

Kwalitatieve woningvraag in Twente

Prognose van de kwalitatieve
woningvraag in Twente tot 2030
en de strategische implicaties

Kwalitatieve woningvraag in Twente

Het auteursrecht voor de inhoud berust geheel bij de Stichting Economisch Instituut voor de Bouw. Overnemen van de inhoud (of delen daarvan) is uitsluitend toegestaan met schriftelijke toestemming van het EIB. Het is geoorloofd gegevens uit dit rapport te gebruiken in artikelen en dergelijke, mits daarbij de bron duidelijk en nauwkeurig wordt vermeld.

December 2017

Kwalitatieve woningvraag in Twente

Prognose van de kwalitatieve
woningvraag in Twente tot 2030
en de strategische implicaties

Taco van Hoek
Jorrit Bakker
Cox Bogaards

Inhoudsopgave

Conclusies op hoofdlijnen	7
Kwalitatieve huishoudensprognose	7
Kwalitatieve woningvraag	8
Strategische implicaties en opties	10
1 Inleiding	13
2 Kwalitatieve prognose	14
2.1 Huishoudensontwikkeling	14
2.1.1 Toename aantal huishoudens	14
2.1.2 Toename van het aantal ouderen	16
2.1.3 Stijging van het opleidingspeil	18
2.2 Kwalitatieve woningvraag	19
2.2.1 Krimp in de gereguleerde huursector	19
2.2.2 Groei in de koop- en vrije huursector	20
2.2.3 Kwalitatieve trends in de verschillende woningmarktsegmenten	20
2.2.4 Woningtype	23
2.3 Onzekerheden rondom prognoses	24
3 Strategische implicaties en opties	25
3.1 Sloop	25
3.2 Verkoop en liberalisatie	26
3.3 Kwaliteitsinvesteringen	28
3.4 Nieuwbouwbeleid	28
3.5 Proces	29
4 Overzichten per gemeente	31
Almelo	31
Borne	35
Dinkelland	39
Enschede	43
Haaksbergen	47
Hellendoorn	51
Hengelo	55
Hof van Twente	59
Losser	63
Oldenzaal	67
Rijssen-Holten	70
Tubbergen	74
Twenterand	78
Wierden	82
Bijlage A: Aantallen reacties per aangeboden woning	86

Conclusies op hoofdlijnen

Kwalitatieve huishoudensprognose

De huishoudensgroei in Twente concentreert zich in de steden.

In totaal komen er tot 2030 ruim 14.000 huishoudens bij in Twente. De groei concentreert zich met 11.000 huishoudens met name in de drie stedelijke gemeenten.¹ Binnen de stedelijke gemeenten vindt deze groei met name in Enschede plaats. De landelijke gemeenten kennen een kleinere toename van 0,2% per jaar. Na 2030 stabiliseert de huishoudensgroei in Twente.

Tabel 1.1 Jaarlijkse huishoudensgroei 2015-2030 naar gemeente

Jaarlijkse huishoudensgroei 2015-2030			
<0,0%	0,0-0,2%	0,2-0,4%	>0,4%
Dinkelland	Hellendoorn	Almelo	Borne
Haaksbergen	Losser	Hengelo	Enschede
Hof van Twente	Oldenzaal	Tubbergen	Rijssen-Holten
	Twenterand	Wierden	

Bron: EIB

Vergrijzing domineert het demografisch beeld, met name in de landelijke gemeenten.

In totaal neemt het aantal huishoudens van 70 jaar en ouder in Twente met 11.000 toe. De mate van vergrijzing is sterker in de landelijke gemeenten dan in de stedelijke gemeenten. Tegenover de toename van het aantal ouderen staat een afname van het aantal huishoudens in het leeftijdscohort tussen 30 en 50 jaar in de stedelijke- en landelijke gebieden met respectievelijk ongeveer 4.000 en 6.000 huishoudens. In de stedelijke gemeenten is er ook een toename van het aantal huishoudens in de leeftijdscohorten onder de 30 jaar en tussen de 50 en 70 jaar. In de landelijke gemeenten stabiliseren of afnemen deze cohorten.

De toename van het aantal alleenstaanden vindt vooral onder ouderen plaats.

De groei van het aantal alleenstaanden is geconcentreerd bij ouderen boven de 70 jaar. In de steden vindt 80% van de groei van het aantal alleenstaanden plaats in het leeftijdscohort boven de 70 jaar. In landelijke gemeenten zit deze toename vrijwel geheel in het oudste leeftijdscohort terwijl in de jongere cohorten sprake is van stabilisatie of afname. Het aantal paren met kinderen neemt met name in de landelijke gemeenten sterk af. Dit komt doordat de afname van het leeftijdscohort tussen de 30 en 50 jaar sterker is in landelijke- dan in stedelijke gemeenten.

¹ De stedelijke gemeenten zijn Enschede, Hengelo en Almelo. De andere gemeenten in Twente zijn aangemerkt als landelijke gemeenten

Tabel 1.2 Huishoudenssamenstelling naar leeftijdscohort 2015-2030, in duizenden huishoudens

Stedelijke gemeenten	2015				2030			
	Alleenstaanden	Paren met kind	Paren zonder kind	Totaal	Alleenstaanden	Paren met kind	Paren zonder kind	Totaal
< 30 jaar	16,9	1,5	4,6	23,1	18,3	1,6	4,4	24,3
30-50 jaar	20,5	23,2	6,2	49,8	19,4	21,1	5,6	46,1
50-70 jaar	17,9	11,5	18,3	47,7	18,9	12,9	19,1	50,9
> 70 jaar	14,1	0,5	10,6	25,2	19,2	0,5	16,2	35,9
Totaal	69,3	36,7	39,7	145,8	75,8	36,1	45,3	157,1
Landelijke gemeenten								
< 30 jaar	3,5	1,2	3,0	7,7	3,7	1,2	2,8	7,7
30-50 jaar	10,2	26,1	4,8	41,1	8,9	21,1	5,0	35,0
50-70 jaar	12,3	16,4	20,2	48,9	10,8	17,0	19,1	47,0
> 70 jaar	13,7	0,8	12,7	27,2	18,1	0,7	19,4	38,2
Totaal	39,7	44,5	40,7	124,9	41,5	40,1	46,3	127,9
Totaal	109,1	81,2	80,4	270,7	117,3	76,2	91,6	285,0

Bron: EIB

Het opleidingspeil stijgt in alle gemeenten in Twente

Als gevolg van het doorstromen van leeftijdscohorten stijgt het opleidingspeil.

Vooraf onder ouderen stijgt het opleidingspeil sterk: de ouderen van de toekomst hebben hogere opleidingen genoten dan de huidige generatie ouderen. Dit effect is sterker in de landelijke gemeenten dan in de stedelijke gemeenten. Dit komt doordat de landelijke gemeenten een sterkere vergrijzing meemaken en in de huidige situatie een enigszins lager opleidingspeil hebben dan de stedelijke gemeenten.

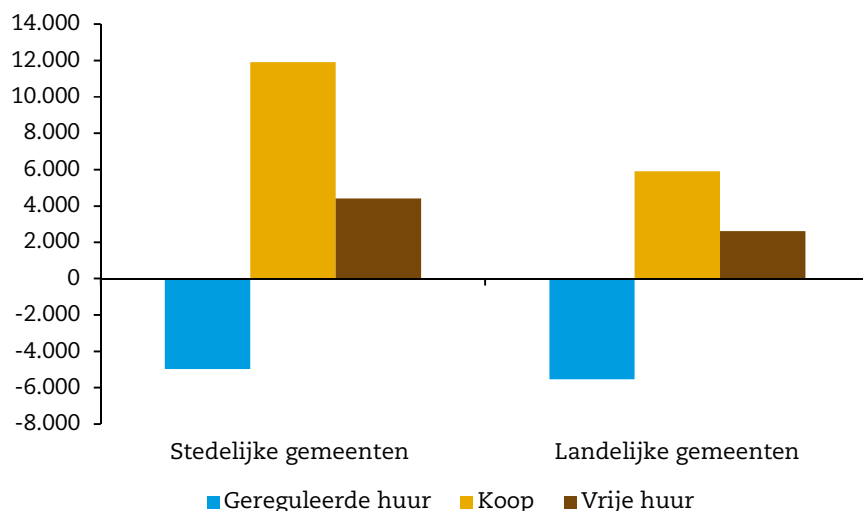
Kwalitatieve woningvraag

In de gereguleerde huursector neemt de vraag tot 2030 in Twente met ruim 10.000 huishoudens af.

De afname in stedelijke- en landelijke gemeenten is in absolute aantallen vrijwel gelijk, respectievelijk 5.000 om 5.500 huishoudens. De grotere omvang van de gereguleerde huursector in de stedelijke gemeenten betekent wel dat de gereguleerde huurvoorraad in de landelijke gemeenten relatief gezien sterker krimpt.² De afname wordt veroorzaakt doordat de huidige generatie ouderen, die relatief vaak in de gereguleerde huursector wonen, komen te overlijden en worden opgevolgd door de babyboom generatie die voornamelijk in koopwoningen zit en zal hier naar verwachting voor het overgrote deel in de toekomst blijven wonen.

² Onder gereguleerde huur vallen alle woningen die verhuurd worden voor een maandelijks huurprijs tot € 710. Daarboven vallen woningen in de vrije huursector. In beide sectoren zijn zowel corporaties als particuliere verhuurders actief.

Figuur 1.1 Netto groei/krimp woningmarktsegment 2015-2030, in duizenden huishoudens



Bron: EIB

In de koop- en vrije huursector neemt de vraag tot 2030 in Twente met respectievelijk 18.000 en 7.000 huishoudens toe.

De vraag naar woningen in de koopsector neemt in de stedelijke gemeenten sterker toe dan in de landelijke gemeenten, respectievelijk 12.000 om 6.000 woningen. Deze groei wordt voornamelijk veroorzaakt door het doorschuiven van leeftijdscohorten.

De vraag naar woningen in de vrije huursector neemt in de stedelijke gemeenten ook sterker toe dan in de landelijke gemeenten, respectievelijk met 4.000 om 3.000 woningen. Dit betreft ook veelal oudere huishoudens die de overwaarde van hun koopwoning willen verzilveren of verhuizen naar een gelijkvloerse woning gericht op meer zorgvoorzieningen.

De doelgroep van de gereguleerde huursector verjongt.

De vergroening in de gereguleerde huursector gaat in tegen de trend die in de rest van de woningmarkt zichtbaar is. Deze verjonging wordt vooral veroorzaakt doordat het aandeel ouderen in de gereguleerde huur afneemt. Ook in absolute aantallen neemt de doelgroep onder ouderen af. Dit effect is enigszins sterker in landelijke gemeenten dan in de stedelijke gemeenten.

De doelgroep van de koop- en vrije huursector vergrijst wat gepaard gaat met een sterke toename van het aantal alleenstaanden en paren zonder kinderen.

In de koopsector is sprake van een zeer sterke groei van het aantal ouderen zowel qua aandeel als qua absolute aantallen. De sterke groei onder ouderen zorgt ook voor een groter aandeel alleenstaanden en paren zonder kinderen in de koopsector.

De vrije huursector groeit in de landelijke gemeenten het sterkst onder ouderen boven de 70 jaar. Dit zijn overwegend huishoudens die de overwaarde van hun koopwoning willen verzilveren of verhuizen naar een gelijkvloerse woning gericht op meer zorgvoorzieningen. In de stedelijke gemeenten is de groei van de vraag naar vrije huurwoningen sterker en meer verdeeld over de verschillende leeftijdscohorten. Qua huishoudenssamenstelling bestaat de vrije huursector vooral uit alleenstaanden en paren zonder kinderen en het opleidingspeil is hoger dan in de andere sectoren.

De huishoudensgroei vertaalt zich met namen in een grotere vraag naar grondgebonden woningen.

In Twente neemt de vraag naar appartementen af met ongeveer 1.000 woningen, terwijl de vraag naar grondgebonden woningen met ruim 15.000 woningen toeneemt. Het beeld dat soms bestaat dat door een groeiend aantal alleenstaanden de vraag naar appartementen toeneemt, is niet in lijn met de verwachte feitelijke ontwikkeling. De groei van alleenstaanden concentreert zich met name onder de toekomstig ouderen die in de huidige situatie reeds in een grondgebonden koopwoning wonen en daar voor het overgrote deel zullen blijven wonen. De huidige generatie ouderen zit daarentegen voor een relatief groot deel in appartementen. De appartementen die vrijkomen op het moment dat deze generatie overlijdt, zal niet meer volledig door jongere generaties worden opgevuld. Ook na 2030 komen de woningen van de babyboomgeneratie niet allemaal vrij. De generaties die hen opvolgen zijn iets kleiner, maar hebben een langere levensverwachting en ook de buitenlandse migratie zwakt naar verwachting niet af. De groei concentreert zich wel met name in Enschede en Rijssen-Holten. De overige landelijke gemeenten worden geleidelijk meer met stabilisatie en krimp geconfronteerd.

Onzekerheden in beeld: groei van de vrije huursector relatief onzeker

De belangrijkste effecten op de woningmarkt in de Twentse gemeenten vloeien voort uit de vergrijzing. Dit is de dominante trend. Deze ontwikkeling is robuust en kent een geringe mate van onzekerheid. De belangrijkste onzekerheid voor de prognose ligt bij het groeiend aandeel van de vrije huursector. Recent is hier een zekere beweging zichtbaar en verondersteld is dat deze verder doorzet in de komende jaren. Het is echter mogelijk dat deze beweging niet doorzet. In dat geval neemt de gereguleerde huur met ongeveer 3.100 huishoudens minder af. Het effect van deze variant heeft sterkere gevolgen in de steden dan in de landelijke gemeenten.

Strategische implicaties en opties

Uit de voorgaande analyse blijkt dat de gereguleerde huursector met ongeveer 10.000 huishoudens krimpt tussen 2015 en 2030. Er zijn in beginsel vier strategische opties om hiermee om te gaan:

Slopen: een belangrijk onderdeel van de strategie

Het slopen van woningen ligt bestuurlijk vaak moeilijk. Het kan kostbaar zijn en in geval van de sloop van complexen kan het - tijdelijk - uitplaatsen van huishoudens veel weerstand opleveren. Het is echter de sleutel om een gezonde woningmarkt te behouden in de komende jaren. Slopen is een wezenlijk onderdeel van de strategie. Het brengt vraag en aanbod beter in balans en door het slopen van kwetsbare kwalitatief minder goede voorraad stijgt de gemiddelde kwaliteit en energetische prestatie. Herstructurering middels sloop en beperkte vervangende nieuwbouw is ook een interessante optie. Hiermee kan ook een betere kwalitatieve aansluiting bij de woningvraag worden gerealiseerd. Het uitblijven van sloop zorgt voor een rem op de verduurzaming en op den duur leegstand van woningen met een lage kwaliteit. Dit heeft ook zijn weerslag op de leefbaarheid van wijken.

In Twente kunnen 10.800 gereguleerde huurwoningen worden aangemerkt als kwetsbare voorraad.³ Deze voorraad concentreert zich sterk in de steden. Het grootste deel wordt bewoond door relatief jonge eenpersoonshuishoudens. Uiteraard kunnen niet alle in aanmerking komende woningen gesloopt worden, maar vanuit dit kanaal kan een serieuze bijdrage geleverd worden aan de strategische opgave.

Verkoop en liberalisatie: inspelen op de vraag in de andere sectoren

Verkoop en liberalisatie zijn het beste mogelijk met de gereguleerde huurwoningen van een hoge kwaliteit.

³ Kwetsbaarheid van de voorraad is bepaald aan de hand van de volgende selectiecriteria: gebouwd tussen 1945 en 1970, een WOZ-waarde lager dan 100.000 euro en een WOZ-waarde per m² lager dan 1.250 euro.

Binnen de gereguleerde huursector komen ongeveer 8.000 woningen in aanmerking voor verkoop.⁴ Daarvan is het voor 5.000 woningen ook mogelijk om deze te liberaliseren naar de vrije huursector.⁵ Bij verkoop en liberalisatie hoeven er in deze sectoren minder nieuwe woningen bij gebouwd te worden. Het verkopen en liberaliseren van woningen heeft geen direct effect op de kwaliteit van de woningvoorraad. Het is vooral een middel om doorstroming te verbeteren, middelen vrij te spelen voor corporaties of te voldoen aan de toewijzings-eisen van de Rijksoverheid.

Kwaliteitsverbetering: mogelijkheden niet overschatten

Kwaliteitsinvesteringen in de gereguleerde huurwoningenvoorraad kunnen de afname van de vraag naar gereguleerde huurwoningen beperken. De effecten hiervan moeten echter niet worden overschat. De kwaliteitsverbetering moet de huurstijging overtreffen om de concurrentiepositie van de gereguleerde huur te verbeteren en huishoudens vast te houden in de sector. Dit kan echter scheefwonen in de hand werken en doorstroming beperken. Het huidige percentage scheefwoners ligt op 13% in Twente en betreft vaak gezinnen tussen 30 en 50 jaar met een laag- tot middelbaar opleidingsniveau. Zij wonen met name in grotere grondgebonden woningen. Bij een strategie gericht op kwaliteitsverbetering lijkt het niet doelmatig om de kwetsbare voorraad te verbeteren, maar juist te investeren in relatief goede woningen. Deze kunnen hiermee op termijn verkocht of geliberaliseerd worden.

Selectief nieuwbouwbeleid richten op de gereguleerde huursector

Voor gemeenten is het afremmen van de ontwikkeling van kansrijk aanbod om de krimp van de gereguleerde huursector te beperken geen aan te bevelen strategie. Het faciliteren van aanbod dat inspeelt op de kwalitatieve vraag zou mogelijk moeten blijven. Indien kansrijk aanbod niet wordt gefaciliteerd treedt er migratie op naar anderen gemeenten en regio's buiten Twente. Selectief omgegaan met de ontwikkeling van nieuwe gereguleerde huurwoningen door zowel corporaties als particulieren is wel raadzaam. Elke nieuwe gereguleerde huurwoning die ontwikkeld wordt, betekent dat er een extra moet worden gesloopt door corporaties.

Samenwerking is belangrijk voor een effectieve en doelmatige strategie

Om de afname van 10.000 gereguleerde huurwoningen in Twente te kunnen verwezenlijken is er samenwerking tussen de gemeenten en corporaties ten sterkste aan te bevelen. Maatregelen van één gemeente of corporatie hebben, direct of indirect, effect op de woningmarkt van andere gemeenten. Om de afname van de gereguleerde huursector te realiseren is afstemming tussen de betrokken partijen essentieel om te komen tot een effectief beleid. Ook is het verstandig particuliere verhuurders – die in enkele gemeenten een groot deel van de gereguleerde huurwoningen in bezit hebben – mede een rol te laten spelen aan de bepaling van de strategie. Het is aan te bevelen om criteria op te stellen op basis waarvan wordt bepaald welke mix van bovenstaande opties het beste kan worden ingezet per gemeente. Dit hangt af van de vraagontwikkeling en voorraadkenmerken per gemeente en corporatie, maar ook het aandeel van particuliere huurders. Het afstemmen van de beleidsmaatregelen op basis van dit soort criteria houdt de woningmarkt in Twente gezond. Een goede monitoring en driejaarlijkse herijking van de prognose en voorraad kan hier een goede basis voor vormen.

⁴ Gezien de huidige verdeling in de koopsector lijkt er voldoende vraag om woningen die gebouwd zijn na 1980 en een WOZ-waarde van meer dan 150.000 euro te kunnen verkopen.

⁵ De liberaliseerbare voorraad bestaat uit woningen die gebouwd zijn na 1990 en een WOZ-waarde hebben van meer dan 150.000 euro.

1 Inleiding

Naar aanleiding van haar rapport 'De woningmarkt in Twente' heeft het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) in opdracht van WoON Twente en de provincie Overijssel een verdiepende prognose gemaakt voor de woningvraag in Twente per gemeente. De prognose en strategische implicaties zijn gepresenteerd op een bijeenkomst met gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen en de provincie Overijssel.

In hoofdstuk 2 wordt de prognoses voor de huishoudensontwikkeling en woningvraag tot 2030 toegelicht op het niveau van stedelijke en landelijke gemeenten. Hoofdstuk 3 geeft vervolgens een aantal strategische implicaties en opties om te gaan met de afname van het gereguleerde huursegment. Hoofdstuk 4 geeft vervolgens een uitwerking per gemeente.

2 Kwalitatieve prognose

In dit hoofdstuk wordt de kwalitatieve huishoudensontwikkeling in Twente besproken. Vervolgens worden de gevolgen van deze ontwikkelingen voor de woningvraag geanalyseerd.

2.1 Huishoudensontwikkeling

2.1.1 Toename aantal huishoudens

In totaal komen er tussen 2015 en 2030 ruim 14.000 huishoudens bij. Het aantal huishoudens stijgt hiermee van bijna 271.000 naar 285.000. De groei concentreert zich met 11.000 huishoudens met name in de drie stedelijke gemeenten. Binnen de stedelijke gemeenten vindt deze groei vooral in Enschede plaats. De landelijke gemeenten kennen een kleinere toename van 0,2% per jaar.

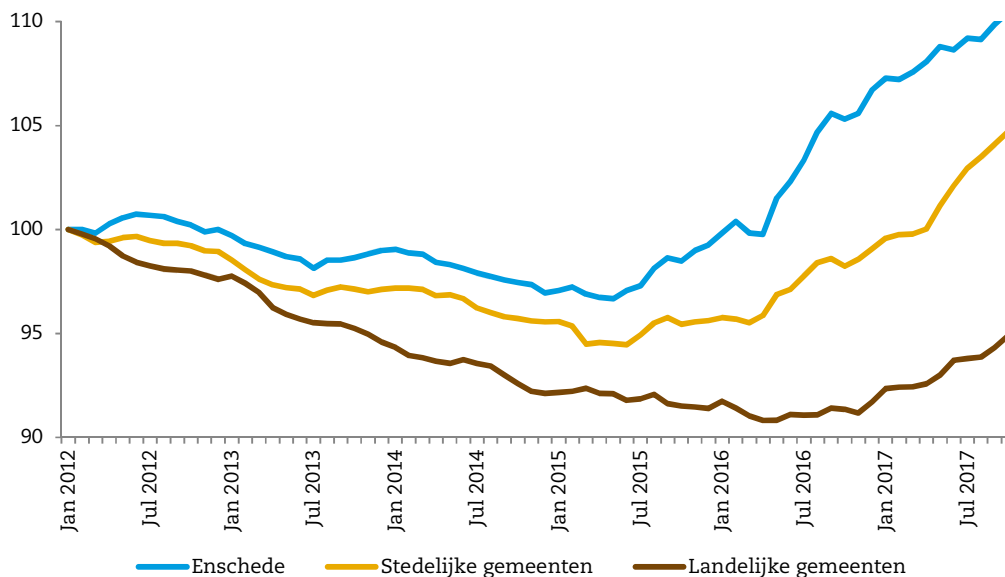
Tabel 2.1 Ontwikkeling huishoudens 2015-2030 naar gemeenten

Gemeente	EIB prognose, in duizenden huishoudens		Jaarlijkse huishoudensgroei, in procenten	
	2015	2030	2015-2030	2030-2040
Almelo	31,5	32,9	0,3	0,0
Borne	9,2	10,0	0,6	0,0
Dinkelland	9,9	9,9	0,0	-0,3
Enschede	77,4	85,8	0,7	0,6
Haaksbergen	10,0	9,9	-0,1	-0,4
Hellendoorn	14,4	14,5	0,0	-0,1
Hengelo	36,9	38,4	0,3	0,1
Hof van Twente	14,5	14,2	-0,1	-0,3
Losser	9,1	9,3	0,1	-0,3
Oldenzaal	13,8	13,9	0,1	-0,2
Rijssen-Holten	13,9	15,2	0,6	0,4
Tubbergen	7,9	8,2	0,3	0,1
Twenterand	13,0	13,1	0,0	-0,1
Wierden	9,2	9,7	0,3	0,1
Twente	270,7	285,0	0,4	0,1

Bron: EIB

Na 2030 stabiliseert de huishoudensgroei in Twente min of meer. Tabel 2.1 laat zien dat alleen Enschede en Rijssen-Holten nog een significante groei laten zien. De overige gemeenten stabiliseren en een aantal landelijke gemeenten laat een lichte krimp in de huishoudensaantallen zien.

Figuur 2.1 Ontwikkeling van de vraagprijs per m2 tussen januari 2012 en juli 2017 (jan 2012 = 100)



Bron: Huizenzoeker.nl, NVM, bewerking EIB

Het beeld van een sterke huishoudensgroei in Enschede wordt ook bevestigd in de ontwikkeling van de vraagprijs van koopwoningen. Figuur 2.1 toont een sterk herstel van de woningprijzen in de stedelijke gemeenten onder aanvoering van Enschede. Landelijke gemeenten laten een langzamer herstel van de vraagprijzen zien. Individuele gemeenten kunnen van deze trend afwijken. Zo zijn de vraagprijzen in Borne ook sterk hersteld in de afgelopen jaren. Deze beelden komen ook terug in de aantallen reacties op aangeboden gereguleerde huurwoningen. Deze gegevens zijn lastiger te interpreteren door verschillen in het toewijzingsbeleid van corporaties, het aanbod van woningen en ingeschreven personen (zie voor een uitgebreidere toelichting bijlage A).

Verschillen tussen Primos en EIB prognose

De Regionale Woonprogrammering (RWP) Twente zijn de regionale woningmarktafspraken over de woningbouw. Deze zijn gebaseerd op de Primos prognoses. De RWP Twente hanteert als methode een middeling van de zes Primos prognose tussen 2011 en 2016 voor de periode 2017-2027. Prognoses waarbij een afname van het aantal huishoudens wordt geraamd worden niet meegenomen. Vervolgens wordt uitgegaan van een bandbreedte van plus of minus 10 procent. Voor onderstaande tabel is deze methode doorgetrokken naar 2030 met 1% per jaar extra bandbreedte. De EIB prognose wijkt af van de bandbreedte in de RWP Twente omdat deze uitgaan van andere onderliggende aannames. Alleen de EIB prognose voor Hengelo valt binnen de bandbreedte van de methodiek gehanteerd voor het RWP Twente.

Op regionaal niveau liggen de EIB en Primos prognoses dicht bij elkaar, zie ook het rapport "De woningmarkt in Twente". De prognose voor de lokale verdeling laten daarentegen wel verschillen zien. Het grote verschil tussen de prognoses wordt verklaard door de verschillende methodes die worden gebruikt om de binnenlandse migratie te voorspellen en doordat de Primos prognose planaanbod meeneemt.

Voor de binnenlandse migratie maakt Primos onderscheid tussen korte- en langeafstandsmigratie. Langeafstandsmigratie wordt bepaald op basis van migratietrends tussen gemeenten als percentage van de bevolking, rekening houdend met demografie. Korteafstandsmigratie wordt gebaseerd op vraag en aanbod van de woningmarkt waar wordt aangenomen dat woningmarktmotieven de belangrijkste verhuisredenen zijn. De EIB-prognose hanteert dezelfde methode voor zowel korte- als lange-afstandsmigratie.

Verandering huishoudens 2015-2030 en daarbij behorende bandbreedte naar gemeente, in duizenden huishoudens

Gemeente	Primos prognose 2011-2016		EIB prognose
	Verandering	Bandbreedte	Verandering
Almelo	1.875	1.630-2.120	1.350
Borne	695	605-785	830
Dinkelland	695	605-785	-30
Enschede	1.900	1.655-2.145	8.440
Haaksbergen	655	570-740	-105
Hellendoorn	380	330-430	105
Hengelo	1.635	1.420-1.850	1.520
Hof van Twente	385	335-435	-310
Losser	725	630-820	165
Oldenzaal	675	585-765	130
Rijssen-Holten	770	670-870	1.325
Tubbergen	635	550-720	345
Twenterand	535	465-605	65
Wierden	610	530-960	470
Twente	12.170	10.590-13.750	14.300

Bron: ABF Research, EIB

Daarnaast neemt de Primos prognose het beschikbare planaanbod mee in de verdeling van de huishoudensgroei tussen gemeenten in een regio. Hierbij worden plannen met en zonder definitief bestemmingsplan meegenomen. Hiermee neemt Primos ook de aanbodzijde van de markt mee in hun vraagprognose. Het EIB neemt deze aanbodzijde niet mee en gaat uit van de autonome huishoudensontwikkeling. Voor verdere uitleg omtrent de methodische verschillen voor de binnenlandse migratie en het meenemen van planaanbod, zie ook bijlage B van het rapport "De woningmarkt in Twente".

2.1.2 Toename van het aantal ouderen

De toename van huishoudens vindt voornamelijk plaats onder het leeftijdscohort boven de 70 jaar. Dit leidt tot vergrijzing, hetgeen wat sterker is in landelijke gemeenten dan in stedelijke gemeenten. De vergrijzing is minder sterk in de stedelijke gemeenten omdat hier de cohorten onder de 30 jaar en tussen de 50 en 70 jaar nog toenemen in tegenstelling tot de landelijke gemeenten waar deze cohorten stabiliseren of afnemen. Verder neemt ook in de landelijke gemeenten het leeftijdscohort tussen de 30 en 50 jaar sterker af dan in de stedelijke gemeenten.

