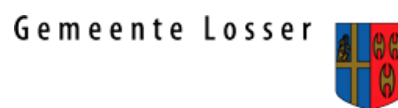


NATUURLIJK... WONEN IN TWENTE!

Regionale Woonvisie Twente 2015 - 2025



d.d. 17-11-2014



Samenvatting

Twente heeft anno 2014 ongeveer 626.300 inwoners verdeeld over zo'n 270.000 huishoudens. Deze huishoudens wonen in circa 270.000 woningen, waarvan er zo'n 160.000 staan in het stedelijk gebied (de Netwerkstad Twente) en 110.000 in de landelijke gemeenten.

De meest recente bevolkingsprognose (Primos 2013) laat zien dat de bevolking in Twente vanaf 2025 gaat afnemen. Met name door de huishoudensverdunding neemt het aantal huishoudens in Twente pas na 2035 af. De verwachting is dat het aantal huishoudens in Twente tot 2035 nog toeneemt met zo'n 16.500. Overigens is dit per gemeente verschillend en hebben sommige gemeenten al in 2014 een krimpende bevolkingsomvang. Groei en krimp bestaan in Twente dus naast elkaar. Krimp hoeft geen bedreiging te zijn, maar kan ook kansen bieden. Deze kansen willen wij nader verkennen en gezamenlijk oppakken.

Deze ontwikkeling betekent dat er in Twente nog een uitbreidingsbehoefte is van slechts 16.500 woningen tot 2035. Daarna zijn er steeds minder woningen nodig in Twente. De toekomstige woningvraag zal dus vooral moeten worden bediend door de bestaande woningvoorraad, die vanuit exploitatieoogpunt veelal nog jaren/decennia mee moet gaan. De grootste opgave is dan ook om vooral deze bestaande woningvoorraad optimaal toekomstgeschikt te maken en te houden voor huidige en toekomstige inwoners van Twente.. Hieronder verstaan wij geschikt voor verschillende doelgroepen en van voldoende (energetische) kwaliteit. Juist omdat in de toekomst de huishoudengroei stagneert en er nú nog enige ruimte is om woningen toe te voegen, moeten we die huidige groei primair benutten om bestaande steden en dorpen te versterken. Daarvoor zijn aanzienlijke inspanningen noodzakelijk van verschillende partijen. De corporaties verwachten alleen al in de periode 2014-2020 zo'n 4000 woningen te moeten slopen en vervangen omdat ze niet meer toekomstgeschikt te maken zijn. Naast sloop vindt ook onderhoud en renovatie plaats om bestaand vastgoed weer toekomstgeschikt te maken.

Corporaties plannen dit soort onderhoud in en hebben hiervoor gelden gereserveerd. Dit geldt veelal niet voor de vele eigenaar-bewoners die 60% van de woningvoorraad in Twente in eigendom hebben. De duurzaamheidsopgave in de bestaande voorraad in Twente omvat meer dan 100.000 woningen die energetisch moeten worden verbeterd. Ook met het oog op de groeiende groep ouderen en behoeftigen dienen duizenden woningen te worden aangepast in de komende jaren.

De netto uitbreidingsopgave in Twente is dus een fractie van de kwalitatieve opgave in de bestaande woningvoorraad. Dit leidt tot de volgende speerpunten van beleid.

1. Wonen voor iedereen

Voldoende en gevarieerd aanbod

Wij zetten in op differentiatie in woonmilieus om nu en in de toekomst voldoende ruimte te kunnen bieden aan de huisvesting van de inwoners van Twente. Voor het bepalen van onze herstructurering en nieuwbouwopgaven zoeken wij regionale samenwerking. Zo maken wij vanuit een regionaal perspectief op lokaal niveau keuzes die bijdragen aan het versterken van de regio als geheel. Uitgangspunt daarbij is dat gemeenten bouwen voor lokale behoefte conform de natuurlijke huishoudensgroei.

Huisvesten aandachtsgroepen

'passend en betaalbaar' wonen is niet meer voor iedereen vanzelfsprekend. In toenemende mate hebben diverse groepen aan de onderkant van de samenleving moeite te voorzien in hun huisvesting. Door sociale- en economische aspecten, maar ook door wet- en regelgeving is de druk op de huisvestingssector fors opgevoerd. De verdeling van de sociale woonruimte voor de doelgroep van beleid blijft aandacht vragen. Bij een aantal groepen is begeleiding in de zelfstandige woonsituatie een aandachtspunt. Dit vraagt soms om specifieke woningen en woonzorgconcepten.

2. Elke woning moet raak zijn

Kwaliteit boven kwantiteit

De rode draad van deze visie is het peil brengen en houden van een hoog kwaliteitsniveau in de bestaande voorraad: leefbare, duurzame en toekomstbestendige wijken met goede voorzieningen op het gebied van wonen, welzijn en zorg.

De kwaliteit van de bestaande voorraad is de grote opgave

Duidelijk is dat rond 2025 de bevolkingskrimp begint. De huishoudensgroei loopt nog iets langer door. Door de dalende bevolking- en huishoudenontwikkeling hoeven nog slechts beperkt woningen aan de woningvoorraad te worden toegevoegd om te voorzien in de lokale behoefteconform de huishoudensontwikkeling. Het overgrote deel van de woningen waarin we straks wonen, staat er al (95%). Datgene wat we nog bouwen als aanvulling of vervanging moet 'raak' zijn.

Duurzaamheid en levensloopgeschiktheid

Op gebied van duurzaamheid en levensloopgeschiktheid van de bestaande woningvoorraad staan wij voor een grote opgave. Steeds meer woningen staan er 50 jaar of langer en energetische verbetering hiervan is nodig. De vergrijzing en ontgroening vragen om 'passende' woningen en extra inzet op het gebied van welzijn en zorg. Door de overdracht van AWBZ naar Wmo blijven mensen met een zorgvraag langer thuis wonen.

3. Elke woonlocatie moet raak zijn

Vernieuwing en inbreiding boven uitbreiding

Vernieuwing en vervanging van verouderde woningen en woongebieden staan hoog op de agenda. Buitengebieden en landschappelijke waarden moeten behouden blijven. Gemeenten zoeken vooral naar een goede afronding van bestaande uitbreidingslocaties. Nieuwe uitbreidingslocaties zijn de komende decennia nauwelijks meer aan de orde. Nieuwbouw zal conform de Ladder voor Duurzame Verstedelijking zoveel mogelijk plaatsvinden op transformatie- en inbreidingslocaties om onaantrekkelijke woongebieden een kwaliteitsimpuls geven, te investeren in transformatie en kwalitatieve woningtekorten terug te dringen. Doelstelling is om de kwaliteit en leefbaarheid hiermee te versterken. Vernieuwing en inbreiding is de norm; waar dit niet volstaat om te voorzien in de lokale behoefte aan woningtoevoeging op basis van de lokale huishoudensontwikkeling, vindt nog uitbreiding plaats.

4. Regionale samenwerking

Als gemeenten en corporaties in Twente hebben we een gezamenlijk belang bij de aanpak van woonopgaven. Vanuit dit belang zien wij noodzaak tot samenwerken. Deze regionale woonvisie geeft richting aan ons gezamenlijke woonbeleid in de komende jaren. We stellen samen de visie op, en blijven daarnaast in lijn met deze gezamenlijke visie ons individuele beleid uitwerken in gemeentelijke woonvisies en/of -agenda's en strategisch (voorraad)beleid. De provincie is nauw betrokken geweest bij deze visievorming, faciliteerde het proces, voelt zich gecommitteerd aan de inhoud en is op onderdelen partner in de aanpak. Dat maakt het kansrijk om in 2015 tot concrete woonafspraken te komen.

Inhoudsopgave

-	Waarom een regionale woonvisie Twente?	pag. 6
-	Hoofdstuk 1: De woonopgaven in grote lijnen	pag. 7
-	Hoofdstuk 2: Uitwerking woonopgaven in thema's visie en handvatten voor uitvoering op de in hoofdstuk 1 benoemde opgaven. Hierbij maken wij een onderscheid naar thema's die overal en thema's die op sommige plekken spelen.	pag. 12
-	2.1 Vraagstukken die in vrijwel alle gemeenten spelen (parapludeel regionale woonvisie)	pag. 13
▪	2.1.1 Aandacht voor huisvesting diverse doelgroepen	pag. 13
▪	2.1.2 Bestaand bebouwd gebied / Binnenstedelijke vernieuwing	pag. 16
▪	2.1.3 Programmatische afstemming in bouwen en wonen	pag. 19
▪	2.1.4 Leefbaarheid vraagt altijd aandacht	pag. 21
▪	2.1.5 Regionaal bewustzijn aanvullend op lokaal speelveld	pag. 22
-	2.2 Vraagstukken die in sommige gemeenten spelen	pag. 24
▪	2.2.1 Huisvesting arbeidsmigranten	pag. 24
▪	2.2.2 Nieuwe allianties, met name gericht op woonzorgvraagstukken	pag. 24
▪	2.2.3 Samen volume maken in aanpak woningvoorraad	pag. 24
▪	2.2.4 Vrijkomend vastgoed buitengebied	pag. 25
▪	2.2.5 Vraaggerichte programmatische afstemming/Strategisch programmeren	pag. 25
-	Vervolgstappen	pag. 26
Bijlagen		
-	Bijlage 1 Toelichting op voormalige AWBZ-groepen	pag. 27
-	Bijlage 2 Overzicht provinciale subsidies	pag. 28
-	Bijlage 3 PS-besluit	pag. 30
-	Bijlage 4 Praktische tools	pag. 31
-	Literatuurlijst	pag. 33

Waarom een regionale woonvisie Twente?

Het wonen is sterk in verandering. Waar vroeger veelal 'groei' het uitgangspunt was in alle ontwikkelingen, is dat nu niet meer het geval. Duidelijk is dat die huishoudensgroei over ca. 20 jaar stagneert. Daarnaast past het rijksbeleid in snel tempo de kaders voor wonen aan (Woonakkoord 2013 en nieuwe wetgeving 2015).

Daarmee vraagt deze nieuwe tijd om andere keuzes. Gemeenten en woningcorporaties in Twente willen elkaar versterken en hun inzichten, kennis en programmering delen, en vanuit die gezamenlijkheid waar zinvol samen optrekken. En hoewel de woningmarkten ook in Twente heel lokaal zijn (ca. 90% van alle migratie vindt plaats binnen een straal van 7 kilometer), zoeken wij nadrukkelijk de onderlinge samenwerking en afstemming om alle veranderingen het hoofd te bieden en juist de kwalitatieve opgaven vorm te geven. De aandacht is daarbij dus verschoven van kwantiteit naar kwaliteit. De investeringsmogelijkheden zijn beperkt. Dit maakt een steviger relatie met andere partners zoals zorg- en marktpartijen, bewoners, investeerders en initiatiefnemers steeds noodzakelijker.

Gezamenlijke regionale woonvisie

De Twentse corporaties hebben in 2012 al een gezamenlijke visie op het wonen in Twente tot 2020 opgesteld en opgeroepen om deze samen met de gemeenten en de provincie verder op te pakken. De provincie heeft dit visietraject vervolgens bevorderd, waarin gemeenten en corporaties samen een koers uitzetten. In het voorjaar van 2014 zijn hiervoor gezamenlijk de contouren bepaald en eind 2014 is de regionale woonvisie Twente gereed. De regionale woonvisie geeft de gezamenlijke uitgangspunten weer: woonafspraken en woonkeuzes op lokaal niveau zijn hiermee in lijn. In 2015 wordt deze visie vertaald in concrete Woonafspraken tussen provincie en gemeenten, op het niveau van functionerende woningmarkten. Uiteraard bestaan deze Woonafspraken tevens uit afspraken die gemeenten vooral onderling willen maken. Daarnaast vertalen gemeenten en corporaties de regionale woonvisie en de Woonafspraken ook naar lokaal beleid en concrete plannen, en gebruikt de provincie de inhoud als input voor haar integrale beleid, zoals dat vorm krijgt in de revisie van de provinciale Omgevingsvisie (beoogde vaststelling eind 2016).

Provinciale Staten 2 juli 2014

Onze visie is opgesteld in de wetenschap dat Provinciale Staten op 2 juli 2014 kaders gesteld waarbinnen de toekomstige woonafspraken moeten passen (zie bijlage 3). Dit houdt onder meer verband met een verkenning die de provincie in 2013 uitvoerde naar de mogelijkheden van een Grondfonds om gemeenten te ondersteunen bij het wegwerken van eventuele overmaat aan programma en plancapaciteit. De nieuwe woonafspraken met gemeenten omvatten de thema's ruimtelijke kwaliteit incl. zuinig ruimtegebruik, stimulering van herstructurering, levensloopbestendigheid en duurzaamheid, programmatische afstemming tussen gemeenten, focus op de bestaande woningvoorraad, doorstroming en aanpakken en vermijden van overcapaciteit van woningbouwplannen. In onder meer deze regionale woonvisie krijgt dit handen en voeten.

Kern van de visie

De verwachting is dat Twente vanaf ca. 2025 niet verder zal groeien qua inwoners, en vanaf ca. 2035 ook niet meer qua huishoudens. Dus 'wonen' gebeurt in de toekomst vooral in de woningen, steden, dorpen en buitengebieden die er nu al zijn. Daarom richt deze visie zich erop hoe we dat bestaande gebied toekomstbestendig kunnen maken, in termen van leefbaar en duurzaam. Geen hemelbestormende vergezichten, maar inzicht in de urgente vraagstukken die zich nu en komende jaren aandienen in het bestaande bebouwde gebied.

