

**stec
groep**



Goed wonen in Haaksbergen

Een nieuwe woonvisie voor Haaksbergen

Stec Groep en gemeente Haaksbergen

Luuk Lentferink & Beer Janssens
25 mei 2023

 **GEMEENTE
HAAKSBERGEN**
Sandra Scheggetman

Inhoudsopgave

Voorwoord	4
1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Doelstelling	6
1.3 Leeswijzer	7
2 Uitgangspunten	8
2.1 Ondanks vergrijzing groeit het aantal huishoudens in Haaksbergen, dit wordt met name veroorzaakt door migratie	8
2.2 Huishoudensgroei verwacht, met name groei in oudere huishoudens.....	9
2.3 Vraag naar levensloopbestendige woningen.....	10
2.4 Woningbehoefte inclusief opvangen Twentse ambitie.....	12
2.5 Gemeentelijke woonambitie.....	12
3 Aantrekkelijke nieuwbouw	14
3.1 Complementaire nieuwbouw voor de juiste doelgroepen op de juiste locaties	14
3.2 Woningbouw is meer dan alleen stenen: aandacht voor de omgeving ..	15
3.3 Haaksbergen staat open voor vernieuwende woonconcepten	16
3.4 Inbreiding voor uitbreiding.....	17
3.5 Acties	18
4 Betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen	20
4.1 Vraag naar betaalbare koop- en huurwoningen.....	20
4.2 Meer mogelijkheden voor doorstroming bieden en langere verhuisketens op gang brengen.....	21
4.3 Kleine(re) woningen en flexibele schil	23
4.4 Acties	25
5 Vitale kernen	26
5.1 Huishoudensontwikkeling in Haaksbergen, Buurse en St. Isidorushoeve	26
5.2 Kernen Haaksbergen, Buurse en St. Isidorushoeve	26
5.3 Woningbouw in het buitengebied	27
5.4 Acties	29
6 Wonen, zorg en welzijn	30
6.1 Vergrijzing zorgt voor groei aantal zorgbehoevenden	30
6.2 Geschikt wonen voor ouderen en zorgbehoevenden	31
6.3 Diversiteit en flexibiliteit	31
6.4 Woonzorgvisie	32
6.5 Acties	34

7	Aanpasbaarheid en duurzaamheid	35
7.1	Nieuwbouw en duurzaamheid	35
7.2	Bestaande voorraad bepalend voor woonkwaliteit	35
7.3	Transitie voor iedere inwoner mogelijk en betaalbaar	36
7.4	Toekomstbestendige bouw	37
7.5	Acties	38
	Bijlage A - Begrippen en definities	39
	Bijlage B - Beleidskaders	41
	Bijlage C - Woonbehoefteonderzoek	47
	Bijlage D - Aanvullende demografische scenario's	48
	Bijlage E - Woondeal Twente	49
	Bijlage F - Verordening inzake de uitgifte van bouwgrond voor koopwoningen	50

Voorwoord

In Haaksbergen is het goed wonen, werken en recreëren. Haaksbergen is een bruisend dorp in een landelijke groene omgeving. Haaksbergen oefent aantrekkingskracht uit op woningzoekenden uit de omgeving, met name op inwoners uit de grote steden zoals Hengelo en vooral Enschede. Haaksbergen is een dorp, maar wel in de buurt van grote stedelijke netwerken waar men landelijk kan wonen. Ook zien we dat we een goed vestigingsklimaat zijn voor het woon- /werkverkeer naar de Achterhoek. Binnen onze gemeente bedienen we twee regio's, zowel Twente als de Achterhoek. Met name de goede ontsluiting van het gebied met de N18, het bovenmodale voorzieningenniveau en de grote werkgelegenheid spelen een grote rol in de regionale aantrekkingskracht.



De komende jaren zal het aantal huishoudens in onze gemeente nog licht groeien, met name doordat er meer kleinere huishoudens zijn. Ook zal de komende jaren de gevolgen van de vergrijzing goed merkbaar worden. Voor mensen die langer thuis willen blijven wonen is het belangrijk dat zij een passende woning hebben. We kijken in deze woonvisie niet alleen naar nieuwbouw, maar ook naar het toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad.

Door de grote woningbouwopgave is het van belang om snel te bouwen. Hierbij hebben we niet alleen oog voor de aantallen, maar ook voor de kwalitatieve behoefte: aan welk type woning is er behoefte nu en de komende jaren? We willen de juiste woningen bouwen voor de juiste doelgroepen. Ons woningaanbod moet dan ook divers zijn. We willen gemengde wijken met woningen in de sociale en midden huur realiseren, maar ook goedkope koopwoningen en huizen in het dure segment. We geven de voorkeur aan inbreiding voor uitbreiding, maar kijken wel naar de mogelijkheden aan de randen van ons dorp.

We staan aan de vooravond van een grote bouwopgave. Maar dat doen we niet alleen. Om onze visie uit te kunnen voeren zoeken we de samenwerking met initiatiefnemers, onze inwoners, de huurdersvereniging en met Domijn. We moeten samen werken aan de realisatie van het uitvoeringsprogramma om er met elkaar voor zorgen dat het goed wonen is en blijft in Haaksbergen.

Wethouder Wonen
Jan-Herman Scholten

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De woningmarkt volop in beweging

De woningmarkt is volop in beweging. De laatste jaren is de markt flink aangetrokken en starters in Haaksbergen komen moeilijker aan een woning dan enkele jaren geleden. De huishoudensprognoses laat zien dat de huishoudensgroei in Haaksbergen verder doorzet. We hebben daarnaast te maken met vergrijzing en aanhoudende huishoudensverdunding. Dit brengt een wijzigende woningbehoefte met zich mee. Het Rijk heeft nieuwe en hoge ambities op het gebied van de volkshuisvesting. Hier zijn verschillende programma's voor opgesteld die ook uitwerking hebben op onze gemeente. Daarnaast hebben de herziene Woningwet, de nieuwe Huisvestingswet, de nieuwe Omgevingswet en bijbehorende Omgevingsvisie en de decentralisatie van beschermd wonen binnen de Wmo 2015 een grote impact op lokaal niveau.

Het is daarom nu het juiste moment een nieuwe Woonvisie op te stellen voor gemeente Haaksbergen voor de periode 2023-2028 met een doorkijk naar de periode tot 2032. Het uitgevoerde woonbehoefteonderzoek heeft belangrijke input geleverd voor (delen van) deze Woonvisie.

Ambitie voor de woningmarkt voor de komende jaren vormgeven

De Woonvisie is ook het document, waarmee we de ambitie zoals we die als Haaksbergen hebben voor de woningmarkt kunnen vormgeven. Wonen in Haaksbergen is voor veel inwoners aantrekkelijk, zo blijkt uit de woonwensenenquête die door meer dan 1.020 inwoners van de gemeente Haaksbergen is ingevuld. De identiteit van Haaksbergen komt tot uiting in een sterk lokaal gerichte woningmarkt. Om te kunnen voorzien in de woonbehoefte van Haaksbergen is een gevarieerde, toegankelijke en betaalbare woningvoorraad van belang.

Haaksbergen naar 2028: we voorzien in de behoefte van Haaksbergenaren

We willen in de gemeente Haaksbergen voor alle huidige en toekomstige inwoners een fijne leefomgeving bieden. Met de kern Haaksbergen bieden we enerzijds een compacte kern met alle bijbehorende voorzieningen. Anderzijds bieden Buurse en St. Isidorushoeve ruimte en rust in een landelijk woonmilieu. Die diversiteit van woonmilieus willen we behouden. Zo kan iedereen de gewenste wooncarrière in Haaksbergen maken en doorstromen naar de woning en de plek binnen Haaksbergen die bij hem of haar past, als huurstarter en koopstarter, als gezin en als oudere. Of je nu op zoek bent naar een compact of een groot appartement, een klein of een groot gezinshuis, of een levensloopbestendige woning op een plek die bij je past, Haaksbergen wil het kunnen bieden.

De Woonvisie is een flexibel document dat ruimte biedt aan initiatieven

Het resultaat is een Woonvisie op hoofdlijnen met puntig geformuleerd waar Haaksbergen naar toe wil de komende jaren op het gebied van wonen. We kiezen er bewust voor beleid niet tot achter de komma te formuleren, omdat we per situatie ruimte willen bieden aan de creativiteit van onze inwoners en omdat we ruimte willen maken voor goede initiatieven in nieuwbouw, maar vooral ook in de bestaande voorraad. Daarbij willen we er ook voor zorgen dat inwoners van Haaksbergen, corporaties, zorgpartners, marktpartijen en andere initiatiefnemers weten waar ze aan toe zijn en hoe initiatieven het woon- en leefklimaat in onze gemeente kunnen versterken, en van toegevoegde waarde zijn. Wij maken ruimte, nodigen uit en faciliteren initiatiefnemers waar mogelijk.

1.2 Doelstelling

DOEL VAN DE WOONVISIE

Het doel van deze woonvisie is dat inwoners goed kunnen wonen in Haaksbergen, zowel jong als oud. We maken de woonwensen en woningbehoeften van onze inwoners zoveel mogelijk binnen de gemeentegrenzen mogelijk. Dit doen we met aandacht voor de bestaande woningvoorraad, met nieuwbouw gericht op kwalitatieve behoeften en doorstroming. We staan open voor instroom van huishoudens van buiten. We monitoren ontwikkelingen en sturen bij wanneer dat nodig of wenselijk is. Zo blijft het prettig wonen in Haaksbergen voor iedereen!

Voldoende draagvlak van groot belang

De nieuwe Woonvisie is dynamisch en flexibel, en richtinggevend voor Haaksbergen voor de komende vijf jaar. Wij denken dat de nieuwe Woonvisie een uitnodiging is geworden voor al onze woonpartners en andere initiatiefnemers om met nieuwbouw, en met goed gebruik van de bestaande woningvoorraad concrete projecten te realiseren die aansluiten bij de huidige en toekomstige vraag.

Betrokkenheid van belanghebbenden en raadsleden

In aanloop naar de nieuwe Woonvisie hebben we vier bijeenkomsten georganiseerd, één met starters, één met woningcorporaties en marktpartijen (zoals projectontwikkelaars, bouwers, makelaars en beleggers), één met zorgpartijen en één met bewoners. Tijdens deze eerste serie bijeenkomsten zijn we in gesprek gegaan en zijn de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek toegelicht. We hebben allen in het proces betrokken, zodat we in onderlinge samenwerking een gedragen Woonvisie kunnen presenteren.

Tijdens alle bijeenkomsten zijn belangrijke uitgangspunten voor de nieuwe Woonvisie besproken. De belangrijkste uitgangspunten voor de nieuwe Woonvisie zijn:

- De ontwikkeling van de bevolking: als gemeente groeien we op korte en middellange termijn door;
- De veranderende samenstelling van de bevolking van Haaksbergen: we vergrijzen en ontgroenen.
- De kenmerken van de huidige woningmarkt: hoge woningprijzen en beperkt aanbod, voor zowel starter als oudere.
- We realiseren ons ook dat verreweg het leeuwendeel van de woningen er over 10, 20 en 30 jaar nog steeds staat en dat alle woningeigenaren staan voor een goede en duurzame kwaliteit van de bestaande woningvoorraad;
- In de nieuwbouwprogrammering vinden we het belangrijk dat deze zo goed mogelijk aansluit bij de toekomstige woonbehoefte van alle inwoners.

Deze uitgangspunten hebben we centraal gesteld in deze Woonvisie.

Op basis van deze uitgangspunten hebben we een ontwerp Woonvisie opgesteld met een onderliggend woonbehoefteonderzoek, dat begin 2021 is afgerond (zie bijlage C). De uitkomsten uit dit woonbehoefteonderzoek zijn toegelicht gedurende de bijeenkomsten. Daarnaast heeft er een verdieping plaatsgevonden op de kwalitatieve woningbehoefte in het kader van het woningbehoefteonderzoek, rekening houdend met de regionale afspraken rondom de woonprogrammering. Op basis van een drietal demografisch scenario's is onderzocht welk deel van de extra regionale ambitie voor Haaksbergen te onderbouwen is.

1.3 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken komt onze visie aan bod, kort en bondig per onderwerp. Hoofdstuk 2 beschrijft de uitgangspunten voor deze woonvisie. Hierin is een terugblik opgenomen naar de woningmarkt van de afgelopen jaren. In hoofdstuk 3 lichten we onze visie op nieuwbouw in Haaksbergen toe. Betaalbaarheid en beschikbaarheid komen in hoofdstuk 4 aan bod. In hoofdstuk 5 beschrijven we het belang van vitale kernen en onze visie op wonen in het buitengebied. In hoofdstukken 6 zoomen we in op de samenhang tussen wonen, zorg en welzijn. In hoofdstuk 7 gaan we in op het belang van verduurzaming van de woningvoorraad.

In de bijlages vindt u een overzicht van het de verschillende beleidstukken van het Rijk, de provincie Overijssel de regio Twente en het lokale beleid. De Woondeal Twente is hier opgenomen en ons woonbehoefteonderzoek inclusief de aanvullende demografisch scenario's.

Deze woonvisie is een coproductie tussen de Stec Groep en de gemeente Haaksbergen.



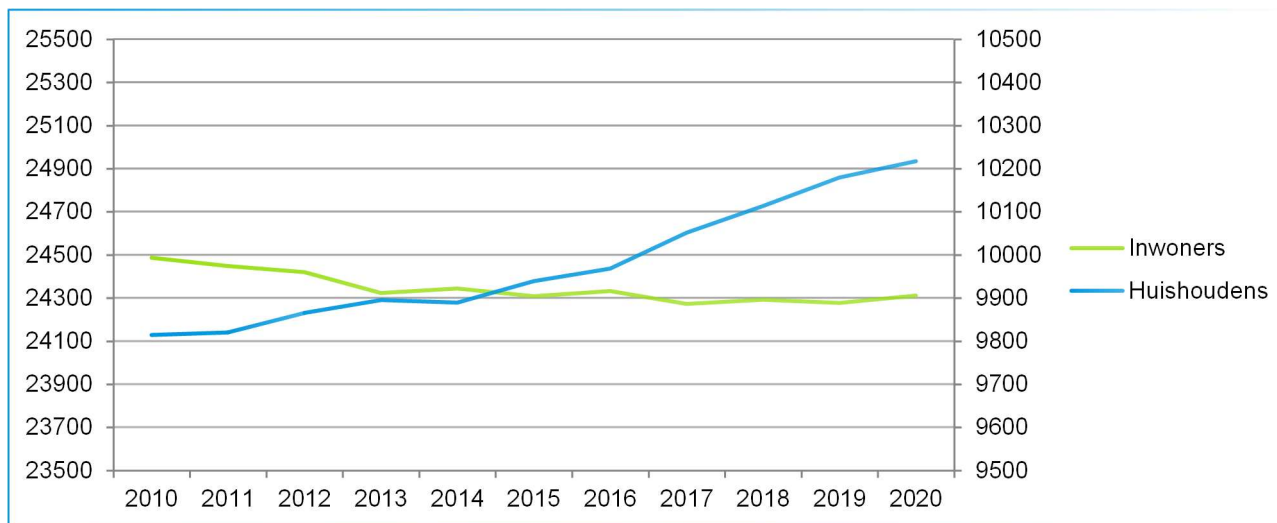
2 Uitgangspunten

Het woningbehoefteonderzoek geeft inzicht in onderliggende trends en ontwikkelingen op de Haaksbergse woningmarkt. Dit vormt een gedegen basis voor de Woonvisie van Haaksbergen. Zo brengen we de demografische ontwikkelingen van de afgelopen tien jaar in beeld en zoomen we in op de huidige woningvoorraad in Haaksbergen. Hierna kijken we vooruit. Eerst tonen we de verwachte huishoudensontwikkeling en vervolgens vertalen we inzichten in demografie en de huidige woningvoorraad naar een kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de komende tien tot twintig jaar. Zie voor een verdieping op kernen en toelichting op gehanteerde methoden het woonbehoefteonderzoek die als separate bijlage bij deze woonvisie is gevoegd.

2.1 Ondanks vergrijzing groeit het aantal huishoudens in Haaksbergen, dit wordt met name veroorzaakt door migratie

De gemeente Haaksbergen telt in 2020 circa 24.310 inwoners verdeeld over 10.220 huishoudens (CBS, 2021). Onderstaande figuur laat zien dat het inwonertal de laatste jaren steeds licht is afgenomen. In totaal zien we een afname van circa 1% van het aantal inwoners over de afgelopen tien jaar. Het aantal huishoudens steeg in dezelfde periode met circa 4%. Dit duidt op huishoudensverdunding.

Figuur 1: Ontwikkeling aantal inwoners (linkeras) en aantal huishoudens (rechteras) in Haaksbergen tussen 2010 en 2020



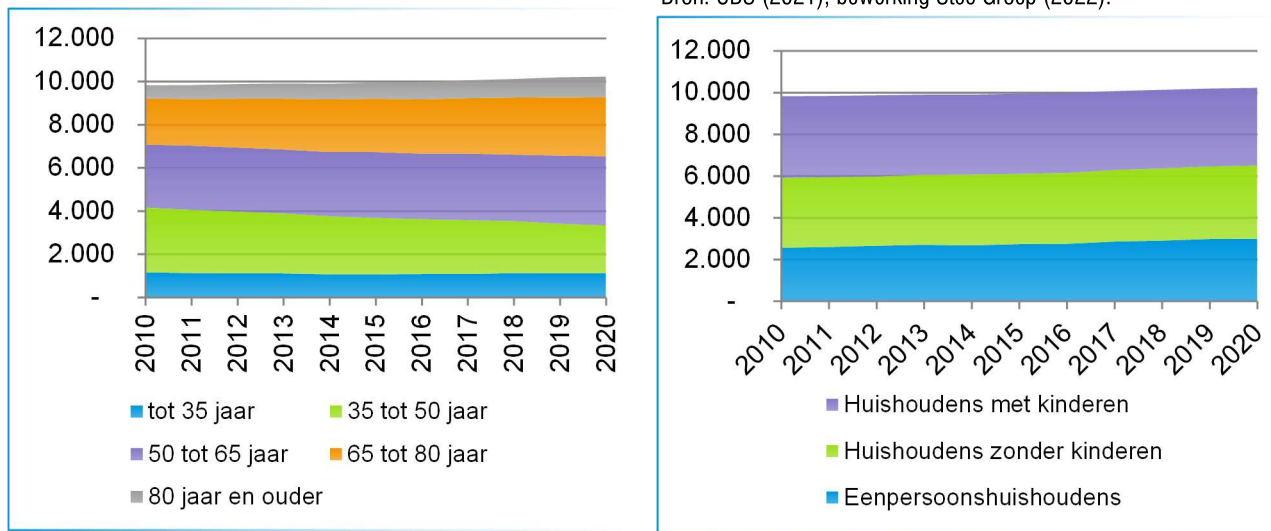
Bron: CBS (2021), bewerking Stec Groep (2022).

Landelijke trends als vergrijzing en huishoudensverdunding doen zich ook duidelijk in Haaksbergen voor

Een uitsplitsing van de huishoudensontwikkeling naar leeftijdsklassen en samenstelling laat vergrijzing en een huishoudensverdunding zien in de gemeente Haaksbergen. Inwoners in de leeftijdsklassen van 65 jaar en ouder nemen sterk in omvang toe, terwijl jongere leeftijdsklassen juist in aantal afnemen of stabiel blijven (zie onderstaand figuur). Grofweg kunnen we stellen: des te ouder de leeftijdscategorie, des te harder deze groeit.

