het is dus heel belangrijk om een bewuste keuze te maken. Dit betekent: in een vroeg stadium nadenken over de toekomstige woonsituatie.

In het programma Woonservicezones gemeente Haaksbergen, dat voortvloeit uit de prestatieafspraken 2010-2015 met de provincie Overijssel, is opgenomen dat levensloopbestendig bouwen en bewustwording bij eigenwoningbezitters twee speerpunten zijn. Met betrekking tot bewustwording eigenwoningbezit gaan we een campagne opzetten waarin bewoners worden gewezen op hun eigen verantwoordelijkheid en op de kosten voor woningaanpassing. Daar wordt de bewoner ook gewezen op de mogelijkheid voor Woonkeur bestaande bouw. Een certificaat wordt afgegeven aan woningen van tenminste 10 jaar oud met voldoende woontechnische kwaliteit: een woning met Woonkeur bestaande bouw heeft een hoog niveau aan gebruikskwaliteit, toegankelijkheid, flexibiliteit en aanpasbaarheid.

Levensloopbestendig nieuw bouwen

Ook bij nieuwbouw is nadenken over de verschillende levensfasen waarin de woning wordt bewoond belangrijk. We streven ernaar dat iedere nieuwbouwwoning levensloopbestendig dan wel volgens Woonkeur wordt gebouwd. Dit betekent dat mensen gedurende iedere levensfase in een woning kunnen blijven wonen en dat er ruimte is voor het op termijn geschikt maken van een woning. Hierdoor wordt de woningvoorraad meer toegankelijk voor ouderen en mensen met een handicap. De verwachting is dat door levensloopbestendig bouwen er minder gebruik gemaakt hoeft te worden van speciale woonvormen.

Bij nieuwbouw zal Woonkeur (of vergelijkbare standaarden) als minimale eis worden gesteld. Woningcorporatie Domijn heeft Woonkeur als minimale eis voor iedere nieuwbouwwoning. Levensloopbestendig bouwen (en vormen daarvan) zullen straks ook een plek krijgen in de prestatieafspraken met de woningcorporatie, maar de eis van levensloopbestendig bouwen wordt ook neergelegd bij ontwikkelaars. Woonkeur is een bouwbesluit-plus niveau. Het certificaat wordt afgegeven aan nieuwbouwwoningen met voldoende woontechnische kwaliteit; een woning met Woonkeur kent een hoog niveau aan gebruikskwaliteit, inbraakwerendheid en sociale veiligheid, toegankelijkheid, flexibiliteit en aanpasbaarheid.

Levensloopbestendig bestemmingsplan

Naast de eigen verantwoordelijkheden heeft ook de gemeente een rol in het mogelijk maken van levensloopbestendig (ver) bouwen. In een bestemmingsplan zijn regels opgenomen over het gebruik en de functie van gronden. Ook zijn er regels over de bebouwing, hoe hoog en hoeveel er bebouwd mag worden. Het bestemmingsplan is een bindend plan voor burgers en overheid. Tijdens de versnellingsmiddag kwam meermalen naar voren dat aanpassingen aan woningen of het wijzigen van functies veel moeite en tijd kosten. Dit komt voort uit de regels die zijn opgenomen in diverse wetten en ook in het bestemmingsplan. De gemeente heeft geen invloed op landelijke wetgeving. Wel kan zij haar bestemmingsplannen onder de loep nemen en kijken op welke wijze bijvoorbeeld woningaanpassing op een eenvoudigere manier kan worden geregeld. Een optie is bijvoorbeeld dat met een planologische afwijking meer mogelijk wordt gemaakt ten dienste van het levensloopbestendig maken van een woning. De gemeente is nu bezig met de actualisatie van haar bestemmingsplannen. Dit kan een uitstekend moment zijn om ook de flexibiliteit van de bestemmingsplannen onder de loep te nemen.

Naast levensloopbestendigheid voor het "ouder worden" moet er ook gedacht worden aan flexibiliteit voor starters op de woningmarkt. Een veelgenoemde reden om een kavel niet te kopen is dat deze te veel geld kost.

