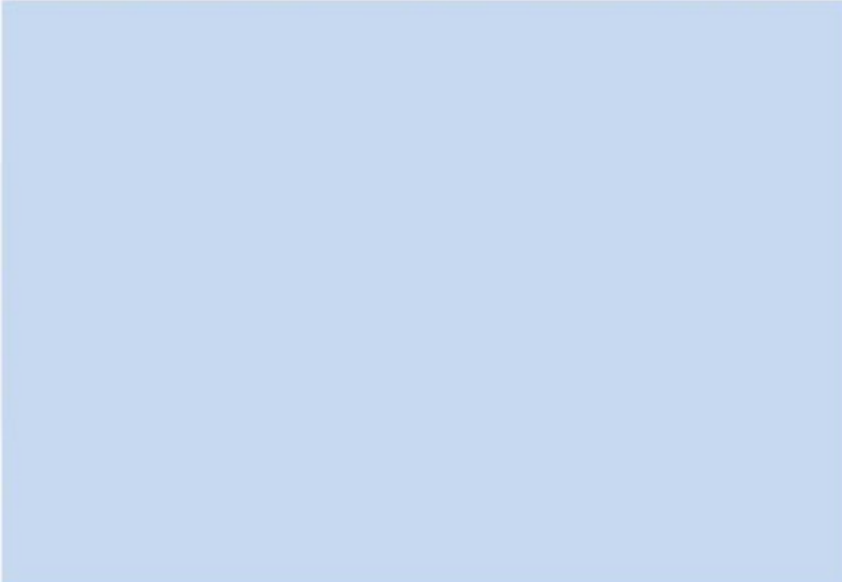


Woonagenda Hof van Twente 2016 – 2020



Vastgesteld door de gemeenteraad van
Hof van Twente op 22 maart 2016

VOORWOORD

Hof van Twente gaat voor een economisch sterke gemeente en regio Twente. Wij willen onder andere een gezond en duurzaam woonklimaat stimuleren, inclusief voldoende werkgelegenheid, goede leefbaarheid en een hoog voorzieningenniveau.

De lokale woningbehoefte per kern willen we hierbij zo goed mogelijk faciliteren voor alle doelgroepen.

Deze Woonagenda is tot stand gekomen in samenwerking met vele externe partners uit onze gemeente. Dat past bij ons collegeprogramma, waarin de nadruk ligt op samenwerking. Daarnaast vind ik het belangrijk om te luisteren naar de wensen van onze inwoners. We hebben daarom een grootschalig woonwensenonderzoek uitgevoerd onder de bevolking. De resultaten vormen mede de onderbouwing van de Woonagenda. Ik ben tevreden over de hoge respons, waaruit blijkt dat onze inwoners dit ook een belangrijk thema vinden!

We zien dat de woningmarkt snel verandert, ook in Hof van Twente. Dit vraagt om flexibiliteit en maatwerk. En dat betekent onder andere dat wij specifieke vragen, die in een bepaalde kern leven, willen bedienen. Een voorbeeld hiervan is het flexibel omgaan met de verkaveling in onder andere het plan "De Marke III" in Hengevelde.

Het voorliggend woonbeleid is daarom niet "in beton gegoten", maar geeft ons de tools om in te spelen op de uitdagingen op volkshuisvestelijk gebied. Dit biedt ons onder andere de mogelijkheid om de ruimtelijke kwaliteit in de kernen en het buitengebied verder te versterken.

We hebben gekozen voor een Woonagenda waarin onze speerpunten bondig beschreven zijn met daaraan gekoppeld de beleidsrichtingen. Daarnaast is regionaal afgesproken dat gemeenten alleen voor de eigen lokale behoefte mogen bouwen. In Hof van Twente is er geen sprake van overcapaciteit in woningbouwplannen. Er is nog ruimte voor nieuwe plannen, zodat we binnen de kaders van de Woonagenda en de factsheets aan de actuele vraag tegemoet kunnen komen.

Ook willen we met de Woonagenda op een goede manier inspelen op de veranderende wetgeving op het gebied van wonen. Uit de

nieuwe Woningwet volgt dat gemeente, corporaties en huurders jaarlijks prestatieafspraken met elkaar moeten maken. De Woonagenda Hof van Twente vormt hiervoor de basis.

Ik wil alle betrokkenen hierbij bedanken dat zij met inzet en enthousiasme hebben bijgedragen aan deze Woonagenda. Alleen samen met onze partners kunnen en willen we naar een toekomstbestendig woonbeleid in de gemeente Hof van Twente!

Drs. W.J.H. Meulenkamp

Wethouder



INHOUDSOPGAVE

- Voorwoord..... 2
- 1. Inleiding 4
 - 1.1 Aanleiding 4
 - 1.2 Visie en doel 4
 - 1.3 Aanpak 4
 - 1.4 Leeswijzer 5
- 2. Analyse..... 5
 - 2.1 Steekproef en respons..... 5
 - 2.2 Factsheets..... 5
 - 2.3 Aandachtspunten uit de analyse..... 5
- 3. Regionale Woonvisie..... 6
 - 3.1 Speerpunten Regionale Woonvisie 6
 - 3.2 Relevante opgaven voor Hof van Twente..... 7
- 4. Speerpunten gemeente Hof van Twente..... 7
 - 4.1 Speerpunt: kwaliteit 8
 - 4.1.1 Analyse 8
 - 4.1.2 Uitwerking beleid..... 8
 - 4.2 Speerpunt: nieuwbouw 8
 - 4.2.1 Analyse 8
 - 4.2.2 Uitwerking beleid..... 8
 - 4.3 Speerpunt: wonen en zorg 9
 - 4.3.1 Analyse 9



- 4.3.2 Uitwerking beleid 9
- 4.4 Speerpunt: statushouders 9
 - 4.4.1 Analyse 9
 - 4.4.2 Uitwerking beleid 10
- 5. Opgaven sociale huur 10
 - 5.1 Analyse 10



- 6. Opgaven per kern 11
 - 6.1 Goor..... 11
 - 6.2 Delden 11
 - 6.3 Markelo 11
 - 6.4 Diepenheim 11
 - 6.5 Hengevelde 11
 - 6.6 Bentelo 12
 - 6.7 Buitengebied 12

- 5.2 Uitwerking beleid 10
- 7. Overige opgaven..... 12
- 8. Samenwerking 12
- 9. Betrokken partijen 12



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het vorige woonbeleid in de gemeente Hof van Twente is vastgelegd in de Woonvisie 2009-2013 "Groei in Kwaliteit" en in de "Oplegnotitie woonvisie 2009-2013". Dit woonbeleid is niet langer actueel. Op 1 juli 2015 is de nieuwe [Woningwet](#) in werking getreden. Daaruit volgt kort gezegd dat gemeenten meer invloed krijgen op de corporaties en dat de corporaties terug gaan naar hun kerntaak: zorgen voor voldoende sociale huurwoningen voor mensen met een laag inkomen. De wet heeft ook gevolgen voor de samenwerking tussen gemeenten, corporaties en huurders. Vanaf 2016 dienen de corporaties jaarlijks vóór 1 juli een "bod" (bijdrage) te doen op het woonbeleid van de gemeente, waarna er overleg plaatsvindt tussen deze drie partijen om te komen tot prestatieafspraken over de sociale woningvoorraad. Het is daarom van belang dat de gemeente over actueel woonbeleid beschikt.