Leeswijzer en inhoudsopgave

- Hoofdstuk 1: De woonopgaven in grote lijnen
- Hoofdstuk 2: visie en handvatten voor uitvoering op de in hoofdstuk 1 benoemde opgaven. Hierbij maken wij een onderscheid naar thema's die overal en thema's die op sommige plekken spelen.
- Bijlagen: 1/toelichting op voormalige AWBZ-groepen, 2/overzicht provinciale subsidies, 3/PS-besluit, 4/praktische tools.

1. De woonopgaven in grote lijnen

In Twente is het goed wonen: de woonkwaliteit is hoog, de omgeving is prachtig en in de meeste buurten weten bewoners elkaar te vinden. Er is grote variatie aan woonmilieus. Tussen Dinkel en Regge vinden we zowel landelijke gemeenschappen, historische kernen als stedelijke centra. Het hierbij behorende palet aan veelkleurige en onderscheidende woonmilieus moet worden versterkt.

Twente telt nu ruim 270.000 woningen, en ongeveer evenveel huishoudens. Volgens de nieuwste prognoses van bevolkingsontwikkeling (Primos 2013) neemt de Twentse bevolking nog 10 jaar toe, maar begint rond 2024 de bevolkingskrimp. De huishoudensgroei loopt nog iets langer door, met name door de huishoudensverdunding, maar rond 2035 bereikt ook deze haar hoogtepunt (het gaat hierbij om *gemiddelden*; in de praktijk bestaan krimp en groei (ook nu al) naast elkaar). Over de periode tot 2040 is de toename van het aantal huishoudens 15.000 (PRIMOS 2013 bron: RIGO). Groei lijkt vooral te zitten in een aantal steden en in sterke kleinere kernen, en krimp vooral in een aantal landelijke gebieden. Twente is door het rijk aangewezen als 'anticiperregio'.

Indicatieve woningbouwopgaven in de regio Twente in de periode 2014 tot 2025

	Netwerkstad	Landelijke gemeenten	Twente	
a. netto toename behoefte	7.500	6.400	13.900	19%
b. vernieuwing/vervanging	11.900	3.100	15.000	21%
c. veroudering*: onderhoud en renovatie	25.100	18.800	43.900	60%
totaal (a+b+c)	44.500	28.300	72.700	100%

*exclusief duurzaamheid: deze opgave heeft in Twente een omvang van ongeveer 100.000 woningen.

**Uiteraard betreft het hier gemiddelden voor Netwerkstad en de landelijke gemeenten. Op lokaal niveau wijkt de opgave soms af van dit gemiddelde.

Vergrijzing en 'langer zelfstandig thuis wonen'

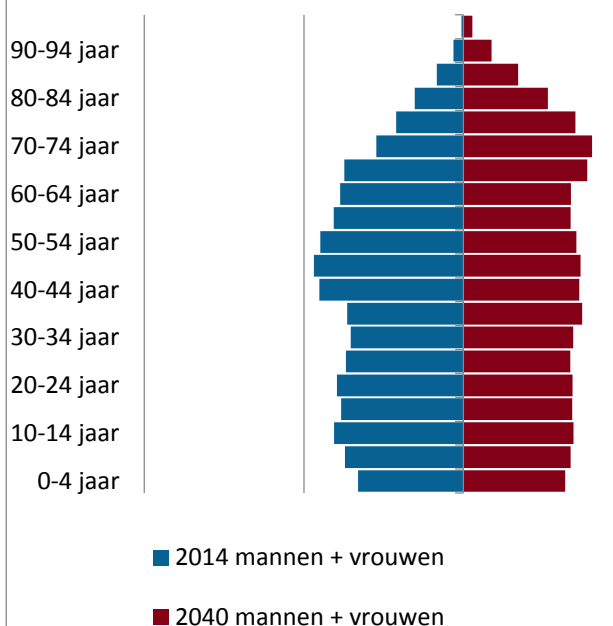
Ondertussen verandert de bevolking van Twente van samenstelling door vergrijzing en ontgroening.

Dit leidt tot kleinere huishoudens en een vraag naar passende woningen. En waar ouderen en andere groepen zorgvragers vroeger makkelijk toegang kregen tot beschermde woonvormen (bijv. verzorgingshuis), is die door aanscherping en overdracht van AWBZ naar Wmo sterk beperkt. Velen met een zorgvraag blijven langer thuis wonen, het beroep op onderlinge hulp en mantelzorg neemt toe. Dit legt ook extra druk op de sociale huursector.

De 'grote groei' is niet meer

Al een aantal jaren stagneert de realisatie van plannen voor woningbouw, bedrijventerreinen en detailhandel. Een veelvoud aan factoren ligt hieraan ten grondslag, waarbij een hoofdrol is weggelegd

Bevolkingspiramide 2014 vs 2040

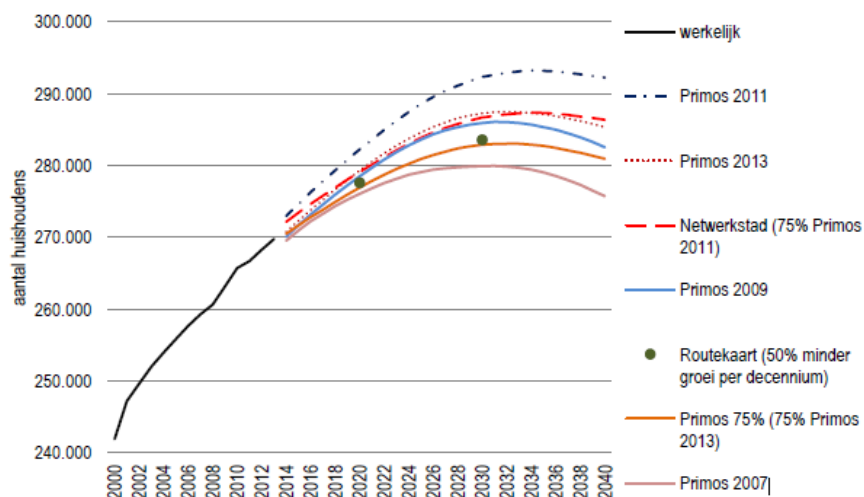


voor de economische conjunctuur en de eindigende bevolkingsgroei. De verhuiscapaciteit is gedaald, het is moeilijker geworden om een hypotheek te verkrijgen, de vraag naar duurdere koopwoningen is teruggelopen en de nieuwbouwproductie is sterk afgenomen. Ook door ingezet rijksbeleid, bijvoorbeeld ten aanzien van scheef wonen, daalt het aantal verhuisbewegingen in de sociale sector en dat draagt bij aan de stagnatie.

Door dit alles zijn gehanteerde prognoses over bevolkings- en huishoudensontwikkeling zwaar ter discussie komen staan. Gemeenten in Netwerkstad Twente gaan nu uit van 75% van de Primosprognose 2011 als reële huishoudensgroei, de corporaties zitten op 50% van de groei die Primos 2009 voorzagt per decennium.

Exacte voorspellingen zijn er niet, ook omdat diverse scenario's van economische groei denkbaar zijn (in het algemeen geldt dat wonen het werken volgt, en niet andersom). We weten alleen dat 'de grote groei' achter de rug is (sommige gemeenten kennen al krimp!). Het motto is: niet meer overschatten, wel goed blijven volgen en tijdig bijsturen! Krimp hoeft echter geen bedreiging te zijn, maar biedt ook kansen. Deze willen wij samen onderzoeken.

De ontwikkeling van het aantal huishoudens in Twente volgens diverse prognosevarianten



Bron: CBS, Primos, bewerking RIGO

Bevolkingsontwikkeling

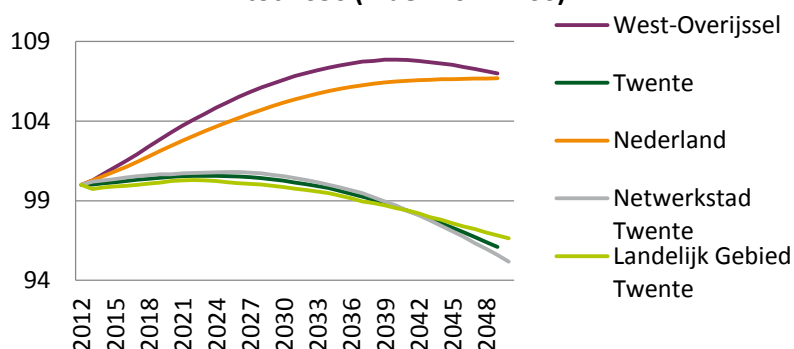
Voor het opstellen van deze woonvisie heeft RIGO onderzoek gedaan naar de kwalitatieve woonopgaven in Twente. Uit deze rapportage komt naar voren dat de 626.300 inwoners van Twente anno 2014 270.600 huishoudens vormen. Een verhouding van 1 op 2,31. In 2000 was deze verhouding nog 1 op 2,47. De huishoudens in Twente tellen dus steeds minder leden. Door deze zogenoemde gezinsverdunding en individualisering kan het aantal huishoudens ook bij een gelijk aantal inwoners blijven toenemen.

In totaal bedraagt de groei in aantal huishoudens tot 2030 16.500 volgens Primos 2013. Een voorzichtig scenario (75% PRIMOS 2013) in lijn met de uitgangspunten van vereniging WoON komt uit op 12.400 huishoudens. Dit is ongeveer 5% van het aantal huishoudens in 2014.

In vrijwel alle landelijke gemeenten blijft de groei van het aantal inwoners de afgelopen jaren achter op het regionale gemiddelde en in het laatste jaar is het aantal inwoners zelfs afgenomen. Ondertussen groeit het aantal huishoudens in deze gemeenten sterker dan in de Netwerkstad. Met name in deze gemeenten speelt de gezinsverdunding dus sterk. Dit hangt samen met de voortschrijdende vergrijzing: huishoudens ouder dan 55 jaar, bestaan vaak slechts uit een of twee leden.

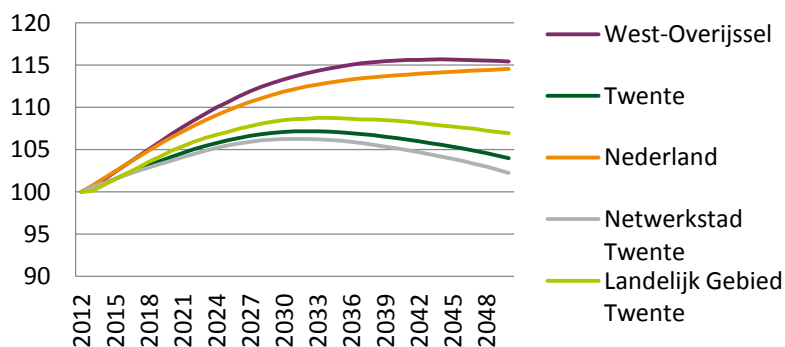
Het aandeel huishoudens boven de 65 jaar ligt in de overige gemeenten op 33%. In de Netwerkstad ligt dit aandeel op het landelijk gemiddelde van 26%. De vergrijzing in de overige gemeenten is dus aanmerkelijk sterker ingezet dan in de Netwerkstad. Naast ouderen wonen er vooral veel gezinnen in de landelijke gemeenten. Jongeren en alleenstaanden zien we daarentegen vaker terug in de Netwerkstad.

Prognose relatieve ontwikkeling bevolkingsomvang tot 2050 (Index 2012=100)



Let op: gemiddeld stijgt het aantal huishoudens in twente nog ca. 15 jaar. Het verschilt sterk per kern wanneer stagnatie en krimp optreedt.

Prognose relatieve ontwikkeling aantal huishoudens tot 2050 (Index 2012=100)



Bron: Primos 2013

Samenstelling van de woningvoorraad

De grondgebonden koopwoningen overheersen, in de Netwerkstad (50%), maar vooral in de overige gemeenten (68%). Het aandeel koopappartementen is beperkt. In Twente als geheel ligt dit aandeel op 5%, in de overige gemeenten ligt het aandeel met 3% wat lager en in de Netwerkstad met 7% wat hoger. De sociale huurwoningvoorraad – het bezit van corporaties – ligt regionaal op 31%, wat gelijk is aan het landelijk aandeel van 31% in 2012 (bron WoON 2012).

Met name in de Netwerkstad staan veel sociale huurwoningen: 20% van de voorraad bestaat uit huurappartementen, 17% uit grondgebonden sociale huurwoningen. In de overige gemeenten is dit laatste aandeel ongeveer gelijk (16%) maar zijn er nauwelijks appartementen in de sociale huursector terug te vinden.

Elke woning moet raak zijn

Gegeven de dalende bevolkings- en huishoudensontwikkeling in Twente is duidelijk dat het komend decennium de laatste mogelijkheid biedt om nog echt te investeren in transformatie van het Twentse woonaanbod. Duidelijk is dat niet sterk moet worden gefocust op uitbreiding van de bestaande voorraad, maar primair op het toekomstgeschikt maken en houden van de bestaande woningvoorraad. Als we die mogelijkheid niet benutten, krijgen we daar later spijt van. Dat vraagt om een zorgvuldige regie op inhoud (wat) en proces (hoe, waar). Wij willen vermijden dat de gemakkelijke opgaven wel worden aangepakt, terwijl de moeilijke klussen blijven liggen en/of groepen in de kou blijven staan. Want waar eerder vanuit schaarste alles wat op de markt kwam 'vanzelf' werd verkocht en bewoond, is dat nu niet meer zo. Sommige woningen en woongebieden blijven populair terwijl er van andere typen en locaties eigenlijk teveel zijn. Dat beeld wordt de komende jaren scherper. Gewilde en onaantrekkelijke woongebieden gaan zich nadrukkelijker van

elkaar onderscheiden. Verkoopproblemen van nieuwbouwprojecten en zeker ook van bestaande woningen, spelen daarin een belangrijke rol; leegstand (ook van huurwoningen) dreigt op termijn. Dus moet, in datgene wat we nog bouwen/transformeren/renoveren, vanaf nu elke woning ráák zijn.