Veel mensen denken dat als een woning gebouwd wordt, met een de maximale bebouwingsmogelijkheden moeten worden benut, omdat het later aanpassen van de inmiddels bestaande woning meer geld en tijd kost.

In bestemmingsplannen is het veelal mogelijk dat men eerst een kleinere woning kan bouwen en dan vervolgens, wanneer de behoefte en financiële draagkracht er zijn, de woning uit te bouwen tot de maximale bebouwingsmogelijkheden. Een soort meegroeiwoning, hetgeen ook gestimuleerd gaat worden door het rijk. Als gemeente kunnen we daar een voorlichtingsrol in vervullen en bij de te actualiseren bestemmingsplannen gaan we de afwijkingmogelijkheden nog eens nader onder de loep nemen.

Domotica

Bij domotica gaat het om alle apparaten en infrastructuren in en rond woningen, die elektronische informatie gebruiken voor het meten, programmeren en sturen van functies ten behoeve van bewoners en dienstverleners. Door domotica kunnen mensen langer thuis blijven wonen en is het voor zorgverleners eenvoudiger om de juiste zorg te kunnen bieden. Daarom gaat de gemeente Haaksbergen samen met een aantal partners een pilot-project in een wooncomplex aan de Bouwmeester opzetten. Dit project moet er toe leiden dat mensen een beter gevoel van veiligheid krijgen en dat de zorg beter kan worden verleend. Dit kan leiden tot lagere zorgkosten.



Duurzaamheid

Duurzaamheid kan op verschillende manieren worden uitgelegd. Duurzaam kan iets zijn wat lang meegaat. Een woning die voor elke levensfase geschikt is, noemen we levensloopbestendig. Duurzaam is ook goed voor mens en milieu. Een verantwoorde

omgang met water, grondstoffen, energie en openbare ruimte. Duurzaamheid is dus een ruim begrip. In deze woonvisie bekijken wij duurzaamheid vanuit het oogpunt van energiebesparing in woningen. Energielasten worden een steeds groter onderdeel van de woonlasten. Hierdoor wordt het voor steeds meer mensen aantrekkelijk om deze lasten omlaag te brengen.

De gemeente gaat deze mensen ondersteunen met een provinciale subsidieregeling voor energiebesparing in bestaande bouw. Daarnaast zal er een energieloket worden opgezet waar mensen gemakkelijk informatie kunnen verkrijgen over het verminderen van hun energieverbruik.

Mensen die meedoen krijgen bezoek van een EPA-adviseur die hen advies geeft over energiebesparing in huis, samen met deze adviseur worden de meest doeltreffende maatregelen gezocht en uitgevoerd. Voor de uitvoering van de maatregel kan men subsidie ontvangen. Daarnaast is er uiteraard sprake van een terugverdientijd van de gedane investering. Doel van deze subsidieregeling is ook om mensen bewust te laten worden dat met een relatief kleine aanpak veel winst kan worden behaald. Zowel financieel als met betrekking tot het gebruiksgenot.

In de prestatieafspraken met de provincie is ook een vrij ambitieuze energiebesparingstaakstelling opgenomen voor de corporaties. De corporatie is nu bezig om bij nieuwbouw- en renovatieprojecten het energielabel te verlagen naar het B-label. Nieuwbouwwoningen zitten allemaal op minimaal energielabel A.

Ruimtelijke kwaliteit

Ruimtelijke kwaliteit is een speerpunt van onder meer de provincie Overijssel. Over dit thema wordt niet alleen in het buitengebied gesproken, maar ook zeker bij binnenstedelijke ontwikkeling. Voor ruimtelijke kwaliteit is geen eenduidige definitie mogelijk. In deze woonvisie gaan we er vanuit dat ruimtelijke kwaliteit een combinatie is van belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde. De provincie Overijssel hanteert in de omgevingsvisie de volgende omschrijving: het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat (bedoeld en onbedoeld) van menselijk handelen en natuurlijke processen. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, ook vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. De essentiële gebiedskenmerken zijn daarbij uitgangspunt. De ruimtelijke kwaliteit in Haaksbergen moet geborgd zijn. Wat de Haaksbergernaar daarbij belangrijk vindt, is een groene omgeving.