Ook de huishoudenssamenstelling is sterk veranderd. Het aantal stellen en gezinnen is de afgelopen tien jaar stabiel gebleven, daartegenover staat juist een sterke toename van het aantal alleenstaanden. Hierdoor steeg de huishoudensgroei sterker dan de bevolkingsgroei in de afgelopen tien jaar.

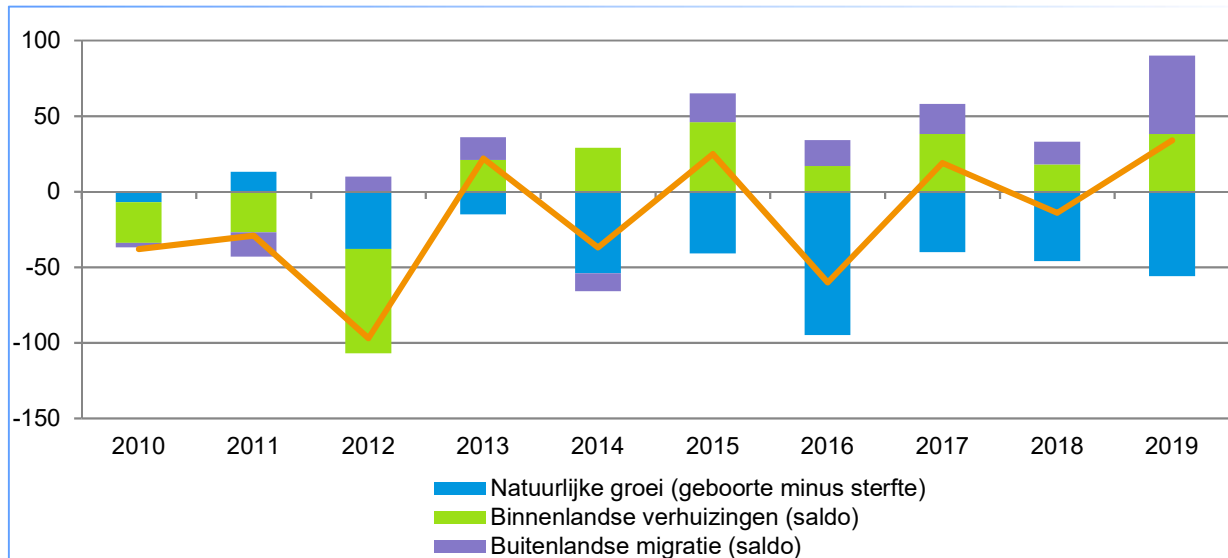
Figuur 2: Huishoudensontwikkeling tussen 2010 en 2020 naar leeftijd (links) en naar samenstelling (rechts)



Migratiesaldo belangrijk voor bevolkingsontwikkeling

Tussen 2010 en 2020 was er sprake van een lichte bevolkingsafname van circa 180 personen, zoals zichtbaar in figuur 1. Onderstaand figuur laat het buitenlandse- en binnenlands migratiesaldo¹ en de natuurlijke bevolkingsgroei van de gemeente Haaksbergen zien. Sinds 2012 zijn er binnen de gemeente meer personen overleden dan geboren en hierdoor is er sprake van een negatief natuurlijk groeicijfer. Daarentegen is het binnenlands migratiesaldo sinds 2013 positief. Ook het buitenlandse migratiesaldo is de afgelopen jaren overwegend positief. Migratiestromen zijn dus belangrijk voor de bevolkingsontwikkeling in de gemeente Haaksbergen.

Figuur 3: Buitenlands- en binnenlands migratiesaldo, en natuurlijke bevolkingsgroei per jaar



Bron: CBS (2021), bewerking Stec Groep (2022).

2.2 Huishoudensgroei verwacht, met name groei in oudere huishoudens

Op basis van de geraamde Primos prognose 2020 groeit het aantal huishoudens tot 2030 met circa 230 huishoudens tot circa 10.520 huishoudens. Dit is een toename van 2% ten opzichte van 2020. We zien dat met name het aantal alleenstaanden & stellen van 65 jaar en ouder de komende jaren zal toenemen, van 3.490 in 2020 tot 4.025 in 2029. Dit is een groei van circa 15%. Ook zien we dat het aantal alleenstaanden & stellen tot

¹ Buitenlands migratiesaldo: personen die zich in Nederland vestigen min inwoners die Nederland verlaten om zich buiten Nederland te vestigen (incl. saldo van administratieve correcties). Binnenlands migratiesaldo: het aantal gevestigde personen (uit een andere gemeente binnen Nederland) min het aantal vertrokken personen (naar een andere gemeente binnen Nederland).

35 jaar tot 2025 nog toenemen met circa 9%. Vervolgens zal deze doelgroep in omvang afnemen tot circa 735 in 2029, een daling van circa -3% ten opzichte van 2020. Gezinnen en alleenstaanden & stellen van 35 tot 65 jaar nemen de komende jaren naar verwachting in omvang af.

Tabel 1: Huishoudensontwikkeling gemeente Haaksbergen 2020-2030

Doelgroep	Huishoudens 2020	Huishoudens 2024	Ontwikkeling 2020 tot 2025		Huishoudens 2029	Ontwikkeling 2020 tot 2030	
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	760	825	+65	+9%	735	-25	-3%
Gezinnen	3.730	3.645	-85	-2%	3.565	-165	-4%
Alleenstaanden & stellen 35 tot 65 jaar	2.260	2.180	-80	-4%	2.130	-130	-6%
Alleenstaanden & stellen 65+	3.490	3.755	+265	8%	4.025	+535	15%
Overig ²	50	60	+10	20%	65	+15	30%
Totaal	10.290	10.465	+175	2%	10.520	+230	2%

Bron: Primos (2020), bewerking Stec Groep (2022).

De afgelopen jaren zijn er in Haaksbergen relatief weinig woningen gebouwd. Daarnaast is er op provinciaal niveau sprake van een woningtekort. De Primos prognose hierboven houdt geen rekening met het inlopen van tekorten. Mogelijk is hierdoor de werkelijke woningbehoefte iets groter dan geprognostiseerd. Belangrijk is om de ontwikkeling van de woningbehoefte goed te blijven monitoren en eventueel tussentijds bij te sturen.

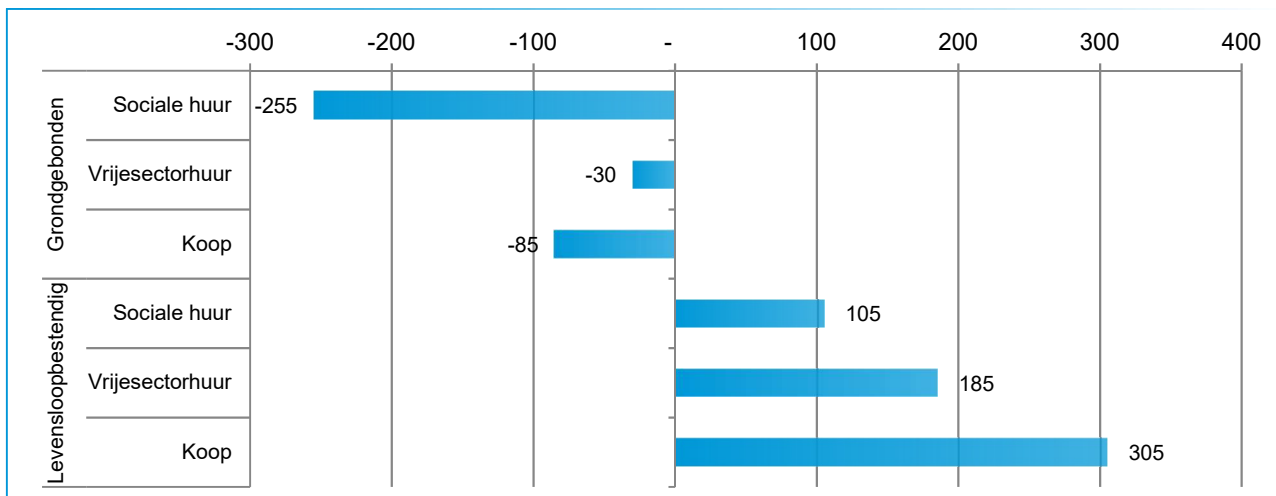
2.3 Vraag naar levensloopbestendige woningen

We vertalen de demografische ontwikkelingen en huidige woningvoorraad naar een kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de komende tien jaar. Naar verwachting ontstaat er een theoretisch overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen. Dit heeft meerdere redenen. Zo zal Haaksbergen de komende jaren naar verwachting sterk vergrijzen. Vanuit ouderen bestaat vaker de wens om hun reguliere grondgebonden koopwoning in te wisselen voor een nulredenwoning. Dit kan zowel een grondgebonden woning als een appartement zijn. Het overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen kan deels worden opgevangen door het levensloopgeschikt maken van deze woningen. Hiermee wordt tegelijkertijd in een deel van de vraag naar nulredenwoningen voorzien.

De totale opgave tot 2030 is uitgezet in onderstaand figuur. Op basis van het doorstroommodel zal de totale opgave tot 2030 uitkomen op zo'n 595 levensloopbestendige woningen. Ook ontstaat er een theoretisch overschot aan circa 370 grondgebonden woningen. In totaal is er in de periode 2020 tot 2030 behoefte aan circa 230 woningen.

² Onder overige huishoudens wordt de overige 'restgroep' verstaan. Hieronder vallen onder andere mensen in instellingen (bijvoorbeeld in verzorgingstehuizen en psychiatrische instellingen) of bijvoorbeeld twee samenwonende broers.

Figuur 4: Opgave voor de periode 2020-2029 uitgesplitst naar type en eigendomsvorm op basis van het doorstroommodel

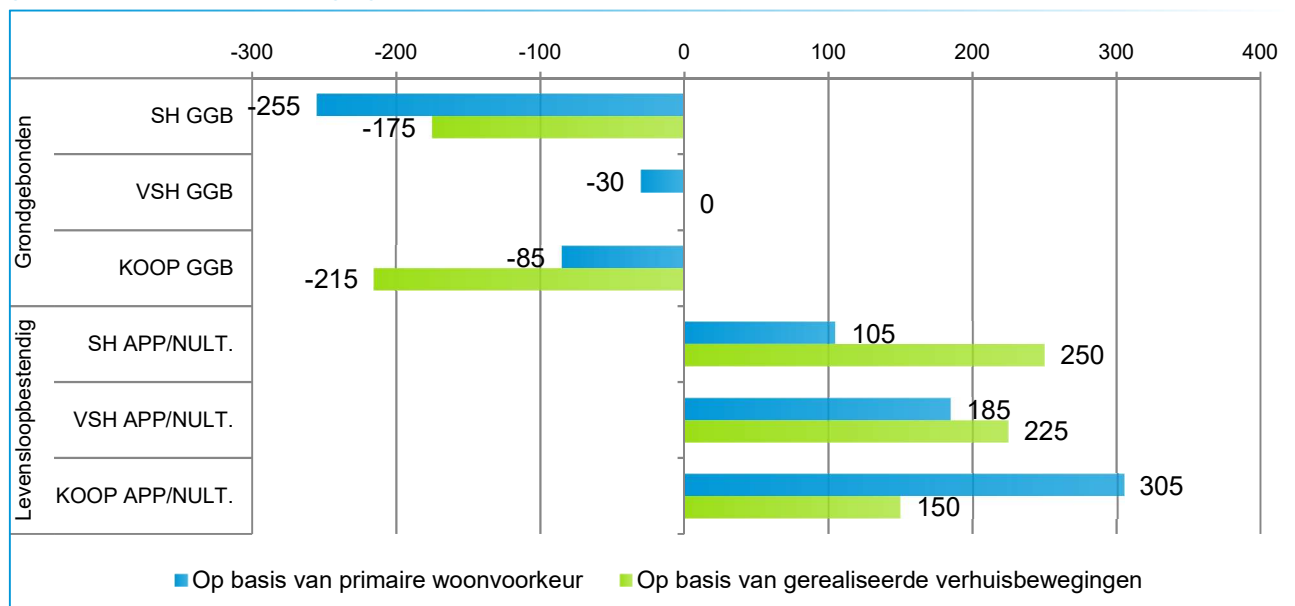


Bron: Primos 2020, WoON 2015, WoON 2018, SysWov 2020, bewerking Stec Groep (2022). Door afronding kan optelling afwijken

Ontbreken geschikt woningaanbod dwingt huishoudens concessies te doen in woonvoorkeuren

Het Stec-doorstroommodel is een dynamisch en vraag gestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. Huishoudens geven in hun woonwensen de voorkeur aan een woning die past bij hun inkomen. Wanneer dit aanbod ontbreekt, moeten huishoudens uitwijken naar andere woningen ('second best'). Hierbij doen huishoudens vaak concessies in hun woonvoorkeuren. Om de alternatieve wooninvulling van huishoudens in de gemeente Haaksbergen in beeld te brengen, toetsen we het doorstroommodel aan de gerealiseerde verhuisbewegingen. Onderstaand figuur laat de woningbehoefte op basis van primaire woonvoorkeuren en gerealiseerde verhuisbewegingen zien.

Figuur 5: Woningbehoefte gemeente Haaksbergen 2020-2030, op basis van primaire woonvoorkeur en gerealiseerde verhuisbewegingen



Bron: Primos 2020, WoON 2015, WoON 2018, SysWov 2020, bewerking Stec Groep (2022). Door afronding kan optelling afwijken. SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur, GGB = grondgebonden, APP/Nult. = appartement of nultredenwoning.

Een deel van de grondgebonden sociale huurwoningen bestaat uit nultredenwoningen (denk aan voormalige seniorenwoningen). Dit wordt in beeld gebracht.

2.4 Woningbehoefte inclusief opvangen Twentse ambitie

Aanvullend op het woningbehoefteonderzoek zijn naast het basis-scenario ook het migratie-scenario en plus-scenario in beeld gebracht (zie bijlage D). Voor het migratie-scenario is gekeken naar hoe de bevolking en het aantal huishoudens in Haaksbergen zich in de afgelopen jaren hebben ontwikkeld en in welke mate dit toegerekend kon worden aan migratie (op basis van gegevens van het CBS). Om tot het migratie-scenario te komen trekken we de langjarige migratietrend door in de prognose tot 2030. De jaren 2019 en 2020 bij de uitgangspunten van Primos 2020 optellen, resulteert niet in een hogere woningbehoefte dan berekend in het basisscenario.

Het plus-scenario is gericht op het invullen van de extra (boven-) regionale ambitie: bovenop de basisbehoefte (basis-scenario) om een bijdrage te leveren aan het terugdringen van het woningtekort in de provincie. In het plus-scenario is er in de periode 2020 tot 2030 behoefte aan 385 tot 445 woningen. We zien tot 2030 een additionele behoefte voor 20 tot 60 grondgebonden koopwoningen. Dit kan verklaard worden door het relatief grotere aandeel jonge stellen en gezinnen in het plus-scenario. Ook in het plus-scenario is in de gemeente Haaksbergen vooral behoefte aan appartementen en levensloopbestendige woningen, met name door de toename van het aantal huishoudens van 65 jaar en ouder.

- De regio Twente heeft in de Regionale Woonagenda de ambitie opgenomen om de komende jaren 5.000 tot 7.000 extra woningen te bouwen - bovenop de lokale behoefte

2.5 Gemeentelijke woonambitie

De ambitie van onze gemeente is groter dan de lange termijnbehoefte op basis van de Primos prognose (2020) en het plus scenario. Dit komt mede voort uit de grote landelijke ambitie (in de Nationale woon- en bouwagenda is een lange termijn doel van 900.000 woningen tot 2030 opgenomen) en de afspraken die de provincie Overijssel vervolgens heeft gemaakt met het Rijk en de regiogemeenten in het kader van de Woondeal Twente. In de Woondeal Twente, welke op 21 december door partijen is ondertekend, is afgesproken dat elke regionale gemeente, dus ook de gemeente Haaksbergen, een bijdrage levert aan de regionale woningbouwopgave van 14.100 woningen. Het aantal woningen per regiogemeente wordt “fair share” verdeeld. Hierbij is wel de kanttekening gemaakt dat de bijdrage moet passen bij de lokale opgave en het karakter van de gemeente (zie bijlage E: Woondeal Twente).

De grotere gemeentelijke ambitie staat wel enigszins op gespannen voet met de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder). Deze Ladder is met name relevant bij uitbreidingsplannen. Als een stedelijke ontwikkeling zich buiten bestaand stedelijk gebied bevindt, dient gemotiveerd te worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte aan de desbetreffende stedelijke ontwikkeling kan worden voorzien. De Ladder is een instrument om ‘verrommeling’ en ‘verstening van de leefomgeving’ te voorkomen. Vooral voor kleine kernen kan de Ladder een belemmering vormen vanwege de beperkte ruimte. Daarnaast vindt de ladderonderbouwing plaats op basis van prognoses (Primos) die betrekking hebben op de gehele gemeente. De eigenheid van de kleine kernen vinden we belangrijk. We willen met name jongeren de kans geven zich te vestigen in hun eigen kern. Daarvoor moeten dan wel woningen beschikbaar komen. De Ladder kan dan een belemmering vormen, omdat in een andere kern binnenstedelijk ruimte wel beschikbaar is.

Wij zien dat de gemeente Haaksbergen aantrekkingskracht uitoefent op woningzoekenden uit de omgeving; met name op de overloop uit de grote steden zoals Hengelo en vooral Enschede. Haaksbergen is een dorp, maar wel in de buurt van grote stedelijke netwerken waar men landelijk kan wonen. De druk op de woningmarkt in de regio en dan specifiek de gemeente Enschede is erg hoog. Haaksbergen kan als buurgemeente een rol spelen om de druk op de woningmarkt in Enschede te verlichten. In Haaksbergen zijn relatief gezien veel eengezinswoningen, waardoor de huisvesting van middeninkomens een logische keuze is. Ook zien we dat we een goed vestigingsklimaat zijn voor het woon- /werkverkeer naar de Achterhoek. Binnen onze gemeente bedienen we twee regio's, zowel Twente als de Achterhoek. Met name de goede ontsluiting van het gebied met

de N18, het bovenmodale voorzieningenniveau en de grote werkgelegenheid spelen een grote rol in de regionale aantrekkingskracht.

De huidige plancapaciteit (harde en zachte plannen) bedraagt in mei 2023 circa 550 woningen, waarvan 140 ook daadwerkelijk planologisch zijn vastgelegd. De plancapaciteit dekt hiermee ook de behoefte. Een groot deel van de plannen is echter zacht. Het betreffen veel kleine inbreidingslocaties. Om de behoefte de komende jaren in te kunnen vullen is versnelling bij het realiseren van de nieuwbouwplannen noodzakelijk.