Tabel 2.2 Huishoudenssamenstelling naar leeftijdscohort 2015-2030, in duizenden huishoudens

	2015				2030				
	Stedelijke gemeenten	Alleenstaanden	Paren met kind	Paren zonder kind	Totaal	Alleenstaanden	Paren met kind	Paren zonder kind	Totaal
< 30 jaar	16,9	1,5	4,6	23,1	18,3	1,6	4,4	24,3	
30-50 jaar	20,5	23,2	6,2	49,8	19,4	21,1	5,6	46,1	
50-70 jaar	17,9	11,5	18,3	47,7	18,9	12,9	19,1	50,9	
> 70 jaar	14,1	0,5	10,6	25,2	19,2	0,5	16,2	35,9	
Totaal	69,3	36,7	39,7	145,8	75,8	36,1	45,3	157,1	
Landelijke gemeenten									
< 30 jaar	3,5	1,2	3,0	7,7	3,7	1,2	2,8	7,7	
30-50 jaar	10,2	26,1	4,8	41,1	8,9	21,1	5,0	35,0	
50-70 jaar	12,3	16,4	20,2	48,9	10,8	17,0	19,1	47,0	
> 70 jaar	13,7	0,8	12,7	27,2	18,1	0,7	19,4	38,2	
Totaal	39,7	44,5	40,7	124,9	41,5	40,1	46,3	127,9	
Totaal	109,1	81,2	80,4	270,7	117,3	76,2	91,6	285,0	

Bron: EIB

Deze vergrijzing leidt tot een toename van het aantal alleenstaanden en paren zonder kinderen. In de landelijke gemeenten komt deze toename vrijwel geheel voort uit de toename van het aantal huishoudens in het leeftijdscohort boven de 70 jaar. In de stedelijke gemeenten draagt door de toename van het aantal huishoudens in het leeftijdscohort tussen de 50 en 70 jaar ook deze bij aan de toename in het aantal alleenstaanden en paren zonder kinderen. Het aantal paren met kinderen neemt voornamelijk in de landelijke gemeenten sterk af. Dit is het gevolg van de afname in het aantal huishoudens in het cohort tussen de 30 en 50 jaar.

Case Rijssen-Holtten: uiteenlopende trends op kernniveau

De huidige prognoses zijn op gemeentelijk niveau. Binnen een gemeente kunnen trends echter op kernniveau ook verschillen. Rijssen-Holtten nemen we hier als voorbeeld. Rijssen bestaat uit relatief jongere huishoudens en kent een redelijke groei. Holtten kent al een groter aandeel ouderen en de woningvraag stabiliseert naar verwachting min of meer tussen 2015-2030. Dit zorgt voor een andere huishoudensontwikkeling en daarmee dus een andere ontwikkelingen rondom de woningvraag.

In beide kernen is de huursector al sterk vergrijsd. Hierdoor is het aantal alleenstaanden en paren de afgelopen jaren al toegenomen en het opleidingspeil gestegen. Deze ontwikkelingen zetten de komende jaren door, maar op een minder snel tempo.

Op de korte termijn blijft het aantal paren met kinderen in de koopsector in Rijssen relatief hoog. Deze huishoudens zijn veelal opzoek naar grondgebonden koopwoningen. Op de lange termijn treedt er in de koopsector in Rijssen vergrijzing op. Dit wordt veroorzaakt doordat de huidige generatie ouderen in de gereguleerde huursector woont, maar de babyboom generatie die hen opvolgt voornamelijk in de koopsector zit. Hierdoor vindt er ook een verschuiving plaats van de huishoudenssamenstelling in de koopsector van paren met kinderen naar paren zonder kinderen en alleenstaanden. Hiermee gepaard gaat een sterkere

toename in de vraag naar grondgebonden woningen dan appartementen en een stijging van het opleidingspeil.

In Holten heeft er in de koopsector al een groot deel van de vergrijzing plaatsgevonden. Hierdoor is het aandeel van paren zonder kinderen en alleenstaanden al hoog en is het opleidingspeil al flink gestegen de afgelopen jaren. Deze ontwikkelingen zetten de komende jaren door, maar op een minder snel tempo.

2.1.3 Stijging van het opleidingspeil

Het doorschuiven van leeftijdscohorten leidt tot een stijging van het opleidingspeil voornamelijk gedreven door de twee ouderen cohorten. Dit komt doordat de huidige generatie ouderen veelal laagopgeleid is. De babyboom generatie die hun opvolgt heeft daarentegen veelal een hogere opleiding genoten. In alle andere leeftijdscohorten in de stedelijke- en landelijke gemeenten stijgt het opleidingspeil ook. De stijging is sterker in landelijke gemeenten. Dit wordt veroorzaakt doordat het opleidingsniveau in 2015 al hoger was in stedelijke gemeenten en omdat de mate van vergrijzing groter is in de landelijke gemeenten dan in de stedelijke gemeenten.

Tabel 2.3 Opleidingspeil naar leeftijdscohort 2015-2030, in procenten

Stedelijke gemeenten	2015			2030		
	Laag	Middelbaar	Hoog	Laag	Middelbaar	Hoog
< 30 jaar	9	61	30	9	55	36
30-50 jaar	17	45	38	13	43	44
50-70 jaar	35	40	25	23	44	34
> 70 jaar	69	15	16	44	34	22
Totaal	31	41	29	22	43	35
Landelijke gemeenten						
< 30 jaar	6	48	46	6	42	52
30-50 jaar	20	47	33	11	45	44
50-70 jaar	42	32	26	27	43	31
> 70 jaar	65	19	16	50	27	23
Totaal	38	35	27	28	39	33
Totaal	34	38	28	25	41	34

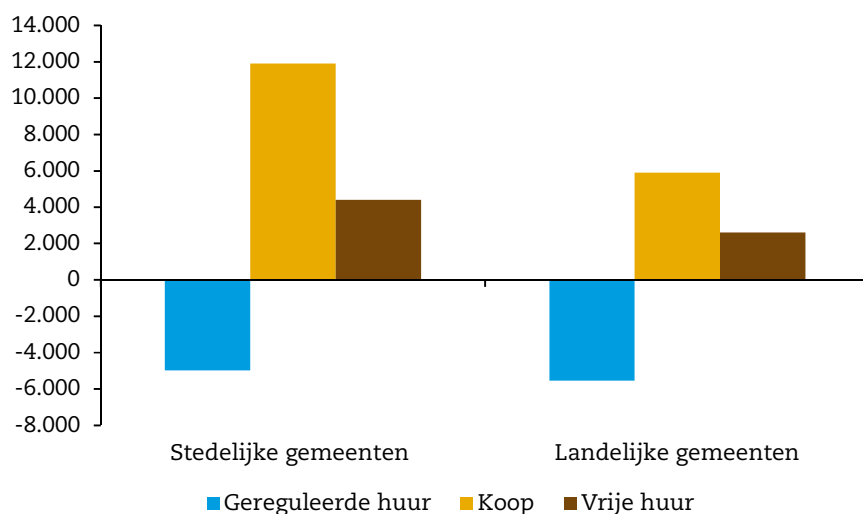
Bron: EIB

2.2 Kwalitatieve woningvraag

2.2.1 Krimp in de gereguleerde huursector

Er vindt tussen 2015 en 2030 een krimp in de gereguleerde huursector plaats van ongeveer 11.000 huishoudens. De sector krimpt hiermee van 97.400 huishoudens in 2015 naar 86.900 huishoudens in 2030. Deze krimp is min of meer gelijk in de stedelijke- en landelijke gemeenten, respectievelijk 5.000 om 5.500. In de stedelijke gemeenten staat dit gelijk aan een krimp van gemiddeld 8% en in de landelijke gemeenten aan een krimp van gemiddeld 16%. Procentueel gezien is de krimp in landelijke gemeenten dus groter dan in de stedelijke gemeenten. Dit komt omdat de omvang van de gereguleerde sector substantieel kleiner is in de landelijke gemeenten. De krimp in de gereguleerde huursector wordt veroorzaakt doordat dat huidige generatie ouderen, die veelal in gereguleerde huurwoningen zitten, komen te worden overlijden en worden opgevolgd door de babyboom generatie die voornamelijk in koopwoning zit en daar ook blijft zitten.

Figuur 2.2 Netto groei/krimp woningmarktsegment 2015-2030, in duizenden huishoudens



Bron: EIB

Op gemeentelijk niveau vindt de grootste teruggang in de vraag naar gereguleerde huurwoningen in Enschede plaats. Door de grote omvang van de gereguleerde huursector is er echter procentueel gezien sprake van de minste teruggang. Hof van Twente kent relatief gezien de grootste teruggang. Dit wordt veroorzaakt door de hoog aandeel ouderen in de gereguleerde huursector in Hof van Twente.

De fasering van de opgave pakt ook anders uit per gemeente. De stedelijke gemeenten kennen pas later in de periode hun grootste teruggang. De landelijke gemeenten worden eerder met een afname in de vraag naar gereguleerde huurwoningen geconfronteerd, maar stabiliseren weer meer richting 2030 als de grootste effecten van de vergrijzing bij hen zijn uitgewerkt. Voor stedelijke gemeenten ligt dit punt pas na 2030. Een nadere toelichting per gemeente is te vinden in hoofdstuk 4.

Tabel 2.4 Ontwikkeling van de woningvraag naar gereguleerde huurwoningen per gemeente 2015-2030

	2015	2020	2025	2030	2015-2030	
					Procentueel	Aantallen
Almelo	13.160	12.940	12.520	11.670	-11%	-1490
Borne	2.570	2.500	2.390	2.300	-10%	-260
Dinkelland	2.530	2.360	2.220	2.070	-18%	-460
Enschede	34.510	34.280	33.660	32.510	-6%	-2010
Haaksbergen	2.690	2.540	2.330	2.130	-21%	-550
Hellendoorn	3.860	3.620	3.420	3.090	-20%	-770
Hengelo (O.)	15.530	15.360	14.890	14.040	-10%	-1490
Hof van Twente	3.830	3.540	3.150	2.870	-25%	-960
Losser	2.550	2.450	2.330	2.170	-15%	-380
Oldenzaal	4.380	4.200	3.990	3.790	-13%	-580
Rijssen-Holten	3.770	3.660	3.480	3.390	-10%	-390
Tubbergen	2.090	2.000	1.860	1.780	-15%	-310
Twenterand	3.540	3.400	3.140	2.970	-16%	-570
Wierden	2.400	2.300	2.170	2.090	-13%	-300
Twente	97.400	95.150	91.520	86.880	-11%	-10.520

Bron: EIB

2.2.2 Groei in de koop- en vrije huursector

Tegenover de krimp van de gereguleerde huursector staat een groei van de koop- en vrije huursector. De vraag naar woningen in de koopsector neemt in de stedelijke gemeenten sterker toe dan in de landelijke gemeenten, respectievelijk 12.000 om 6.000 woningen. Dit zijn veelal huishoudens die deel uitmaken van de nieuwe generatie ouderen die voornamelijk in de koopsector zitten.

De vraag naar woningen in de vrije huursector neemt in de stedelijke gemeenten ook sterker toe dan in de landelijke gemeenten, respectievelijk 4.000 om 3.000 woningen. Dit zijn veelal huishoudens die een laatste stap op de woningmarkt maken naar een appartement dat beter toegankelijk is of zorgvoorzieningen nabij heeft.

2.2.3 Kwalitatieve trends in de verschillende woningmarktsegmenten

De veranderde samenstelling van de bevolking heeft ook gevolgen voor de samenstelling van de doelgroep in de verschillende woningmarktsegmenten.

De gereguleerde huursector

In de gereguleerde huursector vindt zowel in de stedelijke- als landelijke gemeenten verjonging plaats. Dit komt door het doorschuiven van de leeftijdscohorten. Deze verjonging gaat in tegen de trend in de rest van de woningmarkt.

Tabel 2.6 laat zien dat qua huishoudenssamenstelling het aantal alleenstaanden relatief sterk afneemt, met ongeveer 4.000 huishoudens in de stedelijke- en landelijke gemeenten, als direct gevolg van de verjonging. Het aandeel alleenstaanden in de gereguleerde huursector blijft echter vrijwel stabiel rond de 73% voor de stedelijke gemeenten en 62% voor de landelijke gemeenten.

Het opleidingspeil stijgt, voornamelijk, door een sterke afname van het aantal laagopgeleiden in de stedelijke- en landelijke gemeenten met respectievelijk 8.000 en 6.000 huishoudens, zie tabel 2.6.

Tabel 2.5 Woningmarktsegment naar leeftijdscohort 2015-2030, in duizenden huishoudens								
Stedelijke gemeenten	2015				2030			
	Gereg. huur	Koop	Vrije huur	Totaal	Gereg. huur	Koop	Vrije huur	Totaal
< 30 jaar	17,9	4,1	1,1	23,1	18,1	4,5	1,6	24,2
30-50 jaar	15,9	31,2	2,7	49,8	13,4	29,4	3,2	46,1
50-70 jaar	15,2	31,4	1,1	47,7	14,1	33,7	3,2	50,9
> 70 jaar	14,2	9,7	1,3	25,2	12,6	20,7	2,6	35,9
Totaal	63,2	76,4	6,2	145,8	58,2	88,3	10,6	157,1
Landelijke gemeenten								
< 30 jaar	4,8	2,4	0,4	7,7	4,6	2,5	0,6	7,7
30-50 jaar	11,1	29,5	0,5	41,1	8,9	25,1	1,0	35,0
50-70 jaar	7,8	40,7	0,4	48,9	7,8	38,6	0,6	47,0
> 70 jaar	10,4	16,2	0,6	27,2	7,4	28,5	2,4	38,2
Totaal	34,2	88,8	1,9	124,9	28,7	94,7	4,5	127,9
Totaal	97,4	165,2	8,1	270,7	86,9	183,0	15,1	285,0
Bron: EIB								

De koopsector

De vraag in de koopsector neemt zowel in de stedelijke- en landelijke gemeenten sterk toe met ongeveer 12.000 en 6.000 huishoudens. In tegenstelling tot de andere twee sectoren zijn er meer koopwoningen in de landelijke gemeenten dan in de stedelijke gemeenten en dit zal ook zo blijven. De toename wordt voornamelijk gedreven door de sterke toename in de vraag onder het leeftijdscohort boven de 70 jaar. Hierdoor neemt de afhankelijkheid van deze sector toe. In de landelijke gemeenten compenseert de groei van de koopsector in het oudste leeftijdscohort met ruim 12.000 huishoudens de afname in de andere cohorten ruim. Dit geldt ook voor de stedelijke gemeente. Daar vindt slechts een afname van bijna 2.000 huishoudens plaats, van het cohort tussen de 30 en 50 jaar.

De sterke groei van ouderen leidt er ook toe dat de doelgroep qua huishoudenssamenstelling een groter aandeel alleenstaanden en paren zonder kinderen krijgt.

Het opleidingspeil in de koopsector stijgt. Er is een sterke toename van het aantal hoogopgeleiden in de stedelijke- en landelijke gemeenten met respectievelijk 8.000 en 6.000 huishoudens. Procentueel gezien stijgt het opleidingspeil sneller in de landelijke gemeenten ten opzichte van de stedelijke gemeenten.

Dit komt doordat het opleidingsniveau in 2015 al hoger was in stedelijke gemeenten en omdat de mate van vergrijzing groter is in de landelijke gemeenten dan in de stedelijke gemeenten. Ondanks de sterkere stijging van het opleidingspeil in landelijke gemeenten blijft het opleidingspeil wel hoger in de stedelijke gemeenten.

Tabel 2.6 Woningmarktsegment naar huishoudenssamenstelling 2015-2030, in duizenden huishoudens

Stedelijke gemeenten	2015				2030			
	Gereg. huur	Koop	Vrije huur	Totaal	Gereg. huur	Koop	Vrije huur	Totaal
Alleenstaanden	46,5	19,9	2,9	69,3	42,8	27,4	5,6	75,8
Paren met kind	6,1	29,5	1,2	36,7	5,9	28,9	1,3	36,1
Paren zonder kind	10,6	27,0	2,1	39,7	9,6	32,0	3,7	45,3
Totaal	63,2	76,4	6,2	145,8	58,2	88,3	10,6	157,1
Landelijke gemeenten								
Alleenstaanden	21,2	17,9	0,8	39,8	17,7	21,9	1,9	41,5
Paren met kind	3,4	41,1	0,0	44,5	2,6	37,3	0,2	40,1
Paren zonder kind	9,7	29,9	1,1	40,7	8,3	35,6	2,4	46,3
Totaal	34,2	88,8	1,9	124,9	28,7	94,7	4,5	127,9
Totaal	97,4	165,2	8,1	270,7	86,9	183,0	15,1	284,9

Bron: EIB

De vrije huursector

De groei van de vrije huursector is in de stedelijke gemeenten met 4.000 huishoudens sterker ten opzichte van de groei in de landelijke gemeenten met 3.000 huishoudens. De vrije huursector groeit in de landelijke gemeenten het sterkst onder ouderen met 1.800 huishoudens. Dit zijn veelal huishoudens die de overwaarde van hun koopwoning willen verzilveren of verhuizen naar een woning die beter toegankelijk is en meer zorgvoorzieningen nabij heeft. De toename in de stedelijke gemeenten is daarentegen meer verdeeld over de verschillende leeftijdscohorten.

Qua huishoudenssamenstelling bestaat de vrije huursector voornamelijk uit alleenstaanden en paren zonder kinderen en dit blijft ook zo.

Verder ligt het opleidingspeil hoger dan in andere woningmarktsegmenten en zal dit ook zo blijven. In tegenstelling tot de algemene trend daalt het opleidingspeil in de landelijke gemeenten. Desondanks deze daling blijft het opleidingspeil hoger in de landelijke gemeenten dan in de stedelijke gemeenten in tegenstelling tot in de andere woningmarktsegmenten.

Tabel 2.7 Woningmarktsegment naar opleidingspeil 2015-2030, in duizenden huishoudens

Stedelijke gemeenten	2015				2030			
	Gereg. huur	Koop	Vrije huur	Totaal	Gereg. huur	Koop	Vrije huur	Totaal
Laag	26,6	16,9	1,5	45,0	18,9	14,8	1,6	35,2
Middelbaar	25,5	31,1	2,5	59,1	26,0	37,0	4,6	67,6
Hoog	11,1	28,4	2,3	41,7	13,4	36,5	4,4	54,3
Totaal	63,2	76,4	6,2	145,8	58,2	88,3	10,6	157,1
Landelijke gemeenten								
Laag	18,8	28,1	0,0	46,9	12,9	22,7	0,3	35,8
Middelbaar	11,0	31,9	0,9	43,7	10,6	37,0	2,0	49,7
Hoog	4,4	28,9	1,0	34,3	5,2	35,1	2,2	42,4
Totaal	34,2	88,8	1,9	124,9	28,7	94,7	4,5	127,9
Totaal	97,4	165,2	8,1	270,7	86,9	183,0	15,1	285,0

Bron: EIB

2.2.4 Woningtype

Door de veranderde bevolkingssamenstelling verschuift ook de vraag naar grondgebonden woningen en appartementen tussen de verschillende woningmarktsectoren. In Twente neemt de vraag naar appartementen af met ongeveer 1.000 huishoudens, terwijl de vraag naar grondgebonden woningen met ruim 15.000 huishoudens toeneemt. Het beeld dat soms bestaat dat door een groeiend aantal alleenstaanden de vraag naar appartementen toeneemt, is niet in lijn met de verwachte feitelijke ontwikkeling. De groei van alleenstaanden concentreert zich met name onder de toekomstig ouderen die in de huidige situatie reeds in een grondgebonden koopwoning wonen en daar voor het overgrote deel zullen blijven wonen. De huidige generatie ouderen zit daarentegen voor een relatief groot deel in appartementen. De appartementen die vrijkomen op het moment dat deze generatie overlijdt, zal niet meer volledig door jongere generaties worden opgevuld. De natuurlijke doorstroom naar gezinsvorming onder jongeren vertaalt zich met name in een toenemende vraag naar grondgebonden woningen.

Voor de totale vraag naar appartementen is nog wel compensatie te verwachten vanuit de vrije huursector waar de vraag naar appartementen toeneemt. Deze vraag is echter enigszins beperkt doordat het hier vaak gaat om de ouderen die een laatste stap op de woningmarkt zetten. Deze groep heeft gemiddeld een relatief korte verblijfsduur in deze appartementen.

Tabel 2.8 Woningmarktsegment naar woningtype, in duizenden huishoudens.

Grondgebonden woningen	2015				2030			
	Gereg. huur	Koop	Vrije huur	Totaal	Gereg. huur	Koop	Vrije huur	Totaal
Stedelijke gemeenten	26,3	69,0	2,0	97,3	25,6	79,7	3,3	108,6
Landelijke gemeenten	23,0	81,0	1,1	105,0	20,1	86,7	1,9	108,7
Totaal	49,3	150,0	3,1	202,3	45,7	166,4	5,2	217,3
Appartementen								
Stedelijke gemeenten	36,9	7,3	4,2	48,5	32,6	8,6	7,3	48,5
Landelijke gemeenten	11,3	7,8	0,8	19,9	8,5	8,1	2,6	19,2
Totaal	48,2	15,1	5,0	68,4	41,1	16,7	9,9	67,7
Totaal	97,4	165,2	8,1	270,7	86,9	183,0	15,1	285,0

Bron: EIB

2.3 Onzekerheden rondom prognoses

De prognoses kennen een beperkte mate van onzekerheid. De meest dominante trend op de woningmarkt in Twente is de vergrijzing. De trends die hieruit voortkomen worden gedreven door voorspelbare demografische veranderingen. Wel zijn een aantal aannames gemaakt ten aanzien van de preferenties van huishoudens. Ten eerste is aangenomen dat onder het huidige beleid er een toename zal zijn in de vraag naar vrije huur woningen. Mocht dit niet zo zijn en blijft het aandeel van de vrije huursector onder de verschillende leeftijdscohorten gelijk dan neemt de gereguleerde sector minder af dan geprognosticeerd. Uitgaande dat ongeveer de helft van deze huishoudens extra vraag creëert in de gereguleerde huursector, neemt deze met ongeveer 3.100 huishoudens minder af. Deze ontwikkeling is in de stedelijke gemeenten met 1.900 huishoudens sterker dan in landelijke gemeenten, waar de teruggang met 1.200 huishoudens verminderd zou worden.

Er is ook aangenomen dat er een lichte verschuiving plaatsvindt van preferenties onder jongeren richting de vrije huur- en koopsector. De vraag naar woningen in de gereguleerde huursector neemt in de prognose af met 3%-punt. Mocht het echter zo zijn dat, door bijvoorbeeld aangescherpte hypotheeknormen, de vraag naar gereguleerde huursector met 5%-punt toeneemt ten opzichte van de huidige voorspelling dan betekent dit dat de vraag naar woningen in de gereguleerde huursector met 1.600 huishoudens minder afneemt. Drie kwart hiervan vindt in stedelijke gemeenten plaats.

3 Strategische implicaties en opties

De afname van de vraag naar gereguleerde huursector met ruim 10.000 huishoudens heeft implicaties voor de strategie van corporaties en gemeenten. Er zijn vier strategische opties die kunnen worden ingezet om de afname van de gereguleerde huursector te realiseren: sloop, verkoop of liberalisatie, kwaliteitsverbetering en nieuwbouwbeleid.

3.1 Sloop

Het slopen van gebouwen dient een belangrijk onderdeel van de strategie te zijn voor een gezonde woningmarkt. Sloop gecombineerd met nieuwbouw in lagere dichtheden valt ook binnen dit kader. Het slopen van gebouwen ligt vaak bestuurlijk moeilijk door mogelijk hoge kosten of weerstand op het moment dat er huishoudens - tijdelijk – uitgeplaatst moeten worden in complexen. Sloop is echter de sleutel tot een gezonde woningmarkt en wezenlijk onderdeel van een strategie om het aantal woningen in de gereguleerde woningen terug te brengen met 10.000 huishoudens.

Het slopen van kwetsbare woningen heeft een positieve werking op de kwaliteit van de woningvoorraad. Daarbij komen ook de energetische doelstellingen over het algemeen dichterbij als slechte woningen worden gesloopt. Het uitblijven van sloop zal zorgen voor een rem op de verduurzaming en op den duur leegstand van woningen met een lage kwaliteit. Dit heeft ook zijn weerslag op de leefbaarheid van wijken.

Tabel 3.1 Kwetsbare voorraad op basis van bouwjaar en WOZ-waarde in de gereguleerde huursector met een WOZ-waarde per m2 lager dan 1250 euro (2015), in duizenden woningen

	WOZ-waarde			Totaal
	<100.000	100.000-200.000	>200.000	
Stedelijke gemeenten				
≤1945	3,7	0,5	1,6	5,7
1946-1969	9,6	0,6	5,7	15,8
≥1970	4,1	0,0	8,9	13,0
Totaal	17,3	1,1	16,2	34,6
Landelijke gemeenten				
≤1945		0,4	0,9	1,3
1946-1969	1,2		1,5	2,7
≥1970	1,5	0,6	3,3	5,4
Totaal	2,7	1,0	5,7	9,4
Totaal	20,1	2,0	21,8	44,0

Bron: WoON 2015

In de gereguleerde huursector is er een aantal woningen van slechte kwaliteit, de kwetsbare woningvoorraad. De kwetsbare woningvoorraad wordt geïdentificeerd op basis van drie selectiecriteria: de woning is gebouwd tussen 1945-1970, heeft een WOZ-waarde lager dan 100.000 en heeft een WOZ-waarde per m2 lager dan €1.250.

Het laatste criterium is opgesteld om ervoor te zorgen dat kleine appartementen van goede kwaliteit of op een populaire locatie niet worden geclassificeerd als kwetsbare woningvoorraad. Op basis van deze criteria is een indicatie te geven van de omvang van de kwetsbare voorraad. Het wil niet zeggen dat alle woningen die aan deze criteria voldoen gesloopt dienen te worden. Echter, mede met het oog op toenemende duurzaamheidseisen is voor veel van deze woningen sloop waarschijnlijk een gunstige optie.

In Twente kunnen ongeveer 11.000 gereguleerde huurwoningen worden aangemerkt als kwetsbare voorraad. Deze voorraad concentreert zich met bijna 10.000 woningen in stedelijke gemeenten. Het grootste deel van deze woningen wordt bewoond door relatief jonge eenpersoonshuishoudens. Deze groep is over het algemeen flexibeler en verhuist relatief vaak. Dit vergemakkelijkt het proces van sloop met name in situaties waar hele complexen of huizenblokken onder handen genomen worden.

Tabel 3.2 Bewoners kwetsbare voorraad naar leeftijd en huishoudenssamenstelling (2015), in duizenden huishoudens				
	Alleenstaanden	Paren met kind	Paren zonder kind	Totaal
Stedelijke gemeenten				
< 30 jaar	2,5		0,5	3,0
30-50 jaar	3,9	1,1	0,1	5,1
50-70 jaar	1,0		0,2	1,3
> 70 jaar	0,2			0,2
Totaal	7,5	1,1	0,9	9,6
Landelijke gemeenten				
< 30 jaar	0,4			0,4
30-50 jaar	0,3			0,3
50-70 jaar	0,5			0,5
> 70 jaar				
Totaal	1,2			1,2
Totaal	8,7	1,1	0,9	10,8

Bron: WoON 2015

3.2 Verkoop en liberalisatie

Het overbrengen van woningen naar de vrije huur- of koopsector kan een deel van de groei in deze sectoren opvangen. Het heeft echter geen directe invloed op de kwaliteit van de woningvoorraad en zal voornamelijk ten doel hebben de doorstroming te verbeteren, middelen vrij te spelen voor corporaties of beter te voldoen aan de toewijzingsregels zoals passend toewijzen van de Rijksoverheid. De keuze voor een administratieve scheiding van het Daeb- en niet-Daebbezit van de Twentse corporaties maakt liberalisatie wel eenvoudiger uitvoerbaar dan als er was gekozen voor een juridische scheiding.

Verkoop en liberalisatie is slechts mogelijk met de woningen van een hogere kwaliteit. Binnen de gereguleerde huursector komen ongeveer 8.000 woningen in aanmerking voor verkoop. Het grootste deel van de verkoopbare woningen bevindt zich in landelijke gemeenten. Dit zijn woningen die gebouwd zijn na 1980 en een WOZ-waarde hebben van meer dan €150.000.

Deze criteria zijn aangehouden op basis van de huidige voorraadverdeling binnen de koopsector. Dit wil niet zeggen dat dit glasharde criteria zijn om te bepalen welke woning verkocht kunnen worden. De criteria dienen slechts ter indicatie van de omvang. Een deel van deze woningen zal niet in aanmerking komen voor verkoop, maar bijvoorbeeld een deel van de voorraad vooroorlogse woningen zal juist wel in aanmerking kunnen komen voor verkoop. Bij verruiming van het criterium tot woningen met een WOZ-waarde boven de €100.000 loopt het aantal woningen dat in aanmerking komt voor verkoop op tot bijna 23.000.

Van de 8.000 woningen die geschikt zijn voor verkoop is het voor 5.000 woningen ook mogelijk om deze te liberaliseren naar de vrije huursector. Dit geldt voor de woningen gebouwd zijn na 1990 en een WOZ-waarde hebben van meer dan €150.000. Ook hier is gekeken naar de vraag naar de kenmerken van bestaande vrije huurwoningen.

