



K A W

Gemeente Twenterand

Woningmarktanalyse

Inleiding en inhoudsopgave

Inleiding

De gemeente Twenterand onderzoekt welke woningbehoefte er in de gemeente is, om zo samen met belanghebbenden (ook wel: stakeholders) te kunnen werken aan de juiste plannen voor de bestaande woningvoorraad en voor nieuwbouw.

In dit document komen bestaande onderzoeken en actuele cijfers samen, aangevuld met ervaringen en kennis die er is bij stakeholders in de gemeente. Dat helpt om nieuwe inzichten te krijgen en om kennis in de juiste context te plaatsen.

Samenvatting / marktbeeld

1: Demografische ontwikkelingen

2: Woningvoorraadontwikkelingen

3: Marktontwikkelingen

4: Vraag versus plannen

Bijlage: dorpsatlas



1

Demografie

1 Demografische ontwikkelingen – gemeente Twenterand

Omslag naar dalend inwonertal, huishoudensgroei zet door

In heel de regio Twente, en ook in de gemeente Twenterand, slaat groei van het aantal inwoners na ongeveer het jaar 2025 om in stabilisatie en daarna daling.

Het aantal huishoudens groeit door, zij het in een steeds lager tempo. Huishoudensverdunning is voorlopig een belangrijke motor achter blijvende groei: minder inwoners per woning door vergrijzing en individualisering.

De groei van de afgelopen tien jaar (75 a 100 huishoudens per jaar) zet in een iets lagere versnelling door. Elk prognosemodel geeft eigen uitkomsten die eerder als bandbreedte dan als harde waarheid moeten worden gezien. Op regionaal niveau is met het oog op praktische bruikbaarheid overeengekomen om een middelpunt in de prognoses te hanteren.

Conform het RWP: **2017-2026: netto 430 tot 525 huishoudens, ofwel voorraadgroei**

Groei alleen nog bij ouderen, stabilisatie bij de groep tot 45

De groei komt geheel voor rekening van de groep 65-plussers. Het aantal inwoners tot 45 jaar stabiliseert zicht op langere termijn, na afname in de afgelopen jaren. Het aantal gezinnen met kinderen neemt wel blijvend (licht) af.

1 Demografische ontwikkelingen – gemeente Twenterand

Kan Twenterand ‘aanstaande gezinnen’ eerder binden?

Twenterand kent een negatief migratiesaldo. Dit wordt vrijwel geheel veroorzaakt door uitstroom van jongeren, naar studentensteden (Enschede, Groningen, Zwolle), maar óók naar Almelo. De uitstroom naar studentensteden is onvermijdelijk en van alle jaren. Dat jongeren ook verhuizen naar een buurgemeente als Almelo is deels te verklaren uit het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid daar. Makelaars geven echter aan dat dit óók te maken heeft met (betaalbaar en recent) woningaanbod.

Er is ook een uitstroom van 25-45 jarigen en 45-65 jarigen. Dit is de leeftijdsklasse waarin ook de gezinnen met opgroeiende kinderen vallen. Wat opvalt is dat er wél instroom van kinderen is. De verklaring: huishoudens zonder kinderen verlaten de gemeente, huishoudens mét kinderen komen terug. Dit is met name te zien in de relatie met Almelo. De uitstroom van jonge mensen zonder kinderen naar Almelo keert dus na verloop van tijd om in een toestroom van gezinnen. Is deze groep beter te binden?

Uitstroom naar grotere voorzieningencentra: in te dammen?

Daarnaast is het opvallend dat 45-65 jarigen Twenterand verlaten richting Hardenberg, Ommen, Tubbergen en Wierden. Hardenberg is relatief betaalbaar maar in Ommen, Tubbergen en Wierden is het wonen duidelijk duurder.

Voorals voor Wierden en Ommen zijn duidelijke marktindicatoren aanwezig: een nabijgelegen voorzieningenrijke, goed bereikbare kern waar de laatste jaren relatief veel werd gebouwd. Mensen kiezen hier voor een combinatie van kwaliteiten die niet zomaar in Twenterand te bieden is. Evengoed geven makelaars aan dat een continue bouwstroom in de dorpen in Twenterand een uitstroom naar Wierden (deels) voorkomt.

De uitstroom naar Hardenberg en Tubbergen lijkt minder ingegeven door de bereikbaarheid (en in het geval van Tubbergen ook niet door voorzieningen). Ook deze uitstroom is mogelijk om te keren in behoud, bij een goed woningaanbod.

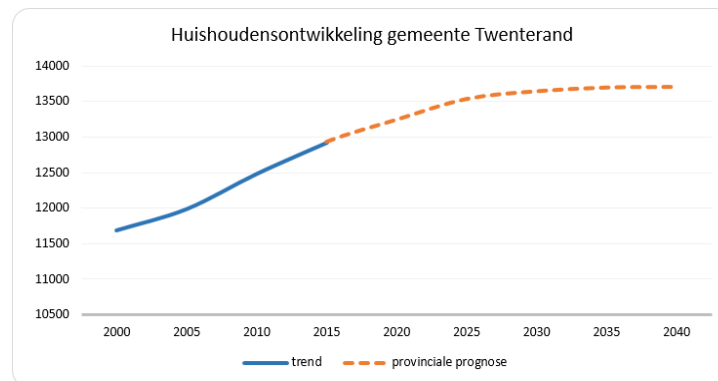
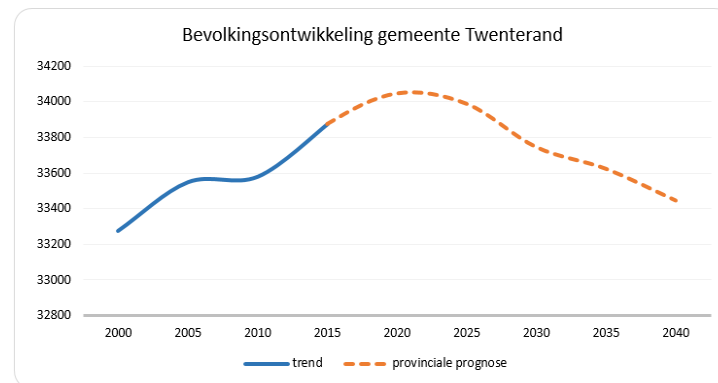
1 Demografische ontwikkelingen – gemeente Twenterand

Bevolking en huishoudens totaal

Hieronder brengen we de bevolkings- en huishoudensontwikkeling op het niveau van de gemeente Twenterand in beeld.