Daarnaast is in december 2014 de [Regionale Woonvisie Twente 2015-2025 "Natuurlijk...Wonen in Twente!"](#) vastgesteld. Die visie moet worden uitgewerkt in lokaal woonbeleid. Naar aanleiding van de Regionale Woonvisie hebben de Provincie Overijssel en de 14 Twentse gemeenten een traject doorlopen om te komen tot nieuwe Woonafspraken in Twente. Deze afspraken zijn in januari 2016 ondertekend en gelden voor de periode 2016-2020. Het gemeentelijk woonbeleid is in lijn met deze gemaakte afspraken.

Dit nieuwe woonbeleid is een compact beleidsdocument. Kort en bondig hebben we de speerpunten beschreven met daaraan gekoppeld de beleidsrichtingen. Zo wordt flexibiliteit behouden en kan er maatwerk worden geleverd in de snel veranderende woningmarkt. Dit nieuwe woonbeleid noemen we dan ook "Woonagenda Hof van Twente".



1.2 Visie en doel

Hof van Twente wil een economisch sterke gemeente zijn, waarbij een goede leefbaarheid, voldoende werkgelegenheid en een hoog voorzieningenniveau worden nagestreefd. De gemeente Hof van Twente wil een landelijke en groene gemeente blijven waar het voor alle doelgroepen duurzaam en prettig wonen is in een woonomgeving die veilig en optimaal is. Hof van Twente streeft er naar om een energieneutrale gemeente te worden.

De Woonagenda verwoordt de visie van de gemeente Hof van Twente op haar woonbeleid. In deze Woonagenda komt naar voren welke speerpunten de gemeente Hof van Twente heeft voor de periode 2016-2020. Deze speerpunten zijn vertaald in beleidsrichtingen voor de komende jaren. De algemene hoofddoelstelling van de Woonagenda is het zorgen voor voldoende en kwalitatief goede woonruimte voor alle doelgroepen. Dit willen we bereiken door de komende jaren de volgende vier speerpunten uit te werken:

- Inzet op de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en de kernen.
- Optimaal en via maatwerk benutten van de ruimte voor uitbreiding van de woningvoorraad.
- Aandacht hebben voor goede woonmogelijkheden voor groepen die zorg nodig hebben.
- Het huisvesten van urgente groepen woningzoekenden (waaronder statushouders).

We willen dit bereiken door goed samen te werken met onze maatschappelijke partners, zoals woningcorporaties, huurders en zorgpartijen. Alleen samen kunnen en willen we de komende jaren de uitdagingen op volkshuisvestelijk gebied aangaan.

De snel veranderende woningmarkt vraagt om flexibiliteit en maatwerk. We willen de lokale woningbehoefte per kern zo goed mogelijk faciliteren voor alle doelgroepen. Hof van Twente streeft er onder andere naar om ouderen zolang mogelijk thuis te kunnen laten wonen met de zorg die daarbij past. Het is van belang dat we flexibel kunnen inspelen op de uitdagingen op het gebied van wonen. Dit vraagt om een woonbeleid dat hiertoe mogelijkheden biedt en niet (meer) om een uitgebreid visiedocument waarin alle beleidsthema's uitgebreid staan beschreven en keuzes voor jaren vastliggen. De Woonagenda geeft de juiste richtingen op woongebied aan en biedt tegelijkertijd de mogelijkheid om de

concrete vraag van het moment te bedienen.

In de Woonagenda is benoemd dat de 14 Twentse gemeenten en de Provincie Overijssel met elkaar hebben afgesproken dat gemeenten alleen voor de eigen lokale behoefte mogen bouwen. Dit doet de gemeente Hof van Twente. Er is er geen sprake van overcapaciteit in woningbouwplannen en er is nog ruimte voor nieuwe plannen. Hierdoor kunnen we - binnen de kaders van deze Woonagenda - aan de concrete actuele vraag tegemoet komen en de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied en de kernen verder versterken. Toekomstige aanvragen voor woningbouwplannen worden onder andere getoetst aan deze Woonagenda, aan de [factsheets](#) (onder andere woningaantallen, woningtypes, doelgroepen en specifieke locaties) en aan het woningbouwprogramma. De gemeente wil de komende jaren geen nieuwe grootschalige uitbreidingsplannen van 100 of meer woningen gaan realiseren.

Een ander doel van de Woonagenda is het op een goede manier in kunnen spelen op de veranderende wetgeving op het gebied van wonen (Woningwet 2015) waarin de veranderende relatie tussen gemeente, corporaties en huurders is vastgelegd. De Woonagenda vormt een goede basis om uiteindelijk tot prestatieafspraken te komen tussen deze drie partijen.



1.3 Aanpak

Verantwoording In april 2015 hebben de gemeente en de corporaties gezamenlijk een Politiek Café georganiseerd over de nieuwe Woningwet. Hierbij waren ook huurdersverenigingen en raadsleden uitgenodigd. Vervolgens is in mei 2015 gestart met het voeren van verkennende gesprekken met de bestuurders van de woningcorporaties en met wethouder W.J.H. Meulenkamp over de accenten in de Woonagenda. Een ambtelijke overleggroep Wonen is steeds nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van de Woonagenda.

Omdat we het als gemeente belangrijk vinden om rekening te houden met de wensen van bewoners zelf, is in juni 2015 een grootschalig woonwensenonderzoek gehouden onder de inwoners van Hof van Twente. Voor de analyse van de woningmarkt is daarnaast gebruik gemaakt van demografische prognoses, zoals afgesproken in de Twentse Woonafspraken.

In oktober 2015 zijn de hoofdlijnen van de Woonagenda gepresenteerd en getoetst in een rondetafelgesprek met de drie corporaties, huurders- en zorgorganisaties. Tijdens dat gesprek zijn drie hoofdthema's van deze Woonagenda – [kwaliteit](#), [nieuwbouw](#) en [wonen met zorg](#) – met de deelnemers uitgediept. Daarna is de gemeenteraad in november 2015 tijdens een bijeenkomst geïnformeerd over de opgaven en beleidsrichtingen in de Woonagenda. In diezelfde maand heeft er een Open Woonmarkt plaatsgevonden, waarbij onder andere inwoners, makelaars, buurtschappen, dorpsraden en projectontwikkelaars input konden leveren voor de Woonagenda. De concept-Woonagenda is afgestemd met de buurgemeenten, met de Provincie Overijssel en met de drie corporaties. Daarna is de Woonagenda afgerond en ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd. Aan zowel het woonwensenonderzoek als de Woonagenda heeft [RIGO Research en Advies](#) bijgedragen.