Tabel 3.3 Kwalitatief hoge voorraad op basis van bouwjaar en WOZ-waarde in de gereguleerde huursector (2015), in duizenden woningen

	WOZ-waarde			Totaal
	<150.000	150.000-250.000	>250.000	
Stedelijke gemeenten				
≤1945	7,8		1,2	8,9
1946-1979	33,1	0,6	2,3	36,0
1980-1989	7,1	0,2	0,5	7,8
≥1990	8,9		2,0	10,9
Totaal	56,9	0,8	6,0	63,7
Landelijke gemeenten				
≤1945	0,6	0,4	0,9	1,9
1946-1979	13,1	1,0	4,8	18,9
1980-1989	4,6	0,4	1,9	7,0
≥1990	2,4	0,4	2,4	5,2
Totaal	20,8	2,3	10,0	33,0
Totaal	77,7	3,0	16,0	96,7

Bron: WoON 2015

In de stedelijke gemeenten wordt een groot deel van de verkoopbare woningen bewoond door alleenstaanden jongeren en oudere paren zonder kinderen. In de landelijke gemeenten wordt een groot deel van de woningen bewoond door alleenstaanden in de leeftijdscohorten tussen de 30 en 50 en ouderen, en door paren zonder kinderen in het leeftijdscohort tussen de 50 en 70 jaar. In de landelijk gemeenten wordt een groot deel van de liberaliseerbare woningen bewoond door alleenstaanden ouderen. Naast ouderen wordt een groot deel van de woningen in de stedelijke gemeenten bewoond door alleenstaanden jongeren.

De diversiteit in de doelgroep maakt het lastiger om het potentieel van de strategie op korte termijn in te schatten. Vooral oudere paren zullen niet snel geneigd zijn om te verhuizen uit een relatief goede woning waar zij meestal door hun bewoningsduur een lage huurprijs voor betalen. Jongeren en alleenstaanden zijn over het algemeen mobieler op de woningmarkt. Ook voor hen geldt echter dat de prijs-kwaliteitverhouding van de woning hen waarschijnlijk een prikkel geeft om te blijven wonen in een kwalitatief goede sociale huurwoning. Dit maakt het lastig in te schatten hoeveel van deze woningen in de komende periode vrijkomen voor verkoop of liberalisatie.

Tabel 3.4 Bewoners hoge kwaliteit verkoop woningen naar leeftijd en huishoudenssamenstelling (2015), in duizenden huishoudens

	Alleenstaanden	Paren met kind	Paren zonder kind	Totaal
Stedelijke gemeenten				
< 30 jaar	1,0			1,0
30-50 jaar	0,2			0,2
50-70 jaar	0,4	0,2		0,5
> 70 jaar	0,1		0,8	0,9
Totaal	1,7	0,2	0,8	2,7
Landelijke gemeenten				
< 30 jaar	0,3		0,2	0,5
30-50 jaar	1,1	0,4		1,5
50-70 jaar	0,5	0,2	0,8	1,5
> 70 jaar	1,1		0,7	1,7
Totaal	3,0	0,6	1,6	5,2
Totaal	4,6	0,8	2,4	7,8

Bron: WoON 2015

3.3 Kwaliteitsinvesteringen

Kwaliteitsinvesteringen in de bestaande gereguleerde huurwoningen kunnen de afname van de vraag naar gereguleerde huurwoningen enigszins beperken. Huurders die een goede woning voor een relatief lage prijs krijgen aangeboden zijn minder snel geneigd om te kopen of een vrije huurwoning te zoeken. De bijdrage van kwaliteitsinvesteringen aan de afname van woningen in de gereguleerde huursector moet echter niet worden overschat.

Hierbij beperkt een kwaliteitsinvestering op korte termijn de doorstroom in de woningmarkt. Het percentage scheefwoners in Twente ligt rond de 13%. Dit zijn vaak gezinnen tussen de 30 en 50 jaar met een laag- tot middelbaaropleidingspeil. Zij wonen over het algemeen in grotere grondgebonden woningen, zowel in landelijke als in stedelijke gemeenten. Dit ligt onder het landelijk gemiddelde, maar zou kunnen stijgen als er minder prikkels zijn voor huishoudens om de gereguleerde huursector uit te gaan.

Bij een strategie gericht op kwaliteitsverbetering lijkt het niet doelmatig om te investeren in de kwetsbare voorraad, maar juist in de relatief goede woningen. Deze kunnen hiermee op termijn worden verkocht of geliberaliseerd worden.

3.4 Nieuwbouwbeleid

Flankerend beleid van gemeenten gericht op nieuwbouw kan de strategie van de corporaties ondersteunen. Het is niet raadzaam om kansrijke ontwikkelingsprojecten die inspelen op de kwalitatieve vraagontwikkeling af te remmen om de afname in de gereguleerde huur proberen tegen te gaan. Een deel van de doelgroepen voor deze sectoren zal in dat geval in andere gemeenten of regio's buiten Twente gaan zoeken naar een koop- of vrije huurwoning.

Waar wel op kan worden gestuurd is het selectief omgaan met de ontwikkeling van nieuwe gereguleerde huurwoningen, met name door particuliere aanbieders. Elke nieuwe woning die in de gereguleerde huursector ontwikkeld wordt, betekent dat er een extra zal moeten worden gesloopt door corporaties. Ontwikkeling voor specifieke doelgroepen in het sociale segment zal wel mogelijk moeten blijven om zo ook kwalitatief aan te sluiten bij de doelgroep van de gereguleerde sector.

3.5 Proces

Om de afname van ruim 10.000 gereguleerde huurwoningen in Twente te kunnen verwezenlijken zal er samenwerking moeten plaatsvinden tussen de gemeenten en corporaties. Maatregelen van één gemeente of corporatie hebben ook, direct of indirect, effect op de woningmarkt van de andere gemeenten. Hierdoor is onderlinge afstemming tussen gemeente essentieel om te komen tot een effectief beleid. Het is aan te bevelen om criteria op te stellen op basis waarvan wordt bepaald welke mix van bovenstaande opties het beste kan worden ingezet per gemeente. Dit hangt af van de vraagontwikkeling en voorraadkenmerken per gemeente en corporatie. Zo kan een afname van het aandeel ouderen en toename van aantal alleenstaanden zorgen voor knelpunten in het beleid rondom passend toewijzen omdat voor deze groepen andere aftoppingsgrenzen gelden. Uit de analyse in het vorige rapport 'De woningmarkt in Twente' bleek dat op het niveau van Twente er op dit moment weinig problemen te verwachten zijn met passend toewijzen. Voor individuele gemeenten kan dit mogelijk wel knelpunten opleveren voor het strategisch voorraadbeheer van corporaties.⁶

Een ander aandachtspunt bij het formuleren van een strategie op gemeentelijke niveau is het aandeel van particuliere huurders. Het aandeel van particuliere huurders in de gereguleerde huursector varieert sterk tussen de verschillende gemeenten. De ontwikkelingen in dit segmenten zullen moeten worden meegenomen in de bepaling van de strategie per gemeente.

Tabel 3.5 Aandeel particuliere huurders in de gereguleerde huursector (2015), in procenten

Gemeente	Particuliere huur
Almelo	11
Borne	11
Dinkelland	43
Enschede	19
Haaksbergen	17
Hellendoorn	20
Hengelo	18
Hof van Twente	19
Losser	22
Oldenzaal	1
Rijssen-Holten	19
Tubbergen	52
Twenterand	3
Wierden	30
Twente	18

Bron: CBS Statline, WoON 2015, bewerking EIB

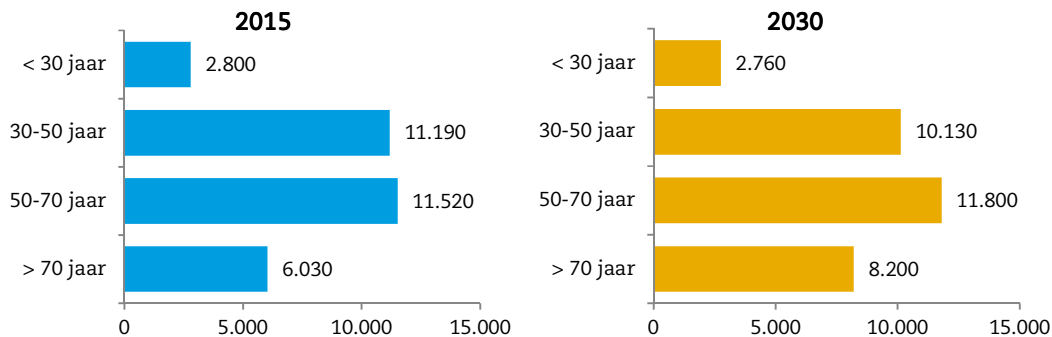
⁶ Voor het strategische voorraadontwikkeling en huurprijsontwikkeling op individueel corporatieniveau zou een raming van de migratie- en inkomensontwikkeling van de nieuwe instroom in de sector, de verhuispatronen binnen de sector en uitstroom vanuit de sector benodigd zijn.

Het afstemmen van de beleidsmaatregelen op basis van dit soort criteria houdt de woningmarkt in Twente gezond. Een goede monitoring en driejaarlijkse herijking van de prognose en voorraad zijn een aantal bouwstenen die hier een gemeenschappelijke basis voor kunnen vormen. De uiteindelijke strategische afspraken over krimp van de gereguleerde huursector kunnen worden meegenomen in de nieuwe ronde prestatieafspraken en regionale afspraken over de woningbouw tussen gemeenten en provincie.

4 Overzichten per gemeente

Almelo

De woningvraag in Almelo neemt de komende jaren toe met 1.350 huishoudens van 31.500 in 2015 naar bijna 33.000 in 2030. De grootste groei zit in het cohort huishoudens boven de 70 jaar met bijna 2.200 huishoudens. Het cohort tussen de 50 en 70 jaar laat ook nog een lichte toename zien. Hier staat echter een krimp van het cohort tussen de 30 en 50 jaar met ruim 1.000 huishoudens tegenover. Het cohort onder de 30 jaar stabiliseert in Almelo.



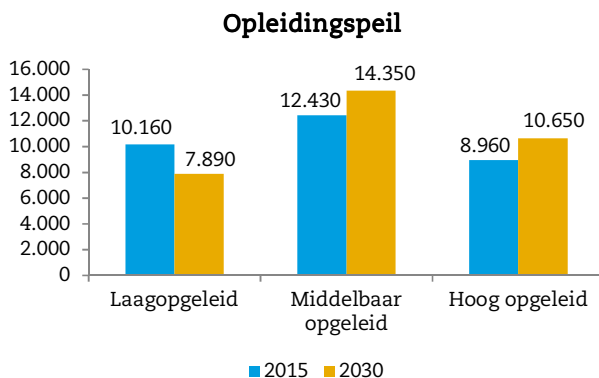
Huishoudenssamenstelling

Door de toename van het aantal ouderen verandert ook de huishoudenssamenstelling. Het aantal paren zonder kinderen neemt nog sterker toe met ruim 1.100 huishoudens. Deze toename wordt bijna volledige gedreven door het leeftijdscohort boven de 70 jaar. De groei van het aantal eenpersoonshuishoudens met bijna 450 huishouden zit vooral in het leeftijdscohort boven de 70 jaar. Dit zijn veelal ouderen waarvan de kinderen het huis uit zijn en de partner is komen te overlijden of een scheiding heeft plaatsgevonden. Deze groei wordt wel enigszins gecompenseerd door de afname van het aantal alleenstaanden in het leeftijdscohort tussen de 30 en 50 jaar. Ook daalt het aantal paren met kinderen met ruim 250 huishoudens door de sterke afname van het cohort tussen de 30 en 50 jaar. Deze afname wordt enigszins gecompenseerd door de toename van het aantal paren met kinderen in het leeftijdscohort tussen de 50 en 70 jaar.

	2015				2030			
	Eenpersoons	Paar met kinderen	Paar zonder kinderen	Totaal	Eenpersoons	Paar met kinderen	Paar zonder kinderen	Totaal
< 30 jaar	1.670	400	730	2.800	1.700	390	670	2.760
30-50 jaar	4.090	5.790	1.310	11.190	3.680	5.150	1.300	10.130
50-70 jaar	4.170	2.900	4.450	11.520	3.980	3.320	4.510	11.800
> 70 jaar	3.320	140	2.570	6.030	4.340	120	3.750	8.200
Totaal	13.260	9.230	9.060	31.540	13.700	8.970	10.220	32.890

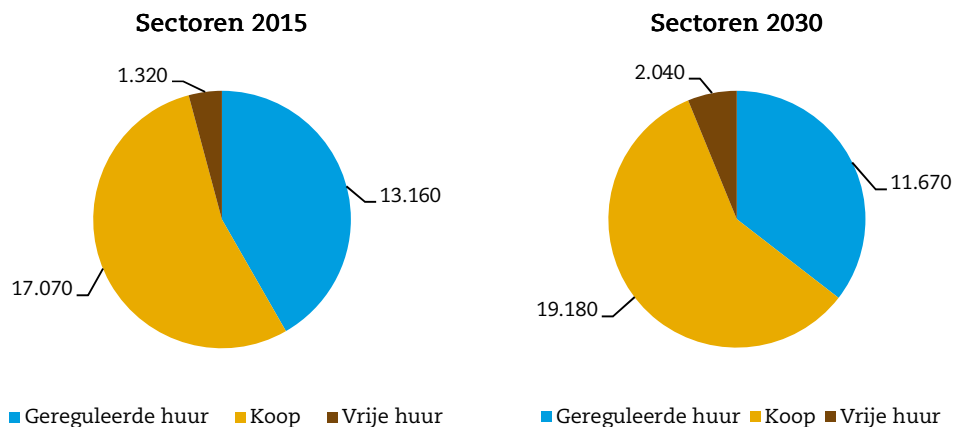
Opleidingspeil

Het doorschuiven van de leeftijdscohorten is ook de primaire drijver achter een stijging van het opleidingspeil in Almelo. Dit vindt met name plaats onder ouderen. De doorstromende babyboomers zijn hoger opgeleid dan de huidige generatie ouderen. Het opleidingspeil in Almelo stijgt wel minder hard dan gemiddeld in Twente. Dit wordt veroorzaakt door een minder sterke vergrijzing en het al relatief hoge opleidingspeil in 2015.



Woningmarktsectoren

Met de doorschuivende leeftijdscohorten en veranderde samenstelling van de huishoudens in Almelo verandert ook de woningvraag in de verschillende sectoren. De vraag naar koopwoningen neemt toe met ruim 2.000 huishoudens en naar vrije huurwoningen met ruim 700 huishoudens. De vraag naar gereguleerde huurwoningen neemt daarentegen af met ongeveer 1.500 huishoudens. De belangrijkste oorzaak hiervan is het relatief grote marktaandeel van de gereguleerde huursector onder ouderen. De babyboomgeneratie die hen opvolgt, woont al voor een groot aandeel in koopwoningen en zal daar blijven wonen.



Doelgroepen

Gereguleerde huursector

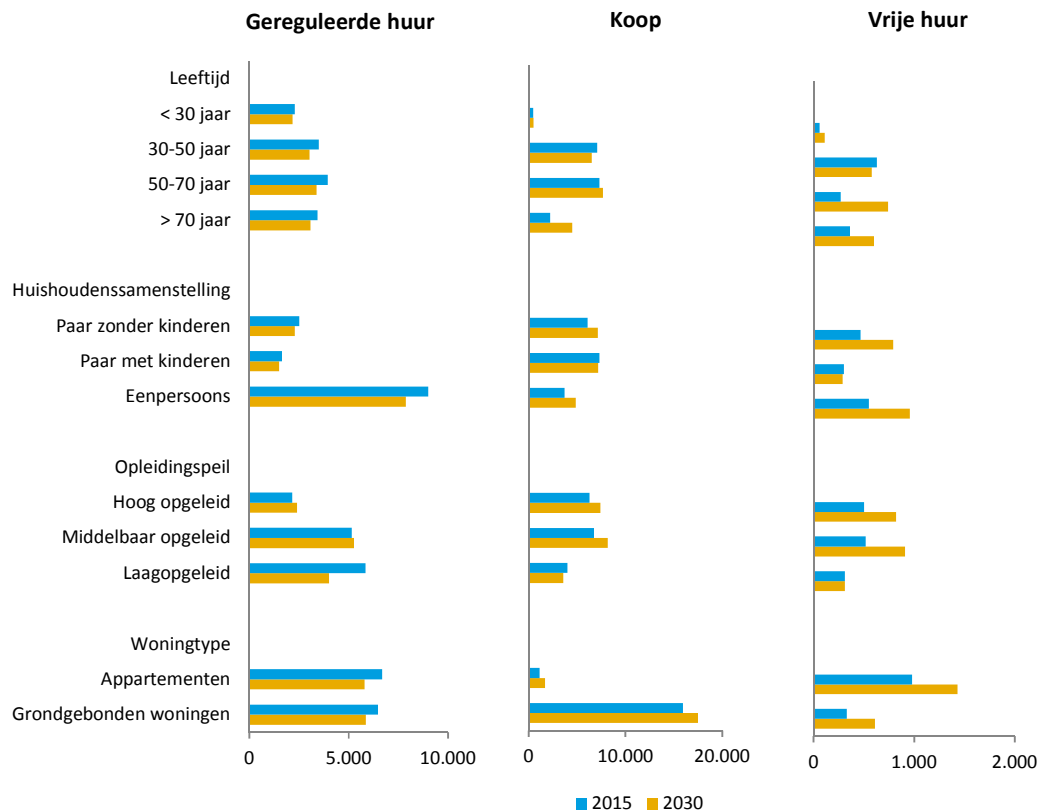
De doelgroep van de gereguleerde huursector verjongt, in tegenstelling tot de totale bevolking. Ook stijgt het opleidingspeil in de sector. Hiermee neemt de zelfredzaamheid en flexibiliteit van de doelgroep toe.

Koopsector

In de koopsector is vooral de ruime verdubbeling van het leeftijdscohort boven de 70 jaar van belang. Dit heeft als resultaat dat het aantal alleenstaanden en paren zonder kinderen toenemen en het opleidingspeil stijgt.

Vrije huursector

De vrije huursector groeit fors onder het oudste twee cohorten met ruim 700 huishoudens. Dit zijn veelal ouderen die een laatste stap op de woningmarkt maken naar een appartement dat beter toegankelijk is of zorgvoorzieningen nabij heeft.



*Let op: schaal is 1:5 met gereguleerde huursector en 1:10 met de koopsector

Woningtypen

Er zijn verschuivingen zichtbaar in de verhouding van de vraag naar appartementen of grondgebonden woningen. In de gereguleerde huursector daalt de vraag naar appartementen sneller dan de vraag naar grondgebonden woningen, respectievelijk 900 om 600. De afnames in de gereguleerde huur kunnen deels worden opgevangen in de koop- en vrije huursector. De koopsector kent vooral vraag naar grondgebonden woningen. De vrije huursector met een oudere doelgroep ziet vooral vraag naar appartementen toenemen. Er moet wel rekening worden gehouden met het feit dat niet alle gereguleerde huurwoningen kwalitatief geschikt zijn om te verkopen of liberaliseren. Het aandeel van deze woningen dat in particulier bezit is, is ook van belang. In Almelo is dit 11%.

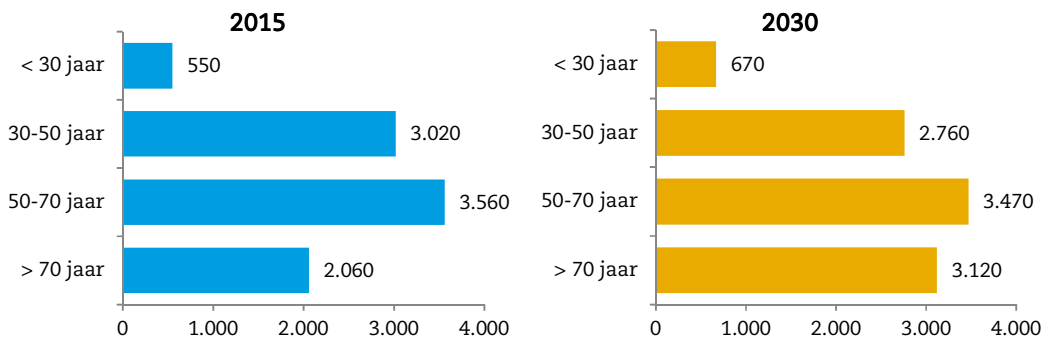
Onzekerheden rondom preferenties

Voor het grootste deel worden bovengenoemde trends gedreven door doorschuivende leeftijdscohorten en zijn de onzekerheden rondom de prognose redelijk beperkt. Wel zijn er enkele aannames gedaan rondom de preferenties van huishoudens. Zo is aangenomen dat de trend van een toenemende vrije huursector onder invloed van ingezet beleid doorzet. Dit hoeft echter niet het geval te zijn. Mocht het aandeel van de vrije huursector onder de verschillende leeftijdscohorten gelijk blijven dan groeit de sector met 640 huishoudens minder dan geprognosticeerd. Aangenomen dat deze huishoudens zich 50-50 verspreiden over de gereguleerde huur- en koopsector dan neemt de gereguleerde huur met 320 huishoudens minder af.

Ook is een lichte verschuiving van de preferenties onder jongeren richting de vrije huur en koop aangenomen. De vraag naar gereguleerde huur onder de huishoudens in dit cohort neemt in de huidige prognose met 3%-punt af. Mocht echter onder invloed van bijvoorbeeld verder aangescherpte hypotheeknormen de vraag naar gereguleerde huur met 3%-punt toenemen dan betekent dit dat de vraag met 170 huishoudens minder afneemt.

Borne

In de gemeente Borne neemt de totale woningvraag toe met ongeveer 800 huishoudens van 9.200 huishoudens in 2015 naar ruim 10.000 huishoudens in 2030. De toename is onder de huishoudens in het leeftijdscohorten boven de 70 jaar het sterkst met ruim 1.000 huishoudens. Het aantal huishoudens in het leeftijdscohort onder de 30 neemt licht toe met iets meer dan 100 huishoudens. In de cohorten tussen de 30 en 70 jaar vindt een afname plaats van 350 huishoudens, waarvan ruim 250 huishoudens in het leeftijdscohort tussen de 30 en 50 jaar.



Huishoudenssamenstelling

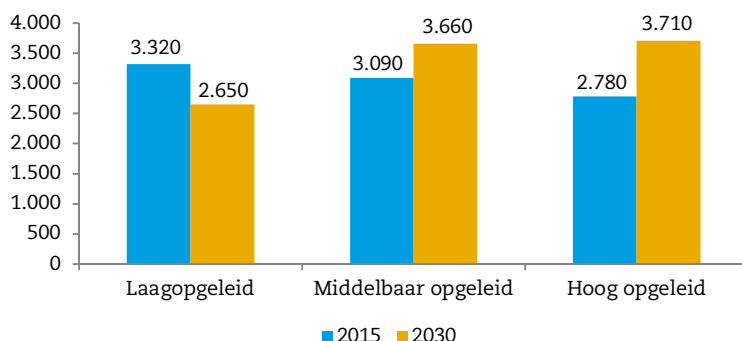
Doordat er vergrijzing optreedt vindt er ook een verandering in de huishoudenssamenstelling plaats. Het aantal paren zonder kinderen neemt sterk toe met bijna 600 huishoudens. Dit wordt bijna volledig gedreven door het aantal huishoudens in het leeftijdscohort boven de 70 jaar. Het aantal alleenstaanden neemt ook toe met bijna 300 huishoudens. Deze toename wordt ook voornamelijk gevoed door het leeftijdscohort boven de 70 jaar. Het aantal paren met kinderen blijft stabiel.

	2015				2030			
	Paar	Paar met zonder	Eenpersoons	Totaal	Paar	Paar met zonder	Eenpersoons	Totaal
	kinderen	kinderen	kinderen		kinderen	kinderen	kinderen	
< 30 jaar	250	80	220	550	320	90	260	670
30-50 jaar	810	1.840	370	3.020	740	1.610	410	2.760
50-70 jaar	940	1.050	1.560	3.560	860	1.190	1.420	3.470
> 70 jaar	1.030	40	980	2.060	1.450	50	1.630	3.120
Totaal	3.040	3.010	3.150	9.190	3.360	2.940	3.720	10.020

Opleidingspeil

Doordat de cohorten doorschuiven, vindt er een stijging van het opleidingspeil plaats. Onder de huidige ouderen is bijna twee derde laagopgeleid. De generaties die de huidige ouderen opvolgen hebben veelal een hogere opleiding genoten waardoor het aandeel van laagopgeleiden onder ouderen daalt tot iets minder dan de helft. Het opleidingspeil in Borne stijgt harder dan het gemiddelde in Twente. Dit komt door de sterkere vergrijzing in Borne.

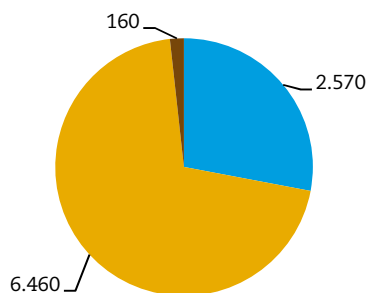
Opleidingspeil



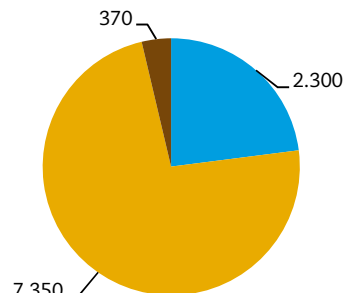
Woningmarktsectoren

Deze veranderende samenstelling van de bevolking heeft ook gevolgen hebben voor de woningvraag naar de verschillende sectoren in Borne. Er is een sterke toename in de vraag naar koopwoningen van bijna 900 huishoudens. Er is ook een toename in de vraag naar vrije huurwoningen van ruim 150 huishoudens. Tegelijkertijd vindt er een afname plaats in de vraag naar gereguleerde huurwoningen van bijna 300 huishoudens. Dit komt doordat de huidige ouderen een relatief groot marktaandeel hebben binnen de gereguleerde huursector. De babyboom generatie die hen opvolgt, woont daarentegen voor een groot aandeel in koopwoningen en zal daar ook blijven wonen.

Sectoren 2015



Sectoren 2030



■ Gereguleerde huur ■ Koop ■ Vrije huur

Doelgroepen

Gereguleerde huursector

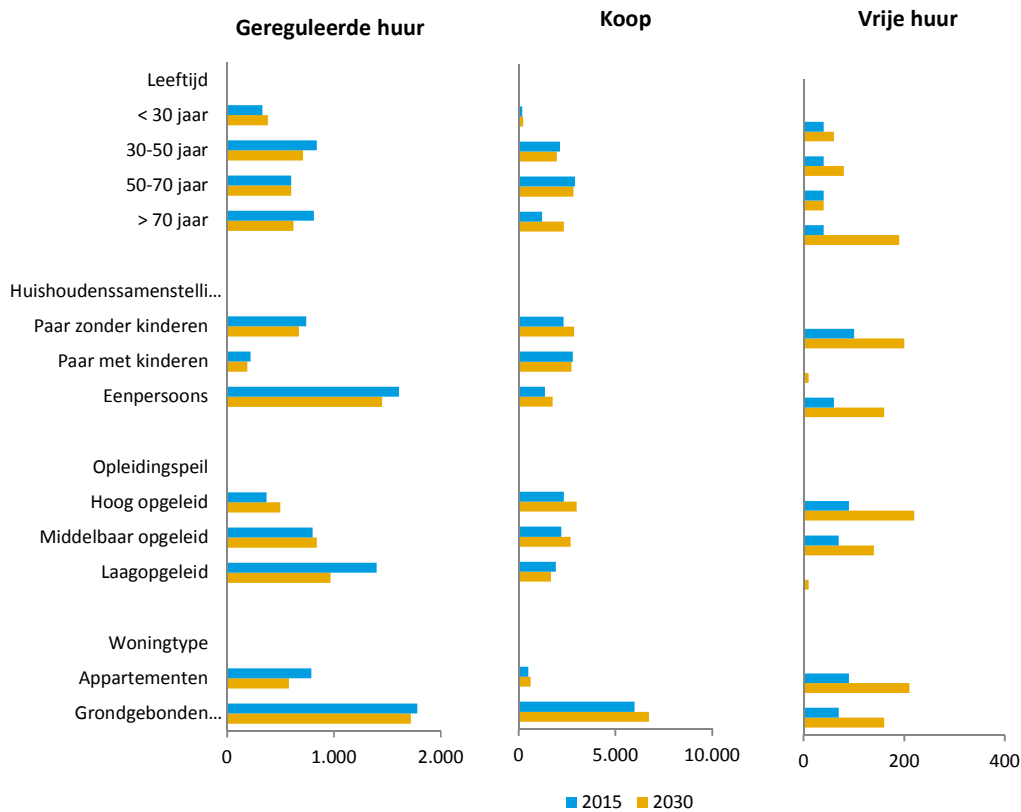
In de gereguleerde huursector vindt er een sterke afname van bijna 200 huishoudens in het leeftijdscohort boven de 70 jaar plaats. Hierdoor verjongt de doelgroep van de gereguleerde huursector. Hiermee zal een stijging van het opleidingspeil gepaard gaan. De doelgroep van de sector wordt hierdoor zelfstandiger en weerbaarder.

Koopsector

In de koopsector verdubbelt de vraag naar woningen in het leeftijdscohort boven de 70 jaar bijna. De toename van het aantal ouderen leidt ook tot een toename in het aantal paren zonder kinderen en alleenstaanden en een stijging van het opleidingspeil.

Vrije huursector

Het aantal ouderen in de vrije huursector zal meer dan verviervoudigen. Dit zijn veelal huishoudens die een laatste stap op de woningmarkt maken naar een appartement dat beter toegankelijk is of zorgvoorzieningen nabij heeft.