Zowel uit het woonwensenonderzoek als de discussie tijdens de versnellingsmiddag bleek dat wonen in een groene omgeving een belangrijk aspect is in de huidige en toekomstige woonomgeving. Ruimtelijke kwaliteit is ook het behouden van de identiteit van de verschillende wijken van Haaksbergen en de beide kernen. Bij bouwen is daarvoor de welstandsnota leidend.

Hier staan gebiedskenmerken omschreven en zijn eisen opgenomen waaraan een bouwwerk moet voldoen. Dit kan worden uitgebreid door ook aan de openbare ruimte eisen te gaan verbinden, bijvoorbeeld in de vorm van duurzame gebiedsontwikkeling bij nieuwbouwplannen.

Naast de bouwwerken zal er meer aandacht uit moeten gaan naar de inrichting eromheen. Op welke wijze kan een woningbouwlocatie zo worden ingericht, dat het openbaar gebied ook in de toekomst kwaliteit heeft? Bij nieuwe ontwikkelingen moet een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld, waarbij ook aandacht wordt geschonken aan de kwaliteit van de openbare ruimte.

SER-ladder

Een aantal jaar geleden heeft de SER een denkrichting geformuleerd, die gebruikt kan worden bij de sturing van de ruimtelijke beslissingen. Deze SER-ladder ziet er als volgt uit:

- Gebruik de ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden.
- Maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen.
- Indien het voorgaande onvoldoende soelaas biedt, is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde.

Daarbij dienen de verschillende relevante waarden en belangen goed te worden afgewogen in een gebiedsgerichte aanpak. Door een zorgvuldige keuze van de locatie van 'rode' functies en door investeringen in kwaliteitsverbetering van de omliggende groene ruimte moet worden verzekerd dat het meerdere ruimtegebruik voor wonen, bedrijventerreinen of infrastructuur de

kwaliteit van natuur en landschap respecteert en waar mogelijk versterkt.

Ons uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen is altijd 'inbreiding voor uitbreiding'. De meeste woningbouwprojecten binnen de gemeente worden op inbreidingslocaties gebouwd. In sommige gevallen betreft het een fabriek welke vertrekt, zoals het Frankehuis en waardoor een beter passende functie (wonen) mogelijk gemaakt kan worden. In andere gevallen blijft de functie gelijk en is er sprake van een 'upgrade' van de woningvoorraad, zoals bij het Meuke.

Daarnaast gaat de gemeente kijken op welke wijze locaties zo optimaal mogelijk kunnen worden ingevuld, alternatieven zoals het combineren van verschillende functies binnen één locatie worden daarbij niet uitgesloten. Ook zal op locaties die nu nog een andere bestemming hebben en waar de functie niet meer passend is bij de locatie wordt naar alternatieve functies gezocht, woningbouw is daarbij een voor de hand liggende mogelijkheid. Als binnen de inbreidingslocaties niet voldoende mogelijkheden zijn om woningbouw te realiseren, worden uitbreidingslocaties bebouwd. Hierbij wordt waar mogelijk aansluiting gezocht bij reeds bestaande bebouwing. Uitgangspunt in alle situaties is dat er ook aandacht is voor de inrichting van de openbare en groene ruimte en dat er sprake is van een hoge mate van ruimtelijke kwaliteit.

6. En nu naar 2020

Uitvoeringsprogramma

In Haaksbergen is het prima wonen. Het overgrote deel van de inwoners geeft aan niet te willen verhuizen. Houden zo! Maar hoe gaan we dat doen? Hoe zorgen we ervoor dat de inwoners blijven wonen in Haaksbergen?

