Tellers & Benoemers

big data-analyse & woningmarktexpertise gedeeld



Woningbehoefteonderzoek gemeente Twenterand

gemeente Twenterand

'Onze dynamische analysemodellen dragen bij aan de gewenste meerjarige visie op de woning- en woonzorgmarkt. Accuraat, actueel en bestendig. Tevens goed onderbouwd en richtinggevend. Daar staat Tellers & Benoemers voor.

Opdrachtgever:	Gemeente Twenterand
Rapportnummer:	T&B 2307
Rapport versie:	1.3
Datum:	25-1-2024
Naam Auteur:	Eric Hol en Ludan Schmid
Bedrijfsgegevens:	Tellers & Benoemers vof Einsteinstraat 12a 7601 PR Almelo
Contactgegevens:	Tel: 06 14066466 Mail: info@tellersenbenoemers.nl

Inhoud

1. Inleiding, doelstelling en werkwijze 4
1.1 Inleiding 4
1.2 Werkwijze 4
1.2.1 Demografische analyse 5
1.2.2 Sociaaleconomische buurtanalyse 5
1.2.3 Woningmarktanalyse Twenterand 6
1.2.4 Prognose behoefte woon(zorg)vormen Twenterand 7
1.2.5 Afstemming planvoorraad 8
1.2.6 Impact op doorstroming wijk 8
1.2.7 Synthese 9
2. demografische analyse en prognose 10
2.1 Huishoudensprognose gemeente Twenterand 10
2.2 Huishoudensopbouw gemeente Twenterand 12
2.3 Demografische kengetallen gemeente Twenterand .. 12
2.4 Verhuisrelaties gemeente Twenterand 15
3 Sociaaleconomische structuur 16
3.1 Structuur bevolkingsopbouw 17
3.2 Sociaaleconomisch spectrum 19
3.3 Conclusies buurten analyse 22
4. Acute en lange termijn (koop)woningbehoefte en doorstroming 22
4.1 Toestand van de woningmarkt in Twenterand 23
4.2 Acute koopwoningbehoefte kwantitatief en kwalitatief 24
4.3 Doorstroming op de woningmarkt in Twenterand 25
4.4 Starters op de woningmarkt in Twenterand 27
4.5 Woonvisie Twenterand 2022-2026 28
4.6 Lange termijn woningbehoefte bepaling met SENSUB 29
4.6 Beleidswensen 29
4.7 SENSUB-analyse beleidsarme variant (realistisch demografisch scenario) 30
4.8 SENSUB-analyse regievariant 1; behoud van eigen jongeren 33
4.9 Betekenis en conclusie woningmarktanalyse 41
5 Toebedeling van de woningbouwopgave aan de verschillende wijken in Twenterand 42
5.1 Criteria voor en verdeling van de woningbouwopgave 44
6 Samenvatting 46
Bijlagen 49
Bijlage 2; Toelichting SES groepen 50

1. Inleiding, doelstelling en werkwijze

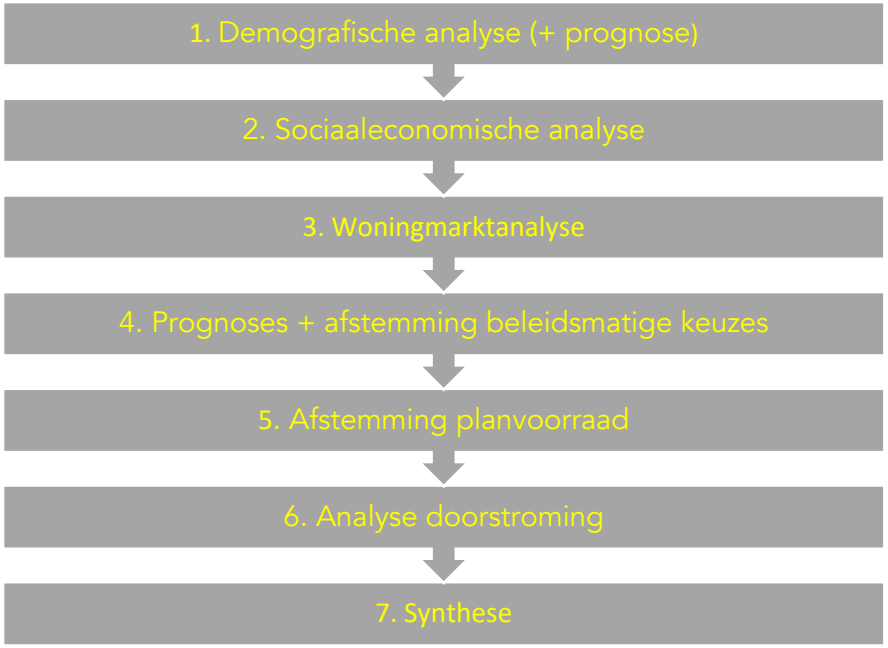
1.1 Inleiding

De gemeente Twenterand heeft aan Tellers & Benoemers opdracht gegeven voor het uitvoeren van een woningbehoefteonderzoek om de toekomstige woningbehoefte voor de gemeente Twenterand in beeld te brengen.

Onderdeel van het onderzoek is ook om de woningbouwopgave in Twenterand zo optimaal mogelijk te verdelen tussen de in de gemeente aanwezige wijken. Per wijk ontstaat er dan een beeld van het aantal woningen waaraan behoefte is, in welke tijdsperiode en de betreffende prijscategorieën. Daarnaast bekijken we wat er op de langere termijn aan woningen nodig is om de huishoudensgroei in 'steady state' te brengen. 'Steady state' is een situatie waarin het aantal huishoudens niet (sterk) krimpt of groeit maar ongeveer gelijk blijft. Het grote voordeel van een 'steady state' situatie is dat er geen sprake meer is van kwantitatieve groei of krimp van huishoudens waardoor partijen zich vooral kunnen toeleggen op de kwalitatieve aanpassing van de woningvoorraad aan de toekomstige eisen en wensen van de inwoners van Twenterand.

1.2 Werkwijze

Onze werkwijze bestaat uit de onderstaande 6 stappen die we in de daaropvolgende paragrafen zullen toelichten.



1.2.1 Demografische analyse

Voor de demografische analyse van de gemeente Twenterand zetten we ons demografisch model MARK DEMOD in. Dit model hebben we zelf ontwikkeld en in beheer en is zeer stabiel en betrouwbaar gebleken. Omdat we het model zelf hebben ontwikkeld en gebouwd kunnen we ook de effecten van diverse beleidsmatige interventies of verschillende demografische scenario's doorrekenen. Uiteraard is het mogelijk de uitkomsten van ons MARK DEMOD model te vergelijken met de Primos prognoses.

In de regel beschouwen we drie demografische scenario's: realistisch (meest waarschijnlijk), optimistisch (95% boven interval) en pessimistisch (95% beneden interval). Als input voor het MARK DEMOD model kijken we naar de demografische ontwikkelingen over een wat langere termijn terug om daarmee vast te stellen of er trendmatige ontwikkelingen zijn (in verhuizingen en emigratie/immigratie) waarmee rekening gehouden moet worden bij de prognose.

1.2.2 Sociaaleconomische buurtanalyse

Met behulp van onze sociaaleconomische analyse brengen we op buurtniveau in beeld hoe de sociale en economische structuur van een gemeente zich heeft ontwikkeld en wat de identiteit van de verschillende buurten is. Met behulp van de sociaaleconomische analyse classificeren we de 27 buurten (zie figuur 7 en tabel 2) in de gemeente Twenterand door de meest dominant aanwezige bewonersgroep (de bewonersgroep die in meerderheid in die buurt woonachtig is) in die buurten vast te stellen. Daarbij hanteren we twaalf verschillende bewonerscategorieën die we bepalen met behulp van negen indicatoren; vier sociale indicatoren, vier economische indicatoren en een gezondheidsindicator. De vier sociale indicatoren zijn; gemiddelde leeftijd; percentage gescheiden huishoudens, het aandeel eenpersoonshuishoudens en percentage Nederlanders met een migratieachtergrond. De vier economische indicatoren zijn; gemiddelde WOZ-waarde in de buurt, hoogte inkomen per inkomensontvanger; inkomens scheefheid (aandeel hoge, midden en lage inkomens) en aandeel WW en bijstandsuitkeringen. De gezondheidsindicator betreft het aandeel arbeidsongeschiktheidsuitkeringen.

Met deze analyse brengen we in beeld hoe een buurt van de gemeente Twenterand zich in sociaaleconomische zin verhoudt tot de overige buurten in de gemeente Twenterand, en hoe deze buurten zich in sociaaleconomische zin in de tijd hebben ontwikkeld.

Deze analyse wordt eveneens gebruikt om de doorstroommogelijkheden binnen een gemeente te bepalen voor de verschillende doelgroepen (hoe meer sociale en economische diversiteit aan buurten hoe groter de kans dat een woningzoeker zich binnen de gemeente thuis voelt) impact van de beoogde woningbouwopgave op de doorstroming in de wijken. Tevens kan (met behulp van het sociaaleconomisch spectrum[1]) worden geïdentificeerd welke type buurten/woonmilieu er in de gemeente ontbreekt om de doorstroming binnen de gemeente beter te laten functioneren en de interne verhuismobiliteit (aantal verhuizers dat binnen de eigen gemeente weer een andere woning vindt) te verhogen.

Bij ons advies hoeveel woningen voor welke doelgroep dienen te worden gebouwd per wijk is de sociaaleconomische buurtanalyse zeer relevant. Zie ook hoofdstuk 1.2.8.

1.2.3 Woningmarktanalyse Twenterand

Om optimaal invulling te kunnen geven aan de kwalitatieve en kwantitatieve programmering binnen de wijken van de gemeente Twenterand bepalen wij per (koop) woningtype en prijsklasse (kwaliteit) het actuele overschot of het tekort (kwantiteit) op gemeenteniveau en op wijkniveau. Naast de toekomstige woningtekorten of overschotten als gevolg van de geprognosticeerde groei of krimp van het aantal huishoudens in de gemeente is er op dit moment in de meeste Nederlands gemeenten ook een acuut overschot/tekort aan bepaalde woningtypen en prijsklassen. Wij berekenen daarom per prijsklasse en woningtype het aantal koopwoningen dat nu nodig is of juist overtollig is om de koopwoningmarkt weer in balans te brengen. Daarmee bedoelen we een woningmarkt waarop geen sprake is van tekorten (verkopersmarkt) of overschotten (kopersmarkt). Hiermee ontstaat, voor de wijken binnen de gemeente Twenterand, per woningtype en per prijsklasse koopwoningen een overzicht van het huidige (acute) overschot of tekort.

Daarnaast houden we rekening met de mogelijkheden om te kunnen instromen en doorstromen op de woningmarkt.

We brengen in beeld hoe de woningmarkt van Twenterand als geheel functioneert door te kijken naar de mogelijkheden voor instroom (veelal jongeren), doorstroom (veelal middelbare leeftijd) en terugstroom (veelal senioren die kleiner, goedkoper en/of levensloopbestendig gaan wonen).

[1] *Door voor alle buurten de "score economisch" af te zetten tegen de "score sociaal" wordt het sociaaleconomisch spectrum verkregen.*

Hierbij letten we op een aantal belangrijke onderdelen:

- Hoe zit het met de instapmogelijkheden voor jongeren in de koopwoningenmarkt?
- Hoe zit het met de instapmogelijkheden vanuit de sociale huursector naar de koopsector? Als er onvoldoende instapmogelijkheden zijn, kan de doorstroming in de gehele woningmarkt stagneren.
- Hoe zit het met de doorstromingsmogelijkheden binnen de koopwoningenmarkt? Is er voldoende aanbod voor potentiële doorstromers?
- Kunnen ouderen hun veelal duurdere koopwoning makkelijk kwijt indien ze willen doorstromen naar een kleinere/levensloopbestendige woning?

1.2.4 Prognose behoefte woon(zorg)vormen Twenterand

Ons SENSUB-model is een geavanceerd woningmarkt prognosemodel waarmee we de behoefte aan verschillende woonvormen op de langere termijn (standaard 10 en 15 jaar vooruit) bepalen. Het SENSUB-model combineert de uitkomsten uit het demografische MARK DEMOD model (waarmee verschillende bevolkingsgroei scenario's kunnen worden beschouwd, zie 1.2.1) met actuele gegevens over de opname en afgifte van koop en huurwoningen door huishoudens.

Naast dat we bij de behoeftebepaling rekening houden met de verschillende prijssegmenten (goedkoop, midden duur en duur) en we onderscheid maken tussen koop- en huurwoningen brengen we tevens de behoefte in kaart naar levensloopbestendige woningen, en de intramurale zorgwoningen voor de Wlz Zorgprofielen VV04 t/m VV07 (verpleeghuiszorg). Daarnaast onderscheiden we 'thuis wonen' als aparte woonvorm. Thuiswonende kinderen vormen de "buffervoorraad" van huishoudens die als starters de woningmarkt op willen gaan. Een toename of een afname van deze "buffer" geeft dus een indicatie hoe toegankelijk de woningmarkt is voor starters. In heel Nederland is deze groep thuiswonende jongeren de laatste jaren toegenomen omdat deze doelgroep gezien de prijsontwikkeling lastig op de woningmarkt aan bod kon/kan komen.

De output van SENSUB geeft een beeld van de lange termijn woningbehoefte waarbij we in totaal 14 woonvormen onderscheiden en zes leeftijdscategorieën. De output van SENSUB geeft daarmee zicht op de strategische planning van de lange termijn woningvoorraad waarmee de markt voor de beschouwde periode(n) in balans blijft.

1.2.4.1 Afstemmen beleidsmatige keuzes

De uitkomsten van de SENSUB-analyse gaan uit van de huidige demografische ontwikkelingen zonder dat daarin gemeentelijke beleidsvoornemens, keuzes en visie zijn betrokken.

Zowel in het realistische, positieve en negatieve scenario zijn visie en beleid niet verwerkt echter zijn de bestaande demografische ontwikkelingen (geboorten, migratie (waaronder statushouders), sterfte) in meer of mindere mate doorgerekend voor de toekomst.

We zien echter dat veel gemeenten (pro-)actief beleid voeren om bijvoorbeeld jongeren te behouden of te trekken, doorstroming en/of ouderenhuisvesting te bevorderen, etc. Binnen ons SENSUB-model is het mogelijk de impact van beleidsvoornemens/visie te verwerken en de effecten daarvan weer te geven en á priori te evalueren.

Een veel voorkomend voorbeeld betreft jongerenhuisvesting. Bij veel gemeenten zien we namelijk dat er op de langere termijn (10-15 jaar) weinig behoefte is aan nieuwe woningen voor deze doelgroep jongeren vanwege de vergrijzing en ontgroening die de komende jaren doorzet. Dit staat echter vaak haaks op de acute behoefte aan woningen voor de doelgroep jongeren op dit moment. Gemeenten kiezen er in dit soort situaties vaak voor om met SENSUB eveneens een variant door te laten rekenen waarin de ambitie is verwerkt om extra jongeren van buiten te trekken c.q meer jongeren voor de gemeente te behouden en binnen de gemeente te huisvesten.

Voorts ligt de verdeling van de woningbouwopgave over de verschillende wijken binnen een gemeente vaak gevoelig. Het is dus van belang om duidelijk voor ogen te hebben welke criteria er gehanteerd moeten worden om deze verdeling te maken. Als hierover duidelijkheid is worden die criteria door ons verwerkt in een verdelingsalgoritme.

1.2.5 Afstemming planvoorraad

Om na te kunnen gaan of er behoefte is aan bepaalde woonvormen zetten we de geprognosticeerde vraag af tegen het woningaanbod. Daarvoor zullen we de planvoorraad (bij voorkeur hard en zacht) in beeld brengen en vergelijken met de lange termijn behoefte zoals berekend met het SENSUB-model.

Op basis van aspecten als aanwezige voorzieningen, sociale en economische kenmerken van de buurten binnen de gemeente Twenterand kan vervolgens een kwalitatieve verdeling van het benodigd aantal woningen worden gemaakt.

1.2.6 Impact op doorstroming wijk

Onze eerste analyse gaf aan dat de doorstroming in de gemeente Twenterand (ondanks de hoge interne verhuismobiliteit) beperkt is en dat de gemeente net als veel andere gemeenten met vergrijzing en ontgroening te maken heeft. Dit heeft als gevolg dat de bewoners moeilijk een geschikte (levensloopbestendige) woning of zorgwoning in de nabije omgeving kunnen vinden en dus (te) lang in de huidige woning blijven wonen. Naast dat dit de doorstromingsmogelijkheden blokkeert en dus ook instroom van jonge mensen tegenwerkt zal er ook een extra beroep worden gedaan op de WMO (voor hulp, ondersteuning en voorzieningen in huis) en op de zorg (oudere mensen wonen in niet aangepaste woningen waardoor er ongelukken en valincidenten in en om huis gebeuren).

Het toevoegen van de juiste woningen in de gemeente Twenterand biedt de mogelijkheid de doorstroming en daarmee de instroom te bevorderen.

1.2.7 Synthese

Het woningbehoefteonderzoek vindt plaats door de onderdelen zoals beschreven in paragraaf 1.2.1 t/m 1.2.6 te combineren en de informatie daaruit te verwerken en interpreteren.

Per wijk wordt aan de hand van de woningbehoefteprognose een toebedeling gedaan van woningen die aan de hand van de hiervoor beschouwde kenmerken het best in het betreffende project passen, het best aansluiten bij de identiteit van de specifieke locatie en helpen om bepaalde gesignaleerde vraagstukken te helpen oplossen. Hierbij kan gedacht worden aan het faciliteren van doorstroming/terugstroom van ouderen, het verbeteren van op/instapmogelijkheden voor jongeren etc. Hiervoor beschouwen we systematisch de vergaarde informatie uit onderdelen 1 t/m 6 om deze afweging te kunnen maken.

Onderdelen 1, 2 en 3 (zie figuur 1 hoofdstuk 1.2) geven zicht op de huishoudensgroei, de specifieke kwaliteiten van de wijken in de gemeente Twenterand (en welke ontwikkelingen die wijken kunnen helpen versterken) en de acute tekorten op de woningmarkt. Met name de acute tekorten aan bepaalde woningtypen of prijsklassen kunnen substantieel zijn en in veel prognoses en analyses wordt geen rekening gehouden met maatregelen om allereerst de woningmarkt van dit moment beter in balans te brengen. Het is juist van essentieel belang om de doorstroming te verbeteren en bepaalde doelgroepen te faciliteren.

Een van de mogelijkheden van de synthese is dat we tot de conclusie komen dat geen van de demografische groeiscenario's op termijn leidt tot een duurzaam vitale bevolkingsopbouw, met een min of meer stabiele situatie van de huishoudensgroei. In dat geval zullen we een demografisch scenario afleiden dat op termijn wel een dergelijke toestand realiseert en dit groeimodel zullen we ook invoeren in het SENSUB-model. Hiermee kunnen we in beeld brengen welke woningopgave er bij een dergelijke stabiele demografische situatie hoort en kunnen we beoordelen of deze opgave realistisch is en passend is bij de ambitie van de gemeente Twenterand.

Onderdeel 4 betreft de lange termijn behoefte en geeft zicht op hoe de behoeften aan huur- en koopwoningen zich in drie prijsklassen (goedkoop, midden duur en duur) gaat ontwikkelen de komende 10 tot 15 jaar. Daarnaast brengen we de ontwikkeling van de vraag naar levensloopbestendige woningen en verpleeghuisplekken in kaart. Een dergelijke analyse is noodzakelijk om de specifieke invulling van behoeften aan woningen op de langere termijn te kunnen onderbouwen.