1.4 Leeswijzer

Deze Woonagenda bestaat uit:

- Een [analyse](#) van de resultaten van het woonwensenonderzoek
- Een samenvatting van de relevante [opgaven uit de Regionale Woonvisie](#)
- De [gemeentelijke speerpunten](#) en de [uitwerking](#) daarvan
- De opgaven voor de [sociale huursector](#), [per kern](#) en [overige opgaven](#).
- Een paragraaf over [samenwerking](#)

2. ANALYSE

2.1 Steekproef en respons

In juni 2015 is er een grootschalig woonwensenonderzoek gehouden onder de bevolking van Hof van Twente. Om een representatief beeld te krijgen is ruim een derde van de ongeveer 14.000 huishoudens in de gemeente aangeschreven om deel te nemen aan het woonwensenonderzoek. Daarnaast is het [Hofpanel](#) benaderd om deel te nemen. In totaal zijn hiermee ongeveer 7.100 huishoudens benaderd. Uit de hoge respons van bijna 30% (ruim 2.000 huishoudens) blijkt dat “wonen” een belangrijk thema is in de gemeente.

2.2 Factsheets

De analyse van de woningmarkt is verwerkt in zogenaamde “[factsheets](#)”, voor de gehele gemeente, voor de zes kernen en voor het buitengebied. Hierin zijn de resultaten van het woonwensenonderzoek gecombineerd met de demografische prognoses uit Primos 2013. Inmiddels zijn ook de prognoses uit Primos 2015 bekend. In de Woonafspraken Twente is echter afgesproken om Primos 2013 te hanteren. In deze Woonagenda wordt daarbij aangesloten. Voor Hof van Twente zijn er overigens weinig verschillen tussen beide prognoses. Ook is voor de analyse gebruik gemaakt van gegevens uit het CBS en van door de woningcorporaties aangeleverde gegevens over hun woningbezit.

De analyses uit de factsheets zijn verwerkt in deze Woonagenda en vormen mede de onderbouwing van het beleid. In deze Woonagenda staan ook enkele tabellen met percentages. Vanwege afrondingsverschillen komt niet elke tabel op 100% uit.

Verdeling van de huishoudens:

	vrij- staand	2-/-1- kap	rij- woning	appar- tement	totaal
1p	830	570	1.600	900	3.900
2p	1.940	1.070	1.450	480	4.940
gezin	1.880	1.200	1.300	120	4.500
1ouder	130	170	420	20	740
totaal	4.780	3.010	4.770	1.520	14.080
<25 jr.	20	70	0	80	170
25 - 45	870	780	1.410	420	3.480
45 - 65	2.180	1.370	1.580	410	5.540
65 - 75	1.000	490	970	150	2.610
75+ jr.	700	300	820	470	2.290
totaal	4.770	3.010	4.780	1.530	14.090



2.3 Aandachtspunten uit de analyse

De vier speerpunten voor de komende jaren zijn onder andere gebaseerd op de gegevens uit het onderzoek. Bij de [uitwerking](#) van die speerpunten wordt per thema nader ingegaan op de analyse. De belangrijkste aandachtspunten zijn:

- De overgrote meerderheid van de inwoners in Hof van Twente is tevreden over de woning en de woonomgeving.

tevredenheid	woning:	omgeving:
kopers tevreden	95%	85%
ontevreden	1%	2%
huurders tevreden	71%	79%
ontevreden	6%	4%

- In alle kernen vindt de meerderheid – variërend van 60% in Bentelo tot meer dan 80% in Delden – energiezuinigheid belangrijk.

	onbelangrijk	belangrijk
energiezuinigheid vind ik:	-1%	78%
investeren in duurzaamheid?	collectief investeren?	
ja, mits rendabel	66%	ja 28%
ja, evt onrendabel	10%	misschien 44%
nee	14%	nee 22%
weet niet	11%	weet niet 6%

- Volgens de Primos-prognose 2013 bedraagt de woningbehoefte gemiddeld 70 woningen per jaar tot 2025 (696 woningen in de periode 2015-2025). De verwachting is dat die groei voornamelijk in de jaren tot 2020 optreedt.
- De bevolking van Hof van Twente vergrijsst. Vooral het aantal huishoudens ouder dan 75 jaar groeit sterk. Dat geldt nagenoeg voor alle kernen.
- Met de huidige woonpatronen bestaat de uitbreidingsbehoefte vooral uit appartementen en vrijstaande woningen. De groei treedt met name op in Goor, bijna de helft van het totaal. De

groeïende behoefte aan appartementen volgt uit de voorziene groei van het aantal oudere kleine huishoudens. Op dit moment staan er echter ook appartementen leeg.

- De woningbouwprogrammering in Hof van Twente is in orde. Er is geen sprake van overcapaciteit. In alle kernen en het buitengebied is er de komende jaren nog behoefte aan nieuwbouwwoningen.
- Er zijn naar schatting een kleine 2.000 inwonende jongeren die binnen nu en twee jaar verwachten uit huis te gaan. Ruim de helft daarvan is vanwege werk of studie op zoek naar een woning buiten Hof van Twente (veelal in de Twentse steden of in studentensteden elders in het land). Een kleine 900 jongeren overwegen op zichzelf te gaan wonen in één van de kernen van de gemeente.
- Per saldo is er een verschuivende vraag (op korte en langere termijn) van huur naar koopwoningen. Meer mensen willen vanuit de huursector naar de koopsector verhuizen dan andersom. Op termijn groeien vooral de groepen die veelal in de koopsector wonen.