1. Senioren moeten kunnen blijven wonen in hun woning of woonomgeving

Dit is te realiseren door aan te sluiten bij het uitvoeringsprogramma Wonen, zorg en welzijn. Er moet gewerkt worden aan het op peil houden van de benodigde voorzieningen (supermarkt, gezondheidscentrum, dorpshuis). Hierbij mag inspanning verwacht worden van de bewoners, woningcorporatie, zorginstellingen en gemeente. Ook moet er een beroep gedaan worden op de zelfredzaamheid van de (toekomstige) senioren. Men kan op tijd weten dat men ouder wordt en dat dit mogelijk gevolgen heeft voor de inrichting van de woning.

- a. Bevorderen van eigen verantwoordelijkheid met betrekking tot woningaanpassingen. Mensen zijn grotendeels in staat hun hele leven te investeren in hun woning (denk aan: uitbouw, dakkapel, etc). Echter, als door ouderdom/ zorg aanpassingen benodigd zijn wordt een beroep gedaan op de gemeente. Wij gaan stimuleren dat dit soort voorzienbare aanpassingen ook door de inwoners zelf wordt gedragen, een bewustwordingscampagne. Dit wordt mede ingegeven door het uitvoeringsprogramma Woonservicezones.
- b. Het wonen in een woonservicegebied moet ervoor zorgen dat mensen minder snel hoeven te verhuizen vanwege afnemende voorzieningen. Nieuwbouw van (senioren-) woningen zal dichtbij primaire voorzieningen moeten worden gepositioneerd. Bij nieuwe ontwikkelingen moet altijd gekeken worden naar de ligging in/nabij het woonservicegebied.
- c. Levensloopbestendig bouwen en wonen, waaronder Woonkeur, wordt opgenomen in prestatieafspraken met woningcorporatie en als eis gesteld aan ontwikkelaars. Ook wordt de mogelijkheid onderzocht dit in te bedden in het bestemmingsplan. Bij de actualisatie van de bestemmingsplannen wordt dit meegenomen.

2. Toekomstige starters op de woningmarkt moeten een plek kunnen krijgen in Haaksbergen

Zowel op de huur- als de koopwoningmarkt moet plaats zijn voor starters. Jongeren moeten niet gedwongen worden om te verhuizen naar elders omdat de woningen in Haaksbergen ontoereikend zijn of omdat de woonomgeving minder aan hun wensen voldoet. Hierbij moet dus niet alleen worden gekeken naar de woning op zichzelf, maar minstens zo belangrijk is de leefomgeving. Welke voorzieningen zijn voor jongeren belangrijk om ergens te gaan wonen en welke eisen stellen zij aan hun leefomgeving?

Daarnaast zijn er uiteraard jongeren die vanwege studie tijdelijk elders gaan wonen. Haaksbergen moet dermate aantrekkelijk zijn dat ook deze (hoogopgeleide) mensen weer terugkeren. Dit is niet alleen een taak van de gemeente Haaksbergen, maar hiervoor kan ook regionale samenwerking worden gezocht om Twente als aantrekkelijke regio om te wonen en werken te promoten.

- a. Jongeren die terug willen keren na hun studie of werk elders moeten de mogelijkheid hebben om weer in Haaksbergen te komen wonen. We willen deze vertrokken jongeren na een aantal jaren weer attenderen op de woonmogelijkheden in Haaksbergen. Hiervoor zoeken we de samenwerking in de regio op.
- b. De starterslening wordt gestaakt, evenals het labelen van kavels voor jongeren. Het is niet bewezen dat deze regeling effect heeft gehad op de positie van starters op de woningmarkt. We gaan in plaats van de starterslening de mogelijkheden van andere stimuleringsmaatregelen voor starters onderzoeken, al dan niet in samenwerking met Domijn en/of andere samenwerkingspartners.
- c. CPO voor starters op de woningmarkt. Op deze manier kunnen in uitbreidinglocaties starters een stimulans krijgen om ook een eigen woning te kunnen bouwen.