3 Aantrekkelijke nieuwbouw

We streven er naar om met de nieuwbouw goed aan te sluiten op de marktbehoefte en doorstroming mogelijk te maken/op gang te brengen, zodat we met de oplevering van 1 woning zoveel mogelijk huishoudens binnen de verhuisketen in staat stellen om wooncarrière te maken (langst mogelijke verhuisketens). Om die reden voegen we alleen segmenten in de woningmarkt toe waar tekort aan is of die er nog niet zijn en daarmee ook daadwerkelijk iets toevoegen. Van belang is om te weten aan welke woningtypen behoefte is en welke doelgroepen daarmee worden bediend. Zo stimuleren we doorstroming en werken we stap voor stap aan een woningvoorraad die aansluit op de vraag in Haaksbergen. De nieuwbouw is toekomstbestendig en waar mogelijk flexibel, dit houdt in dat woningen gemakkelijk zijn aan te passen bij een veranderende behoefte. Nieuwbouw passen we als vanzelfsprekend met respect voor de omgeving in.

3.1 Complementaire nieuwbouw voor de juiste doelgroepen op de juiste locaties

Groei van huishoudens vraagt om passende nieuwbouw

Nieuwbouw is nodig om de verwachte huishoudensgroei de komende tien jaar op te kunnen vangen en invulling te kunnen geven aan de gewenste kwaliteitsimpuls in de woningvoorraad. Complementair bouwen draagt bij aan gezonde mix in de voorraad en bevolking en maakt Haaksbergen toekomstbestendig. We spannen ons nu maximaal in om voor de lange termijn te sturen op de gewenste kwantiteit en kwaliteit. Keuzes van nu zijn namelijk van groot belang voor de toekomst. Een verkeerde keuze nu, kan groot effect hebben op de lange termijn. Van goede keuzes zullen we daarentegen nog lang profijt hebben. We willen nieuwbouw die 100% raak is en voor wat product en locatie betreft de woningvoorraad zoveel mogelijk versterkt.

Huidige woningvoorraad sluit niet altijd aan bij wensen van kleiner wordende huishoudens

De trend van de afgelopen jaren is dat het aantal huishoudens sterker stijgt dan het aantal inwoners. Het inwoneraantal is in de afgelopen tien jaar licht daalde met circa 1%, terwijl het aantal huishoudens in deze periode groeide met zo'n 4%. Dit betekent dat het gemiddeld aantal personen per huishouden is afgenomen en er sprake is van huishoudensverdunning. Deze trend van steeds meer kleine huishoudens hangt vooral samen met de stijging van het aantal eenpersoonshuishoudens. Het gaat vooral om oudere alleenstaanden en aanvullend om een toename van singles in alle andere leeftijdscategorieën. Dit betekent dat een deel van de bestaande woningvoorraad ongeschikt is voor de groeiende groep alleenstaanden c.q. kleine huishoudens van alle leeftijden. Enerzijds omdat veel woningen niet levensloopbestendig zijn of dat de locatie minder geschikt is. Anderzijds omdat de woningen soms een te groot woonoppervlak hebben, en daarmee moeilijker betaalbaar en te onderhouden zijn voor ouderen en alleenstaanden c.q. kleine huishoudens.

Woningen voor ouderen

De toename van het aantal huishoudens tot 2030 en de vergrijzing waarmee Haaksbergen te maken krijgt vragen voornamelijk om toevoeging van geschikte woningen voor ouderen. We streven er naar dat zoveel mogelijk woningen die worden toegevoegd geschikt zijn voor ouderen. Dit bereiken we door toekomstgericht en levensloopbestendig te bouwen. Door woningen te bouwen met een flexibele indeling van de woonplattegrond, kunnen woningen gemakkelijker worden aangepast aan een veranderende woonvraag.

Het gaat om flexibel indeelbare appartementen of grondgebonden woningen waarbij eenvoudig een slaapkamer en badkamer op de begaande grond gerealiseerd kan worden zodat gelijkvloerse bewoning mogelijk is. Zo kan men langer in de eigen woning blijven wonen. Ook is de woning daardoor geschikt voor meerdere doelgroepen. Appartementen die geschikt zijn voor ouderen zijn ook geschikt voor jongeren en starters. Specifieke ouderenwoningen (met zorg op afroep) programmeren we bij voorkeur geclusterd in de nabijheid van voorzieningen.

Bij woningen voor ouderen gaat het niet alleen om geschikte woningen, zoals flexibel indeelbare (gelijkvloerse) woningen, maar ook om woningen met bepaalde voorzieningen zoals een lift en ruimte voor de stalling van rollator of scootmobiel. We willen daarnaast steeds meer toe naar geclusterde woonvormen. Dit heeft ook te maken met de zorgcapaciteit. Door de geclusterde woonvormen is de zorg efficiënter in te zetten door de zorgverleners. In Haaksbergen bezit woningcorporatie Domijn al relatief veel geclusterd bezit met ruimte voor ontmoeting. De komende jaren dient onderzocht te worden welke rol dit vastgoed kan vervullen in de behoefte naar geclusterde woonvormen. Wellicht dat er wijzigingen moeten plaatsvinden bij de woningtoewijzing.

Woningen voor jongeren en starters

Ook jongeren en starters, die op dit moment moeilijk aan een woning kunnen komen vragen onze aandacht. Dit kwam ook duidelijk naar voren in de stakeholdersessie met starters in het kader van deze Woonvisie. Jongeren komen door de gestegen woningprijzen steeds moeilijker aan een woning. Een sociale huurwoning is daarnaast vaak niet haalbaar, omdat men een inkomen heeft boven de maximale inkomensgrens. Ook heeft 'scheefwonen' een negatief effect op de beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Nieuwbouw van woningen moet leiden tot doorstroming en het vrijkomen van woningen voor jongeren en starters in de bestaande / betaalbare voorraad. Daarnaast faciliteren we op kernniveau ook de bouw van nieuwe woningen om deze doelgroep te kunnen huisvesten, wanneer hiervoor aangetoond behoefte is.

Doordat veel ouderen in hun woning blijven zitten stopt de doorstroming, wat ook weer gevolgen heeft voor de kansen voor de huisvesting van de jongeren en de starters. We zetten bij nieuwbouw daarom ook in op de realisatie van compacte woningen (appartementen tot maximaal 50-60 m²) voor jongeren en starters, maar die (op termijn) ook in de behoefte van ouderen kunnen voorzien. Het gaat hierbij om kleine complexen waarbij een mix van jongeren en ouderen ook goed denkbaar is.

Adaptieve programmering voor passende woningbouw

De kwalitatieve opgaven doen zich in toenemende mate voor in het segment appartementen en nultredenwoningen. Dit door de eerder genoemde vergrijzing en de kleiner wordende huishoudens. Het grootste deel van de woningvoorraad staat er op dit moment al. Nieuwbouw betreft maar een beperkt deel van de totale opgave op de woningmarkt. De grondgebonden woningen voor gezinnen zijn niet altijd geschikt (te maken) voor de toenemende groep oudere en/kleine huishoudens. Complementair toevoegen aan de voorraad gaat daarom steeds vaker om toevoegen van die woningtypen waar in de bestaande voorraad nog weinig aanbod is. We programmeren onze woningbouwplannen daarom adaptief. Zo zijn we flexibel en weerbaar in diverse scenario's. Door adaptief te programmeren is het mogelijk flexibel te blijven, mee te bewegen met ontwikkelingen en in te spelen op kansen. In plaats van de toekomst vast te leggen blijven we flexibel.

3.2 Woningbouw is meer dan alleen stenen: aandacht voor de omgeving

Bij het ontwikkelen van woningen gaat het niet alleen om de woningen zelf. Minstens zo belangrijk zijn voorzieningen en de omgeving waarin de woningen gerealiseerd worden. Bij het maken van plannen voor woningbouw zal meteen rekening worden gehouden met de doelgroep die de woningen na realisatie zal betrekken. De gebiedsinrichting zal hierop worden afgestemd.

Bepaalde woningtypen aarden beter op bepaalde locaties. Zo trachten we levensloopbestendige woningen/appartementen te concentreren in het centrum. Voor met name de oudere doelgroep is het bij verhuizing naar een levensloopbestendige woning belangrijk om (zorg)voorzieningen in de directe nabijheid te hebben. Voor sociale huurwoningen geldt dat een goede ruimtelijke spreiding belangrijk is voor de leefbaarheid en vitaliteit van de verschillende wijken en buurten in Haaksbergen. Per nieuwbouwplan en -locatie wordt conform Omgevingswet integraal afgewogen of de locatie passend is bij het nieuwbouwplan. Het sociaal domein zal worden meegewogen bij de grondexploitatie voor nieuwbouwplannen. Door dit te doen kunnen we bij deze nieuwbouwplannen een goede mix van maatschappelijke en financiële afwegingen creëren. Zoals hierboven beschreven hopen we hiermee nog beter aan de kunnen sluiten bij de (omgevings-)wensen van de doelgroep die de nieuwbouwwoningen naar verwachting zal betrekken, en tegelijkertijd een positieve impuls te geven aan het verblijfsklimaat en duurzaamheidsambities zoals in de volgende paragraaf beschreven. Beheersbaarheid van de financiën van het sociaal domein blijven bij dit alles een belangrijke rol spelen.

3.3 Haaksbergen staat open voor vernieuwende woonconcepten

Haaksbergen staat open voor vernieuwende en innovatieve woonvormen als tiny-housing, friends-woningen, woongemeenschappen in allerlei vormen (bijvoorbeeld na het Zwitserse model van de Genossenschaften), woon-werkwoningen, erfdelen, flexibel wonen et cetera. Ook is er aandacht voor onderscheidende architectuur om de eenzijdigheid tegen te gaan. Daarbij krijgt collectief particulier opdrachtgeverschap een kans om inwoners zelf zeggenschap te geven over hun nieuwe woning en woonomgeving.

Deze woonvormen kunnen zowel in de bestaande voorraad worden ingepast, als in toekomstige nieuwbouw. Waar relevant en gewenst kan in de bestaande voorraad worden meegewerkt aan splitsing of samenvoeging. Hierbij denken we met name aan herbestemming van bestaande panden (zoals kantoren of grote winkelruimten). In eerste instantie zal hier op kleine schaal op worden ingezet. We zijn ons er als gemeente van bewust dat dit maatwerk is en we laten meewegen dat ongewenste neveneffecten van splitsingen of samenvoegen moeten worden voorkomen (denk aan effecten op parkeerdruk of extra versterking).

Flexwonen / Versnelling woningbouw

Flexwonen is een actueel thema. Iedereen moet op een fijne en betaalbare manier kunnen wonen. Soms moet dat ook met spoed, bijvoorbeeld bij arbeidsmigranten, uitstromers uit de opvang of iemand die net gescheiden is. Flexwonen moet voornamelijk zorgen voor snelle oplossingen en is een nieuw opkomend onderdeel in de woningmarkt. Flexwonen is onder te verdelen in vier vormen:

1. Transformatie van bestaande gebouwen: het flexibel gebruik van locaties. Bijvoorbeeld het ombouwen van kantoren, schoolgebouwen en ander maatschappelijk- of commercieel vastgoed.
2. Benutten van de bestaande voorraad: hier gaat het om locaties die al geschikt zijn voor permanente bewoning, maar niet als zodanig gebruikt worden.
3. Bestaande locaties, tijdelijke huurcontracten: hierbij kan gedacht worden aan het bouwen of geschikt maken van één of meerdere complexen voor bewoners die onverwacht tijdelijk woonruimte nodig hebben. Het huurcontract kan op maat opgesteld worden voor bepaalde tijd.
4. Tijdelijke locaties: dit is de meest bekende vorm van flexwonen. Hierbij gaat het om het tijdelijk gebruik maken van locaties. Er wordt gezocht naar plekken die op korte termijn geschikt zijn te maken om verplaatsbare woningen neer te zetten.

Door de grote woningbouwopgave (zowel landelijk als lokaal) willen we snel nieuwbouw realiseren. We zetten daarom in op het versnellen van de woningbouw om in de lokale woningbehoefte van onze inwoners te voorzien. We onderzoeken waar we interne werkprocessen kunnen verbeteren om dit te realiseren. Ook gaan we met woningcorporatie Domijn en marktpartijen in gesprek om te kijken hoe we het bouwen van woningen kunnen versnellen. Daarnaast onderzoeken we mogelijkheden om financieel of inhoudelijke ondersteuning te krijgen vanuit de provincie Overijssel of het Rijk om het bouwen van woningen te versnellen.

Inbreidingslocaties zijn locaties waar permanente woningbouw mogelijk is. Daar waar permanente woningbouw gerealiseerd kan worden, heeft dat de voorkeur en is flexwonen niet aan de orde. Zoals hiervoor aangegeven is versnelling in woningbouw wel wenselijk. Hierbij wordt ook de samenwerking gezocht met Domijn. Domijn wil in 2024 (of zoveel eerder als kan) nog 30 sociale huurwoningen extra versneld realiseren in Haaksbergen via de Crisis- en Herstelwet. Hierbij moet het gaan om kwalitatief goede woningen, die voldoen aan het bouwbesluit voor permanente bouw, met 1 of 2 slaapkamers. Het gaat om woningen voor kleine huishoudens die instromen op de woningmarkt in Haaksbergen. Hierbij kan gedacht worden aan starters, maar ook om uitstromers uit de opvang, statushouders en Oekraïense ontheemden. Indien de druk op de woningmarkt hoog blijft zal gemonitord worden of versnelde realisatie van sociale huurwoningen noodzakelijk is.

Uit het onderzoek is gebleken dat de gemeente Haaksbergen op dit moment (mei 2023) weinig tot geen grondposities heeft en er ook weinig leegstaand vastgoed is. We moeten werken aan een grotere flexibele schil en hierbij mogelijk particuliere partijen betrekken. Om meer flexibiliteit te creëren is eigen regie en daarmee strategisch (grond)bezit van evident belang. Bij de evaluatie en actualisatie van de nota Grondbeleid zal afgewogen moeten worden of we een meer actiever grondbeleid willen gaan toepassen. *Voor de opvang van de Oekraïense ontheemden zijn een aantal locaties ingericht waar tijdelijk chalets zijn geplaatst. Het gaat hierbij ook om een flexibele schil.*

Woningsplitsing en inwoning

Door de krapte op de huidige woningmarkt worden er op allerlei creatieve manieren gezocht naar mogelijkheden om woonruimte te creëren. Jongeren blijven steeds langer thuis wonen en zoeken oplossingen voor zelfstandige woonruimte met eigen voorzieningen in de ouderlijke woning. De gemeente ontvangt regelmatig verzoeken om woningsplitsing (waarbij planologisch afzonderlijke wooneenheden worden vastgelegd) en verzoeken om inwoning (waarbij meerdere huishoudens in één woning wonen). Een voorbeeld hiervan is het zogenaamde friends-woningen, waarbij meerdere jongeren (maar wellicht ook ouderen) vriendschappelijk samenwonen. Met woningcorporatie Domijn wordt onderzocht of er vraag is naar deze specifieke woonvorm in Haaksbergen.

Woningsplitsing en inwoning komen voor in de dorpskernen, maar ook in het buitengebied. Voor beide situaties, dus zowel binnen als buiten de bebouwde kom, zal beleid opgesteld worden onder welke voorwaarden woningsplitsing en inwoning mogelijk is.

3.4 Inbreiding voor uitbreiding

Bij de bouw van nieuwe woningen zetten we in op inbreidingslocaties in en rondom de kern van Haaksbergen. Om een goed beeld te krijgen van de beschikbare locaties in het de kern van Haaksbergen moet de Nota inbreidingslocaties (2025) worden geactualiseerd. Als gemeente gaan we eerst invulling geven aan de schoollocaties (Bartokstraat, locatie Theo Scholteschool, Holthuizerstraat en eventueel andere locaties) die de komende jaren vrij komen. Ook is er nog 2,5 hectare grond beschikbaar op de Wissinkbrink die ingevuld moet worden. Dit heeft onze prioriteit. In de nieuwe Nota inbreidingslocaties moet een actueel afwegingskader opgenomen worden hoe om wordt gegaan met particuliere woningbouwinitiatieven.

Omdat het vanuit stedenbouwkundig oogpunt wel van belang is dat er voldoende lucht (groene en open ruimte) blijft in de bebouwde kom zal er naast inbreiding gekeken moeten worden naar potentiële uitbreidingslocaties aan de rand van het dorp. Open en groene plekken in het dorp zijn ook nodig om hittestress te beperken. In 2023 worden middels een passend instrumentarium de randen van Haaksbergen onderzocht. Hierbij worden de zoekrichtingen voor nieuwbouw in kaart gebracht. De uitkomst van dit onderzoek is één van de bouwstenen voor de Omgevingsvisie die in 2023 en 2024 wordt opgesteld (vaststelling 2024). Op basis van dit onderzoek kan vervolgens gekeken worden welke stappen in het kader van een actieve grondpolitiek verder genomen moeten worden.

Naast de kern Haaksbergen is er ook voor de kerkdorpen (Buurse en St. Isidorushoeve) een nieuwbouwpoging. St. Isidorushoeve is de afgelopen jaren uitgebreid met circa 60 woningen. De uitbreiding in Buurse Zuid was met 16 woningen beperkter. Voor de leefbaarheid van deze kerkdorpen is het belangrijk dat er nieuwe woningen gebouwd worden voor de jongeren en jonge gezinnen uit het dorp, maar ook voor de ouderen. Er wordt voornamelijk gebouwd voor de lokale behoefte, een beperkte instroom van buiten het dorp is echter ook denkbaar. De huisvesting van jongeren en jonge gezinnen is belangrijk voor het op peil houden van het voorzieningenniveau in de kerkdorpen, zoals de school en het verenigingsleven. Om zicht te krijgen op mogelijke nieuwbouwlocaties is er voor beide kerkdorpen een locatiestudie uitgevoerd. Hierbij is in eerste instantie gekeken naar de mogelijkheden van inbreiding. De inbreidingslocaties zijn in beide dorpen beperkt. Daarom zijn ook uitbreidingslocaties meegenomen in de studie. Voor Buurse kijken we nu naar locaties voor in totaal 15 tot 20 woningen en in de St. Isidorushoeve zullen de komende jaren circa 35 woningen gerealiseerd worden. Daarnaast loopt er in Buurse een project "Buurse kik vuuroet". Dit is een project waarbij gekeken wordt naar de invulling van het maatschappelijk vastgoed in Buurse. Indien er bepaalde panden of locaties beschikbaar komen dan zou woningbouw voor deze locaties een passende invulling kunnen zijn.

Uitgifte van nieuwbouwkavels en -woningen

We hanteren in Haaksbergen een gegadigdenlijst bij de uitgifte van nieuwbouwkavels en nieuwbouwwoningen. Deze gegadigdenlijst is gebaseerd op de Verordening inzake de uitgifte van bouwgrond voor koopwoningen (zie bijlage F). Op basis van deze verordening moet zowel de gemeente als ook ontwikkelende partijen bij verkoop eerst de gegadigden op de lijst aanschrijven voordat openbare verkoop aan de orde is. Deze lijst zorgt er voor dat er niet meerdere kavels of woningen door een zelfde partij (belegger) gekocht kunnen worden. We willen

de gegadigdenlijst daarom handhaven. Wel is de verordening waarop de lijst is gebaseerd verouderd, daarom is actualisatie noodzakelijk. Uitgangspunt van de Huisvestingswet 2014 is het recht op vrije vestiging. Sociaal en economische binding met Haaksbergen mag niet als voorwaarde opgenomen worden in de uitgifteverordening. Desondanks willen we kijken of voor (een deel van) de nieuwbouwkavels en -woningen met name inwoners met een lokale binding en dan specifiek jongeren/starters voorrang kunnen krijgen boven mensen die geen binding hebben met Haaksbergen. Hiertoe zal een eigen gemeentelijke huisvestingsverordening opgesteld moeten worden.

