

**stec
groep**



Effectenstudie stedelijk woonprogramma

Stec Groep aan gemeente Enschede

Bouke Timmen, Lotte Huiskens & Sven Beekers
14 maart 2019

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Uw situatie.....	4
1.2	Te beantwoorden vragen	5
2	Scenario's voor woningvraag	6
2.1	Kwantitatieve huishoudensgroei neemt af op de middellange termijn.....	6
2.2	Oudere doelgroepen nemen in omvang toe, jongeren behouden vergt aandacht.....	7
2.3	Vertaling van huishoudensontwikkeling naar marktruimte per segment	9
3	Bestaand (plan-) aanbod Enschede	12
3.1	Buurtenscan: wijken die ondergemiddeld scoren naar verwachting grootste effect	12
3.2	Confrontatie woonwensen en kwaliteit van buurten	13
3.3	Kwantitatief omvangrijke planvoorraad, waarvan circa 1.865 woningen hard	14
3.4	Trendscenario: tekorten in alle segmenten, behalve sociale huurappartementen	15
4	Programmavarianten	16
4.1	Varianten: hard, selectief toevoegen, nulvariant, maximaal stedelijk, alle plannen	16
4.2	Kwalitatieve aansluiting van programmavarianten ontbreekt.....	16
4.3	Effecten in beeld: kiezen voor strategische variant in relatie tot trendscenario.....	17
5	Conclusies en advies	22
5.1	Opgaven zijn kwalitatief, huishoudensgroei vlakkt af op middellange termijn.....	22
5.2	Zet in op trendscenario: maak afspraken met provincie en optimaliseer plannen	22
5.3	Extra stedelijk wonen heeft positieve effecten op de stad, maar houdt effecten in kwetsbare woningvoorraad goed in de gaten	23
5.4	Zet bij stedelijk woonprogramma in op jonge alleenstaanden en stellen om negatieve effecten te beperken, ook bieden ouderen doorstroommogelijkheden.....	23
5.5	Zet in op variant maximaal stedelijk: meeste positieve effecten voor stad als geheel, maar mitigeer effecten in de bestaande woningvoorraad en werk aan sloopstrategie	24
5.6	Zorg voor goede monitoring huishoudensontwikkeling en woningvoorraad, om tijdig bij te kunnen sturen als realiteit anders blijkt dan het trendscenario	25

6	Bijlagen	26
	Bijlage A: Verdieping op doelgroepen	26
	Bijlage B: Buurtenscan	30
	Bijlage C: Confrontatie planvoorraad met alle scenario's	33
	Bijlage D: Selectie stedelijke woonlocaties.....	34

1 Inleiding

Enschede blijft in beweging staat in het nieuwe coalitieakkoord. U verwacht nieuwe dynamiek voor het centrum, onder andere met de ontwikkeling rondom Kop Boulevard. Vertrekpunt van de gemeentelijke strategie is: groeien vanuit het hart. Daarbij wilt u als gemeente een goede afweging kunnen maken voor het stedelijk woonprogramma: wat (kwaliteit) en hoeveel (kwantiteit) *kan/moet/wil* Enschede aan woningen in en om het centrum toevoegen?

1.1 Uw situatie

Het kwalitatief programmeren van zowel suburbaan wonen als stedelijk wonen krijgt steeds verder vorm. In Netwerkstad Twente zijn gouden regels voor stedelijk wonen opgesteld. Die wil Enschede graag in de praktijk brengen. Voorbeeld hiervan is het strakke elastiek voor stedelijk appartementen. Stedelijk wonen wordt gezien als een groot en belangrijk thema voor structuurversterking van Enschede. De stad is 'in', nu is het moment dit te verzilveren. U wilt daarom vervolg geven aan dit traject voor stedelijk wonen voor Enschede.

U bent al concreet aan de slag met een plan voor appartementen voor Kop Boulevard in een stedelijk woonmilieu. Om dit plan planologisch mogelijk te maken werkt u, samen met ons, aan de Ladderonderbouwing voor het bestemmingsplan. Voor een goede onderbouwing van dit plan, en voor de afweging en onderbouwing voor toekomstige stedelijke woonprojecten, is inzicht nodig in effecten van stedelijke woonprogramma's op de stad.

Als gemeente wilt u nu daarom weten, als verdieping op het stedelijk wonen in de regio (vanuit provincie Overijssel) en de Ladder voor Kop Boulevard (vanuit gemeente Enschede), welk stedelijk programma de meeste waarde toevoegt aan Enschede. Het gaat dan onder andere om versterking van het centrum, behoud van voorzieningen, aantrekken (en behouden van) nieuwe doelgroepen, toevoeging van woonmilieus aan de bestaande voorraad en fysieke structuurversterking van de stad.

Deze afweging is des te belangrijker omdat de prognoses van de huishoudensontwikkeling in Enschede een wisselend beeld laten zien, en op termijn veelal afvlakken als gevolg van ontgroenen en vergrijzen. Daarom moet Enschede een sterke afweging maken voor het komend decennium en daarna. Teveel of matige woningbouw kan negatieve effecten hebben op de bestaande woningvoorraad.

Een sterk passend programma kan juist positieve effecten hebben op de stad. Hierover een goede afweging (kunnen) maken is daarom belangrijk om door te kunnen. Dit is nodig voor de onderbouwing van plannen richting provincie en bestuursrechter/Raad van State onder meer dus in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Zeker daar waar er in kwantitatieve zin veel plannen zijn moet u kunnen onderbouwen waarom om kwalitatieve redenen toevoegingen aan de voorraad nodig zijn en wat effecten zijn.

1.2 Te beantwoorden vragen

Om te komen tot een goede kwalitatieve afweging beantwoorden wij voor u de volgende vragen:

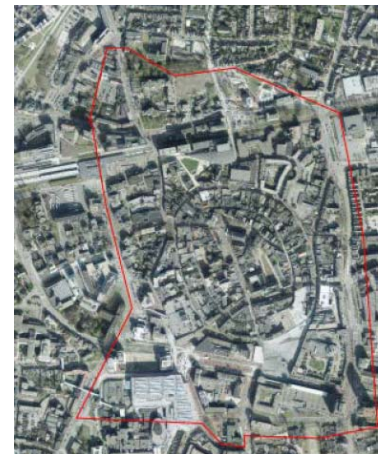
- Hoofdstuk 2: Welke aantallen nieuwbouw (stedelijk wonen/stedelijke woonvormen) in het centrum kan Enschede aan? Onder welke kwalitatieve voorwaarden? Is het primair een lokale markt of zijn er regionale effecten?
- Hoofdstuk 3: Hoe staat de bestaande voorraad in Enschede erbij? Hoe kwetsbaar zijn onderdelen van deze voorraad, op welke plekken ontstaat (mogelijk) een extra sloopopgave, maar ook: ontbreken er woonmilieus?
- Hoofdstuk 4: Welke projecten in het stedelijk gebied komen eraan, en welke zijn het aantrekkelijkst voor versterking van de woningmarkt en Enschede als geheel? Welke programmavarianten zijn er en welke heeft de meest positieve effecten op de woningmarkt, en op de stad?
- Hoofdstuk 5: Welke conclusies en adviezen zijn er te trekken op basis van het voorgaande? Welke onderbouwing voor individuele plannen kan binnen de jurisprudentie van de Ladder voor duurzame verstedelijking en de regionale woonafspraken?

STEDELIJK GEBIED EN STEDELIJK WONEN IN HET KADER VAN DIT RAPPORT

Vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking dient woningbouw in eerste instantie plaats te vinden binnen bestaand stedelijk gebied. Hieronder wordt verstaan 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.¹ Of een locatie binnen bestaand stedelijk gebied ligt, dient per plan beoordeeld te worden.

Daarnaast zijn er in het traject 'Stedelijk wonen in Netwerkstad Twente' richtlijnen opgesteld voor stedelijk wonen. De gemeente Enschede heeft hier in het beleidskader *Urbaan Wonen* invulling aan gegeven: Stedelijke appartementen mogen alleen binnen het vastgestelde elastiek gebouwd worden (circa 5 minuten lopen vanaf het centrum).² Voor stedelijk grondgebonden woningen hanteren we in dit rapport een ruimer contour: deze mogen alleen in het binnensingel-gebied. Locaties buiten deze contouren zijn uiteraard wel geschikt voor suburbaan wonen (groen stedelijk), waarbij sprake is van een lagere woningdichtheid.

Door te kiezen voor stedelijk wonen in het hart van de stad, wordt de structuur van het centrum versterkt, wat ook bijdraagt aan het draagvlak voor voorzieningen.³



¹ Definitie op basis van de Ladderhandreiking, via Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (Kenniscentrum InfoMil).

² 'Kwalitatief sturen op appartementen', gemeente Enschede. Beleidskader *Urbaan Wonen* is vastgesteld op 20 maart 2018.

³ Uit het eerder opgestelde rapport 'Stedelijk wonen in Netwerkstad Twente', door Stec Groep (maart 2018).

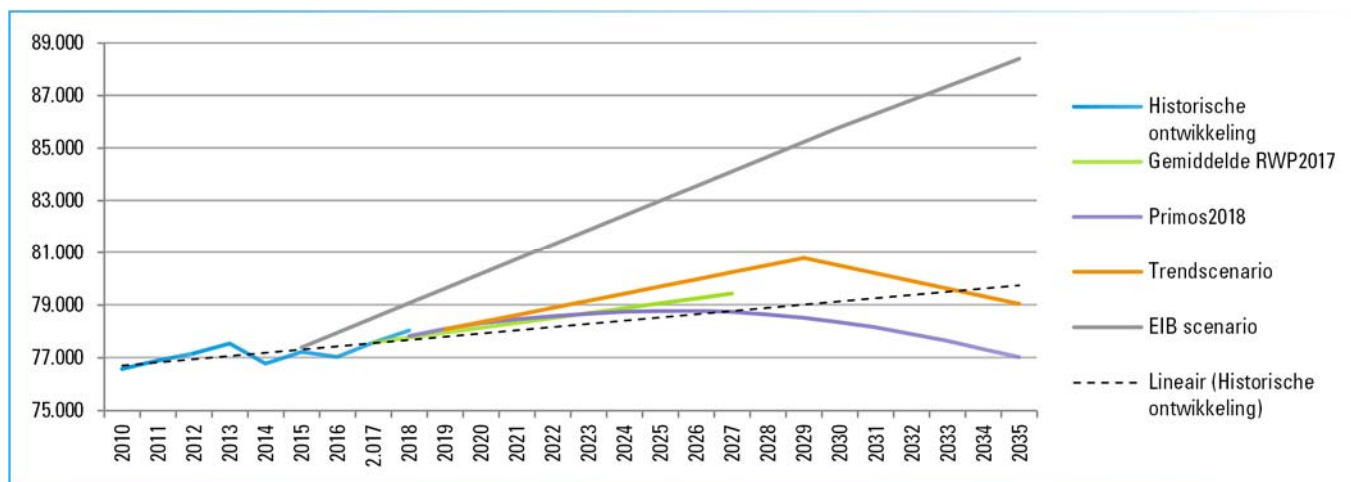
2 Scenario's voor woningvraag

In dit hoofdstuk beschrijven we de marktruimte voor stedelijk en suburbaan wonen, waarbij we rekening houden met woonwensen van verschillende (stedelijke) doelgroepen in de gemeente Enschede.

2.1 Kwantitatieve huishoudensgroei neemt af op de middellange termijn

Het RWP Twente is het kader voor de woonprogramming in de regio. Volgens het huidige RWP uit 2017 groeit het aantal huishoudens in Enschede in de periode 2017-2027 met 1.670 tot 2.040. In 2019 wordt het RWP geactualiseerd voor de periode 2019-2029. Onderstaand figuur geeft de historische huishoudensontwikkeling, het RWP 2017 en enkele scenario's weer. Het valt op dat Primos2018 een balans en omslag in de huishoudensontwikkeling laat zien de komende 10 jaar. Ook daarna zet deze dalende trend voort. Wanneer we de trend van de historische ontwikkeling verder doortrekken, dan zien we dat de groei na 10 jaar langer doorzet. Het EIB-groeiscenario ligt sterk boven de andere prognose (en het RWP) en ook hoger dan de trend op basis van gerealiseerde woningen. Daartussen ligt het trendscenario.

Figuur 1: Huishoudensprognoses gemeente Enschede



Bron: CBS (2018), ABF (2018), RWP (2017). Bewerking Stec Groep (2018).

Onzekerheden in prognoses nemen toe op de lange termijn, werken met scenario's biedt perspectief

De komende 10 jaar laten alle prognoses nog een groei in het aantal huishoudens zien, maar daarna ontstaat er een keerpunt waarin het aantal huishoudens stabiliseert of zelfs afneemt. Om onzekerheden op langere termijn (circa 20 jaar) in perspectief te plaatsen, werken we met een aantal scenario's.

Figuur 2: Scenario's voor huishoudensontwikkeling op de (middel)lange termijn

Scenario	Stand woningvoorraad 2019	Uitbreidingsvraag 2019 - 2029	Stand woningvoorraad 2029	Uitbreidingsvraag 2019 - 2039
Primos2018	75.800	+ 420	76.220	- 2.595
Trendscenario		+ 2.705	78.505	- 310
EIB-groeiscenario		+ 5.600	81.400	+ 10.800

Bron: ABF (2018), CBS/BAG (2018), EIB (2016). Bewerking Stec Groep (2018). Als uitgangspunt wordt de stand van de woningvoorraad gebruikt (BAG, 1 oktober 2018), omdat prognoses niet dezelfde stand van huishoudens in 2019 hanteren.

TOELICHTING EN UITGANGSPUNTEN VAN DE SCENARIO'S

- Het eerste scenario is gebaseerd op Primos2018. Dit is de meest actuele Primos prognose en gaat uit van de autonome huishoudensontwikkeling in de gemeente Enschede. Uitgangspunt hierbij is: 1 extra huishoudens is 1 extra woning.
- Het trendscenario gaat uit van de uitbreidingsvraag uit Primos2018, maar ook van een zekere inhaalvraag. Deze inhaalvraag is bepaald op basis van het aantal woningen in Enschede (BAG, op 1 oktober 2018) en het aantal zelfstandige huishoudens. Dit scenario zet in op het aantrekken/behouden van huishoudens die anders vertrekken uit de stad, zoals afgestudeerden. Aanname in dit scenario is dat de groei de komende 10 jaar de huidige trend volgt en daarmee inloopt op de achterstallige vraag.
- Het groeiscenario is gebaseerd op de EIB-prognose (2016). In deze prognose ligt de groei op regioniveau (Twente) in lijn met de andere (Primos)prognoses, maar komt een groter deel van deze groei terecht in Enschede.
- In de prognoses achter de scenario's neemt het aantal 55-plus huishoudens sterk in omvang toe. Het verschil tussen de scenario's zit in het vasthouden van jonge huishoudens, en daarmee ook gezinnen. Als zij in Enschede blijven is de huishoudensontwikkeling positiever op de lange termijn.

2.2 Oudere doelgroepen nemen in omvang toe, jongeren behouden vergt aandacht

Achter de huishoudensontwikkeling zitten diverse doelgroepen, met verschillende woonvoorkeuren. Om de verschillende woonvoorkeuren in kaart te brengen, gebruiken we onze Stec-doelgroepindeling, op basis van huishoudenssamenstelling, leeftijd en inkomensniveau. Zie voor een volledig overzicht van de doelgroepen bijlage A. In deze paragraaf richten we ons op de stedelijke huishoudens.

Stedelijke huishoudens wonen veel in grondgebonden koopwoningen en sociale huurappartementen

Wanneer we kijken naar de huidige woonsituatie van stedelijke huishoudens, dan valt op dat relatief weinig doelgroepen in een vrijesectorhuurwoning wonen. Huishoudens met lage inkomens wonen doorgaans in een sociaal huurappartement. Jonge alleenstaanden/stellen (Yuppies) en gezinnen met een hoger inkomen wonen juist in de grondgebonden koopwoningen. JUMI's (jongeren met een midden-inkomen) wonen vaak nog in een sociale huurwoningen, terwijl hun inkomen inmiddels gestegen is. Deze doelgroep wil mogelijk een stap zetten naar een vrijesectorhuur of koopwoning, mits er aanbod is.