Twenterand kende in de periode 2005-2010 een stagnatie maar sindsdien is er een gestage groei van het aantal inwoners. Net als in de regio als geheel zet ook in Twenterand tussen 2020 en 2025 de daling in. In 2040 ligt het inwonertal naar verwachting ongeveer op het niveau van vlak voor 2005.

Het aantal huishoudens is de laatste vijftien jaar met zo'n 1.250 toegenomen (75 a 100 per jaar) en stijgt naar verwachting tot 2025 lineair door. Van huishoudensrimp lijkt in elk geval tot 2040 geen sprake.

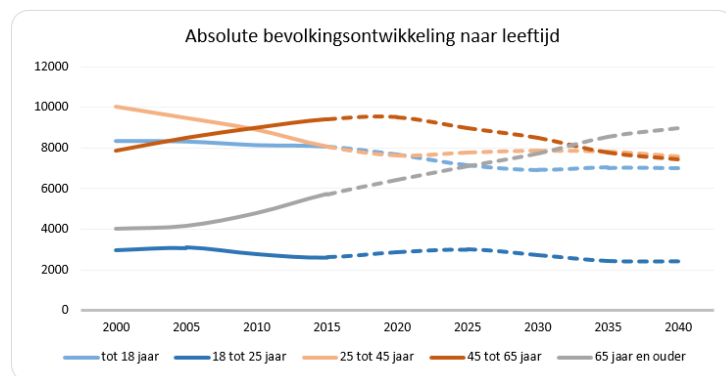


1 Demografische ontwikkelingen – gemeente Twenterand

Bevolking naar leeftijd

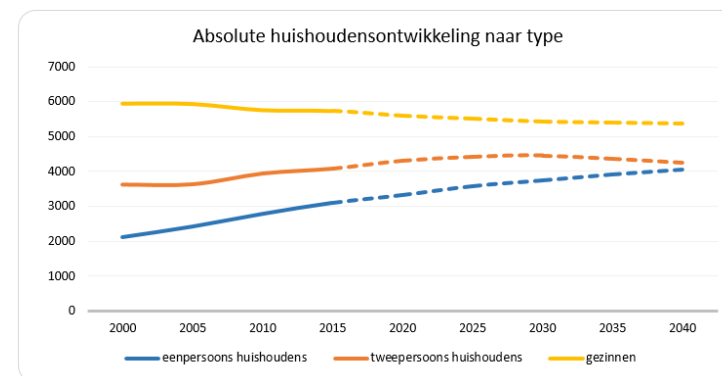
Hoewel het aantal inwoners van Twenterand tussen 2000 en 2015 is toegenomen, zijn sommige leeftijdsgroepen juist in omvang gedaald.

- Het aandeel 65-plussers nam tussen 2000 en 2015 met de helft toe (ca. 2.000 personen) en tot 2040 groeit deze groep nog eens met 2.000;
- De groep 45- tot 65-jarigen overschrijdt steeds vaker de grens 65+ en krimpt inmiddels;
- Het aantal jongeren vertoont een stabiel beeld, nu en in de toekomst.
- De groep 25- tot 45-jarigen is kleiner geworden, maar blijft in de toekomst naar verwachting op peil (deels door instroom uit andere gemeenten)



Huishoudens naar type

- De hoeveelheid gezinnen loopt stabiliseert zich, in tegenstelling tot de daling in veel andere Oost-Nederlandse gemeenten.
- Het aantal alleenstaanden is sinds 2000 met de helft toegenomen. Richting 2040 komen er nog zo'n 1.000 eenpersoons huishoudens bij. Ook het aantal stellen zonder kinderen groeit tot 2030. Dit komt deels voort uit individualisering (langer single, vaker uit elkaar) maar vooral door vergrijzing (kinderen het huis uit, op langere termijn / op hoge leeftijd ook vaker zonder partner).



1 Demografische ontwikkelingen – gemeente Twenterand

Migratie

Onderstaand schema toont saldi tussen instroom en uitstroom, van en naar Twenterand, naar leeftijdsklasse, in de periode 2008-2015. In groen: positieve relaties. Bijvoorbeeld de netto instroom van 65-plussers uit Hardenberg. In rood: negatieve relaties. Bijvoorbeeld de uitstroom van jongeren naar Almelo.

Met gemeente:	0 tot 15 jaar	15 tot 25 jaar	25 tot 45 jaar	45 tot 65 jaar	65 tot 85 jaar	85 jaar en ouder	totaal
Twenterand	0	0	0	0	0	0	0
Almelo	75	-115	1	-53	10	10	-72
Hardenberg	-39	-14	-29	-46	30	13	-85
Hellendoorn	5	4	6	17	15	7	54
Enschede	21	-89	5	-6	-3	-1	-73
Wierden	-26	-13	-35	-17	2	1	-88
Ommen	-5	4	1	-25	2	4	-19
Tubbergen	-28	-13	-13	-29	-3	-2	-88
Zwolle	6	-70	8	-7	-1	1	-63
Groningen	9	-64	37	1	0	0	-17
Hengelo (O)	-10	-27	-41	1	-3	1	-79
Rijssen-Holten	3	3	-13	4	-6	-1	-10
Deventer	7	-14	8	16	0	1	18
Utrecht	1	-30	5	1	0	0	-23
Amsterdam	4	-24	-3	4	1	0	-18
Emmen	4	-2	-4	2	2	0	2
Apeldoorn	5	7	-4	0	5	2	15
Hof van Twente	-7	-3	0	-10	0	-1	-21
Borne	1	-4	-11	3	-1	0	-12
Coevorden	-6	-1	1	-4	0	0	-10
Dalfsen	-1	-2	-2	-1	0	0	-6
Dinkelland	-7	-6	-5	-6	0	1	-23
Hoogeveen	3	4	-6	-2	-1	2	0
Hengelo	2	-10	-16	0	-3	0	-27
Arnhem	8	-11	4	3	0	0	4
Overig	118	-388	58	-3	30	18	-167
Eindtotaal	69	-331	-104	-66	29	27	-376

