

De kwalitatieve woningvraag in Twente

Een herijking van de prognoses
tot 2030

eib

Economisch Instituut
voor de Bouw

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 2019

De kwalitatieve woningvraag in Twente

Een herijking van de prognoses
tot 2030

Hieke Bruinsma
Jeffrey Kok
Bart Meuwese

Inhoudsopgave

Samenvatting	5
1 Inleiding	17
2 Demografische ontwikkeling	19
2.1 Nieuwe CBS-huishoudensprognose	19
3 Ontwikkeling in recente jaren	23
3.1 Recente ontwikkelingen in Twente	23
3.2 Recente ontwikkelingen in stedelijke en landelijke gemeenten	26
4 Kwalitatieve woningvraag in Twente	33
4.1 Opwaartse bijstelling van het aantal verwachte huishoudens in Twente	33
4.1.1 Immigratie: huishoudkenmerken en woningvraag	34
4.2 Kwalitatieve woningvraag tot 2030	34
4.3 Regionaal beeld tot 2030	36
4.3.1 Plancapaciteit	41
4.4 Doorkijk naar 2040	42
4.5 Strategische implicaties	45
4.6 Onzekerheden	46
Bijlage A: uitwerking per gemeente	49

Samenvatting

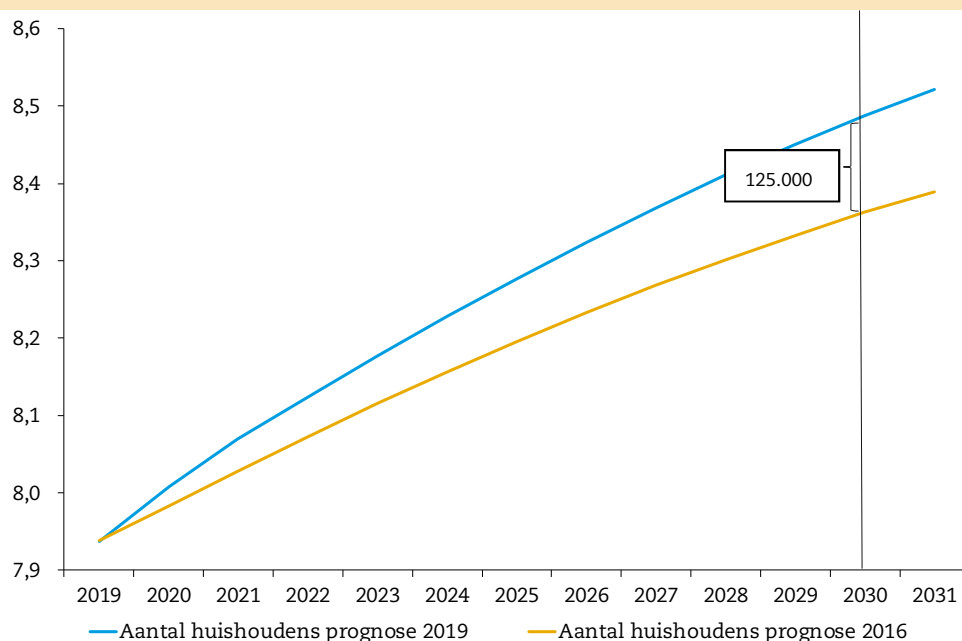
In 2017 heeft het EIB in opdracht van Wonen in Oost-Nederland Twente (WoON Twente) en de provincie Overijssel onderzoek gedaan naar de kwalitatieve woningvraag in Twente tot 2030. Inmiddels zijn er enkele jaren verstreken en zijn er nieuwe huishoudensprognose van het CBS (december 2018) en het Woononderzoek Nederland (WoON) 2018 verschenen. Samen met andere nieuwe informatie vormt dit aanleiding voor een herijking van de kwalitatieve woningvraag in Twente. De analyse richt zicht op de periode tot 2030 en eindigt met een doorkijk tot 2040. Alvorens de resultaten van de vernieuwde raming van de kwalitatieve woningvraag worden beschreven, wordt eerst ingegaan op de nieuwe informatie die beschikbaar is over nationale huishoudensprognoses en de recente ontwikkelingen in Twente.

Nieuwe CBS-huishoudensprognoses

8,5 miljoen huishoudens in Nederland in 2030, 125.000 meer dan vorige prognose

Het CBS voorspelt in de huishoudensprognose van december 2018 circa 8,5 miljoen huishoudens in 2030, waarmee het aantal huishoudens vanaf 2018 met 600.000 toeneemt. Vergeleken met de voorgaande prognoses (2016) ligt de huishoudensprognose hiermee fors hoger: cumulatief loopt het verschil op tot 125.000 extra huishoudens in 2030 (figuur 1).

Figuur 1 CBS-huishoudensprognose in miljoenen huishoudens, 2019-2030



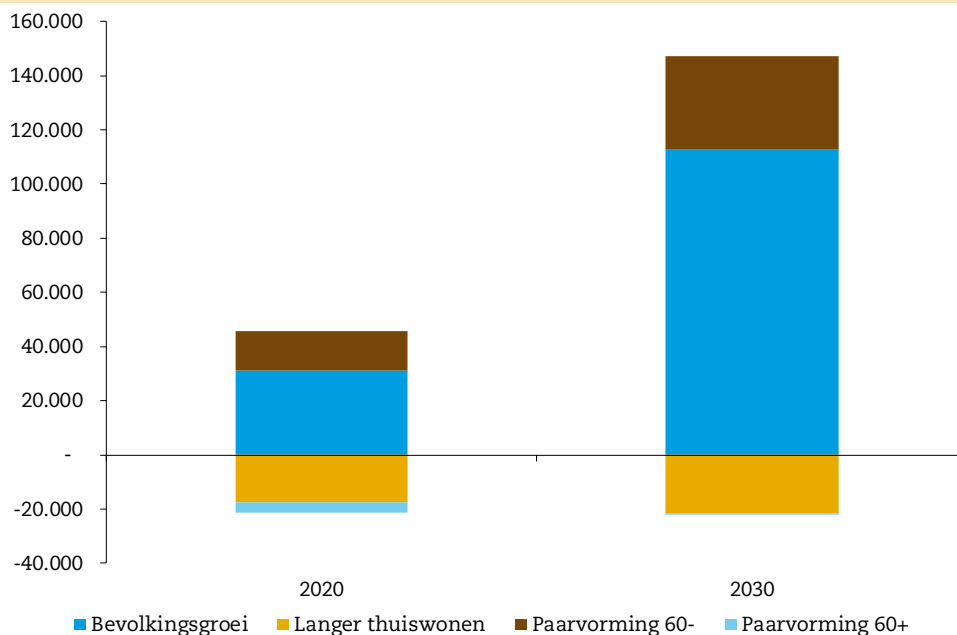
Bron: CBS, bewerking EIB

Meer bevolkingsgroei belangrijkste reden voor opwaarts bijstellen aantal huishoudens

De opwaartse bijstelling van de huishoudensgroei volgt vooral uit meer bevolkingsgroei: 113.000 van de 125.000 extra huishoudens komen hieruit voort (figuur 2). De resterende 12.000 extra huishoudens betreft het saldo van:

- +34.000 huishoudens door met name hogere scheidingskansen en paarvorming op latere leeftijd onder jongeren (zie paarvorming 60-);
- -21.000 huishoudens door langer thuis wonen onder jongeren (zie langer thuis wonen);
- -1.000 huishoudens onder 60+ huishoudens, wat het saldo is van 1) meer huishoudens door hogere scheidingskansen en 2) minder huishoudens door minder verweewing vanwege de minder sterke uiteenloop tussen de levensverwachting van mannen en vrouwen (zie paarvorming 60+).

Figuur 2 Onderliggende factoren bijstelling CBS-huishoudensprognose, in aantal huishoudens

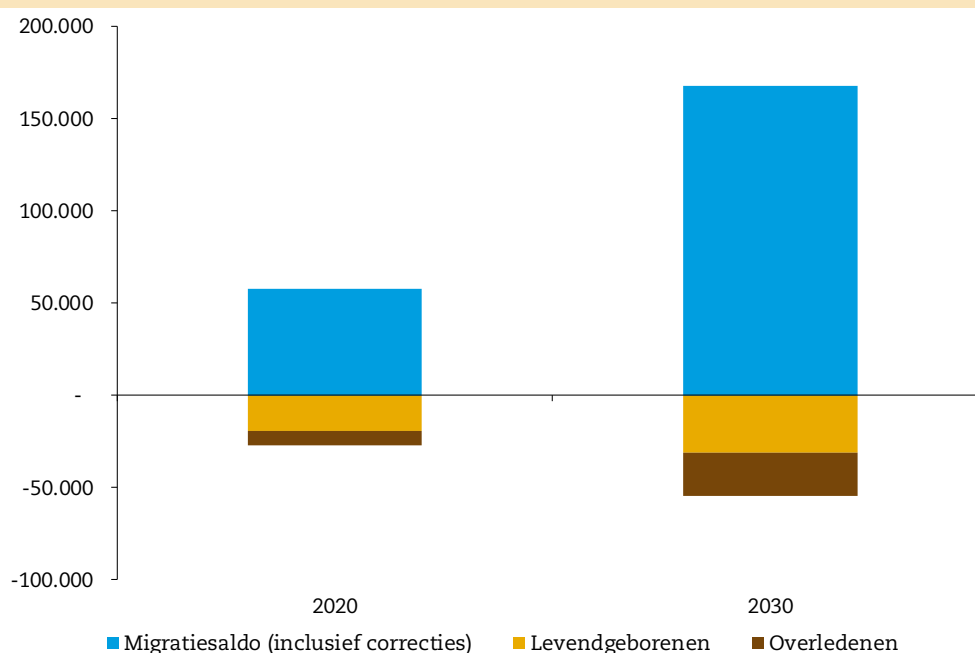


Bron: EIB

Meer immigratie zorgt voor hogere bevolkingsgroei

De hogere bevolkingsgroei komt volledig voort uit het opwaarts bijstellen van het aantal verwachte immigranten (figuur 3). Vertaald naar huishoudens ligt het aantal huishoudens met een migratieachtergrond in 2030 circa 168.000 hoger ten opzichte van de vorige prognose. Daarentegen wordt de huishoudensgroei met 55.000 gedrukt door minder geboorten en een minder snel oplopende levensverwachting, met meer sterfte als gevolg.

Figuur 3 Onderliggende factoren bijstelling Bevolkingsprognose, in aantal huishoudens



Bron: EIB

Beeld voor 2040: 8,7 miljoen huishoudens, 167.000 meer dan in de vorige prognose

Tussen 2030-2040 houdt de huishoudensgroei aan en loopt met 200.000 verder op tot in totaal circa 8,7 miljoen huishoudens in 2040: cumulatief 167.000 meer ten opzichte van de voorgaande CBS-prognose. Opnieuw vormt meer immigratie - waaruit circa 189.000 extra huishoudens voortkomen - de belangrijkste reden voor de opwaartse aanpassing. De overige factoren doen het verschil met de vorige prognose uitkomen op ongeveer 167.000 extra huishoudens:

- +46.000 huishoudens door hogere scheidingskansen en op latere leeftijd paarvorming;
- -47.000 huishoudens door meer sterfte en minder geboorten;
- -21.000 huishoudens door langer thuis wonen onder jongeren

Recente ontwikkelingen in Twente

Aantal huishoudens met 3.900 toegenomen

Tussen 2015-2017 nam het aantal huishoudens in Twente toe met 3.900 en kwam uit op circa 274.600. Hiermee steeg het aantal huishoudens in twee jaar tijd met 1,4%, waarmee de groei iets onder het landelijk gemiddelde van 1,8% lag. In Twente ging de groei over deze periode gepaard met verdere vergrijzing: het aantal huishoudens ouder dan 55 jaar steeg met circa 4.900, terwijl het aantal huishoudens jonger dan 55 jaar met ongeveer 1.000 afnam.