Figuur 3: Huidige woonsituatie van stedelijke doelgroepen naar type en eigendom

Doelgroep	Stand 2019	SH GGB	VSH GGB	KOOP GGB	SH APP	VSH APP	KOOP APP
JULB (jong urbaan, laag budget)	8.740	17%	2%	8%	59%	4%	11%
JUMI (Jong, Urbaan, MiddenInkomen)	2.270	15%	3%	27%	37%	6%	12%
Yuppies	3.095	7%	5%	38%	17%	13%	21%
Stadse drukte	8.455	34%	7%	37%	16%	2%	3%
Stads-elite	8.640	9%	3%	84%	1%	1%	2%
KISS (klein inkomen, stedelijke setting)	7.755	26%	2%	23%	41%	1%	6%
Midlife, Mid-City	5.655	10%	3%	65%	8%	3%	11%
Oudere eenvoudig stedelijk	10.930	33%	2%	21%	33%	6%	4%
Stedelijk genieten	2.620	8%	3%	60%	9%	6%	14%

Bron: ABF (2018), WoON2015. Bewerking Stec Groep (2018). In groen de segmenten waar doelgroep sterkst vertegenwoordigd is. GGB betreft grondgebonden, APP betreft een appartement of nulredenwoning. SH is sociale huur en VSH vrijesectorhuur (vanaf € 720).

Woonvoorkeuren van grootste stedelijke doelgroepen variëren in woningtype en eigendomsvorm

We zoomen nu in op de gewenste woonsituatie van de grootste doelgroepen voor stedelijk wonen:

- De grootste doelgroep, en grootste stijger, betreft 'Oudere eenvoudig stedelijk'. Hun gewenste woonsituatie betreft een sociaal huurappartement (60%) of een middenhuurappartement (12%).

- Vanuit jongere huishoudens betreft JULB de grootste doelgroep. Zonder extra maatregelen neemt de doelgroep op de middellange termijn in omvang af. Zij zouden het liefst in een grondgebonden koopwoning (40%) of een sociaal huurappartement (12%) wonen.
- Voor de doelgroep 'Stadse drukte' is de gewenste woonsituatie vergelijkbaar met hun huidige woonsituatie. Zij willen graag een grondgebonden sociale huurwoning (37%) of grondgebonden koopwoning (34%). Ook de 'Stads-elite' wil een grondgebonden koopwoning (80%).
- Een kleinere doelgroep, maar met een opvallende woonwens, betreft 'Stedelijk genieten'. Zij wonen nu grotendeels in grondgebonden koopwoningen, maar willen graag verhuizen naar een middenhuur- (35%) of koopappartement (26%). Ook JUMI's willen graag een koopappartement (21%).

Figuur 4: Gewenste woonsituatie van stedelijke doelgroepen naar type en eigendom

Naam doelgroep	Stand 2019	SH GGB	VSH GGB	KOOP GGB	SH APP	VSH APP	KOOP APP
JULB (jong urbaan, laag budget)	8.740	16%	10%	40%	21%	6%	9%
JUMI (Jong, Urbaan, MiddenInkomen)	2.270	10%	1%	55%	9%	4%	21%
Yuppies	3.095	1%	4%	76%	5%	9%	4%
Stadse drukte	8.455	37%	11%	34%	15%	3%	1%
Stads-elite	8.640	6%	4%	80%	2%	3%	6%
KISS (klein inkomen, stedelijke setting)	7.755	22%	3%	27%	37%	2%	8%
Midlife, Mid-City	5.655	10%	7%	49%	18%	5%	12%
Oudere eenvoud stedelijk	10.930	5%	6%	8%	60%	12%	10%
Stedelijk genieten	2.620	0%	2%	20%	17%	35%	26%

Bron: ABF (2018), WoON2015. Bewerking Stec Groep (2018). In groen de segmenten waar doelgroep sterkst vertegenwoordigt is. Deze percentages gaan puur om de woonvoorkeuren, verhuigeneigtheid van doelgroepen is verwerkt in figuur 6 en 7.

Eenzijds bepalen de woonvoorkeuren van de doelgroepen de woningbehoefte in Enschede. Anderzijds wordt deze behoefte ook bepaald door de ontwikkeling van de doelgroepen. Onderstaande figuur toont de ontwikkeling van de stedelijke en suburbane doelgroepen in Enschede, op basis van de drie scenario's.

Figuur 5: Indicatieve ontwikkeling doelgroepen per scenario, voor de periode 2019-2029

Naam doelgroep	Stand 2019	Primos2018	Trendscenario	EIB-groeiscenario
<i>Stedelijke doelgroepen</i>				
JULB (jong urbaan, laag budget)	8.740	--	-	-
JUMI (Jong, Urbaan, MiddenInkomen)	2.270	-	+	+
Yuppies	3.095	-	+/-	+
Stadse drukte	8.455	-	-	+/-
Stads-elite	8.640	-	-	+/-
KISS (klein inkomen, stedelijke setting)	7.755	-	-	+/-
Midlife, Mid-City	5.655	-	-	+/-
Oudere eenvoud stedelijk	10.930	+++++	+++++	+++++
Stedelijk genieten	2.620	-	-	-
<i>Suburbane doelgroepen</i>				
Vroeg Volwassen	3.305	-	+/-	+/-
Veel voor weinig	1.385	-	+/-	+/-
Familie doorzon	1.995	-	+/-	+/-
Ruimte en Gemak	3.605	-	-	+/-
Jong geleerd, oud gedaan	1.780	-	-	+/-
Woonerf Welgestelden	3.395	-	-	+/-
Suburbane Senioren	2.800	+	+	++
Ruim(t)e genietters / zilveren rand	930	-	-	+/-

Bron: ABF (2018), BAG (2018), EIB (2016), WoON2015. Bewerking Stec Groep (2018). Eén + of - staat voor circa 500 huishoudens.

GEHANTEERDE UITGANSPUNTEN BIJ DOELGROEPENONTWIKKELING

- De huishoudensontwikkeling van het eerste scenario is gebaseerd op doelgroepenontwikkeling binnen de Primos2018 prognose. Dit betekent op hoofdlijnen: als Enschede niet inzet op het behouden van jonge huishoudens, dan groeit op termijn alleen het aandeel senioren nog.
- Het trendscenario bedient daarnaast ook juist de starters en jonge huishoudens. Zij wonen nu soms nog thuis, delen een appartement met vrienden, of wonen in een studentenwoning. Een deel van hen wil een stap zetten op de woningmarkt, maar door het tekort aan geschikte woningen kan dit niet. De inhaalvraag zal naar verwachting niet (of slechts beperkt) landen bij gezinnen of oudere huishoudens, omdat zij al (langer) zelfstandig wonen.
- In het EIB-groeiscenario trekken er meer huishoudens vanuit de regio naar Twente en trekken minder jongeren (na hun studie) weg. Ook gezinnen en oudere huishoudens willen stedelijk wonen, hierdoor neemt naar verwachting in vrijwel alle doelgroepen de vraag toe. Let op: in de rest van de regio trekken deze doelgroepen weg, en groeien daar dus minder sterk (of nemen zelfs in omvang af).

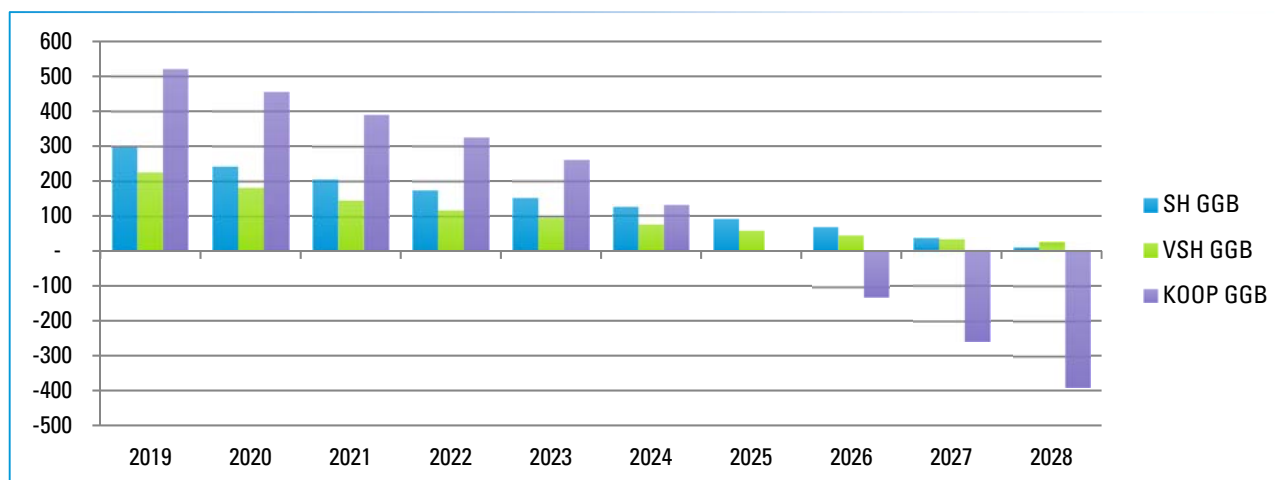
2.3 Vertaling van huishoudensontwikkeling naar marktruimte per segment

Wanneer we de huishoudensontwikkeling (2.1) combineren met de huidige en gewenste woonsituatie van huishoudens in de gemeente Enschede (2.2), zien we in welke segmenten tekorten en overschotten ontstaan. Hiervoor gebruiken we het Stec doorstroommodel, dit model geeft indicatief weer aan welke woningtype de komende 10 jaar behoefte is. Uitgangspunt hierbij is dat huishoudens hun woonwensen kunnen realiseren, zodat er door deze verhuizingen ook weer woningen vrijkomen in de bestaande voorraad. Let op: als er geen woningen gebouwd worden, vindt er ook geen doorstroming plaats.

Vraag naar grondgebonden woning vooral korte termijn, op middellange termijn overschotten

De aankomende jaren bestaat er nog een sterke vraag naar **grondgebonden woningen**, met name in het koopsegment. De vraag naar grondgebonden koopwoningen neemt echter af, waardoor er rond 2026 overschotten van dit woningtype zullen ontstaan. De vraag naar grondgebonden huurwoningen (zowel sociaal als vrijesector) is op korte termijn lager dan de vraag naar koopwoningen, maar op de middellange termijn wel stabiel. Over circa 10 jaar ontstaat hier evenwicht in vraag en aanbod.

Figuur 6: **Indicatie totale jaarlijkse vraag naar grondgebonden woningen in gemeente (trendscenario)⁴**



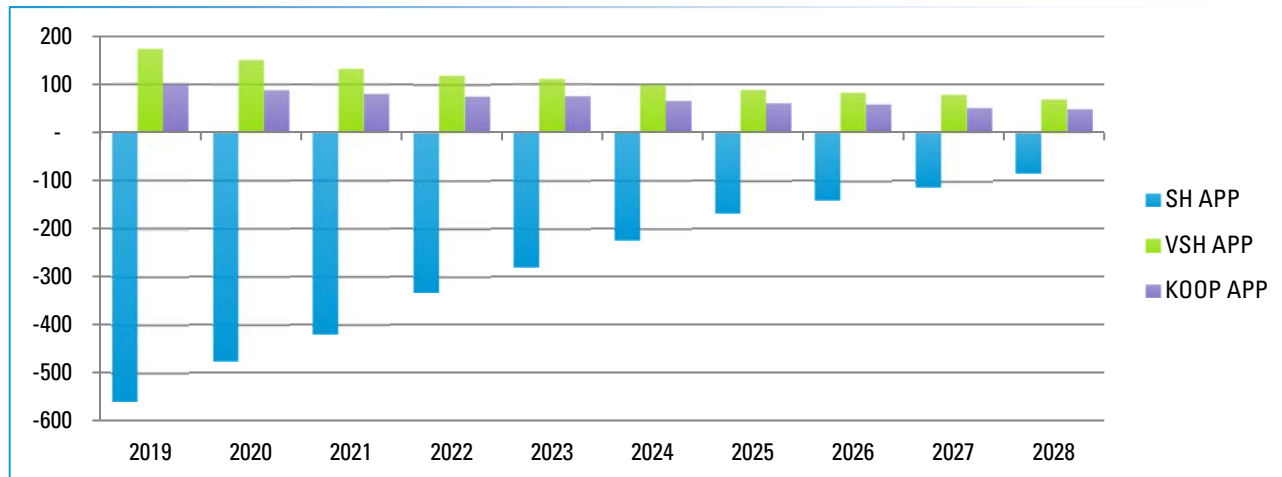
Bron: ABF (2018), WoON2015. Bewerking Stec Groep (2018).

⁴ In dit hoofdstuk geven we de doorstroommodellen voor het trendscenario, in bijlage A vindt u de modellen voor alle scenario's.

Overschot van sociale huurappartementen, aanhoudende vraag naar middenhuur en koop

Als we kijken naar de marktruimte voor appartementen in de gemeente Enschede, dan valt op dat er nu al overschotten zijn in de sociale huur. In dit segment moeten op korte termijn geen woningen worden toegevoegd, maar aan de voorraad onttrokken worden. Er is echter wel een jaarlijkse vraag naar middenhuur- en koopappartementen. Deze vraag blijft op de middellange termijn stabiel. Dit betekent dat er tekorten ontstaan in deze segmenten, zonder toevoeging van deze woningen.

Figuur 7: Indicatie totale jaarlijkse vraag naar appartementen in gemeente Enschede (trendscenario)



Bron: ABF (2018), WoON2015. Bewerking Stec Groep (2018).

UITLEG STEC-DOORSTROOMMODEL

Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraaggestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. De bestaande voorraad, het verhuisgedrag (op basis van leeftijd en omvang huishouden) en demografische ontwikkelingen liggen hieraan ten grondslag. Het model simuleert de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen op basis van verhuis- en woonwensen (WoON 2015). Zo ontstaat een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse opgave oplevert.

Scenario's: behouden van jongere huishoudens zorgt ervoor dat woningvraag later omslaat

Het omslagpunt in de vraag naar grondgebonden woningen vindt plaats rond 2025, uitgaande van het trendscenario (figuur 6 en 7). Wanneer er sprake is van het EIB-scenario verschuift dit omslagpunt naar een later tijdstip, omdat het aantal jonge huishoudens en gezinnen daarin langer stabiel blijft. Hierdoor blijven hun woonvoorkeuren ook langer effect hebben op de woningvraag. Daarentegen zal het omslagpunt eerder plaatsvinden in het Primos2018 scenario, omdat de autonome huishoudensontwikkeling lager is. Dit betekent dat er kwantitatief minder nieuwe woningen nodig zijn.

Onderstaande figuur geeft de ontwikkeling per scenario, dit betreft nadrukkelijk een indicatie. Het totaal aantal woningen betreft de uitbreidingsvraag. Let op: toevoegen van de vraag werkt alleen als overschotten onttrokken worden. Dit betekent dat de behoefte aan bijvoorbeeld grondgebonden vrijesectorhuurwoningen alleen nodig is als er ook sociale huur appartementen aan de woningvoorraad onttrokken worden, anders ontstaan er kwantitatieve overschotten.

Figuur 8: Indicatie woningvraag 2019 tot 2029, per scenario (naar woningtype en eigendom)

Woningtype	Eigendomsvorm	Primos2018	Trendscenario	EIB-groeiscenario
GGB	Koop	400	1.400	2.300
	SH	675	1.000	1.000
	VSH	1.035	1.300	1.400
APP	Koop	510	700	1.900
	SH	-3.105	-2.800	-2.200
	VSH	975	1.100	1.200
Totaal		420	2.705	5.600

Bron: ABF (2018), BAG (2018), EIB (2016), WoON2015. Bewerking Stec Groep (2018).

