Oplegnotitie Woonvisie Twenterand 2022-2026 (maart 2024)

Actualisatie woningbouwbehoefteonderzoek gemeente Twenterand.

Inleiding

De gemeente Twenterand signaleert tekorten op de woningmarkt. De druk op de woningmarkt is dan ook groot. De gezamenlijke opgave wordt breed gevoel. In de woondeal zet de gemeente Twenterand samen met de provincie Overijssel en het Rijk in op het versnellen van de woningbouwrealisatie middels de aangewezen sleutelprojecten. In de gemeente Twenterand zijn dit Vriezenveen, Vroomshoop Oost en Trioterrein Westerhaar. Ook de andere inbreidingslocaties in Westerhaar-Vriezenveensewijk zijn in de regionale woonagenda aangemerkt als sleutelgebied met als doel de vitaliteit van de kern te verbeteren.

Om werk te maken van voldoende en passende woningbouw is inzicht in de (ontwikkeling van de) kwantitatieve en kwalitatieve woonopgave essentieel en urgent. Het woningbouwbeleid (de woonvisie Twenterand 2022-2026) van de gemeente Twenterand dient daarbij als vertrekpunt en gaat uit van een woningbouwbehoefte van 550 woningen.

Om zicht te krijgen op de actuele lokale woningbouwbehoefte is door het onderzoeksbureau Tellers & Benoemers een nieuw woningbouwbehoefteonderzoek uitgevoerd. Dat resulteert in een woningbouwbehoefte van 1.188 woningen. Dit rapport is als bijlage bij deze oplegnotitie bijgevoegd (zie bijlage 1).

Woningbouwbehoefteonderzoek Tellers & Benoemers

Omdat de wereld om ons heen snel verandert en de verschillende opgaven op de gemeenten afkomen (zoals taakstelling statushouders, toestroom Oekraïners, demografische ontwikkelingen, etc.) is het onderzoeksbureau Tellers & Benoemers gevraagd om de actuele woningbouwbehoefte in kaart te brengen. Zie voor het volledige rapport bijlage 1.

Het woningbouwbehoefteonderzoek dient als kader voor de woningbouwprogrammering binnen de gemeente Twenterand. Met ander woorden: waar dienen welke woningen voor welke prijscategorie gebouwd te worden om te bouwen voor de lokale behoefte?

Op de eerste plaats wil Twenterand voorzien in de lokale vraag naar woningen. Primair is het van belang dat de juiste kwantiteit en kwaliteit woningen worden toegevoegd.

Gemeente Twenterand kiest voor Regievariant 2

Behoud eigen jongeren 20-30 jaar, extra statushouders en Oekraïners en een groter aandeel sociale huur onder starters. Binnen deze beleidsmatige aanpassing wordt ingezet op het behouden van eigen jongeren tussen 20-30 jaar. Daarnaast is er door de huidige ontwikkelingen op de rentemarkt een trend te zien dat starters lastiger een koopwoning vinden. Derhalve is de verwachting dat een groter deel van de starters huisvesting zal vinden in de sociale huursector. Tevens is de afgelopen jaren een toename te zien in de taakstelling voor het huisvesten van statushouders en Oekraïners. Derhalve zijn deze ontwikkelingen doorgerekend in deze regievariant. Daarmee zal de woningbehoefte tot 2032 oplopen tot 1.188 woningen, waarvan 1.128 nieuw te bouwen en vraagt dit een aanpassing van 60 woningen uit de bestaande voorraad.

Jaarlijkse Actualisatie Woningbouwbehoefteonderzoek

Het is van belang dat de ontwikkelingen op de woningmarkt in de gaten te houden en waar nodig is bij te sturen. Dit wordt gedaan door een jaarlijkse actualisatie van het woningbouwbehoefteonderzoek. Wanneer de woningbouwbehoefte significant (= >30%) afwijkt t.o.v. het laatst vastgestelde woningbouwbehoefteonderzoek, zal opnieuw naar de raad worden gegaan om de woningbouwbehoefte vast te laten stellen. Daarnaast biedt dit de mogelijkheid om in de woningbouwprogrammering adaptief te programmeren waardoor sneller kan worden bijgestuurd op de gevraagde woningtypologie.

Woningbouwbehoefte kwantitatief

De totale woningbehoefte van Twenterand tot 2032 is 1.188 woningen, waarvan 1.128 woningen nieuw te bouwen en 60 woningen uit de bestaande voorraad aan te passen. De aanpassing van de woningen uit bestaande voorraad is nodig zodat deze bewoonbaar zijn voor ouderen met beperkingen bij de dagelijkse levensinrichting. Daarnaast moet ook in de woningbouwprogrammering van de nieuwbouwbehoefte worden voorzien in de doelgroep ouderen om doorstroming te faciliteren door het realiseren van levensloopbestendige woningen.

Woningbouwbehoefte kwalitatief

Door het onderzoeksbureau Tellers & Benoemers is een verdeling van de woningbouwopgave over de verschillende kernen in beeld gebracht. Waarbij een onderverdeling is in de woningtype (huur/koop/levensloopbestendig/wonen met zorg intramuraal). Zie voor de kwalitatieve opgave en verdeling over de kernen onderstaande tabel:

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

De definities voor de woningtype zijn als volgt o.b.v. prijsniveau 2023:

- Huur goedkoop (levensloopbestendig): huurprijs tot € 647 per maand.

- Huur midden (levensloopbestendig): huurprijs tussen € 647 - € 808 per maand.
- Huur duur (levensloopbestendig): huurprijs hoger dan € 808 per maand.
- Koop goedkoop (levensloopbestendig): koopprijs tot € 335.000,-
- Koop midden (levensloopbestendig): koopprijs tussen € 335.000 - € 470.000,-
- Koop duur (levensloopbestendig): koopprijs vanaf € 470.000,-

Conclusie

In gemeente Twenterand is tot 2032 een woningbouwbehoefte van 1.188 woningen om in de lokale vraag te voorzien. Daarvan zijn 1.128 woningen nieuw te bouwen en 60 woningen dienen uit bestaande voorraad te worden aangepast zodat deze bewoonbaar zijn voor ouderen met een beperking bij de dagelijks levensinrichting.

De woningbouwbehoefte van 1.188 woningen is verdeeld over de verschillende kernen, in verschillende woningtypen (prijscategorieën/levensloopbestendigheid/wonen met zorg).

Deze oplegnotitie betreft een actualisatie van de Woonvisie Twenterand 2022-2023. Als er sprake is van strijdigheid met de huidige woonvisie dan prevaleert deze oplegnotitie.