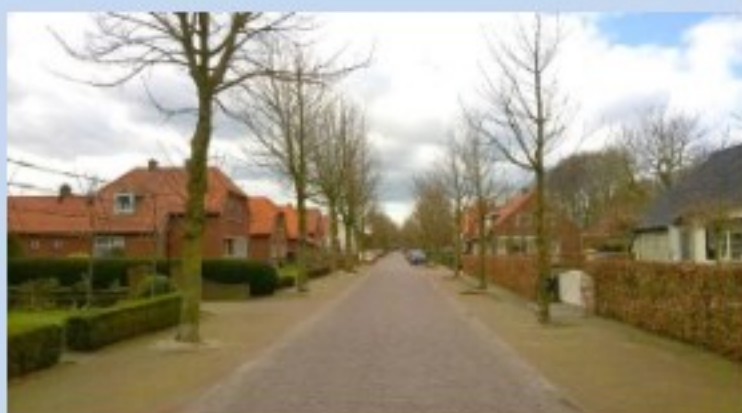
vrijstaande woning	35
2-onder-1-kapwoning	5
rij-/hoekwoning	-10
appartement	35

- Er zijn wel verschillen per kern. In Goor groeit de behoefte aan huurwoningen, in Delden daalt deze.
- Men wil vooral verhuizen voor een betere woning. Veel genoemde andere motieven zijn gezondheid en toegankelijkheid. 'Ouder worden' lijkt daar dus een rol te spelen.
- In het buitengebied zijn er opvallend veel woningen waar men met zorg kan blijven wonen en de behoefte aan woningen groeit daar de komende jaren ook nog. Dat geeft kansen voor bijvoorbeeld vrijkomende agrarische bebouwing.
- In Hof van Twente geeft ongeveer 16 % van de verhuisgeneigde huishoudens aan eventueel belangstelling te hebben voor een woning waarin men – als dat nodig is om zorg te verlenen of te ontvangen – samen met ouders of kinderen kan wonen. Dat aandeel is het grootst (21%) in Goor en Diepenheim. In Delden is dit aandeel het laagst (9%).
- Bijna alle woningen in Hof van Twente zijn van buitenaf zonder traplopen toegankelijk. Bij ongeveer een derde zijn binnen de woonkamer, keuken

badkamer en ten minste één slaapkamer zonder traplopen bereikbaar. Een groot deel van de huishoudens wil en kan op langere termijn in de eigen woning blijven. Wel is er in veel gevallen een woningaanpassing nodig om dat mogelijk te maken.

	Toegankelijk	Nultreden
	94%	34%
	Wil blijven?	Kan blijven?
Nee	23%	16%
Met aanpassingen	31%	46%
Ja	22%	20%
Weet niet	24%	17%

- In de factsheets is geen rekening gehouden met de hoge instroom van statushouders. De ontwikkeling hiervan valt namelijk nauwelijks te voorspellen. De huisvesting van statushouders kan uiteraard wel van invloed zijn op het gewenste aantal huurwoningen, zeker op korte termijn. Doordat deze Woonagenda flexibel is kunnen we hier op een goede manier maatwerk leveren.



3. REGIONALE WOONVISIE

3.1 Speerpunten Regionale Woonvisie

De 14 Twentse gemeenten hebben samen met de 18 Twentse woningcorporaties (deze zijn verenigd in WoOn) en de Provincie Overijssel de [Regionale Woonvisie Twente 2015-2025 "Natuurlijk...Wonen in Twente!"](#) opgesteld. In december 2014 hebben alle partijen ingestemd met deze visie. De Regionale Woonvisie geeft de gezamenlijke uitgangspunten weer, waarmee de lokale woonafspraken en keuzes in lijn zijn.

In de Regionale Woonvisie is opgenomen dat de betrokken partijen er van doordrongen zijn dat de grote groei niet meer aan de orde is. De naderende bevolkingskrimp in Twente is in sommige gemeenten nu al merkbaar. De grote opgave ligt vooral in het toekomstgeschikt maken en houden van de bestaande woningvoorraad. Daarvoor is een goede onderlinge afstemming en samenwerking tussen de betrokken partijen noodzakelijk.



De belangrijkste speerpunten van het regionale beleid zijn:

- "Wonen voor iedereen", dat wil zeggen voldoende en gevarieerd aanbod en het huisvesten van aandachtsgroepen.
- "Elke woning moet raak zijn" waarbij kwaliteit boven kwantiteit gaat en de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad de grote opgave is met name op het terrein van duurzaamheid en levensloopgeschiktheid.
- "Elke woonlocatie moet raak zijn" waarbij vernieuwing en inbreiding boven uitbreiding gaan.
- "Regionale samenwerking" vanuit een gezamenlijk belang bij de aanpak van woonopgaven (hierover zijn inmiddels regionaal afspraken gemaakt in de Woonafspraken Twente).



3.2 Relevante opgaven voor Hof van Twente

In de Regionale Woonvisie wordt prominent ingezoomd op bestaand bebouwd gebied en de binnenstedelijke vernieuwing, waarbij specifieke aandacht nodig is voor de particuliere woningvoorraad. Deze problematiek speelt in alle gemeenten. Daarnaast zijn er thema's die in sommige gemeenten wel en in andere niet spelen. Voor de gemeente Hof van Twente zijn de volgende hoofdogaven uit de Regionale Woonvisie relevant:

- **Huisvesting urgente doelgroepen, ouderen en lage inkomensgroepen** 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. Langer zelfstandig blijven wonen en vernieuwing van zorgvastgoed zijn hierbij belangrijke aspecten.
- **Verbeteren van de bestaande woningvoorraad** De bestaande woningvoorraad dient te worden verbeterd. Als gevolg van de toenemende vergrijzing moet de woningvoorraad ook in toenemende mate geschikt zijn voor de woonwensen van senioren. De focus ligt hier vooral op inbreiding in plaats van uitbreiding.
- **Programmatistische afstemming tussen bouwen en wonen** Grootschalige uitbreidingslocaties zullen in de komende decennia in principe niet meer aan de orde 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.
- **Vergroten/op peil houden van de leefbaarheid** 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. Gezien de

trend van de vergrijzing kunnen zogenaamde “woonservicegebieden” hieraan veel bijdragen.

- **(Passende functies voor) vrijkomend vastgoed buitengebied** Vooral in landelijke gemeenten is aandacht nodig voor versnipperd vrijkomend vastgoed in het buitengebied. Voor heel Overijssel wordt verwacht dat de komende jaren minimaal 4 miljoen m² bebouwing vrijkomt. Ook Hof van Twente kent een groot buitengebied, met veel vrijkomende bebouwing waarvoor een nieuwe bestemming wenselijk is.