INZETTEN OP TRENDSCENARIO

Wij adviseren op basis van voorgaande cijfers en ontwikkelingen om in te zetten op het trendscenario. Dit scenario bedient doelgroepen die elders in de regio niet in hun woonwensen kunnen voorzien. Het gaat dan om jonge huishoudens die nu nog niet actief zijn op die woningmarkt en die in een stedelijk woonmilieu willen wonen. Als zij in Enschede niet in deze woonwensen kunnen voorzien, dan verlaten zij mogelijk de regio. Het betreft geen huishoudens die uit regiogemeenten worden aangetrokken (zoals in het EIB-scenario wel het geval is). Voor de volgende hoofdstukken gaan we daarom verder in op de samenhang met het trendscenario.

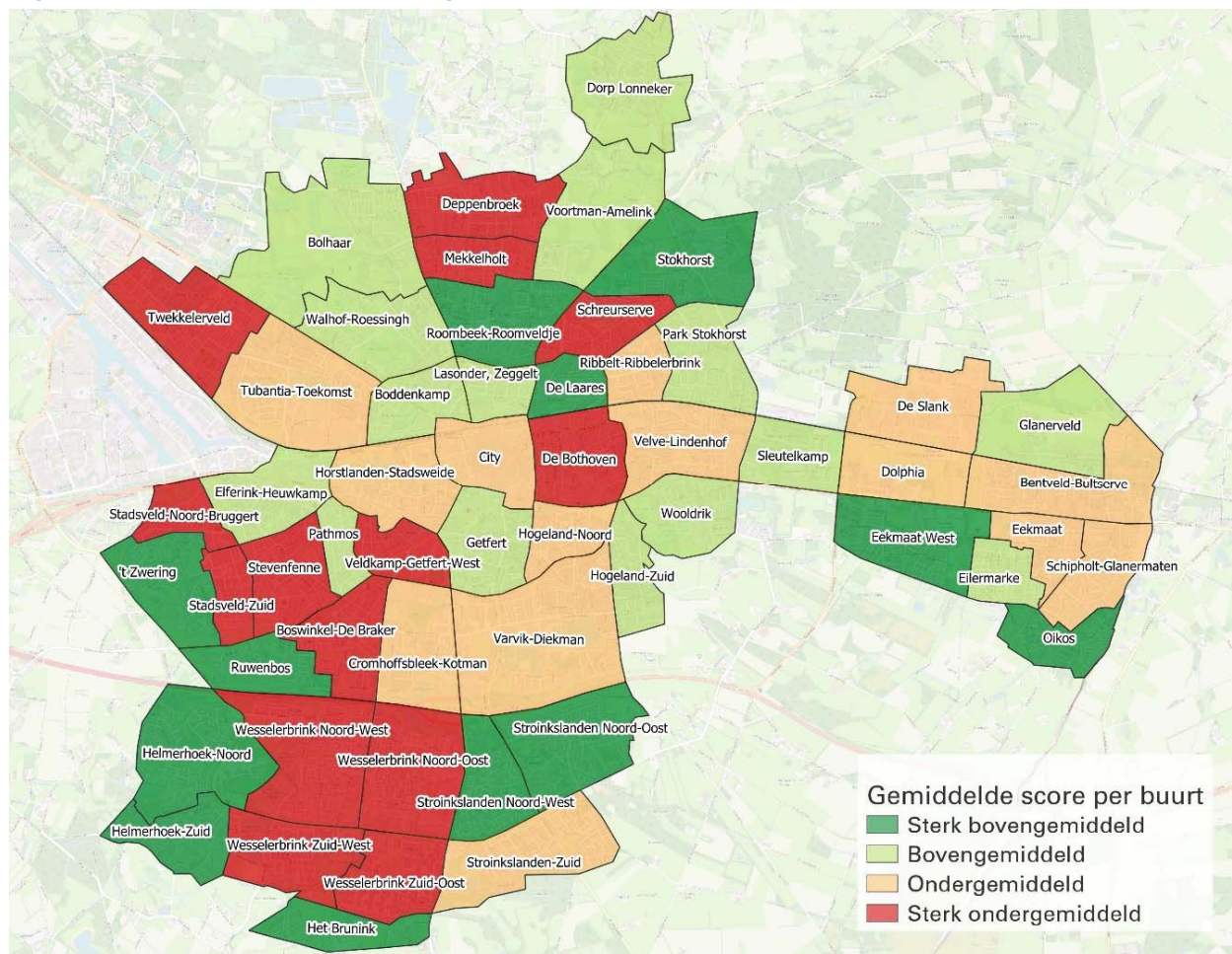
3 Bestaand (plan-)aanbod Enschede

Om de effecten van stedelijke plannen te kunnen beoordelen, hebben we een buurtenscan uitgevoerd. We hebben per buurt de kwaliteit van de woningvoorraad, woonomgeving en bewoners in beeld gebracht. In bijlage B staat een overzicht van totaalscores van de buurten. In dit hoofdstuk lichten we enkele aandachtspunten toe.

3.1 Buurtenscan: wijken die ondergemiddeld scoren naar verwachting grootste effect

Het aantal huishoudens in Enschede neemt op de middellange termijn af en vergrijzing treed op. Wanneer de woningvoorraad groter is dan het aantal huishoudens heeft dit effect op de stad. Buurten met woningen die kwalitatief niet goed aansluiten op de woningvraag worden hierdoor kwetsbaar. Op basis van de huidige stand van zaken geeft onderstaand figuur een beeld van buurten die nu al kwetsbaar zijn.

Figuur 9: Totaalscore buurtenscan gemeente Enschede⁵



⁵ De buurtenscan is exclusief de buurtschappen rondom Enschede (Lonneker-West, Zuid-Esmarke, Broekheurne, Usselo, Boekelerveld en Tweekelo). Daarnaast bevat de scan geen werklocaties (Kennispark, Koekoeksbeekhoek, Industrie- en havengebied) en overige buurten met minder dan 35 woningen ('t Weldink, Marssteden en de Leuriks), omdat hier slechts een beperkt aantal indicatoren bekend is.

3.2 Confrontatie woonwensen en kwaliteit van buurten

Op de korte termijn zijn er in Enschede overschotten van sociale huurappartementen en op de middellange termijn komen daar ook overschotten van grondgebonden koopwoningen bij. Dit betekent dat buurten met veel van deze woningen de grootste kans hebben op negatieve effecten. Zeker wanneer de buurten ook op andere indicatoren uit de buurtenscan slecht scoren (zie bijlage B). We lichten hieronder enkele risicovolle segmenten en buurten verder toe.

Buurten met veel sociale huurappartementen zijn kwetsbaar: nu al overschotten in dit segment

Er zijn nu al overschotten van appartementen in het sociale huursegment. Dit betekent dat de minder aantrekkelijke appartementen een risico lopen om verhuurd te worden. Als deze woningen leegstaan, dan heeft dit mogelijk ook negatieve effecten voor de rest van de buurt (waardedaling van vastgoed).

Figuur 10: Overzicht van de top 10 buurten met meeste sociale huurappartementen

10 buurten met meeste sociale huurappartementen	
1. Wesselerbrink Noord-Oost	6. Stevenfenne
2. Tweekelerveld	7. City
3. Mekkelholt	8. Boswinkel-De Braker
4. Wesselerbrink Zuid-West	9. Roombeek-Roomveldje
5. De Bothoven	10. Wesselerbrink Noord-West

Bron: gemeente Enschede (2018). Bewerking Stec Groep (2018). Kleuren corresponderen met scores buurtenscan (in figuur 4). Nummering is opvolgend, dus nummer 1 is buurt met de meeste sociale huurappartementen, daarna buurt 2, enzovoorts.

Het valt op dat acht van de tien buurten met het grootste aandeel sociale huurappartementen ook sterk ondergemiddeld scoren in de buurtenscan. Toevoegen van meer sociale huur in betere buurten (dus ook stedelijke appartementen in het centrum) zorgt ervoor dat woningen in deze buurten mogelijk leeg komen te staan. Uitzondering hierop is de buurt Roombeek-Roomveldje, omdat deze sterk bovengemiddeld scoort in de buurtenscan.

Ondergemiddelde buurten met veel goedkope grondgebonden koopwoningen zijn kwetsbaar

Op termijn ontstaan er overschotten van grondgebonden koopwoningen. Dit betekent dat de minder aantrekkelijke woningen hierdoor een risico lopen en mogelijk niet meer verkocht worden. Naar verwachting zijn dit woningen in buurten met een lage gemiddelde WOZ-waarde. Zie onderstaande figuur.

Figuur 11: Overzicht van de 10 buurten met de meeste goedkope grondgebonden koop (relatief)

10 buurten meeste goedkope grondgebonden koop	
1. Stroinkslanden Noord-West	6. Eekmaat
2. Hogeland-Noord	7. Glanerveld
3. Getfert	8. Horstlanden-Stadsweide
4. Stroinkslanden Noord-Oost	9. Schipholt-Glanermaten
5. Oikos	10. Stroinkslanden-Zuid

Bron: gemeente Enschede (2018). Bewerking Stec Groep (2018). Kleuren corresponderen met scores buurtenscan (in figuur 4). Nummering is opvolgend, dus nummer 1 is buurt met de meeste goedkope grondgebonden koop, daarna buurt 2, enzovoorts.

De buurten die groen zijn scoren wel goed in de buurtenscan. Hier zullen naar verwachting niet direct effecten optreden: wanneer huishoudens uit deze buurten verhuizen (naar het centrum) zullen de woningen relatief goed verkocht kunnen worden, omdat deze in een goede buurt staan. De effecten zullen naar verwachting vooral optreden in de ondergemiddelde buurten, omdat huishoudens hier bij voorkeur geen woning kopen als zij betere alternatieven hebben.

Naoorlogse woningen en woningen die niet aanpasbaar zijn vormen ook een kwetsbaar segment

Naoorlogse woningen (1945-1970) zijn een kwetsbaar segment, omdat voor deze woningen steeds hogere investeringskosten nodig zijn, zeker wat betreft duurzaamheid. Daarnaast zijn woningen die niet

levensloopbestendig (te maken) zijn kwetsbaar, omdat deze niet geschikt zijn voor de toenemende groep senioren huishoudens. Dit zijn bijvoorbeeld appartementen die niet met een lift te bereiken zijn.

Figuur 12: Overzicht van de 10 buurten met de meeste naoorlogse en niet aanpasbare woningen

10 buurten meeste naoorlogse bouw	10 buurten meeste niet aanpasbare woningen
1. Wesselerbrink Noord-Oost	1. Cromhoffsbleek-Kotman
2. Tweekelerveld	2. Boddenkamp
3. Stadsveld-Zuid	3. City
4. Varvik-Diekman	4. Stadsveld-Zuid
5. Stadsveld-Noord-Bruggert	5. Tweekelerveld
6. Mekkelholt	6. De Bothoven
7. Bolhaar	7. Lasonder Zeggelt
8. Boswinkel-De Braker	8. Deppenbroek
9. Wooldrik	9. Wesselerbrink Zuid-West
10. Wesselerbrink Zuid-Oost	10. Mekkelholt

Bron: gemeente Enschede (2018). Bewerking Stec Groep (2018). Kleuren corresponderen met scores buurtscan (in figuur 4).

3.3 Kwantitatief omvangrijke planvoorraad, waarvan circa 1.865 woningen hard

Kijken we naar het planaanbod (nieuwbouw) in de gemeente Enschede dan ontstaat het volgende beeld:

- In totaal zijn er circa 5.670 woningen in de plancapaciteit opgenomen (resterende plancapaciteit). Daarnaast is er een sloopopgave van circa 950 woningen (resterende sloop). De netto uitbreiding van het aantal woningen komt daarmee op circa 4.720 woningen.⁶
- In de harde plancapaciteit bedraagt de netto uitbreiding zo'n 1.865 woningen (2.080 toevoeging, minus 215 resterende sloop). Toevoeging vindt vooral plaats bij grondgebonden koopwoningen, terwijl de sloop enkel plaatsvindt in de sociale huur (155 grondgebonden woningen en 65 appartementen).
- De netto uitbreiding in de zachte plannen betreft circa 2.855 woningen (3.585 toevoeging, minus 730 resterende sloop). Ook hier vindt de toevoeging vooral plaats bij grondgebonden koopwoningen en de sloop juist in de sociale huur (135 grondgebonden woningen en 585 appartementen).⁷

Onderstaande figuur toont de netto toevoeging van woningen uitgesplitst naar segmenten.

Figuur 13: Totale woningbouwplancapaciteit gemeente Enschede: status, woningtype en eigendom

	Harde plannen	Zachte plannen	Totaal
Uitbreiding aantal woningen	1.865 woningen	2.855 woningen	4.720 woningen
Grondgebonden woningen	925 Koop 25 Sociale huur 25 Vrijesectorhuur Totaal grondgebonden: 975	1.475 Koop - 85 Sociale huur 0 Vrijesectorhuur Totaal grondgebonden: 1.390	2.400 Koop - 60 Sociale huur 25 Vrijesectorhuur Totaal grondgebonden: 2.370
Appartementen	245 Koop 250 Sociale huur 365 Vrijesectorhuur Totaal appartementen: 860	460 Koop 95 Sociale huur 745 Vrijesectorhuur Totaal appartementen: 1.300	705 Koop 345 Sociale huur 1.110 Vrijesectorhuur Totaal appartementen: 2.160

Bron: planlijst gemeente Enschede (2018). Bewerking Stec Groep (2018). Aantallen betreffen netto toevoegingen, dus de resterende sloopopgave is van de resterende plancapaciteit afgehaald.

Let op: voor enkele woningtypen is sprake van een sloopopgave door een overschot in aanbod.

De totale behoefte in de gemeente gaat ervan uit dat overschotten ook daadwerkelijk onttrokken worden aan de woningvoorraad. Wanneer dit niet gebeurt, is de uitbreidingsvraag ook lager (zie figuur 8 voor de totale woningbouwopgave per scenario).

⁶ Exclusief plannen met onzelfstandige studentenwoningen (huur): Ariënsplein studenteneenheden, Calslaan, Campuslaan en deel van Lasonderdriehoek. Daarnaast bevatten deze aantallen geen zachte plannen met zorgwoningen (Atak, Javastraat, Zonstraat en delen van de plannen Blekerstraat en Tetem).

⁷ Aantallen zijn inclusief de 195 woningen in zachte plannen waarvan eigendom/woningtype nog onbekend is.

3.4 Trendscenario: tekorten in alle segmenten, behalve sociale huurappartementen

Wanneer ingezet wordt op het trendscenario, dan zijn er te weinig harde plannen (1.865 woningen) om te voorzien in de vraag de aankomende 10 jaar (circa 2.700 huishoudens). Met enkele zachte plannen erbij kan wel worden voorzien in de vraag.

Onderstaande figuur toont de confrontatie tussen de vraag naar appartementen en grondgebonden woningen in het trendscenario, met het aanbod van deze woningtypen in harde plannen.⁸ De volgende kwalitatieve punten vallen op:

- Er is een overschot van plannen met sociale huurappartementen. De opgave voor dit woningtype is nu al negatief, dus elke toe te voegen woning zorgt voor een groter overschot.
- Voor koopappartementen is er evenwicht tussen vraag (circa 700) en aanbod (705, zie voorgaande figuur), mits de zachte plannen uitgevoerd kunnen worden. Anders ontstaat er een tekort in dit segment.
- Dit geldt ook voor vrijesectorhuurappartementen, met de zachte plannen erbij ontstaat er evenwicht.
- Met name in de grondgebonden segmenten zijn grote tekorten: dit komt omdat het aantal jonge huishoudens in dit scenario toeneemt, zij hebben een voorkeur voor grondgebonden koopwoningen.