Het overgrote deel van de woningen waarin we straks wonen, staat er nu al. Toekomstgeschiktheid van deze bestaande voorraad is een belangrijk aandachtspunt (duurzaamheid en levensloopgeschiktheid, in combinatie met wooncomfort). Naast woningverbetering wordt een beperkt deel van de voorraad gesloopt en vervangen. De toevoeging aan de woningvoorraad in Twente zal dus in verhouding zeer beperkt zijn. De corporaties hebben aangegeven na 2020 geen toevoeging aan hun woningvoorraad voor te staan en dan alleen nog te willen bouwen voor de vervanging van bestaand bezit. Kortom iedere woning moet raak zijn!

Teveel ambitie in het verleden

Tegen deze achtergrond is het overschot aan programma en bestemmingsplan capaciteit in een aantal gemeenten wel een aandachtspunt. Gemeenten namen in het verleden regelmatig zelf grondposities in, net als marktpartijen. Met name eind jaren '90 tot aan 2008 heerste de gedachte, dat grondinvesteringen –vaak op uitleglocaties- zich altijd dubbel en dwars zouden terugbetalen. Lang ging dat ook goed, maar de crisis heeft dat denkbeeld ernstig veranderd en veel locaties komen niet tot ontwikkeling. Dat betekent dat in de situatie van stagnerende ontwikkeling, gekoppeld aan het inzicht dat de bevolkingsgroei in Overijssel tot stilstand komt, het reëel is dat bepaalde locaties niet of slechts gedeeltelijk bebouwd zullen worden. Andere keuzes moeten worden gemaakt, omdat nu door stagnatie te veel projecten tegelijk in de markt blijven zitten. Gevolg: meer aanbod dan behoefte, waardoor de vraag die er nog wél is over teveel verschillende projecten verwatert, en er dus per saldo te weinig projecten tot uitvoering komen. Dit geldt óók voor projecten die zowel qua locaties als qua woonmilieu goed scoren. Veel projecten starten immers pas, als er kopers/huurders zijn gevonden voor een substantieel deel van het aanbod. Daarom zijn veel projecten al sterk uitgefaseerd: kleine plukjes tegelijk realiseren (faseren), wat overigens duurder is dan grootschaliger bouw, of niet realiseren (afboeken).

Aandacht voor bestaande steden en dorpen

In deze situatie is het belangrijk de juiste keuzes te maken en te organiseren dat de 'juiste' projecten kans krijgen om doorgang te kunnen vinden. Welke zijn dat? Dat is vaak lastig te zeggen en het verschilt per locatie wat 'goed' is, maar iedereen lijkt het er aardig over eens te zijn dat 'inbreiding' de norm is, en niet meer 'uitbreiding'. Deze eis is ook wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en bekend als de Ladder voor duurzame verstedelijking. Ook de Raad van state toetst hier scherp aan. Kern hiervan is dat buitengebieden en landschappelijke waarden behouden moeten blijven en bestaande steden en dorpen kwalitatief worden versterkt. En juist omdat in de toekomst de huishoudensgroei stagneert en er nú nog ruimte is om woningen toe te voegen, moeten we die huidige groei -en het daarmee samenhangend economisch potentieel- benutten om bestaande steden en dorpen te versterken, in plaats van aan de randen te gaan bijbouwen en daarmee te concurreren met dat reeds bestaande gebied. Hoe? Door binnen de bestaande bebouwing te verdichten, 'rotte kiezels' weg te werken, winkelgebieden te upgraden, herstructurering aan te pakken, braakliggende terreinen een functie te geven, leegstaande gebouwen te transformeren en te hergebruiken... Zo houden we het woon-, werk- en leefgebied van bestaande bebouwde gebieden (dorpen en steden) aantrekkelijk en versterken we het centrum als ziel van een dorp of stad. Indien er geen mogelijkheden zijn om de lokale behoefte in de vorm van inbreiding te huisvesten, kan hierin worden voorzien door middel van uitbreiding, conform de Ladder van duurzame verstedelijking. Over pakweg 20 jaar komen we hoe dan ook in de fase dat nieuwbouw vooral nodig is om verouderde woningen te vervangen, maar nauwelijks nog om de voorraad uit te breiden.

N.B: Veel gemeenten hebben sowieso voldoende harde bestemmingsplan capaciteit om alle eventuele uitbreidings- en afrondingsvragen van de komende 10 jaar te kunnen faciliteren. Het gaat vaak juist om het terugdringen van het overschot in al bestaande bestemmingsplan capaciteit en programma's.

Betaalbaarheid van wonen

Ondertussen is 'passend wonen' niet meer voor iedereen een vanzelfsprekendheid. In toenemende mate hebben diverse groepen aan de onderkant van de samenleving moeite om te voorzien in hun huisvesting. De economische crisis, het beperken van de vrije toegang tot beschermde woonvormen, maatschappelijke problemen als toenemende aantallen scheidingen en vluchtelingenproblematiek, hebben de druk op de sociale huisvestingssector fors opgevoerd. De doorstroom staat onder druk.

Lokale urgentie bepaalt regionale samenwerking

Bij dit alles zien partijen meer dan ooit noodzaak tot samenwerken, afstemmen en kennis delen. Zeker in de huidige conjunctuur kan niemand de complexe woonopgaven in zijn eentje de baas. Ondanks de aangescherpte relatie gemeente/corporatie in de Herzieningswet (namelijk wettelijk 'toezichthoudend'), moet samenwerking vorm krijgen vanuit een gezamenlijk belang om de woningmarkt zo goed mogelijk te bedienen. Daarbij is het wel belangrijk ons te realiseren, dat de meeste woonvraagstukken op lokaal niveau spelen.

Monitoring en bijstelling

De totstandkoming van deze regionale woonvisie is een belangrijke mijlpaal. Het toont de bereidheid van gemeenten en corporaties en de provincie om gezamenlijk de opgaven van de toekomst aan te gaan. Het vaststellen van deze visie is niet zozeer een eindpunt, maar een begin van de hernieuwde samenwerking. In het actieprogramma Regionale Woonvisie Twente 2015-2020 staan zo veel mogelijk concrete (gezamenlijke) acties voor de komende tijd benoemd.

De tijdshorizon van de visie is 2025 en het is niet mogelijk alle opgaven nu concreet te overzien. Het woonbeleid (op rijksniveau) is sterk in ontwikkeling en ook de context is uitermate onzeker: De economische en demografische ontwikkelingen zijn onzeker (zie hiervoor onder andere de scenariostudie van RIGO), maar ook op technisch vlak zijn innovaties mogelijk die we nu niet voorzien (die het bijvoorbeeld eenvoudiger maken voor ouderen om zelfstandig te blijven wonen).

Deze onzekerheid maakt dat het noodzakelijk is het actieprogramma te monitoren, bij te stellen en waar nodig aan te vullen. De inrichting van dit proces moet nog nader worden geconcretiseerd. Geacht wordt aan een jaarlijkse monitor, waarvoor alle betrokken partijen gegevens aanleveren. Belangrijker dan het verzamelen van de gegevens is het bundelen en in gezamenlijkheid komen tot een analyse en interpretatie. Voorts zal jaarlijks een bestuurlijke bijeenkomst worden gehouden om te kijken of het actieprogramma op koers ligt, er aanpassingen noodzakelijk zijn en/of er zich nieuwe opgaven aandienen die aandacht behoeven.

Uitwerking woonopgaven in thema's

Het is goed ons te realiseren, dat de meeste woonvraagstukken op lokaal niveau spelen, in buurten en wijken. Deze worden door de betrokken lokale partijen opgepakt (gemeenten, bewoners, woningcorporaties, andere eigenaren, zorgpartijen, etc.). Daadwerkelijke regionale *samenwerking* is daarbij niet altijd aan de orde, maar vaak betreft het wel thema's die zich in veel gemeenten manifesteren. Daarom stellen veel partijen prijs op onderlinge uitwisseling van kennis en ervaring. "Hoe heb jij dit of dat aangepakt?" en "Wat zijn jullie ervaringen hiermee?" Zo leren wij van elkaar en ontstaat zinvolle kruisbestuiving.

Dit vraagt om een regionale woonvisie waarin samen optrekken sowieso centraal staat en die helpt om lokaal keuzes te maken die aansluiten bij het regionale perspectief. Deze visie bestaat daarom uit twee delen:

- 'Parapludeel' met onderwerpen die in elke gemeente spelen. Onder het motto 'Regionaal kennis delen, lokaal kennis toepassen' richt regionale samenwerking zich op het faciliteren van gemeenten om vanuit een gezamenlijk perspectief lokaal maatwerk toe te passen. Elkaar regelmatig ontmoeten en inzoomen op thema's, voorkomt dat ieder voor zich een wiel zit uit te vinden. Waar nodig kunnen partijen hiervoor gezamenlijk expertise inhuren en instrumenten ontwikkelen om op lokaal niveau aan de slag te gaan (bijv. praatplaten, dynamisch prognosemodel). Zie paragraaf 2.1.
- Deel met thema's die in sommige gemeenten meer spelen dan in andere gemeenten. De gemeenten en corporaties die zich herkennen in de thema's, werken in subregionaal overleg gezamenlijk onderdelen uit en vertalen deze in onderlinge afspraken. Zie paragraaf 2.2.

Rollen & verantwoordelijkheden

In de huidige tijdgeest past het niet dat gemeenten en corporaties een sturende en actieve rol in alle woonopgaven oppakken. Deze regionale woonvisie is een middel om te bekijken welke thema's prioriteit behoeven en welke of niet of later. Wij kiezen er afhankelijk van de opgave voor om te differentiëren in rol en verantwoordelijkheid: van doen, stimuleren tot niet doen.

Wij doen dat als volgt:

1. Ontwikkelingen die bijdragen aan de speerpunten van beleid (zie pagina 3 en 4) uit de regionale woonvisie en waar gemeente en/of corporatie zich eigenaar voelt. Zij hebben een actieve rol, investeren in deze projecten, vaak met cofinanciering van andere overheden of partijen. Rol: DOEN.
2. Ontwikkelingen die bijdragen aan deze speerpunten uit de regionale woonvisie en waar de gemeente en/of corporatie zich geen eigenaar voelt. De rol is vooral uitnodigend en faciliterend en biedt de ruimtelijke en programmatische kaders. Afhankelijk van de inhoudelijke betrokkenheid en de ambitie kan de financiële betrokkenheid en variëren van geen betrokkenheid, stimuleringsbijdragen tot volwaardige partner (co creatie). Rol: STIMULEREN
3. Ontwikkelingen en initiatieven die buiten de speerpunten uit de regionale woonvisie vallen worden de komende jaren door de gemeente en/of corporatie niet opgepakt. Rol: NIET DOEN.

NB: welke rollen je ook bepaalt bij welke thema's, in de praktijk blijkt het in driekwart van de gevallen toch vooral de casuïstiek te zijn die houding en gedrag van een gemeente en/of corporatie bepaalt. Er is altijd een (complexe) context die veel urgenties in zich kan dragen, die uiteindelijk van grotere invloed blijken op het gemeentelijk handelen dan van tevoren bepaalde 'rollen'.

2.1 Vraagstukken die in vrijwel alle gemeenten spelen (parapludeel regionale woonvisie)

De focus bij gemeenten en corporaties ligt de komende decennia op het toekomstgeschikt maken van de bestaande woningvoorraad en het verbeteren van de binnenstedelijke en –dorpse ruimtelijke kwaliteit, inclusief alle opgaven daaromheen. Dat vraagt veelal een integrale gebiedsgerichte benadering, waarbij verschillende opgaven in nauwe onderlinge samenhang worden aangepakt. Het adequaat huisvesten van ouderen, zorgvragers en andere kwetsbare groepen is daarbij een aandachtspunt, evenals behoud en versterking van leefbaarheid.