*Let op: schaal is 1:5 met de gereguleerde huursector en 1:25 met de koopsector

Woningtype

Binnen de sectoren zijn ook verschuivingen in de verhouding van de vraag naar de twee woningtypen zichtbaar. In de gereguleerde huursector neemt de vraag naar appartementen met ruim 200 huishoudens af en neemt de vraag naar grondgebonden woningen met iets meer dan 50 huishoudens af. In de koopsector neemt de vraag naar appartementen juist toe met ruim 100 woningen en naar grondgebonden woningen met 750 huishoudens. De vrije huursector kent vanwege haar relatief oude doelgroep een sterkere voorkeur voor appartementen. Het blijft echter wel de vraag of de woningen die vrijkomen in de gereguleerde huursector altijd kwalitatief geschikt zijn om te verkopen of liberaliseren. Tevens hangt het er ook vanaf hoe de particuliere verhuurders in de gereguleerde huursector reageren op de ontwikkelingen in de woningmarkt. In Borne bezitten particuliere huurders 11% van de gereguleerde huurwoningen.

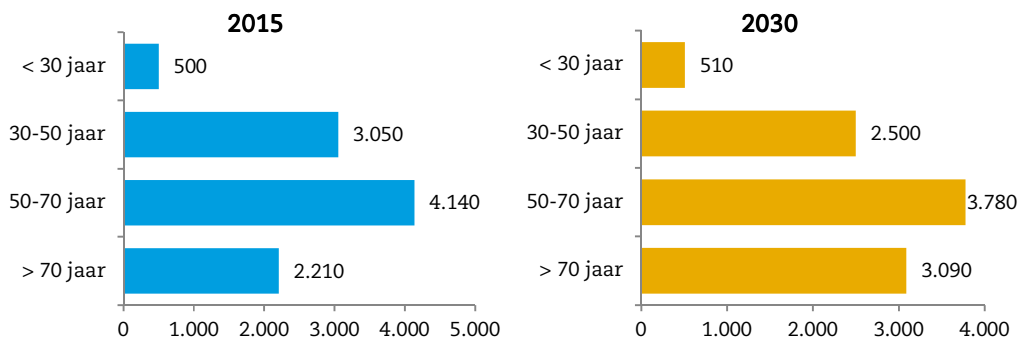
Onzekerheden rondom preferenties

Er zijn weinig onzekerheden rondom de gemaakte prognose. Dit komt doordat de trends veelal worden gedreven door doorschuivende leeftijdscohorten. Er zijn echter wel enkele aannames gemaakt rondom de preferenties van huishoudens. Ten eerste is er aangenomen dat de trend van een toenemende vrije huursector, onder invloed van het ingezette beleid, doorzet. Dit is echter niet zeker. Als het aandeel van de vrije huursector onder de verschillende leeftijdscohorten gelijk blijft dan zal de sector met 185 huishoudens minder groeien dan geprognosticeerd. Dit aantal zal met ruim 90 huishoudens minder afname als deze huishoudens zich gelijk verspreiden over de gereguleerde huur- en koopsector.

Er is ook een lichte verschuiving van de preferentie onder jongeren richting de vrije huur- en koopsector aangenomen. In de huidige prognose neemt de vraag naar woningen in de gereguleerde huursector af met 3,5%-punt. Mocht deze toenemen met 3,5%-punt door bijvoorbeeld aangescherpte hypotheeknormen dan zal de vraag met slechts 45 huishoudens minder afnemen.

Dinkelland

In Dinkelland blijft de woningvraag zo goed als constant tussen 2015 en 2030. Wel vindt er verdere vergrijzing plaats. De gemiddelde leeftijd van huishoudens in Dinkelland ligt nu boven het gemiddelde in Twente en dit zal ook zo blijven. Het aantal huishoudens in het leeftijdscohort boven de 70 jaar stijgt met ruim 800 huishoudens. De leeftijdscohorten tussen de 30 en 70 jaar zien een afname van ruim 900 huishoudens. Het cohort tussen de 30 en 50 jaar ziet de sterkste afname met 450 huishoudens. Het aantal jongeren blijft vrijwel stabiel.



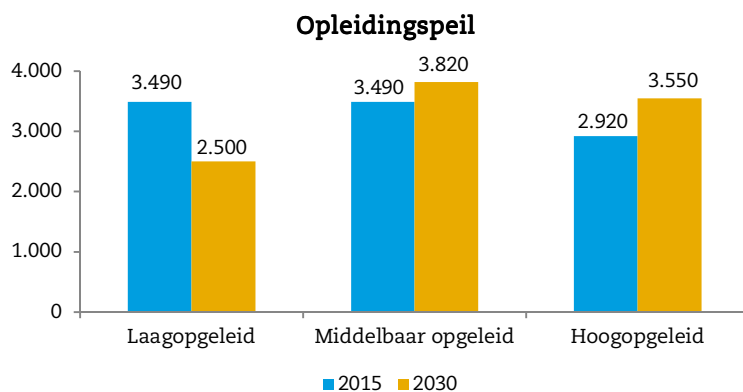
Huishoudenssamenstelling

Als gevolg van de verwachte verandering in samenstelling van de leeftijdscohorten verandert ook de huishoudenssamenstelling. De groei van het aantal paren zonder kinderen met ruim 400 huishoudens wordt gedreven door de toename in het leeftijdscohort boven de 70 jaar. De groei van het aantal alleenstaanden met ruim 200 huishoudens wordt ook gedreven door het leeftijdscohort boven de 70 jaar. Deze toename wordt enigszins gecompenseerd door de afname van het aantal huishoudens in de leeftijdscohorten tussen de 30 en 70 jaar. Het aantal paren met kinderen neemt af met iets minder dan 700 huishoudens. Dit wordt grotendeels veroorzaakt door een afname van het aantal huishoudens in de leeftijdscohorten tussen de 30 en 70 jaar.

	2015				2030			
	Eenpersoons	Paar met kinderen	Paar zonder kinderen	Totaal	Eenpersoons	Paar met kinderen	Paar zonder kinderen	Totaal
< 30 jaar	240	50	210	500	260	50	200	510
30-50 jaar	700	1.980	370	3.050	610	1.530	370	2.500
50-70 jaar	950	1.740	1.450	4.140	810	1.520	1.450	3.780
> 70 jaar	1.110	70	1.030	2.210	1.550	70	1.470	3.090
Totaal	3.000	3.830	3.060	9.900	3.220	3.170	3.480	9.870

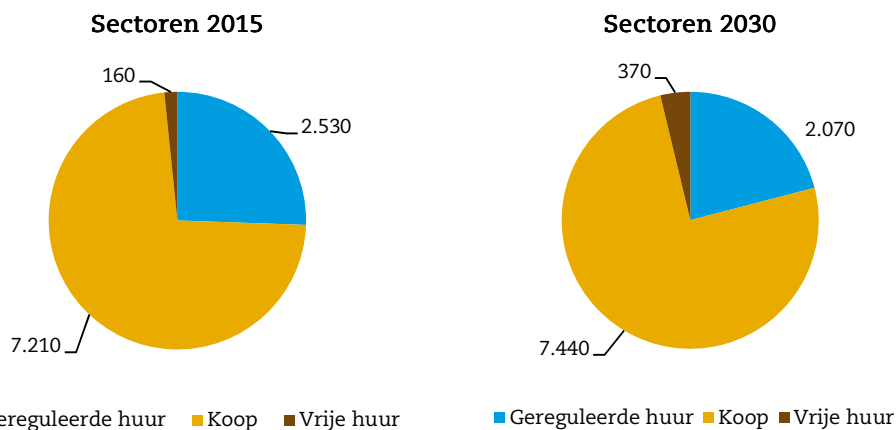
Opleidingspeil

Het doorschuiven van leeftijdscohorten is ook de primaire drijver achter een stijging van het opleidingspeil. De huidige ouderen zijn voor bijna twee derde laagopgeleiden. De generatie die hen opvolgt heeft veelal een hogere opleiding genoten waardoor het aandeel laagopgeleide ouderen daalt naar iets onder de helft. Het opleidingspeil stijgt min of meer gelijk met dat van Twente.



Woningmarktsectoren

Deze veranderende samenstelling van de bevolking heeft ook gevolgen voor de woningvraag naar de verschillende sectoren in Dinkelland. In de koop- en vrijehuur sector vindt beide een toename van ruim 200 huishoudens plaats. Daarentegen neemt de vraag naar woningen in de gereguleerde huursector af met iets minder dan 500 huishoudens. Dit komt doordat de huidige ouderen veelal in de gereguleerde huursector. Daarentegen zit de toekomstige generatie ouderen voor een groot deel al in een koopwoning en dit zal ook zo blijven.



Doelgroepen

Gereguleerde huursector

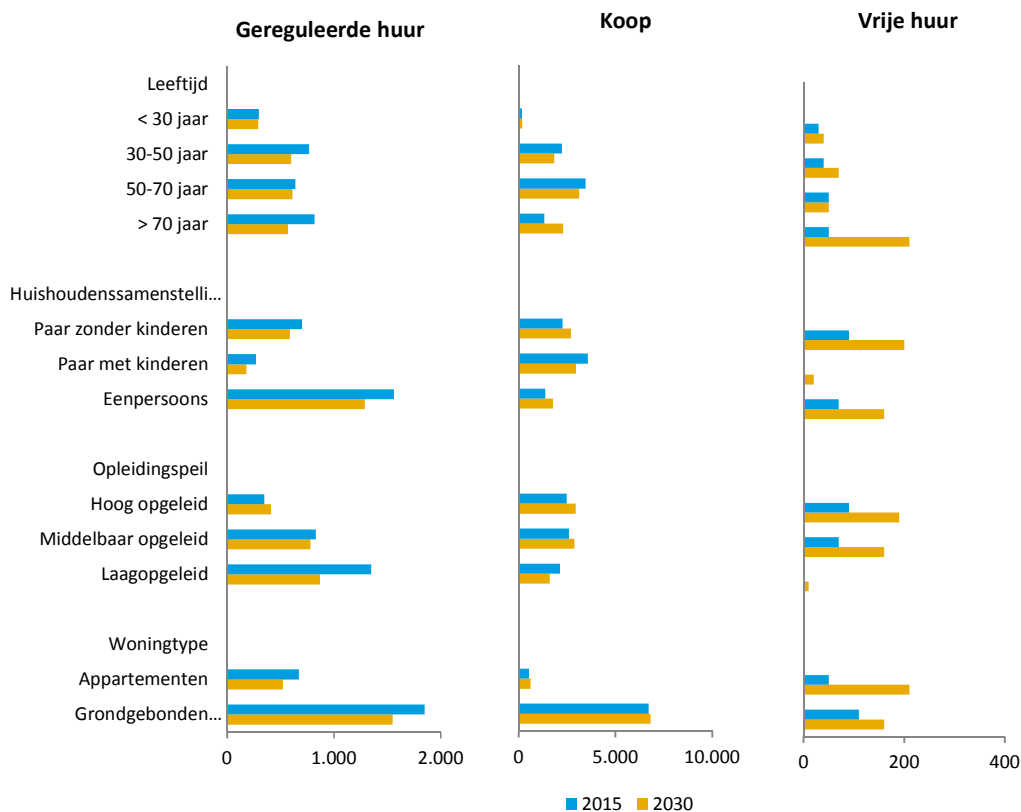
In de gereguleerde huursector vindt een sterke afname van het aantal ouderen plaats. Dit leidt tot verjonging in deze sector. Hiermee stijgt ook het opleidingspeil en wordt de doelgroep weerbaarder.

Koopsector

Daarentegen neemt in de koopsector het aantal ouderen sterk toe. Dit zal gepaard gaan met een toename in het aantal eenpersoonshuishoudens en paren zonder kinderen en een stijging van het opleidingspeil.

Vrije huursector

In de vrije huursector verviervoudigt het aantal huishoudens in het leeftijdscohort boven de 70 jaar. Hierdoor is er ook sprake van een sterke toename in het aantal paren zonder kinderen en het aantal alleenstaanden en stijgt het opleidingspeil.



*Let op: schaal is 1:5 met de gereguleerde huursector en 1:20 met de koopsector

Woningtype

Er vindt een verschuiving plaats in de verhouding tussen appartementen en grondgebonden woningen. Binnen de gereguleerde sector neemt de vraag naar grondgebonden woningen af met 300 huishoudens en de vraag naar appartementen afnemen met 150 huishoudens. Deze afnames worden deels gecompenseerd door groei in andere woningmarktsegmenten. In de koopsector groeit de vraag naar grondgebonden woningen en appartementen beide met ongeveer 100 huishoudens. In de vrije huursector neemt het aantal appartementen met ruim 150 huishoudens toe. Het aantal grondgebonden woningen groeit licht met 50 huishoudens. Dit betekent echter niet dat de vrijkomende appartementen uit de gereguleerde huursector verkocht of geliberaliseerd kunnen worden. Zij zullen lang niet altijd kwalitatief geschikt zijn om te verkopen of liberaliseren. Een andere belangrijke factor in Dinkelland is het hoge percentage particuliere verhuurders in de gereguleerde huursector. In Dinkelland ligt dit op 43%. De ontwikkeling van dit segment heeft belangrijke invloed op de strategische vraagstukken voor corporaties.

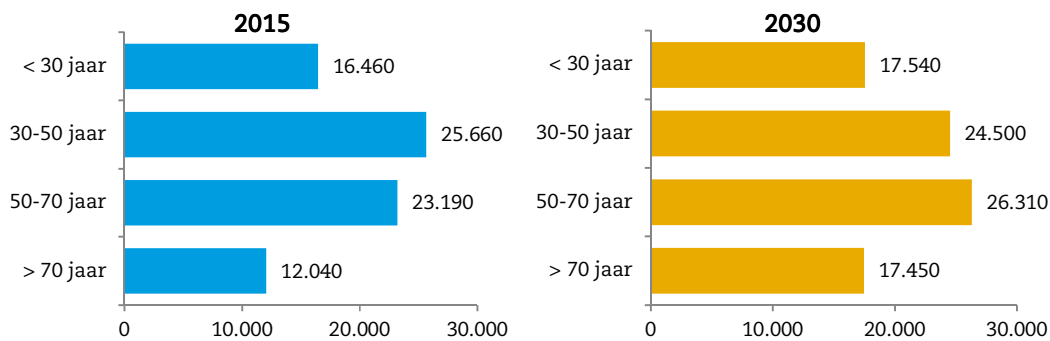
Onzekerheden rondom preferenties

Er zijn weinig onzekerheden in de prognose doordat het grootste deel van de trends wordt gedreven door het doorschuiven van leeftijdscohorten. Er zijn wel aannames gemaakt rondom de preferenties van huishoudens. Er is bijvoorbeeld aangenomen dat de trend van een toenemende vrije huursector, onder invloed van het ingezette beleid, zal doorzetten. Dit kan echter niet volledig gegarandeerd worden. Mocht het aandeel van de vrije huursector onder de verschillende leeftijdscohorten gelijk blijven dan groeit de sector met bijna 200 huishoudens minder dan geprognosticeerd. Als er wordt aangenomen dat deze huishoudens zich gelijkmatig verdelen over de gereguleerde huur- en koopsector dan zal de gereguleerde huursector met ongeveer 90 huishoudens minder afnemen.

Er is ook aangenomen dat er een lichte verschuiving van de preferenties onder jongeren richting de vrije huur- en koopsector zal plaatsvinden. In de huidige prognose neemt de vraag naar woningen in de gereguleerde huursector af met 3%-punt. Als echter onder invloed van bijvoorbeeld aangescherpte hypotheeknormen de vraag naar woningen in de gereguleerde huursector met 3%-punt toeneemt dan zal de vraag met slechts 30 huishoudens minder afnemen.

Enschede

In de gemeente Enschede is er een toename van bijna 8.500 huishoudens van ruim 77.000 huishoudens in 2015 naar bijna 86.000 huishoudens in 2030 met name onder de oudere leeftijdscohorten. Er is in Enschede echter geen sprake van ontgroening, maar juist van een toename van het aantal huishoudens onder de 30 jaar met ruim 1.000 huishoudens. Tussen de 30 en 50 jaar neemt het aantal huishoudens juist af met 1.000. De leeftijdscohorten boven de 50 jaar kennen een toename van respectievelijk 3.100 en 5.400 huishoudens.



Huishoudenssamenstelling

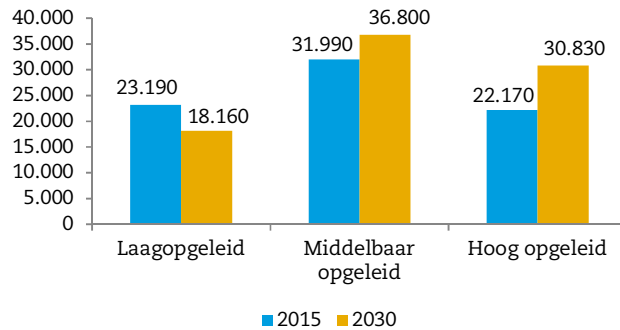
Door het doorschuiven van leeftijdscohorten vindt er een verandering plaats in de huishoudenssamenstelling. Het aantal alleenstaanden groeit fors met ruim 5.000 huishoudens. De sterkste toename zit in de oudere leeftijdscohorten. Het aantal paren zonder kinderen neemt met ruim 2.800 huishoudens toe. Deze toename wordt ook gedreven door de twee oudere leeftijdscohorten en enigszins gecompenseerd door het leeftijdscohort tussen de 30 en 50 jaar. Het aantal paren met kinderen neemt toe met ruim 500 huishoudens. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de toename van het leeftijdscohort tussen de 50 en 70 jaar.

	2015				2030			
	Eenpersoons	Paar met kinderen	Paar zonder kinderen	Totaal	Eenpersoons	Paar met kinderen	Paar zonder kinderen	Totaal
< 30 jaar	12.820	800	2.840	16.460	14.000	860	2.670	17.540
30-50 jaar	11.130	11.270	3.270	25.660	11.180	10.600	2.730	24.500
50-70 jaar	9.090	5.180	8.930	23.190	10.280	6.360	9.670	26.310
> 70 jaar	6.770	250	5.020	12.040	9.430	220	7.800	17.450
Totaal	39.800	17.490	20.050	77.350	44.890	18.030	22.880	85.790

Opleidingspeil

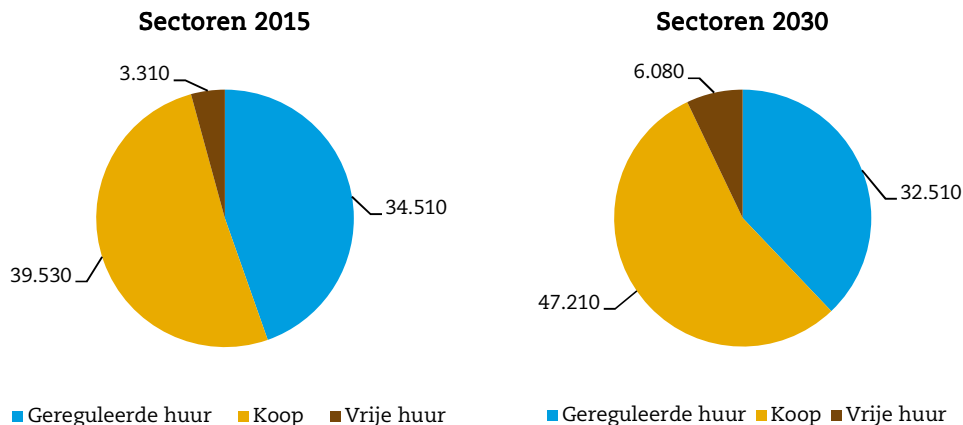
Als gevolg van de doorschuivende leeftijdscohorten zal het opleidingspeil toenemen. De huidige babyboomgeneratie is hoger opgeleid dan de huidige generatie ouderen. De generaties daarna zijn op hun beurt ook weer hoger opgeleid. Vooral het aantal hoogopgeleiden stijgt sterk in Enschede vergeleken met de rest van Twente.

Opleidingspeil



Woningmarktsectoren

De cohorteffecten en veranderende huishoudenssamenstelling veranderen ook de woningvraag in de verschillende sector in Enschede. Er vindt een sterke toename van de vraag naar het aantal koopwoningen van meer dan 7.500 huishoudens plaats. Daarentegen is er een daling van de vraag naar gereguleerde huurwoningen van 2.000 huishoudens. Dit wordt veroorzaakt doordat er nu een relatief groot deel van de ouderen in de gereguleerde huursector woont. De toekomstige generatie ouderen zit voor het grootste deel in een koopwoning en blijft daar voor het overgrote deel wonen. De vrije huursector verdubbelt bijna tussen 2015 en 2030 met een toename van ruim 2.700 huishoudens vooral onder de oudere leeftijdscohorten. Deels als laatste stap op de woningmarkt, maar ook omdat zij bij verhuizen niet meer terecht kunnen in een gereguleerde huurwoning.



Doelgroepen

Gereguleerde huursector

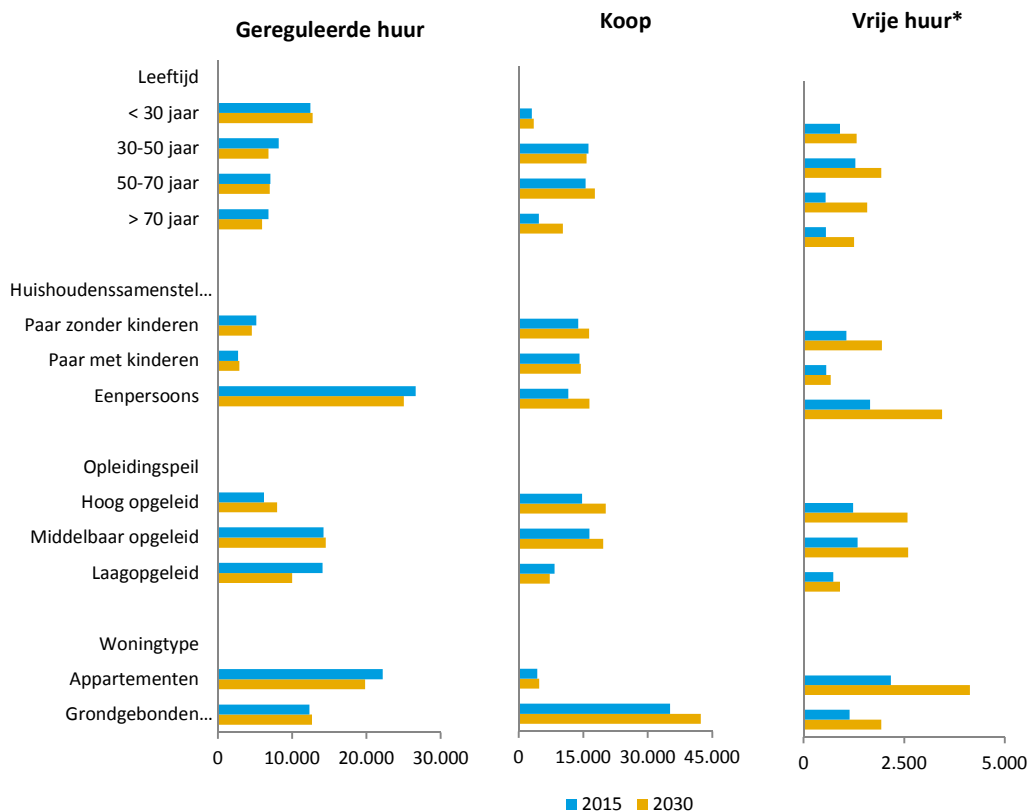
De doelgroep van de gereguleerde huursector zal – in tegenstelling tot de totale bevolking - verjongen. Daarmee stijgt ook het opleidingspeil van de doelgroep. Hiermee neemt de zelfredzaamheid en flexibiliteit van de doelgroep toe.

Koopsector

In de koopsector is vooral de verdubbeling van het leeftijdscohort boven de 70 jaar van belang. Dit betekent ook dat het aandeel alleenstaanden en in mindere mate paren zonder kinderen toenemen en het opleidingspeil stijgt.

Vrije huursector

De vrije huursector groeit vooral onder de oudste twee leeftijdscohorten. De sterke toename onder het cohort tussen de 50 en 70 jaar wordt veroorzaakt door zittende huurders, toenemende individualisering en scheidingen. Binnen dit cohort vindt ook een vergrijzing plaats: het aandeel van de groep 60-70 neemt toe ten koste van de 50-60 jarigen.



*Let op: schaal is 1:6 met de gereguleerde huursector en 1:9 met de koopsector

Woningtypen

Er zijn verschuivingen zichtbaar in de verhouding van de vraag naar appartementen of grondgebonden woningen. In de gereguleerde huursector daalt de vraag naar appartementen met ruim 2.300 huishoudens, maar neemt de vraag naar grondgebonden woningen licht toe met ongeveer 300 huishoudens. De afname van de vraag naar appartementen in de gereguleerde huur lijken grotendeels te kunnen worden opgevangen door de toenemende vraag in de koop- en vrije huursector. Wel moet hierbij rekening worden gehouden dat niet alle gereguleerde huurwoningen kwalitatief geschikt zijn om te verkopen of liberaliseren. Ook het aandeel van particulier bezit in de gereguleerde huursector is van belang. In Enschede is deze 19%.

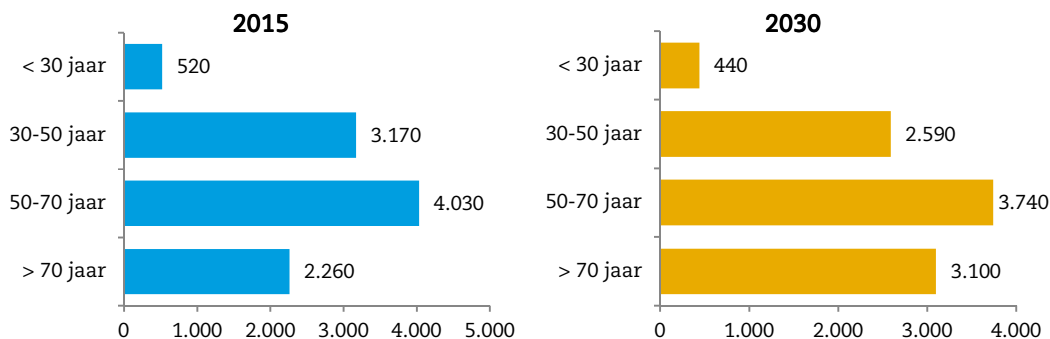
Onzekerheden rondom preferenties

Voor het grootste deel worden bovengenoemde trends gedreven door doorschuivende leeftijdscohorten en zijn de onzekerheden rondom de prognose redelijk beperkt. Wel zijn er enkele aannames gedaan rondom de preferenties van huishoudens. Zo is aangenomen dat de trend van een toenemende vrije huursector onder invloed van ingezet beleid doorzet. Dit hoeft echter niet het geval te zijn. Mocht het aandeel van de vrije huursector onder de verschillende leeftijdscohorten gelijk blijven dan groeit de sector met 2.440 huishoudens minder dan geprognosticeerd. Aangenomen dat deze huishoudens zich 50-50 verspreiden over de gereguleerde huur- en koopsector dan zal de gereguleerde huur met 1.220 huishoudens minder afnemen.

Ook is een lichte verschuiving van de preferenties onder jongeren richting de vrije huur en koop aangenomen. De vraag naar gereguleerde huur onder de huishoudens in dit cohort neemt in de huidige prognose met 3%-punt af. Mocht echter onder invloed van bijvoorbeeld verder aangescherpte hypotheeknormen de vraag naar gereguleerde huur met 3%-punt toenemen dan betekent dit dat de vraag met 1.050 huishoudens minder afneemt.

Haaksbergen

In de gemeente Haaksbergen blijft de woningvraag vrijwel stabiel rond de 10.000 huishoudens. Het aantal ouderen neemt sterk toe met bijna 40% naar 3.100 huishoudens in 2030. Alle andere leeftijdscohorten laten een daling zien. De sterkste daling van bijna 600 huishoudens vindt plaats in het cohort tussen de 30 en 50 jaar.



Huishoudenssamenstelling

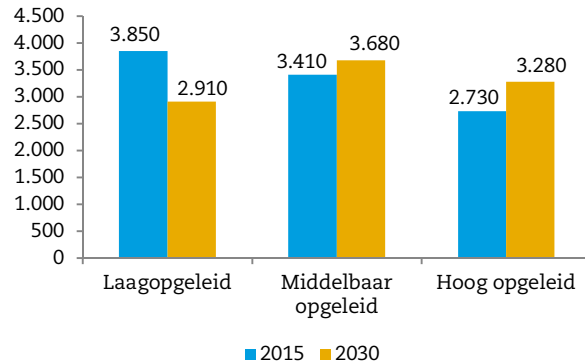
Door deze vergrijzing vindt er ook een verandering plaats in de huishoudenssamenstelling. De toename van het aantal paren zonder kinderen met 200 huishoudens wordt primair gedreven door het leeftijdscohort boven de 70 jaar. Dit wordt enigszins gecompenseerd door de afname van het aantal paren zonder kinderen onder het leeftijdscohort tussen de 50 en 70 jaar. Het aantal alleenstaanden neemt met 100 huishoudens toe. Dit wordt ook veroorzaakt door een toename in het aantal huishoudens in het leeftijdscohort boven de 70 jaar, maar voor een groot deel gecompenseerd door een afname in de andere cohorten. Daarentegen daalt het aantal paren met kinderen met ruim 400 huishoudens. Dit is volledig toe te schrijven aan de afname van het leeftijdscohort tussen de 30 en 50 jaar.