Figuur 14: Confrontatie indicatieve vraag naar woningen in het trendscenario met hard planaanbod

Eigendomsvorm	Koop	Sociale huur	Vrijesectorhuur
Grondgebonden woningen	Vraag: 1.400 Aanbod harde plannen: 925 Behoefte: 475	Vraag: 1.000 Aanbod harde plannen: 25 Behoefte: 975	Vraag: 1.300 Aanbod harde plannen: 0 Behoefte: 1.300
Appartementen	Vraag: 700 Aanbod harde plannen: 245 Behoefte: 455	Vraag: -2.800 Aanbod harde plannen: 250 Behoefte: -3.050	Vraag: 1.100 Aanbod harde plannen: 365 Behoefte: 735

Bron: ABF (2018), BAG (2018), WoON2015. Bewerking Stec Groep (2018).

NIET ELKE WONING VOORZIET AUTOMATISCH IN BEHOEFTE NAAR STEDELIJK WONEN

De kwaliteit van de afzonderlijke woningbouwplannen sluit niet per definitie goed aan bij de kwalitatieve behoefte. Er zijn bijvoorbeeld veel woningbouwplannen met grondgebonden koopwoningen aan de randen van de stad, terwijl de vraag op termijn afneemt. Ook zijn er nog plannen voor het toevoegen van sociale huurappartementen, ondanks de overschotten die er al zijn. Zeker bij het trendscenario is het belangrijk dat er genoeg aanbod gerealiseerd wordt voor jonge, stedelijk gereoriënteerde huishoudens. Zij willen een betaalbare woning, maar wel op een goede locatie, nabij diverse stedelijke voorzieningen. Als er geen passend aanbod beschikbaar komt, dan verlaten deze huishoudens Enschede mogelijk. Let daarom ook goed op de kwaliteit van de (stedelijke) woningbouwplannen, niet enkel op aantallen.

⁸ In bijlage C staat deze confrontatie ook voor de andere scenario's.

4 Programmavarianten

In dit hoofdstuk scannen we de belangrijkste woningbouwplannen (per deelgebied) in de gemeente. We bekijken welke het aantrekkelijkst zijn voor Enschede. Dit doen we met programmavarianten en indicatieve effectenanalyse. Bijlage D bevat een uitgebreider overzicht van de plannen per deelgebied.

4.1 Varianten: hard, selectief toevoegen, nulvariant, maximaal stedelijk, alle plannen

In onderstaande figuren staan de zes programmavarianten uitgewerkt. Per variant benoemen we wat deze inhoudt: welke plannen gaan door en om welke woningtypen gaat dit?

Figuur 15: Overzicht van programmavarianten stedelijk wonen⁹

Variant	Programma en plannen (op deelgebied)	
Planologisch hard	Het huidige woningbouwprogramma voor zover vastgesteld en onherroepelijk doorzetten, ofwel: alle planologisch harde plannen gaan door, maar verder niks (dus geen zachte plannen).	Plannen: alle plannen op de planlijst met planologische status 1 (onherroepelijk) of 2 (vastgesteld)
Selectief toevoegen	Variant planologisch hard + een selectie van kwalitatief sublieme stedelijke plannen met minimale effecten op de bestaande (plan)voorraad als vertrekpunt.	Plannen: alle plannen op de planlijst met status 1 of 2 en deelgebied Kop Boulevard
Nul-variant (huidige koers)	Variant planologisch hard + en alle plannen die juridisch hard zijn. Kortom: huidige koers voortzetten.	Plannen: alle plannen op de planlijst met planologische status 1 of 2, of juridische status vanaf categorie 3
Maximaal stedelijk	Variant planologisch hard + alle kwalitatief goede stedelijke plannen gaan door, ongeacht effecten op de bestaande (plan)voorraad. Let op: stedelijke appartementen enkel binnen het elastiek en stedelijk grondgebonden alleen binnen singelgebied.	Plannen: alle plannen op de planlijst met status 1 of 2 en een selectie van goede stedelijke plannen die aansluiten bij beleid¹⁰
Alle plannen, zonder uitleglocaties	Alle plannen in het woningbouwprogramma uitvoeren, zowel hard als zacht, uitgezonderd enkele 'weilandplannen' (geselecteerd door gemeente Enschede).	Plannen: alle plannen op de planlijst, uitgezonderd van de plannen Leuriks Oost, Eschmarkerveld en Vaneker Vitens
Alle plannen, met uitleglocaties	Alle plannen in het woningbouwprogramma uitvoeren, zowel hard als zacht, ongeacht de effecten op de bestaande woningvoorraad.	Plannen: alle plannen op de planlijst

Bron: planlijst gemeente Enschede (2018). Bewerking Stec Groep (2018).

4.2 Kwalitatieve aansluiting van programmavarianten ontbreekt

Onderstaande figuur confronteert de vraag naar woningen vanuit het trendscenario met het aanbod per variant. Het aanbod varieert telkens door verschillende plannen per variant, maar de vraag blijft gelijk (zie figuur in paragraaf 3.4). Door de vraag met het aanbod te confronteren wordt de behoefte duidelijk. Deze kwalitatieve behoefte per woningtype staat in de twee rechter kolommen.

Eerste twee varianten passen kwantitatief in trendscenario, maar kwalitatieve aansluiting ontbreekt

In het trendscenario neemt het aantal huishoudens toe met 2.700. Dit betekent dat kwantitatief alleen 'planologisch hard' en 'selectief toevoegen' passen. Hoewel deze varianten kwantitatief passen, ontbreekt wel de kwalitatieve aansluiting: er is een groot overschot van sociale huurappartementen en er is sprake van een resterende behoefte voor andere woningtypen.

⁹ Exclusief plannen met onzelfstandige studentenwoningen (huur): Ariënsplein studenteneenheden, Calslaan, Campuslaan en deel van Lasonderdriehoek. Daarnaast bevatten deze aantallen geen zachte plannen met zorgwoningen (Atak, Javastraat, Zonstraat en delen van de plannen Blekerstraat en Tetem).

¹⁰ Zie bijlage C voor selectie van goede stedelijke plannen, die voldoen aan gemeentelijk beleid.

Figuur 16: Confrontatie woningen in programmavarianten en vraag vanuit trendscenario

Variant	Aantal woningen in variant (netto toevoeging) ¹¹		Kwalitatieve behoefte aan woningtypen in trendscenario	
Planologisch hard	925 Koop GGB	245 Koop APP	465 Koop GGB	455 Koop APP
	25 SH GGB	250 SH APP	975 SH GGB	-3.050 SH APP
	25 VSH GGB	365 VSH APP	1.275 VSH GGB	735 VSH APP
	Totaal: 1.865 (975 GBB en 860 APP) + 30 woningen met onbekend type		Resterende behoefte aan GGB (alle segmenten)	Overschot sociale huur, tekorten VSH en koop
Selectief toevoegen	925 Koop GGB	385 Koop APP	465 Koop GGB	315 Koop APP
	25 SH GGB	250 SH APP	975 SH GGB	-3.050 SH APP
	25 VSH GGB	700 VSH APP	1.275 VSH GGB	400 VSH APP
	Totaal: 2.340 (975 GBB en 1.335 APP) + 30 woningen met onbekend type		Resterende behoefte aan GGB (alle segmenten)	Overschot sociale huur, tekorten VSH en koop
Nul-variant (huidige koers)	1.290 Koop GGB	425 Koop APP	110 Koop GGB	275 Koop APP
	- 70 SH GGB	280 SH APP	1.070 SH GGB	-3.080 SH APP
	25 VSH GGB	780 VSH APP	1.275 VSH GGB	320 VSH APP
	Totaal: 2.890 (1.245 GBB en 1.485 APP) + 160 woningen met onbekend type		Resterende behoefte aan GGB (alle segmenten)	Overschot sociale huur, tekorten VSH en koop
Maximaal stedelijk	1.180 Koop GGB	625 Koop APP	220 Koop GGB	75 Koop APP
	25 VSH GGB	350 SH APP	975 SH GGB	-3.150 SH APP
	25 SH GGB	730 VSH APP	1.275 VSH GGB	370 VSH APP
	Totaal: 2.945 (1.230 GBB en 1.705 APP) + 10 woningen met onbekend type		Resterende behoefte aan GGB (alle segmenten)	Overschot sociale huur, tekorten VSH en koop
Alle plannen, zonder uitleglocaties	1.970 Koop GGB	705 Koop APP	-570 Koop GGB	-5 Koop APP
	- 60 SH GGB	345 SH APP	975 SH GGB	-3.145 SH APP
	25 VSH GGB	1.110 VSH APP	25 VSH GGB	-10 VSH APP
	Totaal: 4.290 (1.935 GBB en 2.160 APP) + 195 woningen met onbekend type		Resterende behoefte huur, overschot koop	Overschot sociale huur, evenwicht VSH en koop
Alle plannen, met uitleglocaties	2.400 Koop GGB	705 Koop APP	-1.000 Koop GGB	-5 Koop APP
	- 60 SH GGB	345 SH APP	1.060 SH GGB	-3.145 SH APP
	25 VSH GGB	1.110 VSH APP	1.275 VSH GGB	-10 VSH APP
	Totaal: 4.720 (2.365 GBB en 2.160 APP) + 195 woningen met onbekend type		Resterende behoefte huur, overschot koop	Overschot sociale huur, evenwicht VSH en koop

Nieuwe sociale huurappartementen in de plannen, ongeacht overschotten in de bestaande voorraad

Op korte termijn is er al een overschot in het sociale huursegment (appartementen). Desondanks worden er nieuwe sociale huurappartementen toegevoegd in alle varianten. Zonder sloop in dit segment resulteert dit in een toenemend overschot. Daarnaast zorgt dit voor minder ruimte in de woningbouw-programmering om woningtypen toe te voegen waar kwalitatief wel behoefte aan is.

Meer behoefte aan grondgebonden huurwoningen vrijesectorhuur appartementen

Ongeacht de variant, ligt de nadruk van het programma op grondgebonden koopwoningen. Dit woningtype is al veel aanwezig in de gemeente, dus er bestaat een kans op overschotten in dit segment. Daarentegen wordt er beperkt grondgebonden huur toegevoegd in de varianten, terwijl hier wel een behoefte aan bestaat. Ook is er beperkt aanbod van vrijesectorhuur appartementen in de varianten, terwijl dit wel een woningtype is waar doelgroepen in het trendscenario een voorkeur voor hebben. Overweeg daarom om meer van deze woningtypen toe te voegen.

4.3 Effecten in beeld: kiezen voor strategische variant in relatie tot trendscenario

Kiezen voor een strategische keuzevariant heeft effecten op het functioneren van de woningmarkt. Worden er te veel woningen toegevoegd, of juist te weinig om aan de huishoudensgroei te voldoen? En

¹¹ Netto-toevoeging: resterende woningen in plannen minus resterende sloopopgave in plannen.

worden de juiste woningen toegevoegd om doelgroepen te bedienen die Enschede wil behouden (zie vorige figuur)? Daarnaast ontstaan er **effecten op de bestaande woningvoorraad** als er (kwalitatieve) overschotten ontstaan. Ook de locatie van de toe te voegen plannen speelt een belangrijke rol in relatie tot **structuurversterking van de stad**. Toevoegen van plannen in de binnenstad heeft effecten op onder andere het draagvlak voor voorzieningen, zoals winkels. Ten slotte spelen ook **ruimtelijke effecten** een rol. Het toevoegen van woningbouwplannen kan helpen om rotte kiezen aan te pakken, maar een overschot van plannen in het centrum kan juist in kwetsbare buurten leegstand in de hand werken. Onderstaande figuren geven indicatief weer hoe de effecten van de strategische keuzevarianten per scenario uitpakken.

Figuur 17: Indicatieve effecten per variant in beeld voor het trendscenario

Variant	Effecten functioneren woningmarkt	Effecten bestaande woningvoorraad	Effecten functioneren binnenstad	Beoordeling op ruimtelijke effecten
Planologisch hard	-	+	-	+
Selectief toevoegen	+	+	+	+
Nulvariant	+	-	+	+
Maximaal stedelijk	++	-	++	+
Alle plannen, zonder uitleglocaties	-	-	-	-
Alle plannen, met uitleglocaties	--	--	--	--

We lichten nu per variant de belangrijkste kassen, risico's en voorwaarden toe.

Planologisch hard: potentieel goede (centrum)locaties blijven onbenut

- Woningmarkt: kwantitatief te weinig plannen om aan de huishoudensontwikkeling te voldoen. Ook ontbreekt kwalitatieve aansluiting: er ontstaan tekorten in grondgebonden huurwoningen en bij koop- en vrijesectorhuur appartementen. Overschotten treden op in sociale huurappartementen. Daarnaast wordt in deze variant geen rekening gehouden met locatiekwaliteit van de woningbouwplannen.
- Bestaande woningvoorraad: er worden geen kwantitatieve overschotten gebouwd, en kwalitatief gezien alleen voor sociale huur appartementen. De effecten op de bestaande woningvoorraad zijn daarom minimaal.
- Functioneren binnenstad: matig, een groot deel van de plannen ligt op locaties buiten het centrum, waardoor draagvlak voor voorzieningen ook buiten het centrum landt. In deze variant worden goede, maar zachte, ontwikkellocaties in en rondom het centrum onbenut (o.a. Kop Boulevard).
- Ruimtelijke effecten: op korte termijn worden 'lege plekken' aan de rand van de stad opgevuld, maar op de (middel)lange termijn is er daardoor geen ruimte meer om alle plekken in het centrum aan te pakken. Hierdoor ontstaan er mogelijk effecten in het centrum (o.a. waardedaling).

KANSEN, RISICO'S EN VOORWAARDEN BIJ PLANOLOGISCH HARD

- **Risico:** deze variant bevat alleen planologisch harde plannen, deze kunnen in principe allemaal gerealiseerd worden. Met deze variant wordt de bovenkant van de bandbreedte van het RWP wel opgezocht (2.040), waardoor er nog beperkt ruimte is om nieuwe plannen vast te stellen.
- **Voorwaarde trendscenario:** het trendscenario gaat uit van 2.700 extra huishoudens, dit is meer dan de kwantitatieve ruimte die het RWP biedt. Er bestaat in deze variant nog een kwantitatieve behoefte om meer stedelijke plekken aan te pakken: mits hierover afspraken gemaakt worden met de provincie.
- **Voorwaarde trendscenario:** de groei in dit scenario komt grotendeels door behoud van jonge huishoudens, voeg dus meer VSH toe voor doorstroming en behoud van deze kansrijke doelgroepen. De plannen moeten kwalitatief aansluiten bij hun wensen.
- **Voorwaarde kwalitatieve aansluiting:** de behoefte uit paragraaf 4.2 kan alleen vervuld worden als er ook onttrekking plaatsvindt in segmenten waar overschotten zijn (sociale huur appartementen), anders ontstaat er op het totaalniveau van de woningmarkt een overschot van nieuwe woningen.

Selectief toevoegen: toevoegen Kop Boulevard geeft kwalitatieve impuls aan woningmarkt

In deze variant spelen wederom de bovengenoemde punten, echter treden er een aantal veranderingen en aanvullingen op, door toevoeging van het plan Kop Boulevard:

- Woningmarkt: met het toevoegen van Kop Boulevard geeft deze variant invulling aan de behoefte aan (vrijesectorhuur)appartementen, dit is kwalitatief een goede aanvulling op de voorgaande variant. Echter, wordt er ook in deze variant onvoldoende invulling gegeven aan de vraag naar grondgebonden huurwoningen en koopappartementen.
- Bestaande woningvoorraad: er wordt op het totaalniveau van de woningmarkt geen overschot gebouwd, en kwalitatief gezien alleen voor sociale huur appartementen. De effecten op de bestaande woningvoorraad zijn daarom minimaal.
- Functioneren binnenstad: goed, door het toevoegen van Kop Boulevard in het centrum landen er meer woningen in het centrum. Toch zitten er nog veel plannen in deze variant die verder van het centrum liggen. Dit betekent dat het draagvlak voor voorzieningen ook buiten het centrum landt. Wel scoort deze variant op dit aspect beter dan de variant planologisch hard.
- Ruimtelijke effecten: het centrum wordt versterkt door realisatie van Kop Boulevard, maar op de (middel)lange termijn is er beperkt ruimte voor andere woningbouwlocaties in het centrum. Hierdoor ontstaan er mogelijk effecten (o.a. waardedaling en leegstand).