2.1.1 Aandacht voor huisvesting diverse doelgroepen

Vergrijzing neemt toe

De bevolking van Twente is aan het vergrijzen en ouderdom komt met gebreken. De behoefte aan zorg- en dienstverlening neemt daardoor parallel aan de vergrijzing toe. De wijze waarop de ouderen wonen, is echter aan verandering onderhevig. Dit is deels het gevolg van generatieverschillen: de huidige ouderen wonen nog vaak in een huurwoning, terwijl de generatie ouderen van de toekomst vaker in de koopsector woont. Daarnaast echter stuurt het landelijk beleid sterk door het ‘scheiden van wonen en zorg’ aan op bezuinigingen in de zorg, waardoor mensen met een zware zorgvraag en beperkingen langer dan vroeger in de reguliere woningvoorraad blijven wonen; deels omdat zij dat willen, maar deels ook noodgedwongen. Met de afbouw van de AWBZ is de ondersteuning van zorgbehoevenden steeds nadrukkelijker bij gemeenten terecht gekomen, die hieraan via de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) invulling geven. Dit is een majeure decentralisatie, waar in de sfeer van wonen-zorg-welzijn ook nog die van de jeugdzorg bij is gekomen. (Zie voor een nadere duiding bijlage 1.) Kort gezegd gaat het om drie dingen:

- Transformeren van bestaand zorgvastgoed (verzorgingshuizen)
- ‘gewone’ woningen in de bestaande voorraad die aangepast kunnen worden
- Realisatie van kleinschalige beschutte woonvormen

Vernieuwing zorgvastgoed

Door het ‘scheiden van wonen en zorg’ komt veel zorgvastgoed leeg te staan, terwijl de behoefte aan beschutte en beschermde woonvormen wel groot is en in absolute zin door de vergrijzing zal toenemen. Dat komt vooral omdat in het nieuwe AWBZ-regime iemand pas met zeer zware zorgbehoefte toegang krijgt tot een beschermde woonvorm (bijv. verpleeghuis), en in alle andere gevallen wordt de component ‘wonen’ niet meer door de AWBZ vergoed. Bewoners moeten zelf huur betalen. Dat vraagt om een andere manier van exploiteren en bedrijfsvoeren van het zorgvastgoed, en bovendien ligt een reële huur doorgaans fors lager dan het bedrag waarin de AWBZ voorzag. Daar komt nog bij dat veel bestemmingsplannen maatschappelijke doeleinden als bestemming hadden (bijv. voor verzorgingshuis), en in een zelfstandige woonsituatie zou dat ‘wonen’ moeten zijn. Om dit vastgoed te kunnen blijven gebruiken voor adequate huisvesting van zorgvragers, maar dan in een zelfstandige situatie, zijn investeringen nodig die maar zeer mondjesmaat voorhanden zijn. Gemeenten kunnen ondersteunen met aanpassing in bestemmingsplannen.

Zelfstandig blijven wonen

Het aandeel ouderen dat woont in ongeschikte woningtypen als appartementen zonder lift, appartementen met een eigen opgang en kleine gezinswoningen, is in Twente beperkt. Een toenemend aantal ouderen woont in luxe grondgebonden woningen (vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen) die redelijk goed aanpasbaar zijn om langer zelfstandig wonen mogelijk te maken. De aanpasbehoefte van de woningvoorraad als gevolg van de vergrijzing neemt hierdoor uiteraard wel toe en vraagt om bewustwording bij woningeigenaren.

Ook dienen zich in de praktijk allereerste oplossingen aan in de sfeer van mantelzorg, die het langer zelfstandig blijven wonen mogelijk te maken. Regelgeving sluit hierop nog niet altijd goed aan. Ook hier geldt: via RO-beleid kunnen gemeenten dit nadrukkelijk faciliteren.

Realisatie van kleinschalige beschutte woonvormen

Ondertussen is de behoefte aan beschutte woonvormen onveranderd groot en zal, gezien de vergrijzing, in absolute aantallen zeker toenemen. We moeten ons realiseren dat ook onder ouderen die technisch gezien nog in staat zijn zelfstandig te wonen (en dus geen 'tehuisindicatie' krijgen), veel behoefte bestaat aan een woonvorm waarbij onderlinge ontmoeting, activiteiten en zorg in een beschutte omgeving voor handen zijn. Zij voelen zij zich in hun eigen woonomgeving kwetsbaar, eenzaam en/of onveilig. In toenemende mate zijn er ontwikkelaars en andere partijen die hierop inspelen. Ook zijn er steeds vaker groepen mensen die zelf een gezamenlijke passende woonvorm vinden dan wel (laten) ontwikkelen. Soms gebeurt dat onder de noemer van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

Rol en verantwoordelijkheden

Actoren: gemeente, woningcorporaties, eigenaar-bewoners, marktpartijen, provincie, zorgpartijen

Rol gemeente: stimuleren (bewustwording eigenaar-bewoners)

Rol corporaties: doen (voor wat betreft eigen vastgoed)

Gewenste rol provincie: stimuleren, ondersteunen

Doelgroep van beleid

De verdeling van goedkope/sociale woonruimte (daar zit wel schaarste, hoewel dit lokaal nogal kan verschillen) voor de reguliere doelgroep van beleid, blijft in een aantal gemeenten aandacht vragen. De economische achtergrond maakt dat het niet de meest welvarende regio is. De doelgroep van beleid (de huishoudens met een belastbaar jaarinkomen beneden de € 34.678) telt anno 2014 ongeveer 124.320 huishoudens. Het gaat hier om 46% van alle huishoudens. Op nationaal niveau ligt dit aandeel op 43%. Geen enorm, maar wel tekenend verschil.

De doelgroep van beleid is vooral woonachtig in de steden. Hier ligt het aandeel dat tot de doelgroep behoort op 51%, in de landelijke gemeenten op 38%. Binnen de doelgroep van beleid is er een grote variatie aan inkomens. Van alle huishoudens leeft 6% op bijstandsniveau en komt 31% – puur kijkend naar het inkomen – in aanmerking voor huurtoeslag. In de landelijke gemeenten wonen relatief veel hogere inkomens. Meer dan de helft heeft een inkomen boven de € 44.359.

Omvang inkomensgroepen in Twente, 2014

	Netwerkdad	landelijke gemeenten	totaal Twente
A. doelgroep bijstand	11.450	5.230	16.680
B. doelgroep huurtoeslag	49.330	19.630	68.960
C. secundaire doelgroep	24.660	14.020	38.680
D. middeninkomens	19.260	11.100	30.360
E. hogere inkomens	64.370	51.570	115.940
totaal	169.070	101.550	270.620
doelgroep van beleid (A+B+C)	85.440	38.880	124.320
aandeel doelgroep	51%	38%	46%

De beschikbaarheid van ook het wonen voor lage inkomensgroepen staat onder druk door de aanhoudende economische crisis, en ook door de extra druk van (nieuwe) zorggroepen.

Ondertussen gaan corporaties en gemeenten in hun *lange* termijnvisie uit van een compactere sociale huurvoorraad met aandacht voor de toekomstbestendige woonproducten in vitale en gemengde wijken. Echter op *korte* termijn zien we door verminderde investeringscapaciteit van corporaties dat nieuwbouwplannen worden uitgesteld of geschrapt. Bovendien bewerkstelligt de EU-normering, die sinds enkele jaren stelt dat mensen met een inkomen boven de circa 34.678,- euro (anno 2014) geen recht meer hebben op de sociale huurwoning (voor zittende huurders gaat dat in bij mutatie), dat veel mensen niet meer bewegen op de woningmarkt. Al met al stagneert de doorstroming in een aantal woningmarkten door dit alles ernstig en nemen de slaagkansen van actief woningzoekenden sterk af. Dit vormt inmiddels een

onwenselijke situatie. Hoe kunnen corporaties en gemeenten ervoor zorgen dat slaagkansen voor woningzoekenden op een acceptabel peil blijven en dat (nieuwe) zorggroepen gehuisvest kunnen worden, zonder dat de lange termijn strategie uit het oog wordt verloren?

De 'doelgroepen van beleid' is circa 46% van alle huishoudens in Twente. Daarbinnen onderscheiden zich een aantal specifieke categorieën, waarvan de huisvesting en begeleiding in toenemende mate extra aandacht vraagt. Uiteraard varieert de aanwezigheid van de doelgroepen sterk per gemeente:

- Zorgdoelgroepen van mensen die tot voor kort konden rekenen op intramurale huisvesting (extramuralisering van de zorgzwaartepakketten 1 t/m 4 en cliënten jeugdzorg). Het betreft:
 - Jeugdzorg (*circa 1100 personen onder toezicht. In heel Nederland is dit 30.000*)
 - mensen met zorgbehoeften van licht tot zwaar(ouderen, psychiatrische cliënten, verstandelijk beperkten, lichamelijk beperkten en allerhande combinaties hiertussen (*circa 35.000 in 2013 naar 45.000 in 2023 (let op cijfers betreffen heel Overijssel)*))
- Vergunninghouders (statushouders). De taakstelling wordt door het rijk bepaald, maar nadere uitwisseling van statushouders tussen gemeenten kan resulteren in meer 'passende matches' (-> *sterk wisselende aantallen; trend de afgelopen jaren is sterk stijgend*). Gelet op de recente toename van de toestroom wordt afstemming tussen gemeenten nog urgenter.
- Huishoudens aan de financiële onderkant, met een inkomen onder de 22.000 euro bruto per jaar. (*circa 21%, landelijk is dit percentage 24%*)
- Probleemgezinnen, die soms na huisuitzetting van de ene naar de andere gemeente zwerven (-> *geen gegevens beschikbaar*).
- Alleenstaanden na scheiding, 1-persoonshuishoudens (*circa 23.000 personen. Voor heel Nederland is dit circa 764.000*)
- Starters (*circa 14.000 personen. Voor heel Nederland is dit circa 400.000*)
- Inkomensgroep tussen 34.000 en 43.000 euro.). (*circa 13%. Dit is gelijk aan het landelijk percentage*) Deze groep valt niet onder de doelgroep van beleid, maar zit wel erg in de knel omdat aanbod in de regulier huur vaak pas bij 900 euro begint, en koop voor hen ook niet mogelijk is. Zie ook 3.2.3. (samen volume maken)

Bron: diverse, provincie Overijssel, team Beleidsinformatie.

De huisvesting van al deze groepen vraagt aandacht. En bij een aantal groepen is goede begeleiding in de zelfstandige woonsituatie een aandachtspunt. Soms vraagt dit om specifieke woningen en woonzorgconcepten, waarbij soms gekeken moet worden of en hoe dit dan planologisch kan worden geregeld; bijvoorbeeld bij de verbouw van oude maatschappelijke panden tot gezamenlijke woonhuizen met ruimte voor specifieke zorgvormen (van 'bestemming maatschappelijke doeleinden' naar 'bestemming wonen'). Ook de eerder genoemde 'flexibele schil' kan bij dit alles een belangrijke rol spelen. Goede afstemming tussen gemeente, huisvester en begeleidende instanties en personen is met name bij veel zorgdoelgroepen, probleemgezinnen en vergunninghouders essentieel.

Aanpak/ afspraken

Aandachtspunten bij huisvesting van alle doelgroepen:

- nauwe samenwerking tussen gemeenten, zorgpartners en woningcorporaties
- goede afstemming met mantelzorgers en eventuele andere begeleiders
- duidelijke uitspraken over hoeveelheid en noodzakelijke kwaliteiten
- betrekken doelgroepen en hun begeleiders bij ontwikkeling en bij toewijzing
- meer afstemming tussen corporaties over huisvesting van specifieke kwetsbare groepen (zie ook 2.2.).
- meer regionale onderlinge afstemming over actuele marktinformatie
- meer transparantie bij het ontsluiten van het aanbod voor Twentse woningzoekenden (portal);
- meer afstemming over huisvesting van specifieke kwetsbare groepen binnen de doelgroepen van beleid.

Natuurlijk blijft ook bij bouw/aanpassing voor deze categorieën huurders duurzaamheid en toegankelijkheid / levensloopgeschiktheid een aandachtspunt.

Rol en verantwoordelijkheden

Actoren: gemeenten, zorgpartners en woningcorporaties

Rol gemeente: stimuleren

Rol corporaties: doen (voor wat betreft eigen vastgoed)

Gewenste rol provincie: uitvoeren wettelijke toezichthoudersrol statushouders, waar nodig faciliteren

2.1.2 Bestaand bebouwd gebied / binnenstedelijke vernieuwing

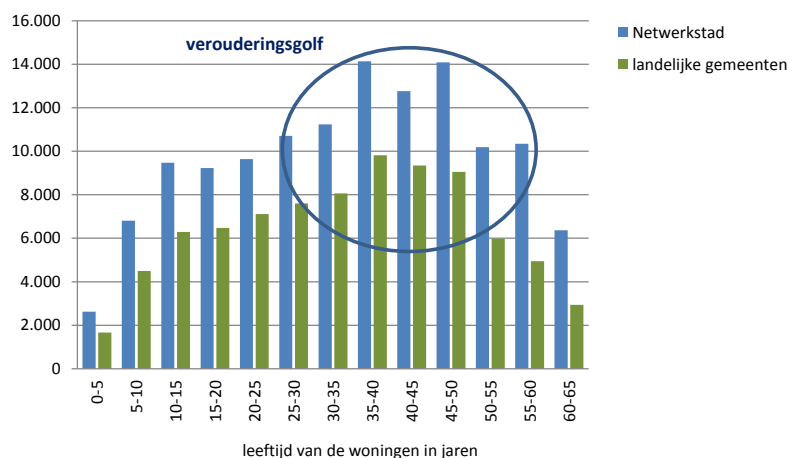
Gebiedsontwikkeling binnen bestaand bebouwd gebied is veelal duurder en/of complexer dan op uitbreidinglocaties, als gevolg van een breed palet aan eigenaren, complexe inpassing binnen bestaande bebouwing, veel bewoners/gebruikers rondom die bezwaar kunnen maken, niet passende bestemming bij de mogelijke oplossingsrichtingen... Wie de trekker is van dergelijke ontwikkelingen, verschilt per geval. Soms is dat de gemeente, soms een corporatie, soms particuliere eigenaren, soms nog een andere (markt)partij. Voor gemeenten ligt vaak een rol als facilitator van lokale initiatieven voor de hand, zonder zelf nog ontwikkelaar te zijn. Gemeenten bouwen voldoende flexibiliteit in, om adequaat te kunnen anticiperen op (ook kleinschalige) ontwikkelingen. Deze methodiek maakt het tevens mogelijk de toekomstige woningbehoefte aan te wenden voor het vormgeven (en kunnen betalen!) van transformatieopgaven die ontstaan doordat er de komende decennia nog veel (maatschappelijk) vastgoed vrijkomt.