Onderdeel 5 is het toetsingskader waar de planvoorraad wordt afgestemd op de geprognosticeerde behoefte en waarbij een kwalitatieve verdeling over de buurten binnen de gemeente Twenterand wordt gemaakt, waarna we bij onderdeel 6 de impact op de doorstroming in de wijk weergeven.

2. demografische analyse en prognose

2.1 Huishoudensprognose gemeente Twenterand

In tabel 1 zijn de bevolkings- en huishuishoudensprognoses voor de gemeente Twenterand weergegeven conform ons prognosemodel MARK DEMOD[2]. We hebben een drietal scenario's uitgewerkt. Bij het realistische scenario zijn de gemiddelde verhuis- en migratiesaldo's over de laatste 10 jaar gemeten en naar de toekomst geprognosticeerd. Deze uitkomst representeert het meest waarschijnlijke scenario. Bij het pessimistische en optimistische scenario is het uitgangspunt dat de laagste c.q. hoogste verhuis- en migratiesaldo's over de afgelopen 10 jaar de helft van de tijd worden gerealiseerd. Voor de andere helft hanteren we het gemiddelde verhuis- en migratiesaldo. Ter vergelijk hebben we eveneens de Primos-online prognose in de tabel opgenomen.

Tabel 1: Huishoudenprognose gemeente Twenterand volgens drie scenario's

inwoners	2022	2027	2030	2032	2037	Groei 2032	Groei 2037
Realistisch	33718	33323	33007	32614	31972	-1104	-1746
Pessimistisch	33718	32646	31912	31372	29849	-2346	-3869
Optimistisch	33718	34110	34280	34358	34440	640	722
huishoudens	2022	2027	2030	2032	2037	Groei 2032	Groei 2037
Realistisch	13502	13924	14093	14130	13906	628	404
Pessimistisch	13502	13671	13684	13613	13111	111	-391
Optimistisch	13502	14196	14093	14684	14759	1182	1257
PRIMOS	13340		13650				

Bron: CBS Statline bewerkt met MARK DEMOD

De drie demografische scenario's (realistisch, pessimistisch en optimistisch) liggen op de lange termijn redelijk ver uit elkaar. Dit heeft te maken met de relatief grote verschillen in de migratiecijfers.

[2] *Voor de verschillen tussen PRIMOS en MARK DEMOD zie bijlage 1*

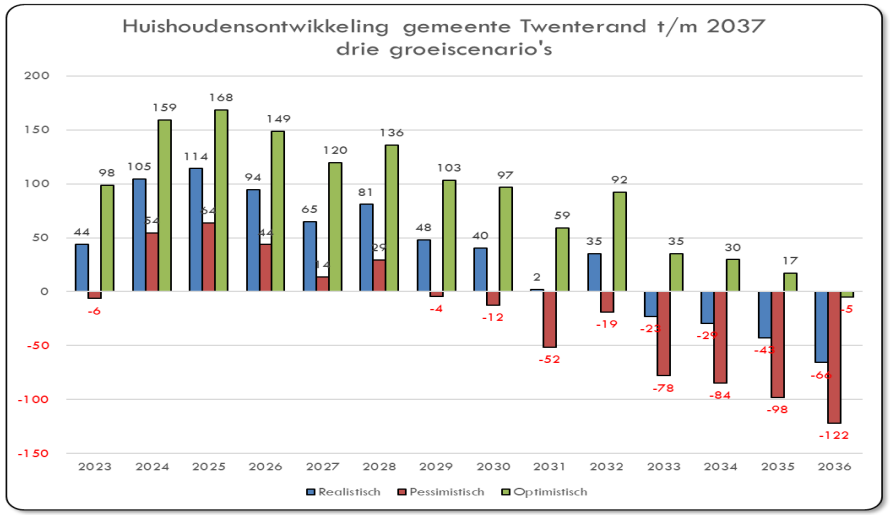
De prognose van Primos-online ligt ongeveer op het pessimistische scenario en valt daarmee dus binnen de bandbreedte die we met MARK DEMOD hebben berekend (de bandbreedte ligt tussen het optimistische en pessimistische scenario). Daarbij valt wel op dat de berekende schatting van de Primos prognose voor 2022 wat te laag lijkt in vergelijking met de werkelijke waarden. Ook het Planbureau voor de Leefomgeving heeft recentelijk de groeiprognoses bekend gemaakt voor de verschillende gemeenten van Nederland. Deze prognose gaat uit van een bevolkingsgroei van ca. 10% tussen 2021 en 2035[3] en corresponderen dan ongeveer met het optimistische MARK DEMOD scenario. Het realistische scenario laat een groei zien van 4,6% tussen 2021 en 2035. Met de Primos prognose wordt een bevolkingskrimp geprognosticeerd van slechts 1,5%.

Het lijkt daarom verstandig – zeker gelet op de crisis/dip op de woningmarkt die zich nu lijkt te ontwikkelen – om uit te gaan van het realistisch groeiscenario. In de periode tot en met 2032 wordt voor de gemeente Twenterand in dat geval een groei verwacht van 628 huishoudens. Het is verstandig de prognose regelmatig (jaarlijks) te actualiseren omdat externe factoren als migratie, economie, etc. van invloed zijn op de demografie en de woningmarkt.

Voor elk van de drie scenario's is de netto jaarlijkse huishoudensgroei van de gemeente Twenterand tot en met 2037 weergegeven in figuur 1. Hieruit blijkt dat alleen in het optimistische groeiscenario de huishoudensgroei op de langere termijn nagenoeg stabiel is. Deze situatie wordt dan rond 2032 gerealiseerd en duurt voort tot en met 2037. Een stabiele situatie (steady state) betekent dat er geen sprake is van heftige groei of krimp waardoor de bouwopgave vooral kwalitatief van aard is. Gelet op de vergrijzing zal een deel van de voorraad getransformeerd moeten worden naar levensloopbestendig en zal het aanbod aan woonvormen voor ouderen naar verhouding moeten worden aangepast.

De andere demografische scenario's resulteren na een aantal jaren in huishoudenskrimp. Voor het pessimistische scenario wordt dat reeds in 2026 ingezet. De inzet van huishoudenskrimp is in het realistische scenario in 2028 en resulteert na die tijd in forse verliezen qua aantallen huishoudens.

Figuur 1: Jaarlijkse huishoudensgroei gemeente Twenterand 2022-2037, drie scenario's



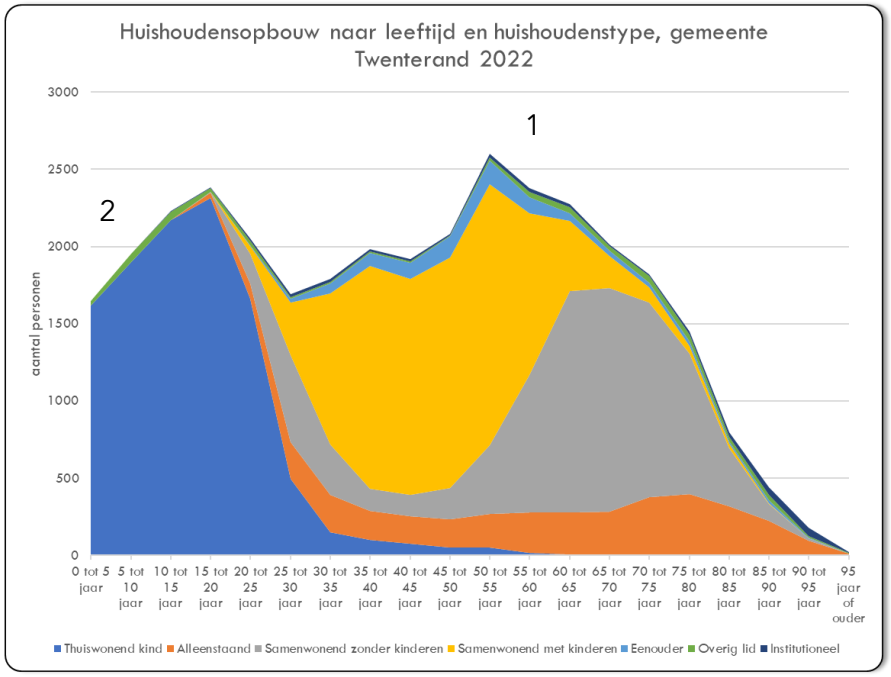
Bron: CBS Statline bewerkt met MARK DEMOD

[3] *https://themasites.pbl.nl/o/regionale-bevolkingsprognose/*

2.2 Huishoudensopbouw gemeente Twenterand

In figuur 2 is de huishoudensopbouw naar huishoudenstype en leeftijd weergegeven.

Figuur 2: Huishoudensopbouw gemeente Twenterand, 2022, naar leeftijd en huishoudenstype



Bron: CBS Statline bewerkt Invisor KvRA

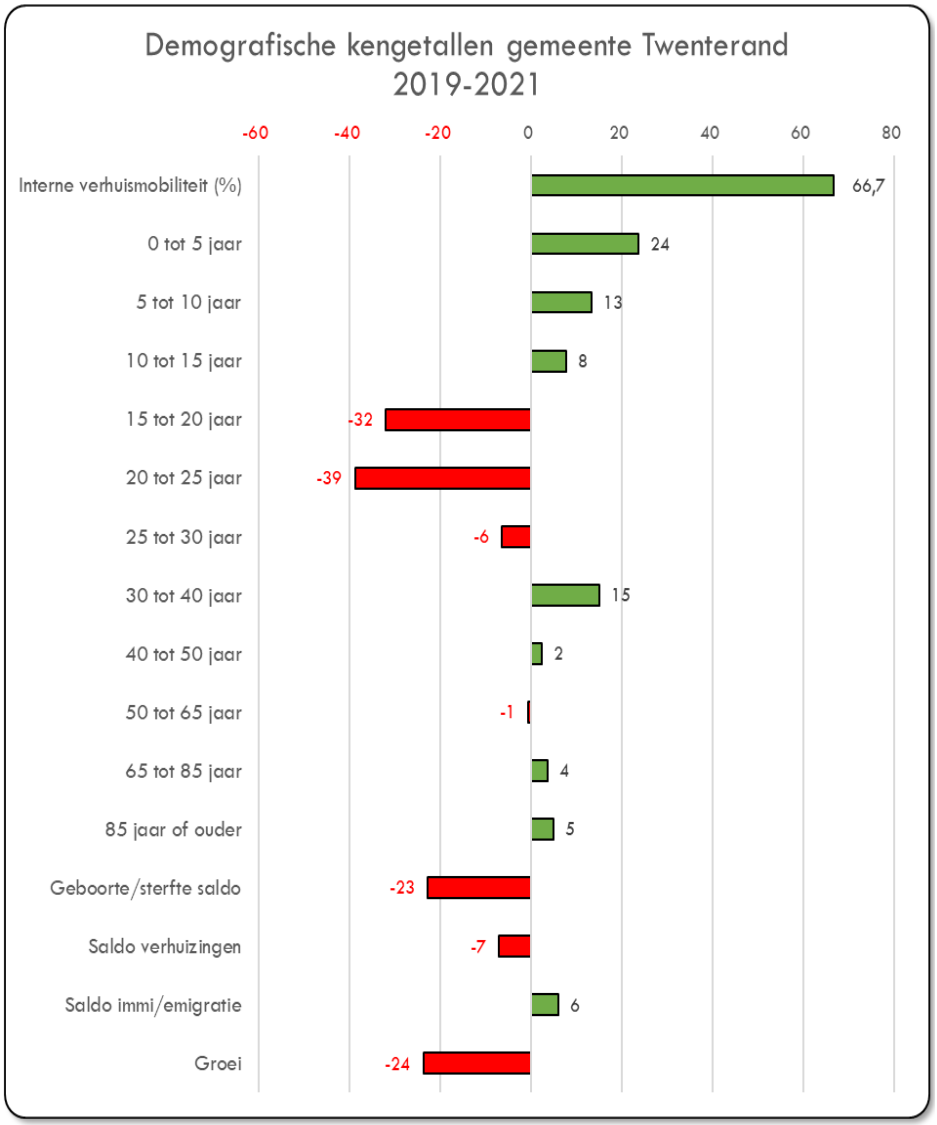
In figuur 2 wordt duidelijk met welke demografische opgave de gemeente Twenterand te kampen heeft. Er is sprake van een lichte vergrijzingsgolf (aangeduid met nummer 1 in figuur 2) die de komende jaren verder doorschuift, waardoor het sterftecijfer de komende jaren verder zal gaan toenemen. Daarnaast is er sprake van sterke ontgroening (aangeduid met nummer 2 in figuur 2). Het aantal kinderen neemt snel af waardoor het geboortecijfer alleen maar lager wordt. Hierdoor zal het geboorte/sterfte saldo de komende jaren steeds negatiever worden. De dynamiek in de huishoudensprognose die in figuur 1 is weergegeven wordt door deze twee aspecten veroorzaakt.

2.3 Demografische kengetallen gemeente Twenterand

Voor een complete interpretatie van de bevolkings- en huishoudensprognoses is het handig om ook zicht te hebben op de demografische kengetallen. Hiermee wordt duidelijk welke aspecten de toekomstige groei beïnvloeden en op welke manier men hier beleidsmatig mee om zou kunnen gaan. In figuur 3 zijn de belangrijkste demografische kengetallen als gemiddelde waarden voor de periode 2019-2021 weergegeven (we nemen een gemiddelde over drie jaren om grote fluctuaties te vereffenen).

Immigratie speelt in de regel slechts een bescheiden rol. Het saldo emi/immigratie bedraagt gemiddeld genomen ongeveer 6 personen per jaar. Daarvan is het aantal jongeren 11-20 jaar het grootst. Statushouders worden gerekend tot “binnenlandse verhuizers” en zijn dus reeds verdisconteerd in het saldo verhuizingen van de verschillende leeftijdscategorieën zoals weergegeven in figuur 3.

Figuur 3: Demografische kengetallen 2019-2021, gemeente Twenterand



Bron: CBS Statline bewerkt Invisor KvRA

Uit deze demografische kengetallen blijkt dat de gemeente Twenterand de afgelopen drie jaar met gemiddeld 24 inwoners per jaar is gekrompen. Dat verlies komt vooral door het vertrek van jongeren, en dan met name in de categorie 20-30 jaar. Aan de positieve kant valt op dat de interne verhuismobiliteit met 66,7% erg hoog is. Dit betekent namelijk dat $^{2}/_{3}$ van de verhuizers ook weer binnen de gemeente een huis vindt. Een 'gezonde' interne verhuismobiliteit van een gemeente ligt boven de 60% en daarvan is in Twenterand dus ruimschoots sprake.

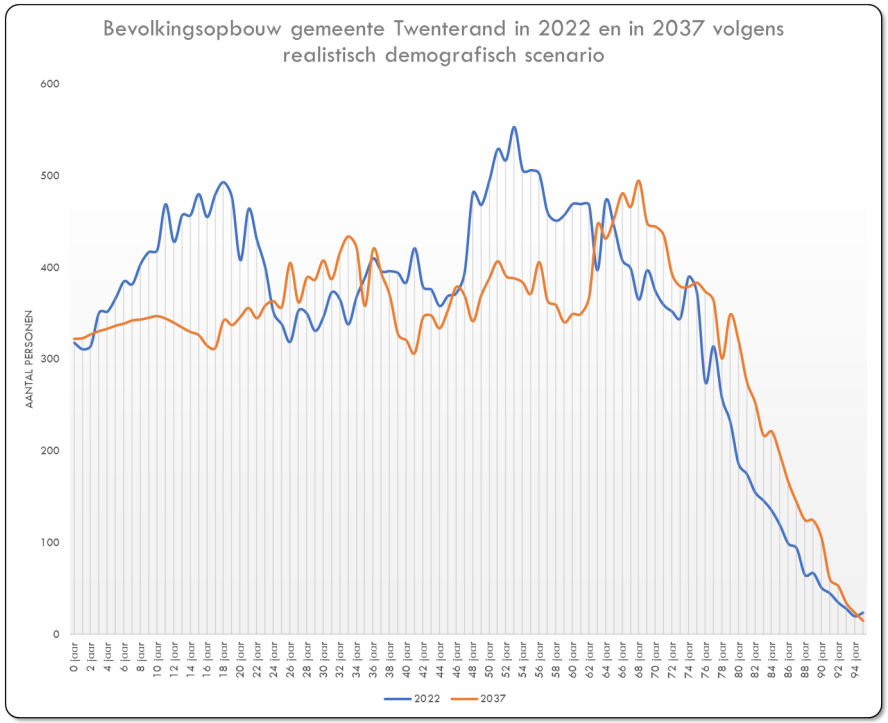
Dat laat onverlet dat er met het verlies van jongeren in de leeftijdsgroepen 20-30 jaar reeds sprake is van ontgroening en demografische krimp. Het hoge negatieve geboorte/sterfte cijfer is hiervan een voorbode.

Onder de groep van 30 tot 85-jarigen is jaarlijks sprake van een positief verhuissaldo (er vestigen zich trendmatig jaarlijks meer mensen uit deze doelgroep in Twenterand dan dat er vanuit Twenterand vertrekken). Om deze doelgroepen te kunnen blijven aantrekken moet de gemeente Twenterand attractief blijven voor verhuizers in deze leeftijdscategorie die veelal op zoek zijn naar woningen in het hogere segment in een aantrekkelijke leefbare omgeving. De focus van de gemeente kan daarom liggen op het actief begeleiden van buurten en wijken met het doel de leefbaarheid te optimaliseren voor deze doelgroep door bijvoorbeeld tijdige aanpassing van voorzieningen in de wijk/buurt, etc.

Anderzijds is het essentieel om zorg te dragen voor het beter vasthouden van jongeren in de gemeente. Het vasthouden van jongeren vormt de sleutel tot een gunstigere en meer duurzaam vitale huishoudensopbouw op de langere termijn.

Figuur 4 geeft weer hoe de bevolkingsopbouw er, bij gelijkblijvende omstandigheden, bij het realistische groeiscenario uit zal zien in 2037.

Figuur 4: Toekomstige bevolkingsopbouw bij realistisch groeiscenario, gemeente Twenterand



Bron: CBS Statline bewerkt met MARK DEMOD

De analyse van de demografie laat zien dat de groeiverwachtingen allerminst vastliggen maar dat er in zekere mate regie mogelijk is op de uitkomsten. Het gaat dan om het gericht opheffen van obstakels die groei belemmeren waarvan (de beperkte kansen op) de woningmarkt er vaak een is. Een gerichte regie kan daarom het verschil betekenen tussen huishoudensgroei en huishoudenskrimp.

Figuur 4 laat zien dat zelfs bij het realistische scenario het aantal kinderen in de toekomst wat af zal nemen, hetgeen resulteert in krimp van inwoners en op de langere termijn van huishoudens.

Om de bevolkingsgroei permanent in een stabiele situatie te brengen is het behoud/aantrekken van nog meer jongeren in de leeftijdscategorie 20-30 jaar noodzakelijk. Uit figuur 3 blijkt dat er nu sprake is van een negatief verhuissaldo onder deze groep. Indien de gemeente erin slaagt om wat meer van deze jongeren vast te houden en/of aan te trekken, dan zal de geboorte het aantal kinderen op termijn stabiliseren en de demografie in een wat meer stabiele situatie komen. Om op de langere termijn een duurzaam vitale bevolkingsopbouw te realiseren is dit een belangrijke opgave. Die kan worden gerealiseerd door een significant deel van de bouwopgave te richten op deze doelgroep en daarmee jongeren voor de gemeente te behouden en aan te trekken. Door flexibele en/of tijdelijke woningen te bouwen kunnen deze woningen snel worden gerealiseerd, waardoor er snel aan de actuele vraag kan worden voldaan. Deze woningen kunnen vervolgens op een later moment worden aangepast voor een andere doelgroep of worden verplaatst naar een andere locatie op het moment dat de vraag onder de jongere doelgroep (vanwege de ontgroening) afneemt.