KANSEN, RISICO'S EN VOORWAARDEN BIJ SELECTIEF TOEVOEGEN

- Voorwaarde trendscenario: het trendscenario gaat uit van 2.700 extra huishoudens, dit is meer dan de kwantitatieve ruimte die het RWP biedt. Er bestaat in deze variant nog een kwantitatieve behoefte om meer stedelijke plekken aan te pakken: [mits hierover afspraken gemaakt worden met de provincie.](#)
- Risico: wanneer het trendscenario afgestemd is met de provincie, kunnen alle harde plannen en Kop Boulevard gerealiseerd worden. Met deze variant is de ruimte van 2.700 woningen bijna volledig benut, waardoor er nog beperkt ruimte is om nieuwe plannen vast te stellen.
- Voorwaarde trendscenario: de groei in dit scenario komt grotendeels door behoud van jonge huishoudens, [voeg dus meer VSH toe voor doorstroming en behoud van deze kansrijke doelgroepen.](#) [De plannen moeten kwalitatief aansluiten bij hun wensen.](#)
- Voorwaarde kwalitatieve aansluiting: de behoefte uit paragraaf 4.2 kan alleen vervuld worden als er ook onttrekking plaatsvindt in segmenten waar overschotten zijn (sociale huur appartementen), anders ontstaat er op het totaalniveau van de woningmarkt een overschot van nieuwe woningen.

Nulvariant: kwantitatieve ruimte volledig benut, effecten op bestaande woningvoorraad treden op

- Woningmarkt: kwantitatief past deze variant niet meer in het trendscenario. Ook wordt er in deze variant onvoldoende invulling gegeven aan de vraag naar grondgebonden huurwoningen en koopappartementen, terwijl er wel sociale huurappartementen worden toegevoegd (overschot).
- Bestaande woningvoorraad: er worden kwantitatief meer woningen toegevoegd dan nodig in het scenario, dit zorgt voor overschotten in de bestaande woningvoorraad. Dit kan leiden tot negatieve effecten, zoals waardedaling en leegstand.
- Functioneren binnenstad: goed, door het toevoegen van Kop Boulevard in het centrum landen de meer woningen in het centrum. Toch zitten er nog veel plannen in deze variant die verder van het centrum liggen. Dit betekent dat het draagvlak voor voorzieningen ook buiten het centrum landt. Wel scoort deze variant op dit aspect beter dan de variant planologisch hard.
- Ruimtelijke effecten: het centrum wordt versterkt door realisatie van Kop Boulevard, maar op de (middel)lange termijn is er beperkt ruimte voor andere woningbouwlocaties in het centrum. Hierdoor ontstaan er mogelijk effecten (o.a. waardedaling en leegstand).

KANSEN, RISICO'S EN VOORWAARDEN BIJ NULVARIANT

- Risico: door toevoegen van meer woningen dan de autonome huishoudensontwikkeling, krijgt de markt voor bestaande stedelijke woningen forse concurrentie. Meer jongeren kiezen voor kwalitatief goede nieuwbouw in plaats van bestaande bouw. Er kunnen effecten optreden bij grondgebonden koopwoningen en sociale huurappartementen in de bestaande woningvoorraad.
- Voorwaarde: de behoefte uit paragraaf 4.2 kan alleen vervuld worden als er ook onttrekking plaatsvindt in segmenten waar overschotten zijn (sociale huur appartementen), anders ontstaat er op het totaalniveau van de woningmarkt een overschot van nieuwe woningen.
- Voorwaarde trendscenario: het trendscenario gaat uit van 2.700 extra huishoudens, dit is meer dan de kwantitatieve ruimte die het RWP biedt. Er bestaat in deze variant nog een kwantitatieve behoefte om meer stedelijke plekken aan te pakken: mits hierover afspraken gemaakt worden met de provincie.
- Voorwaarde trendscenario: de groei in dit scenario komt grotendeels door behoud van jonge huishoudens, voeg dus meer VSH toe voor doorstroming en behoud van deze kansrijke doelgroepen. De plannen moeten kwalitatief aansluiten bij hun wensen.

Maximaal stedelijk: kwalitatief goede plannen met positieve effecten binnenstad, kwantitatief echter geen ruimte meer in het trendscenario

Deze variant bevat een aantal extra goede stedelijke plannen, hierdoor ontstaan de volgende effecten:

- Woningmarkt: kwantitatief gezien past deze variant niet meer in het trendscenario. Kwalitatief gezien sluit deze variant wel goed aan op de behoefte aan grondgebonden koopwoningen en vrijsectorhuurappartementen.
- Bestaande woningvoorraad: er worden meer woningen toegevoegd dan nodig in het trendscenario, dit zorgt voor overschotten in de bestaande woningvoorraad. Dit brengt risico's mee voor de kwetsbare woningvoorraad en buurten.
- Functioneren binnenstad: zeer goed, er worden veel woningbouwplannen toegevoegd in het centrum. Dit heeft een positief effect op de binnenstad, omdat het draagvlak voor voorzieningen toeneemt.
- Ruimtelijke effecten: op korte termijn wordt het centrum versterkt door realisatie van Kop Boulevard en enkele andere locaties, maar op redelijk korte termijn is de kwantitatieve ruimte op. Hierdoor ontstaan er mogelijk effecten (o.a. waardedaling en leegstand).

KANSEN, RISICO'S EN VOORWAARDEN BIJ MAXIMAAL STEDELIJK

- Kans: deze variant benut het beste de stedelijke woonlocaties, er is nog wel een kwalitatieve optimalisatie nodig, maar veel beschikbare locaties liggen binnen het elastiek voor stedelijk wonen.
- Risico: door toevoegen van meer woningen dan de autonome huishoudensontwikkeling, krijgt de markt voor bestaande stedelijke woningen forse concurrentie. Meer jongeren kiezen voor kwalitatief goede nieuwbouw in plaats van bestaande bouw. Er kunnen effecten optreden bij grondgebonden koopwoningen en sociale huurappartementen in de bestaande woningvoorraad.
- Voorwaarde: de behoefte uit paragraaf 4.2 kan alleen vervuld worden als er ook onttrekking plaatsvindt in segmenten waar overschotten zijn (sociale huur appartementen), anders ontstaat er op het totaalniveau van de woningmarkt een overschot van nieuwe woningen.
- Voorwaarde trendscenario: het trendscenario gaat uit van 2.700 extra huishoudens, dit is meer dan de kwantitatieve ruimte die het RWP biedt. Er bestaat in deze variant nog een kwantitatieve behoefte om meer stedelijke plekken aan te pakken: mits hierover afspraken gemaakt worden met de provincie.
- Voorwaarde trendscenario: de groei in dit scenario komt grotendeels door behoud van jonge huishoudens, voeg dus meer VSH toe voor doorstroming en behoud van deze kansrijke doelgroepen. De plannen moeten kwalitatief aansluiten bij hun wensen.

Alle plannen: kwantitatief past het niet binnen trendscenario, ook kwalitatief niet de juiste woningen

In deze variant worden alle plannen, hard en zacht, uitgevoerd¹². Dit heeft als gevolg:

- Woningmarkt: kwantitatief gezien worden zo'n 2.000 woningen te veel toegevoegd. Ook kwalitatief gezien sluit de verdeling naar woningtypen niet aan. Er zitten te veel grondgebonden koopwoningen in de plannen en te weinig middenhuur en appartementen. Hierdoor ontbreken de woningtypen die nodig zijn om de doelgroepen voor het trendscenario te binden.
- Bestaande woningvoorraad: er worden meer woningen toegevoegd dan nodig voor het trendscenario. Zeker in bepaalde segmenten worden er overschotten gecreëerd.
- Functioneren binnenstad: gemiddeld, ondanks het toevoegen van plannen in het centrum landen de meeste woningen buiten het centrum. Het draagvlak voor voorzieningen landt ook buiten het centrum.
- Ruimtelijke effecten: op korte termijn wordt de stad versterkt door realisatie van alle potentiële woningbouwlocaties, maar op de (middel)lange termijn ontstaan er overschotten. Dit zorgt voor negatieve effecten (o.a. waardedaling en leegstand).

Alle plannen met uitleglocaties: alle bovenstaande effecten en onderstaande risico's treden nog sterker op wanneer ook de uitleglocaties worden ontwikkeld. Het overschot in de grondgebonden koop neemt toe met nog eens 500 woningen: hierdoor neemt de waardedaling een leegstand in de bestaande voorraad sterker toe.

KANSEN, RISICO'S EN VOORWAARDEN BIJ UITVOEREN ALLE PLANNEN

- **Risico:** hoe meer nieuwe grondgebonden woningen er aan de randen van de stad worden toegevoegd, hoe groter de effecten zijn op de bestaande woningvoorraad in het centrum. Deze wordt verminderd aantrekkelijk, waardoor waardedaling en leegstand optreedt in het centrum. Dit is niet wenselijk voor de structuurversterking en vitaliteit van de stad.
- **Risico:** uit figuur 16 blijkt dat er bij deze variant zo veel grondgebonden koopwoningen worden toegevoegd dat er, naast een sloopopgave in de sociale huur, ook een sloopopgave ontstaat van bestaande grondgebonden woningen.
- **Risico:** afspraken maken met de provincie over het trendscenario resulteert niet in voldoende behoefte om alle zachte plannen in deze variant te kunnen motiveren.

Overweeg schrappen van deel harde planvoorraad, ten behoeve van goede zachte stedelijke plannen

Zoals benoemd wordt de harde planvoorraad gevuld met veel grondgebonden koopwoningen. Ruimte voor het toevoegen van goede zachte plannen in het centrum wordt daarmee minimaal, zelfs uitgaande van het trendscenario. Wanneer ingezet wordt op de nulvariant, dan past dit kwantitatief binnen het trendscenario, maar daarmee kunnen goede stedelijke plannen uit de variant maximaal stedelijk niet worden uitgevoerd zonder effecten op de bestaande woningvoorraad. Overweeg daarom om harde plannen te herzien of te schrappen, als deze niet voldoen aan de kwalitatieve behoefte. Of sloop woningen in segmenten met overschotten (sociale huurappartementen), om ruimte vrij te maken voor de toevoeging van goede zachte plannen.

MONITORING ESSENTIEEL VOOR GOED AFWEGING SCENARIO'S EN ADAPTIEF PROGRAMMEREN

In de bovenstaande figuren zijn indicatieve effecten van de programmavarianten per scenario uitgewerkt. Hierbij is als uitgangspunt genomen dat de huishoudensontwikkeling in het trendscenario ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt. Wij merken op dat dit onzeker is. Wanneer de werkelijke huishoudensgroei tegenvalt zijn effecten uiteraard anders. De sloopopgave wordt dan immers veel groter. Wij adviseren daarom de huishoudensontwikkeling en ontwikkelingen in de woningvoorraad goed te monitoren. Zo kunt u tijdig bijsturen wanneer groei lager of hoger (afhankelijk van scenario) uitvalt en negatieve effecten (waardedalingen, leegstand) toenemen.

¹² Uitgezonderd van de weilandplannen Leuriks Oost, Eschmarkerveld en Vaneker Vitens bij de variant 'alle plannen, zonder uitleglocaties'.

5 Conclusies en advies

5.1 Opgaven zijn kwalitatief, huishoudensgroei vlakt af op middellange termijn

We hanteren drie scenario's voor de huishoudensontwikkeling in Enschede op de middellange termijn:

- A. Primos2018: uitgangspunt is bouwen voor autonome huishoudensontwikkeling (uitbreidingsvraag).
- B. Trendscenario: uitgangspunt is de autonome huishoudensontwikkeling, met extra inzet op behouden/aantrekken van huishoudens die anders vertrekken of niet als zelfstandig huishouden kunnen wonen.
- C. EIB-groeiscenario: meer bouwen dan (reguliere) lokale uitbreidings- en inhaalvraag, waarbij meer huishoudens uit de regio Twente naar Enschede getrokken worden.

Huishoudensontwikkeling voor regio Twente ligt bij verschillende prognoses in dezelfde lijn

Op het niveau van de regio (Twente) liggen de verschillende prognoses met elkaar in lijn. Scenario A en B hebben primair effect op Enschede zelf. Wel kan een sterk Enschede uiteraard positieve uitstralingseffecten hebben op de regio. Belangrijk verschil met scenario C, het EIB-groeiscenario, is dat in dit scenario meer huishoudens naar Enschede toe verhuizen vanuit de rest van Twente, door een gelijkblijvende huishoudensontwikkeling op regionaal niveau. Dit betekent dat extra groei in Enschede effecten heeft op de huishoudensontwikkeling in andere Twentse gemeenten. Dit is niet wenselijk gezien vanuit de regionale woonafspraken, gemeenten dienen in principe alleen te bouwen voor eigen lokale behoefte.

Huishoudensgroei vlakt op termijn in alle scenario's af door een vergrijzende bevolking

Op middellange termijn vlakt de huishoudensgroei af. In scenario A zal dit het snelst gaan, omdat jonge huishoudens en gezinnen in omvang afnemen. In scenario B wordt een deel van deze doelgroepen behouden door de inhaalvraag te bedienen, maar ook in dit scenario stabiliseert de huishoudensgroei op middellange termijn door huishoudensontwikkelingen die worden gekenmerkt door een sterk vergrijzende bevolking. In scenario C houdt de groei langer aan, vooral door huishoudensverdunding en door aantrekken van huishoudens uit buurgemeenten. Maar ook in scenario C vlakt de groei op lange termijn af.

5.2 Zet in op trendscenario: maak afspraken met provincie en optimaliseer plannen

Wij adviseren om in te zetten op het trendscenario, omdat dit scenario doelgroepen bedient die elders in de regio niet in hun woonwensen kunnen voorzien. Het gaat dan om jonge huishoudens die nu nog niet actief zijn op die woningmarkt en die in een stedelijk woonmilieu willen wonen. Als zij in Enschede niet in deze woonwensen worden voorzien, dan verlaten zij mogelijk de regio. Het betreft geen huishoudens die uit regiogemeenten kunnen worden aangetrokken (zoals in het EIB-scenario wel het geval is).

Voorwaarde 1 trendscenario: maak afspraken over extra woningbouw met de provincie

In het trendscenario gaan we uit van een huishoudenstoename van zo'n 2.700 voor de komende tien jaar. Dit is meer dan de ruimte die het huidige RWP biedt: namelijk toevoegen van 1.670 tot 2.040 woningen. Om af te wijken van deze bandbreedte adviseren wij om in gesprek te gaan met de provincie en alternatieve afspraken te maken over de woningbouwaantallen voor Enschede. Door de behoefte aan de voorkant goed af te stemmen met de provincie staat Enschede sterker in mogelijke procedures.

Voorwaarde 2 trendscenario: echt inzetten op doelgroepen die anders uit Enschede/Twente vertrekken

De huishoudensgroei in het trendscenario komt tot stand door het behouden van huishoudens die wel de woningmarkt op willen, maar dit niet kunnen door een gebrek aan passend/betaalbaar aanbod of beperkt kwalitatief toereikend aanbod. Dit zijn bijvoorbeeld jongeren die nog thuis wonen, of studenten die in hun studentenkamer blijven wonen. Het is belangrijk dat er echt voor de behoefte van deze doelgroepen gebouwd wordt, anders worden zij niet behouden en zal het trendscenario niet uitkomen. Overweeg daarom om de plannen te optimaliseren, want een groot deel van de (harde) plannen voorziet niet in hun behoefte, zo blijkt uit de varianten in hoofdstuk 4.

5.3 Extra stedelijk wonen heeft positieve effecten op de stad, maar houdt effecten in kwetsbare woningvoorraad goed in de gaten

Stedelijk wonen is belangrijk voor Enschede. We zien op (middel)lange termijn een afvlakking van de huishoudensgroei, daarnaast zijn er veel (potentiële) woningbouwlocaties in en rondom het centrum van Enschede waar woningbouw ruimtelijk mogelijk is. Dit betekent dat er veel te winnen is met (extra) stedelijk wonen, zowel voor de woningmarkt als voor de (ruimtelijke) structuurversterking van de stad.