1 Demografische ontwikkelingen – woningbehoefte per dorp

Prognose per dorp: Vriezenveen en Vroomshoop voorop

We verdeelden de afgesproken gemeentelijke bandbreedte voor groei in de periode 2017-2026 (430 tot 525) over de dorpen door te kijken naar

1. De uitkomst per dorp in de provinciale prognose uit 2015;
2. De grootte van de dorpen;
3. De marktsignalen (prijsontwikkeling, gesprekken makelaars, trend uit het verleden)

Na 2027 groeit Twenterand in kleine aantallen verder (10 woningen per jaar in de hele gemeente). We vertaalden die groei niet in cijfers naar de dorpen. Afgaand op sturende factoren als voorzieningen (Vriezenveen Vroomshoop) en geweldheid in de regio (Den Ham) verwachten we dat de verhoudingen tussen de dorpen ongeveer gelijk zullen blijven.

Woningbehoefte 2017-2026				
Rekenwijze:	1	2	3	resultaat
Vriezenveen	190-230	175-210	0	200-225
Vroomshoop	185-215	120-150	0	150-175
Den Ham	40-50	75-90	++	75-100
Westerhaar	25-30	60-75	--	0-25
Totaal	430-525			

Toelichting op de afweging:

- **Vriezenveen** kent een stevige 'eigen aanwas' en heeft een centrumfunctie. De cijfers roepen weinig discussie op, en sluiten aan op de marktsignalen.
- **Vroomshoop** groeit relatief snel. Er is een inhaalslag gaande met Oost. Die loopt op enig moment ook weer ten einde. Een lichte afwaardering van de prognose-cijfers per dorp (1).
- **Den Ham**: naar rato behoefte aan meer woningen dan waar de provinciale prognose op rekt. Natuurlijke aanwas is beperkt maar Den Ham trekt wel mensen aan. Stevige opwaardering van de aantallen.
- **Westerhaar** groeit wel van nature maar weet beperkt te binden. Hier is de groei beperkt. Belangrijker: hoe het huidige dorp aantrekkelijk blijft. Afwaardering van de cijfers.



2

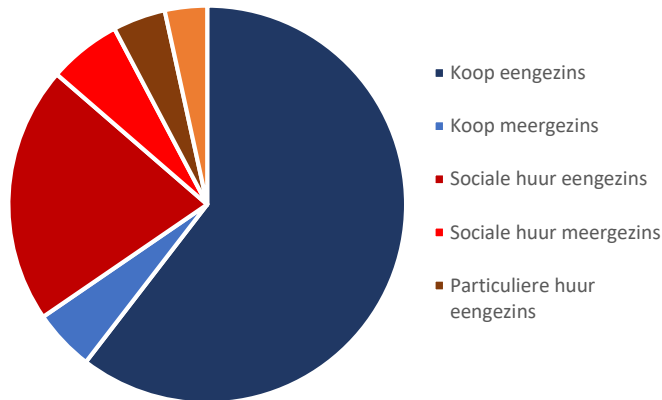
De huidige woningvoorraad

2 De huidige woningvoorraad

Huidige voorraad in Twenterand

Het aantal woningen in Twenterand lag begin 2017 op 13.621 (CBS). In vijf jaar tijd nam de voorraad netto toe met ruim 550 (110 per jaar, 0,8% per jaar). De voorraadgroei in heel Twente was lager: gemiddeld 0,5% per jaar.

- De voorraad bestaat voor 85% uit eengezinswoningen, 15% appartementen. Twente: 75%/25%.
- Er zijn 27% sociale huurwoningen (21% eengezins, 6% appartement). Twente: 30%, waarvan 15% eengezins, 15% appartement).



Veranderingen in de samenstelling van de voorraad

De woningvoorraad bestond in Twenterand grotendeels uit gezinswoningen. De laatste jaren zijn er – met het oog op vergrijzing – veel levensloopgeschikte woningen toegevoegd:

- Het aantal sociale huurwoningen bleef tussen 2012 en 2015 nagenoeg gelijk, maar het aantal gezinswoningen daalde, tegen een groei van het aantal appartementen met ca. 80 (20 per jaar).
- In de particuliere huursector was dit nog sterker het geval: 70 minder gezinswoningen, ruim 210 appartementen erbij (ruim 50 per jaar)
- In de koopsector kwamen er nog geen 50 gezinswoningen bij, en 300 appartementen (75 per jaar).

Wanneer we nader inzoomen op de aard van de toevoeging, valt het volgende op:

- Er zijn in de huursector relatief veel appartementen bijgekomen door 'overige toevoeging' met een oppervlakte van <50m²: dit betreft de omzetting van verzorgingshuisplaatsen naar reguliere woningen
- De werkelijke toevoeging van nieuwe appartementen ligt duidelijk lager maar is nog steeds substantieel.

2 De huidige woningvoorraad

De huidige woningvoorraad en recente ontwikkelingen

In **Vriezenveen** valt de huidige woningvoorraad op door een relatief hoog aandeel appartementen, huur en koop. Zowel in het dorp zelf als op Weemelanden zijn die de afgelopen decennia toegevoegd. Sinds 2007 bestond de nieuwbouw vooral uit afronding van Weemelanden: een mix van rijwoningen, tweekappers, vrijstaand wonen (koop) en appartementen. Daarnaast verzezen er opgeteld tientallen nieuwe woningen in het lint en zijwegen, meestal vrijstaande koop, soms rij of tweekappers.