De belangrijkste opgaven in het bestaand bebouwd gebied werken we hieronder uit.

Verbeteren van de bestaande woningvoorraad

Waar we bij de bevolking spreken over een vergrijzingsgolf, kan er bij de voorraad gesproken worden over een aankomende verouderingsgolf. Een groot deel van de woningen heeft een leeftijd van tussen de 35 en 50 jaar. Bij de bouw van de woningen wordt vaak uitgegaan van een leeftijd (exploitatieuur) van 50 jaar. Veel woningen gaan de komende jaren de 'leeftijd' van 50 jaar passeren. Het kan niet anders dat de behoefte aan grootschalig onderhoud daardoor toe gaat nemen. Vernieuwing van verouderde woningen en woongebieden staat dan ook hoog op de agenda van gemeenten en corporaties. De opgave bestaat vooral uit verbetering en vervanging van woningen die onvoldoende toekomstgeschikt zijn; zo hebben woningen van vóór 1980 bijvoorbeeld een hoog energieverbruik, of lenen zich in fysieke zin slecht voor zorgverlening c.q. voor gebruik door mensen met beperkingen.

De samenstelling van de naoorlogse woningvoorraad naar leeftijd in Twente, 2014



Het aantal woningen dat de komende jaren de leeftijd van 50 jaar bereikt

Omvang en samenstelling bewoonde woningvoorraad naar eigendom en woningtype in Twente, 2014

		Netwerkstad	landelijke gemeenten	totaal Twente
koop	grondgebonden	80.260	67.790	148.050
	appartement	10.400	3.340	13.740
	totaal	90.660	71.130	161.790
particuliere huur	grondgebonden	4.720	4.870	9.600
	appartement	5.230	1.940	7.180
	totaal	9.950	6.810	16.780
sociale huur	grondgebonden	27.320	16.060	43.380
	appartement	31.580	5.260	36.840
	totaal	58.900	21.320	80.220
totaal woningen		159.510	99.260	258.790

		nu ouder dan 50 jaar	wordt 50 jaar in de periode		ouder dan 50 jaar in 2040	
			2014-2025	2025-2040	abs.	perc.
Netwerkstad	koopwoningen	33.700	14.500	18.400	66.600	73%
	huurwoningen	32.600	12.700	15.300	60.600	78%
	totaal	66.200	27.200	33.700	127.100	75%
Landelijke gemeenten	koopwoningen	21.500	12.700	16.500	50.700	71%
	huurwoningen	8.300	6.800	7.700	22.800	76%
	totaal	29.800	19.500	24.200	73.500	72%
Twente	koopwoningen	55.200	27.200	34.900	117.300	72%
	huurwoningen	40.900	19.500	23.000	83.400	77%
	totaal	96.000	46.700	57.900	200.600	74%

De opgaven in de bestaande voorraad zijn in de Netwerkstad groter dan in de landelijke gemeenten. Dit komt mede doordat hier de 'traditionele' herstructureringsbuurten zijn terug te vinden: buurten met vroeg naoorlogse portieketage-woningen en flats uit de jaren '60-'70. In deze buurten bevinden zich relatief de meeste ontevreden bewoners, maar toch is in deze buurten slechts een fractie van de totale opgave te vinden. In elke bouwperiode zijn woningen toegevoegd die niet meer aan de eisen van deze tijd voldoen. In de Netwerkstad geldt dat bijvoorbeeld voor de vooroorlogse laagbouw. Ook in de doorzonwijken (laagbouw uit de periode '60-'70) liggen flinke opgaven. In de landelijke gemeenten is dit zelfs het segment waar de grootste opgaven liggen. Er zijn uiteraard ook veel goede doorzonwijken gebouwd en niet elke buurt hoeft te worden aangepakt.

Hier ligt de relatie met vergrijzing, daarmee samenhangende huishoudensverdunding en veranderende woonwensen. Als gevolg van die toenemende (dubbele!) vergrijzing moet de woningvoorraad ook in toenemende mate geschikt zijn voor de woonwensen van senioren/hoog bejaarden. Tegelijk is van belang dat de woning ook kan voorzien in toekomstige woonwensen van een volgende bewoner, die mogelijk in een andere doelgroep/levensfase zit. Gezien de grote omvang van de bestaande woningvoorraad zal deze vraag slechts in zeer beperkte mate worden bediend met nieuwbouw; primair zal dit moeten gebeuren door aanpassingen van de bestaande woningvoorraad. Ook zit hier een aanzienlijke opgave in zowel de koop als huur voorraad. Daarbij is betaalbaarheid van woningen voor veel gemeenten en corporaties een leidend thema, mede als gevolg van het landelijk beleid (verhuurdersheffing en inkomensafhankelijke huurverhogingen). Dat staat uiteraard soms contrair op kwaliteit.

De corporaties benadrukken dat hun herstructureringsfocus vooral binnenstedelijk ligt en veelal kleinschalig van karakter is. De tijd van grootschalige herstructureringslocaties is voorbij. Maar ook de sociale huursector kent nog een stevige aanpassingsbehoefte, onder andere op het vlak van duurzaamheid. Daarbij is het van belang om maatwerk te leveren op basis van vraag en medeverantwoordelijkheid van huurders. Dus: huurders kunnen individueel kiezen voor aanpassingen en accepteren daarvoor een huurverhoging. In de praktijk zal dit (ook) vaak aan mutaties worden gekoppeld. Soms is ook een grootschaliger / complexgewijze aanpak nog aan de orde.

In de particuliere woningvoorraad ligt die verantwoordelijkheid bij de eigenaren (vaak eigenaar-bewoners, soms grootschalige eigenaren/beleggers). Het is overal in het land zoeken naar de juiste manier om deze eigenaren, zeker aan de onderkant van de markt, te motiveren noodzakelijke vernieuwing aan te brengen. Het project Lang Zult U Wonen, waar veel gemeenten aan deelnemen, bevordert maatregelen voor het vroegtijdig verbeteren van het wooncomfort. Daaruit blijkt echter dat het motiveren van mensen om te anticiperen op toekomstige woonbehoeften door het ouder worden moeilijk is. Mensen reageren over het algemeen pas na een incident zoals ziekte, een val of overlijden van de partner. Kansrijker zijn combinaties waarin levensloopbestendigheid en energetische kwaliteit tevens zijn gekoppeld aan wooncomfort. Daar hebben mensen meteen profijt van. Particuliere eigenaren lijken zich te kunnen laten 'verleiden' door goede financieringsproducten en bouwkundig advies waarin deze onderdelen zijn geïntegreerd. Momenteel zijn al deze onderdelen echter nog geïsoleerd aangeboden. Binnen het project 'Overijsselse aanpak – renovatie koopwoningen' hebben de Overijsselse gemeenten samen met provincie Overijssel en de projectpartners BZK, Bouwend Nederland, Uneto-VNI en de Kamer van Koophandel, de ambitie onderschreven om in 2030 alle koopwoningen naar minimaal label B niveau te brengen, waarbij als tussendoel is geformuleerd om de helft van de koopwoningvoorraad op label B te hebben in 2020. Onderdeel van de aanpak in de komende

periode is het integreren van het woonvraagstuk: het gaat om de totale kwaliteit van wonen, waar energie, wooncomfort en 'langer thuis wonen' onderdeel van uitmaken. Mogelijk onderdeel van deze samenwerking is dat de energieloketten worden overgenomen door de markt, en worden opgewaardeerd naar 'woonloketten' of – in fysieke vorm – woonwinkels. In het actieprogramma werken wij dit nader uit.

Rol en verantwoordelijkheden

Actoren: gemeenten, woningcorporaties, eigenaar-bewoners, beleggers, provincie

Rol gemeente: stimuleren

Rol corporaties: doen (voor wat betreft eigen vastgoed)

Gewenste rol provincie: bruikbare stimuleringsregelingen aanbieden, stimuleren & faciliteren

Focus op inbreiden en herbestemmen

Nieuwe (grootschalige) uitbreidingslocaties zijn in de komende decennia dus niet of nauwelijks meer aan de orde. Bij woningbouw passen wij de Ladder van Duurzame verstedelijking toe. Dit wil zeggen dat eerst de mogelijkheden van inbreidingslocaties, herstructurering, transformatie (o.a. maatschappelijk vastgoed) worden benut (stap 1). Indien deze mogelijkheden niet aanwezig zijn en er desondanks nog sprake is van een lokale woningbehoefte gebaseerd op de lokale huishoudensontwikkeling kunnen de mogelijkheden van uitbreidingslocaties in beeld komen (stap 2).

De meeste gemeenten hebben momenteel voldoende inbreidingslocaties en harde bestemmingsplan capaciteit om kwantitatief alle eventuele woningvragen van de komende 10 jaar te kunnen faciliteren. Extra uitbreiding is daarvoor nauwelijks nodig. Partijen zoeken vooral naar een goede afronding van *oude* (reeds bestemde) uitbreidingscapaciteit. Zo hebben de Twentse woningcorporaties al besloten helemaal af te zien van nieuwe uitbreiding. Het is vooral een kwestie van 'kijken wat daarvan nog gerealiseerd kan worden' in combinatie met herprogrammering, doorfasering of het schrappen van plan capaciteit.

We komen in de fase dat nieuwbouw nodig is om verouderde woningen te vervangen, maar niet meer om de voorraad uit te breiden. De aandacht gaat dus uit naar binnenstedelijke en binnendorpse opgaven. Het gaat vooral om:

- inbreiding van braakliggende locaties (soms al heel lang ongebruikt)
- herbestemming en –ontwikkeling van leegstaand vastgoed (winkels, kantoren, bedrijven, maatschappelijk vastgoed zoals bijv. intramuraal zorgvastgoed).

Vaak is ook een combinatie van beide aan de orde.

Rol en verantwoordelijkheden

Actoren: gemeenten, woningcorporaties, eigenaar-bewoners, beleggers/ontwikkelaars, provincie

Rol gemeente: casus afhankelijk en varieert van doen, tot stimuleren tot niet doen

Rol corporaties: doen (voor wat betreft eigen vastgoed)

Gewenste rol provincie: bruikbare stimuleringsregelingen aanbieden, stimuleren & faciliteren

Inbreiding

Bij inbreiding vragen plekken/locaties om een nadere invulling. Soms betreft het een open locatie, soms staat er nog oude bebouwing. Een integrale gebiedsontwikkeling waarbij wonen een onderdeel (en kostendrager) is, ligt daarbij vaak voor de hand; al of niet gecombineerd met andere functies. Natuurlijk is dit doorgaans een complexe en kostbare zaak maar dergelijke ontwikkelingen dragen in belangrijke mate bij aan de aantrekkelijkheid van onze dorpen en steden en genereren veelal een positieve dynamiek waarvan andere functies (zoals winkels en horeca) ook kunnen profiteren.

Leegstand vrijkomend vastgoed

Ondertussen komt steeds meer maatschappelijk en commercieel vastgoed leeg te staan. Uiteraard verschilt aard en omvang van de leegstand per gemeente, maar elke gemeente heeft er in meer of mindere mate mee te maken. Soms is dat leegstaande vastgoed onderdeel van een beoogde gebiedsontwikkeling, maar soms niet. In dat geval willen gemeenten die leegstand in toenemende mate benutten om (tijdelijke) woonoplossingen te vinden voor mensen, die nu in de reguliere huisvesting maar moeilijk aan bod komen (zie 2.1.1.) Hiermee willen we als het ware een ‘flexibele woonschil’ creëren, die snel soelaas biedt aan mensen die omhoog zitten en dringend huisvesting nodig hebben. Zo doen enkele gemeenten momenteel al goede ervaringen op met leegstandsbeheerders die, met gevoel voor de sociale context van mensen, in staat blijken om met weinig ingrepen van een leegstaand schoolgebouw of kantoor iets te maken dat bruikbaar is als (tijdelijk) woongebouw. Natuurlijk is men afhankelijk van de medewerking van eigenaren, maar waar de gemeente zelf eigenaar is, is sowieso veel mogelijk. Het gaat om schoolgebouwen, kantoren en ander commercieel vastgoed, maar ook om maatschappelijk vastgoed. Zo leiden bijvoorbeeld ontwikkelingen in de zorg steeds meer tot vrijkomend zorgvastgoed. De provincie heeft hier onderzoek naar gedaan.

Specifieke aandacht is nodig voor vrijkomend zorgvastgoed: door wijziging in de AWBZ (scheiden van wonen en zorg) zijn onzelfstandige woningen minder makkelijk te betrekken door mensen met zware zorgvragen en beperkingen, terwijl hun behoefte aan dergelijke woonvormen er wel is. Het ‘omkatten’ van dergelijke gebouwen naar zelfstandige bewoning, kost veel geld en is bestemmingsplantechnisch vaak lastig. Daar komt bij, dat dit op papier extra woningen toevoegt aan de huidige voorraad, terwijl het in de praktijk natuurlijk geen extra bewoners oplevert (er woonden al mensen in het gebouw, en dat blijft zo). Eind 2014 wordt de omvang van deze problematiek voor het corporatiebezit inzichtelijk.