Daarnaast dient bij nieuwbouwprojecten overwogen te worden om in de (koop)overeenkomsten een anti-speculatiebeding en zelfbewoningsverplichting op te nemen. Daarmee willen we de positie van starters en lagere-en midden-inkomens op de woningmarkt verbeteren. In het verlengde hiervan willen we onderzoeken of het invoeren van een opkoopbescherming past in de gemeente Haaksbergen.

Participatie

Bij de ontwikkeling van nieuwe plannen is het gebruikelijk om inwoners en andere belanghebbenden actief te benaderen. Ook in het kader van de nieuwe Omgevingswet krijgt participatie een steeds belangrijkere rol bij de ontwikkeling van nieuwe plannen. Het betrekken van inwoners bij woningbouwplannen is belangrijk, want het gaat uiteindelijk om hun woon- en leefomgeving. Zo kunnen we inwoners informeren over nieuwbouwprojecten en bieden we waar mogelijk ook mogelijkheden om mee te praten over de inhoud van de plannen. Initiatiefnemers van plannen vervullen hierin een essentiële rol. De initiërende partij is verantwoordelijk voor het gesprek met de omgeving. De wijze en vorm van participatie die wordt toegepast hangt af van het plan. De keuze hiervoor wordt gebaseerd op ons participatiebeleid (Beleidsnota Participatie, welke op 2 maart 2022 door de raad is vastgesteld).

3.5 Acties

Wat	Inhoud	Wie
Aantrekkelijke en kwalitatieve nieuwbouw	<ul style="list-style-type: none"> We zetten in op aantrekkelijke en kwalitatieve nieuwbouw. Dit doen we door te kiezen voor nieuwbouw die echt iets toevoegt. We zetten ook in op de realisatie van kleine appartementen voor jongeren, waarbij een mix met huisvesting van ouderen denkbaar is. We maken voor het invullen van de bouwopgave gebruik van het WBO Haaksbergen 2021 en de bewonersenquête die hiervoor uitgezet is. We actualiseren de Nota inbreidingslocaties (2025) en nemen daarin een afwegingskader op voor particuliere woningbouwinitiatieven, We zetten in op de realisatie van woningbouw op de vrijkomende schoollocaties. In de op te stellen Omgevingsvisie gaan we de zoekrichting voor nieuwe inbreidingslocaties bepalen. We gaan verder met de ontwikkeling van de nieuwbouwplannen in de kerkdorpen op basis van de locatiestudies die zijn/worden uitgevoerd, waarbij we gebruik maken van het WBO. We actualiseren de Verordening inzake de uitgifte van bouwgrond voor koopwoningen, maar handhaven de gegadigdenlijst. We gaan daar waar nodig bij nieuwbouwprojecten in de (koop)overeenkomsten een anti -speculatiebeding en zelfbewoningsverplichting opnemen. We onderzoeken of het invoeren van een opkoopbescherming past in de gemeente Haaksbergen. 	<ul style="list-style-type: none"> Gemeente Haaksbergen Marktpartijen
Ruimte voor experimenten en initiatieven vanuit de markt	<ul style="list-style-type: none"> Een flexibel nieuwbouwprogramma creëert ruimte voor het faciliteren van initiatieven. We maken daarbij steeds de afweging of plannen een kwalitatieve bijdrage leveren of dat deze voorzien in de behoefte, optimaal aansluitend bij de vraag en de resultaten van het WBO. We moeten werken aan een grotere flexibele schil en hierbij mogelijk particuliere partijen betrekken. Om meer flexibiliteit te creëren is eigen regie en daarmee strategisch (grond)bezit van evident belang. Evaluatie en actualisatie van de nota Grondbeleid is noodzakelijk. We gaan beleid opstellen waarin de mogelijkheden voor woningsplitsing en inwoning zowel binnen als buiten de bebouwde kom wordt geregeld. 	<ul style="list-style-type: none"> Gemeente Haaksbergen Ontwikkelaars Domijn Initiatiefnemers

	<ul style="list-style-type: none"> • Samen met Domijn gaan we onderzoeken of er vraag is naar friends-woningen in Haaksbergen. 	
Versnelling woningbouwopgave	<ul style="list-style-type: none"> • We onderzoeken waar we interne werkprocessen kunnen verbeteren om versnelling te realiseren. Ook gaan we met Domijn en marktpartijen in gesprek om te kijken hoe we het bouwen van woningen kunnen versnellen. • We onderzoeken mogelijkheden om financieel of inhoudelijke ondersteuning te krijgen vanuit de provincie Overijssel of het Rijk om het bouwen van woningen te versnellen. • We gaan onze inwoners en andere belanghebbenden actief betrekken bij de nieuwbouwplannen conform het geldende participatiebeleid. 	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente Haaksbergen • Ontwikkelaars • Domijn • Initiatiefnemers
Aantrekkelijke locaties voor wonen met zorg	<ul style="list-style-type: none"> • We onderzoeken hoe de wooncomplexen van Domijn kunnen voorzien in de behoefte naar geclusterde woonvormen. Wellicht dat er wijzigingen moeten plaatsvinden bij de woningtoewijzing. 	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente Haaksbergen • Domijn



4 Betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen

4.1 Vraag naar betaalbare koop- en huurwoningen

De woningprijzen in Haaksbergen zijn de afgelopen jaren flink gestegen. Vergeleken met de vraag is het beschikbare aanbod (koop)woningen relatief klein. Met name onder starters is de behoefte tot het kopen van een woning groot, zo bleek uit het woonwensenonderzoek en tijdens de bijeenkomsten met belanghebbenden. Circa 65% van de starters in de woonbehoefte-enquête geeft aan een voorkeur te hebben voor het kopen van een woning. Starters hebben vaak (nog) een beperkt budget en zoeken daarom betaalbare woningen. In Haaksbergen woont een deel van de starters lang thuis, waardoor zij in de gelegenheid zijn te sparen voor de eerste woning, bij voorkeur een koopwoning. Door stijgende huizenprijzen en de aangescherpte hypotheekisen is het voor steeds meer starters moeilijker om een woning te kopen en financiële hulp van ouders is lang niet altijd mogelijk. Door gebrek aan doorstroming op de woningmarkt komen er daarnaast weinig woningen beschikbaar voor de startende doelgroep. De gemeente zet daarom in op betaalbare, marktconforme woningen via verschillende wegen. Kleinere woningen in een laag prijssegment, betaalbare conceptbouw, rug-aan-rug-woningen, XS-woningen en alternatieve concepten in het betaalbare segment zijn hiervan voorbeelden. Toevoeging van sociale koop wordt daarbij gekoppeld aan de NHG-grens (€ 355.000, prijspeil 2022 / € 405.000, prijspeil 2023). Om onder andere starters betere kansen te bieden op de woningmarkt, is een gedifferentieerd (koop)programma echter noodzakelijk. We staren ons daarom niet blind op de NHG-grens, maar zetten ook in op realisatie van (starters)woningen met een prijs tot circa € 250.000. Ook kan de verkoop van grondgebonden corporatiewoningen een deel van de oplossing zijn.

De betaalbaarheid van een woning is niet voor iedereen vanzelfsprekend. Naast de huur of hypotheek zijn ook woonlasten zoals energielasten en andere kosten relevant voor de betaalbaarheid van wonen. Voor sommige doelgroepen staat de betaalbaarheid van het wonen continu onder druk, ongeacht economische ontwikkelingen. Bijvoorbeeld voor (alleenstaande) ouderen die een klein pensioen of alleen AOW ontvangen, jongeren en (jong)volwassenen met een blijvend laag inkomen. Ook zien we dat de betaalbaarheid voor middeninkomens onder druk staat. Vaak verdienen zij teveel om in een sociale huurwoning te kunnen wonen of om in aanmerking te komen voor tegemoetkomingen zoals een huurtoeslag. Tegelijkertijd worden ze geconfronteerd met hoge woonlasten. Daarnaast is betaalbaarheid belangrijk voor verscheidene zorgdoelgroepen.

Energiearmoede is bij betaalbaarheid een risicofactor. Doordat een groot deel van het (lage) inkomen opgaat aan de energiekosten komen sommige huishoudens in de problemen. Het is slechts één oorzaak van armoede, maar een belangrijke om zicht op te houden gezien de overgang naar het gebruik van duurzame energie.

Midden huur kan deels voorzien in behoefte van starters

Door beleidswijzigingen van het Rijk moeten lage middeninkomens, die voorheen bij veel woningcorporaties voor een sociale huurwoning terecht konden, nu uitwijken naar de vrije huursector. In veel gevallen zijn dit starters die te veel verdienen voor een sociale huurwoning, maar ook moeilijk een hypotheek krijgen. Hetzelfde geldt voor ZZP-ers en flexwerkers. We constateren een krapte op de markt voor huurwoningen boven de liberalisatiegrens (€ 808,06, prijspeil 2023).

In gemeente Haaksbergen bestaat een sterke 'koopcultuur'. De voorkeur gaat vaak uit naar een koopwoning ten opzichte van huur. Midden-huur kan de woonbehoefte vervullen van iemand die tussen wal en schip valt op de huidige woningmarkt of met spoed een woning zoekt. In een overspannen woningmarkt is er weinig betaalbaar

koop aanbod en zijn er lange zoektijden voor sociale huurwoningen. Hierdoor is er de komende jaren een beperkte toename in de vraag naar midden huur. Vooral in de gestapelde woningvoorraad is sprake van een tekort.

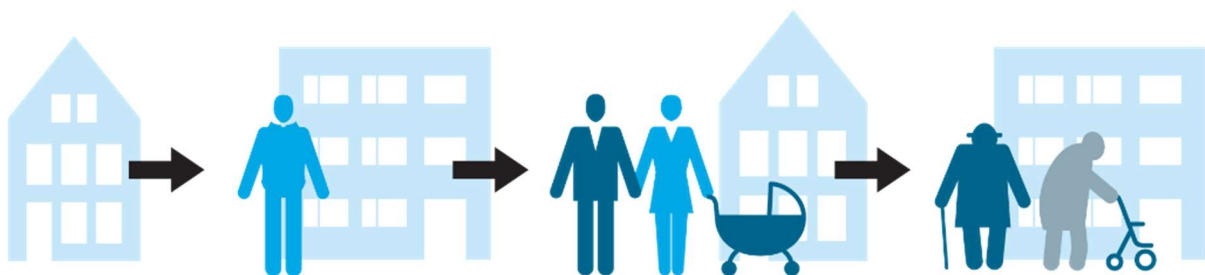
Starterslening

De starterslening maakt het mogelijk voor starters om via de gemeente extra te lenen bij de aankoop van een eerste woning. De starterslening is een bijzondere hypothecaire lening die wordt afgesloten naast een reguliere hypotheek bij een bank. De lening overbruggt het verschil tussen de prijs van het huis en de (eerste) hypotheek bij de bank. De starterslening hebben we de afgelopen jaren niet actief ingezet. Haaksbergen heeft een echte koopmarkt en er zijn veel starters die een koopwoning zoeken. Door de stijgende hypotheekrente wordt dit instrument weer interessanter voor starters. We onderzoeken op welke wijze deze regeling een bijdrage kan leveren in het huisvestingsvraagstuk voor de starters.

4.2 Meer mogelijkheden voor doorstroming bieden en langere verhuisketens op gang brengen

Het aantal ouderen in Haaksbergen zal de komende jaren blijven groeien. Het relatief beperkte aanbod van betaalbare woningen (koop en huur) hangt samen met de beperkte doorstrommogelijkheden voor ouderen. Doorstroming van ouderen die nu een grondgebonden woning bewonen naar aantrekkelijke nultredenwoningen (gestapeld in de vorm van appartementen of grondgebonden in de vorm van bijvoorbeeld patiowoningen) kan helpen de groep (koop)starters te laten in- en doorstromen. Op dit moment is ook in het nultredensegment de vraag groter dan het beschikbare aanbod. Het toevoegen van geschikte, aantrekkelijke woningen voor ouderen aan de bestaande voorraad, brengt verhuisketens op gang. Naarmate deze verhuisketens in Haaksbergen op gang komen, kunnen inwoners beter in hun huisvestingswensen en -eisen voorzien. Ter verduidelijking: het toevoegen van een nultredenwoning voor ouderen kan tot wel vijf verhuisbewegingen genereren. Het toevoegen van een starterswoning zorgt daarentegen gemiddeld voor slechts één verhuisbeweging, waardoor de woningmarkt 'op slot' blijft en minder huishoudens hun gewenste stap op de woningmarkt kunnen maken. Bij ontwikkeling van geschikte woningen voor ouderen (ten behoeve van het op gang brengen van doorstroming) is het belangrijk dat we ouderen verleiden te verhuizen. We maken hiervoor afspraken met corporaties en geven doorstroming eventueel een impuls aan de hand van een doorstroommakelaar en/of een informatiecampagne.

Figuur 6: Voorbeeld van een verhuisketen: bouwen voor ouderen brengt doorstroming op gang



Zoals bleek uit het woonbehoefteonderzoek onder ouderen het percentage dat voorkeur heeft voor een (middeldure)huurwoningen (€663-€950) aanzienlijk hoger dan onder starters. Hierbij gaat de voorkeur uit naar hofjes en comfortabele woonvormen, eventueel met zorg op afroep. Wat betreft locatie hebben zij het liefst een woning nabij voorzieningen. Hiermee anticiperen of reageren ze op een beperkter wordende mobiliteit. De woninggrootte is van secundair belang. Levensloopbestendige woningen binnen deze prijsklasse zijn in Haaksbergen op dit moment echter schaars. De komende jaren zetten we in op het bevorderen van doorstroming onder ouderen en de daarmee gepaard gaande langere verhuisketens.

Beschikbaarheid verbeteren door scheefwonen te verminderen

Scheefwonen blijft een actueel thema binnen de sociale huursector. Met de invoering van de Woningwet 2015 zijn woningcorporaties verplicht tot enkel het uitoefenen van hun kerntaak; het zorgen voor kwalitatief goede en betaalbare huisvesting voor huishoudens met een laag inkomen. Dit wordt echter bemoeilijkt doordat sociale huurwoningen worden bewoond door huishoudens die in de lijn met de Woningwet volgens het (huidige) inkomen niet in die woning 'zouden mogen' wonen. Zij betrokken hun sociale huurwoning met een inkomen dat recht gaf op een sociale huurwoning, maar door inkomensgroei behoren zij inmiddels niet meer tot de sociale doelgroep.

Het aandeel corporatiewoningen dat in Haaksbergen wordt bewoond door huishoudens met een te hoog inkomen (goedkope scheefwoners) is circa 9%. Circa 12% van de woningen wordt verhuurd aan huishoudens met een te laag inkomen (dure scheefwoners). Het merendeel (79%) van de huishoudens in sociale huurwoningen is passend gehuisvest, zie onderstaande tabel. De cijfers voor Haaksbergen sluiten aan bij het landelijk gemiddelde. Nog steeds gaat het om een fors aantal niet passend gehuisveste huishoudens. Het bevorderen van doorstroming is essentieel om het percentage goedkope en dure scheefhuurders in de corporatievoorraad te verlagen en huishoudens beter passend te huisvesten.

De vraag is wel hoe de doorstroom bevordert kan worden. De huidige scheefhuurders zitten prima in hun ruime huurwoning met lage woonlasten. Dat is bij ouderen ook vaak een veel gehoord probleem. Ze wonen vaak lang in hun huurwoning tegen lage huurlasten. Bij verhuizing naar een kleiner appartement moeten ze vaak meer betalen voor minder woonoppervlakte. De verhuisneiging is hierdoor laag. Mogelijk dat de inzet van seniorenmakelaars, verhuiscoaches of verhuisvergoedingen een oplossing bieden. Samen met Domijn zal dit nader onderzocht en uitgewerkt worden.

Woningcorporaties, waaronder Domijn, sturen op gemengde wijken, waarin verschillende mensen door elkaar wonen. Het is goed voor de leefbaarheid dat mensen die wat meer zijn gaan verdienen niet meteen de wijk verlaten. Een aandeel goedkope scheefwoners in een wijk heeft ook een positief effect. Wijken met veel lage inkomens kennen vaak leefbaarheidsproblemen. Een deel goedkope scheefwoners werkt positief op de economische weerbaarheid van de sociale buurt.

Tabel 2: Aandeel scheefwoners in corporatiewoningen in gemeente Haaksbergen

Scheefwonen	Aandeel Haaksbergen	Aandeel Nederland
Goedkoop ³	9%	12%
Duur ⁴	12%	12%
Passend gehuisvest	79%	76%

Bron: Lokale Monitor Wonen (2019), bewerking Stec Groep (2021).

Omvang van de sociale woningvoorraad is voldoende groot, maar niet altijd voldoende toegankelijk

De absolute omvang van de sociale woningvoorraad met een huurprijs tot de liberalisatiegrens (€ 808,06, prijspeil 2023) in Haaksbergen is op dit moment in absolute zin nagenoeg voldoende. Tegelijkertijd is de voorraad niet overal voldoende toegankelijk voor de doelgroep. Herstructurering draagt bij aan woningaanbod dat beter is afgestemd op de huidige en toekomstige woonwensen. De vraagdruk op de sociale huurwoningvoorraad neemt op korte termijn naar verwachting toe, terwijl er om demografische redenen op middellange en lange termijn overschotten kunnen ontstaan in de minder aantrekkelijke delen van de sociale woningvoorraad. De actuele vraagdruk heeft verschillende redenen:

³ Goedkope scheefheid: huishoudens met een midden hoog of hoog inkomen (€ 48.836+) in een woning met een huurprijs lager dan - of gelijk aan - de liberalisatiegrens (€808,06 prijspeil 2023).

⁴ Dure scheefheid: het huishouden behoort tot de doelgroep huurtoeslag maar woont in een woning met een huurprijs boven de attoppingsgrens (€ 647,19 voor huishoudens met één of twee personen en € 693,60 voor huishoudens met drie of meer personen).

- Er zijn door extramuralisering nieuwe doelgroepen op de woningmarkt gekomen;
- De mutatiegraad van woningen in de sociale sector is veelal laag. Hierdoor komen er relatief weinig woningen in dit segment beschikbaar terwijl de voorraad relatief groot is.

4.3 Kleine(re) woningen en flexibele schil

De laatste jaren is er landelijk een trendbreuk te zien van steeds ruimere woningen (sinds de naoorlogse periode tot circa 2010) naar kleinere nieuwbouwwoningen. Flexibilisering van de arbeidsmarkt, groei van het aantal eenpersoonshuishoudens en verstedelijking zijn fundamentele onderleggers voor de lange-termijnvraag die ook (ten dele) voor Haaksbergen gelden. De conjunctuur zet de betaalbaarheid van woningen onder druk en zorgt boven op de lange termijnbehoefte voor een tijdelijke extra vraag.