	2015				2030			
	Paar	Paar met zonder kinderen	Eenpersoons	Totaal	Paar	Paar met zonder kinderen	Eenpersoons	Totaal
< 30 jaar	260	60	190	520	230	50	150	440
30-50 jaar	910	1.910	360	3.170	750	1.490	350	2.590
50-70 jaar	1.060	1.280	1.690	4.030	970	1.300	1.480	3.740
> 70 jaar	1.080	60	1.120	2.260	1.460	50	1.590	3.100
Totaal	3.310	3.310	3.360	9.980	3.410	2.900	3.570	9.870

Opleidingspeil

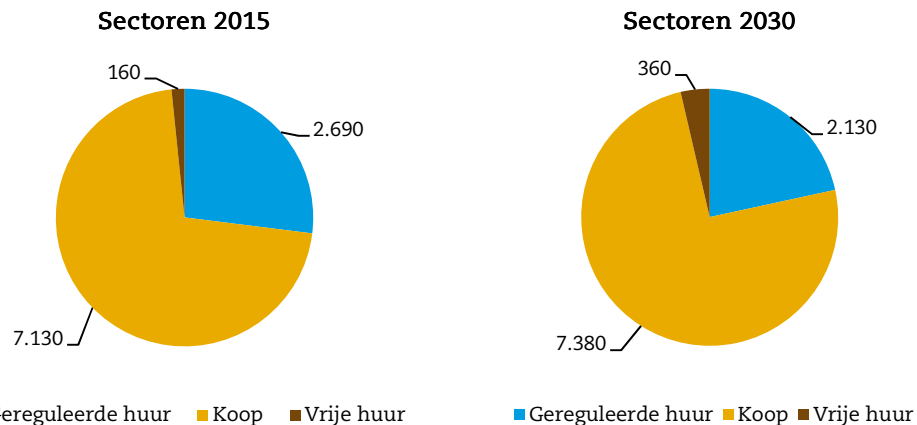
Het doorschuiven van leeftijdscohorten is ook de primaire drijver achter een stijging van het opleidingspeil. Dit vindt voornamelijk plaats onder ouderen. Het aantal laagopgeleiden daalt sterk met bijna 1.000 huishoudens. Hierdoor daalt het percentage van laagopgeleiden met 9%-punt naar 30%. Tegelijkertijd neemt het aantal middelbaar opgeleiden toe met bijna 300 huishoudens en het aantal hoogopgeleiden zal toenemen met bijna 550 huishoudens. Het opleidingspeil in Haaksbergen stijgt minder hard dan gemiddeld in Twente. Dit wordt veroorzaakt door een minder sterke vergrijzing en het al relatief hoge opleidingspeil in 2015.

Opleidingspeil



Woningmarktsectoren

Deze veranderende samenstelling van de bevolking heeft ook gevolgen voor de woningvraag naar de verschillende sectoren in Haakbergen. De vraag naar koopwoningen neemt licht toe met 250 huishoudens en ook de vraag naar vrije huurwoningen neemt toe met 200 huishoudens. De vraag naar gereguleerde huurwoning neemt af met bijna 600 huishoudens. De belangrijkste oorzaak hiervan is het relatief grote marktaandeel van de gereguleerde huursector onder ouderen. De babyboom generatie die hen opvolgt, woont al voor een groot deel in koopwoningen en zal daar ook blijven wonen.



Doelgroepen

Gereguleerde huursector

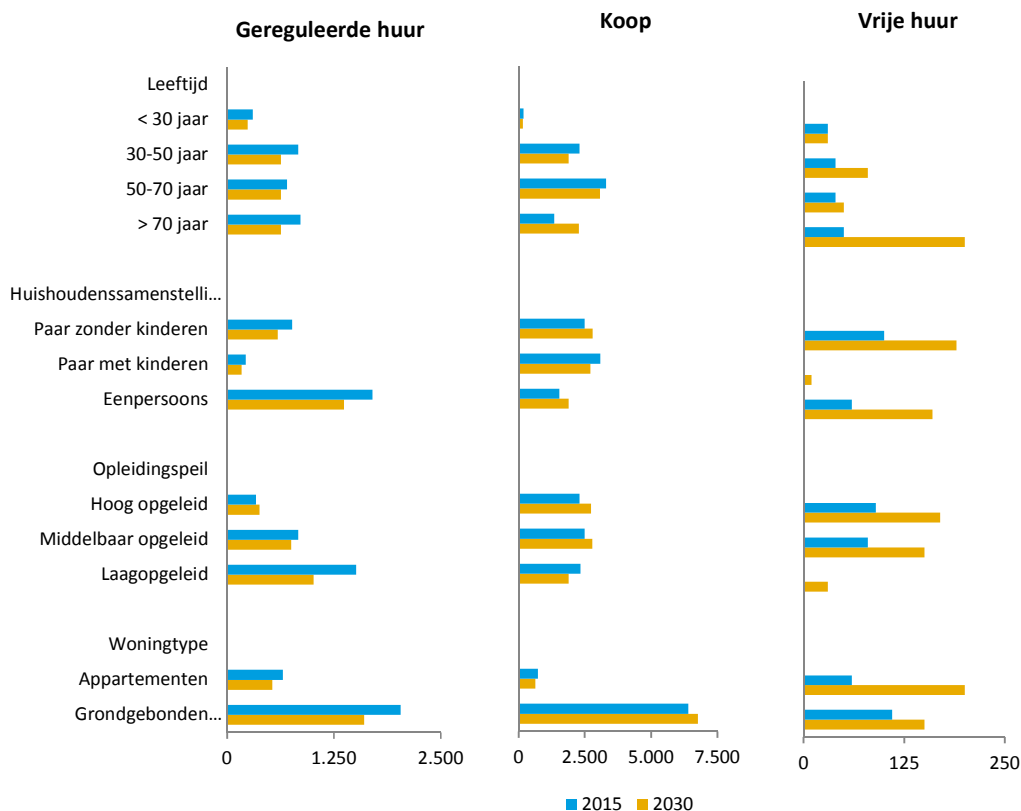
In de gereguleerde huursector is er een relatief sterke afname van de leeftijdscohorten tussen de 30 en 50 jaar en ouder dan 70 jaar. Door de afname in het cohort tussen de 30 en 50 jaar neemt het aantal paren met kinderen af. Door de afname in het cohort ouder dan 70 jaar neemt het aantal alleenstaanden en paren zonder kinderen af. Het opleidingspeil van de doelgroep zal stijgen en daarmee de weerbaarheid van de doelgroep.

Koopsector

In de koopsector is vooral de sterke toename van het leeftijdscohort boven de 70 jaar van belang. Dit betekent ook dat het aandeel alleenstaande en het opleidingspeil stijgt. Hierdoor stijgt ook het aantal paren zonder kinderen en alleenstaanden. Ook hier zorgt de afname van het cohort tussen 30 en 50 jaar voor een afname van het aantal paren met kinderen.

Vrije huursector

De vrije huur sector groeit voornamelijk door een verviervoudiging van het aantal ouderen. Dit betreft huishoudens die veelal een laatste stap op de woningmarkt maken naar een appartement dat beter toegankelijk is of zorgvoorzieningen nabij heeft



*Let op: schaal is 1:10 met gereguleerde huursector en 1:30 met de koopsector

Woningtype

Deze verschuivingen zorgen ook voor veranderingen in de verhouding van de vraag naar appartementen of grondgebonden woningen. Binnen de gereguleerde huursector daalt de vraag naar appartementen met ruim 100 huishoudens en de vraag naar grondgebonden woningen met bijna 450 huishoudens. De afnames in de gereguleerde huursector kunnen mogelijk deels opgevangen worden door de groei in de andere woningmarktsegmenten. De koopsector laat alleen een groei van grondgebonden woningen met ruim 350 huishoudens zien. De relatief oudere doelgroep van de vrije huursector laat daarentegen juist een voorkeur voor appartementen zien. Deze is echter met iets meer dan 150 huishoudens onvoldoende om de volledige afname van de vraag naar appartementen in de gereguleerde huur en koopsector op te vangen. Hierbij moet ook nog blijken of de woningen die vrijkomen in de gereguleerde huur altijd kwalitatief geschikt zijn om te verkopen of liberaliseren. Ongeveer 17% van de gereguleerde huurwoningen wordt momenteel verhuurd door particulieren.

Onzekerheden rondom preferenties

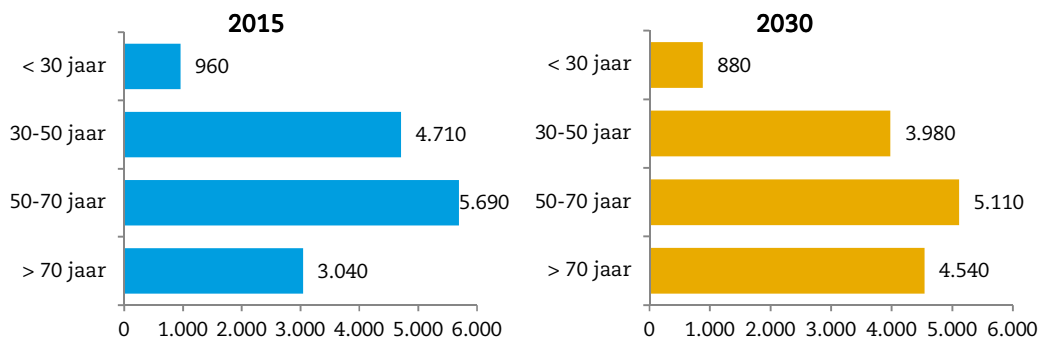
Er zijn weinig onzekerheden rondom de prognose. De trends worden namelijk hoofdzakelijk gedreven door doorschuivende leeftijdscohorten. Er zijn echter wel aannames gemaakt rondom de preferenties van huishoudens. Zo is aangenomen dat de trend van een toenemende vrije huursector onder invloed van ingezet beleid doorzet. Dit hoeft echter niet het geval te zijn. Mocht het aandeel van de vrije huursector onder de verschillende leeftijdscohorten gelijk blijven dan groeit de sector met bijna 200 huishoudens minder dan geprognosticeerd.

Als er wordt aangenomen dat deze huishoudens zich gelijk verspreiden over de gereguleerde huur- en koopsector dan zal de gereguleerde huursector met ongeveer 100 huishoudens minder afnemen.

Er is ook aangenomen dat er een lichte verschuiving van preferenties onder jongeren richting de vrije huur- en koopsector zal plaatsvinden. In de huidige prognose neemt de vraag naar gereguleerde huurwoning af met 3%-punt. Als door de aanscherping van hypotheeknormen de vraag naar gereguleerde huurwoningen met 3%-punt zou toenemen zou dan zal de vraag met ongeveer 30 huishoudens minder afnemen.

Hellendoorn

In Hellendoorn blijft de woningvraag min of meer stabiel rond de 14.500 huishoudens. Het aantal ouderen neemt toe met 50% naar ruim 4.500 huishoudens in 2030. Deze toename ligt ver boven het gemiddelde van Twente. Onder alle andere leeftijdscohorten is er een afname die de groei onder ouderen vrijwel geheel compenseert. De afname is het sterkst onder het cohort tussen de 30 en 50 jaar met een afname van ruim 700 huishoudens.



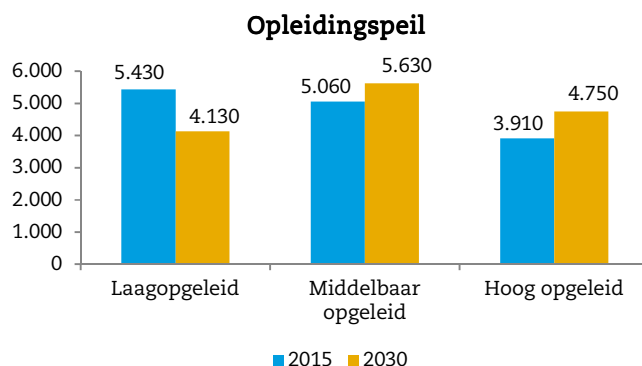
Huishoudenssamenstelling

Als gevolg van deze vergrijzing treedt er ook een verandering in de huishoudenssamenstelling op. De groei van het aantal paren zonder kinderen met 650 huishoudens wordt veroorzaakt door de toename van het aantal huishoudens in het leeftijdscohort boven de 70 jaar. Deze groei wordt enigszins gematigd door de afname van het aantal paren zonder kinderen in het leeftijdscohort tussen de 50 en 70 jaar. Verder neemt het aantal alleenstaanden toe met bijna 150 huishoudens. Deze toename wordt ook gedreven door een toename in het cohort boven de 70 jaar. Het aantal paren met kinderen neemt met bijna 700 huishoudens af. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de sterke afname van het leeftijdscohort tussen de 30 en 50 jaar.

	2015				2030			
	Paar	Paar met zonder kinderen	Totaal		Paar	Paar met zonder kinderen	Totaal	
< 30 jaar	450	110	410	960	420	100	350	880
30-50 jaar	1.200	2.960	560	4.710	1.030	2.340	600	3.980
50-70 jaar	1.460	1.780	2.450	5.690	1.210	1.720	2.180	5.110
> 70 jaar	1.550	70	1.420	3.040	2.120	80	2.350	4.540
Totaal	4.650	4.920	4.830	14.400	4.790	4.240	5.480	14.510

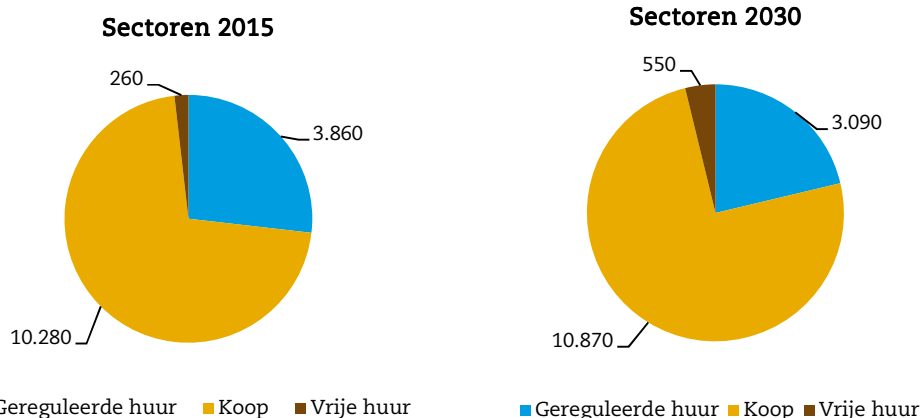
Opleidingspeil

Het doorschuiven van leeftijdscohorten is ook de primaire drijver achter een stijging van het opleidingspeil. Dit vindt met name plaats onder ouderen. De doorstromende babyboomers zijn hoger opgeleid dan de huidige generatie ouderen. Het opleidingspeil stijgt minder hard dan gemiddeld in Twente. Dit is tegen de verwachting in want er vindt een hoge mate van vergrijzing plaats.



Woningmarktsectoren

Deze veranderende samenstelling van de bevolking heeft ook gevolgen voor de woningvraag naar de verschillende sectoren in Hellendoorn. De vraag naar koopwoningen neemt toe met bijna 600 huishoudens en de vraag naar vrijehuurwoningen met ongeveer 300 huishoudens. De vraag naar gereguleerde huurwoningen neemt daarentegen af met iets minder dan 800 huishoudens. De belangrijkste oorzaak hiervan is het relatief grote marktaandeel van de gereguleerde huursector onder ouderen. De babyboom generatie die hen opvolgt woont al voor een groot aandeel in koopwoningen en zal daar ook blijven wonen.



Doelgroepen

Gereguleerde huursector

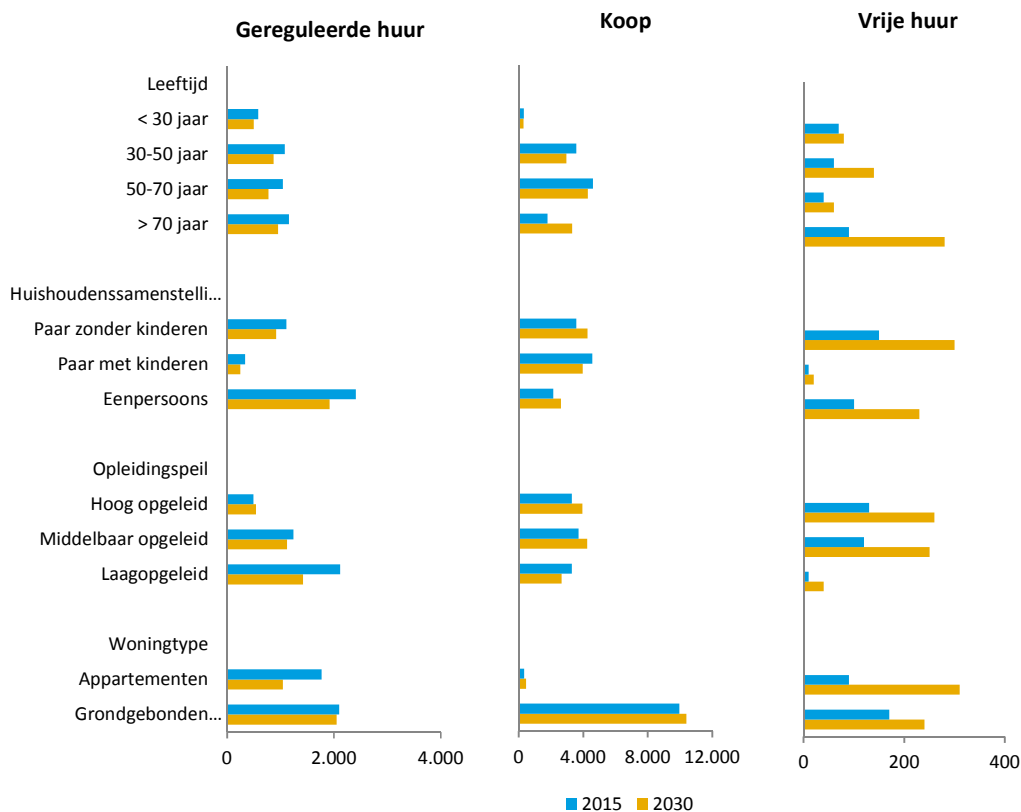
De doelgroep van de gereguleerde huursector neemt af, maar verjongt wel, in tegenstelling tot de trend op de woningmarkt in Hellendoorn. De afname van het leeftijdscohort tussen de 30 en 50 jaar leidt tot een afname van het aantal paren met kinderen. De afname van het aantal paren zonder kinderen en alleenstaanden wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de twee oudere cohorten.

Koopsector

In de koopsector vindt er een sterke toename plaats in het leeftijdscohort boven de 70 jaar. Hierdoor neemt ook het aandeel alleenstaande en paren zonder kinderen sterk toe en zal het opleidingspeil stijgen.

Vrije huursector

In de vrije huursector groeit voornamelijk door een ruime verdrievoudiging het aantal huishoudens in het leeftijdscohort boven de 70 jaar. Dit zijn huishoudens die veelal een laatste stap op de woningmarkt maken naar een appartement dat beter toegankelijk is of zorgvoorzieningen nabij heeft.



*Let op: schaal is 1:10 met de gereguleerde huursector en 1:30 met de koopsector.

Woningtype

Er zijn ook verschuivingen in de verhouding van de vraag naar appartementen of grondgebonden woningen. Binnen de gereguleerde huursector daalt de vraag naar appartementen met ruim 700 huishoudens. Tegelijkertijd blijft de vraag naar grondgebonden woningen vrijwel stabiel. De afname in de gereguleerde huursector kan mogelijk deels opgevangen worden door de groei in de andere woningmarktsegmenten. De koopsector laat een groei van ruim 100 appartementen en 450 grondgebonden woningen zien. In de vrije huursector vindt een ruime toename van de vraag naar appartementen van 200 huishoudens plaats. De vraag is echter wel of de woningen die vrijkomen in de gereguleerde huursector altijd kwalitatief geschikt zijn om te verkopen of liberaliseren. Voor het maken van afspraken over een afname van het gereguleerde huursector is het ook belangrijk wie de woningen bezitten. Ongeveer 20% van de gereguleerde huurwoningen is momenteel in bezit van particuliere verhuurders.

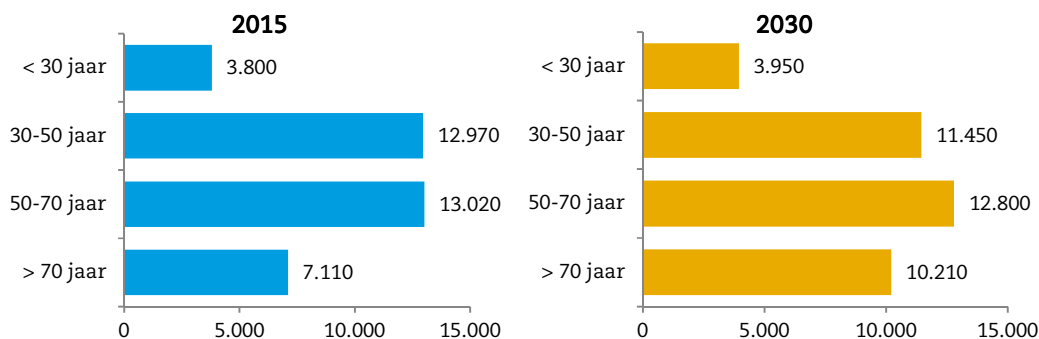
Onzekerheden rondom preferenties

De onzekerheden in de prognose zijn beperkt: de trends worden voornamelijk gedreven door doorschuivende leeftijdscohorten. Er zijn wel aannames gedaan rondom de preferenties van huishoudens. Er is bijvoorbeeld aangenomen dat de trend van een toenemende vrije huursector onder invloed van ingezet beleid doorzet. Dit hoeft echter niet het geval te zijn. Mocht het aandeel van de vrije huursector onder de verschillende leeftijdscohorten gelijk blijven dan groeit de sector met 265 huishoudens minder dan geprognosticeerd. Als er wordt aangenomen dat deze huishoudens zich gelijk verdelen over de koop- en vrijhuursector dan zal de gereguleerde huursector met 130 huishoudens minder afnemen.

Ook is een lichte verschuiving van de preferenties onder jongeren richting de vrije huur- en koopsector aangenomen. De vraag naar woningen in de gereguleerde huursector onder de huishoudens in dit cohort neemt in de huidige prognose met 3,5%-punt af. Mocht echter onder invloed van bijvoorbeeld verder aangescherpte hypotheeknormen de vraag naar gereguleerde huur met 3,5%-punt toenemen dan betekent dit dat de vraag met ruim 60 huishoudens minder zal afnemen.

Hengelo

In Hengelo vindt er een toename in de vraag naar woningen plaats van bijna 37.000 in 2015 naar ruim 38.000 in 2030 met name gedreven door een groei van het aantal ouderen. Er is geen sprake van ontgroening, maar zelfs nog een lichte groei van het leeftijdscohort onder de 30 jaar. Daarentegen neemt het cohort tussen de 30 en 50 jaar af met ruim 1.500 huishoudens. Het aantal huishoudens tussen de 50 en 70 jaar stabiliseert. De toename van het aantal huishoudens zit vooral ouderen boven de 70 jaar. Hier is sprake van een groei met ruim 3.000 huishoudens.



Huishoudenssamenstelling

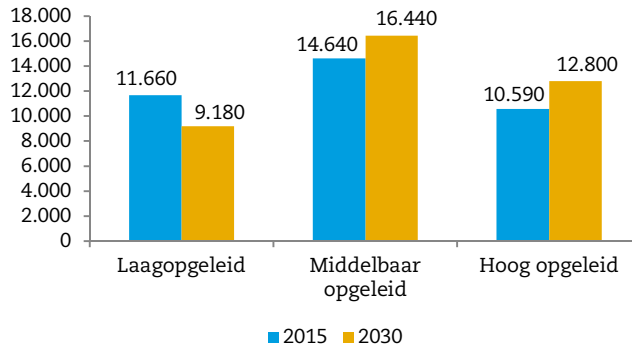
Door de veranderende leeftijdsopbouw van de bevolking verandert ook de huishoudenssamenstelling. Het aantal paren zonder kinderen neemt toe met meer dan 1.500 huishoudens door de sterke toename in het leeftijdscohort boven de 70 jaar. Het aantal alleenstaanden huishoudens stijgt ook fors door de toename van het aantal huishoudens in het leeftijdscohort boven de 70 jaar. Deze groei wordt echter gecompenseerd door de afname van het leeftijdscohort tussen de 30 en 50 jaar. In tegenstelling tot de toename van het aantal alleenstaanden en paren zonder kinderen neemt het aantal paren met kinderen af. Dit wordt voor een groot deel gedreven door de afname van het leeftijdscohort tussen de 30 en 50 jaar. Er vindt echter ook een lichte daling onder het leeftijdscohort tussen de 50 en 70 jaar plaats.

	2015				2030			
	Eenpersoons	Paar met kinderen	Paar met zonder kinderen	Totaal	Eenpersoons	Paar met kinderen	Paar met zonder kinderen	Totaal
< 30 jaar	2.410	340	1.050	3.800	2.590	350	1.010	3.950
30-50 jaar	5.230	6.150	1.580	12.970	4.540	5.350	1.560	11.450
50-70 jaar	4.660	3.410	4.960	13.020	4.630	3.230	4.940	12.800
> 70 jaar	3.960	130	3.020	7.110	5.430	140	4.640	10.210
Totaal	16.270	10.020	10.610	36.900	17.190	9.070	12.160	38.420

Opleidingspeil

De doorschuivende leeftijdscohorten zijn ook de primaire drijver achter een stijging van het opleidingspeil. De doorstromende babyboomers zijn hoger opgeleid dan de huidige generatie ouderen. Het opleidingspeil in Hengelo stijgt wel minder hard dan gemiddeld in Twente. De reden hiervoor is een minder sterke vergrijzing en het al relatief hoge opleidingspeil in 2015.

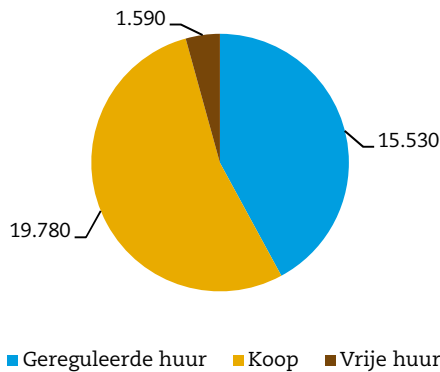
Opleidingspeil



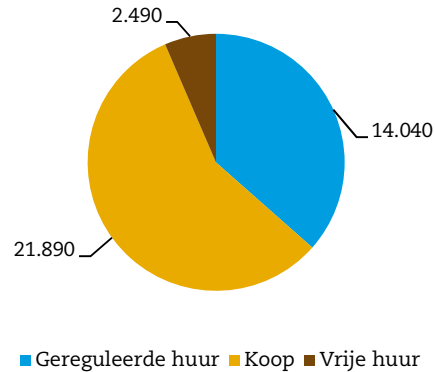
Woningmarktsectoren

De doorschuivende leeftijdscohorten en veranderde samenstelling van de huishoudens in Hengelo leidt ook tot een verandering in de woningvraag in de verschillende sectoren. Er vindt een toename plaats in de vraag naar koopwoningen met meer dan 2.100 huishoudens en naar vrije huurwoningen met 900 huishoudens. Dit gaat ten koste van de vraag naar woningen in de gereguleerde huursector met bijna 1.500 huishoudens. Dit wordt veroorzaakt doordat er nu een relatief groot deel van de ouderen in de gereguleerde huursector woont. De toekomstige generatie ouderen zit nu al voor het grootste deel in een koopwoning en blijft daar voor het overgrote deel de komende periode in wonen.

Sectoren 2015



Sectoren 2030



Doelgroepen

Gereguleerde huursector

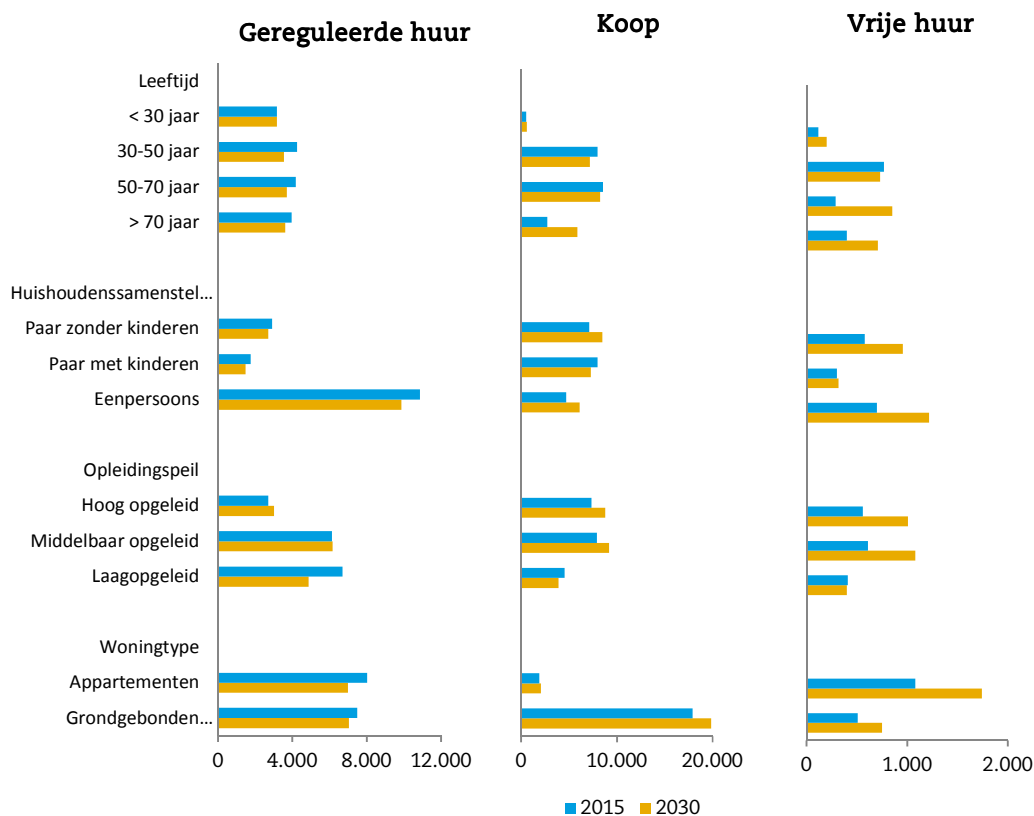
Er vindt ook een verandering plaats in de verschillende doelgroepen. In het gereguleerde huursegment vindt - in tegenstelling tot de totale bevolking - verjonging plaats. Ook het gemiddelde opleidingspeil in de sector stijgt. Hiermee neemt de weerbaarheid en flexibiliteit van de doelgroep toe.