Groei in samenhang met toename eenpersoonshuishoudens

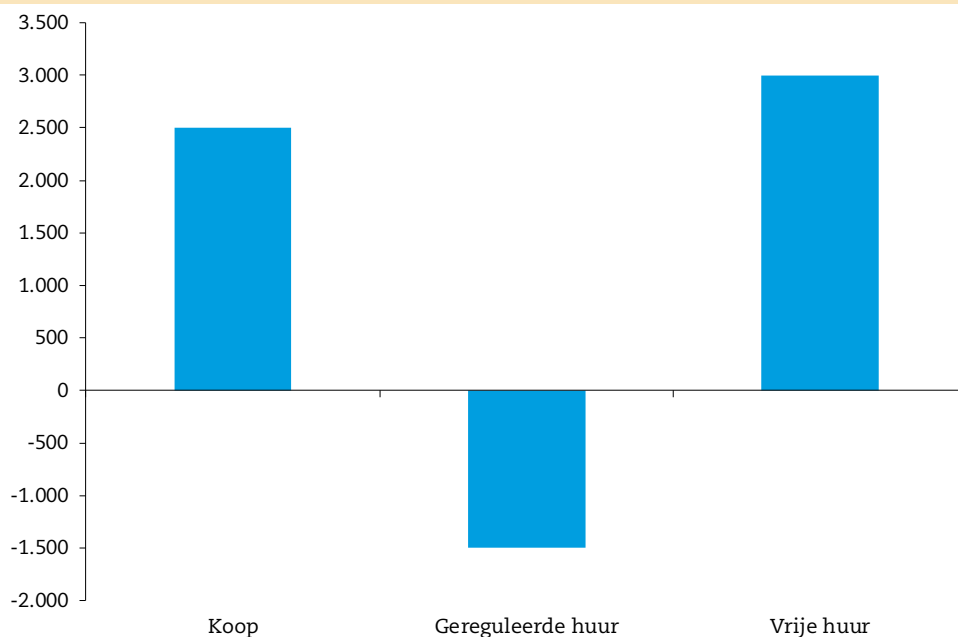
Een andere ontwikkeling die in Twente aanhoudt, is de stijging van het aantal eenpersoonshuishoudens: in totaal zijn er in twee jaar tijd 3.900 bijgekomen. Eenpersoonshuishoudens wonen vooral terrein binnen de leeftijdsgroepen jonger dan 75 jaar en vooral onder huishoudens jonger dan 35 jaar, onder wie paarvorming pas op latere leeftijd plaatsvindt. Enkel binnen de groep 75-plussers nam het aandeel eenpersoonshuishoudens af. Het aantal meerpersoonshuishoudens nam over de beschouwde periode niet toe. Binnen deze groep is over de hele linie wel sprake van een bescheiden verschuiving richting meer meerpersoonshuishoudens zonder kinderen, met name onder 75 plus huishoudens. Enkel binnen de groep 55-

75 jaar huishoudens nam het aantal huishoudens met kinderen toe. Hierbij ligt de ontwikkeling in Twente in lijn met het landelijk beeld.

Sterkste groei in de vrije huursector, afname van de gereguleerde huursector

De vrije huursector is tussen 2015-2017 met 3.100 huishoudens toegenomen (figuur 4), waarmee deze ontwikkeling van alle segmenten het krachtigst was. Naar verwachting hangt de sterke groei samen met een toename van het aantal eenpersoonshuishoudens met meer behoefte aan flexibiliteit. Daarnaast heeft meer aanbod uit nieuwbouw en het liberaliseren van gereguleerde huurwoningen bijgedragen aan de groei. De koopsector nam over dezelfde periode met 2.300 huishoudens eveneens toe, met name door het gegeven dat de nieuwe groep ouderen (de babyboomgeneratie) geleidelijk de plek inneemt van de huidige groep ouderen en hierbij meer in koopwoningen woont. Mede hierdoor is de gereguleerde sector in dezelfde periode met circa 1.500 woningen afgenomen. De afname van de gereguleerde huurvoorraad werd voor twee derde door corporaties gerealiseerd en voor het overige deel door particuliere verhuurders, waarmee de afname van de gereguleerde huurvoorraad dus afhankelijk is geweest van zowel het beleid van corporaties als particuliere verhuurders.

Figuur 4 Mutatie aantal huishoudens in woningen per segment in Twente, 2015-2017



Bron: EIB

Grondgebonden woningen meer aan de voorraad toegevoegd dan appartementen

Het aantal huishoudens in grondgebonden woningen nam tussen 2015-2017 met 2.100 sterker toe ten opzichte van de groei van 1.800 appartementen. Doordat de woningvoorraad voor ongeveer een kwart uit appartementen bestaat (het overige deel grondgebonden woningen), was de relatieve groei van huishoudens in appartementen wel krachtiger ten opzichte van grondgebonden woningen. Deze ontwikkeling hangt onder meer samen met de dynamiek in de vrije huursector, waar voor een belangrijk deel appartementen zijn toegevoegd aan de voorraad. Ook nieuwgebouwde koopappartementen voor ouderen hebben bijgedragen aan de groei.

Stedelijke en landelijke gemeenten

Dynamisch beeld in landelijke gemeenten

De huishoudensgroei tussen 2015-2017 betrof in zowel landelijke als stedelijke gemeenten¹ 1,4%. Daarnaast lag de groei van de woningvoorraad in landelijke gemeenten met 1,7% boven de groei van 1,3% in de steden. Tegen deze achtergrond springt de dynamiek van het landelijk gebied in recente jaren duidelijk in het oog.

Ontwikkeling woningprijzen wijst op aanhoudende vraag naar stedelijk wonen

Andere indicatoren - zoals de ontwikkeling van woningprijzen - blijven wijzen op een sterke vraag naar stedelijk wonen: de prijsontwikkeling in steden betrof tussen 2015-2017 gemiddeld bijna 9% tegenover ongeveer 2% in landelijke gemeenten. Ook gedurende sessies tijdens onder meer ambtelijke overleggen en gesprekken met makelaars wordt het beeld gedeeld dat de vraag nog altijd sterk uitgaat naar stedelijk wonen. Hierbij wordt aangegeven dat de relatief bescheiden dynamiek in de steden deels gezocht moet worden in het achter gebleven woningaanbod in de laatste jaren, waardoor de vraag zich meer heeft gemanifesteerd in (omliggende) landelijke gemeenten. Ook vanuit de ontwikkeling van woningprijzen in omliggende gemeenten - met name rond Enschede - is deze dynamiek te begrijpen.

Afname gereguleerde huur zo goed als volledig in stedelijke gemeenten

De afname van het aantal huishoudens in gereguleerde huurwoningen heeft bijna volledig plaatsgevonden in de steden, waar enkele corporaties en particuliere verhuurders het bezit hebben afgebouwd. Waar in de steden het aantal huishoudens in gereguleerde huurwoningen met 1.400 afnam, betrof de terugloop in landelijke gemeenten 100 huishoudens. In de steden lijkt de terugloop van de gereguleerde sector - middels verkoop/liberalisatie van zowel corporaties als particulieren - ook te hebben bijgedragen aan de relatief sterke groei van de vrije huursector.

Toekomstige ontwikkelingen in Twente

Opwaartse bijstelling van de huishoudensgroei met 3.200 tot 2030

De nationale huishoudensprognose door het CBS (december 2018) vertaald naar het niveau van Twente resulteert in een extra groei van 3.200 extra huishoudens ten opzichte van de vorige raming. In lijn met historische migratiefracties in Twente zijn naar schatting 2.750 van de 3.200 extra huishoudens afkomstig uit extra immigratie. De resterende 450 extra huishoudens komen voort uit overige demografische factoren (in samenhang met o.a. geboorte, sterfte, paarvorming: zie figuur 2 en 3) die per saldo bijdragen aan meer groei. Voor deze laatste factoren is geen aanleiding gevonden om af te wijken van de landelijke trend, waarmee de demografische groei die hieruit volgt naar rato gelijk is aan de groei op nationaal niveau. Gegeven het belang van de extra huishoudensgroei voortkomend uit immigratie, wordt onderstaand eerst ingegaan op de kenmerken van deze specifieke groep in samenhang met de woningvraag. De resultaten bouwen zo op tot het beeld voor Twente.

Meer immigranten: kenmerken en woningvraag

Jonge huishoudens met relatief lage inkomens

Van de 2.750 extra huishoudens voortkomend uit meer immigratie is in 2030 ruim de helft jonger dan 35 jaar en valt circa 40% binnen de leeftijdscategorie 35-55 jaar. Tegen deze achtergrond leidt de extra huishoudensgroei per saldo tot verjonging van de bevolking van Twente. Daarnaast geldt voor deze groep dat het gemiddeld om relatief lage inkomens gaat, waarmee deze groep ook op dit vlak afwijkt van de meeste huishoudens in Twente. Voor wat betreft huishoudenssamenstelling gaat het naar verwachting om een brede groep, waardoor er op dit terrein naar verwachting geen noemenswaardige verschillen bestaan ten opzichte van de andere huishoudens in Twente.

¹ Als stedelijke gemeenten zijn aangemerkt: Enschede, Almelo, Hengelo en Borne. De overige gemeenten zijn aangemerkt als landelijke gemeenten.

Vraag gaat uit naar gereguleerde huurwoningen en appartementen

De relatief jonge leeftijd en lage inkomenspositie van immigranten maken dat deze groep in beginsel sterk is aangewezen op de gereguleerde huursector. In 2030 zal naar schatting circa 1.950 van de 2.750 huishoudens uit migranten in de gereguleerde sector wonen. De leeftijd en inkomenspositie van deze groep hangt verder samen met een relatief sterke vraag naar appartementen. De verwachting is dat door immigratie de vraag naar appartementen tot 2030 met 1.550 toeneemt en grondgebonden woningen met 1.200.

De kwalitatieve woningvraag in Twente tot 2030

Aantal huishoudens loopt met 13.600 op tot 288.200

Met de opwaartse bijstelling van de huishoudensgroei (3.200) loopt het aantal huishoudens in Twente met 13.600 op tot in totaal 288.200 in 2030. Hiermee groeit het aantal huishoudens gemiddeld met 0,37% per jaar, waarmee de groei achterblijft bij het landelijk gemiddelde van ongeveer 0,6% per jaar. De komst van meer immigranten doet de bevolking verjongen, waarmee het aantal huishoudens jonger dan 35 jaar per saldo nog toeneemt met 2.000 (tabel 1). De totale groei komt echter nog steeds vooral van ouderen: huishoudens binnen de leeftijdsgroepen 55-75 jaar en 75 jaar en ouder nemen toe met respectievelijk 8.000 en 16.000 huishoudens, terwijl de huishoudens tussen 35-55 jaar met circa 12.000 afnemen.

Vraag naar gereguleerde huurwoningen neemt af met 7.900

De ontwikkeling in de diverse segmenten hangt sterk samen met de vergrijzing en een verschuiving van de vraag onder ouderen. Waar de huidige groep ouderen vaak woont in gereguleerde huurwoningen, wordt deze groep geleidelijk opgevolgd door de babyboom generatie die sterk is vertegenwoordigd in de koopsector. Dit 'cohort-effect' duidt op een sterke toename van de koop- en vrije huursector in het komend decennium, terwijl de vraag naar gereguleerde huurwoningen juist afneemt. Wel wordt de terugloop van de gereguleerde huur gematigd door de extra vraag naar gereguleerde huurwoningen afkomstig van immigranten en bedraagt per saldo nog circa 7.900 huishoudens tot 2030.

Koop- en vrije huursector neemt toe met respectievelijk 17.600 en 3.900 huishoudens

De vraag manifesteert zich in absolute zin het sterkst in de koopsector, waar een uitbreiding van de woningvoorraad van circa 17.600 woningen nodig is om de vraag te accommoderen. In tegenstelling tot de andere sectoren ondervindt de koopsector enkel groei vanuit huishoudens ouder dan 55 jaar, waardoor deze sector van alle segmenten het sterkst vergrijst. De vraag naar huurwoningen in de vrije sector neemt over dezelfde periode toe met bijna 4.000 woningen, waarmee de procentuele groei van de vrije huursector die van de koopsector overstijgt. De vrije sector blijft naar verwachting in trek, mede door de flexibiliteit die wordt gezocht vanuit bijvoorbeeld eenpersoonshuishoudens (door o.a. meer scheidingen) of ouderen met een specifieke zorgvraag.

Vraag gaat sterk uit naar grondgebonden woningen

De toekomstige groep ouderen woont - meer dan de huidige groep ouderen - vooral in grondgebonden woningen, waar zij voor het overgrote deel blijven wonen. Vanuit jongere cohorten bestaat bij gezinsvorming juist vraag naar grondgebonden woningen. Tegen deze achtergrond zijn er per saldo vooral meer grondgebonden woningen nodig om in de vraag te kunnen voorzien. Ten opzichte van landelijke gemeenten bestaat er in de steden meer vraag naar appartementen, mede door de komst van migranten. Ook ouderen zoeken naar een gelijkvloerse woning dragen bij aan de vraag naar appartementen.