4. SPEERPUNTEN GEMEENTE HOF VAN TWENTE

Naar aanleiding van de aandachtspunten uit de factsheets en de hoofdogaven uit de Regionale Woonvisie kiezen we voor ons woonbeleid in de komende jaren voor de volgende vier speerpunten in deze Woonagenda:

- **Inzet op de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en de kernen** Met een stabilisatie en mogelijke afname van het aantal huishoudens in het verschiet (vanaf ongeveer 2025), is het van belang nu al in te zetten op het op niveau houden van de kwaliteit van de woningvoorraad en de leefbaarheid in de verschillende kernen en in het buitengebied. Daarbij gaat het onder andere om (steden)bouwkundige kwaliteit, duurzaamheid, voorzieningen en sociale cohesie.
- **Optimaal en via maatwerk benutten van de ruimte voor uitbreiding van de woningvoorraad** De huidige prognoses laten zien dat er behoefte is aan groei met zo'n 700 woningen tot 2025 (vanaf 2015). De verwachting is dat het merendeel van die groei voor 2020 plaatsvindt en dat het aantal huishoudens daarna stabiliseert, om voorbij 2025 langzaam te gaan afnemen. Omdat de huidige markt ontspannen is en er her en der nu al sprake van leegstand is, zal de gemeente niet alle nieuwbouw voor 2020 realiseren. We doen dat ook in het licht van de regionale woonafspraken, waarin we hebben afgesproken maximaal 100% van de behoefte volgens PRIMOS 2013 te realiseren. Met een jaarlijkse uitbreiding van 70 woningen per jaar tot 2025, nog niet allemaal concreet ingevuld met bouwplannen, voldoen we aan die afspraken. Bij de invulling van dit programma zullen de woonwensen zo goed mogelijk worden gehonoreerd, omdat 'elke woning raak moet zijn'. De gemeente kiest voor flexibiliteit in locaties en programma, met een voorkeur van inbreiding boven uitbreiding, zodat ingespeeld kan worden op de actuele vraag.
- **Aandacht hebben voor goede woonmogelijkheden voor groepen die (mogelijk) zorg nodig hebben** Er ligt een opgave in het passend huisvesten van senioren. Het is van belang dat deze mensen zo lang mogelijk zelfstandig en prettig kunnen blijven wonen. Dat

vraagt om het aanpassen van woningen, om nieuwbouw van geschikte woningen en om vormen van beschermd wonen. Ook de beschikbaarheid van (zorg- en welzijns-) voorzieningen is essentieel.

- **Het huisvesten van urgente groepen woningzoekenden** Een groeiende groep vormen de statushouders. De gemeente wil voldoen aan de (toekomstige) taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders.



4.1 SPEERPUNT: KWALITEIT

4.1.1 Analyse

- Er is momenteel sprake van een ontspannen woningmarkt: er is iets meer aanbod dan vraag. Het gevolg is een soms hoge leegstand per kern. Voor Hengevelde, Bentelo en Delden is dit minder het geval dan in de andere deelgebieden: de vraag/aanbodverhouding is er meer in evenwicht.
- Nu al is de vraag naar koopwoningen groter dan die naar huurwoningen. De behoefte aan koopwoningen groeit ook op de langere termijn.
- Kwetsbare segmenten op de woningmarkt zijn de huursector en rij-/hoekwoningen: de vraag is nu al klein en neemt nog verder af. Op dit moment is er bovendien leegstand in een deel van de appartementen in Goor.
- Binnen de kernen en in het buitengebied zijn er locaties die hun (bedrijfs)functie hebben verloren en om een nieuwe invulling vragen. Het gaat onder andere om agrarische bebouwing in het buitengebied.
- Niet alle wijken in Hof van Twente hebben de kwaliteit die de gemeente nastreeft.
- De inwoners van de gemeente vinden energiezuinigheid belangrijk.

4.1.2 Uitwerking beleid

- Faciliteren van de transformatie van erven in het buitengebied naar onder andere (creatieve vormen van) wonen. De gemeente zal zich inspannen voor initiatieven die de sociale cohesie versterken (bijv. meergeneratie-erven,

huisvesting mantelzorgers, starters). Hierbij zal de gemeente een erventransitiebeleid inzetten. Met het besluit van 15 december 2015 over het beleidsdocument Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO): "Grond voor gebruik, ontwikkel nu de erfenis voor de toekomst" is hiervoor een belangrijke stap gezet.

- Herstructurering en transformatie van gebieden die hun functie hebben verloren.
- Herstructurering en kwaliteitsverbetering van woningen en woonomgeving in sommige wijken
- Een energieneutrale woningvoorraad in 2035.
- Opstarten project gedragsverandering t.a.v. energiegebruik.
- Faciliteren van verbetering duurzaamheid door eigenaar-bewoners en verhuurders.
- Opstarten projecten met zonnepanelen voor het zelf opwekken van elektriciteit en/of het zelf genereren van warmte, al dan niet collectief.
- Organiseren collectieve investeringen in duurzaamheid, eventueel per kern
- Leegkomende winkels bieden kansen voor omzetting naar centraal wonen en naar maatschappelijke functies. Nieuwe initiatieven worden getoetst aan de uitgangspunten van deze Woonagenda en de factsheets.
- Voor starters zijn in het algemeen voldoende geschikte woningen voorhanden. Feit is dat veel jongeren uit de gemeente naar de steden trekken voor studie of werk. De gemeente blijft in gesprek met de betrokken partijen om de woningvraag van starters zo goed mogelijk te bedienen en te faciliteren. Een deel van de huidige starters komt in een latere levensfase, vaak met een hoger inkomen, weer terug naar de gemeente.



4.2 SPEERPUNT: NIEUWBOUW

4.2.1 Analyse

- Groei van de woningbehoefte: stabilisatie vanaf 2020 en mogelijke afname vanaf 2025. Het is belangrijk om bij nieuwe prognoses de ontwikkelingen elk jaar nauwkeurig te volgen.
- Leegstand is een groeiend probleem in sommige kernen en segmenten.
- De 'natuurlijke groei' (demografisch) van het aantal huishoudens wordt verwacht in Goor en het buitengebied. Deze groei zal zich alleen vertalen in een groei van de lokale woningbehoefte indien deze huishoudens op deze locaties ook willen en kunnen gaan wonen.
- De groepen oudere en alleenstaande huishoudens groeien, het aantal gezinnen met kinderen daalt.
- Relatief veel huishoudens van buiten de gemeente vestigen zich eerder in het buitengebied en in (de koopsector in) Delden dan in de andere kernen.
- Er is vooral behoefte in de koopsector, geen groei in de behoefte aan huurwoningen. In het woonwensenonderzoek is geen rekening gehouden met (toenemende) taakstellingen voor de huisvesting van statushouders. Dit is uiteraard wel een speerpunt.
- Er is vooral behoefte aan ofwel luxere grondgebonden woningen (2-onder-1-kap of vrijstaand), ofwel appartementen. Laatst wel specifiek met kwaliteit voor senioren.
- Er is veel interesse in particulier opdrachtgeverschap (po). De behoefte aan collectief particulier opdrachtgeverschap (cpo) en aan mantelzorgwoningen is beperkt.
- De mogelijkheid om vrijkomende agrarische bebouwing in te zetten voor behoefte in het buitengebied is er alleen als niet alle woningbehoefte in andere nieuwbouwplannen wordt vertaald.