De vraag naar klein(er) wonen vertaalt zich in de praktijk in een diverse behoefte aan bijvoorbeeld kleine appartementen en kleinere grondgebonden woningen; woonvormen met gemeenschappelijke ruimten en kleinere privé-ruimten, en een kleine (niche) vraag naar Tiny Houses. De vraag in Haaksbergen naar deze laatste bijzondere woonvorm is gering, al is er wel een duidelijke vraag naar kleine woningen. Daarnaast is er behoefte aan een flexibele schil van woningen, om een tijdelijke of urgente vraag naar woonruimte op te vangen. Deze 'flexibele schil' bedient een vraag vanuit doelgroepen die (nog) niet voldoende middelen hebben om een 'reguliere' woning te kopen of huren of nieuwkomer zijn op de woningmarkt. Ook is er een groep woningzoekenden die bewust op zoek is naar flexibiliteit. Dit kan bijvoorbeeld in verband met onzekerheid over en/of tijdelijkheid van werk of als tussenoplossing na het verbreken van een relatie. Voor een deel van de doelgroepen is flexwonen dus een tussenstap, voor andere doelgroepen zoals starters of studenten is het een eerste opstap naar een reguliere woning op termijn.

We benadrukken dat flexwonen een brede rol vervult op de woningmarkt: deze rol gaat verder dan het bedienen van de vraag vanuit de hier specifiek onderzochte doelgroepen. Een flexibele schil kan ook ruimte bieden aan starters die in de huidige hoogconjunctuur moeilijk aan een reguliere woning komen of aan huishoudens die letterlijk wachten op hun nieuwe woning (bij vertraagde nieuwbouw, herstructurering, et cetera). Ook uit de sessie met marktpartijen kwam de behoefte aan flexwoningen naar voren.

Extra aandacht gaat de komende jaren naar de positie van (jonge) starters, inwoners met een lager tot middeninkomen en naar specifieke doelgroepen die zich niet (geheel) zelfstandig redden op de woningmarkt. We zetten in op het versnellen van nieuwbouw en op woningen blijvend beschikbaar en betaalbaar te houden. Hierbij staan we open voor innovatieve woonconcepten. We werken samen met marktpartijen, woningcorporaties en inwoners.

Woningprogrammering en woningverdeling

In de Woondeal Twente is afgesproken dat er bij nieuwbouw naar een verdeling van 30-40-30 gestreefd moet worden. Dit betekent 30% sociale huur, 40% midden-huur en betaalbare koop (onder de NHG-grens) en 30% dure woningen. Deze systematiek sluit aan bij en is een verfijning van het nationale streven van twee-derde betaalbare woningen. Voor alle regiogemeenten geldt deze afspraak als inspanningsverplichting. De afgesproken verdeling geldt niet geld voor elk plan, maar moet op gemeente- en regionaal niveau toegepast worden. De intentie is om gemengde wijken te blijven bouwen. Lokaal maatwerk is mogelijk rekening houdend met de specifieke gemeentelijke situatie en de aantoonbare behoefte. Haaksbergen heeft zich gecommitteerd aan deze afspraak.

Als de woningverdeling zoals afgesproken in de Woondeal Twente wordt toegepast op de bouw van circa 500 woningen voor de komende 10 jaar, dan komen de tot de volgende (indicatieve) programmering:

Tabel 3: Indicatieve programmering gemeentelijke ambitie

Woningsegment	Primaire Doelgroep	Percentage	Aantal woningen
Sociale huur (app / llb*)	Starters, Senioren en Overige nieuwkomers	30%	150
Midden huur (llb* < € 1.000)	Senioren	10%	50
Koop (app en llb*) < NHG	Starters / Senioren	20%	100
Koop rij < NHG	Starters	10%	50
Koop tweekappers	Gezinnen / starters	15%	75
Koop vrijstaand	Gezinnen	10%	50
Kavels	Gezinnen / starters	5%	25
Totaal		100%	500

*Bron: Woondeal Twente, bewerking Stec Groep. llb staat voor: levensloopbestendig

NB. Bovenstaande programmering is indicatief. Op basis van monitoring moet blijken over verschuiving van aantallen binnen de verschillende woningsegmenten noodzakelijk is.

Met Domijn zijn afspraken gemaakt over de bouw van extra sociale huurwoningen. In Haaksbergen betreft circa 22% van het totaal aantal woningen sociale huur. Hiervan is ruim 83% in bezit van Domijn. In het Rijks beleidsprogramma “Een thuis voor iedereen” is opgenomen dat er regionaal toegewerkt moet worden naar een evenwichtige verdeling van de woningvoorraad met een streven van 30% sociale huurwoningen in de woningvoorraad. Gemeenten met minder dan 30% sociale huur in de bestaande woningvoorraad moeten bijdragen aan dit streven. Hierbij mag rekening gehouden worden met lokaal maatwerk. We gaan bij de realisatie van nieuwe plannen met ontwikkelende partijen en met Domijn in gesprek om zo te kijken welke locaties geschikt zijn voor toevoeging sociale huur. Uitgangspunt is wel dat zo veel mogelijk aangesloten wordt bij de Woondeal. Spreiding over de verschillende wijken is hierbij nog wel van belang. Een grote concentratie van sociale huurwoningen vinden we niet wenselijk.

De woningmarkt is en blijft onderhevig aan ontwikkelingen waardoor het noodzakelijk is om actuele inzichten te hebben in vraag en aanbod. Door regelmatige monitoring dienen de ontwikkelingen in de woningmarkt in de gaten gehouden te worden om te signaleren of het nodig is om de woningprogrammering bij te stellen.

Voorrangsregelingen sociale huur

In 2021 zijn in gezamenlijk overleg tussen Gemeente Haaksbergen, huurdersvereniging Haaksbergen en Domijn een aantal voorrangsregelingen ingevoerd voor inwoners van Haaksbergen. Zo krijgen Haaksbergse jongeren en ouderen voorrang op bepaalde complexen en woningen. En geldt er een voorrangsregeling voor de inwoners van St. Isidorushoeve en Buurse. Jaarlijks wordt de werking van de regeling gemonitord. Zo nodig worden de regelingen in overleg met de huurdersvereniging uitgebreid.

Nota grondprijsbeleid

Onze huidige Nota grondprijsbeleid dateert van 20 december 2006. Sindsdien zijn de marktomstandigheden en de woonbehoefte veranderd. Dit vraagt om actualisatie van het huidige grondprijsbeleid.

Doelgroepenverordening

Om meer grip te krijgen op de woningmarkt en bij nieuwbouwproject meer sturing te kunnen geven, willen we een doelgroepenverordening instellen. Een doelgroepenverordening is een middel om de beschikbaarheid van woningen in het goedkope en middeldure segment te bevorderen. Met de doelgroepenverordening wordt geborgd dat sociale huurwoningen, midden huurwoningen, goedkope en middeldure koopwoningen worden gebouwd en behouden blijven voor de doelgroep. Voor een vastgelegde termijn (10 tot 15 jaar) moet de woning beschikbaar blijven voor huishoudens met een inkomensgrens die behoort tot de doelgroep. Op basis van anterieure overeenkomsten met projectontwikkelaars en woningcorporatie willen we een bepaald percentage sociale huurwoningen, goedkope koop en middeldure koop vastleggen. Daardoor verbeteren we de (toekomstige) beschikbaarheid van woningen in het goedkope koop en sociale huur segment. Ook bevordert dit de betaalbaarheid van woningen door doelgroepen toe te wijzen die in deze woningen mogen wonen. Grondslag voor een doelgroepenverordening is het strategisch doelgroepenbeleid.

4.4 Acties

Wat	Inhoud	Wie
Ontwikkeling betaalbare woningen	<ul style="list-style-type: none"> • We zetten ons de komende jaren actief in om de woningvoorraad betaalbaar te houden/maken voor iedereen in Haaksbergen. Kleinere woningen zijn onderdeel van onze aanpak. • Naast reguliere ontwikkelaars zullen we ook de woningcorporatie benaderen om te participeren in de ontwikkeling van middenhuur, eventueel in combinatie met socialehuurprojecten. • We onderzoeken of het herinvoeren van de starterslening een oplossing kan bieden bij het huisvestingsvraagstuk voor de starters. • We streven er naar om het aandeel sociale huur in Haaksbergen te vergroten. Bij de realisatie van nieuwbouwplannen gaan we met Domijn in gesprek om te kijken waar sociale huur toegevoegd kan worden. • We monitoren de ontwikkelingen op de woningmarkt nauwgezet om te signaleren of ons woningbouwprogramma bijgesteld moet worden. • We actualiseren de nota grondprijnsbeleid. • Op basis van het op te stellen strategisch doelgroepenbeleid willen we een doelgroepenverordening instellen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente Haaksbergen • Ontwikkelaars • Domijn • Initiatiefnemers
Creëren van doorstroming	<ul style="list-style-type: none"> • We stimuleren toevoeging van zowel levensloopbestendige ouderenwoningen als (midden)huurwoningen om doorstroming te bevorderen. • We maken afspraken met Domijn en geven doorstroming eventueel een impuls aan de hand van een doorstroommakelaar, seniorenmakelaar, verhuiscoaches en/of een informatiecampagne. 	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente Haaksbergen • Ontwikkelaars • Domijn • Initiatiefnemers
Verminderen van scheefwonen	<ul style="list-style-type: none"> • We zetten in op een combinatie van het vergroten van geschikt aanbod en het actief benaderen van huishoudens binnen de sociale huursector. • We sturen samen met Domijn op gemengde wijken waar verschillende mensen bij elkaar wonen. Een concentratie van sociale huur is niet wenselijk. 	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente Haaksbergen • Domijn



5 Vitale kernen

5.1 Huishoudensontwikkeling in Haaksbergen, Buurse en St. Isidorushoeve

Tot 2030 toename van 25 huishoudens in kern St. Isidorushoeve, afname van 10 huishoudens in kern Buurse

In de gemeente Haaksbergen zijn in 2020 circa 10.290 huishoudens, zie ook hoofdstuk 2. Daarvan woont circa 90% (circa 8.040 huishoudens) in de kern Haaksbergen, circa 6% (circa 650 huishoudens) in de kern Buurse en circa 4% (circa 450 huishoudens) in de kern St. Isidorushoeve. In onderstaande tabel wordt ook de ontwikkeling van het aantal huishoudens per kern weergegeven.

De toename van het aantal huishoudens in de gemeente Haaksbergen tot 2030 wordt voornamelijk verwacht in de kern Haaksbergen, waar het aantal huishoudens groeit met circa 205 huishoudens. Dit is een groei van circa 3%. We zien dat het aantal huishoudens in de kern Buurse met circa 10 huishoudens afneemt tot 2030, een afname van circa 1%. In de kern St. Isidorushoeve neemt het aantal huishoudens tot 2030 naar verwachting toe met circa 25 huishoudens, een groei van circa 5%. Daarnaast neemt het aantal huishoudens tot 2030 in overige gebieden in de gemeente met circa 10 huishoudens toe, een toename van circa 1%. In bijlage 2 is de huishoudensontwikkeling tot 2030 in de gemeente Haaksbergen per kern uitgesplitst naar doelgroepen opgenomen.

Tabel 4: Huishoudensontwikkeling gemeente Haaksbergen per kern

	Aantal huishoudens 2020	Aandeel 2020	Aantal huishoudens 2029	Aandeel 2029	Ontwikkeling 2020 tot 2030	
					Aantal	%
Haaksbergen (kern)	8.035	78%	8.240	78%	+ 205	+3%
Buurse	645	6%	635	6%	-10	-1%
St. Isidorushoeve	445	4%	470	4%	+25	+5%
Overige gebieden	1.165	11%	1.175	11%	+10	+1%
Totaal gemeente	10.290	100%	10.520	100%	+230	+2%

Bron: Primos (2020), bewerking Stec Groep (2021).

Met name groei in oudere huishoudens

Zoals al naar voren kwam in paragraaf 2.2 groeit in de gemeente Haaksbergen met name het aantal huishoudens van 65 jaar en ouder de komende tien jaar. Ook in de kernen Buurse en St. Isidorushoeve neemt het aantal oudere huishoudens naar verwachting toe. De overige doelgroepen nemen naar verwachting in omvang af.

5.2 Kernen Haaksbergen, Buurse en St. Isidorushoeve

Gebrek aan voorzieningen zet leefbaarheid in kleine kernen onder druk

De leefbaarheid van kleine kernen staat onder druk. Er worden minder kinderen geboren, zodat sprake is van ontgroening. Dit betekent dat er minder kinderen zijn voor de dorpscholen die daardoor soms door de opheffingsnorm dreigen te zakken of kwaliteitsproblemen krijgen. Hetzelfde geldt voor de verenigingen waarvoor steeds minder jeugdleden zijn. In de kleine kernen wordt het aandeel ouderen groter. Zij worden steeds ouder en wonen ook steeds langer zelfstandig. Ouderen blijven het liefst in hun eigen dorp wonen maar daar zijn de voorzieningen niet altijd aanwezig.

Ook starters hebben het niet gemakkelijk in het vinden van een betaalbare woning, zodat zij mogelijk een woning zoeken in een grotere buurplaats. Hetzelfde geldt in mindere mate voor gezinnen en ouderen omdat zij

doorgaans wat meer financiële mogelijkheden hebben. Voorzieningen staan zodoende onder druk door het kleiner wordend aantal inwoners. Het gevolg is dreigende sluiting van scholen, dorpshuizen, winkels en andere voorzieningen.

Aandacht voor de bestaande kwaliteiten behouden en laten bijdragen aan de doorstroming

Door onze wijken en kernen sterk te houden blijven we als gemeente Haaksbergen aantrekkelijk voor inwoners en nieuwkomers. Het verschil in kracht en vitaliteit van onze kernen accepteren we, zowel in de benadering voor het woningbouw- als het voorzieningenbeleid.

Als het gaat om wijkvernieuwing of revitalisering kijken we niet naar de woningen alleen, maar ook andere zaken die samen een wijk of kern maken. Het blijvend goed onderhouden en een kwalitatieve goede inrichting van de openbare ruimte hoort erbij om een aantrekkelijke woonomgeving te creëren en te behouden voor de inwoners van Haaksbergen. Wijken en kernen met een eenzijdige samenstelling naar huishoudensamenstelling, leeftijd, en/of inkomen zijn minder toekomstbestendig. Dit geldt in het bijzonder voor de kleinere kernen Buurse en St. Isidorushoeve. We bekijken onze huidige woningvoorraad en toekomstige plannen ook op die manier en zoeken hierin de verbinding met andere beleidsterreinen, partijen en inwoners. Aandacht voor het verduurzamen en levensloopbestendig maken van woningen is een belangrijk aandachtspunt in iedere wijk en kern.

Versnelling woningbouw in de kerkdorpen

Op dit moment is de harde plancapaciteit in de twee dorpen volledig ingevuld. Om er voor de zorgen dat er op korte termijn gebouwd kan worden is versnelling van de woningbouwplannen hier essentieel. Een goede samenwerking met de belangengemeenschappen is hierbij erg van belang. De belangengemeenschappen spelen een rol bij het aandragen van locaties, het informeren van de gemeenschap, maar ook bij het enthousiasmeren van de jongeren/starters en senioren.

In Buurse hebben we de locatiestudie afgerond en gaan we nu actief bezig met een tweetal locaties voor in totaal 15 tot 20 woningen. De doelgroepen die we hier willen bedienen zijn ouderen uit Buurse. Zodat zij vanuit hun huidige eengezinswoning kunnen doorstromen naar een kleinere levensloopbestendige koopwoning. Ook willen we betaalbare woningen realiseren voor de jongeren uit Buurse. Vanuit de belangengemeenschap wordt ook gekeken of er vraag is naar sociale huur in Buurse. Daarin is Domijn een belangrijke samenwerkingspartner. Domijn wil mogelijk een (beperkt) wel een aantal woningen realiseren, maar dan moet er wel worden voorzien in een behoefte. Het beeld dat tijdens diverse dorpsbijeenkomsten is geschetst is dat de jongeren graag een kleine grondgebonden koopwoning willen met (ver)bouwmogelijkheden, zodat de woning als het ware mee kan groeien met de starter.

In de St. Isidorushoeve is een initiatief voor de realisatie van een 7-tal kleine appartementen in de pastorietaanbouw voor senioren en jongeren uit het dorp. Het initiatief is tot stand gekomen na een enquête onder de Hoevenaren een aantal jaren terug. Er is in de St. Isidorushoeve een behoefte aan kleine woningen voor deze specifieke doelgroepen. Daarnaast is er vanuit de leefbaarheid ook een sterke wens om verder uit te breiden. Verdere uitbreiding betekent ook hier mogelijk voor jonge gezinnen om zich te vestigen in het dorp. In eerste instantie zullen inbreidingslocaties worden onderzocht. Indien er geen of onvoldoende woningen gerealiseerd kunnen worden op inbreidingslocaties, dan zal verder gekeken worden naar de uitbreidingslocaties. Het is wenselijk om de woningbouw gefaseerd te realiseren.

5.3 Woningbouw in het buitengebied

Haaksbergen heeft een zeer omvangrijk buitengebied. Ook in het buitengebied staan diverse, vaak vrijstaande, woningen al dan niet op een knooperf. Deze woningen zijn veelal tot stand gekomen op basis van het Rood voor Roodbeleid. In het buitengebied voegen we woningen toe die passen in het landschap. Het Rood voor Roodbeleid wordt ingezet om de kwaliteit en leefbaarheid van het buitengebied te versterken. Het uitgangspunt voor nieuwe woningen is dat deze worden gerealiseerd op de locatie waar landschapsontsierende (bedrijfs-)bebouwing wordt gesloopt. Er kunnen omstandigheden zijn dat er wordt gezocht naar een locatie elders in het gebied. Hierbij moeten nieuwe woningen altijd aansluiten op bestaande bebouwing. Hiermee wordt bedoeld dat wordt aangesloten bij een bestaand erf (silhouet), lint of andersoortige bebouwingsconcentratie. Realisatie van

een solitaire woning (een nieuw erf) in het buitengebied wordt hiermee uitgesloten. Het afwegingskader voor de realisatie van woningen in de kernrandzone wordt nader uitgewerkt in het nog op te stellen beleid voor een vitaal platteland.

Ook willen we aandacht voor bijzondere woonvormen in het buitengebied. Gezien de opgaven in het landelijk gebied en de woningbouwopgave staan we als gemeente open voor vernieuwende woonvormen op bestaande erven in het buitengebied. Naast verzoeken tot woningsplitsing en inwoning krijgen we bijvoorbeeld regelmatige vragen over de mogelijkheden tot het omzetten van bedrijfswoningen in plattelandswoningen, de realisatie van nieuwe tweede bedrijfswoningen of de herbouw van voormalige (tweede) bedrijfswoningen.

Door schaalvergroting en nieuwe technologische innovaties in de landbouw komt het nogal eens voor dat het agrarische bedrijf wordt gesplitst van de agrarische bedrijfswoning. Indien deze agrarische bedrijfswoning vervolgens door een burger (een niet-agrariër) wordt bewoond, dan leidt dit feitelijk gebruik in de huidige situatie tot een hoger beschermingsniveau tegen nadelige milieueffecten. Dit is voor het nabijgelegen (oorspronkelijke) bedrijf ongunstig, nu haar bedrijfsvoering hierdoor kan worden beperkt. De Wet plattelandswoningen biedt een oplossing voor deze onwenselijke situatie. De Wet plattelandswoning zorgt ervoor dat bestaande agrarische bedrijfswoningen, ook als deze woningen door derden worden bewoond, worden beschouwd als een onderdeel van het betreffende (agrarische) bedrijf. Bestaande bedrijfswoningen horen bij de inrichting en worden niet beschermd.