Tabel 1 Woningvraag naar segmenten en leeftijdscohorten in Twente, 2017-2030

	2017				2030			
	Gereg. huur	Koop	Vrije huur	Totaal	Gereg. huur	Koop	Vrije huur	Totaal
< 35 jaar	28.500	19.000	2.600	50.100	29.000	19.400	3.600	52.000
35-55 jaar	24.700	68.100	2.600	95.400	21.300	57.600	4.200	83.100
55-75 jaar	26.700	62.700	2.700	92.100	24.900	72.600	3.000	100.500
> 75 jaar	21.100	13.600	2.300	37.000	17.900	31.400	3.300	52.600
Totaal	101.000	163.400	10.200	274.600	93.100	181.000	14.100	288.200

Bron: EIB

Sterke vraag naar stedelijk wonen

De vraag blijft in het komend decennium sterk uit gaan naar de steden. Deze groei wordt bovendien nog aangesterkt door de extra vraag van migranten, die zich naar verwachting hoofdzakelijk in de steden vestigen. In totaal neemt de verwachte woningvraag toe met circa 10.000 tot 2030 (tabel 2), waarvan een woningvraag van 2.200 afkomstig van migranten. Van alle steden wordt de sterkste groei in Enschede verwacht (tabel 3), waar naar verwachting bijna twee vijfde van de extra huishoudens uit migratie komt te wonen.

Tabel 2 Woningvraag naar segmenten en leeftijdscohorten in stedelijke en landelijke gemeenten in Twente, 2017-2030

	2017				2030			
	Gereg. huur	Koop	Vrije huur	Totaal	Gereg. huur	Koop	Vrije huur	Totaal
Stedelijke gemeenten								
< 35 jaar	22.700	10.800	2.100	35.600	23.000	11.400	2.800	37.200
35-55 jaar	17.800	35.000	1.400	54.200	14.800	30.600	3.000	48.400
55-75 jaar	16.100	30.700	1.600	48.400	17.000	35.500	1.700	54.200
> 75 jaar	11.500	6.200	1.300	19.000	10.600	15.100	1.800	27.500
Totaal	68.100	82.700	6.400	157.200	65.400	92.600	9.300	167.300
Landelijke gemeenten								
< 35 jaar	5.800	8.200	500	14.500	6.000	8.000	800	14.800
35-55 jaar	6.900	33.100	1.200	41.200	6.500	27.000	1.200	34.700
55-75 jaar	10.600	32.000	1.100	43.700	7.900	37.100	1.300	46.300
> 75 jaar	9.600	7.400	1.000	18.000	7.300	16.300	1.500	25.100
Totaal	32.900	80.700	3.800	117.400	27.700	88.400	4.800	120.900
Totaal	101.000	163.400	10.200	274.600	93.100	181.000	14.100	288.200

Bron: EIB

In de landelijke gemeenten neemt de vraag met circa 3.500 huishoudens toe, waarvan circa 550 huishoudens afkomstig van migranten. Gegeven de getoonde dynamiek in het landelijk gebied in de laatste jaren, is in de ramingen rekening gehouden met een demografische ontwikkeling die iets hoger uitvalt ten opzichte van de vorige raming. Per saldo leidt dit tot 2030 nog tot een groei in bijna alle landelijke gemeenten. De enige gemeente waarbij in deze periode rekening wordt gehouden met een bescheiden krimp is Hof van Twente.

Tabel 3 Gemiddelde jaarlijkse huishoudensgroei 2017-2030 naar gemeente

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

Bron: EIB

Migratie verzacht afname gereguleerde huursector in de steden

In stedelijke en landelijke gemeenten neemt de vraag naar gereguleerde huurwoningen in het komend decennium af met respectievelijk 2.700 en 5.200 huishoudens. Deze terugloop vindt in alle Twentse gemeenten plaats. De afnemende vraag naar gereguleerde huurwoningen wordt in het stedelijk gebied meer gematigd door de komst van immigranten dan in het landelijk gebied het geval is.

Te kort aan woningbouwplannen in de steden

De bestuurlijk harde plancapaciteit in het komend decennium betreft circa 9.200 woningen. Afgezet tegen de verwachte woningvraag is de huidige plancapaciteit ontoereikend om de woningvraag op te vangen (tabel 4). Zeker in het licht van uitval of vertraging van plannen rijst hiermee de urgentie om meer plancapaciteit te organiseren. Met name in de steden is er een duidelijk te kort aan plannen.

Tabel 4 Woningvraag tot 2030 afgezet tegen de bestuurlijk harde plancapaciteit per januari 2019

	Harde plancapaciteit per januari 2019	Harde plancapaciteit/ huishoudensgroei
Stedelijke gemeenten	5.900	68%
Landelijke gemeenten	3.300	126%
Twente	9.200	82%

Bron: Planmonitor wonen provincie Overijssel, bewerking EIB

Toekomstige ontwikkeling in Twente tussen 2030-2040

Richting 2040 is het beeld dat de dynamiek waarmee tot 2030 rekening wordt gehouden in een meer gematigde vorm blijft aanhouden.

Huishoudensgroei vlakt af, ruim 292.000 huishoudens in 2040

Voor de periode 2030-2040 is de huishoudensgroei met 1.200 opwaarts bijgesteld, waarbinnen 750 huishoudens voortvloeien uit meer migratie en 450 uit overige demografische factoren. Hiermee betreft de totale huishoudensgroei in deze periode circa 4.300, waarmee Twente in 2040 ongeveer 292.500 huishoudens telt (tabel 5). De gemiddelde jaargroei in deze periode betreft 0,17%, waarmee de groei duidelijk afvlakt ten opzichte van de periode tot 2030 (een gemiddelde jaargroei van 0,37%). Hoewel de vergrijzing tussen 2030-2040 minder sterk terrein wint dan in de periode tot 2030, blijft de groei vooral vanuit ouderen komen. Het aantal 75 plus huishoudens neemt toe met circa 11.000. Ook het aantal huishoudens tussen 35-55 jaar draagt met circa 3.000 bij aan de groei. Het aantal huishoudens in de overige leeftijdsgroepen neemt in dezelfde periode af.

Koop en vrije huursector aanhoudende groeisectoren, afname gereguleerde sector zet bescheiden door

De aanhoudende vergrijzing sterkt de vraag naar koop- en vrije huursector verder aan in de periode 2030-2040. In totaal neemt de vraag naar koopwoningen toe met circa 5.800. Deze groei hangt volledig samen met de uitbreidingsvraag van 75-plus huishoudens. De vraag naar koopwoningen onder jongere huishoudens blijft nagenoeg ongewijzigd of neemt af. In de vrije huursector wordt de groei van circa 1.600 huishoudens breder gedragen: waar de vraag onder huishoudens jonger dan 35 jaar iets afneemt, neemt de vraag onder alle andere leeftijdscohorten toe. De ontwikkeling in de vrije huur wordt voor een belangrijk deel gedreven door het toenemend aantal alleenstaanden en de vraag naar meer flexibiliteit die hiermee samenhangt. Tegenover de groei van de koop- en vrije huursector, staat een verder afnemende vraag naar gereguleerde huurwoningen. Hoewel migranten ook in deze periode zorgen voor meer vraag naar gereguleerde huurwoningen (circa 500 huishoudens), zwakt de impuls die hieruit voortvloeit af. De vraag naar gereguleerde huurwoningen neemt per saldo met ongeveer 3.100 huishoudens af, waarmee de terugloop wel geringer is vergeleken met de afname tot 2030.

Tabel 5 Woningvraag naar segmenten en leeftijdscohorten in Twente, 2030-2040

	2030				2040			
	Gereg. huur	Koop	Vrije huur	Totaal	Gereg. huur	Koop	Vrije huur	Totaal
< 35 jaar	29.000	19.400	3.600	52.000	26.700	17.400	3.300	47.400
35-55 jaar	21.300	57.600	4.200	83.100	23.000	58.400	4.400	85.800
55-75 jaar	24.900	72.600	3.000	100.500	22.800	69.300	3.900	96.000
> 75 jaar	17.900	31.400	3.300	52.600	17.500	41.700	4.100	63.300
Totaal	93.100	181.000	14.100	288.200	90.000	186.800	15.700	292.500

Bron: EIB

Uitbreidingsvraag blijft sterk uitgaan naar grondgebonden woningen

Waar in de periode tot 2030 circa vier vijfde van de vraag uitgaat naar grondgebonden woningen, is tussen 2030-2040 sprake van een uitbreidingsvraag die per saldo nagenoeg volledig uitgaat naar grondgebonden woningen. Hier blijft het gegeven domineren dat de oudere generatie in grondgebonden woningen woont en hier voor het overgrote deel blijft wonen. Om de vraag naar grondgebonden woningen vanuit onderliggende cohorten op te vangen, is per

saldo een uitbreiding van circa 6.000 grondgebonden woningen nodig. De vraag naar appartementen neemt met ongeveer 2.000 af over de beschouwde periode.

Huishoudensgroei manifesteert zich sterk in de steden, groei landelijke gemeenten slaat om in bescheiden krimp

De woningvraag in de steden loopt met ruim 4.000 huishoudens verder op, terwijl de groei in het landelijk gebied in dezelfde periode omslaat in een lichte krimp van 100 huishoudens. In landelijke gemeenten vindt per saldo geen groei meer plaats onder de cohorten jonger dan 75 jaar, waar de vraag stabiliseert of afneemt. Enkel het aantal 75-plus huishoudens neemt in deze periode toe, waardoor de krimp wordt beperkt tot een bescheiden omvang. Van de landelijke gemeenten vindt in Rijssen-Holten, Tubbergen en Wierden nog groei plaats, terwijl in de overige gemeenten naar verwachting sprake zal zijn van krimp.

In het stedelijk gebied is de groei breder verdeeld over de leeftijdscohorten. Hoewel het aantal huishoudens jonger dan 35 jaar en tussen 55-75 jaar in de steden afneemt, zorgt de groei van het aantal huishoudens tussen 35-55 jaar en 75 plus huishoudens voor nog altijd een relatief sterke toename van de woningvraag. De sterkste groei houdt aan in Enschede, waar bovendien nog geldt dat de vraag een impuls blijft ondervinden vanuit de extra migratie. De groei in Almelo en Hengelo komt daartegenover duidelijk op een lager pad te liggen.

Terugloop gereguleerde sector manifesteert zich sterk in het landelijk gebied

Tegen de achtergrond van de relatief sterke vergrijzing van het landelijk gebied en de afnemende woningvraag onder huishoudens jonger dan 75 jaar neemt de vraag naar gereguleerde huurwoningen met circa 3.100 af. In de steden is de terugloop naar verwachting geringer. Mede door de vraag vanuit jongere leeftijdscohorten en de extra vraag naar gereguleerde huurwoningen afkomstig van migranten wordt de terugloop beperkt tot circa 700.

Tabel 6 Woningvraag naar segmenten en leeftijdscohorten in stedelijke en landelijke gemeenten in Twente, 2030-2040

Stedelijke gemeenten	2030				2040			
	Gereg. huur	Koop	Vrije huur	Totaal	Gereg. huur	Koop	Vrije huur	Totaal
< 35 jaar	23.000	11.400	2.800	37.200	21.400	10.400	2.600	34.400
35-55 jaar	14.800	30.600	3.000	48.400	16.100	31.800	2.900	50.800
55-75 jaar	17.000	35.500	1.700	54.200	16.000	34.200	2.600	52.800
> 75 jaar	10.600	15.100	1.800	27.500	11.200	20.300	2.200	33.700
Totaal	65.400	92.600	9.300	167.300	64.700	96.700	10.300	171.700
Landelijke gemeenten								
< 35 jaar	6.000	8.000	800	14.800	5.300	7.000	700	13.000
35-55 jaar	6.500	27.000	1.200	34.700	6.900	26.600	1.500	35.000
55-75 jaar	7.900	37.100	1.300	46.300	6.800	35.100	1.300	43.200
> 75 jaar	7.300	16.300	1.500	25.100	6.300	21.400	1.900	29.600
Totaal	27.700	88.400	4.800	120.900	25.300	90.100	5.400	120.800
Totaal	93.100	181.000	14.100	288.200	90.000	186.800	15.700	292.500

Bron: EIB

Strategische implicaties

De analyse geeft weer dat de vraag naar gereguleerde huurwoningen in de komende decennia blijft afnemen. Een belangrijke vraag is dan ook welke handelingsperspectieven er zijn om beleidsmatig op de afname te anticiperen. De mogelijkheden die hiervoor bestaan variëren vanzelfsprekend tussen regio's en de kenmerken van de bestaande voorraad. Daarnaast speelt het gegeven dat het beleid van gemeenten ook de woningmarkt in andere Twentse gemeenten raakt. Afstemming tussen gemeenten ligt dan ook in de rede, welke strategie ook wordt verkozen.