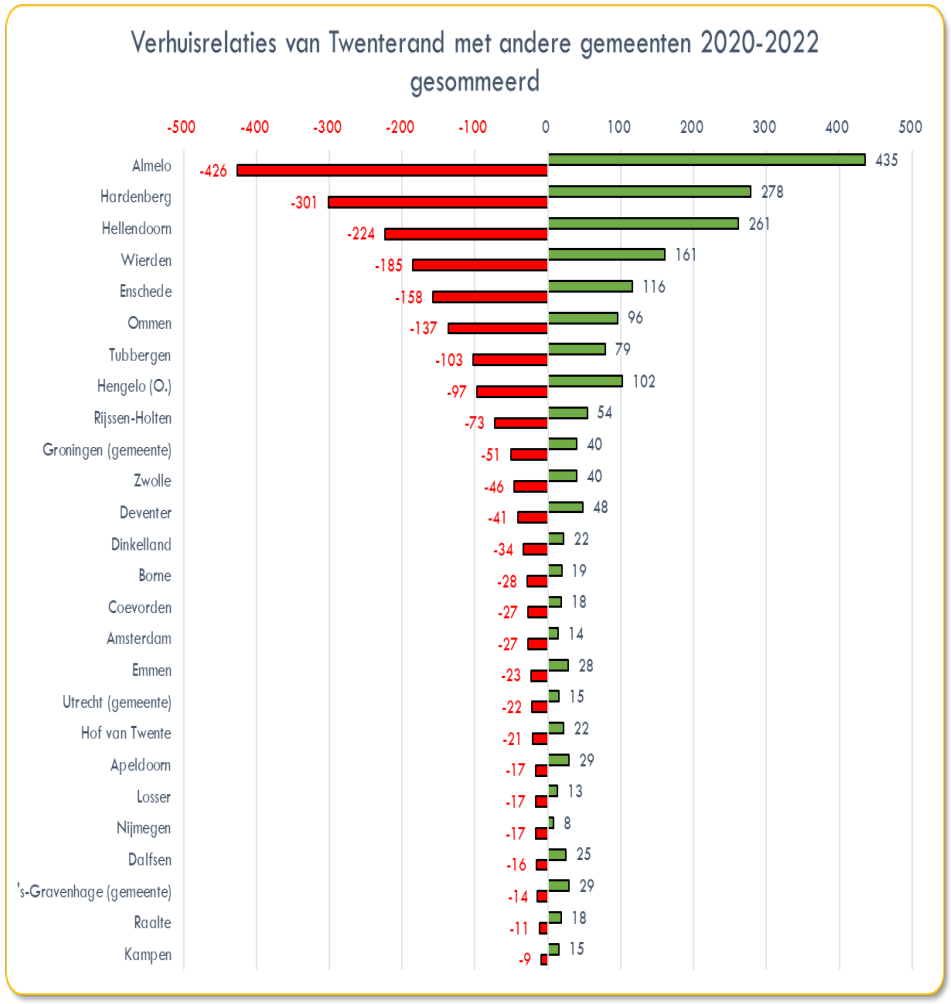
2.4 Verhuisrelaties gemeente Twenterand

Figuur 5 geeft de verhuisbalans van Twenterand met andere gemeenten weer. Figuur 6 geeft het resulterende saldo verhuizingen met die gemeenten weer. Voor beide tabellen zijn de verhuizingen gesommeerd over de periode 2020-2022. Er is gekozen om een minimum van 15 verhuizingen nog weer te geven. Waarden daaronder zijn niet weergegeven.

Met de buurgemeenten Almelo, Hardenberg, Hellendoorn en Wierden heeft de gemeente Twenterand kwantitatief de meeste uitwisseling van verhuizers, zo blijkt uit figuur 5. De eerste 9 gemeenten liggen allen in Overijssel. In het geval van Groningen, Amsterdam, Utrecht en Nijmegen gaat het meestal om jongeren die daar gaan studeren.

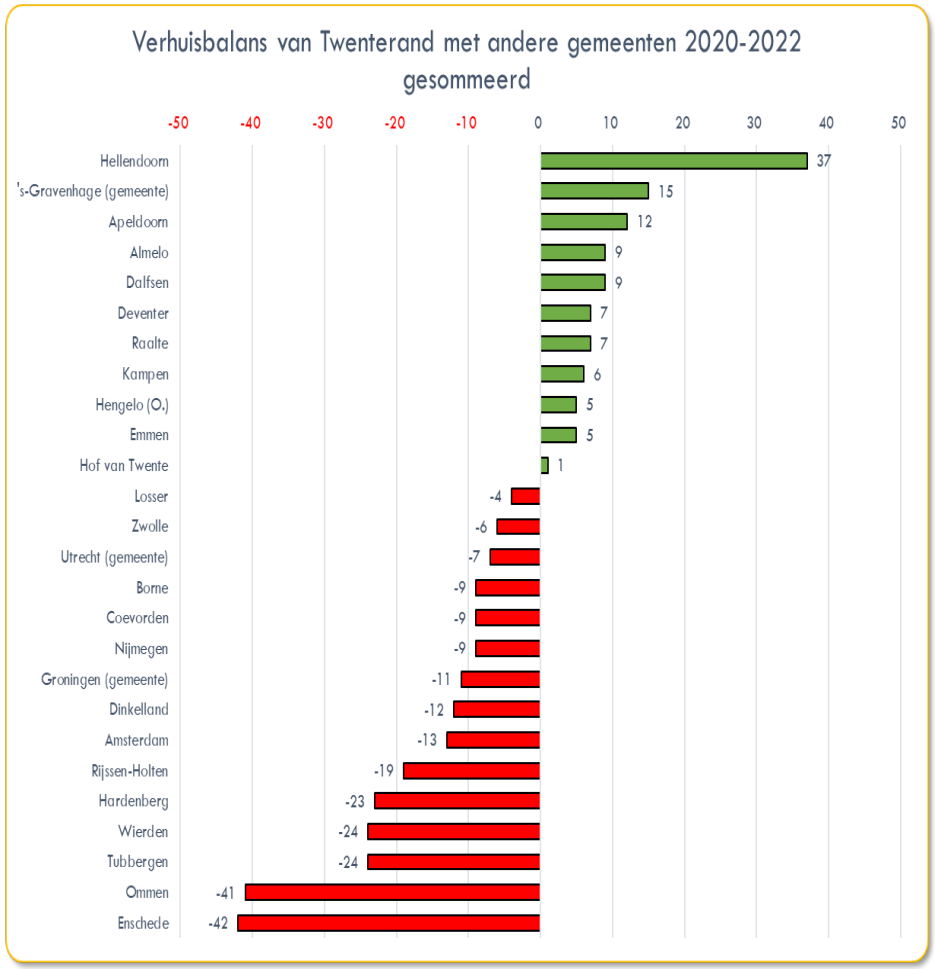
Figuur 6 laat zien dat de gemeente Hellendoorn de grootste netto-leverancier is van nieuwe inwoners. De meeste inwoners verliest Twenterand aan de gemeente Enschede en de gemeente Ommen.

Figuur 5: Verhuisrelaties gemeente Twenterand



Bron: CBS Statline bewerkt door Invisor KvRA

Figuur 6: Verhuissaldo gemeente Twenterand met andere gemeenten

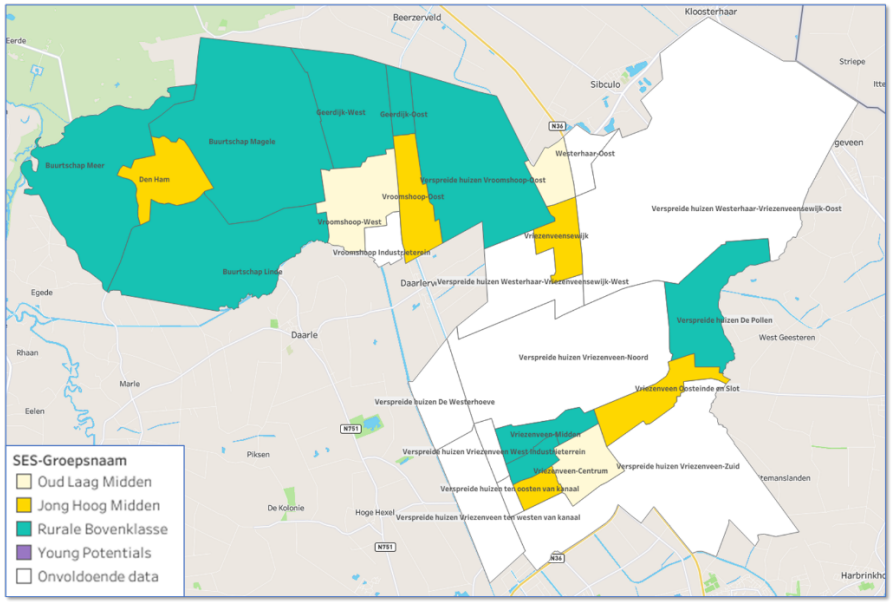


Bron: CBS Statline bewerkt door Invisor KvRA

3 Sociaaleconomische structuur

In figuur 7 is de sociaaleconomische indeling van de buurten van de gemeente Twenterand weergegeven voor 2020. De sociaaleconomische indeling is tot stand gekomen met behulp van clusteranalyse van 9 verschillende kenmerken (4 sociaal, 4 economisch en een gezondheidskenmerk) en is uitgevoerd op alle buurten (ca. 8.000) van Nederland. Voor de betekenis van de verschillende sociaaleconomische groepen wordt verwezen naar hoofdstuk 1.2.2 en bijlage 2, waar de verschillende groepen zijn omschreven en de leefomgeving in beeld is vastgelegd.

Figuur 7: sociaaleconomische buurtindeling, gemeente Twenterand.



Bron: CBS bewerkt door Invisor KvRA

De in de gemeente Twenterand meest voorkomende sociaaleconomische groep (9 buurten) is de rurale bovenklasse (relatief welgestelde plattelandsbewoners). Dit is een sociaaleconomische groep die vrijwel uitsluitend op het platteland voorkomt. Daarnaast zijn er 5 buurten ingedeeld als Jong hoog midden (jongeren met een hoog tot middeninkomen). Ook dit is een groep die hoofdzakelijk op het platteland voorkomt. Drie buurten zijn ingedeeld in de groep Oud Laag Midden (OLM). Voor de gemeente in het algemeen geld dat de buurten redelijk hoog in het sociaaleconomisch spectrum liggen en in sociaal en economisch opzicht dus bovengemiddeld scoren, met uitzondering van de 3 Oud Laag Midden buurten. De combinatie van deze buurten duidt op een redelijk welgestelde plattelandsgemeente.

3.1 Structuur bevolkingsopbouw

In tabel 2 is de ontwikkeling van de structuur bevolkingsopbouw (SBO) en de gemiddelde leeftijd weergegeven voor alle buurten in de gemeente Twenterand. Tabel 2 geeft inzicht in een aantal meer kritische (demografische) indicatoren. De Structuur Bevolkingsopbouw is een indicator die aangeeft in hoeverre ontgroening en vergrijzing in bepaalde wijken aan de orde zijn. Met de Structuur Bevolkings Opbouw wordt de grijze en groene druk in één getal weer gegeven (hierna te noemen SBO).
Grijze druk is de verhouding tussen het aantal personen van 65 jaar of ouder en het aantal personen van 20 tot 65 jaar. Dit cijfer geeft inzicht in de verhouding van de ouderen tot het werkende deel van de bevolking. De groene druk is de verhouding tussen het aantal personen van 0 tot 20 jaar en het aantal personen van 20-65 jaar.

Dit cijfer geeft inzicht in de verhouding van de jeugd tot het werkende deel van de bevolking. Als het aandeel jongeren afneemt en het aantal ouderen toeneemt dan daalt de SBO. Met de SBO kan het risico op demografische krimp beoordeeld worden. Demografische krimp is vaak een voorbode van verpaupering in wijken en buurten. Met een goede woningbouwprogrammering kan worden ingezet op verjonging waardoor de dreigende verpaupering afgewend kan worden. Bij de structuur bevolkingsopbouw kijken weer eerst naar de waarde (kolom 2). Als deze waarde laag is < 0,25 spreken we van sterke vergrijzing/ontgroening. Bij een waarde > 0,5 is er geen sprake van vergrijzing/ontgroening.

Tabel 2: Gemiddelde leeftijd en Structuur Bevolkingsopbouw (nieuwe indeling)

Buurt	Aantal-inwoners	Gemiddelde leeftijd	SBO-score
Buurtschap Linde	465	41,4	0,622
Buurtschap Magele	1135	42,5	0,542
Buurtschap Meer	385	44,3	0,417
Den Ham	3850	43,4	0,409
Geerdijk-Oost	370	42,2	0,639
Geerdijk-West	625	43,4	0,544
Verspr.h. Vriezenveen ten W. van kanaal	820	39,3	0,942
Verspr.h. Vriezenveen West Industrieterr	100	39,3	0,867
Verspr.h. Westerhaar-Vriezenveensewijk-O	360	42,1	0,582
Verspr.h. Westerhaar-Vriezenveensewijk-W	95	45,0	0,333
Verspreide huizen De Pollen	555	40,3	0,734
Verspreide huizen De Westerhoeve	165	45,3	0,381
Verspreide huizen ten oosten van kanaal	225	34,9	1,381
Verspreide huizen Vriezenveen-Noord	195	39,7	0,823
Verspreide huizen Vriezenveen-Zuid	190	39,7	0,632
Verspreide huizen Vroomshoop-Oost	315	41,7	0,554
Vriezenveen Elzenhoek	2735	42,7	0,463
Vriezenveen Oosteinde en Slot	1050	40,0	0,689
Vriezenveen Westeinde	1110	39,6	0,709
Vriezenveen-Centrum	2595	47,6	0,225
Vriezenveen-Midden	4040	37,4	1,176
Vriezenveensewijk	1850	43,5	0,442
Vroomshoop Industrieterein	95	42,3	0,500
Vroomshoop-Oost	2575	42,9	0,450
Vroomshoop-West	5430	41,4	0,577
Westerhaar-Oost	230	43,1	0,625
Westerhaar-West	2160	40,1	0,755
Niet vergrijzend/ontgroenend			> 0,5
matig vergrijzend/ontgroenend			0,25-0,5
sterk vergrijzend/ontgroenend			< 0,25

Bron: CBS bewerkt door Invisor KvRA

Beleidsmatig kan de SBO helpen om zicht te krijgen op de wijken waar verjonging en doorstroming moet worden gegeneerd middels het woningbouwprogramma. De indicator 'gemiddelde leeftijd' spreekt voor zichzelf en kan ook van invloed zijn op de gewenste woningbouwprogrammering.

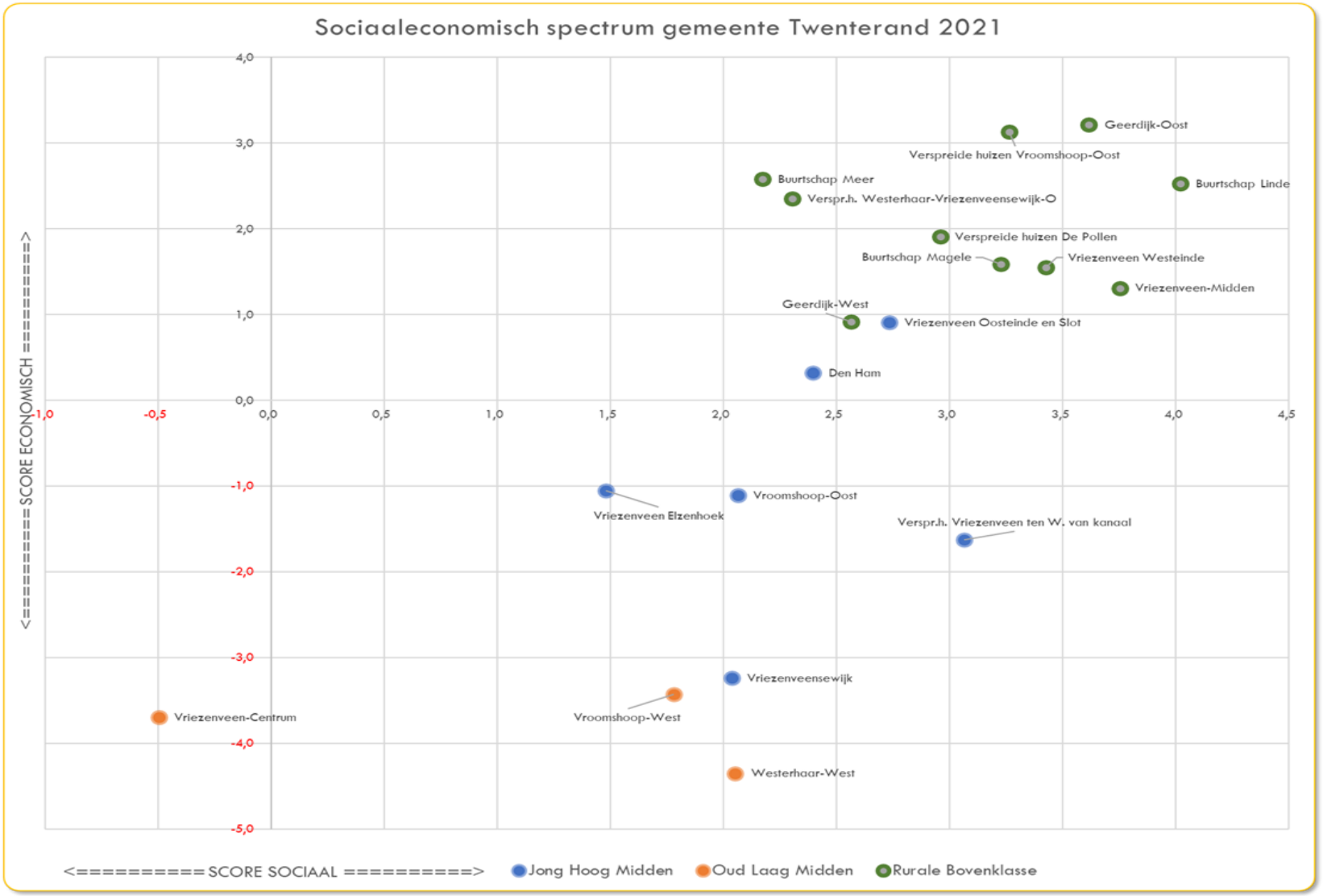
Er zijn slechts enkele buurten in de gemeente Twenterand waar sprake is van matige vergrijzing/ontgroening en slechts één buurt waar sprake is van sterke vergrijzing/ontgroening (Vriezenveen-centrum). Ook de gemiddelde leeftijd is hoog in deze buurt. Dit is dan ook de buurt die de meeste mogelijkheden biedt voor verjonging en om gestalte te geven aan een eventueel voornemen om jongeren beter vast te houden in de gemeente.

3.2 Sociaaleconomisch spectrum

Voor elk van de buurten in de gemeente Twenterand hebben we de score sociaal afgezet tegen de score economisch. Op die manier krijgen we het sociaaleconomisch spectrum van de gemeente Twenterand.

Het sociaaleconomisch spectrum geeft inzicht in het gemak waarmee jongeren kunnen instappen op de woningmarkt en de mogelijkheden om door te stromen naar een grotere woning in een andere buurt. In figuur 8 is het sociaaleconomisch spectrum van de gemeente weergegeven.