De mogelijkheden van al deze woonvormen willen we nader uitwerken in het op te stellen beleid voor een vitaal platteland.

Solitaire recreatiewoningen in het buitengebied

Naast reguliere woningen in het buitengebied zijn er in Haaksbergen ook veel solitaire recreatiewoningen (circa 280-300 recreatiewoningen). Een deel van deze woningen wordt permanent bewoond. Daarom is er gestart met het project “Permanente bewoning van solitaire recreatiewoningen in Haaksbergen”. De aanleiding voor dit project is onder meer het gewijzigde beleid van de provincie Overijssel in 2020. De provincie biedt onder voorwaarden mogelijkheden voor permanente bewoning van solitaire recreatiewoningen mits voldaan wordt aan de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. In het project wordt de visie op verblijfsrecreatie in Haaksbergen opgesteld en onderzocht in welk gevallen handhavend opgetreden zou moeten worden en in welke gevallen eventueel legalisatie aan de orde is.

5.4 Acties

Wat	Inhoud	Wie
<p>Versnelling woningbouwplannen kerkdorpen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • We gaan inzetten op versnelling van de nieuwbouwplannen voor woningbouw in de twee kerkdorpen. • We gaan samen met de belangengemeenschap en de inwoners van Buurse zoeken naar een passende oplossing voor de invulling van het maatschappelijk vastgoed. • We gaan de behoefte aan sociale huurwoningen in de kerkdorpen samen met Domijn nader onderzoeken. • We zetten in op versterking van lokale netwerken en het stimuleren dat jongeren in de kernen kunnen blijven wonen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Marktpartijen • Belangengemeenschappen • Domijn
<p>Goed wonen op het platteland</p>	<ul style="list-style-type: none"> • We gaan een afwegingskader opstellen voor de realisatie van woningen in de kernrandzone. • We gaan beleid opstellen voor bijzonder woonvormen, waaronder plattelandwoningen en tweede bedrijfswoningen in het buitengebied. • We gaan beleid opstellen onder welke voorwaarden permanente bewoning van solitaire recreatiewoningen mogelijk is. 	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Provincie Overijssel



6 Wonen, zorg en welzijn

Wonen, zorg en welzijn

Eén van de gevolgen van een vergrijzende bevolking is de groei van het aantal zorgbehoevenden. De komende tien jaar stijgt het aantal extramurale⁵ zorgbehoevenden met circa 335 personen. Zorgbehoevenden blijven als gevolg van ambulantisering, steeds langer thuis in een reguliere woning wonen. Daarnaast is er een groep die door ambulantisering van de zorg vanuit bijvoorbeeld Beschermd Wonen of de jeugdzorg moet uitstromen naar een reguliere woning. Voor deze groepen zorgbehoevenden zijn veelal aangepaste woningen nodig waarbij voor de jongvolwassenen kamerwoningen of anderszins gelijksoortige woonvormen kansrijk zijn. Er is op dit moment een tekort aan dit type woningen waardoor uitstroom vertraagd wordt.

Aanpassing van bestaande woningen doet de gemeente tot op bepaalde hoogte, om (onnodige) kosten te besparen. We leggen, in de opgave om de woningvoorraad levensloopgeschikter te maken, de nadruk op levensloopgeschikte nieuwbouw (zoals appartementen en grondgebonden levensloopbestendige woningen). Dit bevordert de doorstroom in de woningmarkt en bespaart Wmo-kosten. Diversiteit en flexibiliteit is hierbij van groot belang om te kunnen voldoen aan de steeds diverser wordende zorg- en woningvraag.

6.1 Vergrijzing zorgt voor groei aantal zorgbehoevenden

Ouderen en zorgbehoevenden wonen steeds langer thuis

In Haaksbergen neemt de vergrijzing in rap tempo toe. Steeds meer mensen worden oud in hun eigen woning. Het landelijk beleid is gericht op langer thuis wonen en intramurale zorgvoorzieningen zijn afgebouwd. Dat leidt voor veel huishoudens tot andere wensen en eisen aan de woning, het voorzieningenniveau en andere aspecten van de omgeving. Zeker wanneer ouderen een (grote) zorgbehoefte krijgen, stelt dat eisen aan de woning die vaak niet in de huidige woning gerealiseerd kunnen worden. Ook voor andere mensen met een zorgbehoefte (verstandelijk gehandicapten, de GGZ-doelgroep, etc.) geldt dat ze een inclusief onderdeel uitmaken van de Haaksbergse samenleving. De meeste zorgbehoevenden (1.545) wonen in de reguliere woningmarkt. Ook zij hebben woonwensen die een gevarieerd woonaanbod vragen. Daarnaast vraagt hun zorgbehoefte wat van de woning en woonomgeving. In 2020 gaat het daarnaast om circa 345 intramurale zorgbehoevenden (woonachtig in een ‘instelling’).

Komende tien jaar stijgt aantal extramurale zorgbehoevenden met 335

De prognose laat een toename van 335 extramurale zorgbehoevenden voor de komende tien jaar zien, een stijging van zo'n 22%. Met de toename van het aantal inwoners van 65 jaar en ouder neemt ook de vraag naar ondersteuning en zorg toe. Ook het aantal inwoners in Haaksbergen dat intramurale zorg in een instelling ontvangt zal de komende 10 jaar naar verwachting toenemen. Waar in 2020 nog circa 345 inwoners intramurale zorg ontvangen zullen er dat in 2030 naar verwachting 415 zijn, een stijging van circa 19%. De prognose houdt daarbij nog geen rekening met het ambulantisering van beschermd wonen. Per 1 januari 2022 zijn alle gemeenten zelf verantwoordelijk voor Beschermd Wonen (Wmo) voor de eigen inwoners en de verantwoordelijkheid niet alleen bij de centrumgemeenten ligt.

We merken hierbij op dat de intramurale zorgbehoefte aanvullend is op de reguliere woningbehoefte, terwijl extramurale zorgbehoevenden zelfstandige huishoudens vormen, die overlappen met de reguliere woningbehoefte.

⁵ Extramuraal betekent dat de hulpverlening die mensen nodig hebben, zoveel mogelijk bij mensen thuis gebeurt, dus buiten de muren van een instelling. Dit in tegenstelling tot intramurale zorg.

6.2 Geschikt wonen voor ouderen en zorgbehoevenden

Voor de meeste ouderen en zorgbehoevenden geldt dat zij in een gewone woning kunnen blijven wonen en niet hoeven te verhuizen naar een specifieke woonvoorziening. 'Langer thuis' kunnen blijven wonen betekent voor veel ouderen en zorgbehoevenden wel tijdig verhuizen naar een geschikte woning. De nieuwe generatie ouderen woont vaker in grondgebonden koopwoningen die minder geschikt zijn wanneer ze fysieke beperkingen krijgen. Dit geldt ook bijvoorbeeld voor appartementencomplexen met slechte toegankelijkheid zoals het ontbreken van een lift. Waar mogelijk en nodig stimuleren we ouderen door te stromen naar geschikte woningen waar betere zorg geleverd kan worden.

Veel ouderen zullen desondanks niet kunnen of willen verhuizen. Dat betekent dat de zorgbehoefte en aanpassingsbehoefte van de woning en woonomgeving voor een groot deel ontstaan daar waar de ouderen nu wonen: dit doet zich steeds vaker voor in de koopsector.

De gemeente legt, in de opgave om de woningvoorraad levensloopgeschikter te maken, de nadruk op levensloopgeschikte nieuwbouw (zoals appartementen en grondgebonden levensloopgeschikte woningen). Dit bevordert de doorstroom in de woningmarkt en bespaart Wmo-kosten. Aanpassing van bestaande woningen doet de gemeente tot op bepaalde hoogte, om (onnodige) kosten te besparen. Uiteraard blijft dit voor een deel maatwerk. Indien ouderen minder doorstromen dan nu wordt beoogd, dan kunnen levensloopgeschikte woningen flexibel ingezet worden en bewoond worden door jongeren en starters.

Eenzaamheid kan verminderd worden door de kwaliteit en/of kwantiteit van relaties te verbeteren. Een manier om daarin bij te dragen is door woonvormen te bieden die zijn gericht op samen leven. Een gemeenschappelijke woonvorm kan sociale contacten en informele zorg voor elkaar bevorderen. Een voorbeeld van een woonvorm die gericht is op samen leven is een hofje met een gemeenschappelijke tuin. Dit kan specifiek gericht zijn op ouderen, maar ook op een mix van oud en jong. Woonvormen gericht op samen leven zijn een mooie toevoeging op de woningmarkt en kunnen in verschillende woonbehoeften voorzien. Daarnaast draagt het bij aan de sociale leefbaarheid van wijken. Naast het tegemoetkomen aan de vraag naar geclusterd wonen vanuit ouderen en zorgdoelgroepen, zetten we ook in op woonvormen gericht op samen leven om ontmoeten te stimuleren en sociale cohesie te verbeteren.

BEKOSTIGING VAN ZORG, VAN AWBZ NAAR WMO EN WLZ

In 2015 is de wetgeving omtrent wonen en zorg gewijzigd. De bekostiging van de zorg is deels gedecentraliseerd. Extramurale zorg valt sinds 2015 onder de WMO (wet maatschappelijke ondersteuning) (en de Jeugdwet) en wordt daarmee door de gemeenten bekostigd. Ook beschermd wonen intramuraal (GGZ) valt onder de WMO. Alle overige intramurale zorg valt onder de WLZ (wet langdurige zorg) en wordt landelijk bekostigd.

6.3 Diversiteit en flexibiliteit

Het is belangrijk woningen toegankelijk te houden. Dit heeft betrekking op de woning zelf, maar ook op de locatie: nabij voorzieningen of plekken om elkaar te ontmoeten, en de mogelijkheden om passende zorg aan te bieden in de nabijheid van de woning. Denk hierbij bijvoorbeeld aan geclusterde woonvormen. Ook uit de sessie met marktpartijen kwam een grote behoefte aan diverse typen geclusterde woonvormen naar voren. Geen mens is hetzelfde en zowel ouderen als overige zorgbehoevenden hebben ieder hun eigen behoeften en wensen op het gebied van wonen en zorg.

Het is voor mensen met GGZ-problematiek van belang dat er leefbare wijken zijn met diverse woonmogelijkheden, waarin het goed wonen is met elkaar. Op deze wijze dragen we bij aan het voorkomen van een opname en kunnen mensen waar dat mogelijk is eerder uitstromen naar een eigen woning, wat bijdraagt aan het herstel. Ook voor andere kwetsbare inwoners (bijv. samenhangend met jeugdzorg, maatschappelijke opvang, slachtoffers van huiselijk geweld) is het essentieel een eigen plek te hebben om te wonen en leven. Zij hebben ook vaak een acute woonbehoefte. Dit vraagt om maatwerk en inclusie en daardoor een grote woondiversiteit.

Een zorginstelling is meer dan alleen stenen. Bij (semi) intramurale zorgvormen, (extramurale) woonzorgcomplexen en geclusterd wonen zijn gedeelde voorzieningen, elkaar kunnen ontmoeten en het veiligheidsgevoel erg belangrijk om bijvoorbeeld eenzaamheid tegen te gaan. Door de verwachte tekorten aan zorgpersoneel is het daarnaast belangrijk dat zorg efficiënt geleverd kan worden en inwoners elkaar kunnen helpen. Hier moet met de bouw en toewijzing van (een diverse groep van) zorgbehoevenden al rekening mee worden gehouden. Diversiteit en flexibiliteit zijn daarbij belangrijk om met de snel veranderende zorgwensen om te kunnen gaan.

Het streven is dat de Haaksbergse inwoners zo lang mogelijk zelfstandig leven en wonen in een passende woning. We willen de bewustwording bij ouderen van de mogelijkheden, nut en noodzaak om hun woning toekomstbestendig(er) te maken, vergroten. Om doorstroming te realiseren leggen we de focus op levensloopbestendige (nieuwbouw) woningen waar inwoners met een beperking of veranderende levensomstandigheden prettig in kunnen wonen. Ook zetten we in op ontwikkeling van nieuwe (geclusterde) woonvormen voor verscheidene zorgdoelgroepen en ouderen door zorgorganisatie of marktpartijen in onze gemeente. En dat het in de toekomst mogelijk zal zijn dat onze inwoners kunnen herstellen en zorg ontvangen in een 24-uurs woonvoorziening in onze eigen gemeente. We ondersteunen de initiatieven van zorgorganisaties of marktpartijen door bijvoorbeeld het helpen zoeken naar geschikte locaties. Dit kan door verbindingen te leggen tussen partijen of door het concreet aanbieden van locaties.

Een van de bijzondere doelgroepen die aandacht behoeft zijn de mensen met dementie. Het gaat hierbij om dementievriendelijk bouw. Het realiseren van woonvormen voor bijzondere doelgroepen, zoals bijvoorbeeld het concept Omzien naar elkaar, willen we stimuleren. Een deel van de ouderen die zelfstandig (blijven) wonen heeft te maken met een behoefte aan een beschutte omgeving, ontmoeting en/of zorg aan huis, hier valt ook de groep mensen met dementie onder. De mogelijkheden voor zorg aan huis groeien. Door deze trends is er een groeiende vraag naar geclusterde woonvormen met gemeenschappelijke ruimtes en de mogelijkheid van zorg. Als gemeente zetten we hier op in door woningbouw te sturen op een divers geclusterd aanbod voor senioren op gepaste locaties nabij voorzieningen. Ook werken we mee aan initiatieven die uit de samenleving komen en maken we hiervoor zoveel mogelijk ruimte in de programmering.

We monitoren de vraag en het aanbod naar wonen met zorg voor verschillende doelgroepen. Dit doen we met de Monitor Gezond Wonen van provincie Overijssel en door deze aan te vullen met eigen, actuele cijfers en signalen uit de markt. Daarnaast hebben we als gemeente de taak om inwoners te faciliteren in het langer zelfstandig thuis wonen. Dat willen we doen door inwoners actief te wijzen op de mogelijkheden om hun woning veilig, bereikbaar, toegankelijk en bruikbaar te maken. Langer zelfstandig thuis wonen betekent dan ook soms de huidige woning verlaten en verhuizen naar een (meer) passende woning. We zoeken samenwerking op met partners in de zorg op verschillende vlakken. Samenwerking draagt eraan bij dat de juiste ondersteuning wordt geboden aan inwoners in combinatie met geschikte woonvormen. Waar mogelijk faciliteren we hen in het realiseren van woon(zorg)vormen.

Technologische innovaties binnen de zorg kunnen een rol vervullen in het langer zelfstandig thuis wonen. Zorgtechnologie kan zorgverleners ontlasten en ondersteunen waardoor de zorg kwalitatief wordt verbeterd en de kwaliteit van leven van zorgontvangers wordt verbeterd. Zorgtechnologie blijft zich ontwikkelen en kan in de toekomst een grotere rol vervullen in langer zelfstandig thuis wonen. We stimuleren de inzet van zorgtechnologie.

6.4 Woonzorgvisie

Met betrekking tot het thema wonen en zorg wordt er een nieuwe woonzorgvisie opgesteld, welke naar verwachting dit jaar (2023) gereed is. Met verschillende zorgpartijen (ouderenzorg, maar ook gehandicaptenzorg) wordt de zorgbehoefte in Haaksbergen onderzocht. Daarnaast wordt een afwegingskader voor woonzorginitiatieven opgesteld. We krijgen veel verzoeken voor allerlei woonzorginitiatieven. Aan de hand van het op te stellen afwegingskader willen we bewerkstelligen dat we de juiste afwegingen maken bij het programmeren van wonen en zorg. De woonzorgvisie heeft specifiek betrekking op zorg voor ouderen (al dan niet met een zorgvraag) en mensen met een beperking. Mensen hebben verschillende zorg- en

ondersteuningsvragen. We zien verscheidene zorgdoelgroepen op de woningmarkt die onze aandacht behoeven. Dit gaat om mensen:

- met een fysieke beperking (inclusief ouderdomsgebreken);
- met een zintuiglijke beperking (blinden en slechthorenden, doven en slechthorenden);
- met cognitieve beperkingen (geheugenproblemen, dementie, mensen met niet aangeboren hersenletsel);
- met een verstandelijke beperking;
- met mentale beperkingen / een lage weerbaarheid (hieronder valt GGZ problematiek en autisme).

Verder hebben we aandacht voor mensen die instromen of uitstromen uit:

- jeugdzorg;
- GGZ beschermd wonen;
- GGZ zelfstandig wonen;
- maatschappelijke opvang.

Deze groepen hebben verschillende woonbehoeften.

Andere aandachtsgroepen (zoals arbeidsmigranten, dak- en thuislozen, sociaal urgenten, statushouders, woonwagenbewoners, etc) maken vooralsnog geen onderdeel uit van de woonzorgvisie.

Aandachtsgroepen

Sommige groepen inwoners kunnen zich soms in mindere mate zelfstandig redden op de woningmarkt, zeker wanneer sprake is van krapte. Veel van deze groepen behoeven een reguliere woning en een klein deel behoeft een specifiek type woning, zoals een woonwagen of een begeleid wonen vorm.

Met het bestuurlijke programma 'Een thuis voor iedereen' willen overheden en andere partijen ervoor zorgen dat er in 2030 voldoende huisvesting voor kwetsbare doelgroepen is. Onderdeel van het programma is het opstellen van woonzorgvisies 'nieuwe stijl'. In deze visies worden zowel de woon- en bouwopgave als de opgave voor het sociaal domein (zorg, welzijn etc.) in kaart gebracht voor alle aandachtsgroepen. Het programma werkt met koploperregio's die aan de slag gaan met brede woonzorgvisies voor alle aandachtsgroepen. Centrumgemeenteregio Enschede is gevraagd een koploperregio te zijn. De gemeente Haaksbergen is aangehaakt bij dit traject. In dit kader proberen we regionale afspraken te maken voor de huisvesting van aandachtsgroepen.

Uiteindelijk moet het koploperstraject leiden tot een regionale integrale woonzorgvisie met daarin een kwantitatieve verdeling van de sociale woningbouw en huisvesting voor en ondersteuning van aandachtsgroepen. Deze visie moet vervolgens vertaald worden naar lokale (prestatie)afspraken.