Immigratie: een meer gelijkmatige spreiding in stedelijke en landelijke gemeenten

Historisch gezien vestigen migranten zich vooral in de gereguleerde huursector in de Twentse steden. Het anders toewijzen van deze groep in de diverse regio's zou bij kunnen dragen aan een meer gelijkmatige spreiding van deze groep over stedelijke en landelijke gemeenten, waardoor de afname van de vraag naar gereguleerde huurwoningen ook in het landelijk gebied wat meer verzacht kan worden door de komst van meer immigranten. Indien tot 2030 bijvoorbeeld de helft van de woningvraag van migranten met een vraag naar gereguleerde huurwoningen in landelijke gemeenten wordt opgevangen, dan verzacht dit de terugloop met circa 600 extra woningen ten opzichte van het scenario waarbij migranten zich conform historische patronen regionaal vestigen.

Verkoop en liberalisatie draagt bij aan opgave koop- en vrije huursector

Tegen de achtergrond van de uitbreidingsopgave in de koop- en vrije huursector zou het liberaliseren of verkopen van bestaand bezit bij kunnen dragen aan de opgaven in deze sectoren. De voorraad die hiervoor in aanmerking komt, betreft de kwalitatief betere voorraad die aansluiting vindt bij de woonkwaliteit in het particuliere segment. Daarnaast is het verbeteren van bestaande woningen met het oog op liberaliseren dan wel verkopen een optie.

Sloop en selectief nieuwbouwbeleid gericht op kwaliteitsverbetering

Een strategie die bestuurlijk moeilijker ligt, betreft het onttrekken van woningen die nog maar beperkt aansluiting vinden op de vraag. Niettemin zou sloop een onderdeel kunnen uitmaken van een strategie die bijdraagt aan het afstemmen van een kwalitatief passend aanbod op de woningvraag. Het gaat met name om het onttrekken van de kwalitatief minder goede voorraad, waarmee de gemiddelde kwaliteit en energetische prestaties van de voorraad verbeteren. Met name in de steden liggen hier kansen vanwege de relatief omvangrijke (vroeg naoorlogse) kwetsbare woningvoorraad (circa 10.000 woningen). In het landelijk gebied is de omvang van de kwetsbare woningvoorraad geringer (circa 1.000 woningen), waarmee de mogelijkheden langs deze weg ook beperkter zijn. Circa drie kwart van de gereguleerde woningvoorraad in Twente is in handen van corporaties. Het overige deel is in handen van (particuliere) beleggers, die in de praktijk weinig geneigd zijn om bezit te onttrekken. Niettemin hoeft een strategie bestaande uit een mix van onder meer het onttrekken van woningen zich niet te beperken tot enkel woningcorporaties. Indien bijvoorbeeld kwaliteitseisen rond duurzaamheid verder aanscherpen en er meer eisen aan huurders gesteld worden, zou een deel van de opgave ook door andere eigenaren dan corporaties opgepakt kunnen worden.

In het verlengde kan (selectieve) vervangende nieuwbouw een rol spelen bij een betere afstemming van het aanbod op de vraag. Regionaal kan het gaan om het selectief toevoegen van kwalitatief hoogwaardigere gereguleerde huurwoningen. Daarnaast kan geanticipeerd worden op de opgaven die zich voordoen in de koop- of vrije huursector, door het toevoegen van woningen in deze sectoren.

Meer woningbouwplannen nodig in de steden

De inventarisatie van (bestuurlijk harde) plancapaciteit geeft weer dat er vooralsnog te weinig nieuw aanbod gepland staat om de woningvraag op te vangen. Met name in de steden ligt het gepland aanbod laag ten opzichte van de vraag. Tegen deze achtergrond bestaat er dan ook noodzaak om meer plancapaciteit te organiseren om tijdig in de woningbehoefte te kunnen voorzien.

Woningbouwprogramma gericht op grondgebonden woningen

De analyse geeft weer dat er in de komende decennia een relatief sterke uitbreidingsvraag naar grondgebonden woningen blijft bestaan. Hoewel de extra migratie samengaat met meer vraag naar appartementen, blijft de opgave over de hele linie sterk bestaan uit het toevoegen van meer grondgebonden woningen.

1 Inleiding

Het EIB heeft in 2017 onderzoek verricht naar de woningvraag in Twente. Inmiddels zijn er nieuwe nationale huishoudensprognoses (december 2018) en is het WoON 2018 gepubliceerd. Tegen de achtergrond van voortschrijdend inzicht en de nieuwe informatie bestaat er vanuit Woon Twente en provincie Overijssel om de betekenis van nieuwe ontwikkelingen en informatie te duiden door de kwalitatieve woningvraag in de komende decennia te herijken. Naast een doorkijk naar 2030 is er ook behoefte aan inzicht in de trends erna. Om die reden is in overleg gekozen om tevens een doorkijk richting 2040 te geven. De resultaten van het onderzoek zijn tijdens diverse ambtelijke en bestuurlijke overleggen getoetst, alsmede tijdens sessies met woningcorporaties actief in Twente. Daarnaast is een interview met makelaar Ten Hag ingericht, eveneens ter toetsing van de resultaten van het onderzoek en met name ontwikkelingen in recente jaren. We zijn alle partijen die bijgedragen hebben aan de totstandkoming van de resultaten zeer erkentelijk.

De rapportage gaat in hoofdstuk twee in op de demografische ontwikkelingen die volgen uit de meest recente nationale huishoudensprognoses door het CBS. In hoofdstuk drie worden recente ontwikkelingen in Twente besproken, waarbij onder meer wordt gekeken naar de huishoudensgroei, de ontwikkeling van de woningvoorraad en de prijsdynamiek. De resultaten bouwen op naar de kwalitatieve woningvraagprognoses in het laatste hoofdstuk, waarbij tevens een doorkijk naar 2040 wordt gegeven.

2 Demografische ontwikkeling

Dit hoofdstuk gaat in op de meest recent gepubliceerde nationale huishoudensprognose van het CBS (december 2018). De nieuwe prognoses worden afgezet tegen de prognose van drie jaar eerder, waarbij duiding wordt gegeven aan de verschillen. De betekenis op het niveau van Twente wordt in hoofdstuk vier besproken.

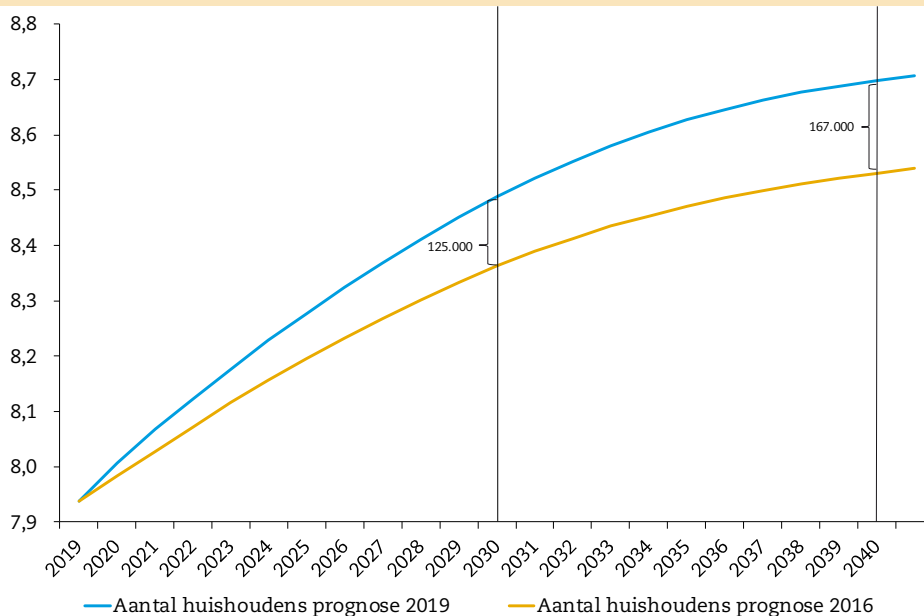
2.1 Nieuwe CBS-huishoudensprognose

Het CBS heeft het verwachte aantal huishoudens² voor de komende decennia naar boven bijgesteld ten opzichte van de voorgaande huishoudensprognose. Dit betreft een structurele aanpassing, waardoor over de hele beschouwde periode het verschil met de vorige prognose oploopt. Deze bijstelling hangt enerzijds samen met hogere bevolkingsgroei en anderzijds met demografische ontwikkelingen die leiden tot meer huishoudens.

8,5 miljoen huishoudens in Nederland in 2030, 125.000 meer dan vorige prognose

In de meest recente prognose voorspelt het CBS circa 8,5 miljoen huishoudens in 2030. Dit komt neer op een toename van 600.000 huishoudens tussen 2018-2030. In vergelijking tot de voorgaande prognose is de toename van het aantal huishoudens over deze periode fors hoger: in totaal loopt het verschil op tot 125.000 extra huishoudens in 2030 (figuur 2.1). Ook na 2030 loopt het verschil nog verder op, wat leidt tot 167.000 extra huishoudens in 2040 ten opzichte van de vorige prognose.

Figuur 2.1 Vergelijking CBS-huishoudensprognose 2016 en 2019 in miljoenen huishoudens, 2019-2040.



Bron: CBS, bewerking EIB

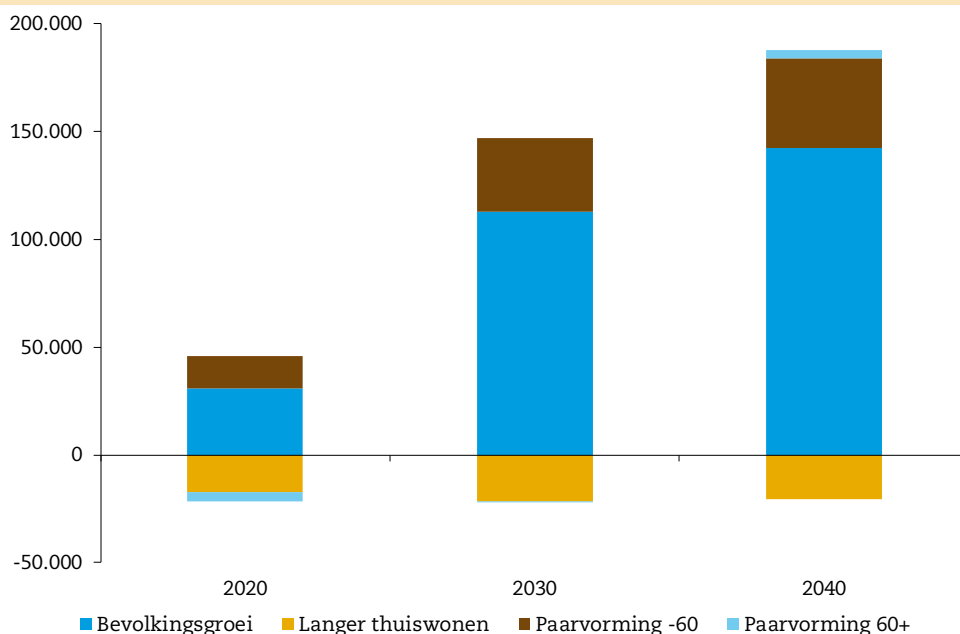
² Overal in dit rapport waar huishoudens staat worden particuliere huishoudens volgens de definitie van het CBS bedoeld. Hierin zijn ook alle studenten meegenomen die gekwalificeerd worden als particulier huishouden. Zie CBS voor meer informatie.