Koopsector

De koopsector ziet ruim een verdubbeling van het aantal ouderen tot 2030. Als gevolg daarvan neemt het aantal alleenstaanden en paren zonder kinderen toe. Het aantal paren met kinderen daalt daarentegen door de afname van het cohort tussen 30 en 50 jaar. Het opleidingspeil in de koopsector stijgt over de hele linie.

Vrije huursector

In het vrije huursegment nemen de twee oudste cohorten sterk toe. De sterke toename onder het cohort tussen de 50 en 70 jaar wordt veroorzaakt door zittende huurders, toenemende individualisering en scheidingen. Binnen dit cohort vindt ook een vergrijzing plaats: het aandeel van de groep 65-70 neemt toe ten koste van de 50-55 jarigen.



*Let op: schaal is 1:6 met de gereguleerde huursector en 1:10 met de koopsector

Woningtypen

Er vinden verschuivingen plaats in de verhouding van de vraag naar appartementen en grondgebonden woningen. Binnen de gereguleerde huursector daalt de vraag naar appartementen met ruim 1.000 huishoudens en de vraag naar grondgebonden woningen met ruim 450 huishoudens. Deze afnames kunnen mogelijk deels opgevangen worden door de groei in de andere woningmarktsegmenten. De koopsector laat vooral een groei van grondgebonden woningen zien met bijna 2.000 huishoudens en een bescheiden groei van de vraag naar koopappartementen van minder dan 200. De relatief oudere doelgroep van de vrije huursector laat juist een voorkeur voor appartementen zien met een toename in de vraag van bijna 700 huishoudens. Hierbij is de vraag echter wel of de woningen die vrijkomen in de gereguleerde huur altijd kwalitatief geschikt zijn om te verkopen of liberaliseren. Het aandeel van de verschillende typen verhuurders is hier ook van belang. In Hengelo is 18% van de woningen binnen de gereguleerde huursector in particulier bezit.

Onzekerheden rondom preferenties

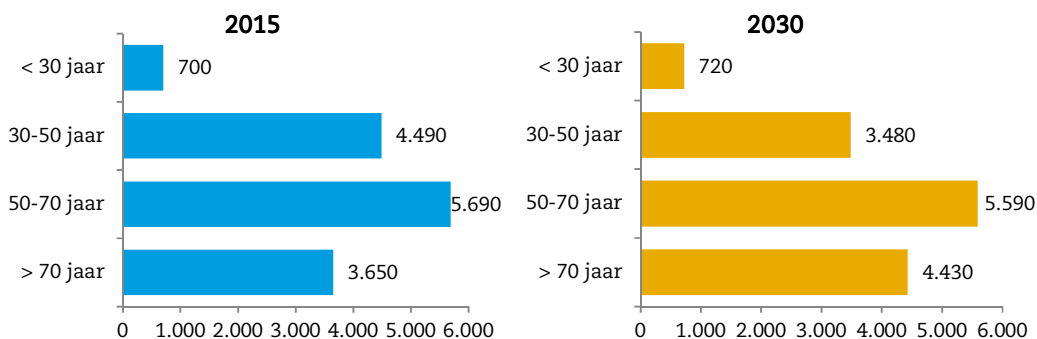
De onzekerheden in de prognose zijn beperkt: voor het grootste deel worden de trends gedreven door doorschuivende leeftijdscohorten. Wel zijn er enkele aannames gedaan rondom de preferenties van huishoudens. Zo is aangenomen dat de trend van een toenemende vrije huursector onder invloed van ingezet beleid doorzet. Dit hoeft echter niet het geval te zijn. Mocht het aandeel van de vrije huursector onder de verschillende leeftijdscohorten gelijk blijven dan groeit de sector met 830 huishoudens minder dan geprognosticeerd.

Aangenomen dat deze huishoudens zich 50-50 verspreiden over de gereguleerde huur- en koopsector dan zal de gereguleerde huur met 410 huishoudens minder afnemen.

Ook is een lichte verschuiving van de preferenties onder jongeren richting de vrije huur en koop aangenomen. De vraag naar gereguleerde huur onder de huishoudens in dit cohort neemt in de huidige prognose met 3%-punt af. Mocht echter onder invloed van bijvoorbeeld verder aangescherpte hypotheeknormen de vraag naar gereguleerde huur met 3%-punt toenemen dan betekent dit dat de vraag met 230 huishoudens minder zal afnemen.

Hof van Twente

In Hof van Twente neemt de woningvraag af met ongeveer 300 huishoudens van 14.500 in 2015 naar 14.200 in 2030. Er vindt echter geen ontgroening plaats: het aantal jongeren blijft stabiel. De leeftijdscohorten tussen 30 en 70 jaar zien een sterke afname in het aantal huishoudens. De afname is het sterkst onder het cohort tussen 30 en 50 jaar met een daling van 1.100. Het aantal ouderen neemt daarentegen fors toe met bijna 800 huishoudens naar ruim 4.400 huishoudens in 2030.



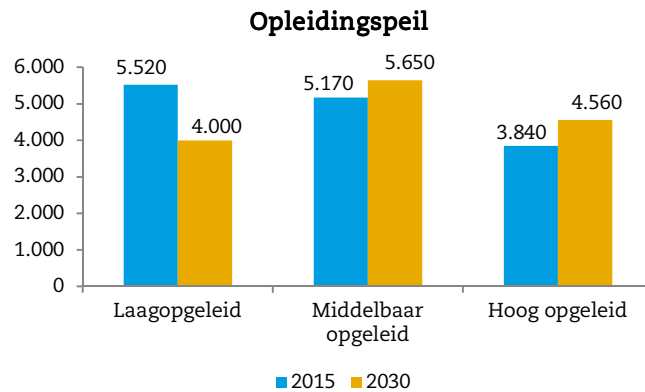
Huishoudenssamenstelling

Door de veranderende leeftijdsopbouw vindt er ook een verandering in de huishoudenssamenstelling plaats. Het aantal paren met kinderen neemt met 450 huishoudens af. De afname wordt gedreven door het leeftijdscohort tussen de 30 en 50 jaar, maar wordt enigszins gecompenseerd door een toename in het leeftijdscohort tussen de 50 en 70 jaar. Het aantal paren zonder kinderen neemt daarentegen met ruim 250 huishoudens toe. Dit wordt voornamelijk gedreven door het leeftijdscohort boven de 70 jaar. De toename wordt enigszins gematigd door de afname in het aantal paren zonder kinderen in het leeftijdscohort tussen de 50 en 70 jaar. Het aantal alleenstaanden neemt ook af. Hoewel het aantal alleenstaanden in het leeftijdscohort boven de 70 jaar toeneemt, is dit onvoldoende om de afname in de leeftijdscohorten tussen de 30 en 70 jaar te compenseren.

	2015				2030			
	Eenpersoons	Paar met kinderen	Paar zonder kinderen	Totaal	Eenpersoons	Paar met kinderen	Paar zonder kinderen	Totaal
< 30 jaar	340	100	260	700	360	100	250	720
30-50 jaar	1.160	2.710	620	4.490	920	2.020	540	3.480
50-70 jaar	1.500	1.730	2.450	5.690	1.340	1.990	2.250	5.590
> 70 jaar	1.840	90	1.720	3.650	2.080	80	2.280	4.430
Totaal	4.840	4.640	5.050	14.530	4.710	4.190	5.320	14.220

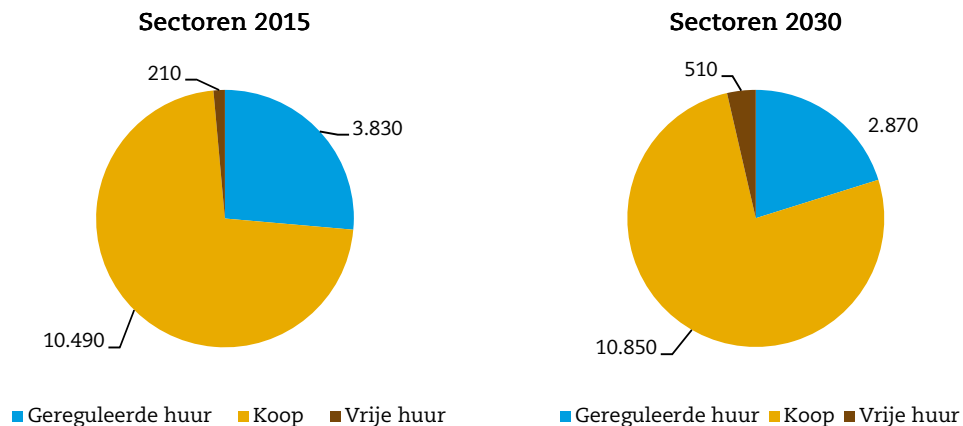
Opleidingspeil

Doordat de leeftijdscohorten doorschuiven stijgt opleidingspeil. De huidige ouderen kennen een relatief hoog percentage laagopgeleiden. De generaties die hen opvolgen hebben een hogere opleiding genoten waardoor het opleidingspeil van de bevolking zal stijgen.



Woningmarktsectoren

Deze veranderende samenstelling van de bevolking en doorschuivende cohorten hebben ook gevolgen voor de woningvraag naar de verschillende sectoren in Hof van Twente. De vraag naar koopwoningen neemt toe met meer dan 350 huishoudens terwijl de vraag in de gereguleerde huursector afneemt met bijna 1.000 huishoudens. Dit wordt veroorzaakt doordat er nu een relatief groot deel van de ouderen in de gereguleerde huursector woont. De toekomstige generatie ouderen zit voor het grootste deel in een koopwoning en blijft daar voor het overgrote deel de komende periode in wonen. De vraag naar vrije huurwoningen neemt ook toe met 300 huishoudens met name onder ouderen. Dit betreft huishoudens die veelal een laatste stap op de woningmarkt maken naar een appartement dat beter toegankelijk is of zorgvoorzieningen nabij heeft.



Doelgroepen

Gereguleerde huursector

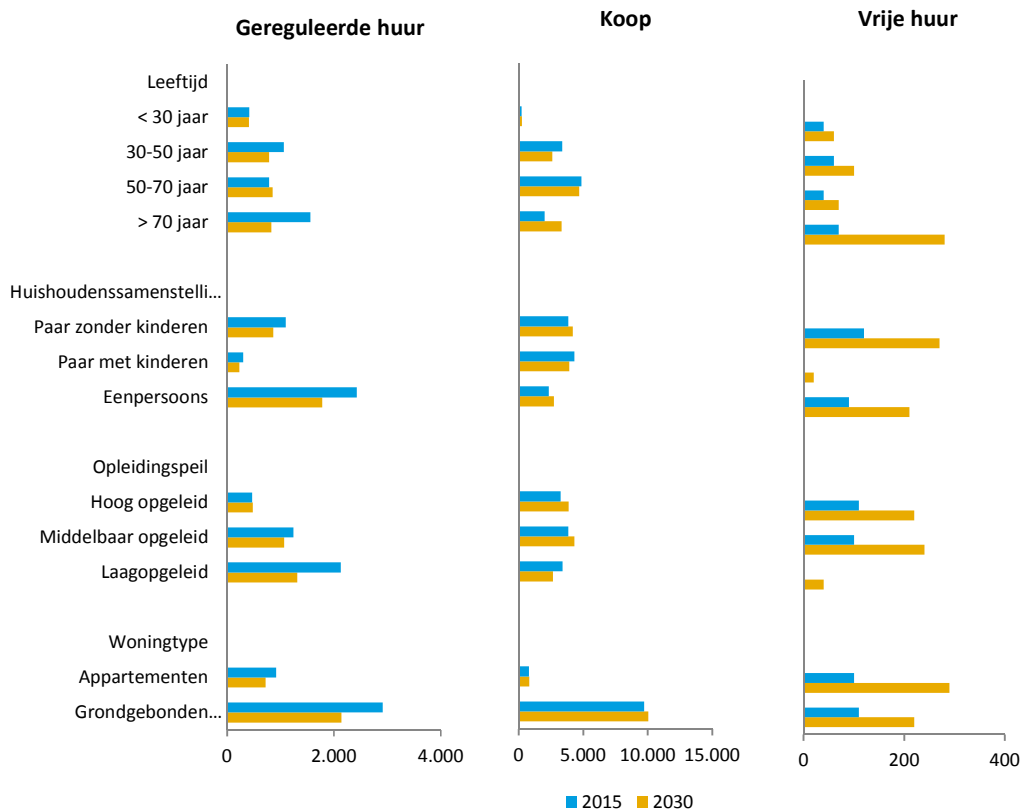
In de gereguleerde huursector halveert het aantal huishoudens in het leeftijdscohort boven de 70 jaar plaats bijna. Dit veroorzaakt een afname van het aantal alleenstaanden en paren zonder kinderen. Het aantal paren met kinderen neemt af door de afname in het leeftijdscohort tussen de 30 en 50 jaar. De verjonging van de doelgroep – in tegenstelling tot de andere sectoren – zorgt voor een sterke stijging van het opleidingspeil en verbeterde weerbaarheid en flexibiliteit van de doelgroep.

Koopsector

In de koopsector is vooral de sterke groei van het leeftijdscohort boven de 70 jaar van belang. Dit betekent ook dat het aandeel alleenstaanden sterk toeneemt en het opleidingspeil stijgt. Verder neemt het leeftijdscohort tussen de 30 en 50 jaar sterk af. Dit leidt tot een afname van het aantal paren met kinderen.

Vrije huursector

De vrije huursector groeit met name sterk onder ouderen boven de 70 jaar. Dit betreft huishoudens die veelal een laatste stap op de woningmarkt maken naar een appartement dat beter toegankelijk is of zorgvoorzieningen nabij heeft.



*Let op: schaal is 1:10 met de gereguleerde huursector en 1:25 met de koopsector

Woningtypen

Er zijn verschuivingen zichtbaar in de verhouding van de vraag naar appartementen of grondgebonden woningen. In de gereguleerde huursector neemt de vraag naar grondgebonden woningen sneller af dan de vraag naar appartementen, respectievelijk 770 om 200 huishoudens. Dit komt door de verjonging van de doelgroep en het relatief hoge aandeel ouderen dat in een appartement woont. De vrijkomende woningen in de gereguleerde huursector kunnen slechts deels worden opgenomen in de koop- en vrije huursector. Voor de appartementen lijkt voldoende vraag in de andere sectoren, mits ze kwalitatief goed genoeg zijn. De afname in het aantal grondgebonden woningen kan echter niet volledig worden opgevangen in de koop- en vrije huursector. Hier zullen ook andere oplossingen moeten worden gezocht. Afspraken over een afname van het aantal woningen in de gereguleerde sector zijn mede afhankelijk van de ontwikkeling van de particuliere verhuur in dit segment. In Hof van Twente is het aandeel van particuliere verhuurders in de gereguleerde huursector 19%.

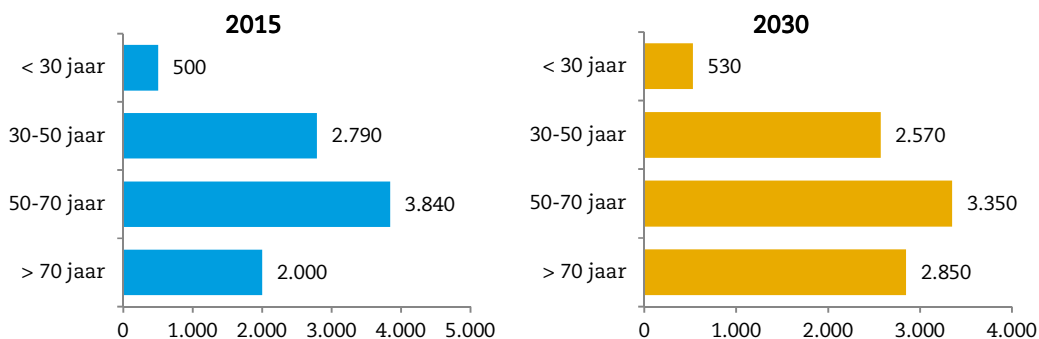
Onzekerheden rondom preferenties

Voor het grootste deel worden bovengenoemde trends gedreven door doorschuivende leeftijdscohorten en zijn de onzekerheden rondom de prognose redelijk beperkt. Wel zijn er enkele aannames gedaan rondom de preferenties van huishoudens. Zo is aangenomen dat de trend van een toenemende vrije huursector onder invloed van ingezet beleid doorzet. Dit hoeft echter niet het geval te zijn. Mocht het aandeel van de vrije huursector onder de verschillende leeftijdscohorten gelijk blijven dan zal de sector met bijna 300 huishoudens minder groeien dan geprognosticeerd. Aangenomen dat de huishoudens zich 50-50 verspreiden over de gereguleerde huur- en koopsector dan zal de gereguleerde huur met 150 huishoudens minder afnemen.

Ook is een lichte verschuiving van de preferenties onder jongeren richting de vrije huur en koop aangenomen. De vraag naar gereguleerde huur onder de huishoudens in dit cohort neemt in de huidige prognose met 3%-punt af. Mocht echter onder invloed van bijvoorbeeld verder aangescherpte hypotheeknormen de vraag naar gereguleerde huur met 3%-punt toenemen dan betekent dit dat de vraag met 40 huishoudens minder afneemt.

Losser

De woningvraag in Losser groeit de komende jaren door van ruim 9.100 huishoudens in 2015 naar bijna 9.300 huishoudens in 2030 en zal ook vergrijzen. Dit wordt gedreven door een sterke toename van 850 huishoudens in het leeftijdscohort boven de 70 jaar. De leeftijdscohorten tussen de 30 en 70 jaar nemen daarentegen af met ruim 700 huishoudens waarvan bijna 500 huishoudens in het leeftijdscohort tussen de 50 en 70 jaar vallen. Het aantal jongere huishoudens onder de 30 jaar blijft vrijwel stabiel.



Huishoudenssamenstelling

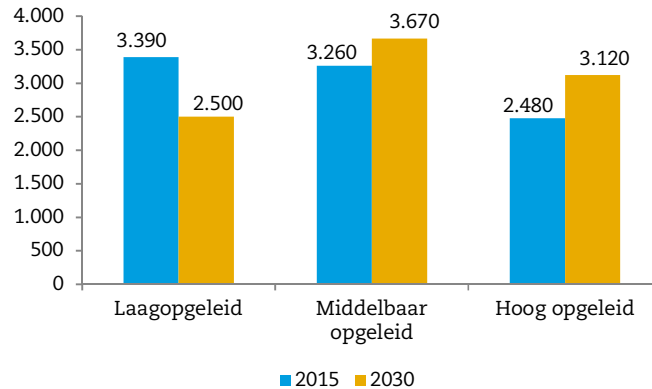
De vergrijzing heeft ook gevolgen voor de huishoudenssamenstellingen in Losser. Zo neemt het aantal paren zonder kinderen en alleenstaanden beide toe met bijna 200 huishoudens. De toename wordt in beide gevallen gedreven door een toename van het aantal huishoudens in het leeftijdscohort boven de 70 jaar. Deze is wel sterker voor het aantal paren zonder kinderen. De toename in het cohort boven de 70 jaar wordt echter gecompenseerd door de afname in het leeftijdscohort tussen de 50 en 70 jaar. Deze afname is ook sterker voor het aantal paren zonder kinderen. Het aantal paren met kinderen neemt met ruim 200 huishoudens af. Dit zal komen door de afname van het leeftijdscohort tussen de 30 en 50 jaar.

	2015				2030			
	Eenpersoons	Paar met kinderen	Paar zonder kinderen	Totaal	Eenpersoons	Paar met kinderen	Paar zonder kinderen	Totaal
< 30 jaar	250	70	180	500	280	80	180	530
30-50 jaar	770	1.680	340	2.790	720	1.490	360	2.570
50-70 jaar	940	1.160	1.740	3.840	830	1.140	1.380	3.350
> 70 jaar	940	60	1.000	2.000	1.270	50	1.530	2.850
Totaal	2.900	2.970	3.260	9.130	3.090	2.750	3.450	9.290

Opleidingspeil

De stijging van het opleidingspeil wordt primair veroorzaakt door het doorschuiven van leeftijdscohorten. De huidige ouderen kennen een relatief hoog percentage laagopgeleiden. De generaties die hen opvolgen hebben veelal een hogere opleiding genoten waardoor het opleidingspeil en in lijn daarmee het inkomen van de bevolking stijgt. De stijging van het opleidingspeil in Losser stijgt vrijwel gelijk met dat van Twente.

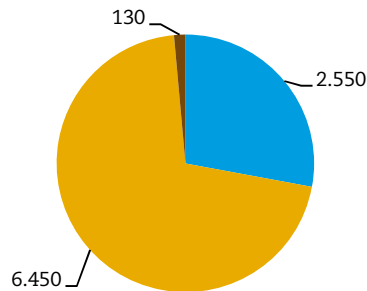
Opleidingspeil



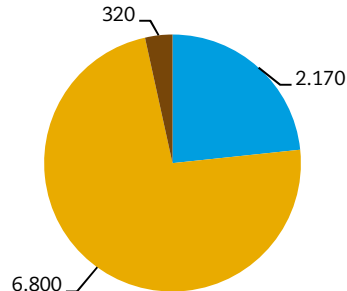
Woningmarktsectoren

Deze veranderende samenstelling van de bevolking heeft ook gevolgen voor de woningvraag naar de verschillende sectoren in Losser. In de koopsector neemt de vraag toe met 350 woningen. Verder neemt de vraag in de vrije huursector toe met ongeveer 200 huishoudens. Daarentegen neemt de vraag naar woningen in de gereguleerde huursector af met bijna 500 huishoudens. De oorzaak hiervan is dat de huidige ouderen voornamelijk in gereguleerde huurwoningen zitten terwijl de babyboom generatie veelal in koopwoningen woont en daar ook zal blijven wonen.

Sectoren 2015



Sectoren 2030



■ Gereguleerde huur ■ Koop ■ Vrije huur

■ Gereguleerde huur ■ Koop ■ Vrije huur

Doelgroepen

Gereguleerde huursector

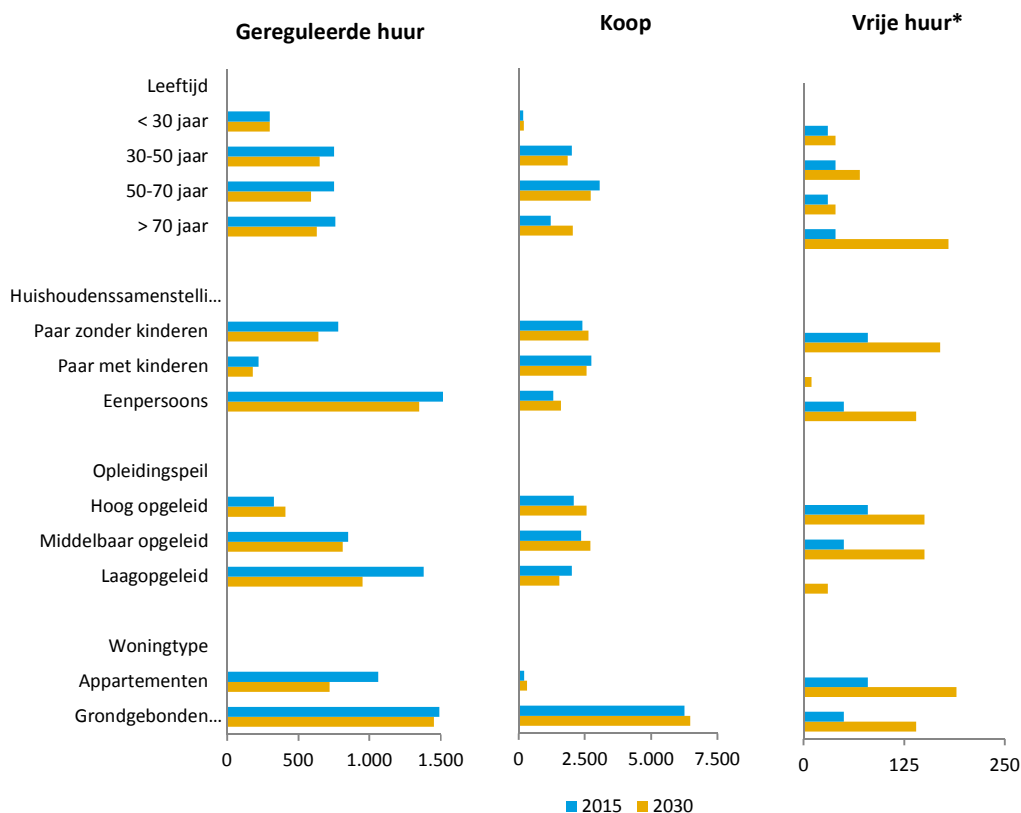
In de gereguleerde huursector vindt er een lichte verjonging plaats. De afname in de oudere leeftijdscohorten is hier de oorzaak van. Dit leidt ook tot een forse stijging van het opleidingspeil en toenemende flexibiliteit en weerbaarheid van de doelgroep.

Koopsector

In de koopsector is vooral een sterke toename van het leeftijdscohort boven de 70 jaar van belang. Dit leidt tot een toename van het aantal eenpersoonshuishoudens en een stijging van het opleidingspeil.

Vrije huursector

De meer dan verviervoudiging van het aantal huishoudens in het cohort boven de 70 jaar leidt tot een toename van het aantal paren zonder kinderen en alleenstaanden en een sterke stijging in het opleidingspeil. Dit zijn veelal huishoudens die een laatste stap op de woningmarkt maken naar een appartement dat beter toegankelijk is of zorgvoorzieningen nabij heeft.



*Let op: schaal is 1:6 met de gereguleerde huursector en 1:30 met de koopsector.

Woningtype

In de gereguleerde huursector vindt er een afname plaats van ruim 300 appartementen. Het aantal grondgebonden woningen blijft vrijwel stabiel. De afname in het aantal appartementen kan mogelijk deels worden opgevangen door de toename in de koop- en vrije huursector. In de koopsector neemt de vraag naar appartementen licht toe met iets meer dan 100 huishoudens. De vraag naar grondgebonden koopwoningen stijgt sterker met bijna 250 huishoudens. De vraag in de vrije huursector naar beide woningtype neemt toe met ongeveer 100 huishoudens. Het blijft echter de vraag of de vrijkomende woningen in de gereguleerde huursector kwalitatief geschikt zijn om te verkopen of liberaliseren. Daarbij is 22% van de gereguleerde huurwoningen in Losser in handen van particulieren. Dit vraagt om extra afstemming bij een afname van het aantal gereguleerde huurwoningen.

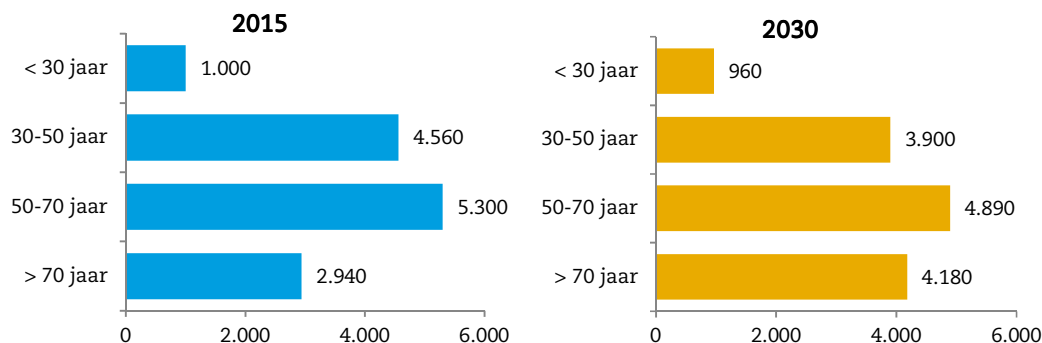
Onzekerheden rondom preferenties

Er bestaan slechts weinig onzekerheden rondom de prognose doordat de trends hoofdzakelijk worden gedreven door het doorschuiven van leeftijdscohorten. Er zijn echter wel aannames gemaakt rondom de preferenties van huishoudens. Er is bijvoorbeeld aangenomen dat de trend van toenemende vraag in de vrije huursector zal doorzetten onder invloed van het ingezette beleid. Dit hoeft echter niet zo te zijn. Het kan ook zo zijn dat het aandeel van de vrije huursector onder de verschillende leeftijdscohorten gelijk blijft. Hierdoor zal deze sector met bijna 170 huishoudens groeien. Als deze huishoudens zich gelijk verspreiden over de gereguleerde huur- en koopsector dan zal dit aantal met ruim 80 huishoudens minder afnemen.

Er is ook aangenomen dat er een lichte verschuiving van de preferenties onder jongeren richting de vrije huur- en koopsector. In de huidige prognose neemt de vraag met woningen in de gereguleerde huursector af met 3,5%-punt. Als door bijvoorbeeld aangescherpte hypotheeknormen de vraag naar woningen in de gereguleerde huursector met 3,5%-punt toeneemt dan zal de vraag naar woningen binnen deze sector met slechts 35 huishoudens minder afnemen.