6.5 Acties

Wat	Inhoud	Wie
Inspelen op toenemende behoefte aan LLB-woningen	<ul style="list-style-type: none"> Dit doen we door levensloopbestendige woningen toe te voegen op de juiste plekken nabij voorzieningen. We ontwikkelen als gemeente een doorstroomstrategie waarbij de nadruk wordt gelegd op de nieuwbouw van levensloopbestendige woningen in zowel de koop- als huursector. 	<ul style="list-style-type: none"> Gemeente Haaksbergen Ontwikkelaars Domijn Initiatiefnemers
Ruimte bieden aan initiatieven o.a. gericht op senioren	<ul style="list-style-type: none"> We zien kansen voor marktinitiatieven om particulieren te ondersteunen in hun woonwensen. We zetten in op woonvormen gericht op samen leven om ontmoeten te stimuleren en sociale cohesie te verbeteren. Voorbeelden zijn knarrenhofjes of concepten met gedeelde voorzieningen. We onderzoeken en stimuleren de mogelijkheden voor dementievriendelijk bouwen. 	<ul style="list-style-type: none"> Gemeente Haaksbergen Ontwikkelaars Zorgaanbieders Initiatiefnemers
We bieden voldoende zorgwoningen	<ul style="list-style-type: none"> Voor het huisvesten van mensen met een zorgvraag hebben zorgaanbieders en deels ook Domijn mogelijkheden om zorgvragen zo goed mogelijk te faciliteren. Eventueel leegkomend intramuraal zorgvastgoed levert kansen op voor transformatie naar zelfstandig wonen met eventueel een vorm van begeleiding of ondersteuning in samenwerking met een zorgaanbieder. Indien een bewoners ambulante begeleiding nodig heeft, kan dit bij verschillende zorgaanbieders ingekocht worden. We monitoren de vraag en het aanbod naar wonen met zorg voor verschillende doelgroepen. Dit doen we met onder meer de Monitor Gezond Wonen van provincie Overijssel. We stellen een woonzorgvisie op die betrekking heeft op zorg voor ouderen en mensen met een beperking waarin tevens aan de hand van een afwegingskader sturing willen geven aan het programmeren van wonen en zorg. We wijzen inwoners actief op de mogelijkheden om hun woning veilig, bereikbaar, toegankelijk en bruikbaar te maken. We blijven aangehaakt bij het traject van de koplopersregio waarbij we proberen regionale afspraken te maken voor de huisvesting van aandachtsgroepen. 	<ul style="list-style-type: none"> Gemeente Haaksbergen Zorgaanbieders Domijn



7 Aanpasbaarheid en duurzaamheid

Aanpasbaarheid en duurzaamheid

Het grootste deel van het wonen in de toekomst vindt plaats binnen de bestaande woningvoorraad. Daarom heeft deze voorraad een prominente plaats in de Woonvisie. Van belang is dat onze woningvoorraad toekomstbestendig is, woningen worden verduurzaamd, levensloopbestendig worden gemaakt en dat de woningvoorraad waar dat wenselijk is meer divers wordt.

De woningmarkt moet worden gezien als een woningportefeuille die we zo toekomstgericht mogelijk willen maken. Hiervoor is nieuwbouw nodig en soms zal er een pand worden gesloopt. Het gaat echter ook om renovatie, waarbij goed wordt gekeken naar de huidige kwaliteit van de bestaande voorraad. Toevoegingen zullen er zijn in woningsegmenten waaraan we een tekort hebben, segmenten die er nog helemaal niet zijn, en die de doorstroming stimuleren. Zo werken we stap voor stap aan een woningvoorraad, die past bij alle huishoudens in Haaksbergen. We stimuleren en faciliteren hierbij zoveel mogelijk de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.

7.1 Nieuwbouw en duurzaamheid

Conform wetgeving is nieuwbouw aardgasvrij, vanaf 1 januari 2021 minimaal bijna energieneutraal (BENG), en is de milieuprestatie (MPG) maximaal 1,0. Daarnaast gebeurt de bouw van woningen zoveel mogelijk circulair. Dit houdt onder andere in dat er gebruik wordt gemaakt van duurzame, hergebruikte of her te gebruiken en demontabele en/of gestandaardiseerde materialen met een materialenpaspoort.

Aanvullend zien we nieuwbouw met oog voor klimaatadaptatie als kans voor groene woonmilieus en daarmee samenhangend het terugbrengen van het 'leven naar de straat'. Hiermee wordt onder andere de sociale cohesie in de wijk versterkt en ontstaat er een prettiger leef-en verblijfsklimaat. Daarbij worden door diverse vormen van groen natuurlijke afwaterings- en verkoelingsmechanismen gemaakt.

Verduurzaming is op het gebied van energie niet alleen een steeds scherper wordende eis, maar het biedt ook kansen voor het verbeteren van de uitstraling van woningen en diversiteit van de buurt. Hierbij kan gedacht worden aan het vergroenen van tuinen en daken, de relatie tussen duurzaamheid en onderhoud van de openbare ruimte en aan het aanbrengen van verticaal groen op plekken waar dat mogelijk is.

7.2 Bestaande voorraad bepalend voor woonkwaliteit

Omdat nieuwbouw maar een beperkte voorraadverandering teweeg brengt, is de kwaliteit van de bestaande voorraad steeds bepalender voor de totale woonkwaliteit van Haaksbergen. Een aantrekkelijke bestaande woningvoorraad en woonomgeving is een voorwaarde voor doorstroming op de woningmarkt. Dit hangt daarmee direct samen met het succesvol ontwikkelen van (complementaire) nieuwbouw en op lange termijn het leefbaar houden van Haaksbergen, Buurse en St. Isidorushoeve. Dit is belangrijk voor zowel ouderen en gezinnen als voor starters met een sterke lokale binding.

Woningcorporaties hebben een belangrijke taak met betrekking tot het courant houden van de sociale huurwoningvoorraad. Vergroten van de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad is in principe een particuliere aangelegenheid, al speelt hier heel duidelijk een algemeen belang. De gemeente kan hierbij initiëren, bijvoorbeeld in de vorm van algemene informatievoorziening en meer specifiek door subsidies of leningen. Bovendien hebben we ambities om de duurzaamheidsdoelstellingen te behalen.

Stimuleren en faciliteren van meer duurzame woningvoorraad

Er ligt een opgave om de woningvoorraad verder te verduurzamen. In het Convenant Energiebesparing Huursector is vastgelegd dat de sociale huurwoningvoorraad in Nederland in 2020 ten minste gemiddeld energielabel B heeft bereikt. De woningcorporaties in Haaksbergen hebben de energielabels de afgelopen jaren aanzienlijk verbeterd. Ook in het particuliere woningbezit zijn de energielabels verbeterd door toepassing van energiebesparende maatregelen. Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen tot het niveau van minimaal Energielabel A.

Dat betekent dat de meeste ‘winst’ in Haaksbergen is te behalen bij het verduurzamen van bestaande koopwoningen. Daarnaast heeft ook het Klimaatakkoord, en de bijbehorende reductie van de CO₂ uitstoot, invloed op de verduurzaming van de bestaande voorraad. Energiebesparingsmaatregelen leveren vele voordelen op: bewoners kunnen hiermee hun woonlasten omlaag brengen, terwijl het comfort verbetert en milieuwinst kan worden behaald. Momenteel ligt de Warmtevisie van de gemeente Haaksbergen ter inzage. De Warmtevisie omschrijft hoe, welke buurt en volgens welk tijdsplan de gemeente Haaksbergen uiterlijk 2050 aardgasvrij wil worden. Zo kunnen inwoners en ondernemers nu al rekening houden met aanpassingen aan hun huis, apparatuur of installaties. In de ontwerp Warmtevisie staat wat een mogelijk alternatieve warmtebron is en wanneer een buurt van het aardgas kan. Iedereen kan nu starten met het (stapsgewijs) isoleren van woningen en gebouwen, daarbij rekening houdend met het beoogd alternatief in de buurt.

Financiering verduurzamen bestaande woningvoorraad

We kennen in Haaksbergen geen generieke subsidie voor verduurzaming of voor het levensloopbestendig maken van woningen. Wel zijn er landelijke subsidies waar woningeigenaren gebruik van kunnen maken om hun woning in onze gemeente te verduurzamen, waaronder de investeringssubsidie duurzame energie en energiebesparing (ISDE). We gaan als gemeente de mogelijkheden tot het financieren van het verduurzamen van bestaande woningen onderzoeken, een voorbeeld hiervan is het instellen van een duurzaamheidslening. Op dit moment kunnen inwoners in Haaksbergen gebruik maken van de landelijke regeling, namelijk het Nationaal Warmtefonds. Vanaf 1 november 2022 kunnen huiseigenaren zonder (extra) leenruimte of met een inkomen tot € 45.014 bruto via het Nationaal Warmtefonds leningen afsluiten voor verduurzamingsmaatregelen.

Met betrekking tot het levensloop bestendig maken van de bestaande woningvoorraad willen kijken welke financieringsmogelijkheden hiervoor zijn. Wellicht dat een subsidieregeling of een zogenaamde blijvers-lening een optie is. We gaan in de uitvoering de mogelijkheden hiervoor onderzoeken.

7.3 Transitie voor iedere inwoner mogelijk en betaalbaar

Het verduurzamen van de woningvoorraad biedt vele kansen. Als gemeente Haaksbergen willen we graag een duurzame transitie stimuleren. Deze duurzame transitie omvat meer dan de energietransitie. Het gaat om warmte-transitie en energiebesparing, maar ook om klimaatadaptatiemaatregelen en het gebruik van circulaire bouwmaterialen. Waar het gaat om aanpasbaarheid doelen we op woontechnische verbeteringen, zoals het levensloopbestendig maken van woningen, het wegwerken van achterstallig onderhoud, en veiligheidsmaatregelen. We vinden het daarbij belangrijk dat iedereen hieraan mee kan doen.

In Nederland is zo'n vijf á tien procent van de nieuwbouwwoningen ‘nul-op-de-meter’. Voor veel starters is de financieringsruimte die hypotheekverstrekkers bieden krap. Starters kiezen meestal een woning die net binnen die ruimte past en als er al geld over is voor extra opties, dan toch liever een uitbouw, een dure keuken of extra luxe badkamer. Per 1 januari 2015 is het hypotheekbedrag dat eigenaren van een nul-op-de-meterwoning extra kunnen lenen, verhoogd van € 13.500 naar € 25.000. De bouwer moet hiervoor tenminste tien jaar de energieprestatie van de woning garanderen. In het woonbehoefteonderzoek stelden we de vraag wat de belangrijkste drijfveer zou zijn in het geval zou worden gekozen voor het verduurzamen van de woning. De belangrijkste reden is verlaging van de energierekening (65%). Circa 35% geeft aan dit voornamelijk te doen vanuit een duurzaamheidsoogpunt en het terugdringen van de klimaatverandering.

De markt voor huurwoningen lijkt voor deze energieconcepten wat eenvoudiger. Corporaties kunnen onder gelijkblijvende woonlasten de meerkosten van een woning verrekenen met de huur. Nul-op-de-meterwoningen worden op dit moment dan ook vooral gebouwd door woningcorporaties die de meerkosten op die manier terugverdienen. De rol van woningcorporaties gaat echter verder dan alleen warmtetransitie. Voor hen is er bijvoorbeeld ook een rol weggelegd in het klimaatadaptiever maken van tuinen door middel van het aanbrengen van meer groen. Dit helpt bij de afvoer van hemelwater en het tegengaan van zogenaamde ‘hitte-eilanden’.

Verordening subsidie verlaging energielasten

In oktober 2022 is de Verordening subsidie verlaging energielasten Haaksbergen vastgesteld. Verhuurders van woningen waar huurders wonen met een laag besteedbaar inkomen kunnen gebruik maken van deze subsidieregeling waarbij de verhuurder onder voorwaarden subsidie kan krijgen voor zonnepanelen of isolatie. Voor deze verordening wordt een inkomensgrens die overeenkomt met ongeveer 150% van het sociaal minimum (peildatum 1 juli 2022) gehanteerd. Deze subsidie moet voor 31 december 2024 verleend en vastgesteld worden. We geven uitvoering aan deze verordening.

Warmtevisie Haaksbergen

Op 25 mei 2022 is de warmtevisie vastgesteld. Het beoogd resultaat is dat in 2050 alle gebouwen in de gemeente Haaksbergen niet meer met aardgas worden verwarmd. De gemeente Haaksbergen heeft daarbij een regisserende rol en werkt samen met inwoners en andere belanghebbenden stapsgewijs aan het aardgasvrij maken van Haaksbergen. Deze transitie kan alleen slagen als de haalbaarheid en betaalbaarheid geborgd zijn en iedereen kan meedoen. Middelen vanuit de Rijksoverheid zijn daarbij in belangrijke mate bepalend voor het slagen van de transitie. Deze uitgangspunten zijn voorwaardelijk om de transitie naar aardgasvrij te doen slagen en zijn nadrukkelijk opgenomen in de warmtevisie.

7.4 Toekomstbestendige bouw

Woningbouwplannen vragen soms om een zorgvuldige afweging tussen behoud van de groene omgeving en de aanvullende woningbehoefte. Daarom geven we de voorkeur aan woningbouwplannen die bijdragen aan het inperken van negatieve effecten op de natuur of die bijdragen aan het verbeteren van de kwaliteit van de omgeving. Dit kunnen verschillende maatregelen betreffen die de natuur integreren in woningbouw. Hierdoor kan wateroverlast worden beperkt, hitte en droogte worden tegengegaan, de biodiversiteit wordt verbeterd of op een andere manier wordt bijgedragen aan de groene omgeving.

In de Woondeal Twente zijn afspraken gemaakt over duurzame en toekomstbestendige bouw. De regio Twente streeft ernaar om in 2030 minimaal de helft van het aantal woningen circulair te laten bouwen. Om de plannen verder te concretiseren wordt een ‘Actieprogramma toekomstbestendig bouwen’ opgezet. Onderdeel van dit programma wordt klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen.

Inzetten op klimaatadaptatie

We omarmen woningbouwplannen waarin klimaatadaptatie is meegenomen. We willen hittestress, droogte en wateroverlast tegengaan. Daarom is het belangrijk om in woningbouwplannen in te zetten op een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting.

7.5 Acties

Wat	Inhoud	Wie
Duurzame woningbouw	<ul style="list-style-type: none"> • We zetten ons maximaal in om te komen tot CO2-neutrale woningen. • We zetten in op de ontwikkeling van toekomstbestendige woningen zoals flexibele woningen, geschikt voor levensloopbestendig wonen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente Haaksbergen • Ontwikkelaars • Domijn • Initiatiefnemers
Verduurzaming huidige woningvoorraad	<ul style="list-style-type: none"> • We gaan verder met het verduurzamen van de huidige woningvoorraad om zo toekomstbestendig mogelijk te worden. Dit doen we samen met particulieren als corporaties. • Wel gaan we de mogelijkheden tot het financieren van het verduurzamen van bestaande woningen onderzoeken. • We geven uitvoering subsidie verlaging energielasten Haaksbergen. • We geven verder uitvoering aan de Warmtevisie. • We zetten in op klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen 	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente Haaksbergen • Domijn • Initiatiefnemers
Levensloopbestendig maken huidige woningvoorraad	<ul style="list-style-type: none"> • We gaan de mogelijkheden tot het financieren van het levensloopbestendig maken van de bestaande woningen onderzoeken. 	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente Haaksbergen • Domijn



Bijlage A - Begrippen en definities

'85-7,5-7,5-regel'

Woningcorporaties moeten per 1 januari 2022 92,5 procent van hun vrijkomende sociale woningvoorraad verhuren aan de sociale doelgroep. Corporaties mogen daarnaast 7,5% vrij toewijzen. Dit percentage van 7,5% kan worden verhoogd naar maximaal 15% indien de corporatie hierover afspraken maakt met de gemeente en huurdersorganisatie en dit laat vastleggen in de prestatieafspraken. In dat geval moet er dus minimaal 85% van de woningen worden toegewezen aan de doelgroep.

Ambulantisering

Het streven om mensen met een zorgbehoefte zo veel mogelijk te laten participeren in de maatschappij en benodigde hulp aan huis aan te bieden. De mate van geboden hulp hangt af van de benodigde zorgvraag.

Betaalbare woningen

Huurwoningen met een kale huur tot de hoge aftoppingsgrens (678,66, prijspeil 2022) en koopwoningen tot de NHG-grens (€ 355.000, prijspeil 2022 / € 405.000 prijspeil 2023). Deze NHG-grens fluctueert en houdt rekening met marktontwikkelingen waardoor deze per jaar waar nodig omhoog en omlaag bijgesteld kan worden.

Doelgroep corporaties

Tot de doelgroep worden de eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met 40.765 euro (prijspeil 2022) en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met 45.014 euro (prijspeil 2022) gerekend.

Doorstromers

Huishoudens die een andere woning betrekken en daarbij hun huidige woning vrijmaken.

Huurstarters

Huishoudens die een huurwoning betrekken en daarvoor niet zelfstandig woonden.

Koopstarters

Huishoudens die voor het eerst een koopwoning betrekken.

Levensloopbestendige woning

Een woning die al geschikt is (of eenvoudig aan te passen) voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. Zo voldoet de woning in alle levensfasen aan de behoeften die de bewoner dan heeft.

Liberalisatiegrens

De liberalisatiegrens is de wettelijk vastgestelde grens die bepaalt of een huurwoning binnen de sociale huur of de vrije sector valt. De liberalisatiegrens lag in 2022 op € 763,47 en in 2023 op € 808,06.

Middeninkomen

Tot de middeninkomens worden alle huishoudens met een (gezamenlijk) belastbaar jaarinkomen tussen € 40.000 en € 70.000 gerekend.

Passend toewijzen

Ten minste 95% van de huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens moet een woning toegewezen krijgen met een huur tot de aftoppingsgrenzen. Voor 2023 gelden daarbij de volgende inkomensgrenzen: eenpersoonshuishoudens tot AOW: € 25.475 (2022: € 24.075), eenpersoons ouderenhuishouden: € 25.075 (2022: € 23.975), meerpersoonshuishouden tot AOW: € 34.575 (2022: € 32.675) meerpersoons ouderenhuishouden: € 33.800 (2022: € 32.550)



Senioren

Huishoudens met één of meer personen in de AOW-leeftijd.

Sociale huur

Huurwoningen in bezit van corporaties of particulieren met een huurprijs onder de liberalisatiegrens.

Vrijesectorhuur

Huurwoning met een huurprijs boven de liberalisatiegrens. Wordt ook wel een geliberaliseerde huurwoning genoemd.

Bijlage B - Beleidskaders

Landelijke beleidskaders

Nationale Woon- en Bouwagenda

Een belangrijk kader voor de gemeentelijke woonvisie is de Nationale Woon- en Bouwagenda. Zoals Minister de Jonge (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) hierin aangeeft, is het woningtekort in Nederland te groot: *“Als we wonen overlaten aan het vrije spel der krachten, geldt het recht van de sterkste en raken mensen in de knel. Een plek om te wonen is een grondrecht, maar de laatste jaren voor te veel mensen een nauwelijks bereikbaar voorrecht geworden”*. Als oplossing voor het woningtekort heeft Minister de Jonge daarom de Nationale Woon- en Bouwagenda gepresenteerd. Deze plannen zorgen voor meer regie en meer tempo en daarmee tot een betere beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland. De Nationale Woon- en Bouwagenda bevat zes programma's: woningbouw, een thuis voor iedereen, betaalbaar wonen, leefbaarheid en veiligheid, verduurzaming gebouwde omgeving en wonen en zorg voor ouderen. Deze programma's hebben allen hun weerslag op het gemeentelijke woonbeleid.

Herziene Woningwet (2021)

Sinds 1 juli 2015 is de herziene Woningwet (en het daaronder liggende Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015) van kracht. Als gevolg hiervan veranderde de rol van de gemeente. De gemeente kreeg in beginsel meer invloed op de werkzaamheden van de in de gemeente Beesel actieve woningcorporaties. Als gevolg van de Woningwet moesten woningcorporaties hun vrijkomende sociale huurwoningen namelijk passend toewijzen. Per 2022 is de woningwet op een aantal onderdelen herzien. Zo krijgen woningcorporaties voortaan meer mogelijkheden voor het verduurzamen van hun woningen en het verbeteren van de leefbaarheid. Ook is de markttoets voor drie jaar opgeschort waardoor het voor woningcorporaties theoretisch makkelijker wordt te investeren in het niet-DAEB-segment. Of dit ook daadwerkelijk gebeurt is afhankelijk van beleid van de corporatie en de prestatieafspraken die woningcorporaties met gemeenten maken.