Ook in veel buitengebieden speelt leegstand een steeds nadrukkelijker rol, in de vorm van de zogenoemde VAB's (vrijkomende agrarische bebouwing). Afhankelijk van het gemeentelijk RO-beleid voor vrijkomend agrarisch vastgoed, kan eventueel ook deze bebouwing een rol vervullen voor deze flexibele schil. Dit speelt in een aantal gemeenten wel, en in een aantal niet. Zie voor een nadere uitwerking hiervan paragraaf 2.2.4.

Door een dergelijke benadering van leegstand, gaan we verloedering en leefbaarheidsproblemen tegen (gebieden blijven bewoond, minder anonimisering van de openbare ruimte). Belangrijk aandachtspunt bij dit alles: door bouwtechnische en financiële aspecten is transformatie/hergebruik soms lastig te realiseren.

Rol en verantwoordelijkheden

Actoren: gemeenten, woningcorporaties, eigenaar-bewoners, beleggers/ontwikkelaars, provincie

Rol gemeente: casus afhankelijk en varieert van doen, tot stimuleren tot niet doen

Rol corporaties: doen (voor wat betreft eigen vastgoed)

Gewenste rol provincie: bruikbare stimuleringsregelingen aanbieden, stimuleren & faciliteren

2.1.3 Programmatistische afstemming in bouwen en wonen

In 2.1.2. stelden we al, dat grootschalige uitbreidingslocaties in de komende decennia in principe niet meer aan de orde zullen zijn. In beginsel werken gemeenten niet aan *nieuwe* uitbreidingsplannen, maar zoeken vooral naar een goede afronding van *oude* (reeds bestemde) uitbreidingscapaciteit. Gemeenten zoeken in dit traject naar onderlinge afstemming met elkaar en met marktpartijen indien er sprake is van onderlinge verwevenheid in de woonregio's. Het is zoeken naar een goede werkwijze hiervoor en om daarbij ook de onderlinge afstemming te vinden.

De netto ontwikkeling van de woningvoorraad is uiteraard een van de componenten die gemonitord moet worden. Deze moet min of meer in lijn zijn met de huishoudensontwikkelingen, om leegstand en problemen

in de bestaande voorraad te monitoren. Het klinkt wellicht wat vreemd voor een georganiseerd land als Nederland, maar de afgelopen jaren is er veel discussie geweest over het huidige aantal woningen. Voor deze telling is enkele jaren geleden de overstap gemaakt naar de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG). In dit – door de gemeenten beheerde bestand – zijn de afgelopen jaren veel administratieve correcties doorgevoerd, die steeds leidden tot andere aantallen woningen (het gaat dan bijvoorbeeld om het al dan niet meerekenen van een woning boven een winkel, die tijdelijk in gebruik is opslag). Op dit moment naderen veel gemeenten het moment dat administratie op orde is, waardoor een goede start van de monitoring mogelijk is.

Van belang bij deze monitoring is niet puur te focussen op nieuwbouw en sloop. Overige woningmutaties winnen de komende jaren aan belang. Dan kan bijvoorbeeld worden gedacht aan herbestemming van kantoorpanden en verzorgingshuizen, de invulling van VAB of samenvoegingen (die laatste leiden tot minder woningen). Ook kunnen mantelzorgwoningen voor een wezenlijk effect gaan zorgen: vanaf 1 november 2014 hoeft er geen vergunning meer te worden aangevraagd voor de bouw van een mantelzorgwoning op het eigen erf, wanneer voldaan wordt aan de voorwaarden. Deze wetswijziging (wijziging Besluit omgevingsrecht) is pas net van kracht, maar kan in gemeenten met veel grote erven of een relatief oudere bevolking een wezenlijk effect hebben. Deze wetswijziging leidt namelijk tot een toevoeging van (mantelzorg)woningen, waardoor er elders leegstand kan optreden. Op dit moment is echter geen inschatting te maken om hoeveel woningen het precies gaat en in welke mate deze wetswijziging zal leiden tot leegstand elders. Via gezamenlijk monitoren willen wij de effecten van deze wetswijziging onderling delen en waar dat nuttig is ook gezamenlijk optrekken.

Inmiddels is goede ervaring opgedaan met het transparant delen van deze informatie tussen alle gemeenten onderling. Dit wordt voortgezet, en betekent dat wij gezamenlijk gaan monitoren en minimaal 1x per jaar alle gemeenten aan de hand van huishoudensgroei, programma (inclusief aandeel gemeenten daarin) en bestemmingsplancapaciteit in het collectief van alle Twentse gemeenten delen 'hoe het ervoor staat' per gemeente. Dit doen wij in termen van projectvoortgang, planontwikkeling, marktkansen, grondposities van gemeenten en marktpartijen en wenselijke/noodzakelijke afboekingen. Zo delen wij actief onze plannen, en ontstaan in het verlengde daarvan eventuele praktische afspraken en discussies over gewenste kwaliteit.

- Gemeenten brengen hun woningbouwprogramma en ook hun bestemmingsplancapaciteit in balans met de verwachte huishoudensontwikkeling.
- Gemeenten bouwen in beginsel voor eigen behoefte conform de lokale huishoudensontwikkeling. De praktijk leert, dat ca. 90% van alle verhuisbewegingen zich afspeelt binnen een straal van 7 kilometer. Wonen is heel lokaal! Daarover van alles onderling afstemmen, is in beginsel niet zo zinvol. Deze eigen behoefte kunnen gemeenten aantonen op verschillende manieren, waarbij de prognose-app (zie bijlage 4) een goed handvat biedt. Met gebruik van deze app verfijnen gemeenten aan de hand van bestaande bevolkingsprognoses hun lokale uitgangspunten en plaatsen dit in een regionaal perspectief.
- Het resterende deel van de verhuisbewegingen dat minder lokaal georiënteerd is, is nauwelijks te 'sturen'. In het verleden dachten we allemaal dat daar veel 'maakbaarheid' in zat, maar die inzichten zijn achterhaald.
- Alleen voor heel bijzondere woonmilieus is verder nog een gezamenlijk programmering denkbaar; denk bijvoorbeeld aan hele specifieke zorgwoningen en/of andere bovenlokale behoeften. Dit kan de woonkwaliteit en de woonmogelijkheden in de regio als geheel vergroten;

Toevoegen wat ontbreekt

De vervolgvraag is dan: aan wat voor woningen en locaties is nou precies behoefte? Dat is belangrijk om te weten op het moment dat er woningen worden toegevoegd en/of gerenoveerd. Hierop is geen eenduidig antwoord, omdat dit per locatie en per buurt heel sterk verschilt. Alleen de algemene kwaliteiten zoals *toegankelijkheid/levensloopgeschiktheid* en *energetisch hoogstaand* (zie kader), zijn altijd van toepassing. Daaronder ligt nog steeds het probleem dat ook al bleek uit het Twentse woningmarktonderzoek - uit 2010

van bureau Rigo: de actuele marktomstandigheden zorgen er toen en nu nog steeds voor, dat veel Twentenaren überhaupt niet *kunnen* verhuizen. In de hypothetische situatie echter dat ze hun verhuishwensen allemaal waar zouden maken, zou Twente te weinig goede appartementen hebben en teveel verouderde rijtjeswoningen en (portieketage)flats, om aan die woonwensen te voldoen.

Als onderlegger voor deze regionale woonvisie worden deze ontwikkelingen in verband gebracht met de Twentse woningmarkt en hoe dit zich verhoudt tot de actuele vraagbehoefte. De resultaten van dit RIGO-onderzoek laten zien dat:

- De behoefte aan grondgebonden koopwoningen zal blijven toenemen.
Dit ten eerste omdat oudere huishoudens deze bezet blijven houden, waardoor er voor nieuwe huishoudens geen ruimte is. Het aantal nieuwe huishoudens dat zich voor dit segment meldt, is sterk afhankelijk van de demografische ontwikkelingen (meer of minder huishoudens in de gezinsfase) en economische ontwikkelingen (een kleinere of grotere oriëntatie op de koopsector).
- De behoefte aan koopappartementen gaat toenemen.
Deze behoefte neemt toe als gevolg van de vergrijzing en de hiermee samenhangende toename van het aantal alleenstaanden. Deze ouderen wonen nu al in een koopwoning in de regio en om deze reden wordt de toename slechts beperkt beïnvloed door de demografische en economische ontwikkelingen. Wel geldt dat ouderen kritisch zijn en niet snel verhuizen, het aanbod zal dus aan specifieke kwaliteitseisen moeten voldoen.
- De behoefte aan grondgebonden huurwoningen zal stabiliseren of licht afnemen.
De demografie heeft op deze trend slechts een beperkte invloed. Wel zal bij een negatieve koopkrachtontwikkeling de behoefte minder sterk afnemen dan bij een positieve koopkrachtontwikkeling.
- Ook de toename van de behoefte aan huurappartementen is enigszins afhankelijk van de ontwikkeling van de koopkracht. Net als voor de koopappartementen geldt dat de toekomstige behoefte vooral afkomstig is van ouderen, waarbij er vanuit wordt gegaan dat het aandeel dat doorstroomt vanuit grondgebonden woningen naar huurappartementen in de toekomst gelijk blijft. Dit is dus afhankelijk van het toekomstig woongedrag van deze groep.

Bovenstaande trends gaan op hoofdlijnen op voor zowel de Netwerkstad als de landelijke gemeenten. Er zijn echter wel accentverschillen. Zo neemt in de Netwerkstad de behoefte aan huurappartementen sterker toe dan in de landelijke gemeenten. Daarnaast komt de afname van de behoefte aan eengezinshuurwoningen vrijwel volledig op conto van de steden. En: vooral in de Netwerkstad is de behoefte aan grondgebonden woningen afhankelijk van de schommelingen in de economie en demografie. (bron: RIGO)

Het Twentse beeld van vraag en aanbod werkt in de gemeenten verschillend uit: de vraagdruk is steeds het hoogst bij de woningtypen waarvan er het minst aanwezig zijn. Zo is in enkele landelijke gemeenten de vraagdruk naar rijtjeswoningen in de huursector niet bijzonder hoog en geldt voor appartementen juist het tegenovergestelde (singles, stellen, senioren). In de steden gaat het juist om meer ruime woningen voor gezinnen. De transformatieslag die nodig is om recht te doen aan de Twentse woonwensen, is vaak het spiegelbeeld van de huidige woningvoorraad. Dat verschilt heel sterk per gemeente en pleit uiteindelijk voor lokaal maatwerk dat per buurt kan verschillen.

2.1.4 Leefbaarheid vraagt altijd aandacht

Leefbaarheid gaat niet direct over de kwaliteit van de woningen. Het gaat vooral over hoe mensen in een buurt met elkaar omgaan, en in hoeverre zij zich prettig voelen in hun leefomgeving en zich er verantwoordelijk voor voelen. Het betreft veelal een combinatie van fysieke en sociale aspecten. Daarop is lastig te sturen; de praktijk leert dat toch vooral woningverbetering en een bijbehorende aanpak van het openbaar gebied de leefbaarheid in de betreffende gebieden fors verbetert, vaak samenhangend met het aanpakken van “rotte kiezen”. Het gevolg is dat daardoor ook wel weer vaak een aantal overlastgevende

inwonersgroepen uit het gebied verdwijnen, die elders worden gehuisvest omdat hun woningen worden gerenoveerd of gesloopt.

Een andere lijn: het is denkbaar dat over een aantal jaren toch positieve effecten ontstaan van de transities van de jeugdzorg, AWBZ en participatiewet. Hoewel hierover momenteel nogal wat maatschappelijke wrijving bestaat, is het niet ondenkbaar dat uiteindelijk burgers gaan ervaren dat zorg en ondersteuning dichterbij is gekomen, en dat bewoners van kwetsbare wijken ervaren dat hulpverlening dichtbij komt en beter toegankelijk wordt.

Terugloop voorzieningen, ook in relatie tot mobiliteit en OV

Het lijkt een kleine kernenproblematiek, maar ook grotere kernen krijgen er in toenemende mate mee te maken: de terugloop van voorzieningen. Zeker voor ouderen kan dit problematisch zijn. Dit vereist nauwe samenwerking tussen gemeente, dorpsraden, woningcorporaties en zorg- en welzijnsorganisaties om te bepalen waar welke voorzieningen bestaansrecht hebben, en waar welke niet. Voor wat betreft de grotere voorzieningen kan dit de gemeentegrenzen overstijgen, dus regionale afstemming is dan onontbeerlijk.

Als voorzieningen verdwijnen in sommige kernen, wordt het des te belangrijker dat deze inwoners de voorzieningen in andere kernen kunnen bereiken. Zeker in vergrijzende kernen is mobiliteit en bereikbaarheid dan ook een groot aandachtspunt. De afname van buslijnen en –frequenties staat hiermee soms in schril contrast en legt nog meer druk bij de participatie van bewoners in het (mede)organiseren van alternatieve vervoersvormen.