In **Vroomshoop** zijn naar verhouding wat meer sociale huurwoningen dan in Vriezenveen, en minder appartementen. Tot de start van Oost werd er weinig gebouwd, met uitzondering van kavels in de bebouwde kom. Inmiddels verschijnen er rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen op Oost.

In **Den Ham** is de voorraad sociale huurwoningen zeer klein. Wel zijn er naar verhouding veel appartementen. Er kwamen sinds 2007 woningen gereed op met name de locatie Zuidmaten en verspreid in het dorp op kavels. Bijna 30 daarvan waren appartementen Hagelstege en voor de rest betrof het een mix van vrijstaand, tweekappers en rijwoningen in met name de koopsector.

In **Westerhaar** bestaat een zeer groot deel van de voorraad uit sociale huurwoningen, meestal eengezins. Er is enige uitbreiding geweest in de Kruidenwijk (rij, tweekappers, vrijstaande koop) en er was enige vervanging van woningen (Veenstraat bijvoorbeeld).

2 De huidige woningvoorraad

Recente woningen in Weemelanden



Starterswoningen in Den Ham



Hofjeswoningen Vroomshoop



Wonen en zorg in Westerhaar



The image is a historical painting, likely from the 19th century, depicting a village scene. The upper portion shows a church tower with a green, conical roof and a spire, partially obscured by lush green trees. In the background, rolling hills are visible under a pale, hazy sky. The lower portion of the painting shows a street scene with several figures in period clothing. Two men in the foreground are walking a dog, while others are visible further down the street. The overall style is soft and atmospheric, with a focus on naturalistic detail and a sense of everyday life in a rural setting.

3

Marktontwikkelingen

3 Marktbeeld – trends en kaders

Grotere trends en bewegingen met effect op de woningmarkt

De ontwikkelingen op de woningmarkt in Twenterand bewegen zich binnen een aantal grotere maatschappelijke veranderingen en wetten, zoals ook beschreven in de woonvisie:

Huur of koop

- De **woningwet en huisvestingswet** dwingen corporaties zich te beperken tot hun kerntaak, zowel qua ontwikkeling als qua toewijzing. De gereguleerde huursector is hierdoor voor een kleinere groep dan voorheen toegankelijk.
- De koopmarkt is actueel zeer in beweging, enerzijds als inhaalslag op uitgesteld vraag in de crisisjaren, anderzijds door de uitzonderlijk lage rentestand: verhuizen loont.
- Niet iedereen kan of wil kopen. Zeker in grote steden ontstaat een serieuze **markt voor vrije sector huur**, meestal boven €711,-. In Twenterand is vooralsnog eerder sprake van een niche. De cultuur is gericht op kopen indien dat enigszins mogelijk is.

Zorgvuldig ruimtegebruik

- De **Ladder Duurzame Verstedelijking** schrijft voor dat bij gebleken woningbehoefte eerst gezocht wordt naar ontwikkeling binnen de bebouwde kom, pas daarna daarbuiten. Die uitspraak heeft in de dorpen wel meer nuance: binnen de dorpen zijn locaties die nadrukkelijk vragen om een herinvulling, maar er zijn ook locaties die met het oog op de ruimtelijke kwaliteit beter groen blijven.
- De **structuurvisie** schrijft voor om met elke ontwikkeling ook ruimtelijke verbetering te bereiken.

3 Marktbeeld – trends en kaders

Wonen en zorg in verandering

- Intramuraal wonen is steeds meer voorbehouden voor mensen met een **zeer intensieve verpleegzorgvraag**. Zij wonen gemiddeld nog geen jaar intramuraal. Het verzorgingshuis van vroeger bestaat niet meer in die vorm. Deze groep groeit wel in aantal, en de totale intramurale vraag krimpt niet, verandert slechts van karakter.
- Tegelijk groeit ook de groep ouderen met een **iets minder maar nog steeds behoorlijke zorgvraag**. Zij worden geacht zelfstandig te wonen. Niet zozeer de technische mogelijkheden van de woning vormen voor hen een obstakel, maar de mate waarin zij zelfredzaam zijn in hun omgeving. Dit valt of staat eerder met de organisatie van zorg, de inrichting van de openbare ruimte, de mate waarin zij mensen spontaan ontmoeten. Een deel van deze groep wenst een specifieke zorgwoning: kleinschalig, nabij voorzieningen, zonder een te sterke zorguitstraling. Maar velen blijven – mits de omgeving zich er voor leent – gewoon thuis wonen.
- Door scheiden van wonen en zorg wonen ook **niet-ouderen met een zorgvraag** zelfstandig, waar zij eerder soms in woonvormen als onzelfstandige woongroepen woonden. Niet voor iedereen is zelfstandig wonen in een wijk even passend, soms wegens de kwetsbaarheid van de mensen zelf, soms wegens overlast, soms doordat er concentraties ontstaan van mensen met elk hun eigen problemen.
- Tot slot is er een zeer grote en groeiende groep **vitale ouderen** die voldoende kapitaalkrachtig en zelfredzaam is. Zorg en service organiseren zij zelf op maat. Zij verhuizen erg weinig, maar áls zij verhuizen vragen zij om kwaliteit (ruimte, plek, uitstraling). Hun vraag is divers: van goedkoop tot duur, van huur tot koop, nabij voorzieningen of aan de rand van een dorp.

3 Marktbeeld – kwalitatieve woningvraag

Zonder nieuwe enquêtes toch een marktbeeld

Omdat er geen cijfermatig onderzoek is gedaan naar de precieze woonwensen en het woongedrag in Twenterand, werken we langs drie alternatieve methoden toe naar een leidraad voor programmering in Twenterand:

1. Vertaling de Twentse gewenste voorraadverandering naar de situatie in Twenterand (EIB onderzoek, zie bijlage);
2. Samenvatting van de signalen van makelaars, ontwikkelaars, Mijande wonen, dorpsraden en huurdersraad.