4.2.2 Uitwerking beleid

- Keuze voor een reëel programma van gemiddeld 70 woningen per jaar tot 2025, in lijn met de Twentse woonafspraken.
- Omdat de woningbehoefte divers is, kiest de gemeente voor flexibiliteit in programma en locaties. Zo kan zij via maatwerk optimaal inspelen op de concrete vraag. In de Regionale

Woonvisie is overeengekomen dat gemeenten alleen voor de aangetoonde lokale behoefte bouwen. Dit doet de gemeente Hof van Twente. Er is geen overcapaciteit in plannen. Binnen de lokale behoefte is er nog ruimte voor nieuwe plannen (zoals ook is overeengekomen in de regionale woonafspraken), zodat de gemeente de mogelijkheid heeft om aan de concrete en actuele vraag tegemoet te komen.

- Bij het maken van nieuwe plannen gaat de voorkeur uit naar nieuwbouw binnen bebouwd gebied. Dit sluit aan bij de vereisten van de Ladder voor duurzame verstedelijking (uitleg is alleen mogelijk als is aangetoond dat er onvoldoende ruimte is binnen bestaand bebouwd gebied), bij de aard van de woningbehoefte (die deels uit appartementen bestaat) en bij het belang om de kwaliteit van bestaande bebouwing/kernen te versterken.
- Het is van belang in zowel de koop- als de huursector een duidelijke relatie tussen prijs en kwaliteit te hanteren: betere woningen zijn ook duurder. Zo kan worden voorkomen dat de realisatie van betere nieuwbouwwoningen leidt tot een verdere verslechtering van de markt voor bestaande woningen.
- Toekomstige aanvragen voor woningbouwplannen worden onder andere getoetst aan deze Woonagenda, aan de factsheets (onder andere woningaantallen, woningtypes, doelgroepen en specifieke locaties) en aan het woningbouwprogramma (en daarmee aan de regionale woonafspraken). De gemeente bepaalt niet zelf op voorhand welke plannen gebouwd gaan worden, maar staat open voor initiatieven vanuit markt en maatschappij die binnen deze kaders passen.

4.3 SPEERPUNT:

WONEN EN ZORG

4.3.1 Analyse

- Alleen in de leeftijdsgroep 75+ neemt het aantal huishoudens (sterk) toe, daaronder neemt het af.
- In de meeste woningen in de gemeente is, ook als ouderen te maken krijgen met beperkingen, (met aanpassingen) lang zelfstandig wonen mogelijk.
- Als mensen willen verhuizen, zijn de eigen gezondheid en de

toegankelijkheid van de woning belangrijke motieven.

- De scheiding tussen wonen en zorg maakt dat meer mensen zelfstandig zullen blijven wonen en zelf op zoek zullen moeten naar zorgvoorzieningen.



4.3.2 Uitwerking beleid

- Er is voortdurende aandacht nodig voor de bewustwording voor en het faciliteren van het doen van aanpassingen. Naast de provinciale campagne 'Lang zult u wonen!' lichten we ook als gemeente onze inwoners daarover voor.
- Aandacht is nodig voor de geschiktheid van de woonomgeving. Daarbij gaat het om de inrichting van de omgeving en de nabijheid van zorg-, welzijns- en winkelvoorzieningen voor dagelijkse boodschappen.
- Een optimale woonomgeving wordt nagestreefd in de aangewezen woonservicegebieden (Delden, Diepenheim, Hengevelde, Markelo en in een deel van Goor). Deze moeten worden versterkt met de toevoeging van aanpasbare zelfstandige appartementen en met vormen van beschut of beschermd wonen. De gemeente staat open voor het mengen van verschillende doelgroepen, indien dat meerwaarde heeft.
- Beschermd wonen heeft betrekking op mensen met een (psychiatrische) beperking die 24 uur per dag begeleiding nodig hebben. Beschermd wonen wordt vanaf 2017 vanuit de centrumgemeenten naar de lokale gemeenten overgedragen. Hof van Twente heeft een beperkt aantal inwoners uit deze doelgroep en zal de betreffende doelgroep in beeld brengen. De verwachting is dat begeleid wonen (een aantal uren per dag begeleiding voor mensen met een beperking) vaker zal voorkomen dan beschermd wonen. Voor de zorgaanbieder is het aantrekkelijk als een doelgroep 'geclusterd' woont. De gemeente zal het overleg en de samenwerking hierin tussen

woningcorporaties en zorgaanbieders stimuleren en faciliteren.

- Het realiseren en onderhouden van woonservicegebieden vereist een gezamenlijke inspanning van partners op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Algemene voorzieningen, waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en mee kunnen doen aan activiteiten en zelf activiteiten kunnen organiseren, vervullen een belangrijke rol hierin. De gemeente wil, samen met maatschappelijke partners, deze voorzieningen waar nodig uitbreiden.
- We geven aandacht aan de sociale omgeving van senioren. De sociale structuur in de gemeente is in het algemeen hecht. Dat is een belangrijke kwaliteit. Waar dat niet zo is, kijken we hoe het sociale netwerk kan worden geactiveerd of vrijwilligers kunnen worden ingezet, zodat ouderen niet vereenzamen. Ook kan de sociale structuur worden ingezet om gezamenlijk te investeren in veiligheid en leefbaarheid.
- We voorzien in de uitbreidingsbehoefte aan geschikte woningen (appartementen of andere nultredenwoningen) voor senioren in alle sectoren van de woningmarkt.
- Omdat de praktijk leert dat ouderen vaak moeite hebben de stap van een verhuizing te zetten, is het zaak goede voeling te houden met de concrete wensen en hier gericht op in te spelen. Bij nieuwbouw zal in de marketing eerder het accent moeten liggen op comfort en veiligheid dan op een 'senioren' label. Ook onderzoekt de gemeente alternatieve woonvormen.



4.4 SPEERPUNT:

STATUSHOUDERS

4.4.1 Analyse

- De taakstelling van de gemeente bij de huisvesting van vergunninghouders is recent fors toegenomen: van 33 personen in 2014 naar meer dan 60 in 2015. De taakstelling voor het eerste half jaar in 2016 bedraagt 41 personen. Gezien de vluchtelingstroom is de

verwachting dat deze stijging nog verder doorzet. Verder vooruitkijken is niet goed mogelijk.

- Daarnaast zijn er andere groepen die urgent een woning nodig hebben.

4.4.2 Uitwerking beleid

- Om deze groeiende opgave te accommoderen, is het wenselijk dat de omvang van de sociale woningvoorraad op peil blijft.
- De gemeente onderzoekt alternatieve woonvormen voor statushouders.
- We streven daarbij naar een zekere spreiding over kernen en gebieden.