Meer bevolkingsgroei belangrijkste reden voor opwaartse bijstelling huishoudensprognoses

De factoren die ten grondslag liggen aan de opwaartse bijstelling van de huishoudensprognose zijn bevolkingsgroei enerzijds en overige demografische ontwikkelingen onder de gehele bevolking anderzijds. Bevolkingsgroei heeft het belangrijkste aandeel en zorgt voor 113.000 van de in totaal 125.000 extra huishoudens in 2030 (figuur 2.2). Daarnaast worden de overige 12.000 extra huishoudens toegeschreven aan het saldo van verschillende demografische ontwikkelingen:

- Ten opzichte van de voorgaande prognose is er onder mensen jonger dan 60 jaar een verhoogde kans om te scheiden. Daarnaast worden er onder deze groep ook minder paren gevormd dan verwacht. Deze eenpersoonshuishoudens en eenoudergezinnen zorgen gezamenlijk voor 34.000 extra huishoudens in 2030 (zie minder paarvorming 60- in figuur 2.2)
- Ook onder ouderen (60 jaar en ouder) worden meer scheidingen verwacht. Echter wordt dit effect (deels) tenietgedaan door een minder sterk oplopende levensverwachting, waardoor het verschil tussen de levensverwachting van mannen en vrouwen minder sterk uit elkaar ligt. Minder verweduwing compenseert in 2030 volledig voor het extra aantal eenpersoonshuishoudens door een hoger aantal scheidingen, waardoor het aantal huishoudens met 1.000 afneemt ten opzichte van de vorige prognose. In 2040 weegt de afname van het aantal alleenstaanden als gevolg van minder verweduwing niet langer op tegen het extra aantal huishoudens door scheidingen (zie minder paarvorming 60+ in figuur 2.2)
- In tegenstelling tot het grotere aantal alleenstaanden door scheidingen en paarvorming op latere leeftijd, is het aantal eenpersoonshuishoudens onder jongeren naar beneden bijgesteld. Dit heeft te maken met het langer thuis wonen, wat zorgt voor 21.000 minder huishoudens in 2030 ten opzichte van de voorgaande prognose (zie langer thuis wonen in figuur 2.2).

Figuur 2.2 Onderliggende factoren bijstelling CBS-huishoudensprognose



Bron: CBS, bewerking EIB

Ook in 2040 heeft bevolkingsgroei met 142.000 extra huishoudens het grootste aandeel in de bijstelling van de huishoudensprognose. Daarnaast is het saldo van de overige demografische factoren goed voor een toename van 25.000 huishoudens ten opzichte van de vorige prognose,

waarmee de cumulatieve bijstelling op een totaal van 167.000 extra huishoudens in 2040 uitkomt.

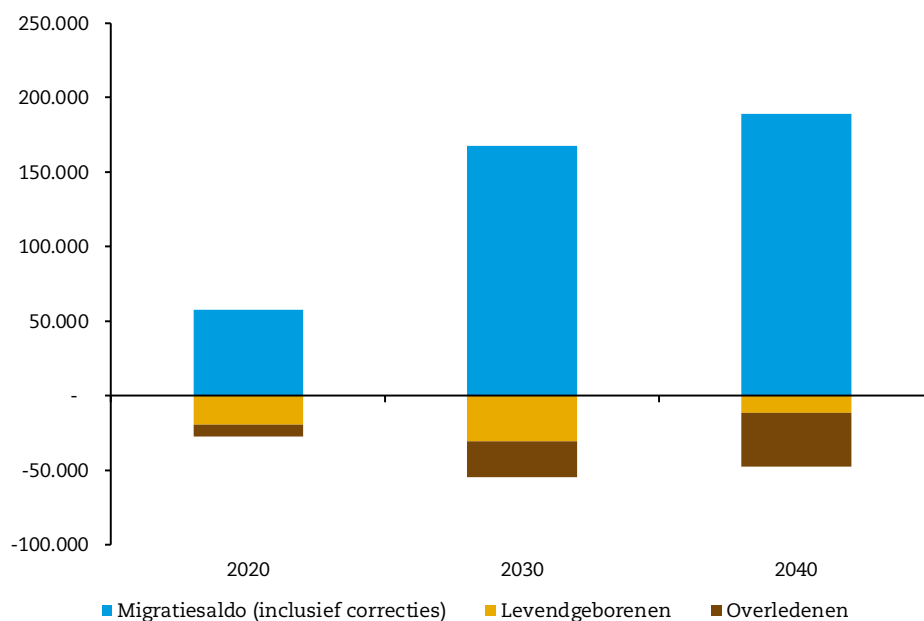
De hierboven beschreven demografische ontwikkelingen leiden in 2040 tot:

- een toename van 42.000 huishoudens door minder paarvorming onder de 60 jaar
- een toename van 4.000 huishoudens door minder paarvorming boven de 60 jaar
- een afname van 21.000 huishoudens als gevolg van het langer thuis wonen onder jongeren

Meer immigratie zorgt voor hogere bevolkingsgroei

Volgens de CBS-bevolkingsprognose van december 2018 is 60% van de tussen 2020-2030 verwachte bevolkingsgroei toe te schrijven aan migratie en de overige 40% aan het saldo van geboorte en sterfte. Tussen 2030-2040 is zelfs 80% van de bevolkingsgroei gerelateerd aan migratie. In de voorgaande bevolkingsprognose was de bijdrage die het migratiesaldo leverde fors lager (35% tussen 2020-2030 en 70% tussen 2030-2040). De afgelopen jaren was het aantal buitenlandse migranten dat zich in Nederland heeft gevestigd hoger dan verwacht. Op basis van deze realisaties heeft het CBS de bevolkingsgroei naar boven bijgesteld. Dit resulteert in 168.000 extra huishoudens met een migratieachtergrond in 2030 en 189.000 in 2040. De toename van het bevolkingsaantal als gevolg van migratie wordt in zowel 2030 als 2040 gedeeltelijk gecompenseerd door meer sterfte en minder geboorte dan eerder ingeschat (figuur 2.3), waardoor het cumulatieve verschil uitkomt op 167.000 huishoudens (zie eerder). Dit betekent dat de opwaartse bijstelling van de bevolkingsprognose volledig op extra immigratie berust.

Figuur 2.3 Onderliggende factoren bijstelling bevolkingsgroei uitgedrukt in aantal huishoudens



Bron: CBS, bewerking EIB

Immigranten vormen over het algemeen jonge huishoudens met relatief lage inkomens

De extra huishoudens afkomstig van meer immigratie worden gekenmerkt door een relatief jonge leeftijd op het moment van vestiging en daarnaast lage inkomens. Het merendeel, ruim 50%, van de extra migranten die zich in Nederland vestigt is jonger dan 35 jaar in 2030. Met betrekking tot de huishoudenssamenstelling zijn er geen opmerkelijke verschillen. Ongeveer

32% van deze migranten vormt een eenpersoonshuishouden in 2030, 38% een meerpersoonshuishouden met kinderen en 30% een meerpersoonshuishoudens zonder kinderen.

Extra immigratie is niet gerelateerd aan een bepaald type migrant

Daarnaast gaat het om een brede groep, aangezien het immigranten betreft van zowel Westerse als niet-Westerse afkomst, die zich in Nederland vestigen als arbeids-, studie-, kennis- of asielmigrant. De ophoging van de prognose is dus niet specifiek gerelateerd aan één van de bovengenoemde typen migranten. Om deze reden is er geen aanleiding om in het immigratiebeeld meer of minder rekening te houden met bepaalde groepen.

3 Ontwikkeling in recente jaren

Dit hoofdstuk beschrijft de ontwikkelingen in Twente tussen 2015-2017. De betekenis van de beschouwde ontwikkelingen zijn onder meer getoetst tijdens diverse sessies en interviews.

3.1 Recente ontwikkelingen in Twente

Aantal huishoudens in Twente met 3.900 toegenomen, voornamelijk onder ouderen

Tussen 2015-2017 nam het aantal particuliere huishoudens in Twente met bijna 4.000 toe en kwam daarmee uit op een aantal van circa 274.600 (tabel 3.1). Dit komt neer op een huishoudensgroei van 1,4% gedurende deze periode, waarmee de groei iets achter bleef bij het landelijk gemiddelde van 1,8%. De grootste toename, zowel absoluut als relatief, zit in de leeftijdscategorieën 55-75 jaar en 75-plus. Tussen 2015-2017 kwamen er bijna 5.000 huishoudens boven de 55 jaar bij, terwijl het aantal huishoudens in het leeftijdscategorie 35-55 jaar met 1.700 afnam. In het leeftijdscategorie jonger dan 35 jaar nam het aantal huishoudens met 700 toe. De afname van het aantal huishoudens jonger dan 55 jaar enerzijds en de toename van het aantal huishoudens ouder dan 55 jaar anderzijds geven weer dat de groei in Twente gepaard ging met verdere vergrijzing.

Tabel 3.1 Ontwikkeling aantal huishoudens in Twente naar leeftijdscategorie, 2015-2017

	2015	2017	Mutatie
< 35 jaar	49.400	50.100	1,4%
35 – 55 jaar	97.100	95.400	-1,8%
55 – 75 jaar	88.900	92.100	3,6%
> 75 jaar	35.300	37.000	4,8%
Totaal	270.700	274.600	1,4%

Bron: EIB

Huishoudensgroei met name toe te schrijven aan meer alleenstaanden

Het aantal eenpersoonshuishoudens is tussen 2015-2017 met bijna 4.000 toegenomen (tabel 3.2). Deze groei is terug te vinden in alle leeftijdscategorieën, maar is met een toename van 6,5% het sterkst onder de groep 55-75-jarigen. Ook bij huishoudens jonger dan 35 jaar neemt het aantal eenpersoonshuishoudens met ruim 5% toe. Dit is in lijn met de demografische ontwikkelingen omtrent de hogere scheidingskans en het op latere leeftijd vormen van paren, zoals ook is meegenomen door het CBS in de huishoudensprognose van eind 2018. Alleenstaanden hebben in alle leeftijdsklassen (behalve onder ouderen boven de 75 jaar) een groter aandeel verworven.

Het aantal meerpersoonshuishoudens is per saldo gelijk gebleven, maar kent wel een lichte verschuiving van meerpersoonshuishoudens met kinderen naar meerpersoonshuishoudens zonder kinderen. Deze toename is voornamelijk toe te schrijven aan huishoudens boven de 75 jaar. Daarentegen is het aantal paren met kinderen juist toegenomen in de leeftijdsklasse 55-75 jaar. Dit is in lijn met het landelijke beeld dat jongeren langer thuis blijven wonen.

Tabel 3.2 Ontwikkeling huishoudenssamenstelling naar leeftijdscohort, 2015-2017

	2015				2017			
	Eenpersoons	MMK ¹	MZK ²	Totaal	Eenpersoons	MMK ¹	MZK ²	Totaal
< 35 jaar	24.800	12.300	12.300	49.400	26.100	11.900	12.000	50.000
35-55 jaar	21.400	64.800	10.900	97.100	21.700	63.400	10.300	95.400
55-75 jaar	25.800	18.400	44.700	88.900	27.500	19.700	45.000	92.200
> 75 jaar	20.000	1.700	13.600	35.300	20.600	1.700	14.700	37.000
Totaal	92.000	97.200	81.500	270.700	95.900	96.700	82.000	274.600

¹ Meerpersoonshuishouden met kind

² Meerpersoonshuishouden zonder kind

Bron: CBS, bewerking EIB

Sterkste groei in de vrije huursector, afname van de gereguleerde huursector

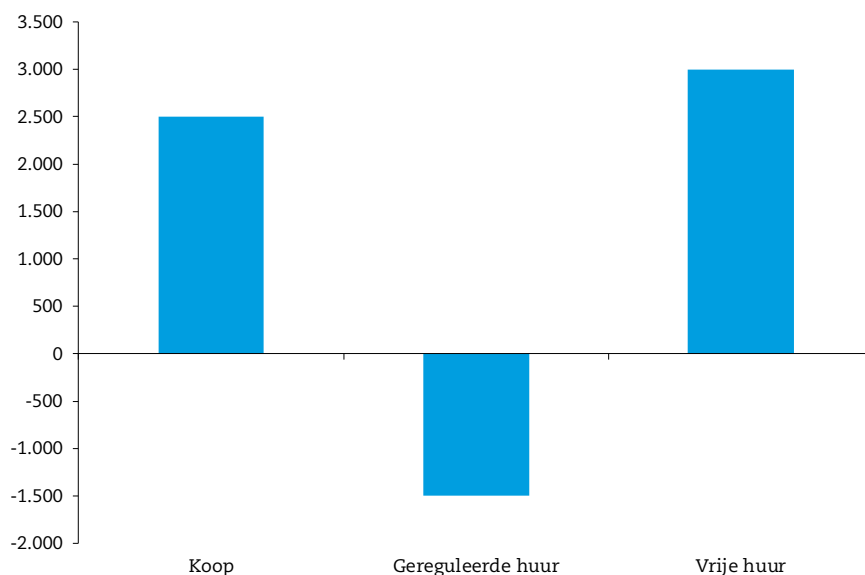
Het aantal huishoudens in de vrije huursector is tussen 2015-2017 met bijna 3.100 toegenomen (figuur 3.1), waarmee deze ontwikkeling van alle segmenten het krachtigst was. Naar verwachting hangt de sterke groei samen met onder meer de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens - met meer behoefte aan flexibiliteit - en meer aanbod afkomstig uit nieuwbouw en het liberaliseren van gereguleerde huurwoningen. De koopsector nam over dezelfde periode met circa 2.300 huishoudens eveneens toe. Dit komt met name door het gegeven dat de nieuwe groep ouderen (de babyboomgeneratie) geleidelijk de plek inneemt van de huidige groep ouderen en hierbij meer in koopwoningen woont. Daarnaast was de toevoeging van grondgebonden woningen aan de voorraad naar verhouding relatief bescheiden.