Toewijzingsregels corporaties

Corporaties mogen hun woningen in het DAEB-segment niet zomaar aan iedereen toewijzen. Voor het toewijzen van sociale huurwoningen gelden inkomensgrenzen zodat sociale huurwoningen in eerste instantie naar mensen met een laag inkomen gaan. Daarnaast is er een vrije toewijzingsruimte.

In principe moeten corporaties per 1 januari 2022 92,5% van hun woningen toewijzen aan de doelgroep. Tot de doelgroep worden de eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met 40.765 euro (prijspeil 2022) en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met 45.014 euro (prijspeil 2022) gerekend. Corporaties mogen daarnaast 7,5% vrij toewijzen. Dit percentage van 7,5% kan worden verhoogd naar maximaal 15% indien de corporatie hierover afspraken maakt met de gemeente en huurdersorganisatie en dit laat vastleggen in de prestatieafspraken. In dat geval moet er dus minimaal 85% van de woningen worden toegewezen aan de doelgroep. Bovenstaande regel wordt ook wel de 85-7,5-7,5 regel genoemd.

Daarnaast geldt dat woningcorporaties hun vrijkomende sociale huurwoningen passend moeten toewijzen. Zo moet voor ten minste 95% van de woningen die de corporatie toewijst aan huishoudens met een inkomen onder de grens voor passend toewijzen, de kale huur onder de aftoppingsgrens liggen. Er bestaat daarnaast een marge van 5% voor uitzonderingssituaties.

Wet aanpak woonoverlast (2017)

Op basis van deze wet heeft de burgemeester de mogelijkheid om gedragsaanwijzingen op te leggen aan zowel huurders als eigenaren van koopwoningen die ernstige en herhaaldelijke woonoverlast veroorzaken. Dit is een bestuursrechtelijke gedragsaanwijzing op basis van artikel 151d Gemeentewet. Dit om het woongenot en gevoelens van veiligheid van slachtoffers van woonoverlast te vergroten. Bij woonoverlast moet gedacht worden aan een hond die voortdurend blaft, burens die de portiek niet schoon houden of geluidsoverlast.

De overlastgever kan een gedragsaanwijzing krijgen in de vorm van een last onder bestuursdwang of een last onder dwangsom. In deze last staat dat de overlastgever bepaalde handelingen moet doen of juist moet laten.

De burgemeester kan pas een gedragsaanwijzing geven als een waarschuwing, mediation of buurtbemiddeling niet werken. Wanneer deze gerichte aanpak niet werkt, kan alsnog de woning gesloten worden.

Wet Goed Verhuurderschap (inwerkingtreding 1 juli 2023)

Deze wet geeft gemeenten meer mogelijkheden om huurders te beschermen tegen misstanden bij het huren van woon- of verblijfsruimten. Door een norm voor goed verhuurderschap te introduceren en gemeenten de mogelijkheid te geven om een verhuurvergunning te verplichten, kunnen gemeenten actief sturen op goed verhuurderschap. Zo kunnen gemeenten extra eisen stellen aan de verhuurder als het gaat om het onderhoud van de woning en de maximale huurprijs van gereguleerde huurwoningen.

Er komt een landelijke basisnorm voor goed verhuurderschap in de vorm van algemene regels. In aanvulling op de algemene regels kunnen gemeenten een verhuurvergunning instellen.

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het toezicht en het handhaven van de algemene regels en de verhuurvergunning. Hiervoor krijgen zij het bestuursrechtelijke instrumentarium van waarschuwing, bestuursdwang, bestuurlijke boete en als ultimatum remedium de beheerovername tot hun beschikking. Dit kan via een escalatieladder worden ingezet. Ook moeten gemeenten een **meldpunt instellen** waar anoniem en kosteloos meldingen kunnen worden gedaan van ongewenst verhuurgedrag.

Spreidingswet (inwerkingtreding per 1 januari 2024)

Om gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheden te geven in de asielopvang wordt de Spreidingswet ingevoerd. Opvanglocaties worden dan niet meer op basis van vrijwilligheid opgezet, maar iedere gemeente en provincie is door deze wet zelf verantwoordelijk om opvangplekken te regelen voor een bepaald aantal mensen. Binnen een provincie kunnen gemeenten wel onderling 'uitruilen' als er maar voldoende opvangplekken komen. Daarnaast kan de staatssecretaris gemeenten dwingen opvangplekken te regelen. Hij / zij neemt dan een besluit over de verdeling van de benodigde opvangplekken.

Omgevingswet (inwerkingtreding per 1 januari 2024)

Deze wet bundelt regels voor projecten in de leefomgeving en maakt ze eenvoudiger. Ook ontstaat er meer samenhang tussen plannen en activiteiten. Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen kunnen zo beter beslissingen nemen over hoe de leefomgeving nog beter kan worden benut en beschermd.

De Omgevingswet en de harmonisatieopgave bieden een unieke kans om het ruimtelijk beleid anders vorm te geven. We gaan hierin van korte termijn sectoraal denken naar lange termijn integraal denken en doen. Dit geeft ruimte voor het stimuleren van initiatieven uit de samenleving die goed passen bij ambities voor de fysieke leefomgeving. Het woonbeleid dat verwoord wordt in deze woonzorgvisie, zal worden meegenomen bij het opstellen van de gemeentelijke omgevingsvisie.

Wet regie op de volkshuisvesting (verwachte inwerkingtreding per januari 2024)

Met de Wet versterking regie op de volkshuisvesting (Wvrv) wil de overheid de regie op de volkshuisvesting herpakken. Kern van de Wvrv: meer grip op hoeveel, waar en voor wie er wordt gebouwd, dat er sneller gebouwd kan worden en dat kwetsbare mensen met urgentie een woning krijgen. De Wvrv en de aanpassing van bestaande wet- en regelgeving moet (lokale) overheden hiervoor het mandaat én het instrumentarium geven.

Regie wordt herpakt door het wijzigen van bestuurlijke rollen en processen. Onder andere een toename in afstemmingsmomenten en ingrijpbaarheden door provincie en Rijk. De sturingsmogelijkheden nemen daardoor top-down fors toe. De bewegingsvrijheid van gemeenten wordt ingeperkt.

Betaalbaarheid wordt van nog groter belang. Gemeenten krijgen een instrumentarium aangereikt om betaalbaarheid van de woningvoorraad te reguleren. Gemeenten zijn verplicht om kwetsbare doelgroepen (evenredig) te verdelen en urgenten met voorrang te huisvesten.

Regie en beslissen is steeds meer top-down, terwijl de meeste uitvoeringsopgaven en -taken nog steeds bij gemeenten liggen. Sterker nog: dit takenpakket wordt met het Wvrv in potentie nog groter. Zo is **monitoring van het functioneren van volkshuisvesting** verplicht voor gemeenten, net als het opstellen van een **Huisvestingsverordening** met urgentieregeling en kaders voor lokale prestatieafspraken. **Het opstellen van een volkshuisvestingsprogramma** is verplicht op gemeentelijk, provinciaal en nationaal niveau én er moet op regionaal en provinciaal niveau afstemming worden gezocht.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 opgenomen als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en in 2017 aangepast. Overheden moeten op grond van het Bro elke nieuwe stedelijke ontwikkeling motiveren aan de hand van de Ladder. Het instrument is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparantie bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Hierdoor wordt de ruimte in kernen optimaal benut en draagt het er tegelijkertijd aan bij dat het toekomstige woningaanbod aansluit op de behoefte vanuit huishoudens.



Het is noodzakelijk om alle nieuwbouwplannen die nog niet in een geldend bestemmingsplan zitten ruimtelijk te onderbouwen en de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor deze woningen aan te tonen vanuit de regionale woningmarkt. Het is belangrijk om het toewijzen van woningbouwprogramma's op specifieke locaties transparant en in lijn van de Ladder af te wegen. De woonzorgvisie is hiervoor een goed instrument.

Passend toewijzen

Als gevolg van de Woningwet moeten woningcorporaties hun vrijkomende sociale huurwoningen passend toewijzen. Dat wil zeggen dat 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag een woning krijgt toegewezen met een huur onder de aftoppingsgrens. Vanwege toetsing op inkomens kunnen veel doelgroepen niet meer in een sociale huurwoning terecht. Dit zijn veelal de (lage) middeninkomens. Door strengere leennormen vallen deze huishoudens soms tussen wal en schip.

Woonwagen- en standplaatsenbeleid

Voor de gemeenten ligt er een opgave om het Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid (opgesteld door de Rijksoverheid) uit te voeren. Gerechtelijke uitspraken van onder meer het Europees Hof voor de Rechten van de Mens die ten grondslag liggen aan het beleidskader hebben als kern: het beschermen van woonwagenbewoners tegen discriminatie, het waarborgen van hun mensenrechten en het bieden van rechtszekerheid en duidelijkheid. Concreet betekent dit dat de gemeente in het huisvestingsbeleid de opdracht van de Rijksoverheid heeft gekregen om:

- Woonwagenbewoners in staat stellen in familieverband op een woonwagenlocatie te wonen
- De behoefte aan standplaatsen helder in beeld houden
- Toegelaten instellingen laten voorzien in huisvesting van woonwagenbewoners voor zover deze tot de doelgroep behoren
- In overleg te treden met woonwagenbewoners om hun woningbehoefte in kaart te brengen
- Een woningzoekende woonwagenbewoner met banden met de gemeente, binnen een redelijke termijn kans te bieden op een standplaats.

Parijs en Klimaatakkoord

Op het vlak van duurzaamheid is de volgende wetgeving en regelgeving relevant:

- Het Klimaatakkoord als onderdeel van het Nederlandse klimaatbeleid. Het is een overeenkomst tussen veel organisaties en bedrijven in Nederland om de opwarming van de aarde tegen te gaan. Het doel: de CO₂-uitstoot in 2030 met 49% verminderen.
- In de Transitievisie Warmte staan voorstellen over een energietransitie met een belangrijke pijler gericht op isoleren van de bestaande woningvoorraad.
- Het interbestuurlijk programma (IBP) over energie biedt handvatten voor regio's voor het opstellen van een regionale energiestrategie.
- Nationale kaders van klimaatadaptatie, zoals de Nationale Klimaatadaptatiestrategie (NAS).

Provinciale beleidskaders

Omgevingsagenda Oost-Nederland (2020)

Deze eerste Omgevingsagenda voor Oost-Nederland bevat de opgaven en aanvullende afspraken waar Rijk én regio hun gezamenlijke inzet voor een duurzame leefomgeving op willen richten. Met deze omgevingsagenda Oost-Nederland zetten de regionale overheden en het Rijk een nieuwe stap in de samenwerking. Er wordt al

langer samen gewerkt op diverse terreinen. Maar de grote transitie's, zoals op het gebied van energie, circulaire economie, klimaat en in stedelijk en landelijk gebied, laten zien dat een meer integrale, gebiedsgerichte en adaptieve aanpak nodig is. De omgevingsagenda vormt daarbij een belangrijke schakel tussen de omgevingsvisies van rijk en regio én de verschillende, vaak sectorale/thematische uitvoeringsprogramma's trajecten.

Regionale Woonagenda's Overijssel 2021-2024

De regionale woonagenda's Twente en West Overijssel zijn het kompas van gemeenten en provincie op de woningmarkt: waar werken we met elkaar naar toe en op welke manier gaan we daarin samenwerken? In de regionale woonagenda's staan de opgaven en ambities voor de periode 2021-2025. De provincie en de gemeenten uit West Overijssel en Twente hebben zich hieraan geconformeerd en werken samen aan deze opgaven en ambities.

Met drie integrale ruimtelijke woonstrategieën in elke regio willen de provincie Overijssel, gemeenten en woonpartners tot 2030 ruimte creëren voor 60.000 woningen en werk maken van de toegankelijkheid van en doorstroming op de woningmarkt. De woonopgave is daarmee gepositioneerd als vliegwiel voor mobiliteit, binnenstedelijke transformatie, leefbaarheid, zorg, klimaatopgaven, landschapsontwikkeling en transitie van het buitengebied.

Overijssels stimuleringskader voor kwalitatieve programmering woningbouw (2021)

Vanuit de regionale Woonagenda's hebben de gemeenten in Overijssel sterk ingezet op het versnellen van woningbouw, en op het toevoegen van kwaliteit aan de woonomgeving. Daarom is een stimuleringskader voor kwalitatieve programmering opgesteld. Dit stimuleringskader dient twee doelen: de gezamenlijke woningbouwopgave in de provincie Overijssel, en de lokale eisen en wensen ten opzichte van (snelle) woningbouw. Het moet gezamenlijk de doelen uit de regionale Woonagenda's bestendigen, en tegelijkertijd zorgen dat het geen eisenpakket voor woningbouwplannen oplegt. Het stimuleringskader houdt daarom de balans tussen het borgen van ambities, en het snel door kunnen laten gaan van woningbouwplannen.

Om te komen tot een versterking van de beschreven kwaliteiten met woningbouw biedt het stimuleringskader handvatten. Aansluitend op de regionale Woonagenda's, staan drie uitgangspunten centraal:

1. Een inclusieve woningmarkt: wonen voor iedereen
2. Een toekomstbestendige leefomgeving: sterke steden en vitale kernen en buitengebied
3. Een duurzaam en circulair woningbestand

De principes in het stimuleringskader dragen ieder op een eigen manier bij aan één of meerdere van deze Uitgangspunten.

Regionale Woonagenda Twente 2021 -2025

In de woonagenda Twente 2021-2025 schetsen gemeenten, woningcorporaties, markt en andere partners wat de komende jaren de prioriteiten zijn op Twentse woningmarkt en hoe partijen daar in gezamenlijkheid aan gaan werken. De woonagenda is het kompas van gemeenten en provincie op de woningmarkt: waar werken we met elkaar naar toe en op welke manier gaan we daarin samenwerken?

De Regionale Woonagenda Twente kent 7 bestanddelen:

- Versnelling
- Inspelen en voorsorteren op veranderende woningvraag
- Verstedelijking en stedelijke vernieuwing
- Sterke dorpen en platteland in het regionale netwerk
- Verduurzaming/kwaliteitsimpuls bestaande voorraad
- Toegankelijkheid en doorstroming
- Toevoegen van 60.000 woningen in Overijssel, waarvan 20.000 in Twente tot 2030

In de Regionale woonagenda zijn de ambities qua woningbouw kwantitatief fors naar boven bijgesteld mede door afspraken met het Rijk. Dit mede ingegeven door de nieuwste behoeftecijfers. Streven van de provincie is nu om in Twente 20.000-22.000 woningen toe te voegen tot 2030. Het betreft hier de regionale behoefte.

Woondeal Twente, Wonen met Kwaliteit (2022)

In oktober 2022 zijn door de provincie en de veertien Twentse gemeenten woningbouwafspraken gemaakt die zijn vastgelegd in de Regionale Woonagenda Twente. Op basis van dit document heeft de provincie, samen met gemeentes, corporaties en marktpartijen, deze bestuurlijke afspraken omgezet in de Regionale Woondeal Twente. Hierin is onder meer vastgelegd waar kan worden gebouwd, voor welke doelgroepen en in welke prijscategorie. Overijssel hoopt hiermee snel tegemoet te komen aan de grote vraag naar woonruimte. Twente zet zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van minimaal 14.100 woningen tot en met 2030 (een derde van de Overijsselse opgave).

In de regionale woonagenda Twente zijn in 2021 sleutelprojecten aangewezen: projecten met een significante impact op de betreffende stad of kern, die bijdragen aan de ambities uit onze woonagenda en aan versnelling van de woningbouw door te starten met de bouw voor 2026. Deze lijst is voor de Woondeal geüpdatet. De bouwlocaties die zijn aangewezen als sleutelprojecten in de regio zijn noodzakelijk voor realisatie van de regionale opgave. Het O&K terrein in Haaksbergen is aangewezen als één van de sleutelprojecten in de regio.

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel

De Omgevingsvisie omschrijft de visie van de provincie op de ruimte in Overijssel. Daarbij wordt gekeken naar zaken als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur. In de Omgevingsverordening staan de regels die bij deze plannen en ideeën gelden. Gemeenten gebruiken deze regels bij het maken van hun bestemmingsplannen. Volgens afspraak worden de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening elk jaar geactualiseerd, waarbij de beleidswijzigingen van de afgelopen periode worden verwerkt in teksten en kaarten.

Gemeentelijk

Structuurvisie 2030 (2013)

De Structuurvisie geeft een algeheel strategisch en duurzaam ruimtelijk kader voor de toekomstige ontwikkeling van de gemeente Haaksbergen over de komende jaren. De gemeente stelt hiermee niet alleen vast welke ontwikkelingen er plaatsvinden, maar ook hoe deze ontwikkelingen gerealiseerd worden. De structuurvisie zal onder de Omgevingswet vervangen worden door een Omgevingsvisie. De woonvisie fungeert als bouwsteen voor de Omgevingsvisie.

Beleidsnota Participatie (2021)

In de Omgevingswet is participatie voor het eerst juridisch vastgelegd als indieningsvereiste voor Omgevingsvergunningen. Ook is participatie verplicht bij het opstellen van de overige verplichte juridische instrumenten van de gemeente (Omgevingsvisie, Omgevingsprogramma, Omgevingsplan). De gemeente zal bij de invoering van de Omgevingswet participatiebeleid moeten gaan voeren (motie Nooren). Dit is belangrijk omdat de gemeente daarmee een democratisch vastgesteld motiveringskader heeft om participatie door derden te kunnen beoordelen. Bovendien is daarmee voor iedereen inzichtelijk wat de gemeente Haaksbergen onder 'goede participatie' verstaat.

In de Beleidsnota participatie worden aanbevelingen gedaan over hoe een goed participatietraject kan worden opgesteld, voor zowel participatietrajecten die door de gemeente als door inwoners worden geïnitieerd.

Warmtevisie (2022)

In de Warmtevisie voor de gemeente Haaksbergen staat welke andere manieren beschikbaar zijn in Haaksbergen om woningen en gebouwen te verwarmen. Het is een richting naar wat er de komende jaren te doen staat om de overgang van aardgas naar meer duurzame warmte mogelijk te maken. Alle gebouwen zoals woningen, sportgebouwen, scholen, winkels, kantoren en bedrijfshallen moeten geschikt gemaakt worden om van het aardgas af te komen. In de Warmtevisie staat ook in grote lijnen beschreven wanneer welke wijk van het aardgas af kan.

Omgevingsvisie (in ontwikkeling)

In de omgevingsvisie legt de gemeente haar ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vast. Een omgevingsvisie gaat in op de samenhang tussen ruimte, water, milieu, natuur, landschap, verkeer en vervoer, infrastructuur en cultureel erfgoed. De omgevingsvisie is vormvrij: de gemeenteraad bepaalt detailniveau, gebieden, sectoren en thema's. De gemeente stelt 1 omgevingsvisie voor het hele grondgebied vast. Daarnaast kan de gemeente samen met een andere gemeente of met de provincie een gezamenlijke of regionale omgevingsvisie opstellen.

Bijlage C - Woonbehoefteonderzoek

Bijlage D - Aanvullende demografische scenario's

Bijlage E - Woondeal Twente

Bijlage F - Verordening inzake de uitgifte van bouwgrond voor koopwoningen