Het gaat dan onder andere om:

- Het aantrekken en behouden van jonge huishoudens
- Kwalitatief bedienen van (economisch) belangrijke doelgroepen
- Extra doorstroming op de woningmarkt mogelijk maken
- Versterking binnenstedelijk structuur en draagvlak voor voorzieningen (vitale stad)
- Versterking vestigingsklimaat (aantrekkelijke stad)

Effecten op bestaande voorraad: overschotten grondgebonden koop en sociale huurappartementen

Hoewel stedelijk wonen veel positieve effecten heeft op (het centrum van) Enschede, kunnen er ook negatieve effecten optreden op de bestaande woningvoorraad, zeker in kwetsbare wijken. Wanneer er meer woningen worden toegevoegd dan het aantal huishoudens toeneemt, ontstaan er effecten in kwetsbare onderdelen van de woningvoorraad, zeker in segmenten waar nu al overschotten zitten. Het gaat dan vooral om de sociale huurappartementen (nu al overschotten) en grondgebonden koopwoningen (overschotten op termijn). Effecten zullen naar verwachting vooral optreden in buurten met de minst toekomstbestendige woningvoorraad, omdat deze minder aantrekkelijk zijn dan nieuwe woningen.

5.4 Zet bij stedelijk woonprogramma in op jonge alleenstaanden en stellen om negatieve effecten te beperken, ook ouderen bieden (doorstroom)mogelijkheden

Zoals gezegd: om het trendscenario te laten slagen moet het woningbouwprogramma passen bij de woonwensen van jonge alleenstaanden en stellen. Bijkomend voordeel is dat bouwen voor deze doelgroepen ervoor zorgt dat de negatieve effecten in de bestaande voorraad beperkter zijn, omdat er woningen toegevoegd worden waar veel vraag naar is en nog relatief weinig aanbod. Het is dus een echte aanvulling op de bestaande woningvoorraad, in plaats van concurrentie.

Het gaat dan om het bedienen van de doelgroepen JULB, JUMI en Yuppies. Dit kan door het toevoegen van meer vrijesectorhuurappartementen. De genoemde doelgroepen willen graag in een grondgebonden koopwoning wonen, maar Enschede heeft al veel van dit woningtypen. Nieuwbouw differentiëren ten opzichte van de bestaande voorraad is daarom van belang, ook omdat deze doelgroep niet altijd direct in aanmerking komt voor een koopwoning (hypotheekbeisen) of corporatie-woning (te hoog inkomen). Er is nog onvoldoende aanbod van vrijesectorhuurwoningen in de bestaande woningvoorraad. Het is wenselijk om aanbod te realiseren waar de genoemde doelgroepen relatief makkelijk in kunnen stappen.

Daarnaast hebben deze doelgroepen een relatief sterke voorkeur om grondgebonden te wonen. Het toevoegen van meer grondgebonden woningen kan een meerwaarde bieden voor de stad, als dit op de juiste plekken gebeurt. Jonge stedelijke huishoudens willen graag wonen op levendige plekken, aan de rand van het centrum, met alle voorzieningen zoals winkels, horeca en het station in de buurt. Voeg meer grondgebonden woningen toe op dergelijke locaties en niet aan de randen van de stad, want dan worden niet de stedelijke huishoudens bediend.

Let op: meer grondgebonden woningen toevoegen heeft op termijn effecten op de bestaande woningvoorraad, omdat het aanbod in dit segment al groot is. Een passende voorraadstrategie is nodig om effecten te mitigeren.

Kansen door doorstroming van oudere huishoudens: inzetten op middenhuur- en koopappartementen

Een groot deel van de grondgebonden koopwoningen waar jonge huishoudens en gezinnen in willen wonen, worden momenteel bewoond door oudere huishoudens. Deze oudere doelgroepen kunnen verhuizen naar een nieuwe woning mits er passend aanbod voor hen is (mogelijk in combinatie met zorg). Ook zij hebben steeds vaker een voorkeur voor een appartement, het liefst in de middenhuur of betaalbare koop. Als zij door kunnen stromen naar dergelijke woningen, komen hun woningen vrij voor de jonge doelgroepen die Enschede graag wil behouden (grondgebonden koopwoningen of sociale huur appartementen).

5.5 Zet in op variant maximaal stedelijk: meeste positieve effecten voor stad als geheel, maar mitigeer effecten in de bestaande woningvoorraad en werk aan sloopstrategie

In hoofdstuk 4 zijn verschillende woningbouwvarianten en hun effecten op de gemeente uiteengezet. De variant 'maximaal stedelijk' komt hierin als sterkste variant naar voren, met de meeste positieve effecten voor Enschede als geheel. Er worden relatief veel vrijesectorhuurwoningen en appartementen gebouwd, waarmee de doelgroepen voor het trendscenario bediend kunnen worden. Daarnaast bevat deze variant veel locaties binnen het elastiek en draagt daardoor enerzijds bij aan het realiseren van meer stedelijke woningen en anderzijds ook aan structuurversterking van het centrum. Echter zijn er wel twee belangrijke voorwaarden waaraan voldaan moet worden, om negatieve effecten voor de stad te mitigeren.

Voorwaarde 1 trendscenario en maximaal stedelijk: monitor effecten op bestaande woningvoorraad

Stedelijk wonen gaat over meer dan voorzien in een woningbehoefte. Stedelijk wonen kan bijdragen aan de sociaaleconomische en ruimtelijke structuurversterking van Enschede. Dit kan betekenen dat u als gemeente extra huishoudens wilt aantrekken (trendscenario) en dat u de keuze maakt voor het toevoegen van extra stedelijke woonlocaties, boven de autonome huishoudensontwikkeling (maximaal stedelijk). Dit heeft zonder deprogrammeren en sloop effecten op de bestaande woningvoorraad, vooral in kwetsbare buurten.

Effecten zijn onder andere dat stedelijke woningen van matige kwaliteit forse concurrentie krijgen van nieuwbouw en grondgebonden woningen die vrijkomen door doorstroming van ouderen. Ook kan versnelde achteruitgang van kwetsbare onderdelen van de woningvoorraad optreden, met als gevolg waarde-dalingen van woningen en in sommige segmenten mogelijk leegstand. Blijf daarom werken aan een bredere visie voor (stedelijk) wonen in Enschede, met voldoende aandacht voor de bestaande voorraad.

Voorwaarde 2 trendscenario en maximaal stedelijk: her programmeer- en sloopstrategie nodig

Naast aandacht voor plannen die u doorzet hoort daarbij: welke stap nu zetten in her/deprogrammeren om ruimte te maken voor betere (stedelijke) woonplannen? Ook in de maximaal stedelijk variant worden van bepaalde woningtypen overschotten toegevoegd, terwijl er voor andere woningtypen nog een resterende behoefte is. De bestaande harde plannen dienen daarom kritisch bekeken te worden op de kwalitatieve aansluiting bij de doelgroepen die Enschede wil behouden. Met een gerichte her/deprogrammeerstrategie ontstaat er namelijk ruimte om goede zachte stedelijke woonplannen, die voorzien in deze kwalitatieve behoefte, in de programmering op te nemen.

Daarnaast is er nu al een overschot van sociale huurappartementen, en op termijn mogelijk ook van grondgebonden koopwoningen. Naast arrangementen voor de planvoorraad, is ook een strategie voor de bestaande voorraad nodig. Welke arrangement(en) heeft Enschede om negatieve effecten te mitigeren: hoe zorgt u dat negatieve effecten zoals sloopopgave (al dan niet in de toekomst) kunt mitigeren? Erkenning en vaststelling van deze effecten op de bestaande voorraad is belangrijk, ook voor de Ladder en RWP. Een extra sloopopgave kan worden meegenomen voor de RWP-afspraken en Ladder namelijk.

5.6 Zorg voor goede monitoring huishoudensontwikkeling en woningvoorraad, om tijdig bij te kunnen sturen als realiteit anders blijkt dan het trendscenario

Maak monitoring een integraal onderdeel van uw visie en aanpak op stedelijk wonen. Dit is nodig om een goede afwegingen te kunnen maken en adaptief te programmeren. Scenario's laten een grote bandbreedte zien in de huishoudensontwikkeling op middellange termijn. Wanneer groei hoger of lager uitvalt dan verwacht in een scenario moet u tijdig bij kunnen sturen. Anders kan bijvoorbeeld een fors plan-overschot ontstaan en op termijn een grote sloopopgave. Daarbij adviseren wij ook de woningvoorraad zelf te monitoren. Zijn er effecten zichtbaar als leegstand en waardedalingen in bepaalde buurten of segmenten? Dit zijn belangrijke indicatoren voor uw woonprogrammering, en voor bijsturing.

6 Bijlagen

Bijlage A: Verdieping op doelgroepen

Figuur 18: Verdeling van huishoudens naar doelgroep, gemeente Enschede vergeleken met Nederland¹³

Naam doelgroep	Woonmilieu	Leeftijd en samenstelling	Inkomen*	Aandeel Enschede	Aandeel Nederland
JULB (jong urbaan, laag budget)	Stedelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	11,3%	4,8%
JUMI (Jong, Urbaan, MiddenInkomen)		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden	2,9%	1,0%
Yuppies		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	hoog	4,0%	2,2%
Stadse drukte		gezinnen	laag en midden	10,9%	6,0%
Stads-elite		gezinnen	hoog	11,1%	9,6%
KISS (klein inkomen, stedelijke setting)		alleenstaanden & stellen 35 - 64 jaar	laag	10,0%	6,4%
Midlife, Mid-City		alleenstaanden & stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	7,3%	7,8%
Oudere eenvoud stedelijk		alleenstaanden & stellen 65+	laag	14,1%	6,5%
Stedelijk genieten		alleenstaanden & stellen 65+	midden en hoog	3,4%	3,2%
Vroeg Volwassen		Suburbaan	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	4,3%
Veel voor weinig	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar		midden en hoog	1,8%	1,9%
Familie doorzon	gezinnen		laag en midden	2,6%	4,0%
Ruimte en Gemak	gezinnen		hoog	4,6%	11,0%
Jong geleerd, oud gedaan	alleenstaanden & stellen 35 - 64 jaar		laag	2,3%	4,1%
Woonerf Welgestelden	alleenstaanden & stellen 35 - 64 jaar		midden en hoog	4,4%	7,2%
Suburbane Senioren	alleenstaanden & stellen 65+		laag	3,6%	6,8%
Ruim(t)e genietters / zilveren rand	alleenstaanden & stellen 65+		midden en hoog	1,2%	4,8%
JOLO (JONG LOkaalgebonden)	Landelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	0,0%	0,4%
Blijvers en Terugkeerders		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	0,0%	0,4%
Rurale ruimtezoekers gezin		gezinnen	laag	0,0%	0,6%
Gegoed ruraal gezin		gezinnen	midden en hoog	0,0%	3,7%
Blijf-in-de-wijkers		alleenstaanden & stellen 35 - 64 jaar	laag	0,0%	0,9%
Stadsontwijkers / Off the (Urban) grid		alleenstaanden & stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	0,1%	1,9%
Landelijke eenvoud		alleenstaanden & stellen 65+	laag	0,1%	1,5%
Landelijke luxe		alleenstaanden & stellen 65+	midden en hoog	0,0%	1,1%

Bron: ABF Primos2017, WoON2015. Bewerking Stec Groep (2018).

¹³ Woonmilieus van doelgroepen (stedelijk, suburbaan en landelijk) zijn gebaseerd op de indeling van ABF.

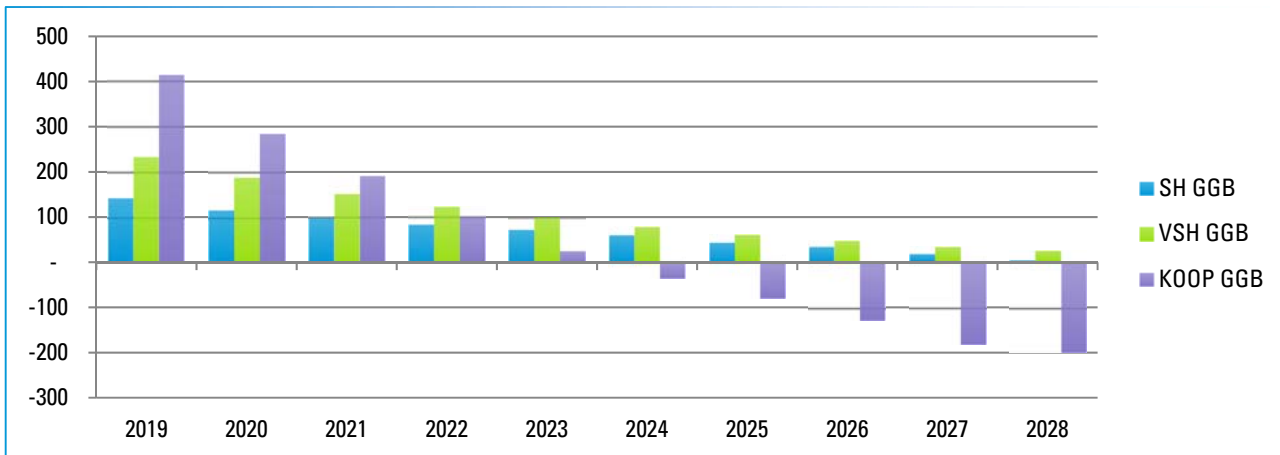
Figuur 19: Huidige woonsituatie naar type en eigendom van stedelijk en suburbane doelgroepen

Naam doelgroep	Stand 2019	Ontwikkeling 2019 - 2029	SH GGB	VSH GGB	KOOP GGB	SH APP	VSH APP	KOOP APP
<i>Stedelijke doelgroepen</i>								
JULB (jong urbaan, laag budget)	8.740	--	17%	2%	8%	59%	4%	11%
JUMI (Jong, Urbaan, MiddenInkomen)	2.270	-	15%	3%	27%	37%	6%	12%
Yuppies	3.095	-	7%	5%	38%	17%	13%	21%
Stadse drukte	8.455	-	34%	7%	37%	16%	2%	3%
Stads-elite	8.640	-	9%	3%	84%	1%	1%	2%
KISS (klein inkomen, stedelijke setting)	7.755	-	26%	2%	23%	41%	1%	6%
Midlife, Mid-City	5.655	-	10%	3%	65%	8%	3%	11%
Oudere eenvoud stedelijk	10.930	+++++	33%	2%	21%	33%	6%	4%
Stedelijk genieten	2.620	-	8%	3%	60%	9%	6%	14%
<i>Suburbane doelgroepen</i>								
Vroeg Volwassen	3.305	-	21%	2%	13%	51%	5%	7%
Veel voor weinig	1.385	-	9%	5%	61%	10%	8%	7%
Familie doorzon	1.995	-	30%	6%	54%	6%	2%	2%
Ruimte en Gemak	3.605	-	6%	2%	90%	0%	0%	1%
Jong geleerd, oud gedaan	1.780	-	42%	2%	30%	21%	1%	4%
Woonerf Welgestelden	3.395	-	12%	2%	76%	4%	2%	5%
Suburbane Senioren	2.800	+	32%	2%	36%	20%	4%	6%
Ruim(t)egenieters / zilveren rand	930	-	6%	2%	78%	3%	3%	8%

Figuur 20: Gewenste woonsituatie naar type en eigendom van stedelijk en suburbane doelgroepen