3. Zorgbehoevenden moeten zoveel mogelijk in en om Haaksbergen zorg verleend krijgen

Men wil het liefst zo lang mogelijk in de eigen woning blijven wonen, ook al is daarvoor een aanpassing noodzakelijk. Is dit niet mogelijk, dan is het voor de leefkwaliteit van de mensen het beste om in de nabijheid van hun woonomgeving te blijven wonen. In sommige gevallen kan dit het Buitengebied van Haaksbergen zijn. Zorgvoorzieningen moeten worden afgestemd op de behoefte. Er moet dus aannemelijk worden gemaakt dat er lokale of regionale behoefte bestaat aan zorgvoorzieningen.

- a. Er komt een notitie waarin criteria staan opgesteld waaraan zorgaccommodaties in het buitengebied moeten voldoen. Hieronder valt in ieder geval de behoefte aan woonzorgaccommodaties in Haaksbergen en haar buitengebied. Er wordt alleen medewerking verleend aan woonzorgprojecten als blijkt dat hier behoefte aan is.
- b. De bestaande verzorgingstehuizen moeten hun intramurale verzorgingsplaatsen aanpassen aan de eisen van nu. Eventuele nieuwe ontwikkelingen worden ondersteund door de gemeente.
- c. Voor Domotica wordt een apart project opgestart.

4. In Haaksbergen moet ruimte zijn voor een wooncarrière

Uit het woonwensenonderzoek is gebleken dat de Haaksbergenaren die willen verhuizen, dit binnen de eigen gemeente willen doen. Binnen de gemeente moet dus een dermate gedifferentieerd woningaanbod zijn dat het mogelijk moet zijn om door te groeien.

- a. Scheefwonen moet worden tegengegaan. Sociale koop- en huurwoningen moeten alleen worden bewoond door de categorie die hier noodzakelijkerwijs moet wonen. Gemeente, corporaties en ontwikkelaars moeten samen aantrekkelijke alternatieven voor een doorstroomwoning aanbieden.
- b. Nieuwe woongebieden moeten worden gekenmerkt door variatie in woonmilieu. Woongebieden mogen niet alleen bestaan uit woningen uit het duurdere segment (vanaf €250.000,= v.o.n. en huurprijzen alleen boven de huurtoeslaggrens), er moet ook voor de lagere inkomensklassen een keuze zijn. Dit is een toetsingscriteria bij het ontwikkelen van nieuwe woningbouwlocaties.
- c. Er wordt een vlekkenplan gemaakt van de woningvoorraad in Haaksbergen. Samen met Domijn wordt de spreiding van huurwoningen inzichtelijk gemaakt en van gemeentezijde worden de overige woonmilieus ingetekend. Dit is de basis voor strategische keuzes die worden gemaakt bij het ontwikkelen van nieuwe woningbouwprojecten.



5. Woningen moeten duurzaam worden gebouwd of aangepast

De gemeente heeft een energiebesparingsregeling opgezet. Deze regeling biedt subsidiemogelijkheden voor eigenaren van bestaande woningen om hun woning energiezuiniger te maken. Tegelijkertijd werkt ook Domijn aan het energiezuiniger maken van haar woningvoorraad. Dit gebeurt tijdens renovatie van de bestaande woningvoorraad.

- a. Er wordt een pilot opgezet voor het (ver-)bouwen van een energiebesparende bestaande woning of een energieleverende nieuwbouwwoning. De gemeente kan hiervoor maximaal € 25.000,= subsidie per woning voor ontvangen van de provincie, met een maximum van €50.000,= in totaal.
- b. Met Domijn wordt in de nieuwe prestatieafspraken een gemiddeld energielabel van de huurwoningen opgenomen.
- c. Er wordt een energieloket opgericht en een subsidie-maatregel voor energiebesparing bestaande bouw.

6. Woningcorporatie moet zich met name richten op de doelgroepen

Domijn heeft ongeveer 25% van de woningen in Haaksbergen in haar bezit. De meeste van deze woningen zijn bedoeld voor de sociale doelgroep. Dit moet zo blijven. Deze doelgroep is de core-business van de corporatie. In de prestatieafspraken zullen afspraken worden gemaakt over het opplussen van woningen en renovatieprojecten. Daarnaast moet Domijn voldoen aan de vraag in deze sector.