Beleidsvisie woonservicegebieden

Diverse gemeenten hebben op basis van de Prestatieafspraken Wonen met de provincie Overijssel een Beleidsvisie Woonservicegebieden vastgesteld. De beleidsvisie is er op gericht inwoners in staat te stellen zo lang mogelijk (zelfstandig) in hun eigen omgeving te blijven wonen en gebruik te maken van de voorzieningen. Onderdeel van de beleidsvisie is een uitvoeringsprogramma met merendeels fysieke maatregelen die gericht zijn op de realisatie of verbetering van collectieve voorzieningen. Maar het voorziet ook in versterking van samenwerking tussen gemeenten, corporaties, zorgpartijen, exploitanten van wijk- en buurthuizen of Kulturhusen etc. Verder is er provinciebreed als enige tijd een communicatiecampagne operationeel onder de titel “Lang zult u wonen”. Deze campagne is er op gericht om eigen woningbezitters er bewust van te maken dat zij tijdig hun woning aanpassen om te voorkomen dat deze door ouderdom of gebrek niet meer geschikt is om te blijven wonen. De campagne wordt de komende jaren uitgebreid met het thema dementie dat een groeiend probleem vormt met de voortschrijdende vergrijzing van de bevolking.

Rol en verantwoordelijkheden

Actoren: gemeenten, woningcorporaties, provincie, zorgpartijen, eigenaar-bewoners

Rol gemeente: doen

Rol corporaties: doen (voor wat betreft op eigen terreinen rondom eigen vastgoed)

Gewenste rol provincie: bruikbare stimuleringsregelingen aanbieden, stimuleren & faciliteren

2.1.5 Regionaal bewustzijn aanvullend op lokaal speelveld

Het regionale bewustzijn in *Twente* is *aanvullend* op het gegeven dat veel zaken primair lokaal spelen. We nemen afstand van de suggestie dat allerlei onderwerpen zich zonder meer lenen voor regionale samenwerking, maar we willen juist bewust de meerwaarde zoeken in het regionaal optrekken. Dus: vanuit de lokale praktijk bewust keuzen maken voor wat regionaal opgepakt moet worden. Dat doen gemeenten en woningcorporaties met bewoners, zorgpartijen, ontwikkelaars en andere eigenaren en investeerders. We onderscheiden daarbij grofweg drie vormen van regionale *samenwerking*:

- Inzicht en kennis delen. Veel thema's manifesteren zich in veel gemeenten, en in onderlinge uitwisseling van kennis en informatie zit winst: Hoe heb jij dit of dat aangepakt? Wat zijn jullie ervaringen hiermee? Zo leren gemeenten, corporaties en andere partijen van elkaar en ontstaat zinvolle kruisbestuiving.

- Afstemmen programmering. Het naar elkaar transparant maken van ieders (woningbouw)plannen en programma's is belangrijk om met elkaar in gesprek te komen over eventuele samenhang daarin en mogelijkheden elkaar te versterken.
- Samenwerking. Een aantal thema's kent daadwerkelijk meerwaarde in een gezamenlijk optrekken, bijvoorbeeld door gezamenlijk een bepaald volume te kunnen bieden aan beleggers of andere partijen.

2.2 Vraagstukken die in sommige gemeenten spelen

Gemeenten en corporaties hebben een aantal thema's benoemd dat hier en daar lokaal en/of subregionaal om aandacht vraagt, en in een enkel geval ook regionaal. Bij deze en mogelijk ook andere vraagstukken geldt, dat in de betreffende gebieden gemeenten en andere partijen elkaar opzoeken en -waar mogelijk- onderlinge afspraken moeten maken op de betreffende thema's. We noemen ze kort:

2.2.1. Huisvesten Arbeidsmigranten

Het vraagstuk "huisvesting arbeidsmigranten" heeft landelijke aandacht. In hoeverre dit vraagstuk ook speelt in Overijssel en specifiek Twente, is niet in beeld. Verschillende gemeenten hebben behoefte aan meer afstemming met buurgemeenten over huisvesting van specifieke etnische doelgroepen die wonen en werken in hun gebied. Soms is niet duidelijk waar arbeidsmigranten nou precies wonen en werken; soms wonen ze in de ene gemeente (en ondervindt die gemeente de overlast, indien daar sprake van is) en werken ze in de andere. Overijssel telt ruim 56.000 geregistreerde buitenlanders zonder Nederlandse nationaliteit, maar het punt is juist dat veel arbeidsmigranten niet zijn geregistreerd, dus dit is een onderschatting van de werkelijke aantallen. In absolute aantallen zitten Polen (cijfers voor andere Oost-Europese groepen ontbreken) veel in de grote steden als Almelo en Enschede, en veel niet-geregistreerde arbeidsmigranten in vakantiehuisjes, bijvoorbeeld in Wierden.

Om te kijken of Twents beleid gewenst is, willen we in beeld brengen hoeveel arbeidsmigranten er binnen Twente een woon- of verblijfplaats hebben. Afhankelijk van de uitkomst van het onderzoek kan waar nodig beleid gemaakt worden. Belangrijke partners zijn werkgevers en diverse verhuurders / leegstandsbeheerders (flexibele schil), en uiteraard ook de corporaties die in die gebieden actief zijn.

Rol en verantwoordelijkheden

Actoren: gemeenten, woningcorporaties, werkgevers, provincie

Rol gemeente: casusafhankelijk en varieert van doen, tot stimuleren tot niet doen

Rol corporaties: doen (ingeval arbeidsmigranten als reguliere woningzoekenden)

Gewenste rol provincie: faciliteren dat er inzicht ontstaat in de omvang van de problematiek

2.2.2. Nieuwe allianties, met name gericht op woonzorgvraagstukken

Onder meer paragraaf 2.1.5. gaat in op de nieuwe geëxtramuraliseerde zorgdoelgroepen, met name in relatie tot huisvesting en bijbehorende begeleiding. In bredere zin is het echter belangrijk dat ook zorgpartijen de omslag maken naar een meer gebiedsgerichte vorm van integraal werken met andere disciplines. Dat geven zorgpartijen zelf ook aan en op dit moment maken vele al de vertaalslag naar gebiedsgericht werken. Vaak zijn zorgpartijen in deze ontwikkeling zelfs al verder dan andere partijen. Juist omdat de zorgdoelgroepen straks voor de gemeente 'dichterbij zijn', liggen hier wellicht kansen in effectiviteit en efficiency. Buurt- en wijkgericht samenwerken in integrale begeleidingsteams waarin alle zorg- en welzijnsdisciplines die in dat gebied 'leveren' participeren, lijkt op veel plekken in het land succesvol te kunnen werken. Mogelijk biedt dit ook in Twente een sleutel voor succes.

2.2.3. Samen volume maken in aanpak woningvoorraad

Voor sommige thema's geldt dat je samen volume moet maken. In de Randstad en stedelijke regio's in Utrecht en Brabant zijn het vooral financiers/beleggers (vaak buitenlandse!) die investeren in het huursegment net boven de sociale sectorgrens, en zo de betaalbaarheid van het wonen helpen borgen. In Oost-Nederland ligt dat ingewikkelder ("ze komen de IJssel niet over"). Reden: de volumes zijn te klein, waardoor die investeerders met teveel partijen afzonderlijk in gesprek moeten en deals moeten aangaan, en dan is het voor hen kennelijk niet meer aantrekkelijk.

Om nu toch dat investeringsvermogen te kunnen aantrekken voor ingrepen in de bestaande voorraad, is het denkbaar om gezamenlijk volume te bieden door als regio de behoefte van verschillende gemeenten te bundelen. Ook voor samenwerking met banken biedt Twente een aantrekkelijke schaalomvang. Eveneens voor het onderbrengen van dure huur bij beleggers kan volume maken voordelen bieden. Wij onderzoeken samen hoe we een aanspreekpunt kunnen bieden.

Voor bijvoorbeeld gemeenten met een deels verouderde woningvoorraad (Almelo, Hengelo en Enschede) kan het aantrekkelijk zijn om samen volume maken voor de aanpak en aanbestedingen bij het opknappen/renoveren/energetisch verbeteren van woningen.

2.2.4. Vrijkomend vastgoed buitengebied

Vooraf in landelijke gemeenten is aandacht nodig voor versnipperd vrijkomend vastgoed in het buitengebied (leegstaande schuren, boerenbedrijven met opstallen waarvoor geen opvolging is, etc.). Voor heel Overijssel wordt verwacht dat de komende jaren minimaal 4 miljoen m² bebouwing vrijkomt, met name boerderijen, schuren en stallen. Slechts een deel hiervan zal naar verwachting een herbestemming kunnen vinden, en dan nog met veel moeite. Dit is uiteraard een RO-vraagstuk, maar kan het in z'n uitwerking zeker betekenis hebben voor wonen. Door flexibel om te gaan met bestemmingen, kan een deel van het vrijkomend vastgoed worden benut voor (kleinschalige) woon- en werkvormen. Ook de eerder genoemde 'flexibele schil' van betaalbare woningen (zie par. 2.1.2, 'leegstand vrijkomend vastgoed') zou deels in de VAB's vorm kunnen krijgen. Het lokale VAB-beleid van gemeenten bepaalt hiervoor de mogelijkheden.

2.2.5. Vraaggerichte programmatische afstemming / 'strategisch programmeren'

Onder de noemer 'strategisch programmeren' werken de vijf gemeenten in de Netwerkstad Twente (als uitwerking van de Ontwikkelagenda) aan het reduceren en afstemmen van de programmering van woningen en bedrijventerreinen en kantoren. Zie het hierover gestelde in 2.1.2. Ook op regionaal niveau is de essentie dat elke gemeente vanuit een gezamenlijk regionaal perspectief kijkt naar wat lokaal nodig is, vanuit een gezamenlijk bewustzijn dat elke woning raak moet zijn. Uitgangspunt is 'voorzien in de eigen woonbehoefte'; de Netwerkstad Twente heeft daarbij 75% Primos 2011 als bovengrens benoemd. Door gezamenlijk te monitoren wordt bijgehouden hoe dit uitpakt en waar nodig bijgesteld. Bij dit strategisch programmeren hoort ook het gezamenlijk programmeren voor bijzondere woonmilieus, hele specifieke zorgwoningen en/of bovenlokale behoefte. Deze bovenlokale opgaven kunnen worden benut om knelpunten in bestaand bebouwd gebied op te lossen. Dit kan de woonkwaliteit en de woonmogelijkheden in Twente vergroten. Ook omliggende gemeenten kunnen de Netwerksteden daarbij helpen, bijvoorbeeld door ook hun investeringsprogramma's vooraf op elkaar af te stemmen.

Meedenken in gebiedsontwikkeling

Sommige gebiedsontwikkelingen binnen bestaand bebouwd gebied zijn erg complex: een locatie met een breed palet aan eigenaren, inpassing binnen bestaande bebouwing, veel bewoners/gebruikers rondom die tegen van alles bezwaar kunnen maken, niet passende bestemming bij de mogelijke oplossingsrichtingen... Wie de trekker is van dergelijke ontwikkelingen, verschilt per geval. Soms is dat de gemeente, soms een corporatie, soms een particuliere eigenaar, soms een groep eigenaren, etc. Om allerlei redenen is het voor al deze partijen in toenemende mate lastig om op dergelijke complexe ontwikkelingen regie te voeren. In stagnerende ontwikkelingen is het denkbaar dat gemeenten met elkaar meedenken over oplossingen; desgewenst kan ook de provincie hierbij aan tafel schuiven.

Betrokkenheid van zorgpartijen en partijen die begeleidende rollen spelen, (ook) andere dan alleen de traditionele, zijn hierbij belangrijk. Denk aan instanties zoals Twente Milieu, Menzis, Cogas en Onderwijspartijen.

Vervolgstappen

De regionale woonvisie geeft de gezamenlijke uitgangspunten weer: woonafspraken en woonkeuzes op lokaal niveau zijn hiermee in lijn. In 2015 geven wij deze visie een vervolg in concrete acties die zijn benoemd in een actieprogramma. Hierbij worden ook trekkers benoemd. Eén van de acties hierin is dat de visie wordt vertaald in concrete Woonafspraken tussen provincie en gemeenten, op het niveau van functionerende woningmarkten. Uiteraard bestaan deze Woonafspraken tevens uit afspraken die gemeenten vooral onderling willen maken.

Naast het uitvoeren van het actieprogramma vertalen gemeenten en corporaties de regionale woonvisie en de Woonafspraken ook naar lokaal beleid en concrete plannen, en gebruikt de provincie de inhoud als input voor haar integrale beleid, zoals dat vorm krijgt in de revisie van de provinciale Omgevingsvisie (beoogde vaststelling eind 2016).

Bijlage1:

Toelichting op ‘nieuwe’ zorgdoelgroepen

Het scheiden van wonen en zorg leidt de komende jaren tot specifieke huisvestingsvragen van doelgroepen, die door de sociale transitie grotendeels bij de gemeenten en lokale huisvesters zullen landen. Het betreft de doelgroepen van de geëxtramuraliseerde zorgzwaartepakketten (ZZP) 1 t/m 4 en van de jeugdzorg:

- Verpleging&verzorging. Dit betreft meestal ouderen die tot voor kort om vooral fysieke redenen (ZZP 1/3 = vooral somatische aandoeningen, en ‘slechts’ beginnend psychogeriatrisch/PG) in aanmerking kwamen voor een verzorgingshuis en zelfs verpleeghuis. Zij zullen simpelweg langer zelfstandig thuis moeten blijven wonen. Als dat in relatief goede gezondheid kan, en liefst met ondersteuning vanuit de buurt en familie/vrienden, is dat natuurlijk prachtig. Voor wie dat niet heeft, is eenzaamheid – zeker alleenstaande ouderen, een steeds groter worden groep - een schrijnend maar wel waarschijnlijk perspectief.
- Mensen met een beperking. Hier zit een veelheid van groepen achter. Zoals mensen met lichtere vormen van het syndroom van down, zwakbegaafden en aandoeningen in het autistisch spectrum. Relatief vaak zijn deze beperkingen gecombineerd met lichamelijke beperkingen, en ook relatief vaak ook met bepaalde vormen van ggz-problematiek. De te verwachte overlast die een deel van deze groep zal veroorzaken, is aanzienlijk. Omgekeerd is een deel van deze groep juist (ook) erg kwetsbaar; ook nu al zie je dat van deze groepen vaak misbruik wordt gemaakt (beroving, intimidatie, aanranding, misbruik).
- GGZ-cliënten. Ook hier zit een veelheid aan groepen achter. Mensen met psychoses, ernstige trauma's, schizofrenie en persoonlijkheidsstoornissen. Ook hier zie je relatief vaak de combinatie met geestelijke beperkingen. En ook bij deze groepen is te verwachten dat de kwetsbaarheid toeneemt (overlast, misbruik).
- Jeugdzorg. In feite betreft de jeugdzorg alle categorieën kinderen die om welke reden dan ook extra zorg nodig hebben. De overlap met de hiervoor genoemde groepen ‘mensen met een beperking’ en ‘GGZ-cliënten’ is groot.