Mede doordat ouderen tegenwoordig vaker een koopwoning bezitten, is de gereguleerde huursector in dezelfde periode met circa 1.500 huishoudens afgenomen naar 101.000. Hiervan is bijna driekwart in bezit van corporaties. Hierbij dient opgemerkt te worden dat niet al deze huishoudens onderdeel zijn van de statistische doelgroep (zie kader). Twee derde van de afname in de gereguleerde huur is bij huishoudens in corporatiewoningen afkomstig en het overige deel bij particuliere verhuurders. Het aantal huishoudens in de gereguleerde huursector is afgenomen door een combinatie van verkoop en liberalisatie.

Statistische doelgroep en de vraag naar gereguleerde huur

De vraag naar gereguleerde huurwoningen komt niet overeen met de groep die recht heeft op een gereguleerde huurwoning (statistische doelgroep). Volgens WoON2018 zou circa 110.000 huishoudens recht hebben op een gereguleerde huurwoning, waarvan ongeveer twee derde ook daadwerkelijk in een gereguleerde huurwoning woont. Daarnaast is naar schatting een kwart van de bewoners in een gereguleerde huurwoning een scheefwoner: voornamelijk huishoudens jonger dan 55 jaar. Het grootste deel van de statistische doelgroep dat niet in een gereguleerde huurwoning woont, zijn oudere huishoudens (65+) in een koopwoning. Deze groep heeft veelal door pensionering een inkomen waarmee ze tot de statistische doelgroep behoren, maar door lage woonlasten - vanwege een afbetaalde koopwoning - niet snel overstappen naar een gereguleerde huurwoning.

Figuur 3.1 Mutatie aantal huishoudens naar segment in Twente, 2015-2017



Bron: EIB

Huishoudens vestigen zich naar verhouding vaker in grondgebonden woningen

Het aantal huishoudens in grondgebonden woningen nam tussen 2015-2017 met 2.100 sterker toe ten opzichte van de groei van 1.800 huishoudens in appartementen. Doordat ongeveer een kwart van het aantal huishoudens in appartementen woont (het overige deel in grondgebonden woningen), was de relatieve groei van huishoudens in appartementen wel krachtiger ten opzichte van grondgebonden woningen, met name in de koopsector (tabel 3.3). Daarnaast overstijgt de absolute toename van het aantal huishoudens in appartementen in de vrije huursector die van het aantal huishoudens in grondgebonden woningen. Deze ontwikkeling hangt voor een belangrijk deel samen met de dynamiek in de vrije huursector, waar relatief veel appartementen zijn toegevoegd aan de voorraad. Ook nieuwgebouwde koopappartementen voor ouderen hebben bijgedragen aan de groei in dit segment. Daarnaast is de afname van het aantal appartementen in de gereguleerde huursector (-2.000) niet alleen gerealiseerd door sloop, maar heeft er door liberalisatie en verkoop ook een verschuiving naar de vrije huur- en koopsector plaatsgevonden.

Tabel 3.3 Aantal huishoudens naar segment en woningtype, 2015-2017³

	2015				2017			
	Gereg. huur	Koop	Vrije huur	Totaal	Gereg. huur	Koop	Vrije huur	Totaal
Grondgebonden woningen	50.800	148.300	4.200	203.200	51.300	148.800	5.200	205.300
Appartementen	51.700	12.700	3.000	67.500	49.700	14.500	5.100	69.300
Totaal	102.500	161.000	7.200	270.700	101.000	163.300	10.300	274.600

Bron: EIB

3.2 Recente ontwikkelingen in stedelijke en landelijke gemeenten

Aantal huishoudens in zowel stedelijke als landelijke gemeenten met 1,4% toegenomen⁴

Gemiddeld is er evenveel huishoudensgroei gerealiseerd in stedelijke en landelijke gemeenten (tabel 3.4). Deze ontwikkeling is opvallend tegen de achtergrond dat er in het komend decennium vooral wordt rekening gehouden met een relatief sterke vraag naar stedelijk wonen. Naar aanleiding van interviews met marktpartijen lijkt het erop dat het gebrek aan (passend) aanbod hier een belangrijke rol heeft gespeeld. De ontwikkeling van andere vraagindicatoren, zoals de vraagprijs, sluiten ook niet aan bij het beeld van een achterblijvende vraag naar wonen in de steden. De vraagprijsontwikkeling wordt later in het hoofdstuk in meer detail besproken.

Huishoudensgroei in zowel landelijk als stedelijke gemeenten gepaard met verdere vergrijzing

De ontwikkeling naar leeftijdscohorten laat duidelijk zien dat de huishoudensgroei zowel in landelijke als stedelijke gemeenten sterk geconcentreerd is bij 55-plus huishoudens, wat het gevolg is van het doorschuiven van generaties. Door de afname van het aantal huishoudens in het leeftijdscohort 35-55 jaar is het aandeel ouderen verder toegenomen. In landelijke gemeenten is de afname van het aantal huishoudens in deze leeftijdsgroep bijna tweemaal zo groot als in stedelijke gemeenten. Daarnaast is ook de toename van het aantal 75-plus huishoudens in deze gemeenten relatief groter dan in steden. Tegen deze achtergrond wordt duidelijk dat het landelijk gebied naar verhouding sterker is vergrijsd dan het stedelijk gebied.

³ Doordat in deze studie gekozen is om meer aan te sluiten op registerdata dan in de vorige studie, wijkt de verdeling naar segmenten wat af van de gepresenteerde cijfers in de vorige studie. Zo was in de vorige studie WoON2015 de basis van deze verdeling, terwijl in deze studie gebruik is gemaakt van de CBS-statistiek 'Voorraad woningen; eigendom, type verhuurder, bewoning, regio', dVi 2016-2017 en WoON2015-2018 om steekjaar 2017 te berekenen en de ontwikkeling tussen 2015-2017 te bepalen.

⁴ Als stedelijke gemeenten zijn aangemerkt: Enschede, Almelo, Hengelo en Borne. De overige gemeenten zijn aangemerkt als landelijk.

Tabel 3.4 Ontwikkeling aantal huishoudens in stedelijke en landelijke gemeenten naar leeftijdscohort, 2015-2017

	2015	2017	Mutatie
Stedelijke gemeenten			
< 35 jaar	35.100	35.500	1,4%
35 – 55 jaar	54.900	54.200	-1,3%
55 – 75 jaar	46.600	48.500	3,9%
> 75 jaar	18.300	19.000	3,5%
Totaal	154.900	157.200	1,4%
Landelijke gemeenten			
< 35 jaar	14.300	14.500	1,6%
35 – 55 jaar	42.200	41.200	-2,5%
55 – 75 jaar	42.300	43.700	3,3%
> 75 jaar	17.000	18.000	6,0%
Totaal	115.800	117.400	1,4%
Totaal	270.700	274.600	1,4%

Bron: CBS, bewerking EIB

Woningvoorraad achtergebleven bij huishoudensgroei in stedelijke gemeenten

De woningvoorraad in Twente is tussen 2015-2017 toegenomen van 272.000 naar 276.000 woningen (1,5%, zie tabel 3.5). Wanneer er onderscheid wordt gemaakt tussen landelijke en stedelijke gemeenten valt op dat de woningvoorraad in landelijke gemeenten sterker is toegenomen dan in stedelijke gemeenten. Hierbij geldt dat de ontwikkeling van de woningvoorraad in de steden achterbleef bij de huishoudensgroei, terwijl de voorraad in het landelijk gebied juist iets sterker steeg dan het aantal huishoudens.

Tabel 3.5 Ontwikkeling woningvoorraad en vraagprijs bestaande koopwoningen, 2015-2017

	Woningvoorraad			Vraagprijs/m ² *		
	2015	2017	Mutatie	2015	2017	Mutatie
Stedelijke gemeenten	152.500	154.600	1,3 %	€1.700	€1.900	8,6 %
Landelijke gemeenten	119.300	121.300	1,7 %	€2.000	€2.100	2,0 %
Totaal	271.800	275.900	1,5 %	€1.900	€2.000	3,5 %

* Vraagprijs per m² als gemiddelde over 12 maanden

Bron: CBS, huizenzoeker.nl, bewerking EIB

Ontwikkeling woningprijzen duidt op relatief sterke druk op de woningmarkt steden

De gemiddelde vraagprijs van koopwoningen per m² is in Twente tussen 2015-2017 met 3,5% gestegen (tabel 3.5). Hierbij liggen de prijsontwikkelingen in landelijke en stedelijke gemeenten ver uit elkaar. In stedelijke gemeenten nam de vraagprijs per m² gemiddeld met bijna 9% toe en

in landelijke gemeenten ging het om een stijging van gemiddeld 2%. Het meest uitgesproken voorbeeld is Enschede, waar de vraagprijs per m² met 12% toenam. Deze dynamiek geeft weer dat er duidelijk meer spanning staat op de woningmarkt in de steden. Door het achtergebleven aanbod in de steden heeft de vraag zich meer gemanifesteerd in de omliggende gemeenten, zoals Losser en Haaksbergen, wat ook in deze gemeenten is terug te zien in de prijsdynamiek. In de ramingen is gekozen om deze dynamiek mee te wegen.

Groei in zowel stedelijk als landelijk gebied afkomstig van eenpersoonshuishoudens

In zowel stedelijke als landelijke gemeenten is het aantal eenpersoonshuishoudens gedurende de periode 2015-2017 sterk toegenomen (tabel 3.6). Daarnaast bleef het aantal meerpersoonshuishoudens met kinderen in beide typen gemeenten nagenoeg gelijk. In landelijke gemeenten nam het aantal meerpersoonshuishoudens zonder kinderen licht toe, terwijl dit in stedelijke gemeenten stabiel bleef. De toename van het aantal alleenstaanden is in landelijke gemeenten bijna geheel toe te schrijven aan 55-plus huishoudens. In stedelijke gemeenten nam deze groep ook onder huishoudens jonger dan 35 jaar sterk toe. Opvallend is dat het aantal meerpersoonshuishoudens met kinderen in landelijke en stedelijke gemeenten toeneemt in het cohort 55-75 jaar, wat in lijn ligt met het langer thuis wonen onder jongeren.

Tabel 3.6 Ontwikkeling huishoudenssamenstelling naar leeftijdscohort, 2015-2017

	2015				2017			
Stedelijke gemeenten	Eenpersoons	MMK ¹	MZK ²	Totaal	Eenpersoons	MMK ¹	MZK ²	Totaal
< 35 jaar	20.100	7.300	7.700	35.100	21.100	6.900	7.500	35.500
35-55 jaar	14.700	33.700	6.500	54.900	14.900	33.200	6.100	54.200
55-75 jaar	15.700	8.500	22.400	46.600	16.800	9.200	22.500	48.500
> 75 jaar	10.800	700	6.800	18.300	11.100	700	7.200	19.000
Totaal	61.300	50.200	43.400	154.900	63.900	50.000	43.300	157.200
Landelijke gemeenten								
< 35 jaar	4.700	5.000	4.600	14.300	5.000	5.000	4.500	14.500
35-55 jaar	6.700	31.100	4.400	42.200	6.800	30.200	4.200	41.200
55-75 jaar	10.100	9.900	22.300	42.300	10.700	10.500	22.500	43.700
> 75 jaar	9.200	1.000	6.800	17.000	9.500	1.000	7.500	18.000
Totaal	30.700	47.000	38.100	115.800	32.000	46.700	38.700	117.400
Totaal	92.000	97.200	81.500	270.700	95.900	96.700	82.000	274.600

¹ Meerpersoonshuishouden met kind

² Meerpersoonshuishouden zonder kind

Bron: CBS, bewerking EIB

Zowel in landelijke- als stedelijke gemeenten sterke toename van de private sector