Figuur 8: sociaaleconomische spectrum, gemeente Twenterand, 2022



Bron: CBS bewerkt door Invisor KvRA

Het sociaaleconomische spectrum laat zien dat er in de praktijk een aantal buurten zijn met instapmogelijkheden op de woningmarkt van Twenterand voor jongeren en starters. Naast Vriezenveen-centrum zijn er nog vier buurten in de gemeente Twenterand die economisch niet al te sterk zijn en waar woningen vaak nog betaalbaar zijn. Jongeren en starters zijn in de regel sociaal nog niet al te sterk, en economisch zwak. De reden dat er sprake is van een negatief saldo verhuizingen voor 20-30-jarigen heeft waarschijnlijk vooral te maken met een gebrek aan voor deze groep geschikte koopwoningen.

Degenen die binnen de gemeente Twenterand doorstromen of van buiten de gemeente instromen, vinden meer dan voldoende mogelijkheden binnen de tien "jong hoog midden" buurten van de gemeente. Verdere doorstroming voor deze doelgroep is mogelijk naar een "rurale bovenklasse" buurt. De diversiteit aan woonmilieus en de sociaaleconomische aansluiting tussen deze buurten binnen de gemeente lijken optimaal, hetgeen de hoge interne verhuismobiliteit verklaart. In het spectrum is feitelijk maar één buurt die baat zou hebben bij natuurlijke verjonging, ook al om eventuele verpaupering in de toekomst te voorkomen en dat betreft Vriezenveen centrum.

In tabel 3 is voor deze buurt (Vriezenveen-centrum volgens de nieuwe buurtindeling) aan de hand van de specifieke kenmerken beoordeeld in hoeverre er belemmeringen zijn voor de instroom van jongeren in de sociale huursector. Met behulp van de sterftecijfers binnen de leeftijdscategorie ouder dan 65 jaar en met behulp van het aantal personen per huishouden hebben we per buurt geschat hoeveel woningen er per jaar vrijkomen door overlijden van de (laatste) bewoner. Daarnaast hebben we op basis van de verhuismobiliteit geschat hoeveel woningen er vrijkomen als gevolg van verhuizing.

In de buurt Vriezenveen-centrum komen per jaar ongeveer 28 huurwoningen vrij die toegewezen zouden kunnen worden aan jonge starters (13 na overlijden en 15 door verhuizing). Hiermee kan verjonging van de buurt worden geïnitieerd.

Tabel 3: Specifieke kenmerken van de buurt Vriezenveen-centrum in Twenterand

	Aantal inwoners	Aantal inwoners > 65 jaar	WOZ-waarde	% huurwoningen	% sociale huurwoningen	Mortaliteit > 65 jaar	Aantal woningen vrij door overlijden	Verhuismobiliteit	Aantal woningen vrij door verhuizing
Vriezenveen-Centrum	2600	860	€245k	60	51	0,0444	13	5%	15
Vrijkomend soc. huur							13		15
Vrijkomend koop				39			10		11

Bron: CBS bewerkt door Invisor KvRA

Daarnaast komen ook nog 21 koopwoningen vrij. Vriezenveen centrum is een van de belangrijkste "opstapbuurten" voor jongeren die een woning willen kopen. Gelet op de gemiddelde WOZ-waarde van de buurt (€ 245.000 in 2022) gaat het om betaalbare koop. Het aantal vrijkomende woningen voor deze doelgroep is waarschijnlijk te weinig om het negatieve saldo verhuizingen met andere gemeenten onder deze doelgroep terug te kunnen brengen.

3.3 Conclusies buurten analyse

De gemeente Twenterand heeft in veel opzichten de kenmerken van een plattelandsgemeente, en is een gewilde woongemeente[4]. De gemiddelde leeftijd van de inwoners ligt lager dan het landelijk gemiddelde en slechts weinig buurten hebben daarom te maken met de effecten van ontgroening en vergrijzing. Het sociaaleconomisch spectrum laat zien dat er voor plattelandsjongeren wel een aantal buurten zijn met mogelijkheden om "in te stappen" op de koopwoningenmarkt, maar dat het aanbod onvoldoende is om de vraag aan te kunnen. Daardoor zien we een groot overschot aan jongeren tussen 20-30 jaar die buiten de gemeente verhuizen, maar die wellicht wel de voorkeur zouden geven aan wonen in Twenterand.

Het aanbod van verschillende woonmilieus in de buurten van de gemeente is voldoende divers en aantrekkelijk voor een goede doorstroming en dat zien we dan ook terug in een zeer hoge interne verhuismobiliteit.

[4] *De analyse van Invisor Omgevingsmanagement over brede welvaart wijst uit dat Twenterand bij de bovenste 25% zit van de Nederlandse gemeenten.*

4. Acute en lange termijn (koop)woningbehoefte en doorstroming

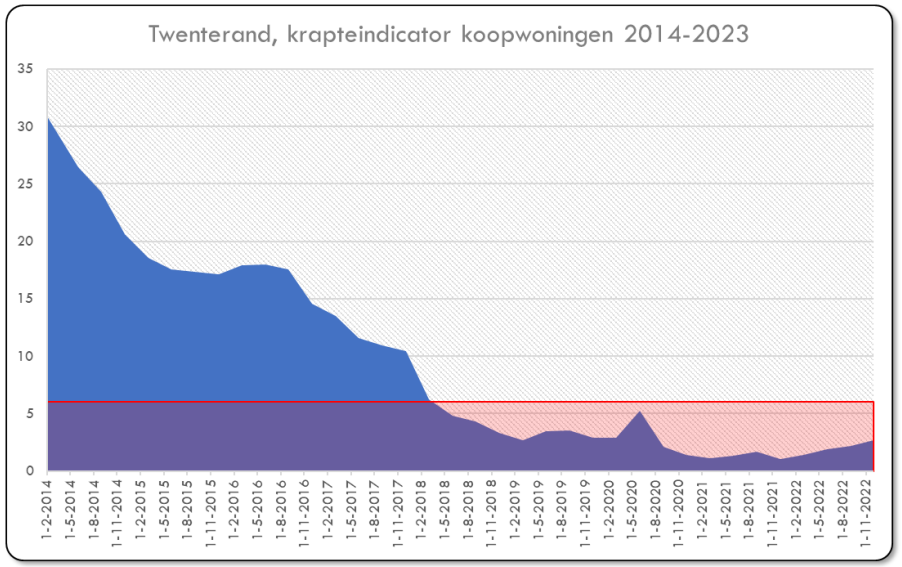
De kwantitatieve en kwalitatieve (koop)woningbehoefte voor de korte termijn bepalen we met behulp van de actuele ontwikkelingen op de koopwoningmarkt. Circa twee derde van de woningvoorraad in de gemeente Twenterand betreft koopwoningen. Het is daarom van belang zicht te krijgen op de ontwikkelingen op de koopmarkt om te kunnen bepalen aan welke prijssegmenten en woningtypen er behoefte is. Daarnaast is er momenteel (nog) sprake van een overspannen woningmarkt en zijn er, boven op de geprognosticeerde vraag, een extra aantal woningen nodig om de huidige krapte op te heffen en de koopwoningmarkt in een meer ontspannen situatie te brengen. Vervolgens beschouwen we de doorstroomindicatoren die een beeld geven hoe goed de markt in staat is om de gewenste doorstroming te faciliteren.

4.1 Toestand van de woningmarkt in Twenterand

In figuur 9 is de ontwikkeling van de krapte indicator per kwartaal weergegeven voor de periode 2014 t/m december 2022. Uit dit figuur blijkt dat er in 2014 sprake was van weinig krapte en lange verkooptijden. De verkooptijden zijn in de navolgende kwartalen geleidelijk afgenomen. In begin 2017 was de woningmarkt optimaal met een krapte tussen 6 en 12. Dat wil zeggen dat een woningzoeker keuze heeft uit 6 tot 12 woningen. In 2018 werd de markt geleidelijk aan krapper en daalde de krapte indicator halverwege 2020 voor het eerst onder de 3 om in 2022 tot rond de 1 uit te komen. Een woningzoeker heeft dan maar 1 woning waar hij/zij uit kan kiezen wat uiteraard te weinig is en wat betekent dat er sprake is van een te krappe koopwoningmarkt.

Inmiddels komt er weer wat “lucht” in de markt en is de krapte indicator gestegen tot bijna 3. De markt is nog verre van optimaal omdat bij een evenwichtige markt de krapte indicator tussen de 5 en 10 ligt.

Figuur 9: Ontwikkeling krapte indicator woningmarkt Twenterand tussen 2014 en 2023

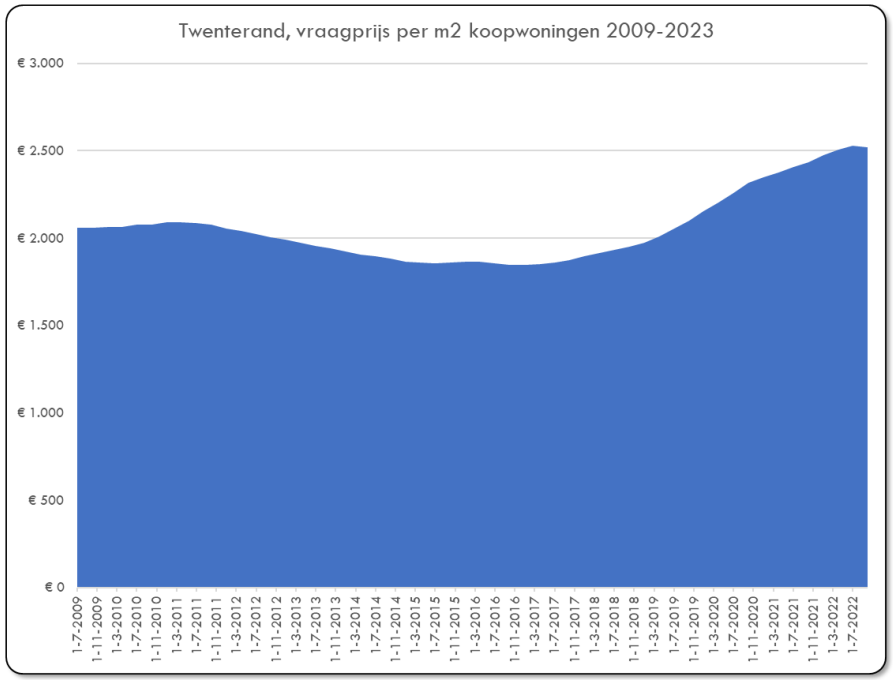


Bron: CBS en Funda bewerkt door Invisor KvRA

Figuur 10 laat de historische ontwikkeling zien van de gemiddelde woningvraagprijs in de gemeente Twenterand. De vraagprijs daalt in de regel wanneer woningen minder gewild worden en stijgt als de vraag harder stijgt dan het aanbod van woningen. Dit geeft dus een goede indicatie van de ontwikkeling van de kwaliteit van de koopwoningmarkt op de wat langere termijn, tussen 2009 en 2023.

De woningvraagprijs bedraagt €2.060 euro/m^2 als jaargemiddelde in juli 2009 en daalt vervolgens geleidelijk met 10% naar een dieptepunt op 1 januari 2017 (jaargemiddelde van € 1.849 euro/m^2). Vanaf dat moment neemt de vraagprijs alleen maar toe tot € 2.528 euro/m^2 als jaargemiddelde op 1 oktober 2022. De prijzen op de woningmarkt in de gemeente Twentrand zijn dus nog hoog, al zijn er wel signalen dat een kentering aanstaande is.

Figuur 10: Ontwikkeling woningvraagprijs Twenterand tussen 2009 en 2023



Bron: CBS, de Huizenzoeker.nl en Funda bewerkt door Invisor KvRA

4.2 Acute koopwoningbehoefte kwantitatief en kwalitatief

Met behulp van data over de beschikbare voorraad koopwoningen (het aantal te koop staande koopwoningen), het aantal verkooptransacties en de omloopsnelheid (verkoopsnelheid) kunnen we het actuele kwantitatieve en kwalitatieve tekort aan koopwoningen bepalen voor de gemeente Twenterand. Per woningtype en per prijsklasse bepalen we hoeveel woningen er nodig zijn om de markt weer in balans te brengen. Daarmee is dus geen rekening gehouden met het extra aantal woningen dat nodig is als gevolg van de huishoudensgroei in de gemeente vanaf 2022. Een woning in de gemeente Twenterand kost gemiddeld ruim €382.000 in maart 2023.

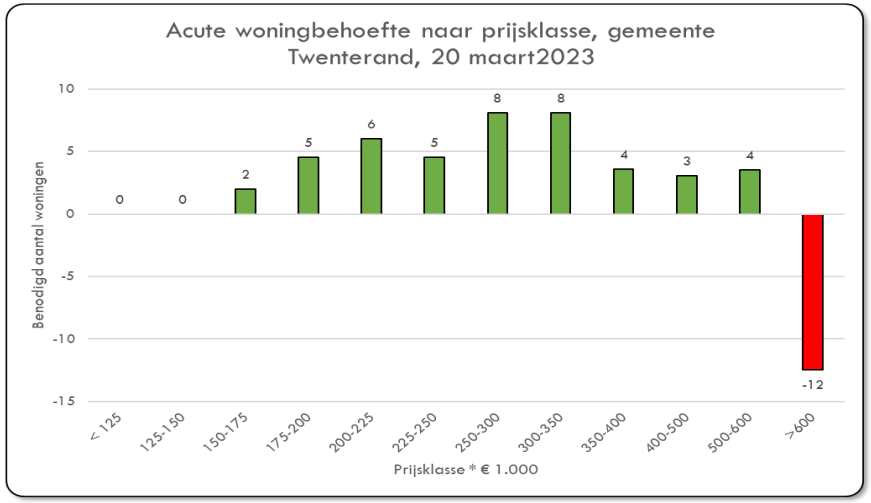
Om te kunnen vaststellen hoeveel woningen er nodig zijn om de huidige tekorten op te lossen en de koopwoningmarkt weer in balans te brengen kijken we naar de optimale gemiddelde verkooptijd. Woningmarktdeskundigen zijn van mening dat de koopwoningmarkt optimaal functioneert bij een gemiddelde verkooptijd van 6 maanden. Bij een gemiddelde verkooptijd van 6 maanden is er namelijk geen sprake van een zeer krappe of té ontspannen koopwoningmarkt en is de markt in balans (optimaal). Daarbij hebben we rekening gehouden met het effect dat extra aanbod ook extra vraag aanwakkert.

Daarvan uitgaande zijn er in de gemeente Twenterand op 20 maart 2023 45 koopwoningen nodig om een optimale/goed gebalanceerde koopwoningmarkt te creëren.

Figuur 11a en 11b laten zien hoe de behoefte aan deze woningen verdeeld is per prijssegment (figuur 11a) en woningtype (figuur 11b). Uit deze afbeeldingen blijkt dat de acute tekorten redelijk evenredig zijn verdeeld over het gehele prijsspectrum van €150.000 tot €600.000. In de prijsklasse daarboven is er sprake van een overschot aan woningen. De grootste tekorten zitten tussen €250.000 en €350.000. Als we kijken naar de woningtypen dan betreft het bijna uitsluitend tekorten aan tweekappers en tussenwoningen (in totaal 30).

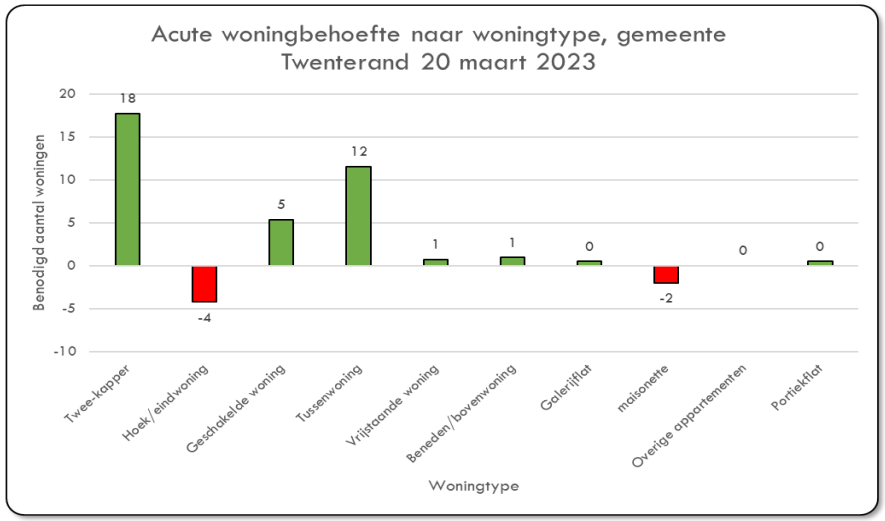
In het algemeen kan worden gesteld dat de acute vraag redelijk geleidelijk is verdeeld over alle prijssegmenten, en dus vooral betrekking heeft op tweekappers en tussenwoningen en geschakelde woningen

Figuur 11a: benodigde woningen voor het opheffen acute tekorten en toevoegen woningbehoefte maart 2023 Twenterand



Bron: Funda, CBS bewerkt door Invisor KvRA

Figuur 11b: benodigde woningen voor het opheffen acute tekorten en toevoegen woningbehoefte maart 2023 Twenterand



Bron: Funda, CBS bewerkt door Invisor KvRA

4.3 Doorstroming op de woningmarkt in Twenterand

In Figuur 10 zijn de doorstroomindicatoren voor de gemeente Twenterand weergegeven per maart 2023. Deze doorstroomindicatoren geven van vier groepen woningzoekers (instromers met een laag inkomen, instromers met een middeninkomen, doorstromers en terugstromers) de mogelijkheid weer om op de koopwoningmarkt binnen de gemeente in-, door- en terug te stromen. Terugstromers zijn (voornamelijk) senioren die kleiner, goedkoper en/of levensloopbestendig willen gaan wonen. Dit hebben we berekend door met behulp van inkomensgegevens per prijssegment het aantal woningzoekenden te berekenen dat zich een woning in dat specifieke prijssegment kan veroorloven.

Het inkomen specifieke woningaanbod is daarmee gematched aan de inkomen specifieke vraag.

In een helemaal optimale markt staan alle indicatoren rond de 1,0. Dan is de kans om een woning te verkopen overal net zo groot als om een woning te kunnen kopen met als gevolg dat er geen belemmeringen zijn voor een vlotte instroom, doorstroom en terugstroom.

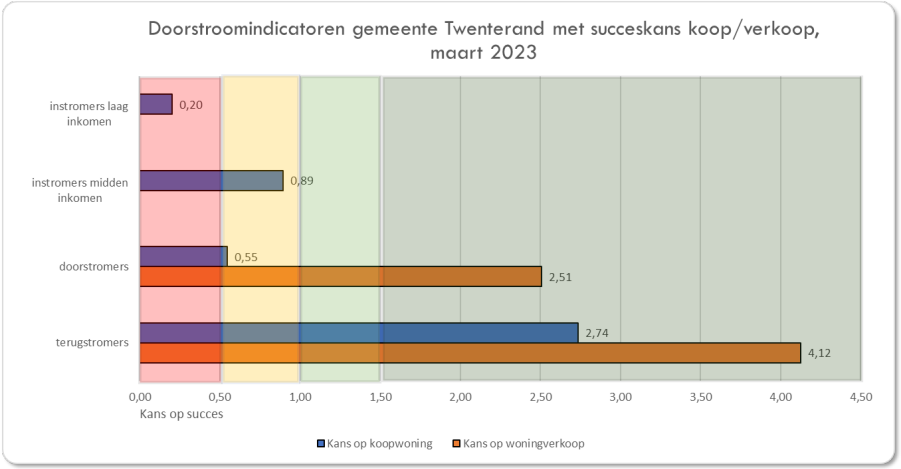
Uit figuur 12 blijkt dat instromers met een laag inkomen in de maand januari 2022 slechts een geringe kans hadden op een koopwoningenmarkt in de gemeente Twenterand. Er stond ca. 1 woning te koop per 5 woningzoekenden. Voor instromers met een middeninkomen stonden er gemiddeld bijna 9 woningen te koop per 10 instromers. Deze groep kan dus redelijk goed terecht in de gemeente Twenterand.