- a. Op ontwikkellocaties die in handen zijn van Domijn moet worden gebouwd ten behoeve van de sociale woningbouw. In de prestatieafspraken wordt dit opgenomen. Als er een onderbouwing met gedegen marktverkenning is dat er geen markt is voor dergelijke woningen, dan kan hier van worden afgeweken.
- b. Bij sloop- en nieuwbouwplannen moet een terugkeer-garantie voor de huidige bewoners worden opgenomen, al dan niet op dezelfde locatie
- c. Ook in uitbreidingsplannen moet ruimte zijn voor sociale woningbouw

7. Kaveltoelatingsbeleid

Op dit moment hanteert Haaksbergen nog de eis van sociaal-economische binding als men in aanmerking wil komen voor een kavel. Dit is in strijd met de toekomstige regelgeving.

- a. Bij de inwerkingtreding van de nieuwe Huisvestingswet moet een overweging worden gemaakt omtrent de bindingseisen die nu worden gesteld en hoe dit in de toekomst kan worden opgenomen. Uitgangspunt hierbij is de vrije vestiging. Er moet een huisvestingsverordening worden opgesteld.
- b. In de prestatieafspraken met Domijn worden, zover wettelijk toegestaan, afspraken gemaakt over de mogelijkheden van Haaksbergenaren om binnen hun eigen woonplaats te kunnen blijven wonen.



8. Inbreiding voor uitbreiding

In Haaksbergen zijn op dit moment meer inbreidingslocaties dan uitbreidingsmogelijkheden. Het ontwikkelen van inbreidingslocaties heeft ook de voorkeur van de provincie. Dit is opgenomen in de prestatieafspraken. Bij inbreidingslocaties moet ook worden aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit niet verslechtert.

- a. Er moet aandacht zijn voor binnenstedelijke kwaliteit. Bij nieuwe ontwikkelingen moet een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld, waarbij nadrukkelijk aandacht is voor inrichting van het openbaar gebied.
- b. In het buitengebied moeten de basisfuncties (natuur en agrarisch) voorop staan. Extra toevoeging van woningen is alleen mogelijk op basis van Rood voor Rood.
- c. In Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) is het mogelijk om nieuwe functies te ontwikkelen. Goedkoper wonen in het buitengebied is een optie die onderzocht moet worden.

9. Samenwerking

De gemeente kan het niet alleen. Dat is de belangrijkste conclusie in deze woonvisie. Deze samenwerking moet verder vorm worden gegeven.

- a. De wijkraden worden nadrukkelijk betrokken bij de totstandkoming van woonplannen. Samen met Domijn en de gemeente zal tenminste 1x per jaar een volkshuisvestingsoverleg plaatsvinden, waarbij samen met de wijkraden de stand van zaken in de diverse wijken wordt besproken.
- b. Domijn en de gemeente hebben eens per 8 weken periodiek overleg in verschillende samenstelling. Hierbij wordt de voortgang van de diverse projecten besproken en teruggekoppeld aan de bestuurders.

7. Evaluatie en Monitoring

De uitvoeringspunten uit het vorige hoofdstuk hebben we zo concreet mogelijk beschreven. Een aantal van deze punten wordt nader uitgewerkt in de prestatieafspraken met Domijn.

In dit hoofdstuk wordt aangegeven binnen welke termijn we de uitvoeringspunten gerealiseerd willen hebben of gaan starten met realiseren. De uitvoeringspunten die worden opgenomen in de prestatieafspraken met Domijn zullen in deze woonvisie nog niet worden voorzien van een tijdsplanning, dit zal in de prestatieafspraken worden meegenomen.