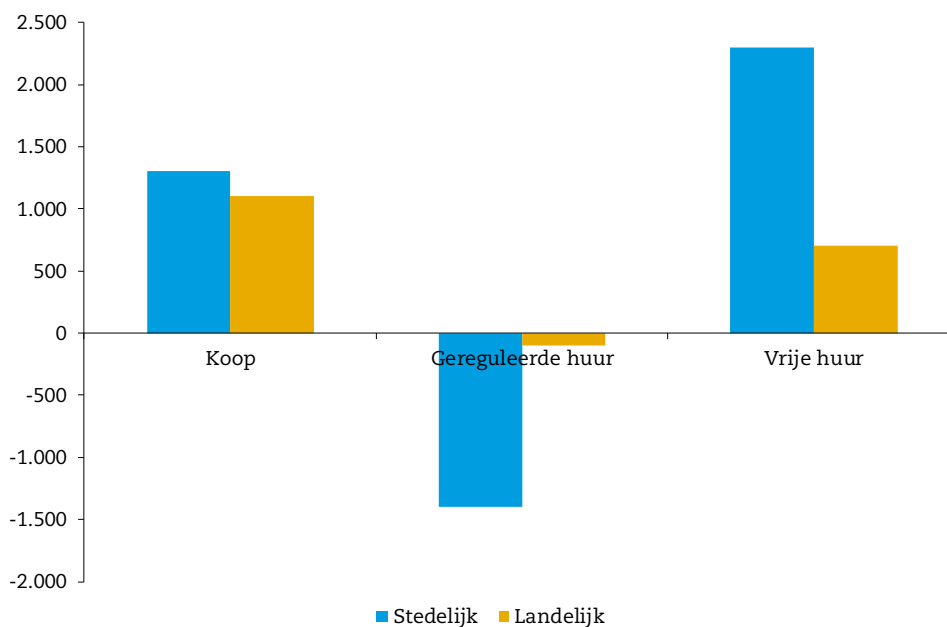
De omvang van de koop- en vrije huursector nam in zowel stedelijke als landelijke gemeenten toe (figuur 3.2). Deze ontwikkeling ligt in lijn met het gegeven dat met name ouderen zich – met het doorschuiven van generaties - steeds sterker manifesteren in de koopsector. De toename van het aantal eenpersoonshuishoudens gaat hierbij naar verwachting gepaard met een vraag naar wat meer flexibiliteit, wat onder meer tot uiting komt in de vrije huursector.

De omvang van de gereguleerde huursector is met name in stedelijke gemeenten relatief sterk afgenomen. Ook in landelijke gemeenten is het aantal huishoudens in gereguleerde huurwoningen iets afgenomen. Tijdens de interviews is er aangegeven dat corporatiebezit met

name in de steden is gereduceerd door middel van sloop en verkoop. Ook in de verantwoordingsinformatie (dVi) is te zien dat in Hengelo en Enschede de voorraad met ruim 800 afnam tussen 2015-2017. De overige afname van de gereguleerde huurvoorraad werd gerealiseerd door particulieren.

Het aantal huishoudens dat huurt van een particuliere verhuurder in de gereguleerde huursector is in 2017 uitgekomen op circa 27.000: ongeveer 27% van het totale aantal huishoudens in gereguleerde huurwoningen. Met andere woorden bezitten corporaties circa $\frac{3}{4}$ van de gereguleerde huurvoorraad in Twente. In gemeenten als Almelo, Hellendoorn, Oldenzaal en Twenterand is het aandeel huishoudens dat huurt van een particuliere verhuurder kleiner dan 20%, terwijl in gemeenten zoals Dinkelland en Tubbergen 40% of meer van de huishoudens in de gereguleerde huur van een particuliere verhuurder huurt.

Figuur 3.2 Mutatie aantal huishoudens per segment in stedelijke en landelijke gemeenten, 2015-2017



Bron: EIB

Toegenomen vraag naar koopwoningen komt voornamelijk vanuit 75-plus huishoudens

In stedelijke gemeenten komt de toename van het aantal huishoudens in koopwoningen bijna volledig vanuit de groep huishoudens boven de 75 jaar en ook in landelijke gemeenten levert deze groep een grote bijdrage. Daarnaast is in landelijke gemeenten het aantal huishoudens jonger dan 35 jaar in de koopsector toegenomen. Het aantal huishoudens in de vrije huursector is in stedelijke gemeenten vooral toegenomen in de cohorten jonger dan 55 jaar en in landelijke gemeenten onder de groep huishoudens tussen 55-75 jaar. In stedelijke gemeenten heeft de afname van het aantal huishoudens in de gereguleerde sector zich gemanifesteerd onder zowel ouderen boven de 75 jaar en jongeren onder de 35 jaar. Hierbij blijft deze laatste groep met ruim 30% het grootste aandeel binnen dit segment behouden.

Tabel 3.7 Ontwikkeling aantal huishoudens naar segment en leeftijdscohort, 2015-2017

Stedelijke gemeenten	2015				2017			
	Gereg. huur	Koop	Vrije huur	Totaal	Gereg. huur	Koop	Vrije huur	Totaal
< 35 jaar	22.800	11.300	1.000	35.100	21.400	11.700	2.400	35.500
35-55 jaar	18.400	35.900	600	54.900	18.700	34.000	1.500	54.200
55-75 jaar	15.400	30.100	1.100	46.600	17.100	29.900	1.500	48.500
> 75 jaar	12.900	4.000	1.400	18.300	10.900	7.000	1.100	19.000
Totaal	69.500	81.300	4.100	154.900	68.100	82.600	6.500	157.200
Landelijke gemeenten								
< 35 jaar	7.300	6.500	500	14.300	5.400	8.700	400	14.500
35-55 jaar	7.300	33.600	1.300	42.200	7.500	32.400	1.300	41.200
55-75 jaar	8.300	33.000	1.000	42.300	11.800	30.000	1.900	43.700
> 75 jaar	10.100	6.600	300	17.000	8.200	9.600	200	18.000
Totaal	33.000	79.700	3.100	115.800	32.900	80.700	3.800	117.400
Totaal	102.500	161.000	7.200	270.700	101.000	163.300	10.300	274.600

Bron: EIB

Stijging huishoudens in grondgebonden woningen in steden tegenover stijging huishoudens in appartementen in landelijke gemeenten

In stedelijke gemeenten is met name het aantal huishoudens wonend in grondgebonden woningen toegenomen. Daarentegen nam in landelijke gemeenten het aantal huishoudens in appartementen juist sterker toe. De groei van het aantal huishoudens in grondgebonden woningen komt zowel stedelijk als landelijk relatief sterk vanuit de gereguleerde huursector. Daarnaast steeg het aantal huishoudens in appartementen in stedelijke en landelijke gemeenten met name in de koopsector.

Tabel 3.8 Ontwikkeling aantal huishoudens naar segment en woningtype, 2015-2017

	2015				2017			
	Gereg. huur	Koop	Vrije huur	Totaal	Gereg. huur	Koop	Vrije huur	Totaal
Grondgebonden woningen								
Stedelijke gemeenten	30.000	73.800	2.400	106.200	30.400	74.000	3.100	107.500
Landelijke gemeenten	20.800	74.500	1.700	97.000	20.900	74.800	2.100	97.800
Totaal	50.800	148.300	4.100	203.200	51.300	148.800	5.200	205.300
Appartementen								
Stedelijke gemeenten	39.500	7.500	1.800	48.800	37.700	8.500	3.300	49.500
Landelijke gemeenten	12.200	5.200	1.300	18.700	12.000	6.000	1.800	19.800
Totaal	102.500	161.000	7.200	270.700	101.000	163.300	10.300	274.600

Bron: EIB

De recente ontwikkelingen in Twente laten zien dat het aantal huishoudens in zowel stedelijke als landelijke gemeenten even sterk is gegroeid. Deze groei ging gepaard met verdere vergrijzing, wat met name in landelijke gemeenten het beeld domineert. De huishoudensgroei vertaalt zich volledig in een toename van het aantal eenpersoonshuishoudens, wat samenhangt met demografische ontwikkelingen als paarvorming op latere leeftijd en grotere scheidingskansen. Dit is terug te zien in zowel stedelijke- als landelijke gemeenten. Deze ontwikkelingen zijn hiermee in lijn met de landelijke ontwikkelingen waar in de CBS-huishoudensprognose rekening mee wordt gehouden. Hoewel de analyse weergeeft dat er nog altijd naar verhouding veel spanning staat op de woningmarkt in de steden, is ook geconstateerd dat het landelijk gebied het in recente jaren beter heeft gedaan dan eerder werd verwacht. Met name rond de steden is dit ook terug te zien in bijvoorbeeld de prijsdynamiek. Gekozen is om deze dynamiek gewicht toe te kennen in de ramingen.

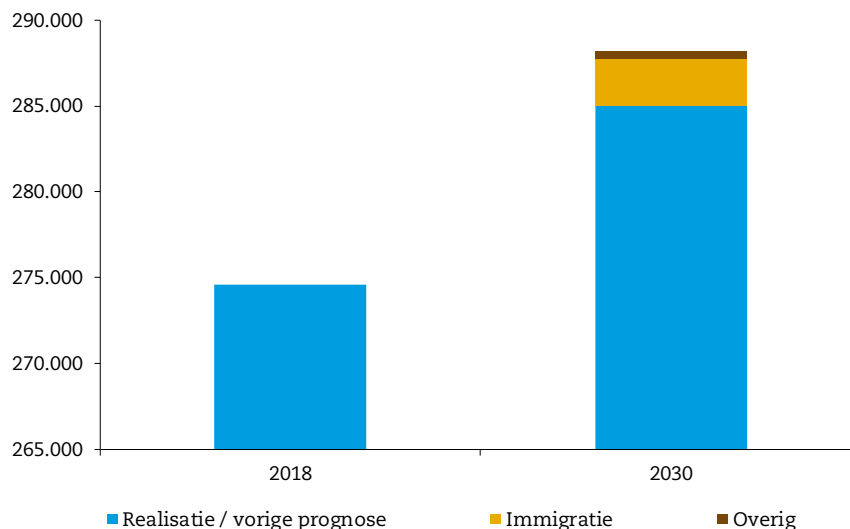
4 Kwalitatieve woningvraag in Twente

Het volgende hoofdstuk bespreekt de kwalitatieve woningvraag in Twente. Hierbij wordt in de eerste plaats de betekenis van de opwaartse bijstelling van de huishoudensprognoses door het CBS voor Twente besproken, waarna wordt toegewerkt naar het totaalbeeld voor 2030 en 2040.

4.1 Opwaartse bijstelling van het aantal verwachte huishoudens in Twente

3.200 extra huishoudens in 2030 door immigratie en overige demografische ontwikkelingen
Van de in totaal 125.000 extra huishoudens waarmee het CBS rekening houdt tot 2030, zijn er naar schatting circa 3.200 toe te kennen aan Twente. Het aantal immigranten dat zich naar verwachting in Twente zal vestigen is bepaald op basis van de verhouding tussen historische migratiefracties op nationaal en regionaal niveau. De migratiefractie in Twente ligt structureel iets onder het landelijk gemiddelde, waardoor circa 2,5% van het totaal aantal immigranten in Nederland zich in deze regio vestigt. Daarmee komen van de 3.200 extra huishoudens circa 2.750 huishoudens voort uit meer immigratie (figuur 4.4). Bij de toewijzing van immigratie op gemeenteniveau is eveneens aangesloten bij de historische migratiefracties, welke vooral in stedelijke gemeenten naar verhouding hoog zijn. Op basis hiervan zal circa 45% van de immigratie neerslaan in Enschede. Dit beeld sluit overigens aan bij de verwachtingen van het PBL en CBS omtrent regionale huishoudensgroei als gevolg van meer immigratie⁵.

Figuur 4.4 Aantal huishoudens in Twente volgens de herijkte prognose, uitgesplitst naar oorzaak



Bron: EIB

De overige 450 extra huishoudens komen voort uit de overige demografische factoren (geboorten, sterfte, paarvorming etc.), zoals besproken in het hoofdstuk over de huishoudensprognoses op nationaal niveau. Voor deze laatstgenoemde ontwikkelingen is geen

⁵ PBL/CBS Regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2019–2050: Demografische veronderstellingen (2019)

aanleiding gevonden om af te wijken van de trends op nationaal niveau, waarmee de groei die hieruit voortkomt in Twente en de onderliggende gemeenten naar rato gelijk is aan de groei in de rest van Nederland.

4.1.1 Immigratie: huishoudkenmerken en woningvraag

Jonge huishoudens met relatief lage inkomens

Van de 2.750 extra huishoudens voortkomend uit meer immigratie is ruim de helft jonger dan 35 jaar in 2030 en valt circa 40% binnen de leeftijdscategorie 35-55 jaar. Tegen deze achtergrond leidt de extra huishoudensgroei per saldo tot verjonging van de bevolking van Twente. Daarnaast geldt voor deze groep dat het gemiddeld om relatief lage inkomens gaat, waarmee deze groep ook op dit vlak afwijkt van de meeste huishoudens in Twente. Voor wat betreft huishoudenssamenstelling gaat het naar verwachting om een brede groep, waardoor er op dit terrein naar verwachting geen noemenswaardige verschillen bestaan ten opzichte van de andere huishoudens in Twente (zie paragraaf 2.1).