Oldenzaal

In Oldenzaal neemt de woningvraag de komende jaren toe van 13.800 in 2015 naar bijna 14.000 in 2030. Deze toename kan worden toegeschreven aan het groeiend aantal ouderen. Onder de cohorten tussen 30 en 70 jaar vindt er een afname plaats. Het leeftijdscohort tussen de 30 en 50 jaar neemt het sterkst af met ruim 600 huishoudens. Het cohort onder de 30 jaar stabiliseert rond 1.000 huishoudens.



Huishoudenssamenstelling

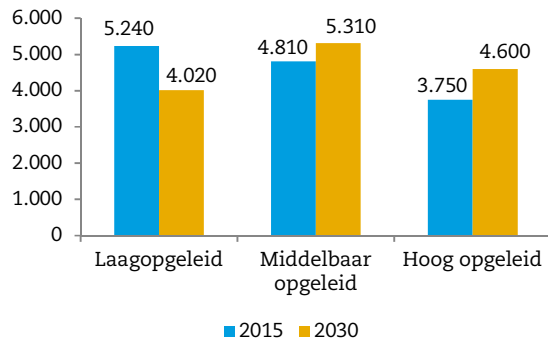
Als gevolg van de vergrijzing vindt er ook verandering in de huishoudenssamenstelling plaats. Het aantal eenpersoonshuishoudens neemt met ruim 800 toe dit is voornamelijk toe te schrijven aan de toename in het aantal ouderen. Dit zijn veelal ouderen waarvan de kinderen uit huis zijn en de partner is overleden of een scheiding heeft plaatsgevonden. Het aantal paren met en zonder kinderen neemt af. De sterke afname van paren met kinderen komt doordat het cohort tussen de 30 en 50 jaar afneemt. De toename in het aantal paren zonder kinderen onder ouderen compenseert de afname in het aantal paren zonder kinderen in het cohort tussen 50 en 70 jaar.

	2015				2030			
	Eenpersoons	Paar met kinderen	Paar zonder kinderen	Totaal	Eenpersoons	Paar met kinderen	Paar zonder kinderen	Totaal
< 30 jaar	570	80	350	1,000	560	80	310	960
30-50 jaar	1,460	2,600	510	4,560	1,270	2,100	530	3,900
50-70 jaar	1,640	1,470	2,190	5,300	1,440	1,490	1,970	4,890
> 70 jaar	1,520	60	1,360	2,940	2,060	60	2,050	4,180
Totaal	5,190	4,210	4,400	13,800	5,330	3,730	4,860	13,930

Opleidingspeil

Doordat de cohorten doorschuiven, is er een toename in het opleidingspeil. De huidige generatie ouderen bestaat voornamelijk uit laagopgeleiden. Deze zal dalen van 66% in 2015 naar 51% in 2030. De generaties die hun opvolgen hebben veelal een hogere opleiding genoten. Hierdoor stijgt het opleidingspeil en daarmee het inkomen van de bevolking. Het opleidingspeil stijgt iets minder hard als het gemiddelde in Twente. Dit wordt veroorzaakt door een minder sterke vergrijzing en het al relatief hoge opleidingspeil in 2015.

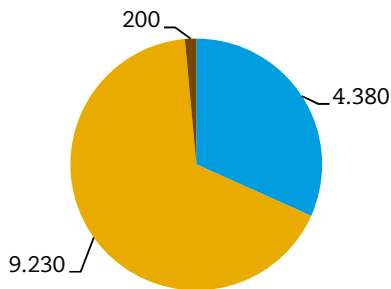
Opleidingspeil



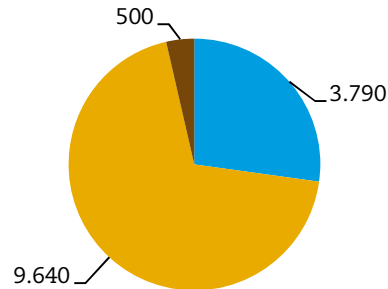
Woningmarktsectoren

Door de vergrijzing vindt er ook verandering plaats op de woningmarkt in de verschillende sectoren. De vraag naar koopwoningen stijgt met ruim 400 huishoudens de vraag naar vrije huurwoningen neemt toe met 300 huishoudens. Daarentegen daalt de vraag naar huurwoningen in de gereguleerde huursector met bijna 600 huishoudens. Dit wordt veroorzaakt doordat er nu een relatief groot deel van de ouderen in de gereguleerde huursector woont. De toekomstige generatie ouderen zit nu al voor het grootste deel in een koopwoning en blijft daar voor het overgrote deel de komende periode in wonen.

Sectoren 2015



Sectoren 2030



■ Gereguleerde huur ■ Koop ■ Vrije huur ■ Gereguleerde huur ■ Koop ■ Vrije huur

Doelgroepen

Gereguleerde huursector

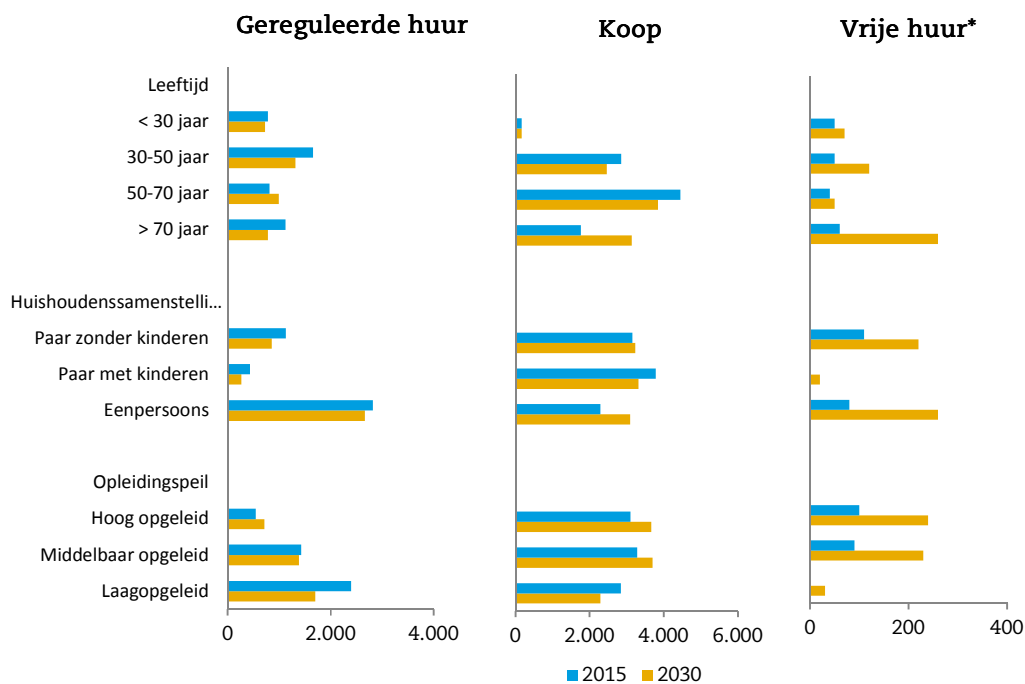
De doelgroep van de gereguleerde huursector verjongt, in tegenstelling tot de totale bevolking. Verder neemt het opleidingspeil binnen de gereguleerde huursector toe. Hiermee neemt de zelfredzaamheid en flexibiliteit van de doelgroep toe.

Koopsector

In de koopsector is vooral de verdubbeling van het leeftijdscohort boven de 70 jaar van belang. Dit betekent ook dat het aandeel alleenstaande en paren zonder kinderen sterk toenemen en het opleidingspeil stijgt.

Vrije huursector

De vrije huur sector groeit voornamelijk door een meer dan verdrievoudiging van het aantal ouderen. Dit betreft huishoudens die veelal een laatste stap op de woningmarkt maken naar een appartement dat beter toegankelijk is of zorgvoorzieningen nabij heeft.



*Let op: schaal is 1:10 met gereguleerde huur en koopsector

Woningtype

Er zijn sterke verschuivingen in de verhouding van de vraag naar appartementen of grondgebonden woningen. Binnen de gereguleerde huursector daalt de vraag naar appartementen met bijna 600 huishoudens en de vraag naar grondgebonden woningen blijft stabiel. De afname in de gereguleerde huursector kunnen echter opgevangen worden door de groei in de andere woningmarktsegmenten. De koopsector laat alleen een groei van grondgebonden woningen zien. De relatief oudere doelgroep van de vrije huursector laat daarentegen juist een voorkeur voor appartementen zien. Hierbij is de vraag echter wel of de woningen die vrijkomen in de gereguleerde huur altijd kwalitatief geschikt zijn om te verkopen of liberaliseren.

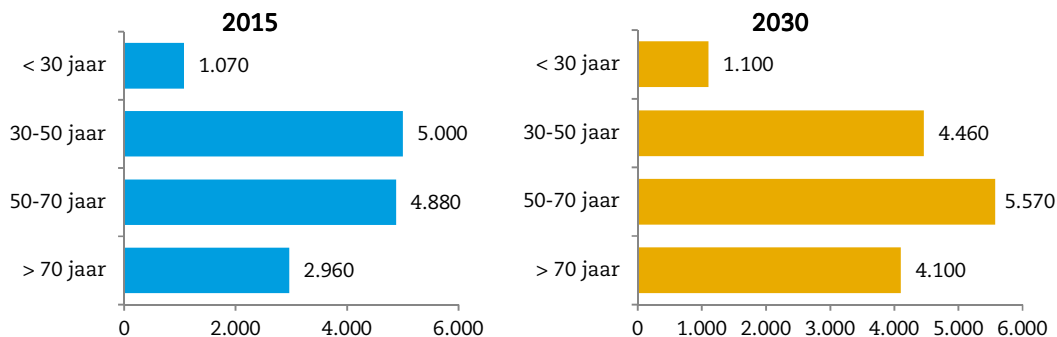
Onzekerheden rondom preferenties

De onzekerheden in de prognose zijn beperkt: voor het grootste deel worden de trends gedreven door doorschuivende leeftijdscohorten. Wel zijn er enkele aannames gedaan rondom de preferenties van huishoudens. Zo is aangenomen dat de trend van een toenemende vrije huursector onder invloed van ingezet beleid doorzet. Dit hoeft echter niet het geval te zijn. Mocht het aandeel van de vrije huursector onder de verschillende leeftijdscohorten gelijk blijven dan groeit de sector met 290 huishoudens minder dan geprognosticeerd. Aangenomen dat deze huishoudens zich 50-50 verspreiden over de gereguleerde huur- en koopsector dan zal de gereguleerde huur met 140 huishoudens minder afnemen.

Ook is een lichte verschuiving van de preferenties onder jongeren richting de vrije huur en koopsector aangenomen. De vraag naar gereguleerde huur onder de huishoudens in dit cohort neemt in de huidige prognose met 3%-punt af. Mocht echter onder invloed van bijvoorbeeld verder aangescherpte hypotheeknormen de vraag naar gereguleerde huur met 3%-punt toenemen dan betekent dit dat de vraag met 180 huishoudens minder afneemt.

Rijssen-Holten

In de gemeente Rijssen-Holten neemt de woningvraag toe met meer dan 1.300 huishoudens van bijna 14.000 in 2015 tot meer dan 15.000 in 2030. De groei zit met name in een toename van het aantal ouderen. Er is in Rijssen-Holten geen sprake van ontgroening, maar een stabilisatie van het aantal huishoudens onder de 30 jaar. Wel is er een afname van het cohort tussen de 30 en 50 jaar met ruim 500 huishoudens. Het cohort tussen de 50 en 70 jaar laat een toename van bijna 700 huishoudens zien, maar de grootste groei zit in het aantal huishoudens boven de 70 jaar. Dit cohort groeit met ruim 1.100 huishoudens.



Huishoudenssamenstelling

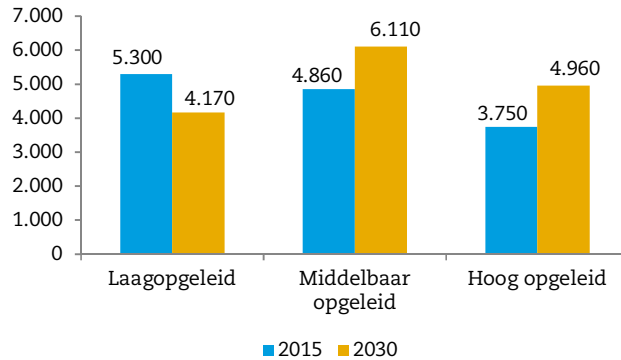
Het doorschuiven van leeftijdscohorten heeft gevolgen voor de huishoudenssamenstellingen in Rijssen-Holten. Het aantal paren zonder kinderen neemt het sterkst toe met ruim 1.000 huishoudens. Deze toename wordt gedreven door de twee oudste leeftijdscohorten. Het aantal alleenstaanden neemt in Rijssen-Holten ook toe met bijna 300 huishoudens. De sterkste toename zit in het leeftijdscohort boven de 70 jaar. Deze toename wordt wel gematigd door een afname in het leeftijdscohort tussen de 30 en 50 jaar. Het aantal paren met kinderen neemt met slechts 50 huishoudens af. Deze groep wordt echter wel ouder wat te zien is in een verschuiving tussen de cohorten van 30 tot 50 jaar naar 50 tot 70 jaar.

	2015				2030			
	Eenpersoons	Paar met kinderen	Paar zonder kinderen	Totaal	Eenpersoons	Paar met kinderen	Paar zonder kinderen	Totaal
< 30 jaar	370	300	400	1.070	400	310	390	1.100
30-50 jaar	990	3.510	500	5.000	890	2.990	580	4.460
50-70 jaar	1.090	1.810	1.970	4.880	1.050	2.290	2.240	5.570
> 70 jaar	1.540	90	1.330	2.960	1.940	80	2.070	4.100
Totaal	3.990	5.720	4.190	13.910	4.280	5.670	5.280	15.240

Opleidingspeil

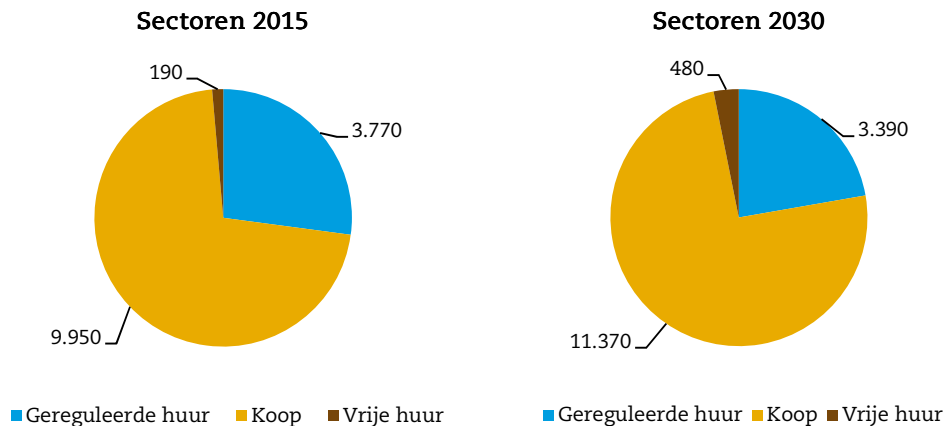
De doorschuivende cohorten veroorzaken ook een toename in het opleidingspeil. De huidige ouderen kennen een relatief hoog percentage laagopgeleiden. De generaties die hen opvolgen hebben veelal een hogere opleiding genoten.

Opleidingspeil



Woningmarktsectoren

Deze veranderende samenstelling van de bevolking heeft ook gevolgen voor de woningvraag naar de verschillende sectoren in Rijssen-Holten. De vraag naar gereguleerde huur neemt met bijna 400 huishoudens af ten gunste van de toenemende vraag naar vrije huur- en koopwoningen. De afname van deze sector wordt veroorzaakt doordat er nu een relatief groot deel van de ouderen in de gereguleerde huursector woont. De toekomstige generatie ouderen zit voor het grootste deel in een koopwoning en blijft daar voor het overgrote deel de komende periode in wonen. Hierdoor stijgt de vraag naar koopwoningen met ruim 1.400 huishoudens en naar vrije huurwoningen met bijna 300 huishoudens met name onder ouderen.



Doelgroepen

Gereguleerde huursector

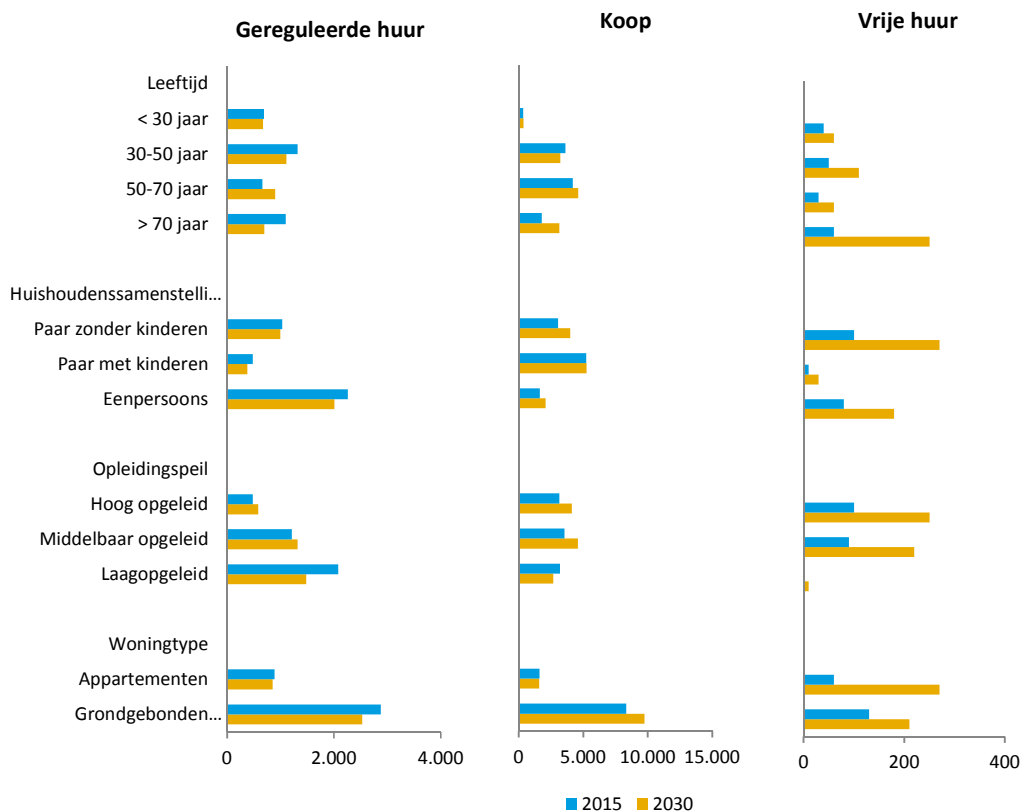
In de gereguleerde huursector neemt het aantal huishoudens in het leeftijdscohort tussen de 50 en 70 jaar sterk toe. Hierdoor blijft het aantal paren zonder kinderen relatief stabiel blijven en vindt er eens stijging van het opleidingspeil plaats. Dit vergroot de weerbaarheid van de doelgroep.

Koopsector

In de koopsector is vooral de sterke groei van het leeftijdscohort boven de 70 jaar van belang. Dit betekent ook dat het aandeel alleenstaanden en paren zonder kinderen relatief sterk toeneemt en het opleidingspeil zal stijgen.

Vrije huursector

De vrije huursector groeit vooral onder ouderen boven de 70 jaar. Dit zijn voornamelijk hoger opgeleide alleenstaanden en paren zonder kinderen. Dit zijn huishoudens die veelal een laatste stap op de woningmarkt maken naar een appartement dat beter toegankelijk is of zorgvoorzieningen nabij heeft.



*Let op: schaal is 1:10 met de gereguleerde huursector en 1:33,3 met de koopsector

Woningtypen

Er zijn verschuivingen zichtbaar in de verhouding van de vraag naar appartementen of grondgebonden woningen. In de gereguleerde huursector daalt de vraag naar grondgebonden woningen sneller dan de vraag naar appartementen, respectievelijk 350 om 40 huishoudens. Dit komt door de verjonging van de doelgroep en relatief hogere voorkeur voor appartementen onder jongeren. De afnames in de gereguleerde huur kunnen worden opgevangen in de koop- en vrije huursector. Er moet wel rekening worden gehouden met het feit dat niet alle gereguleerde huurwoningen kwalitatief geschikt zijn om te verkopen of liberaliseren. Tevens moet er rekening mee worden gehouden dat 19% van de woningen in de gereguleerde huursector in particulier bezit is.

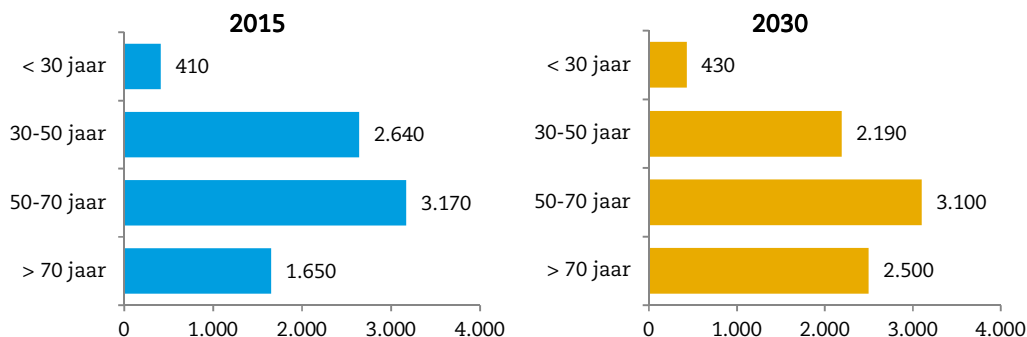
Onzekerheden rondom preferenties

Voor het grootste deel worden bovengenoemde trends gedreven door doorschuivende leeftijdscohorten en zijn de onzekerheden rondom de prognose redelijk beperkt. Wel zijn er enkele aannames gedaan rondom de preferenties van huishoudens. Zo is aangenomen dat de trend van een toenemende vrije huursector onder invloed van ingezet beleid doorzet. Dit hoeft echter niet het geval te zijn. Mocht het aandeel van de vrije huursector onder de verschillende leeftijdscohorten gelijk blijven dan groeit de sector met 280 huishoudens minder dan geprognosticeerd. Aangenomen dat deze huishoudens zich 50-50 verspreiden over de gereguleerde huur- en koopsector dan zal de gereguleerde huur met 140 huishoudens minder afnemen.

Ook is een lichte verschuiving van de preferenties onder jongeren richting de vrije huur en koop aangenomen. De vraag naar gereguleerde huur onder de huishoudens in dit cohort neemt in de huidige prognose met 3,5%-punt af. Mocht echter onder invloed van bijvoorbeeld verder aangescherpte hypotheeknormen de vraag naar gereguleerde huur met 3,5%-punt toenemen dan betekent dit dat de vraag met 80 huishoudens minder afneemt.

Tubbergen

In de gemeente Tubbergen neemt de woningvraag toe met ruim 300 huishoudens van 7.900 huishoudens in 2015 naar 8.200 huishoudens in 2030. De sterke toename onder ouderen wordt enigszins gecompenseerd door de afname van het leeftijdscohort tussen de 30 en 50 jaar. De leeftijdscohorten onder de 30 jaar en tussen de 50 en 70 jaar blijven stabiel.



Huishoudenssamenstelling

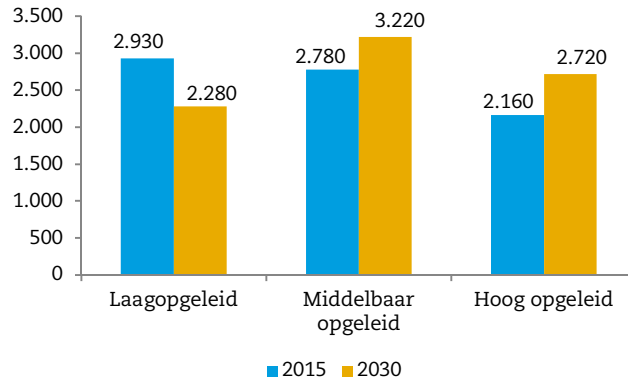
Deze vergrijzing heeft ook gevolgen voor de huishoudenssamenstellingen in Tubbergen. De groei van het aantal eenpersoonshuishoudens met meer dan 700 zit vooral in cohorten boven de 50 jaar. Dit zijn veelal ouderen waarvan de kinderen het huis uit zijn en de partner is komen te overlijden of een scheiding heeft plaatsgevonden. Het aantal paren zonder kinderen neemt alleen fors toe onder de ouderen met ruim 300 huishoudens. Daarentegen daalt het aantal paren met kinderen met ruim 600 huishoudens met name door de sterke afname in het cohort tussen de 30 en 50 jaar.

	2015				2030			
	Eenpersoons	Paar met kinderen	Paar zonder kinderen	Totaal	Eenpersoons	Paar met kinderen	Paar zonder kinderen	Totaal
< 30 jaar	190	30	180	410	200	40	200	430
30-50 jaar	520	1.800	320	2.640	470	1.390	330	2.190
50-70 jaar	650	1.400	1.120	3.170	890	1.200	1.010	3.100
> 70 jaar	900	60	690	1.650	1.440	60	1.000	2.500
Totaal	2.270	3.290	2.320	7.880	3.000	2.690	2.540	8.220

Opleidingspeil

Doordat de leeftijdscohorten doorschuiven, is er een toename in het opleidingspeil. De huidige ouderen zijn voor twee derde laagopgeleid. De generaties die hen opvolgen hebben veelal een hogere opleiding genoten. Hierdoor daalt het aandeel laagopgeleide onder ouderen naar minder dan de helft. Het opleidingspeil in Tubbergen stijgt min of meer even hard als gemiddeld in Twente.

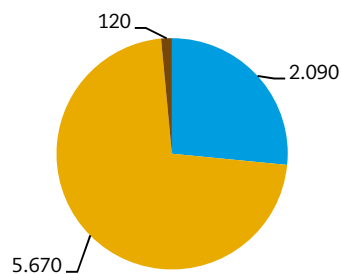
Opleidingspeil



Woningmarktsectoren

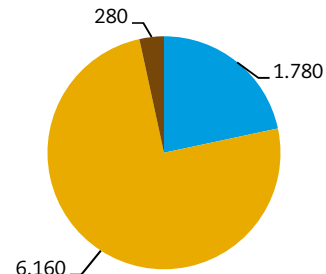
Deze veranderende samenstelling van de bevolking heeft ook gevolgen voor de woningvraag naar de verschillende sectoren in Tubbergen. Het aantal koopwoningen neemt toe met bijna 500 huishoudens. De vraag naar vrije huurwoningen zal ook toenemen met ruim 150 huishoudens met name onder ouderen. Daarentegen neemt het aantal woningen in het gereguleerde huursegment af met ruim 300. De belangrijkste oorzaak hiervan is het relatief grote marktaandeel van de gereguleerde huursector onder ouderen. De babyboom generatie die hen opvolgt, woont al voor een groot aandeel in koopwoningen en zal daar ook blijven wonen.

Sectoren 2015



■ Gereguleerde huur ■ Koop ■ Vrije huur

Sectoren 2030



■ Gereguleerde huur ■ Koop ■ Vrije huur

Doelgroepen

Gereguleerde huursector

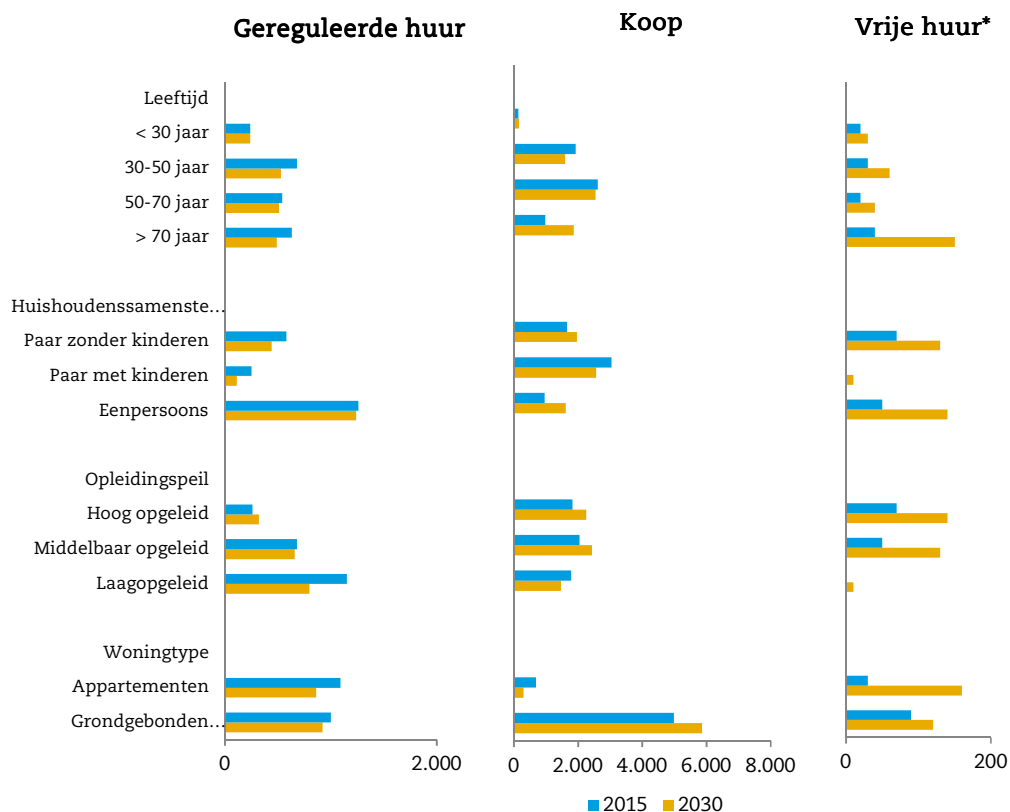
In de gereguleerde huursector vindt er een sterke afname plaats van het leeftijdscohort tussen de 30 en 50 jaar. Hierdoor neemt het aantal paren zonder kinderen ook sterk af.