Voor de doorstromers die al een woning hebben zijn er gemiddeld bijna 6 woningen te koop per 10 woningzoekenden, terwijl er gemiddeld ruim 2,5 potentiële kopers zijn voor hun woning.

Voor elke potentiële terugstromer zijn er ca. 2,74 woningen beschikbaar. Voor een te koop staande woning van een terugstromer waren er gemiddeld ruim 4,32 kopers. Ondanks de relatief gunstige condities voor terugstromers is er weinig animo om terug te stromen en is de verhuismobiliteit onder deze groep laag, hetgeen meestal een kwalitatieve oorzaak heeft. Meestal bevalt de huidige woning nog 'te goed' en is deze makkelijk aanpasbaar. Naarmate men langer eigenaar is van een woning wordt de verhuisgeneigdheid minder.

Een andere factor is dat er te weinig geschikt woningaanbod beschikbaar is voor deze doelgroep c.q. dat de gewenste woningen niet op de juiste locatie staan. Ook zijn de maandlasten vaak een obstakel, zeker voor senioren die willen gaan huren. De woning die deze doelgroep bezit is vaak geheel of bijna geheel afgelost waardoor de huidige maandlasten laag zijn. Bij een overstap naar een huurwoning worden de maandlasten aanzienlijk hoger, wat een belemmering kan zijn om door te stromen. De facto zijn het dus vooral de huurders die naar een levensloopbestendige huurwoning willen terugstromen.

Figuur 12: Doorstroomindicatoren voor verschillende groepen woningzoekenden gemeente Twenterand maart 2023



Bron: Funda, CBS modelmatig bewerkt door Invisor KvRA

Bij de programmering van de woningbouwopgave voor de 6 wijken in Twenterand zal rekening gehouden moeten worden met deze bevindingen.

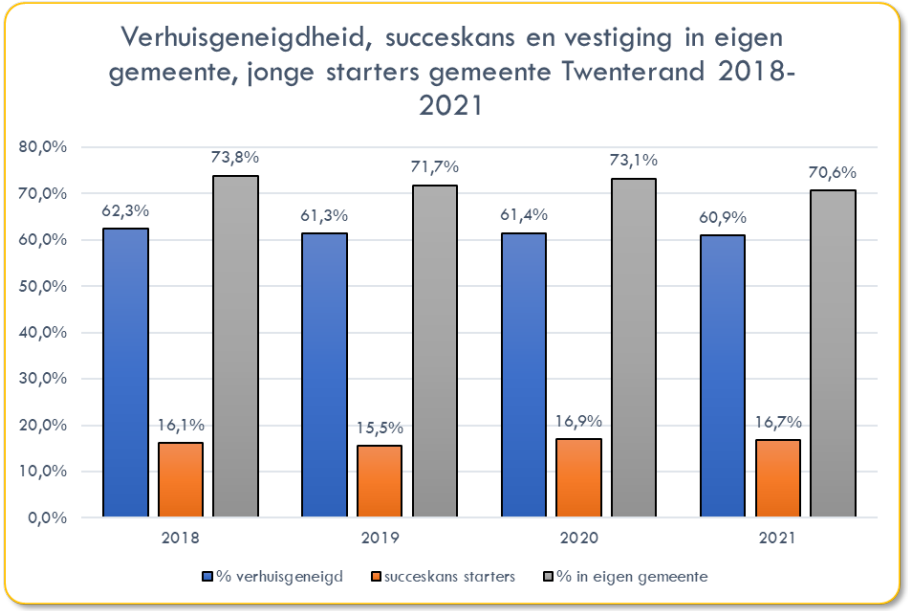
Met name de kwalitatieve afstemming voor terugstromers kan beter. Het gebrek aan terugstroom is nu belemmerend voor de doorstroming van starters naar een betere woning. Aan de andere kant zijn de opstapmogelijkheden voor instromers met een midden inkomen (dus bovenzijde van de huurmarkt) redelijk goed, hetgeen de hoge interne verhuismobiliteit verklaart.

4.4 Starters op de woningmarkt in Twenterand

Figuren 13 en 14 laten zien hoe het de starter op de woningmarkt in Twenterand vergaat.

Figuur 13 laat zien dat starters voor ongeveer 61% verhuis geneigd zijn in Twenterand. De succeskans bedraagt ongeveer 16%, hetgeen laag is in vergelijking met het Nederlands gemiddelde (> 25%). Rond 70% vestigt zich in de eigen gemeente. Dat is goed maar het aandeel nam de afgelopen tijd wel trendmatig af. Het lijkt dus steeds lastiger voor starters om een woning te vinden in de eigen gemeente.

Figuur 13: Verhuisgeneigdheid succeskans en vestiging eigen gemeente starters Twenterand



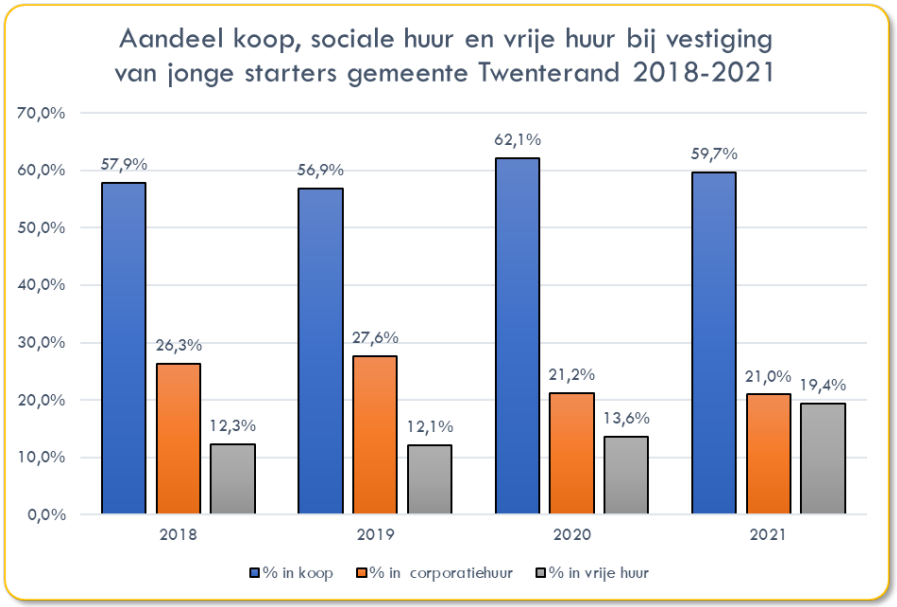
Bron: Lokale monitor wonen bewerkt door Invisor KvRA

In figuur 14 is weergegeven waar de vestigende starters terecht komen. Uit deze figuur blijkt dat rond 60% van de starters een woning koopt. Rond 21% betrekt een corporatiewoning en rond 19% vindt een vrije sector huurwoning.

De lage succeskans correspondeert met het hoge aandeel dat in een koopwoning belandt. Jongeren lijken hun verhuizing uit te stellen totdat ze iets kunnen kopen. Het ouderlijk huis is vaak groot en comfortabel genoeg om op die wijze te kunnen handelen.

Wel zien we dat het aandeel corporatiehuur afneemt ten koste van de vrije huur. De druk op de corporatiemarkt lijkt toe te nemen waardoor meer jongeren aangewezen zijn op de vrije huursector.

Figuur 14: Woonvormen betrokken door starters in Twenterand



Bron: Lokale monitor wonen bewerkt door Invisor KvRA

4.5 Woonvisie Twenterand 2022-2026

De belangrijkste ambities die in de woonvisie worden uitgesproken zijn:

1. 550 woningen toevoegen voor de lokale woningbehoefte t/m 2031
2. Bijdragen aan de regionale vraag naar woningen en
3. Realiseren van woningbouwversnelling via sleutelprojecten.

De in de woonvisie opgenomen opgave van 550 woningen lijkt ongeveer in lijn met de realistische prognose berekend met MARK DEMOD (630 huishoudens erbij in 2032). De invulling van de woningbouwopgave (zie tabel 4) voorziet in een overschot van 380 niet levensloopbestendige sociale huurwoningen. Daartegenover staat de behoefte aan 295 levensloopbestendige sociale huurwoningen. Indien dit demografische scenario zich voltrekt is er sprake een overschot van 85 sociale huurwoningen en een transformatie opgave voor 295 woningen van niet levensloopbestendig naar levensloopbestendig.

Daarnaast voorzien we een behoorlijk toename van het aantal vrije huurwoningen (in totaal 165 vrije sector huurwoningen; 70 niet levensloopbestendig en 95 levensloopbestendig). En als laatste is er een toevoeging nodig van 45 niet levensloopbestendige koopwoningen en 315 levensloopbestendige koopwoningen (in totaal 360 koopwoningen). In de woonvisie wordt een differentiatie gemaakt naar goedkope, midden dure en dure koopwoningen. De in de woonvisie gehanteerde prijscategorieën lijken wat gedateerd (goedkoop < € 200.000; midden duur: € 200.000-€ 300.000). In die prijssegmenten is er in de huidige markt nauwelijks aanbod en ook een analyse van de woningkoopkracht van huishoudens in Twenterand laat zien dat de meeste huishoudens zich duurdere woningen kunnen veroorloven.

Volgens opdrachtgever is er bij de berekeningen achter de woonvisie rekening geen gehouden met de groei van het aantal thuiswonende jongeren wat de laatste jaren, ten tijde van de zwaar overspannen woningmarkt, heeft plaatsgevonden.

Daarnaast is niet duidelijk in hoeverre concrete beleidsvoornemens (zoals het voorzien van de lokale woningbehoefte) ook daadwerkelijk zijn doorgewerkt in de demografische prognoses die zijn gehanteerd voor de woonvisie.

Bovenstaande aspecten zijn wel meegenomen in de prognoses die we hebben gemaakt met ons SENSUB-model. Daarbij hebben we eveneens realistische en actuele grenzen bepaald voor goedkope, midden dure en dure koopwoningen aan de hand van de huidige woningprijzen en inkomens binnen de gemeente. We hebben rekening gehouden met de uitstroom van thuiswonende jongeren en er is aandacht besteed aan het beter bedienen van de lokale woningbehoefte. Tenslotte hebben we beoordeeld in hoeverre de huishoudensontwikkeling onder de verschillende scenario's op de langere termijn stabiliseert en in steady komt (geen krimp, geen groei, dus op langere termijn vooral een kwalitatieve opgave).

4.6 Lange termijn woningbehoefte bepaling met SENSUB

Om een schatting te kunnen maken van de woningbehoefte in 2032 en 2037 hebben we het SENSUB-model ingezet met daarin het realistische demografische groeiscenario als "driver". Vanaf 2032 zal de huishoudenskrimp inzetten. Als dit realiteit wordt zullen er in de toekomst overschotten aan woningen ontstaan en daarmee voorzieningen onder druk komen te staan en mogelijk wegvallen.

4.7 Beleidswensen

De gemeente Twenterand heeft een aantal beleidswensen kenbaar gemaakt waarmee de gemeente dit tij wil keren. Deze beleidswensen hebben we in ons model verwerkt waarmee we de impact van de beleidsmaatregelen simuleren. De betreffende beleidswensen zijn:

1. Er wordt extra ingezet op de huisvesting van jongeren. Concreet hebben we dit vertaald als het aanpassen van de verhuisbalans voor de leeftijdscategorie 20-30 jaar. Die was negatief (er vertrokken 41 jongeren per jaar meer uit de gemeente dan erbinnen kwamen). Het is de wens is om de trek uit de gemeente onder deze doelgroep terug te brengen naar 0 (er vertrekken evenveel jongeren als er in de gemeente komen wonen). Dit effect gaat helpen om het effect van demografische krimp wat te dempen en hebben we daarom doorgerekend met het model.
2. Het aantal thuiswonende jongeren dat niet kan uitstromen zou niet verder moeten toenemen maar zou zich op termijn moeten herstellen naar het niveau van voor de krapte op de woningmarkt. Ook dit beleidsvoornemen hebben we doorgerekend met het model.

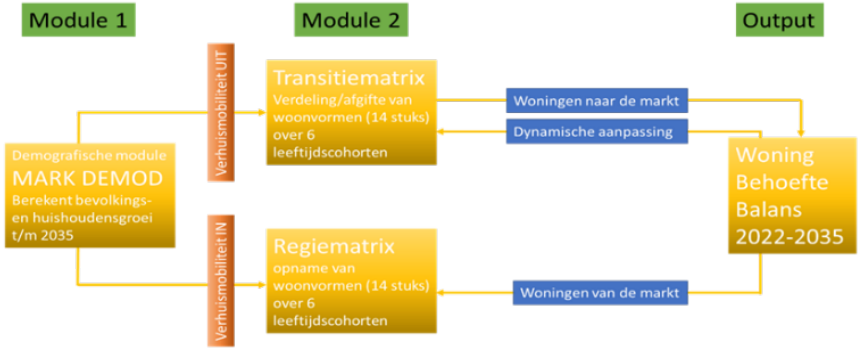
De gemeente Twenterand heeft de komende 8 jaren concrete plannen om ca. 300 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad.

Daarnaast zijn er voornemens om ca. 700 woningen toe te voegen. Dit totaal van ca. 1000 woningen[5] is wat aan de hoge kant in verhouding tot de berekende huishoudensprognose conform ons realistisch model.

Anderzijds is het aantal woningen dat concreet gepland is (300 woningen) feitelijk (veel) te laag om te voorzien in de behoefte van de huidige prognose en de acute tekorten. We adviseren de woonbehoefte regelmatig (jaarlijks) te actualiseren en af te zetten tegen de actuele planvoorraad van de gemeente om daarmee na te gaan of de voorgenomen planvoorraad nog voorziet in de (veranderende) behoefte.

Figuur 15 laat zien hoe het SENSUB-model werkt. Zie paragraaf 1.1.4 voor de beschrijving van de werking van het model.

Figuur 15: Schematisch diagram van de werking van het SENSUB-model



4.8 SENSUB-analyse beleidsarme variant (realistisch demografisch scenario)

In tabel 4 (realistisch groeiscenario zonder beleidsmatige interventies) zijn de uitkomsten van de modelberekeningen van de woningbehoefte met het SENSUB-model weergegeven. Hierin is wel de verhuismobiliteit van jongeren wat naar boven bijgesteld omdat dit zal toenemen als er meer aanbod voor deze doelgroep beschikbaar is.

[5]Gegevens planmonitor april 2023: harde plancapaciteit 281 woningen, zachte plancapaciteit 162 woningen, sleutelprojecten 585 woningen, Totaal 1.018 woningen

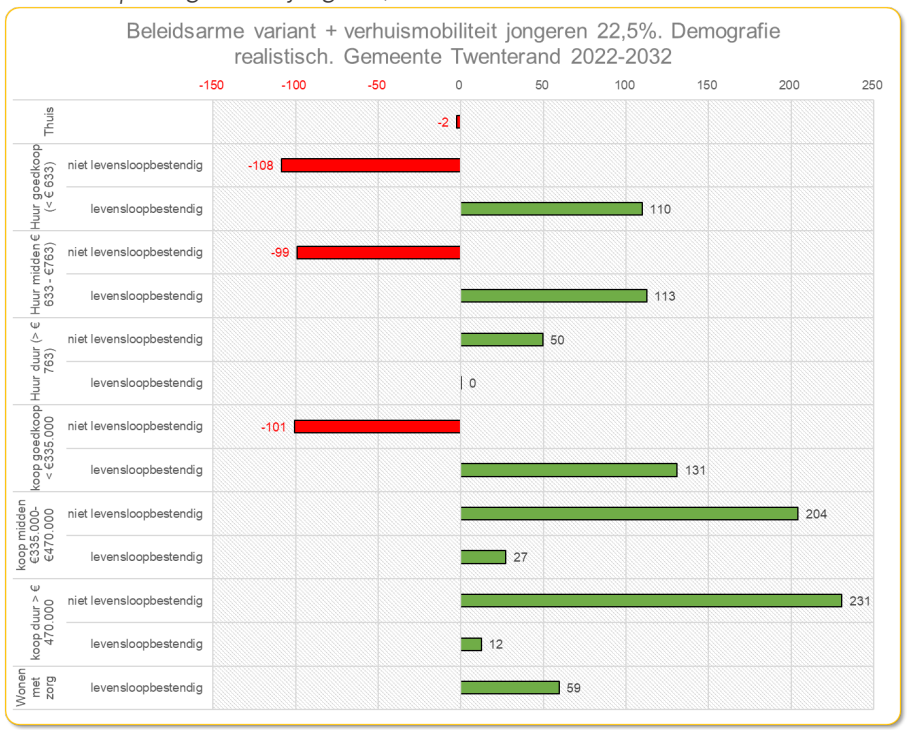
Tabel 4: Woningbouwopgave tot en met 2032 respectievelijk 2037 voor de gemeente Twenterand bij de beleidsarme variant (realistische demografische prognose zonder beleidsaanpassingen voor jongeren).

Periode		2021-2032		2021-2037	
Woonvorm	**Type**	**Gesplitst**	**Saldo**	**Gesplitst**	**Saldo**
Thuiswonend.		-2	-2	-149	-149
Huur goedkoop (< € 633)	niet levensloopbestendig	-108	2	-157	-11
	levensloopbestendig	110		146	
Huur midden (€ 633 - €763)	niet levensloopbestendig	-99	14	-160	-10
	levensloopbestendig	113		150	
Huur duur (> € 763)	niet levensloopbestendig	50	50	57	49
	levensloopbestendig	0		-8	
Koop goedkoop (< €335K)	niet levensloopbestendig	-101	31	-214	-37
	levensloopbestendig	131		177	
Koop midden (€335-€470K)	niet levensloopbestendig	204	232	198	226
	levensloopbestendig	27		28	
Koop duur (>€470K)	niet levensloopbestendig	231	243	261	273
	levensloopbestendig	12		12	
Wonen met zorg intramuraal	levensloopbestendig	59	59	63	63
TOTAAL te bouwen		**937**		**1092**	
TOTAAL aan te passen		**-308**		**-539**	
SALDO			**630**		**553**

Bron: CBS, Funda, CIZ bewerkt met SENSUB-model

In figuur 16 zijn de woningbehoefteprognoses voor de beleidsarme variant van het SENSUB-model grafisch weergegeven voor 2032.

Figuur 16: Woningbouwopgave tot en met 2032 voor de gemeente Twenterand bij de beleidsarme variant (realistische demografische prognose zonder beleidsaanpassingen voor jongeren).



Bron: CBS, Funda, CIZ bewerkt met SENSUB-model

De belangrijkste bevindingen uit deze modelmatige berekeningen op basis van het realistische demografische scenario zijn:

1. De totale woningbehoefte is hoger dan de geprognosticeerde demografische huishoudensgroei. Dit komt door de uitstroom van thuiswonende jongeren.

De stapeling van thuiswonende jongeren die niet uit kunnen stromen door de druk op de woningmarkt neemt af. In 2032 zijn er 2 thuiswonende jongeren minder dan in 2021 en in 2037 zijn dat er 149 minder. In 2032 bedraagt de totale woningbouwopgave 630 woningen en in 2037 maar 553. Een belangrijke oorzaak voor dit verschil is de demografisch krimp die is ingezet.