Overall beeld van de markt

In alle dorpen is een mix van toevoegingen nodig op de bestaande woningvoorraad. In alle segmenten blijft vraag naar moderne kwaliteit in wonen. Belangrijk is dat bij ontwikkeling het dorpse karakter voorop staat: kleinschalig, liefst grondgebonden. Binnen de dorpen bestaan wel duidelijke accentverschillen, deels ingegeven door wat er de laatste jaren al gebeurd is, deels door het specifieke karakter van het dorp zelf. We werken dat hierna nader uit.

Afname gereguleerde huur, groei in vrije sector en koop

Mijande herkent zich in de verwachting dat de gereguleerde huurvoorraad met ca. 10% kan krimpen in de komende vijftien jaar. De belangrijkste reden is dat 65-plussers minder instromen dan voorheen. De nieuwe generatie 65-plussers is vaak vitaler (stelt dus uit) en kapitaalkrachtiger (heeft nu vaak al een koopwoning, wil dat weer, en komt niet altijd in aanmerking voor sociale huur).

Naar verwachting loopt de vraag sneller terug in Vriezenveen en Den Ham dan in Vroomshoop en Westerhaar, ingegeven door sociaaleconomische verschillen.

Binnen de gereguleerde huursector is geen behoefte meer aan nog meer appartementen. Wel blijft er vraag naar meer levensloopbestendige woningen op termijn, maar alleen als deze zeer gunstig gelegen zijn, direct nabij voorzieningen. Op andere plekken is er blijvend vraag naar traditionele gezinswoningen, zij het in aantallen minder. Deze woningen zijn inzetbaar voor een brede doelgroep: van starters, gezinnen tot senioren met een beperkte zorgvraag.

3 Markontwikkelingen - Twenterand

Vrije sector huur

Marktanalyses voorspellen een groeiende behoefte naar woningen in de vrije marktsector. De prijzen liggen dan boven de liberalisatiegrens (€711), maar boven ca €800 loopt de vraag snel terug. Het blijft onzeker in hoeverre huishoudens in Twenterand daadwerkelijk voor deze huurklasse kiezen, of dat zij kiezen voor koop, aangezien dat tot beduidend lagere maandlasten leidt. Het gaat vrijwel uitsluitend om levensloopbestendig wonen op centrumlocaties.

Koop : breed aanbod aan typen

In de koopsector gaat de vraag in nieuwbouw uit naar alle segmenten. Signalen van makelaars zijn wisselend. Rode draad: als de prijs-kwaliteitverhouding goed is, is er zowel vraag naar rijwoningen, tweekappers als vrijstaand. Met uitzondering van Westerhaar gaat het om aantallen waarvoor grotere locaties nodig zijn met voldoende zekerheid voor ontwikkeling.

De vraag naar koopappartementen is de laatste jaren vrijwel verzadigd geraakt. Bij plannen voor toevoeging is gedetailleerd marktonderzoek nodig, waarbij ontwikkelaars er goed aan doen om concrete vragers te zoeken.

In het grondgebonden segment liggen allereerst kansen voor levensloopbestendige koopwoningen op centrumlocaties. Dit is het product waar de nieuwe generatie ouderen enthousiast over is. Het aanbod aan zulke woningen is nog relatief klein en in alle prijsklassen is vraag, waarbij het topsegment zoals gebruikelijk kleiner is dan het lage en midden segment (tot €165.000 / tot €200.000).

3 Marktentwikkelingen - Twenterand

Daarnaast blijft er vraag naar meer traditionele gezinskoopwoningen in rij, tweekappers en vrijstaand, of kavels. De gemiddelde huizenzoeker zoekt een tweekapper of ruimer, maar als het budget dat niet toelaat is een rijwoning een goed alternatief. Belangrijker nog is dat zij nieuwbouw in veel gevallen nadrukkelijk verkiezen boven bestaande bouw.

Enerzijds ligt daar een uitdaging om bestaande koopwoningen aantrekkelijker te maken. Suggesties uit de markt zijn: de verkopende partij biedt het huis aan inclusief een verbouwing van bijvoorbeeld sanitair en keuken, waarbij de koper mag kiezen. Zo hoeft de koper geen verbouwing te financieren (wat lastig is) en is het huis toch geheel naar wens.

Anderzijds is het wonen in een nieuwe woning, op een nieuwe plek, bij velen erg gewild. Wil Twenterand deze woningzoekenden binden, dan is in alle dorpen ook ten allen tijde nieuw aanbod nodig. Er is vraag naar nieuw aanbod in alle prijssegmenten.

3 Marktbeeld – kwalitatieve woningvraag Twenterand

Eengezins traditioneel	Vraagontwikkeling	In aantallen	Bijzonderheden
gereguleerde huur	-	-250	In aantal een afnemende vraag. Deels verkopen, deels vervangen. Direct nabij voorzieningen: levensloopbestendig. Daarbuiten: weer eengezins.
vrije sector huur	0	25	Kleine markt, die mogelijk iets groeit maar in zeer kleine aantallen.
koop €165.000-€200.000 (doelgroep sociale huur tot 'Europese grens' €43.000)	+	200	Door beperkte uitstroom van senioren, en wens tot nieuw wonen, blijvend groeiende markt.
koop €200.000 tot €280.000 (> 43.000 tot modaal)	+	200	Door beperkte uitstroom van senioren, en wens tot nieuw wonen, blijvend groeiende markt.
koop boven €280.000 (boven modaal)	+	175	Door beperkte uitstroom van senioren, en wens tot nieuw wonen, blijvend groeiende markt.
Levensloopbestendig wonen	Vraagontwikkeling	In aantallen	Bijzonderheden
gereguleerde huur	+	-25	Geen appartementen meer toevoegen maar grondgebonden, en altijd direct nabij voorzieningen.
vrije sector huur	+	25	Groeiende markt, maar veel onzekerheden over langere termijn. Veel mensen kiezen toch voor kopen als dat kan.
koop €165.000-€200.000 (doelgroep sociale huur tot 'Europese grens' €43.000)	+	100	Groeimarkt. Steeds meer ouderen willen opnieuw kopen / kunnen niet sociaal huren / vinden vrije sector huur te duur. Alleen nog grondgebonden.
koop €200.000 tot €280.000 (> 43.000 tot modaal)	+	25	Groeimarkt. Steeds meer ouderen willen opnieuw kopen / kunnen niet sociaal huren / vinden vrije sector huur te duur. Alleen nog grondgebonden.
koop boven €280.000 (boven modaal)	+	50	Groeimarkt. Steeds meer ouderen willen opnieuw kopen / kunnen niet sociaal huren / vinden vrije sector huur te duur. Alleen nog grondgebonden.