5. OPGAVEN SOCIALE HUUR

Uit de uitwerking van de speerpunten volgt een aantal specifieke opgaven voor de sociale huursector. De gemeente wil constructief samenwerken met de woningcorporaties en in gesprek gaan over de opgaven die er liggen op volkshuisvestelijk gebied. Uit de Woningwet 2015 volgt dat de corporaties jaarlijks vóór 1 juli een “bod” moeten uitbrengen op het woonbeleid van de gemeente. Vervolgens gaan gemeente, corporaties en huurdersorganisaties dan met elkaar in gesprek om te komen tot nieuwe prestatieafspraken.

5.1 Analyse

- De omvang van de sociale huurvoorraad is ten opzichte van de vraag op dit moment voldoende, maar er is sprake van een sterk groeiende taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders. Hierdoor neemt de druk op de huisvestingsmogelijkheden voor reguliere woningzoekenden toe.
- De betaalbaarheid van de huurprijzen voor de doelgroep van de corporaties is gezien de huidige huurniveaus, het nieuwe Woningwaarderingstelsel, de invoering van het passend toewijzen en het Huurakkoord (met een huurstijging van gemiddeld 1% boven inflatie, inclusief mutaties) voor nu en de komende jaren voldoende gewaarborgd.
- In het kader van passend toewijzen is de beschikbaarheid van voldoende woningen onder de aftoppingsgrenzen voor de primaire doelgroep een aandachtspunt (de aftoppingsgrens markeert het deel van de huur waarboven geen of nog maar weinig huurtoeslag wordt verstrekt).
- Ook de doelgroep van de corporaties wordt gekenmerkt door een sterke vergrijzing. Daarnaast behoren veel jongeren en eenoudergezinnen tot de doelgroep.
- De corporatievoorraad beschikt met name in de kernen Goor, Markelo en Diepenheim voor een aanzienlijk deel over een ongunstig energielabel. Dit brengt relatief hoge energielasten met zich mee en is ook minder comfortabel.



5.2 Uitwerking beleid

- We maken (jaarlijks voortschrijdende) prestatieafspraken met de corporaties over de volgende onderwerpen en doelen:
- De huisvesting van urgente groepen, waaronder het voldoen aan de verwachte verdere groei van de taakstelling huisvesting vergunninghouders.
- Het in verband met het bovenstaande op dit moment behouden van de huidige omvang van de sociale voorraad. Gemeente, corporaties en huurders volgen de vraag/aanbod verhoudingen in de sociale markt met regelmaat en bespreken in hoeverre de ontwikkelingen aanleiding geven dit streven aan te passen.
- Het op peil brengen en houden van betaalbaarheid en beschikbaarheid van de sociale woningvoorraad.
- De invoering van het passend toewijzen mag niet ten koste gaan van de slaagkansen van de woningzoekenden die gezien hun inkomen voor huurtoeslag in aanmerking komen (de primaire doelgroep). Om hun slaagkansen op peil te houden, zijn voldoende woningen met een huurprijs onder de relevante aftoppingsgrenzen in het aanbod nodig.
- Het vanwege de vergrijzing en huishoudenverdunding aanpassen van de samenstelling van de sociale voorraad. Verkoop, sloop en nieuwbouw kunnen daarbij onder andere worden ingezet.
- Kwaliteit in geval van verkoop: het casco moet in orde zijn.
- (Vervangende) nieuwbouw, met name gericht op 1- en 2-persoons huishoudens (senioren en jongeren).
- Voldoende aanbod van betaalbare huurwoningen voor starters in alle kernen.
- Het meer geschikt maken van de sociale woningvoorraad voor de groeiende groep senioren.
- Het ondersteunen van senioren bij het realiseren van woningaanpassingen, verhuiscansen en de verhuizing.

- Het verbeteren van de duurzaamheid van het sociale bezit. De gemeente streeft, conform het landelijke akkoord waarbij Aedes partij is, naar gemiddeld label B in het sociale bezit in 2020. De grootste opgave ligt in de kernen Goor, Markelo en Diepenheim. In overleg met de huurders zal moeten worden nagegaan hoe een mogelijke (netto) huurverhoging zich verhoudt tot besparingen op de totale woonlasten.
- Het gezamenlijk vormgeven aan een experiment rond duurzaamheid in een buurt of complex.
- Kwaliteitsverbetering van de voorraad. Verouderende wijken opknappen, mede in relatie tot duurzaamheid, door groot onderhoud, (ingrijpende) woningverbetering of sloop/nieuwbouw.



- Het in beeld brengen van de herstructureringsopgaven (conform regionale afspraak), ook in relatie tot leefbaarheid en leegstand.
- De gemeente is zich ervan bewust dat de genoemde doelstellingen elkaar beïnvloeden (bijvoorbeeld het betaalbaar houden van de huren – minder inkomsten- en investeringen in kwaliteit – meer uitgaven) en dat in de praktijk, en in overleg met de huurders, concrete afwegingen zullen moeten worden gemaakt.
- De wijze waarop gemeente, corporaties en huurdersorganisaties met elkaar in gesprek blijven over (nieuwe gegevens over) de ontwikkelingen op de (sociale) huurmarkt en de mogelijke consequenties voor beleid, mede met het oog op (jaarlijks voortschrijdende) prestatieafspraken.
- De wijze waarop corporaties aan gemeente en huurdersorganisaties inzicht geven in hun financiële ruimte.

6. OPGAVEN PER KERN

Uit de uitwerking van de speerpunten volgt een aantal specifieke opgaven per kern.

6.1 Goor

In de factsheets staat vermeld dat de woningbehoefte in Goor groeit met ongeveer 30 woningen per jaar. Dit is bijna de helft van het totaal voor Hof van Twente. Dit aantal dient volgens de factsheet voor meer dan de helft uit appartementen te bestaan. Het is van belang om dit nu nog niet exact in te vullen (met aantallen te bouwen woningen en in welk segment), maar om flexibiliteit te behouden en te kunnen anticiperen op de concrete vraag.

Die groeiende behoefte aan appartementen volgt uit de voorziene groei van het aantal oudere en kleinere huishoudens. Het onderzoek geeft aan dat er de komende jaren veel 75+-ers bijkomen. Op dit moment staan er echter veel appartementen leeg. De redenen van de leegstand in appartementen zullen worden onderzocht. Nieuwe initiatieven zullen worden getoetst aan de uitgangspunten in deze Woonagenda en de factsheets.

Er dient een passende oplossing te komen voor de inbreidingslocaties in Goor. Inzetten op kwaliteit is hierbij van belang. Er zijn daarnaast bestaande woningen en woonwijken in Goor waarbij een kwaliteitsslag dient te worden gemaakt. Verdunning met verbetering van kwaliteit en duurzaamheid is hierbij een optie en biedt kansen. Hier ligt tevens een taak voor de corporatie.