2. Indien er geen woningen worden aangepast (naar levensloopbestendig) is de totale woningbouwopgave in 2032 937 woningen en in 2037 1092 woningen. Indien de woningen die in 2032 en 2037 te veel zijn wel worden aangepast (naar levensloopbestendig) hoeven er minder woningen nieuw te worden gebouwd te weten 630 woningen in 2032 en 553 in 2037.
3. Er is in de beleidsarme variant in 2032 en 2038 nauwelijks sprake van druk op de sociale huurmarkt[6].
4. Er is in 2032 en 2037 een bescheiden behoefte aan vrije huurwoningen met een tekort van 50 woningen in 2032 en 49 woningen in 2037.
5. Op de langere termijn ontstaan er overschotten aan goedkope koopwoningen.

De reden hiervoor is de uitstroom van ouderen naar aangepaste woningen, terwijl er minder (jongere) afnemers zijn (veelal startende gezinnen) voor deze goedkope koopwoningen. Een deel van dit probleem kan worden verholpen door transformatie van niet levensloopbestendige woningen naar levensloopbestendige woningen; hetgeen we ook als een van de uitgangspunten hebben genomen in alle beschouwde varianten. Het resterende overschot goedkope koopwoningen kan toegankelijk gemaakt worden voor jonge starters met behulp van bijvoorbeeld Koopgarant of andere stimuleringsmaatregelen waardoor een groter deel van de starters een goedkope koopwoning opneemt en dus minder starters een sociale huurwoning opnemen. Dit kan de overschotten aan goedkope koopwoningen beperken en de druk op de sociale huurmarkt doen afnemen.

6. Er is tevens behoefte aan woningen in het midden dure en dure koopsegment (> € 335.000). Het gaat hier in totaal om een tekort van 232 midden dure koopwoningen en 243 dure koopwoningen in 2032 respectievelijk 226 midden dure koopwoningen en 237 dure koopwoningen in 2037.
7. Tenslotte neemt de vraag naar intramuraal wonen met zorg (Wlz zorgpakketten VV04 t/m VV07) behoorlijk toe met 59 wooneenheden in 2032 respectievelijk 63 in 2037.

[6] *In deze variant is geen data gebruikt van Mijande Wonen. Mijande Wonen geeft aan zich niet in dit beeld te herkennen en neemt een toenemende druk op de sociale huurmarkt waar. Mijande Wonen verzoekt een spoedige actualisatie van dit onderzoek waarbij gebruik wordt gemaakt van de data van woninghuren.nl.*

8. De acute woningbehoefte varieert in de tijd en is afhankelijk van de omloopsnelheid van koopwoningen. In maart 2023 bedraagt dat tekort 41 woningen. De acute behoefte aan koopwoningen fluctueert erg en is afhankelijk van de omstandigheden op de woningmarkt en de conjunctuur dus is minder voorspelbaar en wordt dan ook niet als een vaste hoeveelheid opgeteld bij de totale behoefte. De actute woningbehoefte is echter wel een goede een indicator waarmee het bouwtempo van de woningbouwopgave kan worden ingeregeld.

De beleidsarme variant heeft op zich een positief toekomstig effect op de woningbehoefte in de gemeente Twenterand. Uitgangspunt hierbij is wel dat niet-levensloop bestendige woningen worden getransformeerd naar levensloopbestendig. Dit is vooral nodig binnen de sociale huurvoorraad en bij de goedkope koopwoningen. De aanpassing van deze woningen is nodig zodat deze bewoonbaar zijn voor ouderen met beperkingen bij de dagelijkse levensverrichtingen. Daarnaast vraagt het om goede voorzieningen en zorg in de nabijheid van de woningen die getransformeerd worden.

Overigens lost deze variant de demografische problemen op de langere termijn niet op. Figuur 1 laat zien dat onder dit scenario er vanaf 2032 sprake is van huishoudenskrimp. Figuur 4 laat zien dat de bevolkingsopbouw zich op de langere termijn wel wat herstelt zodat de impact van demografische krimp op de langere termijn beperkt blijft. Desondanks is het interessant om te evalueren wat het effect van beleid, om meer jongeren tussen 20-30 te trekken/behouden, zou kunnen opleveren.

4.9 SENSUB-analyse regievariant 1; behoud van eigen jongeren

In tabel 5 zijn de uitkomsten van de modelberekeningen van de woningbehoefte weergegeven bij regievariant 1. Hierin is de verhuismobiliteit van jongeren wat naar boven bijgesteld omdat dit zal toenemen als er meer aanbod voor deze doelgroep beschikbaar is. Daarnaast is het negatieve saldo verhuizingen voor jongeren 20-30 jaar gemodificeerd van -41 per jaar naar 0.

Voor de rest is deze variant ongewijzigd in vergelijking met de beleidsarme variant. Deze variant zou dus de mogelijke uitkomst kunnen zijn wanneer de gemeente Twenterand inzet op het behoud van de eigen jongeren voor de gemeente.

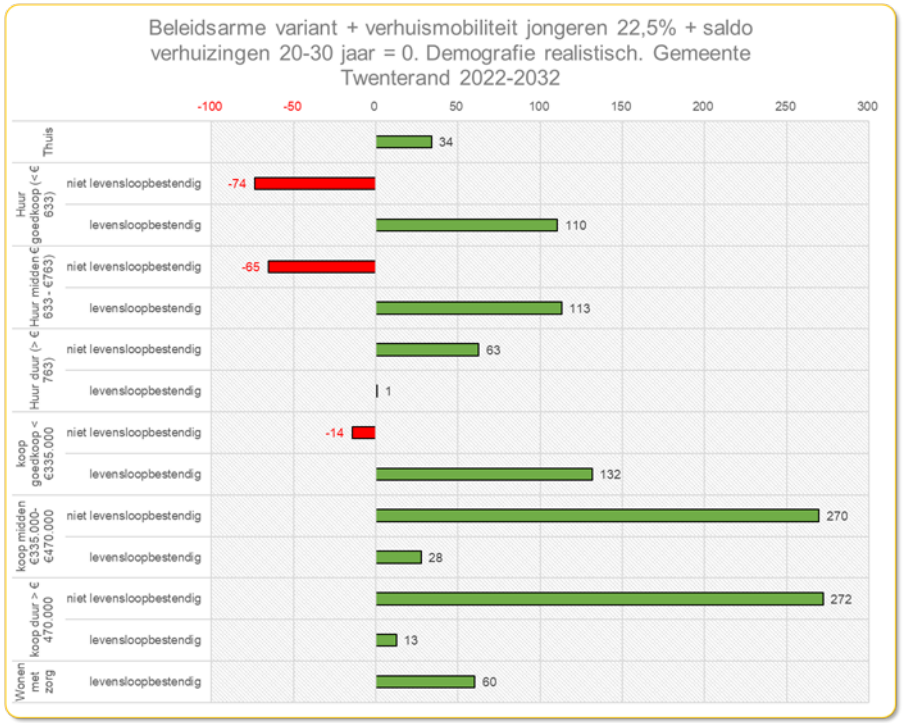
Tabel 5: Woningbouwopgave tot en met 2032 respectievelijk 2037 voor de gemeente Twenterand bij regievariant 1 (realistische demografische prognose met inzet op behoud van eigen jongeren 20-30 jaar).

Periode		2021-2032		2021-2037	
Woonvorm	**Type**	**Gesplitst**	**Saldo**	**Gesplitst**	**Saldo**
Thuiswonend.		34	34	-110	-110
Huur goedkoop (< € 633)	niet levensloopbestendig	-74	37	-109	37
	levensloopbestendig	110		146	
Huur midden (€ 633 - €763)	niet levensloopbestendig	-65	48	-113	38
	levensloopbestendig	113		151	
Huur duur (> € 763)	niet levensloopbestendig	63	63	77	68
	levensloopbestendig	1		-8	
Koop goedkoop (<€335K)	niet levensloopbestendig	-14	117	-92	86
	levensloopbestendig	132		178	
Koop midden (€335-€470K)	niet levensloopbestendig	270	297	296	325
	levensloopbestendig	28		28	
Koop duur (> €470K)	niet levensloopbestendig	272	285	329	341
	levensloopbestendig	13		12	
Wonen met zorg intramuraal	levensloopbestendig	60	60	63	63
TOTAAL te bouwen		**1061**		**1280**	
TOTAAL te renoveren		**-153**		**-322**	
Saldo			**908**		**958**

Bron: CBS, Funda, CIZ bewerkt met SENSUB-model

In figuur 17 zijn de woningbehoefteprognoses voor regievariant 1 grafisch weergegeven voor 2032.

Figuur 17: Woningbouwopgave tot en met 2032 voor de gemeente Twenterand bij regievariant 1 (realistische demografische prognose met beleidsaanpassingen voor behoud van jongeren 20-30 jaar).



Bron: CBS, Funda, CIZ bewerkt met SENSUB-model

De belangrijkste bevindingen uit deze modelmatige berekeningen op basis van het realistische demografische scenario zijn:

1 In 2032 is het aantal thuiswonende jongeren wat toegenomen ten opzichte van de beleidsarme variant, maar dat neemt vervolgens in 2037 weer af. Het verminderen van de uitstroom van jongeren naar andere gemeenten werkt

concurrerend voor de uitstroom van thuiswonende jongeren die een woning moeten zien te vinden binnen de gemeente Twentrand. Het probleem van de toename van thuiswonende jongeren in 2032 lost zich daardoor in 2037 iets vertraagt vanzelf op.

2 Indien er geen woningen worden aangepast (naar levensloopbestendig) is de totale woningbouwopgave in 2032 1061 woningen en in 2037 1280 woningen. Indien de woningen die in 2032 en 2037 te veel zijn wel worden aangepast (naar levensloopbestendig) hoeven er minder woningen nieuw te worden gebouwd te weten 908 woningen in 2032 en 958 in 2037.

3 De totale woningbehoefte is ook bij deze regievariant hoger dan de geprognosticeerde demografische huishoudensgroei. Tot 2032 bedraagt de totale bouwopgave 908 woningen en voor 2037 bedraagt deze 958.

4 Er is bij deze variant ten opzichte van de beleidsarme variant een beperkte extra netto behoefte aan 85 sociale huurwoningen[7]. Er is wel noodzaak tot transformatie van niet-levensloop bestendige huurwoningen naar levensloopbestendig. Het gaat hier in totaal om 139 woningen in 2032. Deze transformatie kan worden gerealiseerd middels aanpassing dan wel sloop of verkoop/nieuwbouw.

5 Er is in deze variant een bescheiden behoefte aan vrije huurwoningen met een tekort van 63 woningen in 2032 en 68 woningen in 2037.

6 Bij deze variant is geen sprake van een overschot aan goedkope koopwoningen, maar wel een noodzaak om goedkope koopwoningen levensloopbestendig te maken. In 2032 is die opgave bescheiden (14 woningen). In 2037 bedraagt dat aantal reeds 92 woningen.
In beide scenario's is er netto nog steeds een positieve bouwopgave voor goedkope koopwoningen tot €335.000,-.

7 Er is bij deze variant tevens behoefte aan woningen in het midden dure en dure koopsegment (> € 335.000). Het gaat in totaal om een tekort van 297 midden dure koopwoningen en 285 dure koopwoningen in 2032 respectievelijk 325 midden dure koopwoningen en 341 dure koopwoningen in 2037. Dat aantal is dus wel wat toegenomen ten opzichte van de beleidsmatige variant. De toename is een gevolg van de relatief lange periode die beschouwd wordt (10 tot 15 jaar) en de relatief hoge verhuismobiliteit van jongeren waardoor een deel in die periode ook weer doorstroomt naar een duurdere woning.

[7] *In deze variant is geen data gebruikt van Mijande Wonen. Mijande Wonen geeft aan zich niet in dit beeld te herkennen en neemt een toenemende druk op de sociale huurmarkt waar.*

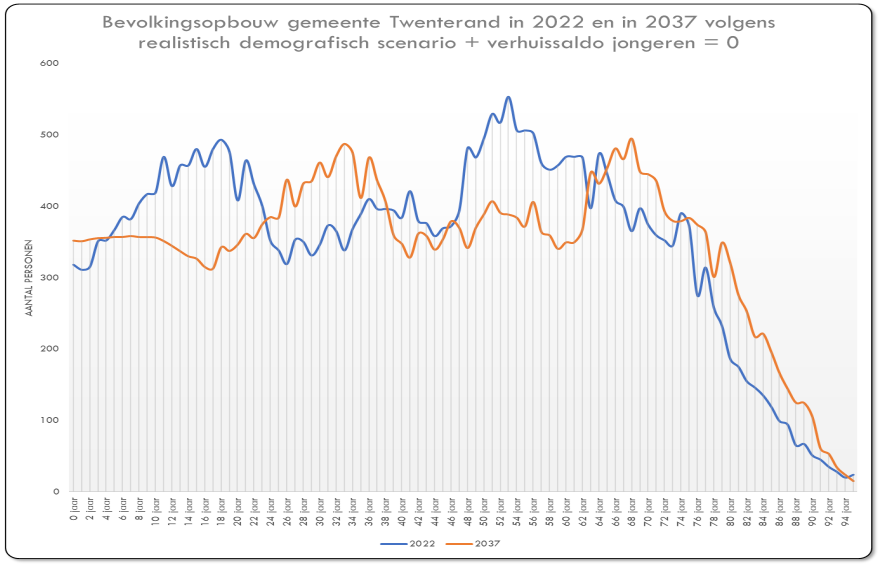
Mijande Wonen verzoekt een spoedige actualisatie van dit onderzoek waarbij gebruik wordt gemaakt van de data van woninghuren.nl.

8 De vraag naar intramuraal wonen met zorg (Wlz zorgpakketten VV04 t/m VV07) is identiek ten opzichte van de beleidsarme variant.

De voorgenomen planvoorraad die door de gemeente is opgegeven komt bij deze regievariant 1 wat beter overeen met onze prognose voor de woningbehoefte. We adviseren de woonbehoefte regelmatig (jaarlijks) te actualiseren en af te zetten tegen de actuele planvoorraad van de gemeente om daarmee na te gaan of de voorgenomen planvoorraad nog voorziet in de (veranderende) behoefte.

Tenslotte brengen we in kaart wat deze aangepaste variant doet voor de bevolkingsopbouw in 2037. Figuur 13 geeft weer hoe de bevolkingsopbouw er, bij het doorvoeren van een neutraal saldo verhuizingen voor jongeren, op den duur uit zal zien in 2037.

Figuur 18: Bevolkingsopbouw in 2022 respectievelijk 2037 voor de gemeente Twenterand bij regievariant 1 (realistische demografische prognose met inzet op behoud van eigen jongeren 20-30 jaar).



Bron: CBS Statline bewerkt met MARK DEMOD

Figuur 18 laat zien dat onder de demografische condities van regievariant 1 de bevolkingsopbouw in 'steady state' komt.

Daarmee bedoelen we dat de bevolking van de gemeente niet meer sterk groeit of krimpt maar stabiel blijft. Met dit effect, gecombineerd met de realistische woningbouwopgave voor 2032 en 2037 vormt deze regievariant een optimaal scenario voor het realiseren en behouden van een, in demografisch opzicht, vitale gemeente over langere tijd. De aanpassing van de woningbouwopgave is hiermee gebruikt als middel om deze stabiele demografische situatie te realiseren.

4.10 SENSUB-analyse Regievariant 2; instroom van extra statushouders en Oekraïners en toename van starters die een sociale huurwoning opnemen.

De afgelopen jaren zijn de mogelijkheden voor starters om een koopwoning te bemachtigen behoorlijk afgenomen. Dit heeft alles te maken met de afnemende betaalbaarheid van koopwoningen, zeker aan de 'onderkant' van de koopmarkt. Er zijn minder koopwoningen beschikbaar die binnen het financiële bereik liggen van starters. Dit vertaalt zich in de opname van een groter aandeel vrije huurwoningen of sociale huurwoningen door starters. Een eerste indicatie hiervoor is de toename van het aantal starters op de wachtlijsten van de woningbouwcorporaties.

Een tweede aspect is de crisis bij de opvangcentra voor asielzoekers. De rijksoverheid spoort gemeenten aan om meer statushouders op te nemen en daarmee plaatsen vrij te maken voor asielzoekers met name in Ter Apel. En tenslotte speelt de instroom van Oekraïners die binnen de groep vluchtelingen een speciale status genieten en her in der in den lande gehuisvest moeten worden.

In deze regievariant 2 wordt met behulp van door de gemeente Twenterand aangeleverde prognose van het aantal te huisvesten Oekraïners en statushouders alsmede met behulp van de data van Mijande Wonen (*de Monitor Prestatieafspraken van woningbouwcorporatie Mijande Wonen)* het effect van deze ontwikkelingen geschat en doorgerekend met behulp van SENSUB om daarmee de toekomstige woningbehoefte te berekenen.

Een toename van starters op de woningmarkt die een sociale huurwoning willen opnemen kan worden herleid uit het aantal inschrijvingen en reacties op vrijkomende woningen in de gemeente Twenterand vanuit deze doelgroep. Hiervoor hebben we data gebruikt vanuit de Monitor Prestatieafspraken van woningbouwcorporatie Mijande Wonen[8]. Tabel 6 geeft de toename weer van het aantal reacties op vrijkomende woningen in de gemeente Twenterand. Mijande Wonen constateert overigens dat er mogelijk doublures in de data zit als gevolg van de invoering van het nieuwe systeem Woninghuren.nl.

Tabel 6: Aantal reacties op sociale huurwoningen naar leeftijdsgroep in de gemeente Twenterand in de periode 2021-2023.

Twenterand

	2021			2022			2023		
Doelgroep	Aantal woningen	Aantal woon-bonnen	Gem. aantal reacties	Aantal woningen	Aantal woon-bonnen	Gem. aantal reacties	Aantal woningen	Aantal woon-bonnen	Gem. aantal reacties
Tot 23 jaar	19	637	34	19	743	39	5	202	40
23 tot 60 jaar	118	7.545	64	103	9.227	89	46	5.341	116
Vanaf 60 jaar	21	696	23	21	498	23	15	320	21
Totaal	**168**	**8.878**	**53**	**143**	**10.468**	**73**	**66**	**5.863**	**89**

Bron: Mijande wonen

Het aantal reacties vanuit de groep starters tot 23 jaar is in de periode 2021-2023 nauwelijks toegenomen.

[8] Mijande Wonen: *Monitor Prestatieafspraken 2023.*

Wel is er sprake van een behoorlijke toename van het aantal reacties vanuit de groep 23-60 jaar, bijna een verdubbeling. Vanaf 60 jaar is er wederom geen sprake van een toename.

In figuur 14 zagen we dat ca. 20% van de starters in 2021 een sociale huurwoningen betrekken. Op basis van de gegevens uit tabel 6, de toegenomen druk en prijsstijgingen op de koopmarkt en andere relevante informatie vanuit de Mijande Wonen monitor stellen we voor ons SENSUB-woningbehoeftemodel de opname van sociale huurwoningen door starters tussen 20-25 jaar op 35%. De opname van koopwoningen stellen we op 55% en van vrije sector huurwoningen op 10%.

Er wordt in de basis variant en regievariant 1 rekening gehouden met een instroom van ca. 10 statushouders per jaar. Dit is de mediaan (gemiddelde "zonder extremen") van het aantal buitenlanders dat zich de afgelopen jaren in de gemeente heeft gevestigd. Uit de data die door de gemeente Twenterand is aangeleverd blijkt dat men rekening houdt met de instroom van meer statushouders de komende jaren en daarnaast verwacht men de komende drie jaar ook een behoorlijk aantal extra Oekraïners. Voor ons SENSUB-model hebben we dit voor de periode 2022-2037 verwerkt in een gemiddelde toename van 35 statushouders en Oekraïners per jaar die de gemeente dient te huisvesten en die overwegend een beroep doen op de sociale huurmarkt. De toename van statushouders en Oekraïners vergroten dus de druk op de sociale huurmarkt.