3 Marktbeeld – kwalitatieve woningvraag per dorp

Beeld per dorp

De schema's hiernaast vertalen de gemeentelijke behoefte naar aantallen per dorp. Twee opmerkingen bij de tabel:

- Afname van gezinswoningen in de gereguleerde huursector gaat het best hand in hand met toename van levensloopbestendige (grondgebonden) woningen nabij voorzieningen. Dit is in Westerhaar in het bijzonder het geval: per saldo geen krimpende voorraad, maar wel een transformatievraag.
- Gezinskoopwoningen: zorg voor een mix in alle prijsklassen (goedkoop, middelduur, duur).
- Starters: zie dit apart beschreven thema,

Vriezenveen	Gereguleerde huur	Vrije sector huur	Koop	Totaal
Eengezins	-145	10	280	145
Meergezins	-15	15	80	80
Totaal	-160	25	360	225

Vroomshoop	Gereguleerde huur	Vrije sector huur	Koop	Totaal
Eengezins	-60	10	175	125
Meergezins	-5	10	50	55
Totaal	-65	20	225	180

Den Ham	Gereguleerde huur	Vrije sector huur	Koop	Totaal
Eengezins	-40	5	105	70
Meergezins	-5	5	30	30
Totaal	-45	10	135	100

Westerhaar	Gereguleerde huur	Vrije sector huur	Koop	Totaal
Eengezins	-5	0	25	20
Meergezins	0	0	5	5
Totaal	-5	0	30	25

Twenterand	Gereguleerde huur	Vrije sector huur	Koop	Totaal
Eengezins	-250	25	575	350
Meergezins	-25	25	175	175
Totaal	-275	50	750	525

3 Marktbeeld – kwalitatieve woningvraag bijzonderheden

Woningzoekenden vragen om een moderne woonkwaliteit

In hun oriëntatie op een nieuwe woning maken mensen ieder een eigen afweging. Criteria die voor velen zwaarwegend zijn:

- Goede balans tussen ruimte, kwaliteit en prijs;
- Een prettige buurt;
- Goed bereikbaar, nabij voorzieningen;
- Nabij sociaal netwerk (familie, vrienden);
- Een mooie (moderne) uitstraling;
- Sommige mensen willen op een nieuwbouwlocatie wonen.

Daarbij blijkt dat woningzoekenden vaak in eerste instantie, maar niet uitsluitend, in eigen dorp zoeken. Wanneer de gewenste kwaliteit in eigen dorp niet te vinden is, maar op korte afstand wel, kan dat leiden tot vertrek. Om die reden is het belangrijk om altijd voldoende gewilde woningen beschikbaar te hebben *op dorpsniveau*. Zie ook de tekst over de programmering van Vriezenveen.

Bestaande voorraad: concurrentieslag!

Dit staat soms op gespannen voet met het aanbod in de bestaande voorraad. Soms is het aanbod er wel, maar staat het in ietwat verouderde buurten en is er een investering nodig om de woning weer up-to-date te krijgen (energetisch, sanitair, uitstraling). Soms is het product op papier wel passend (en rijwoning is een rijwoning) maar in de praktijk niet (een jaren '60 woning van 80m² is geen alternatief voor een nieuwe woning van 100m², ongeacht de lagere prijs). In dat geval ontstaat er een lastige concurrentie van nieuwbouw met bestaande woningen.

In het algemeen investeren huiseigenaren in Twenterand goed in hun woningen. Het is met het oog op doorstroming en waardebehoud van woningen belangrijk dat dit doorgaat. Kopers kunnen renovaties voor verduurzaming steeds beter meefinancieren bij de bank (waarde-verhogend, lasten-verlagend) maar andere verbeteringen als sanitair en comfort niet. Makelaars gaven als suggestie: bied als verkopende partij een keuken en badkamer naar keuze aan all-in bij de woning. Vóór verkoop wordt deze uitgevoerd en de koper hoeft financiert dit dan als onderdeel van de woning.

3 Marktbeeld – kwalitatieve woningvraag starters uitgelicht

Starters

Uit de interviews met zowel makelaars, ontwikkelaars als leden van dorpsraden blijkt dat starters niet altijd vinden wat zij zoeken. Waar Mijande stelt dat woningzoekende jongeren na inschrijving binnen een jaar een woning kunnen vinden, stellen de andere partijen dat dit niet altijd de woningen zijn die starters wensen. In plaats van een oude gezinswoning (die goedkoop en beschikbaar zijn) wensen zij soms een klein appartement of een studio. Er zou niet alleen behoefte zijn aan huurwoningen maar ook aan (zeer) goedkope koopwoningen van dit type. Er zijn geen harde ervaringscijfers over de reële behoefte van deze groep.

Deze specifieke woonvraag is bijzonder: meestal kiezen jongeren in dorpse gemeenschappen er voor om eerst zeer goedkoop te huren, zonder bijzondere kwaliteitswensen (bijvoorbeeld de oudere woningen van Mijande) om vervolgens te sparen en eventueel met zelf klussen en bouwen een volwaardige eerste koopwoning te kopen: bijvoorbeeld een recente tweekapper of een opknapper vrijstaand.

Dilemma: toevoegen of beter benutten wat er is?

Wat is nu wijsheid als het gaat om het woningaanbod voor starters? Enerzijds zijn er betaalbare woningen beschikbaar binnen redelijke termijn, anderzijds wensen starters soms net iets anders. Is het nodig om iets toe te voegen of is het verstandiger om bestaande woningen beter te benutten en te promoten?