Een groeiende groep die verzorging vraagt zijn (zwaar) dementerenden. Op een gegeven moment is bij PG-problematiek 24-uurs toezicht onvermijdelijk, en dan is huisvesting in een onzelfstandige setting noodzakelijk. Als dan teveel intramurale capaciteit is afgebouwd, heeft Nederland een probleem. Onder meer de stichting Alzheimer waarschuwt hiervoor. Het is dus zaak bestaand zorgvastgoed ‘om te catten’ van intramuraal naar extramuraal. Als het vastgoed op orde is, kan dit zelfs louter een administratieve actie zijn.

Bijlage 2:

Overzicht subsidies provincie die in 2015 lopen en kunnen bijdragen aan wonen en leefbaarheid

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)/Subsidie

Een vorm van sociale projectontwikkeling. Waarbij een groep van toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun eigen (nieuw) bouwproject

De subsidie is bedoeld voor

- Voor de groep van toekomstige bewoners t.b.v. voor activiteiten ter voorbereiding van een eigen woningbouwproject.

Gemeenten kunnen daarbij subsidie krijgen voor het ondersteuning van de groep bewoners (b.v. voor het inhuren van externe deskundigheid dat leidt tot vergroting van interne deskundigheid en/of voor het stimuleren van CPO projecten).

Starterslening

Met de starterslening wordt een betere doorstroming op de woningmarkt beoogd en als steun in de rug voor starters om een plek op de woningmarkt te verkrijgen.

Provincie en gemeenten participeren in 2015 in het Startersfonds bij het SVN (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland).

Duurzaamheidslening en duurzaamheidspremie

Bij de verbetering van de bestaande woningvoorraad stelt de provincie voor de inwoners van Overijssel haar Svn fonds open voor het verstrekken van duurzaamheidsleningen. Voorwaarde is dat de gemeenten deelneemt aan de Overijsselse aanpak 2.0

Naast de lening kan een particulier ook in aanmerking komen voor een duurzaamheidspremie.

De lening en premie zijn bedoeld om energiebesparende en energieopwekkende maatregelen in woningen te financieren.

Woonservicegebieden

Een woonservicegebied is een wijk/deel binnen een stad of dorp waar kwetsbare mensen als ouderen en gehandicapten zo zelfstandig mogelijk wonen.

Regeling die is gericht op agendering van het thema vergrijzing en levensloopbestendigheid en bevordert (fysieke) projecten die bijdragen aan het mogelijk maken van het langer zelfstandig kunnen wonen .

Subsidieregeling Steden, Randen en Dorpen

Voor activiteiten die de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid versterken in steden, dorpen en randen in Overijssel.

Bijdrage prestatieafspraken wonen

De koppeling van de middelen uit het Investeringsfonds Stedelijke Vernieuwing (ISV) (periode 2010-2015) aan de woonafspraken heeft tot doel stimulering van binnenstedelijke woningbouw. Dit geldt overigens alleen voor de niet rechtstreekse gemeenten.

De rechtstreekse gemeenten (Deventer, Zwolle, Almelo, Enschede en Hengelo) hebben rechtstreeks van het Rijk geld ontvangen voor Stedelijke Vernieuwing.

Scan leefbare wijken

De scan is een instrument dat vanuit een gebiedsgerichte duurzame insteek inzicht geeft in het welbevinden van de bewoners en gebruikers van de wijk. Een instrument ook waarmee bewoners, gebruikers en gemeente met elkaar in gesprek gaan om de problematiek van de leefkwaliteit te identificeren en samen tot oplossingen te komen. Het gaat dan om hinder op het gebied van milieu (geluid, geur, fijn stof, luchtkwaliteit, licht, vervuiling, externe veiligheid), de inrichting van het gebied (groen, wonen, verkeer, voorzieningen) en sociale aspecten (veiligheid, contact en binding, betrokkenheid). De oplossingen hebben vooral tot doel de beleefde hinder in positieve zin te beïnvloeden.

Subsidieregeling duurzaam ontwikkelen

Subsidie om gemeenten en waterschappen te helpen om ruimtelijke opgaven duurzaam te ontwikkelen.

Onder duurzaam ontwikkelen wordt verstaan dat er een balans ontstaat tussen leefbaarheid en welbevinden van mensen (People), de kwaliteit van natuur en milieu (Planet) en werkgelegenheid en bereikbaarheid (Profit). De regeling maakt onderscheid in een subsidie van € 15.000,- voor het doen van onderzoek naar de mogelijkheden om het project te verduurzamen en een subsidie van maximaal € 100.000,- cofinanciering (50%) voor uitvoering van extra maatregelen daarvoor.

Bijlage 3:

Besluit PS 2 juli 2014

Op 2 juli 2014 hebben Provinciale Staten (per amendement) het volgende besloten.

1. Met gemeenten in woonregio's woonafspraken worden gemaakt over:
 - a) het bevorderen van ruimtelijke kwaliteit en **een meer dan voorheen** zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, onder andere door strakke toepassing van de SER ladder;
 - b) het stimuleren van herstructurering, levensloopbestendigheid en duurzaamheid;
 - c) programmatische afstemming in en tussen gemeenten op basis van hun regionale woonvisies;
 - d) aanpak, vernieuwing en transitie van de bestaande woningvoorraad met aandacht voor uiteenlopende typen huishoudens (o.a. eenpersoonshuishoudens) en zorgvastgoed met woonfunctie;
 - e) de 'bewegende' woningmarkt met stimuleringsmaatregelen ten behoeve van de doorstroming;
 - f) voorkomen en aanpakken van overcapaciteit op de woningmarkt waarbij kwantitatieve afspraken worden gemaakt om de geplande woningvoorraad in overeenstemming te brengen met de demografische ontwikkelingen en marktontwikkelingen.
2. PS eind 2014 de vastgestelde regionale woonvisies ter informatie van GS krijgen voorgelegd.
3. GS eind 2014 aan PS een voorstel doen tot wijziging van de Omgevingsverordening conform de resultaten van de verkenning van het Grondfonds en waarbij wordt bezien in hoeverre:
 - a) er reële mogelijkheden tot terugdringen van overprogrammering bestaan;
 - b) doorzettingskracht kan worden gecreëerd;
 - c) adequaat toezicht en handhaving kan worden georganiseerd;
 - d) indien gemeenten hiertoe nog niet zijn overgegaan, de verplichting tot regionale woonvisies en definiëring van woonregio's kan worden opgenomen.

Al deze onderwerpen komen terug in deze regionale woonvisie, en krijgen tevens hun inbedding in de Omgevingsverordening en Omgevingsvisie.

Bijlage 4:

Praktische tools

Atlas van Overijssel /Praatplaten

In de Atlas van Overijssel vindt u een grote hoeveelheid informatie. Onder de rubriek '[Ruimte en Wonen](#)' zijn verschillende kaartlagen te vinden die betrekking hebben op wonen en demografie, zoals de ontwikkeling van het aandeel 75-plussers, inkomensniveau en eigendom, energiezuinigheid, levensloopbestendigheid en bouwperiode van woningen op (sub) buurtniveau. Maar er zijn ook gegevens over voorzieningen en bedrijvigheid, bijvoorbeeld de locatie van scholen en het aantal leerlingen dat ze hebben. Onder de rubriek 'bereikbaarheid' zijn er ook gegevens te zien over bijvoorbeeld busroutes en -haltes. In de toekomst zullen er mogelijk nog extra onderwerpen worden opgenomen zoals leegstand van woningen en ander vastgoed en plancapaciteit.

De kaarten in de Atlas zijn te gebruiken als praatplaten. Met de praatplaten kunnen onder andere provincie en gemeenten de opgaven in wijken en buurten samen voorspellen, bespreken en vaststellen. Via diverse thema's zoals duurzaamheid, inkomen, leeftijd, eigendomsverhoudingen, etc., etc. is het mogelijk om snel samen een scan van de (toekomstige) probleemgebieden te maken. Door kaartlagen te combineren kan men bijvoorbeeld zien hoe de ligging van zorgvoorzieningen is ten opzichte van de gebieden waar vergrijzing zich concentreert. Of waar binnen afzienbare tijd veel woningen vrij zullen komen door vergrijzing en wat de kwaliteit van die woningen is. Het middel biedt partijen die samen over de opgaven in gesprek zijn een gelijk referentiekader met gedetailleerde data. De Atlas van Overijssel is online te bekijken via computer en tablet op (www.atlasvanoverijssel.nl).

Planmonitor Wonen

Met behulp van de planmonitor wonen kunnen gemeenten letterlijk hun plancapaciteit in kaart brengen als de voortgang bijhouden. De planmonitor biedt de mogelijkheid voor gemeenten om een overzicht voor zichzelf te krijgen van de eigen openbare, maar ook niet-openbare plannen, maar geeft ook de mogelijkheid om openbare plannen van andere gemeenten in te zien. Daardoor is het gemakkelijker om inzicht te krijgen in de regionale plancapaciteit ten behoeve van onderlinge afstemming. Het instrument bevat mogelijkheden om overzichten in Excel, maar ook globale plankaarten te downloaden ten behoeve van rapportages. Behalve 'standaardcategorieën' zoals eigendom en prijsklassen, is er ook de mogelijkheid om variabelen toe te voegen ten behoeve van kwalitatieve sturing (denk aan energielabels, nultredenwoningen). In de Provincies Zuid-Holland en Utrecht wordt het instrument door de provincie gebruikt als rapportagemiddel. Momenteel is de planmonitor alleen toegankelijk voor ambtenaren die daarvoor een inloggegevens hebben gekregen van de provincie, maar er wordt gewerkt aan een publieke viewer waarin alle openbare plannen te zien zijn voor 'gewone burgers'. Indien mogelijk wordt dit ook opgenomen in de Atlas van Overijssel (zie boven), zodat de plankaarten te gebruiken zijn als 'praatplaat'. Daarnaast wordt er gewerkt aan koppelingen met monitors voor bedrijven terreinen en andere instrumenten, bijvoorbeeld Nidoo, dat vraag van woningzoekenden en aanbod van nieuwbouw per project koppelt (www.Nidoo.nl).

Inloggegevens zijn voor gemeenteambtenaren op te vragen door een mail te sturen naar:

beleidsinformatie@overijssel.nl

Prognoseapp

Met de PrognoseApp kunnen onder andere provincie en gemeentes demografische behoeftescenario's maken voor bijvoorbeeld thema's als wonen en zorg. Deze app stelt gemeenten in staat om verschillende scenario's eenvoudig door te rekenen en met elkaar af te stemmen, in plaats van zich te moeten baseren op een enkel scenario uit Primos of Pearl, die voor kleine gemeenten zeer onzekere uitkomsten kennen. Deze app stelt beleidsmakers en bestuurders juist in staat de behoefte aan wonen en zorg te begrijpen door zélf aan de knoppen te draaien. Hierdoor ontstaat het gesprek over wat er aan aannames in de prognose zit en gaat de discussie niet over wat de beste prognose-uitkomst is. De app maakt het mogelijk om dit vervolgens in een gezamenlijk perspectief te plaatsen met omliggende gemeenten. De mogelijke scenario's vallen binnen een realistische bandbreedte van wat mogelijk is. Omdat deze bandbreedte op gemeenteniveau breder is dan op regionaal niveau (want meer onzekerheden), biedt de app ook demogelijk om te zien of de opgetelde demografische uitkomsten van individuele gemeenten binnen een regio ook nog reëel zijn: de regionale afstemming.

De PrognoseApp draagt bij aan bewustwording over de toekomstige demografische ontwikkeling en helpt bij de gesprekken over woonafspraken.

Literatuurlijst

- “Kwalitatieve opgaven in Twente - Scenario’s voor de toekomst”, RIGO Research en Advies, september 2014
- Routekaart Twentse woonopgaven, WoON Twente, 2012
- Onderzoeksrapport “Zorg om Vastgoed”, provincie Overijssel, maart 2014
- Aedes-Actiz - www.kenniscentrumwonenenzorg.nl
- Planbureau voor de Leefomgeving, rapport “De Nederlandse bevolking in beeld, verleden, heden en toekomst” www.PBL.nl
- Herziening Woningwet, Novelle Blok, voorjaar 2014
- “Wonen in Overijssel, toenemende verschillen”, trendbureau Overijssel, mei 2014