Tenslotte is er een toename van het aantal arbeidsmigranten en behoefte aan asielopvang. Ruimtelijk beleid maakt groepsbewoning door arbeidsmigranten binnen een groot deel van de gemeente niet mogelijk. Het huidige pilotbeleid huisvesting arbeidsmigranten biedt momenteel onvoldoende woonruimte voor arbeidsmigranten om in de woonbehoefte te voorzien en leidt tot illegale groepsbewoning in de vrije huursector. De arbeidsmigranten zijn naar verwachting een revolverende groep waarvoor binnen de sociale huursector geen extra woonvoorzieningen hoeven te worden gepland aangezien die groep de eerste jaren geen aanspraak kan maken op een sociale huurwoning en ze zijn aangewezen op de vrije huursector. Ook de asielopvang zal geregeld moeten worden buiten de reguliere woningmarkt om. Met de instroom van deze groepen is dus geen rekening gehouden bij de berekening van het aantal sociale huurwoningen bij regievariant 2 met het SUNSUB-model.

Tabel 7 geeft de resultaten weer van de modellering met behulp van deze uitgangspunten, gecombineerd met regievariant 1.

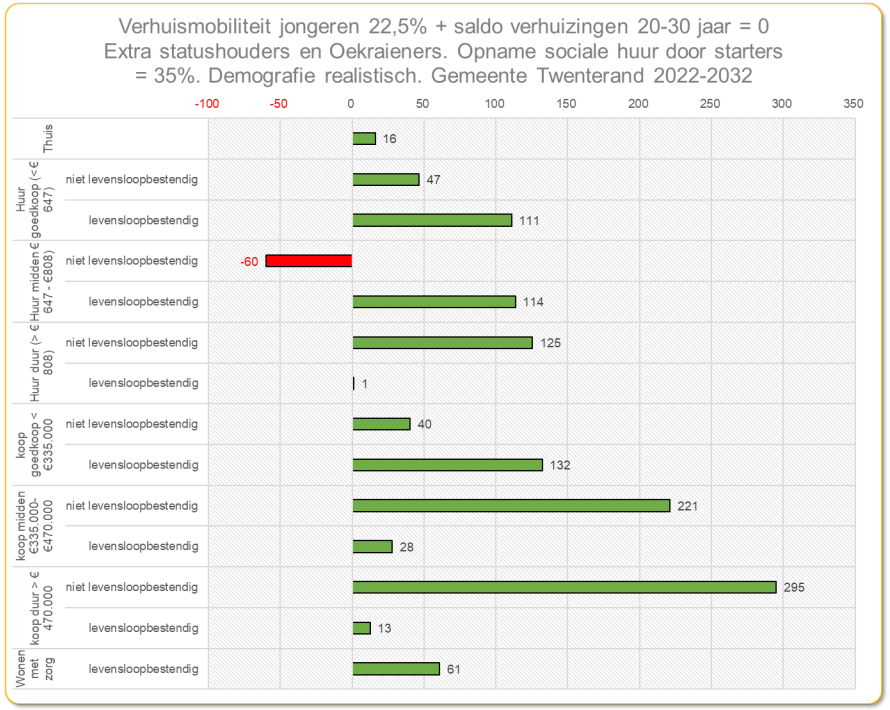
Tabel 7: Woningbouwopgave tot en met 2032 respectievelijk 2037 voor de gemeente Twenterand bij regievariant 2 (realistische demografische prognose met inzet op behoud van eigen jongeren 20-30 jaar, extra statushouders en Oekraïners een groter percentage sociale huurwoningen onder starters).

Periode		2022-2032		2022-2037	
WOONVORM	TYPE	Gesplitst	Saldo	Gespleitst	Saldo
Thuis		16	16	-141	-141
Huur goedkoop (< € 647)	niet levensloopbestendig	47	47	14	14
	levensloopbestendig	111	111	146	146
Huur midden (€ 647 - €808)	niet levensloopbestendig	-60		-100	
	levensloopbestendig	114	54	151	51
Huur duur (> € 808)	niet levensloopbestendig	125	125	141	
	levensloopbestendig	1	1	-8	133
koop goedkoop < €335.000	niet levensloopbestendig	40	40	-20	
	levensloopbestendig	132	132	178	158
koop midden €335.000-€470.000	niet levensloopbestendig	221	221	287	287
	levensloopbestendig	28	28	28	28
koop duur > € 470.000	niet levensloopbestendig	295	295	385	385
	levensloopbestendig	13	13	12	12
Wonen met zorg	levensloopbestendig	61	61	64	64
TOTAAL te bouwen		**1188**		**1407**	
TOTAAL te renoveren		**-60**		**-128**	
Saldo			**1128**		**1279**

Bron: CBS, Funda, CIZ bewerkt met SENSUB-model

In figuur 19 zijn de woningbehoefteprognoses voor regievariant 2 grafisch weergegeven voor 2032.

Figuur 19: Woningbouwopgave tot en met 2032 voor de gemeente Twenterand bij regievariant 2 (realistische demografische prognose met inzet op behoud van eigen jongeren 20-30 jaar, extra statushouders en Oekraïners en een groter percentage sociale huurwoningen onder starters).



De belangrijkste bevindingen uit deze modelmatige berekeningen op basis van regievariant 2 zijn:

1 In 2032 is het aantal thuiswonende jongeren wat toegenomen ten opzichte van de beleidsarme variant, maar dat neemt vervolgens in 2037 weer af. Het verminderen van de uitstroom van jongeren naar andere gemeenten werkt concurrerend voor de uitstroom van thuiswonende jongeren die een woning moeten zien te vinden binnen de gemeente Twentrand. Het probleem van de toename van thuiswonende jongeren in 2032 lost zich daardoor in 2037 iets vertraagt vanzelf op.

2 Indien er geen woningen worden aangepast (naar levensloopbestendig) is de totale woningbouwopgave in 2032 1188 woningen en in 2037 1407 woningen. Indien de woningen die in 2032 en 2037 te veel zijn wel worden aangepast (naar levensloopbestendig) hoeven er minder woningen nieuw te worden gebouwd te weten 1128 woningen in 2032 en 1279 in 2037.

3 De totale woningbehoefte is ook bij deze regievariant hoger dan de geprognosticeerde demografische huishoudensgroei. Tot 2032 bedraagt de totale bouwopgave 1188 woningen en voor 2037 bedraagt deze 1407.

4 Er is bij deze variant ten opzichte van de beleidsarme variant een extra netto behoefte aan 272 sociale huurwoningen[9]. Er is ook noodzaak tot transformatie of sloop van niet-levensloop bestendige huurwoningen. Het gaat hier in totaal om 60 woningen in 2032. Deze transformatie kan worden gerealiseerd middels aanpassing dan wel sloop/nieuwbouw of verkoop/nieuwbouw. De netto bouwopgave na transformatie is bij deze variant 212 sociale huurwoningen waarvan 158 goedkoop. Bij beleidsvariant 1 bedroeg de netto bouwopgave na transformatie 84 woningen waarvan 36 goedkoop. Deze tweede variant laat daarmee een behoorlijke toename zien binnen de sociale huursector.

5 Er is in deze variant behoefte aan vrije sector huurwoningen met een tekort van 126 woningen in 2032 en 141 woningen in 2037.

6 Bij deze variant is er een tekort aan goedkope koopwoningen van in totaal 172 woningen in 2032 en een netto tekort van 158 woningen in 2037.

7 Er is bij deze variant tevens behoefte aan woningen in het midden dure en dure koopsegment (> € 335.000).

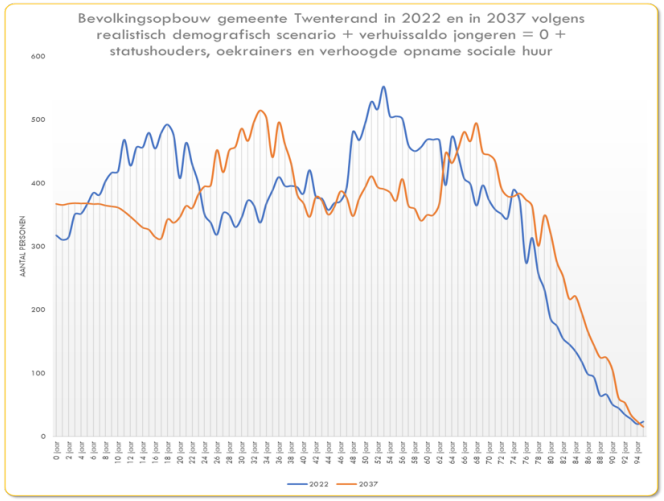
[9] *Bij deze variant hebben we de Monitor Prestatieafspraken van woningbouwcorporatie Mijande geraadpleegd alsmede de opgave van de gemeente voor aantallen statushouders, Oekraïners, etc.*

8 Het gaat in totaal om een tekort van 249 midden dure koopwoningen en 315 dure koopwoningen in 2032 respectievelijk 315 midden dure koopwoningen en 397 dure koopwoningen in 2037.

9 De vraag naar intramuraal wonen met zorg (Wlz zorgpakketten VV04 t/m VV07) is identiek ten opzichte van de beleidsarme variant.

Tenslotte brengen we in kaart wat deze aangepaste variant doet voor de bevolkingsopbouw in 2037. Figuur 13 geeft weer hoe de bevolkingsopbouw er, bij het doorvoeren van een neutraal saldo verhuizingen voor jongeren, op den duur uit zal zien in 2037.

Figuur 20: Bevolkingsopbouw in 2022 respectievelijk 2037 voor de gemeente Twenterand bij regievariant 1 (realistische demografische prognose met inzet op behoud van eigen jongeren 20-30 jaar, extra statushouders en Oekraïners en een groter percentage sociale huurwoningen onder starters).



Bron: CBS Statline bewerkt met MARK DEMOD

Figuur 20 laat zien dat onder de demografische condities van regievariant 2, net als bij regievariant 1, de bevolkingsopbouw in 'steady state' komt. Daarmee bedoelen we dat de bevolking van de gemeente niet meer sterk groeit of krimpt maar stabiel blijft. Daarmee vormt deze regievariant 2 een optimaal scenario voor het realiseren en behouden van een, in demografisch opzicht, vitale gemeente over langere tijd. De aanpassing van de woningbouwopgave is hiermee gebruikt als middel om deze stabiele demografische situatie te realiseren.

4.10 Betekenis en conclusie woningmarktanalyse

De primaire doelstelling van dit onderzoek is om de woningbouwopgave van 300 tot 1100 woningen de komende 15 jaar toe te wijzen aan de verschillende wijken van Twenterand. Daarvoor hebben we eerst de totaal benodigde woningbouwopgave bepaald voor 2032 en 2037 zowel kwantitatief als kwalitatief en hebben we met regievariant 1 enkele beleidsaanpassingen doorgevoerd waarna de woningbehoefte opnieuw is berekend. Met regievariant 1 is er sprake van het behoud van jongeren tussen de 20 en 30 jaar en komt de bevolkingsopbouw in 'steady state', dat wil zeggen dat er geen sprake is van forse krimp of groei maar dat er sprake is van een stabiele demografische situatie. Dit manifesteert zich in een goed gebalanceerde toevoeging aan de woningvoorraad, zonder dat er ergens grote tekorten en overschotten ontstaan. De belangrijkste opgave hierbij is de transformatie van niet-levensloopbestendige woningen naar levensloopbestendige woningen en die transformatie lijkt overzichtelijk en haalbaar.

De verantwoordelijkheid voor de transformatie van koopwoningen ligt overigens bij de eigenaar, maar de gemeente zou wellicht kunnen bijdragen aan het stimuleren van die transformaties.

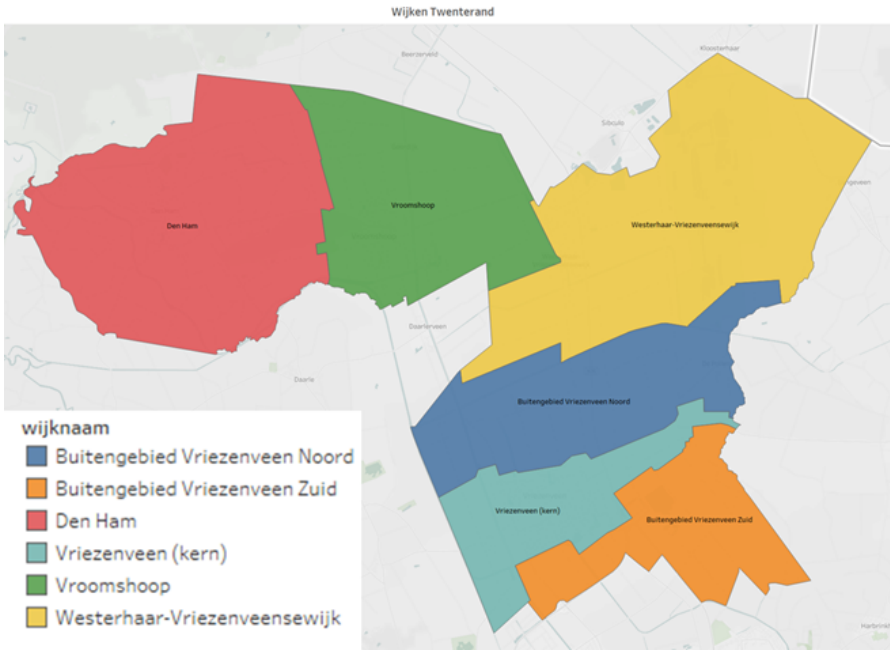
Daarnaast speelt (gebrek aan) doorstroming van ouderen een rol. Hiervan getuigen de doorstroomindicatoren die zijn weergegeven in figuur 10. Grosso modo functioneert de doorstroming voor de andere doelgroepen redelijk goed.

Zelfs huishoudens met een lager inkomen hebben in de gemeente kans op een koopwoning. De doorstromers hebben het wat moeilijker vooral omdat ouderen niet zo heel geneigd zijn om terug te stromen naar een kleinere en/of levensloopbestendige woning. Met het model wordt dat opgelost door de benodigde woningen toe te voegen als nieuwbouw. Bij een hogere verhuismobiliteit van ouderen zou de bouwopgave mogelijk wat lager kunnen zijn, ervaring leert echter dat de verhuismobiliteit onder senioren laag blijft en moeilijk is te beïnvloeden. De bijbehorende woningbouwopgave is zeer overzichtelijk, goed uitvoerbaar en stemt overeen met de voorgenomen planvoorraad.

5 Toebedeling van de woningbouwopgave aan de verschillende wijken in Twenterand

Na de nieuwe indeling kent de gemeente Twenterand 6 wijken, te weten:
Vriezenveen (wijk);
Vroomshoop;
Den Ham;
Westerhaar-Vriezenveensewijk
Buitengebied Vriezenveen Noord
Buitengebied Vriezenveen Zuid
Zie figuur 21

Figuur 21: (Nieuwe) Wijkindeling CBS gemeente Twenterand



Bron: CBS bewerkt door Invisor KvRA

De eerste vier wijken (Vriezenveen, Vroomshoop, Den Ham en Westerhaar-Vriezenveensewijk) moeten de hoofdmoot van de woningbehoefte gaan opvangen. Daarnaast kunnen Vriezenveen en Vroomshoop een deel van de regionale woonbehoefte opvangen (wonen langs de radialen). Het buitengebied hoeft alleen de eigen autonome groei op te vangen.

Met het SENSUB-model is de woningbehoefte voor de gehele gemeente berekend. Daarbij houden we eveneens rekening met migratie en de regionale verhuisstromen van en naar de gemeente (waaronder statushouders) zoals dat de afgelopen jaren heeft plaatsgevonden. We houden geen rekening met ambities om een deel van de regionale woonbehoefte op te vangen voor zover dat nog niet in de huidige migratie en verhuisbewegingen tot uiting komt. Met dit soort ambities kunnen we wel rekening houden bij het doorrekenen van een extra beleidsvariant.

Ons SENSUB-model kan de toekomstige woningbehoefte op gemeentelijk niveau berekenen echter niet op wijkniveau. Daarom hebben we een standaard methodiek ontwikkeld om de gemeentelijke woningbouwopgave op een strategische manier te kunnen verdelen over de wijken.

5.1 Criteria voor en verdeling van de woningbouwopgave

De woningbouwopgave hebben we aan de verschillende wijken toebedeeld aan de hand van vooropgestelde criteria. Deze criteria worden vervolgens verwerkt in een algoritme waarin de verschillende criteria worden gecombineerd. Bijgaand zijn de criteria, die met de gemeente Twenterand zijn afgestemd, weergegeven:

- Grootte van de wijk (aantal inwoners)
- Gemiddelde leeftijd van de wijk
- Identiteit van de wijk
- Minimale toewijzing van nieuwbouwwoningen aan kleine wijken (om strategische kansen woonmilieu 'Wonen langs de radialen' uit de regionale woonagenda te stimuleren)
- (zware) intramurale woon-zorg eenheden concentreren nabij instellingen die dit type zorg al leveren.

In tabel 8 zijn voor de 6 wijken in Twenterand de belangrijkste criteria weergegeven.

Tabel 8: Onderscheidende karakteristieken van de wijken in de gemeente Twenterand te gebruiken als criteria voor verdeling van de woningbouwopgave.

Wijk	Aantal-Huishoudens	> 65 jaar	Huishoudens met kinderen	WOZ-waarde	% Sociale huur
Vriezenveen	4995	19,5%	41,6%	€280k	34
Westerhaar-Vriezenveensewijk	1895	18,3%	41,2%	€250k	48
Den Ham	2255	22,5%	41,5%	€319k	24
Vroomshoop	3830	20,2%	39,8%	€257k	34
Buitengebied Vriezenveen Noord	315	16,1%	46,0%	€366k	18
Buitengebied Vriezenveen Zuid	70	17,9%	42,9%	€390k	37

Bron: CBS Statline

Uit deze tabel blijkt dat gemiddelde leeftijd en het percentage huishoudens met kinderen tussen de vier primaire wijken marginaal verschilt. Met betrekking tot de 'identiteit' van de wijken is er wel wat verschil; Westerhaar-Vriezenveensewijk en Vroomshoop hebben een lagere gemiddelde WOZ-waarde en meer sociale huurwoningen dan Den Ham. Vriezenveen valt daar ongeveer tussenin.

Uit informatie van Carint Reggeland blijkt dat Vriezenveen, Westerhaar-Vriezenveensewijk, Den Ham en Vroomshoop over woonzorgvoorzieningen beschikken. Bij de spreiding van wonen met zorg (zoals verpleeghuiscapaciteit) kijken we eerst waar binnen een gemeente reeds verpleeghuiscapaciteit aanwezig is, aangezien wonen met zorg veelal geclusterd dient te worden om de zorg (betaalbaar) te kunnen leveren. In alle 4 wijken (met uitzindering van het buitengebied) van de gemeente Twenterand zijn er reeds woonzorgcomplexen aanwezig.

Daarom hebben we de extra behoefte aan intramurale woonzorgcapaciteit, naar rato van het aantal inwoners, over deze vier wijken verdeeld.

In tabel 9 is weergegeven hoe de verdeling van de woningbouwopgave er uit ziet als de hiervoor genoemde criteria worden gecombineerd. Hiervoor is de SENSUB-regievariant 2 gehanteerd die is uitgewerkt in paragraaf 4.10 (instroom van extra statushouders en Oekraïners en toename van starters die een sociale huurwoning opnemen).