We adviseren het volgende:

- In de dorpen Vriezenveen, Vroomshoop en Den Ham één initiatief per keer toestaan, steeds op beperkte schaal. Daarmee is goed te toetsen hoe snel het aanbod wordt afgenomen, en welke ruimte er daarna nog in de markt is voor herhaling van het product.
- Parallel hieraan kan Mijande richting starters in de dorpen hun aanbod meer over het voetlicht brengen. Zo hebben starters aanbod om bewust uit te kiezen.

Wanneer dit succesvol is, leidt dat enerzijds tot binding van starters aan de dorpen en anderzijds tot versnelde overschotten in de sociale huursector van Mijande.

3 Marktbeeld – kwalitatieve woningvraag starters uitgelicht

Ander dilemma: wel of niet doorgaan met starterslening?

De gemeente Twenterand heeft met succes startersleningen uitgegeven in de afgelopen jaren. Dit betreft een zogenaamd 'revolving fund': na drie jaar begint het aflossen mits de situatie dat toelaat en vult het fonds zich weer langzaam maar zeker.

Het fonds richtte zich op bestaande woningen die door de lening voor starters net wel betaalbaar worden.

Om nog meer startersleningen te kunnen uitgeven, is een nieuwe kapitaalinjectie nodig. De vraag rijst of in de huidige markt een starterslening nog nodig en doelmatig is.

Signalen uit de markt wijzen op het volgende:

- Het blijft helpen om starters net dat zetje te geven;
- Het is goed dat het om bestaande woningen gaat, 'nieuwbouw verkoopt zich zelf;
- Een aangepaste lening die zich meer richt op casco verbeteringen (renovatie, verduurzaming) beperkt de toegankelijkheid maar is principieel wel beter;
- Een gesprek met SVN (de verstrekker) is raadzaam: in heel Nederland speelt deze vraag.



4

Behoefte en programma

Marktbeeld – programmering algemeen

Over programmering in het algemeen

Om organisch te kunnen meegroeien met de vraag, en om ook kwalitatief te kunnen variëren, is het logisch om enige speelruimte in de programmering aan te houden.

- Daar waar tot in lengte van jaren forse groei te verwachten is, kunnen niet ontwikkelde locaties op een later moment alsnog aan bod komen, mits de randvoorwaarden gunstig zijn uiteraard (ligging, exploitatie, etc.).
- Daar waar de groei eindigt, betekent dit dat dorpen ‘hun laatste groei’ doormaken. Aangezien wonen vaak het enig resterende programma is om ruimtes te ontwikkelen, is het dan zaak dat programma goed in te zetten. Er komt geen nieuwe kans om met wonen plekken goed in te vullen.

Het schema hierna vergelijkt de programmering (1-1-2017) per dorp met de behoefte, op hoofdlijnen.

2017-2026	Behoefte maximaal	Harde plannen	Uitwerking	Zachte plannen
Vriezenveen	225	111*	0	74
Vroomshoop	175	50	125	40
Den Ham	100	35	94	17
Westerhaar	25	86	0	38
Totaal	525	272	312	95

Programma-perspectief per dorp

- In totaal is er een lichte overprogrammering tot 2026. Per dorp zijn de verschillen echter groot.
- De programmering in **Vriezenveen** is duidelijk te krap (50%) om in de behoefte te voorzien. Woningzoekenden in Vriezenveen zullen bij deze programmering uitwijken naar andere kernen. De praktijk : vaak Wierden of Almelo.
- Op het moment van meten was er harde planruimte voor 55 woningen op uitbreidingslocaties (restant Weemelanden en De Pollen) en ongeveer evenzoveel op inbreidingslocaties. (waaronder centrumvisie). Verder is er ruimte voor nog eens ca. 75 woningen op ‘zachte’ inbreidingslocaties (waaronder verdere ontwikkeling locaties centrumvisie).
- In de nu bekende programmering zijn tientallen appartementen op centrumlocaties opgenomen. Gezien de woningbehoefte zijn die aantallen tot 2026 niet per definitie te hoog mits er variatie is in prijsklasse. Bovendien: waar de mogelijkheid er is, passen grondgebonden levensloopbestendige woningen beter bij de behoefte.
- Er is vooral gebrek aan programma voor projectmatige woningbouw (rij, tweekappers, vrijstaand, bungalowkavel).
- Een project voor starters is denkbaar (zie blad over starters).

Marktbeeld – programmering per dorp

- In **Vroomshoop** is uitwerking van de programmering tot harde plannen passend om in de eigen vraag te voorzien. Er zijn ook tientallen zachte plannen. Na 2026 is er nog enige vraag. Het is evenwel raadzaam om bij de inbreidingslocaties te onderzoeken welke locaties toegevoegde waarde hebben en op korte termijn ontwikkelbaar zijn, en welke niet / later. Dat kan ook inhouden: harde plannen die niet in een vraag voorzien vervuilen voor zachte plannen die dat wel doen.
 - In de nu bekende programmering zijn tientallen appartementen op centrumlocaties opgenomen. Gezien de woningbehoefte zijn die aantallen tot 2026 niet per definitie te hoog mits er variatie is in prijsklasse. Bovendien: waar de mogelijkheid er is, passen grondgebonden levensloopbestendige woningen beter bij de behoefte.
 - Met Vroomshoop-oost heeft het dorp de ruimte om in alle prijsklassen grondgebonden wonen te voorzien, naast diverse kleine inbreidingen. Vraagpunt: is er ruimte voor kleinere bungalowkavels?
 - Een project voor starters is denkbaar (zie blad over starters).
- In **Den Ham** is – net als in Vroomshoop - uitwerking van een groot deel van de programmering tot harde plannen nodig om in de eigen vraag te voorzien, maar niet alles. Na 2026 is er nog enige vraag maar er moeten wél keuzes worden gemaakt om overschotten te voorkomen.
 - In Den Ham valt het grote aantal kleine mogelijke ontwikkelingen op (steeds één woning) waarvan het zinvol is om het realiteitsgehalte te onderzoeken. Bij uitval van een aantal van deze plekken is verdere uitwerking van Zuidmaten en Smithoek, met een gevarieerd programma qua prijsklasse, zeker denkbaar om in de behoefte te voorzien.
 - Vraagpunt: is er ruimte voor kleinere bungalowkavels?
 - Een project voor starters is denkbaar (zie blad over starters).