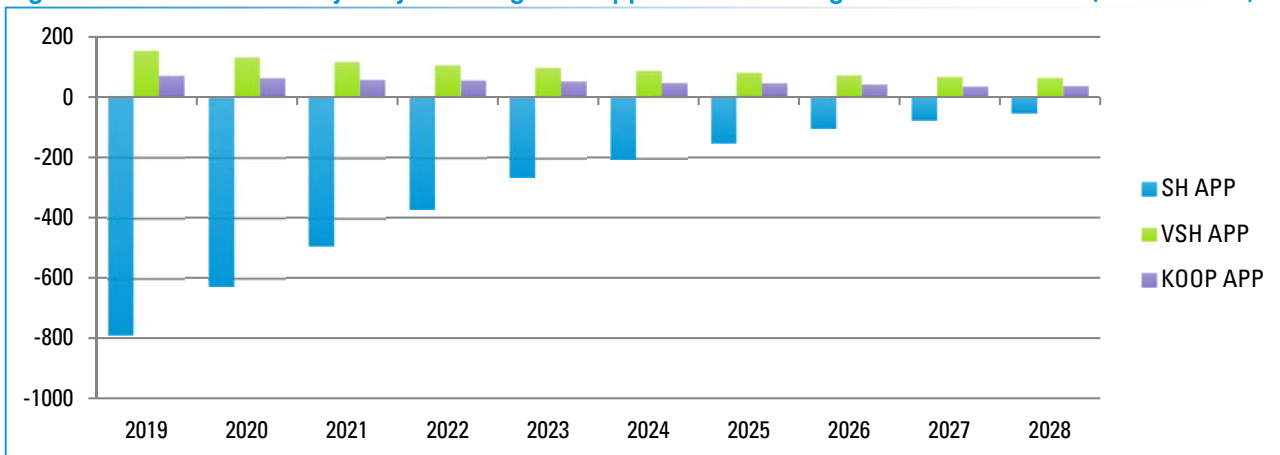
Naam doelgroep	Stand 2019	Ontwikkeling 2019 - 2029	SH GGB	VSH GGB	KOOP GGB	SH APP	VSH APP	KOOP APP
<i>Stedelijke doelgroepen</i>								
JULB (jong urbaan, laag budget)	8.740	--	16%	10%	40%	21%	6%	9%
JUMI (Jong, Urbaan, MiddenInkomen)	2.270	-	10%	1%	55%	9%	4%	21%
Yuppies	3.095	-	1%	4%	76%	5%	9%	4%
Stadse drukte	8.455	-	37%	11%	34%	15%	3%	1%
Stads-elite	8.640	-	6%	4%	80%	2%	3%	6%
KISS (klein inkomen, stedelijke setting)	7.755	-	22%	3%	27%	37%	2%	8%
Midlife, Mid-City	5.655	-	10%	7%	49%	18%	5%	12%
Oudere eenvoud stedelijk	10.930	+++++	5%	6%	8%	60%	12%	10%
Stedelijk genieten	2.620	-	0%	2%	20%	17%	35%	26%
<i>Suburbane doelgroepen</i>								
Vroeg Volwassen	3.305	-	14%	9%	36%	30%	5%	7%
Veel voor weinig	1.385	-	2%	7%	85%	0%	1%	5%
Familie doorzon	1.995	-	31%	7%	56%	3%	0%	2%
Ruimte en Gemak	3.605	-	4%	2%	86%	2%	3%	2%
Jong geleerd, oud gedaan	1.780	-	31%	3%	28%	28%	2%	8%
Woonerf Welgestelden	3.395	-	6%	8%	55%	6%	5%	20%
Suburbane Senioren	2.800	+	8%	1%	2%	50%	15%	22%
Ruim(t)egenieters / zilveren rand	930	-	2%	1%	20%	17%	23%	37%

Figuur 21: Indicatie totale jaarlijkse vraag naar grondgebonden woningen in Enschede (Primos2018)



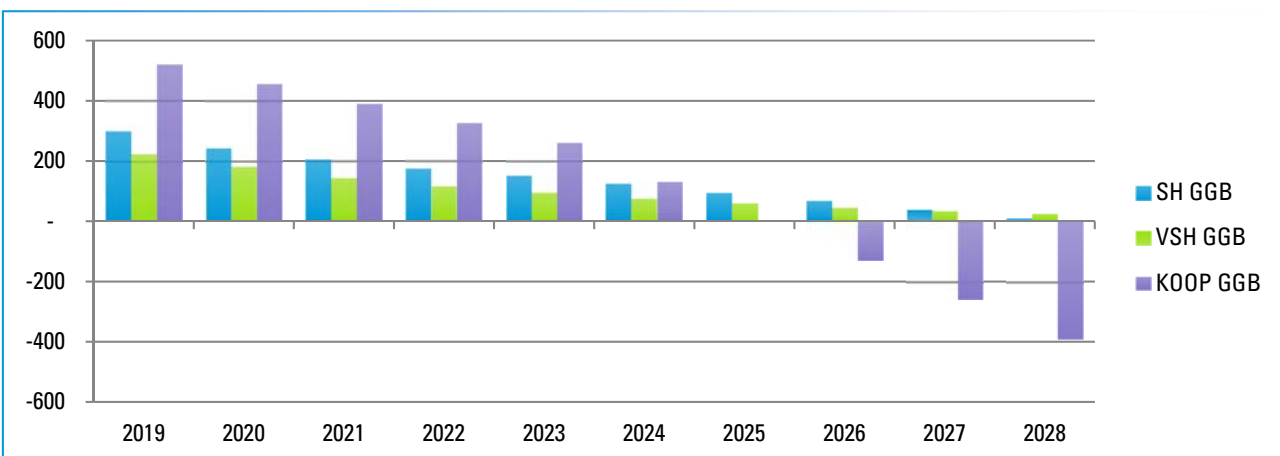
Bron: ABF (2018), WoON2015. Bewerking Stec Groep (2018).

Figuur 22: Indicatie totale jaarlijkse vraag naar appartementen in gemeente Enschede (Primos2018)



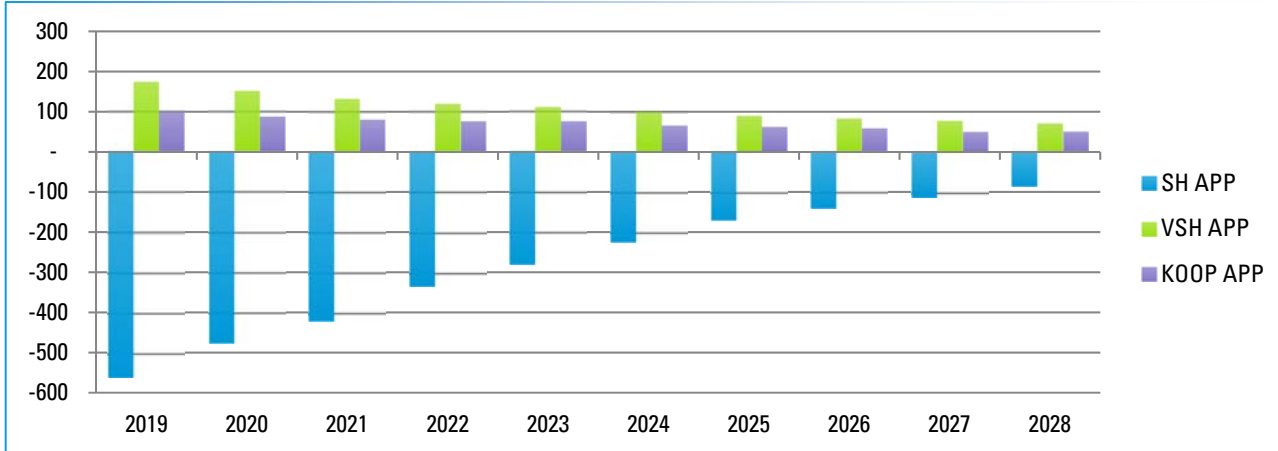
Bron: ABF (2018), WoON2015. Bewerking Stec Groep (2018).

Figuur 23: Indicatie totale jaarlijkse vraag naar grondgebonden woningen in Enschede (trendscenario)



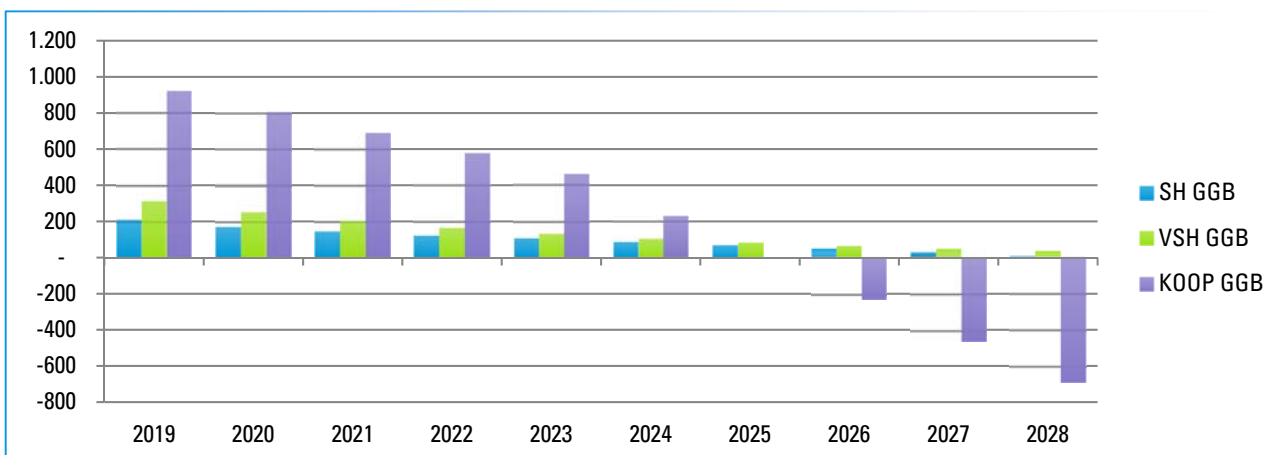
Bron: ABF (2018), WoON2015. Bewerking Stec Groep (2018).

Figuur 24: Indicatie totale jaarlijkse vraag naar appartementen in gemeente Enschede (trendscenario)



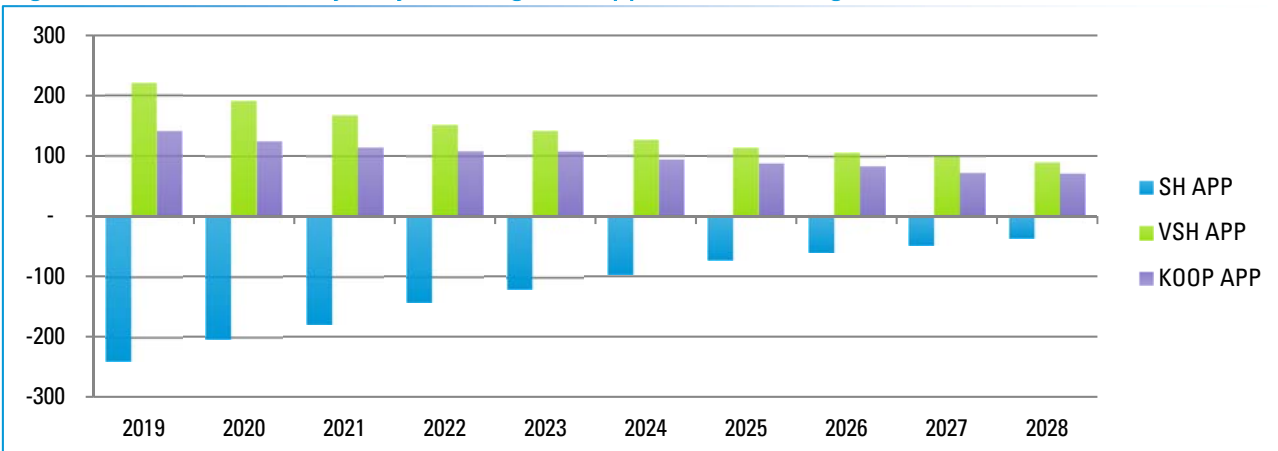
Bron: ABF (2018), WoON2015. Bewerking Stec Groep (2018).

Figuur 25: Indicatie totale jaarlijkse vraag naar grondgebonden woningen in Enschede (EIB-scenario)



Bron: ABF (2018), WoON2015. Bewerking Stec Groep (2018).

Figuur 26: Indicatie totale jaarlijkse vraag naar appartementen in gemeente Enschede (EIB-scenario)



Bron: ABF (2018), WoON2015. Bewerking Stec Groep (2018).

Bijlage B: Buurtenscan

Lage WOZ-waardes in Wesselerbrink Noord-Oost, Wesselerbrink Zuid-West en Boswinkel-De Braker

De gemiddelde WOZ-waarde van een woning geeft een goede indicatie van de kwaliteit van de woning en van de buurt waar deze in staat. In buurten met een lage WOZ-waardes kunnen eerder ruimtelijke problemen optreden. Onderstaande figuur toont de buurten met de laagste en hoogste WOZ-waardes. De buurten met de laagste gemiddelde WOZ-waardes liggen ten zuidwesten van het centrum.

Figuur 27: Overzicht van de 5 buurten met de hoogste en laagste WOZ-waardes

5 buurten met hoogste WOZ-waarde	5 buurten met de laagste WOZ-waarde
1. De Laares	1. Wesselerbrink Noord-Oost
2. Helmerhoek-Zuid	2. Wesselerbrink Zuid-West
3. Dorp Lonneker	3. Boswinkel-De Braker
4. Stokhorst	4. Tweekelerveld
5. Noord Esmarke	5. Stevenfenne

Bron: gemeente Enschede (2018). Bewerking Stec Groep (2018). Groen gearceerde buurten liggen in het centrum.

Veldkamp-Getfert West is de buurt met de meeste corporatiewoningen in het centrum

Ook het aandeel corporatiewoningen geeft een indicatie van de kwaliteit van een buurt. Dit betreft ook grotendeels de buurten ten zuidwesten van het centrum, maar ook Veldkamp-Getfert West. Deze buurt heeft in het centrum het grootste aandeel corporatiewoningen.

Figuur 28: Overzicht van de 5 buurten met het hoogste en laagste aandeel corporatiewoningen

5 buurten met de minste corporatiewoningen	5 buurten met de meeste corporatiewoningen
1. De Laares	1. Wesselerbrink Noord-Oost
2. Helmerhoek-Zuid	2. Wesselerbrink Zuid-West
3. Dorp Lonneker	3. Boswinkel-De Braker
4. Stokhorst	4. Tweekelerveld
5. Stroinkslanden Noord-West	5. Veldkamp-Getfert West

Bron: gemeente Enschede (2018). Bewerking Stec Groep (2018). Groen gearceerde buurten liggen in het centrum.

City, de Bothoven en Boddenkamp hebben een hoog aandeel appartementen

Een hoog aandeel appartementen kan een indicatie zijn voor een zwakkere buurt, zeker in combinatie met andere factoren zoals een hoog aandeel corporatiewoningen en een kwetsbare bouwperiode. Echter kan voor stedelijk wonen een hoog aandeel appartementen ook een indicatie zijn voor een aantrekkelijke buurt, mits er kwalitatief goede woningen staan (koop en middenhuur).

Figuur 29: Overzicht van de 5 buurten met het hoogste en laagste aandeel appartementen

5 buurten met het laagste aandeel appartementen	5 buurten met het hoogste aandeel appartementen
1. Deppenbroek	1. City
2. De Laares	2. De Bothoven
3. Eekmaat West	3. Cromhoffsbleek-Kotman
4. Helmerhoek-Noord	4. Boddenkamp
5. Helmerhoek-Zuid	5. Stadsveld-Zuid

Bron: gemeente Enschede (2018). Bewerking Stec Groep (2018). Groen gearceerde buurten liggen in het centrum.

Buurten Boddenkamp en City hebben een laag aandeel aanpasbare woningen

In het kader van de aankomende vergrijzing is ook de aanpasbaarheid van de bestaande woningvoorraad een belangrijke indicator voor de toekomstbestendigheid van een buurt. De meeste verhuizingen vinden plaats binnen de bestaande woningvoorraad en woningen die niet levensloopbestendig zijn, of gemaakt kunnen worden, zijn daardoor minder aantrekkelijk voor oudere huishoudens. In het centrum zijn in de buurten Boddenkamp en de City relatief weinig aanpasbare woningen.