6.2 Delden

In de factsheets staat dat er met name behoefte is aan appartementen en vrijstaande woningen. Er is sprake van een sterke vergrijzing (75+). Dit kan de behoefte aan appartementen verklaren en moet ook verder aandacht krijgen, onder andere in de gevolgen voor de benodigde voorzieningen.

Uit de factsheet blijkt dat er minder behoefte is aan huurwoningen. Tegelijkertijd is er een toename van het

aantal statushouders, waar ook rekening mee moet worden gehouden.



6.3 Markelo

Inbreiden is gewenst als er mogelijkheden voor zijn, anders is uitbreiden een goede mogelijkheid. Gezien de totale groei van de woningbehoefte met ongeveer 95 woningen tot 2025 is er behoefte om de uitbreidingslocatie “De Esch III” te ontwikkelen.

Er is tevens sprake van vergrijzing in Markelo. Het toevoegen van appartementen zou een oplossingsrichting kunnen zijn, maar alleen als er mogelijkheden komen binnen stedelijk gebied.



6.4 Diepenheim

De verhouding ruimte versus kwaliteit (inclusief duurzaamheid) is positief in Diepenheim. Dit blijkt ook uit het woonwensenonderzoek. Hieruit volgt dat de meerderheid energiezuinigheid belangrijk vindt.

Uit het woonwensenonderzoek volgt dat inwoners relatief veel waarde hechten aan culturaanbod in de eigen kern. Het imago van “kunstenaarsplaatsje” moet behouden blijven. Hierop wordt reeds ingespeeld door een gedeelte in Noord 2 nagenoeg welstandsvrij te laten.

6.5 Hengevelde

Uit de factsheet blijkt dat Hengevelde uit zichzelf nauwelijks groeit de komende jaren. In het woningbouwprogramma staat echter een netto toevoeging tot 2025 van 117 woningen. Het is van belang om flexibiliteit te houden. Er is al sprake van fasering in het plan De Marke III. Daarnaast wordt

binnen de kaders van het bestemmingsplan) flexibel omgegaan met de verkaveling in dit plan.

Er is sprake van een sterke vergrijzing. Uit het woonwensenonderzoek blijkt dat de meerderheid in de huidige woning wil en kan blijven, maar vaak zijn daar wel aanpassingen voor nodig.

6.6 Bentelo

In de factsheet staat dat de bevolking van Bentelo het jongst van alle deelgebieden in Hof van Twente is. Die jongere huishoudens bewonen het grootste deel van de luxe woningtypen. Bentelo is tevens de kern waar de meeste mensen niet in de huidige woning willen blijven wonen. Een hoog % van de bevolking overweegt een verhuizing.

Met 27% is het aandeel nultredenwoningen in Bentelo laag. Weinig huishoudens geven aan zonder aanpassingen in de huidige woning te kunnen blijven wonen, een groot deel geeft aan dat het met aanpassingen wel mogelijk zou zijn. Aandacht voor de campagne Lang zult u wonen is nodig.

Gezien de totale groei van de woningbehoefte met ongeveer 25 woningen tot 2025 is er behoefte aan uitbreiding in Bentelo.



6.7 Buitengebied

Er dient nu geen keuze te worden gemaakt tussen het bouwen van woningen in de kernen of in het buitengebied. Het is van belang om flexibiliteit te behouden en om de concrete vraag te kunnen bedienen in het buitengebied.

Er is sprake van een erventransitieprobleem; naar verwachting komt er in de komende jaren zo'n 300.000 m² agrarische bebouwing vrij. Verloedering daarvan ligt op de loer. Wonen (bijvoorbeeld i.c.m. werken) is een functie waarmee dit kan worden ingevuld. Ook sloop is een optie.

De gemeente Hof van Twente heeft op 15 december 2015 het beleidsdocument Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) 'Grond voor gebruik, ontwikkel nu de erfenis voor de toekomst' vastgesteld. In dit

beleidsdocument zijn diverse instrumenten opgenomen waarmee hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing verder verbreed wordt. Ook zijn er mogelijkheden opgenomen om een nieuwe woning te realiseren of de bestaande woning te vergoten zodat meerdere generaties op één erf kunnen wonen. Hiervoor moet dan een oppervlakte vrijkomende agrarische bebouwing worden gesloopt. Deze instrumenten leveren een bijdrage aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van het platteland.



7. OVERIGE OPGAVEN

Uit de uitwerking van de speerpunten volgen nog een aantal specifieke opgaven :

- Nauw volgen van de ontwikkelingen op de woningmarkt en van nieuwe prognoses en onderzoeksgegevens, zoals de resultaten van het Woononderzoek dat in 2016 beschikbaar komt. Nagaan in hoeverre nieuwe inzichten aanleiding geven tot aanpassing van de beleidslijnen in deze Woonagenda.
- In gesprek blijven met belangrijke partners, zoals corporaties, huurdersorganisaties, zorgorganisaties en marktpartijen over de ontwikkelingen op de woningmarkt en de mogelijke consequenties hiervan.
- Formuleren van oplossingen ten aanzien van leegstand, bijvoorbeeld over de vraag wie verantwoordelijk is voor eventuele onttrekking van koopwoningen. In de te ontwikkelen omgevingsvisie (2016) zal een paragraaf over leegstand worden opgenomen. Daarin zullen de trends worden beschreven en zal erop worden ingespeeld de leegstand - *in brede zin*- te beperken.
- Herstructureringsopgaven nader in beeld brengen (conform regionale afspraak) en uitwerken in plannen.
- De behoefte aan beschermd wonen in beeld brengen en plannen uitwerken om deze te realiseren.



8. SAMENWERKING

De gemeente, de woningcorporaties en de huurders zullen jaarlijks prestatieafspraken met elkaar maken ten aanzien van de opgaven in de sociale huursector. De Woonagenda Hof van Twente vormt hiervoor dan ook de basis. De corporaties en de huurdersorganisaties zijn betrokken geweest bij het opstellen van dit beleid. Er zal regelmatig overleg plaatsvinden tussen deze partijen.

Ten aanzien van de "overige opgaven" zal samenwerking worden gezocht met zorgpartijen en marktpartijen. Daarin zullen onder andere de scheiding tussen wonen en zorg, de huisvesting van ouderen en de nieuwbouwplannen ter sprake komen.

9. BETROKKEN PARTIJEN

Bij het opstellen van deze Woonagenda zijn de volgende partijen betrokken:

- Woningcorporatie Stichting Viverion
- Woningcorporatie Stichting Wonen Delden
- Woningcorporatie Bouwvereniging Ambt Delden
- Huurdersorganisaties
- Zorgpartijen
- Buurtschappen
- Makelaars
- Projectontwikkelaars
- Belangenorganisaties