Uitvoeringspunten die nader in de prestatieafspraken met Domijn worden uitgewerkt

- Bouwen volgens Woonkeur of levensloopbestendig bouwen
- Meer aandacht voor starters op de woningmarkt
- Afspraken over energielabel van huurwoningen
- Uitgangspunt dat corporaties bouwen ten dienste van de sociale sector en bij herstructurering zorgen voor een goede huisvesting van de bewoners
- Mogelijkheden tot blijven wonen binnen eigen woonplaats
- Ten minste 1x per jaar een afstemmingsoverleg tussen gemeente, Domijn en alle wijkraden
- Eens per 8 weken periodiek overleg tussen gemeente en Domijn

Uitvoeringspunten die in 2012 worden opgepakt en resultaat

- Bewustwordingscampagne woningaanpassing, mensen in een vroeg stadium laten nadenken over toekomstige woonsituatie.
- Haaksbergen neemt het initiatief om met enkele buurgemeenten contact te leggen over aantrekkelijkheid van de regio als woonomgeving voor jongeren.
- CPO mogelijkheden voor Haaksbergen nader onderzoeken, project de Veldkaphof dient hierbij als referentieproject.
- Notitie woonzorglocaties in het buitengebied wordt uiterlijk medio 2012 aan de raad aangeboden. Dit leidt tot een toetsingskader voor nieuwe initiatieven in het buitengebied.
- Domotica, reeds gestart in 2011 met projectvoorbereiding. Eerste resultaten zijn in 2012 duidelijk.
- Vlekkenplan van de woningbouwspreiding in Haaksbergen, gemeentebreed en bezit corporaties. Eind 2012 vlekkenplan gereed inclusief beschrijving per wijk.
- Subsidiemaatregel energiebesparing bij bestaande woning. Start energieloket en subsidiemaatregel 1 januari 2012, einddoel is om energielasten te beperken.

Uitvoeringspunten die na 2012 worden opgepakt of waarvoor nog geen tijdsplanning kan worden opgenomen

- Pilot energiebesparende woning. Middels het energieloket wordt hier aandacht aan gegeven. Uitvoering is afhankelijk van animo van inwoners Haaksbergen.
- Gevolgen van de nieuwe huisvestingswet in kaart brengen en gemeentelijk beleid (bijv. huisvestingsverordening) hierop aanpassen. Planning is afhankelijk van inwerking-treding nieuwe huisvestingswet.

Uitvoeringspunten die voortdurend terugkeren bij planvorming of beleidsaanpassingen

- Nieuwbouw van seniorenwoningen moeten worden afgestemd op de woonservicegebieden. Deze bewoners moeten dichtbij huis een hoog voorzieningenniveau kunnen treffen.
- Alle woningen moeten volgens Woonkeur dan wel levensloopbestendig worden gebouwd. Dit wordt bij elk project afzonderlijk benoemd.
- Bestaande verzorgingstehuizen aanpassen aan eisen van nu en nieuwe ontwikkelingen hierin ondersteunen. Dit gebeurt voortdurend, op basis van overleg tussen gemeente en zorgpartners.
- Scheefwonen tegengaan: mogelijkheden liggen bij de woningcorporatie. Tijdens periodiek overleg problematiek hierover als vast agendapunt opnemen. De gemeente houdt de regierol voor wat betreft differentiatie in woonmilieus.
- Binnenstedelijke kwaliteit: bij nieuwe ontwikkelingen wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld met aandacht voor de omgeving.
- Aanvragen voor toevoegingen van woningen moeten voldoen aan het Rood voor Rood beleid en de woonvisie. Wordt bij elke aanvraag separaat getoetst.



Evaluatie uitvoeringsprogramma Woonvisie

Eind 2012, maar uiterlijk de laatste raadscommissievergadering van 2012, wordt de raad een evaluatienota aangeboden met betrekking tot deze woonvisie.

Deze evaluatienota moet een kort document worden waarin per uitvoeringspunt beschreven is wat het resultaat is, of dit conform planning loopt en zo niet, waarom is afgeweken van de planning.

Op deze wijze is er een jaarlijks informatiemoment over het gemeentelijk woonbeleid en de voortgang ervan.