Koopsector

In de koopsector is er bijna een verdubbeling van het aantal ouderen in het leeftijdscohort boven de 70 jaar. Hiermee gepaard gaat een toename van paren zonder kinderen en eenpersoonshuishoudens en een stijging van het opleidingspeil.

Vrije huursector

De vrije huur sector groeit voornamelijk door een ruime verdrievoudiging van het aantal ouderen. Dit betreft huishoudens die veelal een laatste stap op de woningmarkt maken naar een appartement dat beter toegankelijk is of zorgvoorzieningen nabij heeft.



*Let op: schaal is 1:10 met de gereguleerde huur- en koopsector

Woningtype

Er zijn verschuivingen in de verhouding van de vraag naar de verschillende woningtypen. Binnen de gereguleerde huursector daalt de vraag naar appartementen met ruim 200 huishoudens terwijl de vraag naar grondgebonden woningen stabiel blijft. De afname in de gereguleerde huursector kan echter opgevangen worden door de groei in de andere woningmarktsegmenten. De koopsector laat een groei van bijna 900 grondgebonden woningen zien. De relatief oudere doelgroep van de vrije huursector laat daarentegen juist een voorkeur voor appartementen zien. Dit leidt tot een toename van appartementen voor 130 huishoudens. Hierbij is de vraag echter wel of de woningen die vrijkomen in de gereguleerde huur altijd kwalitatief geschikt zijn om te verkopen of liberaliseren. Ongeveer 52% van de gereguleerde huurwoningen bestaat op dit moment uit particuliere verhuurders. Dit is zeer hoog ten opzichte van andere gemeenten in Twente. Dit maakt het afstemmen van een gemeenschappelijke strategie voor een afname van de gereguleerde huurvoorraad extra ingewikkeld.

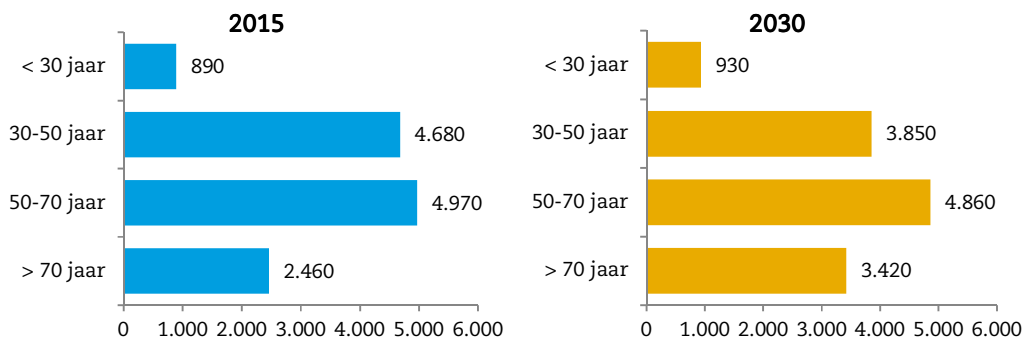
Onzekerheden rondom preferenties

Er zijn weinig onzekerheden in de prognose de trends worden namelijk voor een groot deel gedreven door het doorschuiven van leeftijdscohorten. Er zijn wel aannames rondom de preferenties van huishoudens. Er is aangenomen dat de toename van het aantal huishoudens in de vrije huursector, onder invloed van het ingezette beleid, doorzet. Dit kan echter niet met zekerheid worden aangenomen. Als het aandeel van de vrije huursector onder de leeftijdscohorten gelijk blijft dan zal de sector met 150 huishoudens minder groeien dan geprognosticeerd. Als er wordt aangenomen dat deze huishoudens zich gelijkmatig verspreiden over de gereguleerde huur- en koopsector dan zal de gereguleerde huursector met 80 huishoudens minder afnemen.

Er is ook aangenomen dat de preferenties onder jongeren richting de vrije huur- en koopsector zullen verschuiven. De vraag naar gereguleerde huur onder de huishoudens in dit cohort neemt in de huidige prognose met 3%-punt af. Het is echter mogelijk dat door bijvoorbeeld aangescherpte hypotheeknormen de vraag naar gereguleerde huur met 3%-punt toeneemt. Hierdoor zal de vraag met 170 huishoudens minder afnemen.

Twenterand

In Twenterand neemt de woningvraag toe met ruim 300 huishoudens van 7.900 in 2015 naar 8.200 in 2030. Het ouderen neemt sterk toe met bijna 1.000 huishoudens. Daarentegen neemt het aantal huishoudens in de leeftijdscohorten tussen 30 en 70 jaar af. Het cohort tussen 30 en 50 jaar neemt het meest af met ruim 800 huishoudens. Het aantal jongeren blijft vrijwel stabiel.



Huishoudenssamenstelling

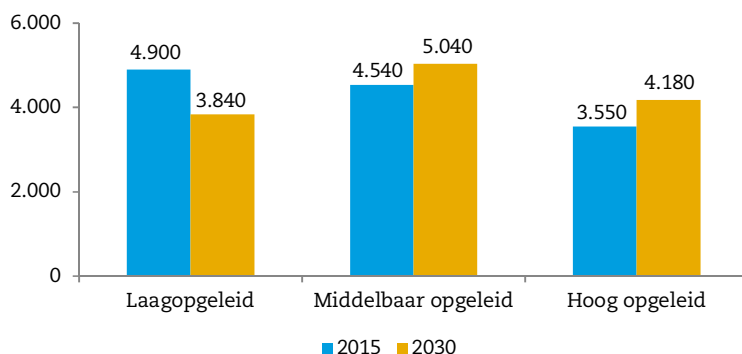
Deze vergrijzing heeft ook gevolgen voor de huishoudenssamenstellingen in Twenterand. De groei van het aantal paren zonder kinderen met ruim 600 zit geheel in het cohort boven de 70 jaar. In dit cohort is ook een sterke groei van het aantal alleenstaanden. Dit zijn veelal ouderen waarvan de kinderen het huis uit zijn en de partner is komen te overlijden of een scheiding heeft plaatsgevonden. Daarentegen daalt het aantal paren met kinderen met 600 huishoudens door de sterke afname in het cohort tussen de 30 en 50 jaar.

	2015				2030			
	Eenpersoons	Paar met kinderen	Paar zonder kinderen	Totaal	Eenpersoons	Paar met kinderen	Paar zonder kinderen	Totaal
< 30 jaar	350	210	320	890	390	230	320	930
30-50 jaar	1,070	3,070	530	4,680	890	2,430	530	3,850
50-70 jaar	1,200	1,670	2,090	4,970	1,050	1,720	2,090	4,860
> 70 jaar	1,260	80	1,120	2,460	1,600	70	1,750	3,420
Totaal	3,890	5,040	4,070	12,990	3,930	4,440	4,700	13,060

Opleidingspeil

Het doorschuiven van leeftijdscohorten is ook de primaire drijver achter een stijging van het opleidingspeil. De huidige ouderen kennen een relatief hoog percentage laagopgeleiden. De generaties die hen opvolgen hebben veelal een hogere opleiding genoten waardoor het opleidingspeil zal stijgen. Het opleidingspeil in Twenterand stijgt minder hard dan gemiddeld in Twente. Dit wordt veroorzaakt door een minder sterke vergrijzing en het al relatief hoge opleidingspeil in 2015.

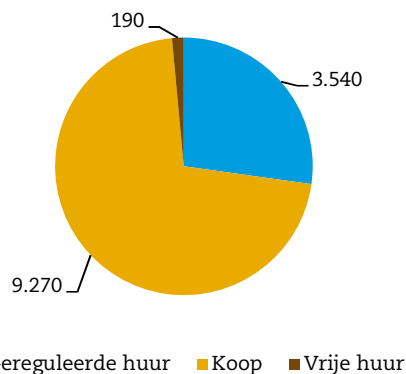
Opleidingspeil



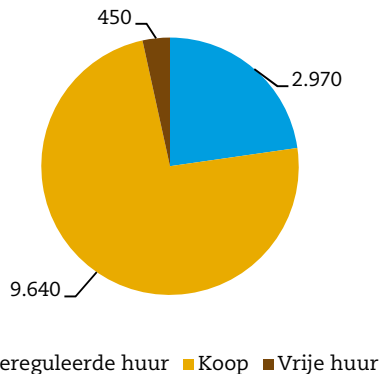
Woningmarktsectoren

Deze veranderende samenstelling van de bevolking heeft ook gevolgen voor de woningvraag naar de verschillende sectoren in Twenterand. De vraag naar koopwoningen neemt toe met ruim 350 huishoudens en de vraag naar vrije huurwoningen neemt toe met ruim 250 huishoudens. Daarentegen neemt de vraag naar woningen in de gereguleerde huursector af met bijna 600 huishoudens. De belangrijkste oorzaak hiervan is het relatief grote marktaandeel van de gereguleerde huursector onder ouderen. De babyboomgeneratie die hen opvolgt woont al voor een groot aandeel in koopwoningen en zal daar ook blijven wonen.

Sectoren 2015



Sectoren 2030



Doelgroepen

Gereguleerde huursector

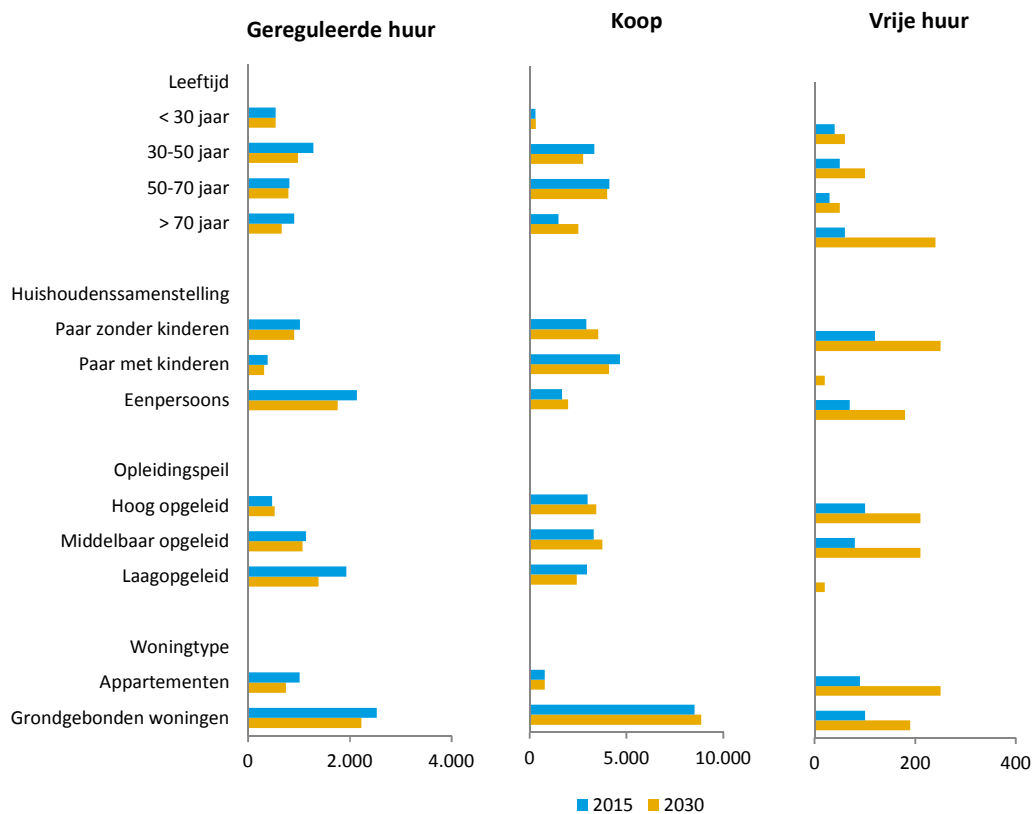
In de gereguleerde huursector is er een sterke afname van het leeftijdscohort tussen de 30 en 50 jaar. Door de ook sterke afname van het cohort boven de 70 jaar vindt er wel verjonging plaats in de sector en stijgt het gemiddelde opleidingspeil. Dit geeft de doelgroep een flexibiliteit en weerbaarheid.

Koopsector

In de koopsector is er een sterke toename zichtbaar van het aantal huishoudens in het leeftijdscohort boven de 70 jaar. Dit betekent ook dat het aandeel alleenstaande en paren zonder kinderen sterk toenemen en het opleidingspeil stijgt.

Vrije huursector

De vrije huur sector groeit voornamelijk door een verviervoudiging van het aantal ouderen. Dit zijn veelal huishoudens die een laatste stap op de woningmarkt maken naar een appartement dat beter toegankelijk is of zorgvoorzieningen nabij heeft.



*Let op: schaal is 1:10 met gereguleerde huur en 1:25 met de koopsector

Woningtype

Er vinden ook verschuivingen plaats in de verhouding van de vraag naar appartementen en grondgebonden woningen. Binnen de gereguleerde huursector daalt de vraag naar appartementen met ruim 250 huishoudens en de vraag naar grondgebonden woningen daalt met 300 huishoudens. De afname in de gereguleerde huursector kunnen echter opgevangen worden door de groei in de andere woningmarktsegmenten. De koopsector ziet een toename van ruim 350 grondgebonden woningen. De relatief oudere doelgroep van de vrije huursector laat juist een voorkeur voor appartementen zien: de vraag naar appartementen neemt toe met 160 huishoudens. Hierbij is de vraag echter wel of de woningen die vrijkomen in de gereguleerde huur altijd kwalitatief geschikt zijn om te verkopen of liberaliseren. Ongeveer 3% van de gereguleerde huurwoningen bestaat op dit moment uit particuliere verhuurders. Dit is laag ten opzichte van andere gemeenten in Twente.

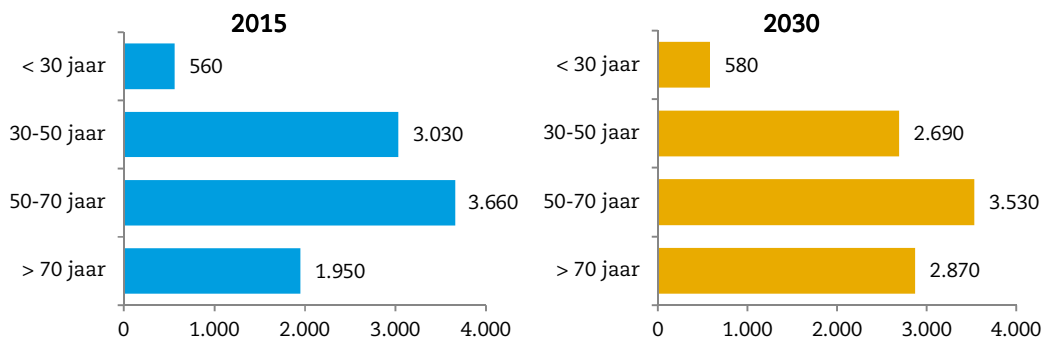
Onzekerheden rondom preferenties

Er zijn slechts beperkte onzekerheden rondom de prognose omdat deze door het grootste deel wordt gedreven door doorschuivende leeftijdscohorten. Er zijn wel aannames gemaakt rondom de preferenties van huishoudens. Op basis van het huidige ingezette beleid wordt er aangenomen dat er toenames in de vrije huursector zullen zijn. Dit hoeft echter niet het geval te zijn. Mocht het aandeel van de vrije huursector onder de verschillende leeftijdscohorten gelijk blijven dan groeit de sector met 250 huishoudens minder dan geprognosticeerd. Aangenomen dat deze huishoudens zich 50-50 verspreiden over de gereguleerde huur- en koopsector dan zal de gereguleerde huur met 130 huishoudens minder afnemen.

Ook is er aangenomen dat er een lichte verschuiving van de preferenties onder jongeren richting de vrije huur- en koopsector zal plaatsvinden. De vraag naar gereguleerde huur onder de huishoudens in dit cohort neemt in de huidige prognose met 3%-punt af. Mocht echter onder invloed van bijvoorbeeld verder aangescherpte hypotheeknormen de vraag naar gereguleerde huurwoningen met 3%-punt toenemen dan betekent dit dat de vraag met 340 huishoudens minder afneemt.

Wierden

De woningvraag in Wierden neemt tot 2030 met 400 huishoudens toe naar 9.600 huishoudens. De groei zit met name in een sterke toename van het aantal ouderen. Dit wordt gecompenseerd door een afname in de leeftijdscohorten tussen 30 en 70 jaar oud. Het aantal jongeren in Wierden stabiliseert.



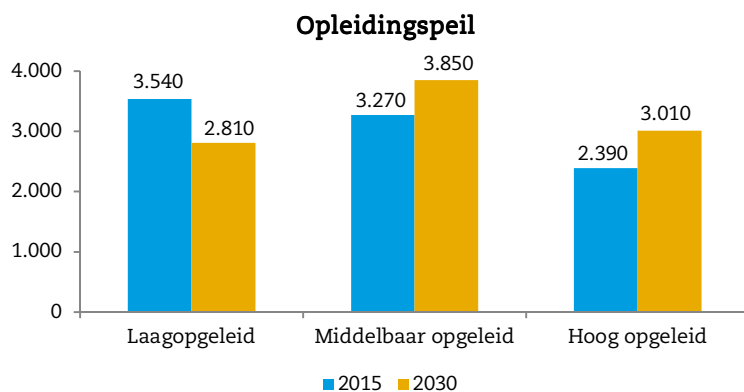
Huishoudenssamenstelling

De groei van het leeftijdscohort boven 70 jaar zorgt ook voor ruim 500 meer paren zonder kinderen en ruim 200 meer alleenstaanden. De toename van het aantal alleenstaanden zit niet in een verdere klassieke gezinsverdunning, maar in een toename van het aantal ouderen waarvan de kinderen het huis uit zijn en de partner is overleden. De afname van het aantal paren met kinderen wordt met name veroorzaakt door de afname van het aantal huishoudens tussen de 30 en 50 jaar.

	2015				2030			
	Eenpersoons	Paar met kinderen	Paar zonder kinderen	Totaal	Eenpersoons	Paar met kinderen	Paar zonder kinderen	Totaal
< 30 jaar	210	100	250	560	230	100	250	580
30-50 jaar	640	2,040	350	3,030	580	1,720	400	2,690
50-70 jaar	850	1,330	1,480	3,660	710	1,380	1,440	3,530
> 70 jaar	950	60	940	1,950	1,350	60	1,460	2,870
Totaal	2,660	3,530	3,020	9,200	2,870	3,260	3,540	9,670

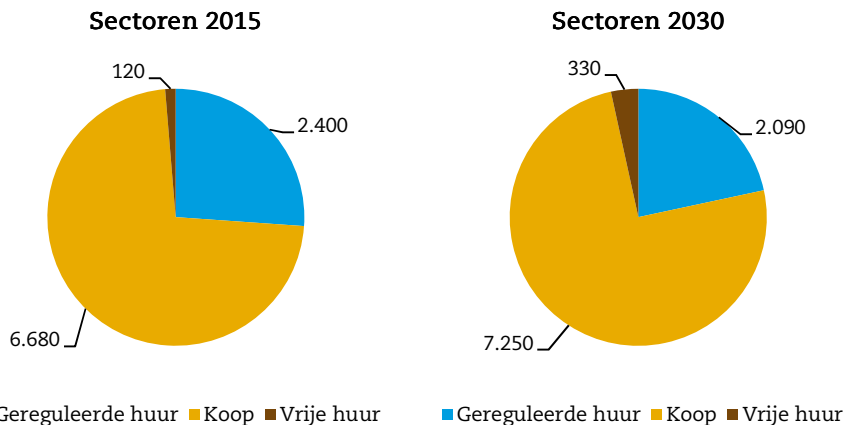
Opleidingspeil

Door het doorschuiven van leeftijdscohorten stijgt ook het opleidingspeil in Wierden. Onder ouderen is het aandeel laagopgeleiden ongeveer twee derde. De babyboomgeneratie die hen opvolgt is een stuk hoger opgeleid. Ook de generaties die hen weer opvolgen hebben hogere opleidingen genoten.



Woningvraag

Door de vergrijzing en de demografische gevolgen hiervan verandert ook de woningvraag in Wierden. Het doorschuiven van de cohorten zorgt ervoor dat de ouderen die nu veelal in de gereguleerde huursector zitten zullen overlijden. De gereguleerde huur neemt hierdoor af met ruim 300 huishoudens. De generatie die hen opvolgt zit al voor een groot deel in koopwoningen en zal hier blijven wonen. Het aandeel ouderen met een koopwoning groeit hierdoor sterk en zorgt voor een groei van de koopsector met bijna 600 huishoudens. Deze generatie zal ook voor een deel op oude leeftijd naar een vrije huurwoning verhuizen waardoor deze sector ook groeit met ruim 200 huishoudens.



Doelgroepen

Gereguleerde huursector

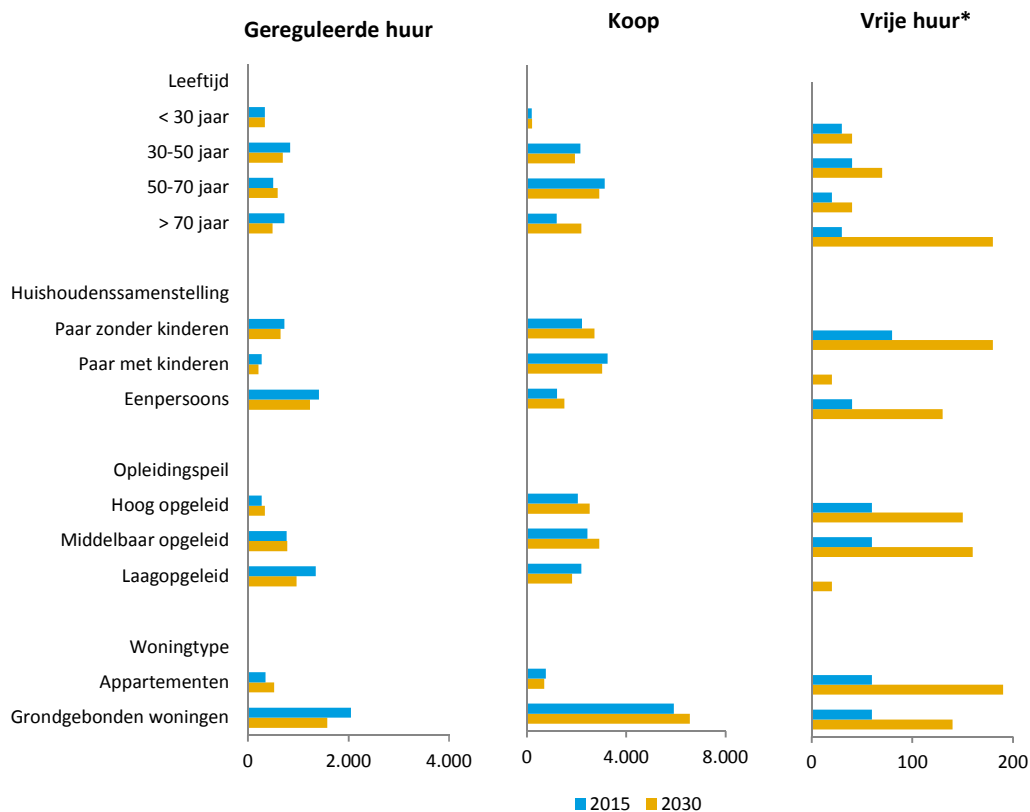
De doelgroep voor gereguleerde huurwoningen verjongt, in tegenstelling tot de rest van de bevolking. Zij zal ook een hoger opleidingspeil kennen. De flexibiliteit en weerbaarheid van de doelgroep neemt hiermee toe.

Koopsector

De sterke toename van het aandeel van de koopsector onder ouderen zorgt voor een vergrijzing van de doelgroep. Hiermee nemen ook het aantal alleenstaanden en paren zonder kinderen toe.

Vrije huursector

De doelgroep van de vrije huursector groeit zeer sterk onder ouderen. Voor de meesten is dit een laatste stap op de woningmarkt om overwaarde te verzilveren of dichterbij zorgvoorzieningen te gaan wonen.



*let op: schaal is 1:20 met gereguleerde huursector en 1:40 met koopsector

Woningtype

De gereguleerde huursector in Wierden kent het laagste percentage appartementen in Twente. Vanuit de demografische opbouw van de bevolking lijkt hier wel meer behoefte te gaan ontstaan. Daarentegen neemt de vraag naar grondgebonden woningen in de sector af. Dit kan deels opgevangen worden in de koopsector waar juist vraag naar grondgebonden woningen gaat ontstaan. De vrije huursector kent een toenemende vraag in beide woningtypen met een lichte voorkeur voor appartementen. Bij de verkoop of liberalisatie van woningen moet ook rekening worden gehouden met het relatief grote aandeel particuliere verhuurders in de gereguleerde huursector. In Wierden ligt dit aandeel op ongeveer 30 procent.

Onzekerheden rondom preferenties

De onzekerheden in de prognose zijn beperkt: voor het grootste deel worden de trends gedreven door doorschuivende leeftijdscohorten. Wel zijn er enkele aannames gedaan rondom de preferenties van huishoudens. Zo is aangenomen dat de trend van een toenemende vrije huursector onder invloed van ingezet beleid doorzet. Dit hoeft echter niet het geval te zijn. Mocht het aandeel van de vrije huursector onder de verschillende leeftijdscohorten gelijk blijven dan groeit de sector met 190 huishoudens minder dan geprognosticeerd. Aangenomen dat deze huishoudens zich 50-50 verspreiden over de gereguleerde huur- en koopsector dan zal de gereguleerde huur met 100 huishoudens minder afnemen.

Ook is een lichte verschuiving van de preferenties onder jongeren richting de vrije huur en koopsector aangenomen. De vraag naar gereguleerde huur onder de huishoudens in dit cohort neemt in de huidige prognose met 3%-punt af. Mocht echter onder invloed van bijvoorbeeld verder aangescherpte hypotheeknormen de vraag naar gereguleerde huur met 2%-punt toenemen dan betekent dit dat de vraag met 30 huishoudens minder afneemt.

Bijlage A: Aantallen reacties per aangeboden woning

Op basis van de aangeleverde gegevens van WoON Twente heeft het EIB de volgende overzichtstabel gemaakt. Deze bevat het gemiddeld aantal reacties per aangeboden woning per gemeente(n) en corporatie.

Tabel A.1 Gemiddeld aantal reacties per aangeboden woning per gemeente en corporatie naar woningtype, 2016

	Totaal	Appartement	Grondgebonden
<u>Stedelijke gemeenten</u>	<u>105</u>	<u>111</u>	<u>174</u>
Almelo (Woonburo Almelo)	33		
Enschede (Domijn)	229	200	320
Enschede (Ons Huis)	110	90	145
Hengelo (Weblions)	48	43	58
<u>Landelijke gemeenten</u>	<u>27</u>	<u>30</u>	<u>41</u>
Hellendoorn/Wierden (Reggewoon)	18	13	22
Tubbergen (Woonstichting Tubbergen)	9	8	10
Rijssen-Holten (Viverion)	22		
Hof van Twente (Viverion)	27		
Rijssen (DGW)	22		
Dinkelland (Mijande)	5		
Twenterand (Mijande)	14		
Haaksbergen (Domijn)	73	59	92
Losser (Domijn)	53	48	56
Oldenzaal (WBO)	26	21	36

Bron: Jaarverslagen 2016 woningcorporaties Twente

De interpretatie van deze cijfers vraagt echter de nodige nuancering. Doordat er geen gezamenlijk woonruimteverdelingssysteem bestaat, hebben de corporaties elk hun eigen bestand van inschrijvers en regels en beleid rondom reageren op en toewijzen van woningen. De aantallen en samenstelling van de woningzoekenden en aangeboden woningen kan ook voor verschillen tussen gemeenten en corporaties zorgen. Ten slotte moet rekening worden gehouden met het verschil in gedrag van woningzoekenden tussen corporaties en gemeenten. De cijfers zijn hierdoor niet altijd goed direct met elkaar te vergelijken.

Een voorbeeld hiervan zijn de hoge aantallen reacties in Haaksbergen en Losser. Dit lijkt voort te komen uit de relatief grote groep actief reagerende woningzoekenden bij Domijn en niet zozeer het gevolg van een veel hogere populariteit van deze gemeenten ten opzichte van andere landelijke gemeenten.

Ondanks deze nuanceringen lijkt er een beeld uit de cijfers naar voren te komen waarbij er in de stedelijke gemeenten hogere aantallen reacties per woning zijn. Daarnaast is het aantal reacties voor grondgebonden woningen in alle gemeenten – waar cijfers bekend zijn – hoger dan voor appartementen.

Dit beeld ligt ook in lijn met de zoektijden (tijd vanaf eerste reactie tot acceptatie van een woning) voor zover deze bekend zijn. Deze fluctueren tussen een half en twee jaar.

De cijfers lijken hiermee in lijn te liggen met de bevindingen in het rapport waar de steden een grotere woningvraagontwikkeling meemaken en vooral de vraag naar grondgebonden woningen in de toekomst groeit.



Koninginneweg 20
1075 CX Amsterdam
t (020) 205 16 00
eib@eib.nl
www.eib.nl