Figuur 30: Overzicht van de 5 buurten met het hoogste en laagste aandeel aanpasbare woningen

5 buurten met hoogste aandeel aanpasbare woningen	5 buurten met de laagste aandeel aanpasbare woningen
1. Stroinkslanden Noord-West	1. Cromhoffsbleek-Kotman
2. Het Brunink	2. Boddenkamp
3. Stokhorst	3. City
4. Helmerhoek-Zuid	4. Stadsveld-Zuid
5. Dolphia	5. Tweekelerveld

Bron: Zorgopdekaart (2018). Bewerking Stec Groep (2018). Groen gearceerde buurten liggen in het centrum.

De buurten met gemiddeld het slechtste energielabel liggen allemaal rondom het centrum

Energielabels geven een indicatie van de duurzaamheid en toekomstbestendigheid van een woning. Het bouwjaar en woningtypen spelen hierbij een belangrijke rol, net als maatregelen die door eigenaren genomen zijn (zoals extra isolatie of zonnepanelen). In het centrum zelf zijn hier geen opmerkelijkheden, maar de 5 buurten met lage energielabels liggen allemaal rondom het centrum. Dit maakt deze buurten minder aantrekkelijk, omdat er hoge investeringen nodig kunnen zijn om de woningen te verduurzamen.

Figuur 31: Overzicht van de 5 buurten met het gemiddeld hoogste en laagste energielabel

5 buurten met hoogste gemiddelde energielabel	5 buurten met de laagste gemiddelde energielabel
1. Eilermarke	1. Hogeland-Zuid
2. Het Brunink	2. Elferink-Heuwkamp
3. Sleutelkamp	3. Tubantia-Toekomst
4. Oikos	4. Wooldrik
5. Eekmaat West	5. Hogeland-Noord

Bron: BAG (2018), Energielabelatlas 92108). Bewerking Stec Groep (2018). Groen gearceerde buurten liggen in het centrum.

Buurten met slechte energie labels en/of oude woningen

Naoorlogse woningen (gebouwd tussen 1945 en 1970) zijn een kwetsbaar onderdeel van de woningvoorraad. In Enschede zijn er relatief veel buurten waarvan meer dan de helft van de woningen uit deze bouwperiode komt. Hier zal een vervangingsvraag optreden, omdat woningen verouderd zijn. Het betreft geen buurten in het centrum, maar wel veel buurten die in de totale buurtenscan (sterk) onder gemiddeld scoren, dus hier treden mogelijk effecten op (waardedaling en leegstand).

Figuur 32: Overzicht van de 5 buurten met de hoogste en laagste WOZ-waardes

5 buurten met het laagste aandeel naoorlogse bouw	10 buurten met het hoogste aandeel naoorlogse bouw	
1. Ruwenbos	1. Wesselerbrink Noord-Oost	6. Mekkelholt
2. Oikos	2. Tweekelerveld	7. Bolhaar
3. Eekmaat	3. Stadsveld-Zuid	8. Boswinkel-De Braker
4. Eekmaat-West	4. Varvik-Diekman	9. Wooldrik
5. Sleutelkamp	5. Stadsveld-Noord-Bruggert	10. Wesselerbrink Zuid-Oost

Bron: gemeente Enschede (2018). Bewerking Stec Groep (2018). Groen gearceerde buurten liggen in het centrum.

Figuur 33: Totaalscore buurtenscan

Buurtnaam	Stadsdeel	Aantal woningen	Relatieve score
Tweckelerveld	Noord	2.300	Sterk ondergemiddeld
Wesselerbrink Noord-Oost	Zuid	1.848	Sterk ondergemiddeld
Stadsveld-Zuid	West	995	Sterk ondergemiddeld
Mekkelholt	Noord	1.396	Sterk ondergemiddeld
Wesselerbrink Zuid-Oost	Zuid	1.973	Sterk ondergemiddeld
Boswinkel-De Braker	West	1.937	Sterk ondergemiddeld
Veldkamp-Getfert-West	Centrum	994	Sterk ondergemiddeld
De Bothoven	Centrum	3.495	Sterk ondergemiddeld
Stadsveld-Noord-Bruggert	West	799	Sterk ondergemiddeld
Stevenfenne	West	2.301	Sterk ondergemiddeld
Schreuserve	Oost	1.160	Sterk ondergemiddeld
Wesselerbrink Zuid-West	Zuid	1.151	Sterk ondergemiddeld
Deppenbroek	Noord	2.341	Sterk ondergemiddeld
Wesselerbrink Noord-West	Zuid	2.105	Sterk ondergemiddeld
Cromhoffsbleek-Kotman	Zuid	902	Ondergemiddeld
Stroinkslanden-Zuid	Zuid	1.985	Ondergemiddeld
City	Centrum	2.023	Ondergemiddeld
Eekmaat	Oost	851	Ondergemiddeld
Hogeland-Noord	Centrum	1.461	Ondergemiddeld
Ribbelt-Ribbelerbrink	Oost	927	Ondergemiddeld
Tubantia-Toekomst	Noord	2.270	Ondergemiddeld
Dolphia	Oost	255	Ondergemiddeld
Varvik-Diekman	Zuid	1.728	Ondergemiddeld
Velve-Lindenhof	Oost	2.083	Ondergemiddeld
Horstlanden-Stadswede	Centrum	1.400	Ondergemiddeld
Bentveld-Bultserve	Oost	1.459	Ondergemiddeld
De Slank	Oost	72	Ondergemiddeld
Schipholt-Glanermaten	Oost	1.228	Ondergemiddeld
Pathmos	West	1.007	Bovengemiddeld
Walhof-Roessingh	Noord	1.157	Bovengemiddeld
Boddenkamp	Centrum	402	Bovengemiddeld
Voortman-Amelink	Noord	510	Bovengemiddeld
Bolhaar	Noord	850	Bovengemiddeld
Eilermarke	Oost	687	Bovengemiddeld
Elferink-Heuwkamp	West	1.167	Bovengemiddeld
Park Stokhorst	Oost	1.605	Bovengemiddeld
Lasonder, Zeggelt	Centrum	796	Bovengemiddeld
Getfert	Centrum	1.843	Bovengemiddeld
Dorp Lonneker	Noord	825	Bovengemiddeld
Glanerveld	Oost	474	Bovengemiddeld
Sleutelkamp	Oost	188	Bovengemiddeld
Wooldrik	Oost	539	Bovengemiddeld
Hogeland-Zuid	Zuid	1.023	Bovengemiddeld
Het Brunink	Zuid	111	Sterk bovengemiddeld
Roombeek-Roomveldje	Noord	2.154	Sterk bovengemiddeld
Eekmaat West	Oost	1.167	Sterk bovengemiddeld
Helmerhoek-Noord	Zuid	1.639	Sterk bovengemiddeld
Dorp Boekelo	West	1.116	Sterk bovengemiddeld
't Zwering	West	868	Sterk bovengemiddeld
Noord Esmarke	Oost	137	Sterk bovengemiddeld
Stokhorst	Oost	416	Sterk bovengemiddeld
Stroinkslanden Noord-Oost	Zuid	1.424	Sterk bovengemiddeld
De Laares	Centrum	828	Sterk bovengemiddeld
Oikos	Oost	868	Sterk bovengemiddeld
Helmerhoek-Zuid	Zuid	1.511	Sterk bovengemiddeld
Stroinkslanden Noord-West	Zuid	937	Sterk bovengemiddeld
Ruwenbos	West	542	Sterk bovengemiddeld

Bron: Gemeente Enschede (BAG en BRP), CBS (2018), Leefbaarometer (2018), Energieatlas (2018). Bewerking Stec Groep (2018).

Bijlage C: Confrontatie planvoorraad met alle scenario's

A: Primos2018: overschotten grondgebonden koop en sociale huurappartementen, tekorten elders

Wanneer we uitgaan van het Primos2018 scenario zijn er in totaal meer plannen (1.865 hard) dan de vraag voor de komende 10 jaar (circa 420). Echter zijn er wel kwalitatieve tekorten, wanneer we kijken naar de verschillende segmenten. De volgende punten vallen op:

- Er is een overschot van plannen met grondgebonden koopwoningen. Enkel de harde plancapaciteit (925) is al groter dan de vraag de komende 10 jaar (circa 400).
- Daarnaast zijn er overschotten van plannen met sociale huurappartementen. De opgave voor dit woningtype is nu al negatief, dus elke toe te voegen woning zorgt voor een groter overschot.
- Wat betreft vrijesectorhuurappartementen bestaat er een tekort tussen vraag (circa 975) en hard planaanbod (365). Er is dus behoefte aan meer woningen in dit segment.

B: Trendscenario: tekorten in alle segmenten, behalve sociale huurappartementen

Wanneer we uitgaan van het trendscenario zijn er te weinig harde plannen (1.865) om te voorzien in de vraag de aankomende 10 jaar (circa 2.700). Met de zachte plannen erbij kan wel worden voorzien in de vraag. De volgende kwalitatieve punten vallen op:

- Er is een overschot van plannen met sociale huurappartementen. De opgave voor dit woningtype is nu al negatief, dus elke toe te voegen woning zorgt voor een groter overschot.
- Wat betreft koopappartementen bestaat er evenwicht tussen vraag (circa 700) en aanbod (705), mits de zachte plannen uitgevoerd kunnen worden. Anders ontstaat er een tekort in dit segment. Dit geldt ook voor vrijesectorhuurappartementen, met de zachte plannen erbij ontstaat er evenwicht.
- Met name in de grondgebonden segmenten zijn grote tekorten: dit komt omdat het aantal jonge huishoudens in dit scenario toeneemt, zij hebben een voorkeur voor grondgebonden koopwoningen.

C: EIB-groeiscenario: tekorten in alle segmenten, behalve sociale huurappartementen

Wanneer we uitgaan van het EIB-groeiscenario zijn er te weinig harde en zachte plannen (4.720) om te voorzien in de vraag de aankomende 10 jaar (circa 5.600). Dit betekent dat er meer nieuwe plannen nodig zijn. De volgende kwalitatieve punten vallen op:

- Er is een overschot van plannen met sociale huurappartementen. De opgave voor dit woningtype is nu al negatief, dus elke toe te voegen woning zorgt voor een groter overschot.
- In alle overige segmenten zijn tekorten: hier is het harde planaanbod onvoldoende voor de aankomende vraag. Met name in de grondgebonden segmenten zijn grote tekorten. Ook zijn er meer vrijesectorhuurappartementen nodig voor oudere huishoudens die stedelijk willen wonen.

Figuur 34: Confrontatie planvoorraad naar woningtype, met alle scenario's

Eigendomsvorm	Primos2018	Trendscenario	EIB-groeiscenario
Koop grondgebonden woning	Vraag: 400 Aanbod harde plannen: 925 Behoefte: -525	Vraag: 1.400 Aanbod harde plannen: 925 Behoefte: 475	Vraag: 2.300 Aanbod harde plannen: 925 Behoefte: 1.375
Sociale huur grondgebonden woning	Vraag: 675 Aanbod harde plannen: 25 Behoefte: 650	Vraag: 1.000 Aanbod harde plannen: 25 Behoefte: 975	Vraag: 1.000 Aanbod harde plannen: 25 Behoefte: 975
Vrijesector huur grondgebonden woning	Vraag: 1.035 Aanbod harde plannen: 0 Behoefte: 1.035	Vraag: 1.300 Aanbod harde plannen: 0 Behoefte: 1.300	Vraag: 1.400 Aanbod harde plannen: 0 Behoefte: 1.400
Koop appartementen	Vraag: 510 Aanbod harde plannen: 245 Behoefte: 265	Vraag: 700 Aanbod harde plannen: 245 Behoefte: 455	Vraag: 1.900 Aanbod harde plannen: 245 Behoefte: 1.655
Sociale huur appartementen	Vraag: -3.105 Aanbod harde plannen: 250 Behoefte: -3.355	Vraag: -2.800 Aanbod harde plannen: 250 Behoefte: -3.050	Vraag: -2.200 Aanbod harde plannen: 250 Behoefte: -2.450
Vrijesector huur appartementen	Vraag: 975 Aanbod harde plannen: 365 Behoefte: 610	Vraag: 1.100 Aanbod harde plannen: 365 Behoefte: 735	Vraag: 1.200 Aanbod harde plannen: 365 Behoefte: 835

Bijlage D: Selectie stedelijke woonlocaties

Figuur 35: Scan selectie stedelijke woonlocaties

Projectgebied	Plannen	Status	Binnen elastiek?	Beoogd programma
Boddenkamp	Ambachtschool	Hard (uitvoering)	Nee, maar wel voor grondgebonden woningen	80 VSH appartementen
	Lasonderdriehoek	Hard	Nee, maar wel voor grondgebonden woningen en daarnaast locatie voor uitzonderingsregel	7 grondgebonden koop 7 koop appartementen 21 SH appartementen (studenten)
	Aldi	Zacht	Nee, maar wel voor grondgebonden woningen	34 grondgebonden koop
	Coberco park	Zacht	Nee, maar wel voor grondgebonden woningen	40 koop appartementen (niet stedelijk) 45 grondgebonden koop
Spoorzone:	Molenstraat fase 1	Hard	Ja, dus geschikt voor stedelijke appartementen	11 grondgebonden SH 54 grondgebonden koop
	Middengebied - ten zuiden Molenstraat	Zacht	Ja, dus geschikt voor stedelijke appartementen	60 grondgebonden koop 90 koop appartementen 50 SH appartementen
	Driehoek Deuringerstraat-Raiffeisenstraat-Hengelosestraat	Zacht	Deels, de beoogde appartementen wel	70 grondgebonden koop 60 koop appartementen
	Stationsplein Zuid	Zacht	Ja, dus geschikt voor stedelijke appartementen	40 appartementen 20 grondgebonden
	Bruninkmeijer	Hard	Ja, dus geschikt voor stedelijke appartementen	22 koop appartementen 22 VSH appartementen
	Randstad/Busstation	Zacht	Nee, maar wel voor grondgebonden woningen	50 koop appartementen
Zuiderval	Zuiderspoorflat	Hard (uitvoering)	Nee, maar wel voor grondgebonden woningen en daarnaast locatie voor uitzonderingsregel	15 grondgebonden koop 45 koop appartementen
	Wooldriksweg Delistraat	Hard (uitvoering)	Nee, maar wel voor grondgebonden woningen	90 grondgebonden SH
	Zuiderspoorstraat Getfertweg	Hard	Nee, maar wel voor grondgebonden woningen	40 koop appartementen
	Zuiderspoorstraat Wooldriksweg	Hard	Nee, maar wel voor grondgebonden woningen	72 koop appartementen
	Janninkkwartier	Zacht	Nee, maar wel voor grondgebonden woningen	15 koop appartementen 135 grondgebonden koop
Horstandan Veldkamp	Blekerstraat Robsonterrein	Zacht	Nee, maar wel voor grondgebonden woningen	44 appartementen 14 grondgebonden
Stadsweide	Kop Boulevard	Zacht	Ja, dus geschikt voor stedelijke appartementen	150 koop appartementen 334 VSH appartementen 50 SH appartementen
	Ledeboer	Zacht	Deels, de beoogde appartementen wel	98 appartementen 10 grondgebonden
Laares	Laares 2014	Hard (uitvoering)	Nee, maar wel voor grondgebonden woningen	33 grondgebonden koop
	Laares fase 4	Zacht		35 grondgebonden koop
Deurningerstraat	Lasonder Arke	Hard	Nee, maar wel voor grondgebonden woningen	5 grondgebonden VSH 25 VSH appartementen
Perik/Hogeland	Perikweg NRO locatie	Zacht	Nee, maar wel voor grondgebonden woningen	43 grondgebonden koop
Bleeker	Bleeker	Zacht	Nee, maar wel voor grondgebonden woningen en daarnaast locatie voor uitzonderingsregel	31 grondgebonden koop 14 VSH appartementen

Bron: planlijst gemeente Enschede (2018). Bewerking Stec Groep (2018). Groen gearceerde plannen zijn hard, of het zijn goede zachte plannen die binnen de 'maximaal stedelijk' variant worden meegenomen.