Marktbeeld – programmering per dorp

- In Westerhaar is grondige heroverweging van de plannen nodig. De netto toevoeging past niet bij de verwachte huishoudensontwikkeling.
- Dit neemt niet weg dat (juist) Westerhaar gebaat is bij transformatie van de woningvoorraad. Ter vervanging van verouderde gezinswoningen is verdund terugbouwen van levensloopbestendige (huur)woningen en soms moderne gezinswoningen nodig.
- Door te vervangen en verdund terug te bouwen ontstaat voorraadafname in bestaande buurten. Daarmee ontstaat enige programmaruimte om toch ook in de kruidenwijk woningen te realiseren die niet in eerste instantie in de bestaande buurten realiseerbaar zijn (vrijstaand, tweekappers in de koop).
- In de nu bekende programmering zijn tientallen appartementen op centrumlocaties opgenomen. Daar waar mogelijk is het raadzaam dit om te zetten in grondgebonden levensloopbestendig wonen: daarmee verdunt de voorraad binnen het dorp sneller en wordt de vraag beter bediend.



5

Conclusies voor vervolg

5 – conclusies voor vervolg

Inhoudelijke conclusies

1. Er is enige overprogrammering in Twenterand, maar dan vooral in Westerhaar.
2. Zorg in elk dorp voor een stabiele bouwstroom, gemengd naar product en locaties (inbreiding en uitbreiding). Daarmee is betere binding van jonge mensen haalbaar.
3. Door een deel van de plannen kritisch te belichten op toegevoegde waarde en kans van slagen ontstaat er ruimte om ook in Vriezenveen de benodigde uitbreidingslocatie te ontwikkelen.
4. Plannen voor senioren of mensen met een zorgvraag: alleen nog direct nabij voorzieningen en waar het kan grondgebonden.
5. Specifiek voor Westerhaar geldt: verdunnen en vernieuwen in de huursector, grondgebonden, inspelen op vergrijzing.
6. Ook op uitbreidingslocaties ruimte bieden aan senioren die op (kleinere) kavels willen ontwikkelen.
7. Gedoseerd inspelen op de gemelde vraag van starters naar studio's (huur, goedkope koop).
8. Starterslening heroverwegen, advies inwinnen, toespitsen op verbeteren concurrentiepositie en energetische kwaliteit bestaande woningen.
9. Wees zuinig op sommige groene locaties in de dorpen (open plekken in linten bijvoorbeeld). Neem dit mee in een heroverweging van bouwlocaties.

5 – conclusies voor vervolg

Procesconclusies

1. Organiseer inhoudelijke momenten waarbij marktpartijen (gemeente, makelaars, ontwikkelaars, dorpsraden) bijeen kunnen komen. Bied een programma aan: signalen uit de markt delen.
2. Laat het risico bij ontwikkelaars maar geef hen ook vrijheid om marktconform te opereren.
3. Faciliteer initiatieven uit dorpen. Concreet voorbeeld is Den Ham die een bewonersenquête willen uitzetten. Benut dit om de marktanalyse verder te verfijnen en help het dorp bij het stellen van scherpe vragen zodat de uitkomsten ook echt bruikbaar zijn.
4. Betrek Habion intensief en spreek hen aan op hun verantwoordelijkheid op de woningmarkt van Twenterand. Er is een structurele oplossing nodig voor het verouderde vastgoed (vervanging, geen leegstand!).



B

Bijlage

Bijlage: het EIB onderzoek als basis

Het EIB rapport Woningmarkt in Twente

Enkele grote trends bepalen de uitkomsten van het regionale woningmarktonderzoek:

- Vergrijzing
- Een hoger gemiddeld opleidingspeil
- Meer alleenstaanden
- Beleidswijzigingen en wetswijzigingen op landelijk niveau: strengere toewijzing bij sociale huurwoningen, scheiden van wonen en zorg, een hogere drempel tot intramuraal wonen.

Het EIB voorspelt een verschuiving naar minder sociale en meer koop en particuliere huur. Deze verschuiving was de afgelopen jaren ook zichtbaar.

Voorals onder ouderen nam de laatste tien jaar het aandeel sociale huurders snel af. Die trend zet zich in lichte vorm voort.

Samenstelling voorraad Twente	2006	2015	2030
Gereguleerde huur	41	36	31
Particuliere huur	1	3	5
Koop	58	61	64

Aandeel gereguleerde huur	2006	2015	2030
Tot 30- jaar	70	73	71
30 tot 50 jaar	33	29	27
50 tot 70 jaar	31	23	22
70+	54	47	49

Bijlage: het EIB onderzoek als basis

De koopmarkt in Twenterand heeft de marktcrisis sinds 2008 goed gevoeld. Van de niet-stedelijke gemeenten in Twente ligt de vierkantemeterprijs in 2016 het laagst in Twenterand (€1.842, ter vergelijking: €2.108 in Wierden, €1.611 in Almelo). In Twenterand koop je relatief veel huis voor je geld.

Vierkante meter vraagprijzen in € volgens Huizenzoeker.nl:

Almelo	1611	Oldenzaal	1984
Hengelo	1751	Haaksbergen	1991
Hardenberg	1799	Borne	2007
Twenterand	1842	Hellendoorn	2036
Enschede	1871	Tubbergen	2048
Dinkelland	1952	Wierden	2108
Hof van Twente	1965	Rijssen-Holten	2135
Lossier	1974	Ommen	2193

Op basis van het WoON 2016 voorspelt het EIB dat er regionaal minder gereguleerde huurwoningen nodig zijn tot 2030 (-10.500 woningen), meer vrije sector huurwoningen (+7.400) en vooral meer koopwoningen (+17.400).

- Koopsector: vooral gezinswoningen (80%) maar ook appartementen (20%)
- Vrije sector huur: vooral appartementen, afname gezinswoningen