Tabel 9: Verdeling van de woningbouwopgave over de verschillende buurten op basis van een criteria-algoritme (bij regievariant 2)

REGIE-variant 2: Woningtype	Vriezenveen (kern)	Westerhaar-Vriezenveensewijk	Den Ham	Vroomshoop	Buitengebied Vriezenveen Noord	Buitengebied Vriezenveen Zuid	TOTAAL WOONVORMEN
Huur goedkoop	16	7	7	15	1	0	47
Huur goedkoop levensloopbestendig	28	23	13	46	1	0	111
Huur midden duur levensloopbestendig	36	20	16	40	2	0	114
Huur duur levensloopbestendig	53	14	24	29	5	1	126
Koop goedkoop	16	5	7	10	1	0	40
Koop goedkoop levensloopbestendig	42	23	19	46	2	0	132
Koop midden duur	83	30	37	61	8	2	221
Koop midden duur levensloopbestendig	11	4	5	8	1	0	28
Koop duur	136	25	61	50	19	4	295
Koop duur levensloopbestendig	6	1	3	2	1	0	13
Wonen met zorg intramuraal	23	9	11	18	0	0	61
TOTAAL WIJKEN	450	161	203	325	40	9	1188

6 Samenvatting

De demografische prognoses die berekend zijn met MARK DEMOD laten zien dat de er de komende jaren nog sprake zal zijn van huishoudensgroei (+628 huishoudens t/m 2032 en +440 huishoudens t/m 2037). Voor wat betreft de bevolkingsgroei (aantal inwoners) is de prognose wat minder gunstig en zal er, bij het gehanteerde realistische scenario, op den duur sprake zijn van demografische krimp.

De huishoudensopbouw en de demografische kengetallen laten de onderbouwing voor deze prognose zien. Het aantal kinderen neemt af en veel jongeren tussen 20 en 30 jaar verlaten de gemeente; er is onder deze groep een negatieve verhuisbalans (er verlaten er jaarlijks meer de gemeente dan er in de gemeente komen wonen). Anderzijds blijkt dat de interne verhuismobiliteit binnen de gemeente zeer hoog is (ca. 66,7% van de verhuizers vindt weer een huis binnen de gemeente). Dat doet vermoeden dat, naast verhuizen wegens relatie, studie en werk, vooral het gebrek aan betaalbare woningen de trend van wegtrekkende jongeren veroorzaakt. Jongeren tussen 20 en 30 jaar zijn vaak lokaal of regionaal werkzaam en geven meestal de voorkeur om in hun eigen omgeving te blijven wonen.

De gemiddelde leeftijd van de buurten in Twenterand is overwegend laag. Ontgroening en vergrijzing zijn in de meeste buurten nog niet aan de orde. Alleen in de buurt Vriezenveen-centrum speelt dit en zijn er mogelijkheden om regie te voeren middels verjonging. Per jaar komen er in de buurt Vriezenveen-centrum ca. 13 woningen vrij als gevolg van overlijden van de langstlevende bewoner en 15 door verhuizing.

De sociaaleconomische structuur van de gemeente laat zien dat er een aantal buurten zijn in de gemeente met instapmogelijkheden voor jongeren. Daarnaast is de diversiteit van de buurten waarnaar men kan doorstromen behoorlijk groot. Hetgeen resulteert in de eerdergenoemde hoge interne verhuismobiliteit.

De woningmarkt in Twenterand is nog steeds redelijk oververhit. Er is nog steeds sprake van krapte en de vraagprijs per vierkante meter is sinds 2014 flink gestegen. Naar verwachting is de kentering ingezet en zullen de prijzen in de (nabije) toekomst gaan dalen en zal de krapte snel afnemen. Vooralsnog is er een acuut tekort van 41 koopwoningen die redelijk evenwichtig zijn verdeeld over de verschillende prijssegmenten. Het gaat daarbij vooral om tweekappers en tussenwoningen.

De doorstromingsmogelijkheden op de koopmarkt zijn in de gemeente Twenterand redelijk goed. Voor starters met lage inkomens zijn er (beperkt) mogelijkheden om te kopen en voor starters met een midden inkomen zijn de mogelijkheden behoorlijk goed. Doorstromers hebben het wat moeilijker omdat er weinig woningen vrijkomen van senioren die kleiner, goedkoper en/of levensloopbestendig gaan wonen (terugstromers). De verhuismobiliteit onder de oudere terugstromers is aan de lage kant en is lastig te beïnvloeden. Het tekort aan woningen voor doorstromers kan worden opgelost door er woningen bij te bouwen voor die doelgroep in plaats van te proberen de verhuismobiliteit van ouderen te verhogen door voor hen geschikte woningen aan te bieden.

De ervaring tot op heden leert namelijk dat de verhuismobiliteit onder senioren laag is en niet makkelijk is te verhogen aangezien een groot aandeel in de huidige woning wil blijven wonen en er ook steeds meer producten en diensten zijn die dat mogelijk maken. Het SENSUB-model houdt hier rekening mee en gaat uit van de verhuismobiliteit zoals die nu daadwerkelijk is en berekent vervolgens wat nodig is om alle woningzoekenden aan een woning te helpen van het juiste type en in de juiste prijsklasse.

In de vigerende woonvisie is de woningbehoefte t/m 2031 geschat op 550 woningen. Dat ligt in de buurt van de prognoses gemaakt met MARK DEMOD voor 2032 (628 woningen). We hebben van de opdrachtgever begrepen dat in de demografische analyse achter de woonvisie de uitstroom van thuiswonende kinderen bijvoorbeeld niet is meegenomen. Het jaarlijks negatieve saldo verhuizingen onder jongeren (er vertrekken er meer dan er in de gemeente komen wonen) zou een aandachtspunt van de gemeente kunnen zijn en er zou gestreefd moeten worden om dat saldo neutraal te krijgen (evenveel instromende jongeren van buiten de gemeente als vertrekkers).

Met SENSUB hebben we naast de beleidsarme variant nog 2 regievarianten uitgerekend. Met de beleidsarme variant hebben we de woningbehoefte in 2032 en 2037 berekend zonder beleidsmatige ingrepen van de gemeente. In dit scenario komt de woningbouwopgave voor 2032 op 630 woningen en voor 2037 op 553 woningen. De afname in de behoefte tussen 2032 en 2037 heeft te maken met demografische krimp die bij het realistisch demografisch model vanaf ongeveer 2032 intreedt.

De eerste regievariant gaat uit van een neutrale verhuisbalans van jongeren 20-30 jaar. Op dit moment vertrekken er jaarlijks ca. 41 jongeren meer uit die leeftijdscategorie uit de gemeente dan er in de gemeente komen wonen. Bij deze variant gaan we ervan uit dat er binnen deze leeftijdscategorie net zoveel jongeren de gemeente binnen komen als verlaten. Eigenlijk een invulling van de beleidswens die opgenomen is in de woonvisie 2022-2026.

Hierbij ontstaat er een woningbouwopgave voor 2032 van 908 woningen en voor 2037 van 958 woningen. Deze variant blijkt op de langere termijn ook een stabiele demografische situatie op te leveren zonder forse groei en krimp. In deze variant neemt de kwantitatieve behoefte tussen 2032 en 2037 nog iets toe (50 woningen) maar is de opgave vooral kwalitatief (woningen aanpassen naar levensloopbestendig in verband met de vergrijzing). De kwantitatieve behoefte van 908 resp. 958 woningen is niet lineair verdeeld over de tijd. In de eerste jaren is de behoefte groter en zullen er jaarlijks meer woningen nodig zijn dan verderop in de tijd.

Bij de tweede regievariant hebben we regievariant 1 als basis genomen en hebben we rekening gehouden met de prognose van de gemeente Twenterand voor het aantal te huisvesten statushouders en Oekraïners. Hierbij zien we een toename ten opzichte van het gemiddelde over de afgelopen jaren (jaarlijks 35 personen in plaats van 10). Daarnaast hebben we rekening gehouden met de extra druk op de sociale huursector doordat de koopmarkt voor starters minder goed bereikbaar is geworden als gevolg van de prijsstijgingen binnen de bouwsector, stijgende hypotheekrente, etc.

Beide geprognosticeerde effecten hebben vooral impact op de sociale huursector. We zien dan ook dat het overschot van 74 goedkope niet levensloopbestendige sociale huurwoningen uit beleidsvariant 1 bij deze tweede beleidsvariant is omgeslagen naar een tekort van 47 woningen. Indien er geen woningen worden aangepast (naar levensloopbestendig) is de totale woningbouwopgave bij regievariant 2 in 2032 toegenomen naar 1188 woningen en in 2037 naar 1407 woningen. Indien de woningen die in 2032 en 2037 te veel zijn wel worden aangepast (naar levensloopbestendig) hoeven er minder woningen nieuw te worden gebouwd te weten 1128 woningen in 2032 en 1279 in 2037.

Als laatste hebben we de woningbouwopgave uit deze tweede variant verdeeld over de wijken in Twenterand met behulp van een verdelingsalgoritme dat gebaseerd is op een aantal van tevoren met de gemeente vastgestelde criteria. Door het toepassen van een beperkte beleidsmatige ingreep (beter vasthouden van jongeren) waardoor de gemeente beter jongeren weet te behouden/aan te trekken kan de gemeente Twenterand meer regie krijgen over de lange termijn demografische ontwikkeling en de bijbehorende woningbouwopgave en deze redelijk eenvoudig in een beheersbare toestand brengen.

Bijlagen

Bijlage 1: MARK DEMOD vs PRIMOS

Voor de programmering van het SENSUB-woningbehoeftemodel is bewust gekozen voor het demografisch trendscenario berekend met MARK DEMOD. Dit scenario is veel optimistischer dan de PRIMOS-prognose. Deze keuze heeft een aantal redenen:

1 De output van PRIMOS is te weinig gedetailleerd om in het SENSUB-model te kunnen gebruiken;

2 Met trendmatige ontwikkeling wordt bij de Primos-prognoses geen rekening gehouden. MARK DEMOD herkent automatisch trends en verdisconteert deze in de vorm van een extra (trendmatige) variant

3 Gedurende de komende jaren zal de autonome groei van Nederland nul worden of zelfs negatief. Voor het invullen van arbeidsplaatsen wordt Nederland dan afhankelijk van buitenlandse immigranten die deze plaatsen gaan vullen. Het gaat dan om naar schatting 455.000 immigranten tot en met 2037. Dit aantal komt boven op de reguliere immigratie die nu al plaatsvindt. Een deel van deze opgave zal ook in de gemeente Twenterand terecht komen. Het is daarom verstandig om rekening te houden met deze extra groei, en dus een aanleiding om te kiezen voor een wat optimistischer demografisch groeiscenario.

Bijlage 2; Toelichting SES groepen

OMSCHRIJVING SES-GROEPEN

SES staat voor Sociaal Economische Structuur. Met behulp van onze sociaaleconomische analyse hebben we voor iedere buurt in Nederland de sociale en economische identiteit in kaart gebracht en de ontwikkeling van deze identiteit over de jaren. Hiermee ontstaat een goed beeld van de buurtdiversiteit waaruit een gemeente is opgebouwd en hoe de verschillende buurten van een gemeente zich in sociaaleconomische zin onderling verhouden.

Met behulp van de sociaaleconomische analyse classificeren we buurten door de meest dominant aanwezige bewonersgroep in de buurt vast te stellen. Daarbij hanteren we twaalf verschillende bewonerscategorieën die we bepalen met behulp van negen indicatoren: vier sociale indicatoren, vier economische indicatoren en een gezondheidsindicator. De vier sociale indicatoren zijn: gemiddelde leeftijd; percentage gescheiden huishoudens, het aandeel eenpersoonshuishoudens en percentage Nederlanders met een migratieachtergrond. De vier economische indicatoren zijn: gemiddelde WOZ-waarde in de buurt, hoogte inkomen per inkomensontvanger; inkomens scheefheid (aandeel hoge, midden en lage inkomens) en aandeel WW- en bijstandsuitkeringen. De gezondheidsindicator betreft het aandeel arbeidsongeschiktheidsuitkeringen.



Tellers Benoemers
big data-analyse & woningmarktexpertise gedeeld

Absolute Elite



De groep 'Absolute Elite' scoort hoog als we kijken naar het aandeel hoge gemiddelde WOZ-waarden, hoge inkomens en aandeel HBO/WO opleidingsniveau. Ten aanzien van het aantal uitkeringen per duizend inwoners, het aantal arbeidsongeschiktheidsuitkeringen, het percentage jongeren met jeugdzorg, het aantal personen met WMO-hulp, het aandeel laagopgeleiden en het aandeel laagste inkomens, scoort de groep 'Absolute Elite' juist laag.

Ongeveer 0,7% van de inwoners wordt ingedeeld in buurten waar de 'Absolute Elite' de dominante groep is. Deze buurten bevinden zich veelal in een suburbane omgeving.

Elite

De groep 'Elite' scoort hoog op de onderdelen gemiddelde WOZ-waarden en het aandeel hoogste inkomens. De groep Elite scoort juist laag als we kijken naar het percentage gescheiden mensen, het aantal personen met een migratieachtergrond, het aandeel alleenstaanden, het aandeel laagste inkomens, het aantal uitkeringen per duizend inwoners, het aantal arbeidsongeschiktheidsuitkeringen en het aantal personen met WMO-hulp.

2,6% van de inwoners wordt ingedeeld in buurten waar de 'Elite' de dominante groep is. Dit is vaak in de buitenwijken van steden, suburbane omgevingen en soms op het platteland.



Jong Hoog Midden



In de groep 'Jong Hoog Midden' zijn de kenmerken neutraal verdeeld. Deze groep scoort hoog als we kijken naar het aandeel middenopgeleiden. Verder zijn er geen opvallende uitschieters.

25,6% van de inwoners wordt ingedeeld in buurten waar de groep 'Jong Hoog Midden' de dominante groep is. Dit is het hoogste percentage als we kijken naar de verdeling van inwoners. De buurten bevinden zich voornamelijk op het platteland.

Jong Laag Midden

De groep 'Jong Laag Midden' is neutraal als we kijken naar de gemiddelde leeftijd en het aandeel middelbaar opgeleiden. Verder scoren ze hoog op de onderdelen percentage scheidingen, aantal personen met een migratieachtergrond, aandeel alleenstaanden, aandeel laagste inkomens, aantal uitkeringen per duizend inwoners, aantal arbeidsongeschiktheidsuitkeringen, percentage jongeren met jeugdzorg, aantal personen met WMO-hulp en aandeel laagopgeleiden. De groep Jong Laag Midden scoort laag op de onderdelen gemiddelde WOZ-waarden, aandeel hoogste inkomens en aandeel hoogopgeleiden (HBO/WO).

9,3% van de inwoners wordt ingedeeld in buurten waar de groep 'Jong Laag Midden' de dominante groep is. De buurten bevinden zich vaak in de stad en dan met name in de volksbuurten.



Oud Hoog Midden



De groep 'Oud Hoog Midden' heeft een hoge score ten aanzien van de gemiddelde leeftijd. Als we kijken naar het aantal personen met een migratieachtergrond dan heeft deze groep juist een lage score. Verder is dit een neutrale groep zonder opvallende kenmerken.

5,4% van de inwoners wordt ingedeeld in buurten waar de groep 'Oud Hoog Midden' de dominante groep is. Deze buurten bevinden zich voornamelijk op het platteland.

Oud Laag Midden

De groep 'Oud Laag Midden' scoort hoog op de volgende kenmerken: aandeel middelbaar opgeleiden, aantal uitkeringen per duizend inwoners en het percentage jongeren met jeugdzorg. Ten aanzien van de volgende kenmerken scoort de groep Oud Laag Midden juist laag: gemiddelde WOZ-waarden en aandeel hoogopgeleiden (HBO/WO).

21,7% van de inwoners wordt ingedeeld in buurten waar de groep 'Oud Laag Midden' de dominante groep is. De buurten bevinden zich veelal in de stad en zijn voornamelijk volksbuurten.



Oudere Minima



De groep 'Oudere Minima' is een vrij neutrale groep zonder opvallende uitschieters. Deze groep heeft een hoge score ten aanzien van de gemiddelde leeftijd, het percentage scheidingen, het aandeel alleenstaanden en het aantal personen met WMO-hulp. Ook als we kijken naar het aandeel hoogste inkomens scoort deze groep hoog.

2,3% van de inwoners wordt ingedeeld in buurten waar de groep 'Oudere Minima' de dominante groep is. De buurten bevinden zich meestal in de stad maar ook wel in het centrum van kleinere gemeenten.

Precariaat

De groep 'Precariaat' scoort laag op de onderdelen gemiddelde leeftijd, gemiddelde WOZ-waarden, aandeel hoogste inkomens en aandeel hoogopgeleiden (HBO/WO). De groep 'Precariaat' heeft juist een hoge score op de aspecten: het percentage scheidingen, het aantal personen met een migratieachtergrond, het aandeel laagste inkomens, het aantal uitkeringen per duizend inwoners, het aandeel arbeidsongeschiktheidsuitkeringen, het percentage jongeren met jeugdzorg en het aandeel laagopgeleiden.

10,2% van de inwoners wordt ingedeeld in buurten waar de groep 'Precariaat' de dominante groep is. Deze buurten bevinden zich vaak in de stad.



Rurale Bovenklasse



De groep 'Rurale Bovenklasse' heeft een hoge score ten aanzien van het percentage gescheiden mensen, het aantal personen met een migratieachtergrond en het aandeel alleenstaanden. Ook het aandeel middenopgeleiden is in deze groep groot.

7,9% van de inwoners wordt ingedeeld in buurten waar de groep 'Rurale Bovenklasse' de dominante groep is. Vaak bevinden deze buurten zich op het platteland.

Urban Creators

De groep 'Urban Creators' scoort hoog op de onderdelen aantal personen met een migratieachtergrond, aandeel alleenstaanden, aandeel laagste inkomens en aandeel hoogopgeleiden (HBO/WO). Ten aanzien van de volgende kenmerken heeft deze groep juist een lage score: gemiddelde leeftijd, percentage jongeren met jeugdzorg en aandeel laagopgeleiden.

5,5% van de inwoners wordt ingedeeld in buurten waar de groep 'Urban Creators' de dominante groep is. De buurten zijn vaak in de stad gelegen en dan met name in het centrum en de eerste ring rond het centrum.



Young Potentials



De groep 'Young Potentials' scoort hoog op de aspecten aandeel hoogste inkomens en aandeel hoogopgeleiden (HBO/WO). Ze scoren met de volgende kenmerken juist laag: gemiddelde leeftijd, percentage gescheiden mensen, aandeel alleenstaanden, aandeel laagste inkomens, aandeel arbeidsongeschiktheidsuitkeringen, percentage jongeren met jeugdzorg, aantal personen met WMO-hulp en aandeel laagopgeleiden.

8,6% van de inwoners wordt ingedeeld in buurten waar de groep 'Young Potentials' de dominante groep is. Deze buurten bevinden zich in de buitenwijken van de steden en in suburbane omgevingen.

Zorgbehoevenden

De groep 'Zorgbehoevenden' scoort hoog op gemiddelde WOZ-waarden, gemiddelde leeftijd, aantal arbeidsongeschiktheids-uitkeringen, aantal personen met WMO-hulp en aandeel laagopgeleiden. Deze groep scoort laag op 'uitkeringen per duizend inwoners'.

0,1% van de inwoners wordt ingedeeld in buurten waar de groep 'Zorgbehoevenden' de dominante groep is. Dit is het laagste percentage inwoners als we het vergelijken met de andere groepen. De buurten zijn vaak gelegen op locaties waar grotere zorgcentra zijn op het gebied van geestelijke zorg en jeugdzorg. Dit is vaak in de buitenwijken van steden, suburbane omgevingen of op het platteland.