Vraag gaat uit naar stedelijk wonen, gereguleerde huurwoningen en appartementen

De relatief jonge leeftijd en lage inkomenspositie van immigranten maken dat deze groep in beginsel sterk is aangewezen op de gereguleerde huursector. In 2030 woont naar schatting circa 1.950 van de 2.750 extra huishoudens uit immigratie in de gereguleerde huursector. De leeftijd en inkomenspositie van deze groep hangt verder samen met een relatief sterke vraag naar appartementen. De verwachting is dat door de extra vraag vanuit immigratie de vraag naar appartementen tot 2030 met 1.550 toeneemt en grondgebonden woningen met 1.200. Tot slot geldt dat immigranten zich naar verhouding sterk vestigen in de steden, waarbij de vraag met name uitgaat naar Enschede (circa 45%).

4.2 Kwalitatieve woningvraag tot 2030

Aantal huishoudens neemt met bijna 14.000 toe tot 2030

Het aantal huishoudens neemt tussen 2017-2030 met bijna 14.000 toe (tabel 4.1), inclusief de opwaartse bijstelling vanwege hogere migratie en overige demografische factoren (zie hoofdstuk 3). Het aantal huishoudens in Twente loopt op van 274.600 in 2017 tot 288.200 in 2030, waarmee de huishoudensgroei gemiddeld uitkomt op 0,4% per jaar. Hiermee ligt de groei in Twente iets onder de gemiddelde huishoudensgroei in Nederland over dezelfde periode (circa 0,6% per jaar).

Tabel 4.1 Woningvraag naar segment en leeftijdscohort in Twente, 2017-2030

	2017				2030			
	Gereg. huur	Koop	Vrije huur	Totaal	Gereg. huur	Koop	Vrije huur	Totaal
< 35 jaar	28.500	19.000	2.600	50.100	29.000	19.400	3.600	52.000
35-55 jaar	24.700	68.100	2.600	95.400	21.300	57.600	4.200	83.100
55-75 jaar	26.700	62.700	2.700	92.100	24.900	72.600	3.000	100.500
> 75 jaar	21.100	13.600	2.300	37.000	17.900	31.400	3.300	52.600
Totaal	101.000	163.400	10.200	274.600	93.100	181.000	14.100	288.200

Bron: EIB

Huishoudensgroei gaat gepaard met verdere vergrijzing

De groei tot 2030 komt vooral van ouderen. Circa 24.000 huishoudens ouder dan 55 jaar komen erbij, waarvan circa 16.000 huishoudens ouder zijn dan 75 jaar. Tegen deze achtergrond gaat de

groei in Twente dus gepaard met een sterke vergrijzing. Wel wordt de vergrijzing iets gematigd door de komst van meer immigranten (veelal jonge huishoudens), waardoor de groei van het aantal jonge huishoudens wordt aangesterkt. Daarentegen is onder huishoudens tussen 35-55 jaar juist sprake van een afname over de beschouwde periode (circa 12.000 huishoudens).

Meer eenpersoonshuishoudens en huishoudens zonder kinderen

De groei steunt sterk op meer eenpersoonshuishoudens en paren zonder kinderen. Het aantal eenpersoonshuishoudens neemt met name sterk toe onder 75-plussers, maar ook onder jongeren en huishoudens tussen 55-75 is sprake van een toename. Bij de ontwikkeling van het aantal paren met kinderen bestaat min of meer hetzelfde beeld, waarbij de groei naar verhouding eveneens sterk is geconcentreerd onder 75-plussers. De afname van het aantal paren met kinderen hangt voor een belangrijk deel samen met de afname van het aantal huishoudens tussen 35-55 jaar. Bij de overige cohorten is sprake van een (bescheiden) toename.

Tabel 4.2 Huishoudsamenstelling naar leeftijdscohort in Twente, 2017-2030

	2017				2030			
	Eenper-soons	MMK ¹	MZK ²	Totaal	Eenper-soons	MMK ¹	MZK ²	Totaal
< 35 jaar	26.200	11.900	12.000	50.100	28.100	12.400	11.500	52.000
35-55 jaar	21.700	63.400	10.300	95.400	19.600	53.500	9.900	83.100
55-75 jaar	27.400	19.600	45.100	92.100	29.500	22.900	48.200	100.500
> 75 jaar	20.600	1.700	14.600	37.000	28.100	2.300	22.200	52.600
Totaal	95.900	96.700	82.000	274.600	105.400	91.100	91.700	288.200

¹ Meerpersoonshuishouden met kind

² Meerpersoonshuishouden zonder kind

Bron: EIB

Groei sterk geconcentreerd in de koop- en vrije huursector

De toename van de woningvraag⁶ manifesteert zich in het komend decennium naar verwachting sterk in de koopsector (bijna 17.600 huishoudens), maar ook in de vrije huursector is naar verhouding sprake van een sterke dynamiek (bijna 3.900 huishoudens). De sterke groei in de koopsector volgt vooral uit het gegeven dat de toekomstige groep ouderen (de babyboom generatie) meer dan de huidige groep ouderen in koopwoningen woont en naar verwachting hierin voor het overgrote deel blijft wonen. Deze dynamiek vormt dan ook de belangrijkste drijver achter de afnemende vraag naar gereguleerde huurwoningen in dezelfde periode (circa 7.900 huishoudens). Hierbij geldt dat de afnemende vraag naar gereguleerde huurwoningen nog wordt gematigd door de vraag naar gereguleerde huurwoningen afkomstig van immigranten. Daar er naar verwachting vooral onder ouderen minder vraag naar gereguleerde huurwoningen bestaat, is in de gereguleerde huursector dan ook sprake van verjonging, terwijl de vergrijzing dus vooral neerslaat in de particuliere sector. De vrije huursector krijgt naar verwachting een impuls van onder meer het toenemend aantal eenpersoonshuishoudens (onder meer door hogere scheidingskansen), wat naar verwachting gepaard gaat met meer vraag naar flexibiliteit op de woningmarkt. Ook ouderen met een bepaalde zorgvraag dragen bij aan de groei in deze sector.

Uitbreidingsvraag gaat vooral uit naar grondgebonden woningen

De vraag gaat vooral uit naar grondgebonden woningen. Deze verwachting steunt vooral op de verwachting dat de grondgebonden woningen waarin de toekomstige ouderen wonen, naar verhouding weinig vrijkomen (de mobiliteit van ouderen op de woningmarkt is relatief gering),

⁶ Met de woningvraag wordt de vraag van huishoudens naar woningen bedoeld.

terwijl er bij onderliggende cohorten juist vraag is naar grondgebonden woningen ten tijde van bijvoorbeeld gezinsvorming. De vraag naar appartementen neemt hiertegenover meer bescheiden toe en hangt onder meer samen met een vraag naar meergezinswoningen afkomstig van immigranten of ouderen met bijvoorbeeld een vraag naar meer gelijkvloers wonen.

Tabel 4.3 Woningvraag naar segment en woningtype in Twente, 2017-2030

	2017				2030			
	Gereg. huur	Koop	Vrije huur	Totaal	Gereg. huur	Koop	Vrije huur	Totaal
Grondgebonden	51.300	148.900	5.000	205.200	45.700	164.700	6.300	216.700
Appartementen	49.700	14.500	5.200	69.300	47.400	16.300	7.800	71.500
Totaal	101.000	163.400	10.200	274.600	93.100	181.000	14.100	288.200

Bron: EIB

4.3 Regionaal beeld tot 2030

De vraag manifesteert zich naar verhouding sterk in de steden

Van de in totaal circa 13.600 huishoudens die er in Twente naar verwachting bijkomen, gaat de vraag per saldo voor ongeveer 10.100 uit naar de steden. Deze vraag wordt aangesterkt door de vraag vanuit immigranten, die zich naar verhouding vooral in het stedelijk gebied vestigen. Van de in totaal 2.750 extra huishoudens afkomstig uit meer immigranten vestigen er zich naar schatting circa 2.200 in de steden. De huishoudensgroei in het landelijk gebied bedraagt over dezelfde periode circa 3.500. Gegeven de getoonde dynamiek in het landelijk gebied in de laatste jaren, is in de raming rekening gehouden met een demografische ontwikkeling die iets hoger uitvalt ten opzichte van de vorige. Van alle gemeenten wordt in Enschede rekening gehouden met de sterkste groei. Enkel in Hof van Twente is naar verwachting sprake van lichte krimp.

Tabel 4.4 Ontwikkeling aantal huishoudens per gemeente, 2017-2030

	2017	2030	Gemiddelde groei per jaar (%)
Almelo	32.200	33.400	0,28
Borne	9.700	10.100	0,31
Enschede	78.000	84.900	0,65
Hengelo	37.300	38.900	0,32
Stedelijk	157.200	167.300	0,48
Dinkelland	10.100	10.500	0,15
Haaksbergen	10.100	10.500	0,30
Hellendoorn	14.600	15.100	0,26
Hof van Twente	14.700	14.600	-0,05
Losser	9.300	9.600	0,40
Oldenzaal	13.900	14.200	0,16
Rijssen-holten	14.100	15.300	0,63
Tubbergen	8.000	8.300	0,28
Twenterand	13.100	13.100	0,00
Wierden	9.500	9.700	0,16
Landelijk	117.400	120.900	0,23
Twente	274.600	288.200	0,37

Bron: EIB

Afname gereguleerde sector het sterkst in landelijke gemeenten

Toekomstige ouderen zijn naar verwachting - meer dan de huidige groep ouderen - vooral actief in de koopsector, waar zij momenteel al wonen en naar verwachting blijven wonen. Dit vormt een belangrijke factor bij de afnemende vraag naar gereguleerde huurwoningen. Hoewel deze afname zich naar verwachting in zowel het stedelijk als het landelijk gebied manifesteert, is de afname in het stedelijk gebied bescheidener dan in de landelijke gemeenten. De afname wordt in de steden gematigd vanuit extra immigranten, waarmee meer vraag naar gereguleerde huurwoningen samenhangt. Per saldo is in alle Twentse gemeenten sprake van een afnemende vraag naar gereguleerde huurwoningen over de beschouwde periode. Wel wordt de terugloop in de steden meer gematigd door de komst van immigranten vergeleken met landelijke gemeenten. Met name in Enschede speelt dit gegeven een rol: waar er in de vorige raming nog rekening werd gehouden met een afnemende vraag naar gereguleerde huurwoningen van circa 2.000 tot 2030, betreft deze afname in de nu nog resterende periode tot 2030 nog ongeveer 300 woningen. De nog resterende opgave is in de eerste plaats kleiner geworden doordat er in de periode 2015-2017 gereguleerde huurwoningen zijn verkocht/geliberaliseerd (door zowel corporaties als particuliere verhuurders), waardoor dus al een deel van de opgave in de achterliggende jaren is gerealiseerd. Daarnaast speelt mee dat de toekomstige terugloop wordt gematigd door de komst van meer migranten en meer autonome bevolkingsgroei, waarmee meer vraag naar gereguleerde huurwoningen gepaard gaat.

Tabel 4.5 Woningvraag naar segment en leeftijdscohort, 2017-2030

	2017				2030			
	Gereg. huur	Koop	Vrije huur	Totaal	Gereg. huur	Koop	Vrije huur	Totaal
Stedelijke gemeenten								
< 35 jaar	22.700	10.800	2.100	35.600	23.000	11.400	2.800	37.200
35-55 jaar	17.800	35.000	1.400	54.200	14.800	30.600	3.000	48.400
55-75 jaar	16.100	30.700	1.600	48.400	17.000	35.500	1.700	54.200
> 75 jaar	11.500	6.200	1.300	19.000	10.600	15.100	1.800	27.500
Totaal	68.100	82.700	6.400	157.200	65.400	92.600	9.300	167.300
Landelijke gemeenten								
< 35 jaar	5.800	8.200	500	14.500	6.000	8.000	800	14.800
35-55 jaar	6.900	33.100	1.200	41.200	6.500	27.000	1.200	34.700
55-75 jaar	10.600	32.000	1.100	43.700	7.900	37.100	1.300	46.300
> 75 jaar	9.600	7.400	1.000	18.000	7.300	16.300	1.500	25.100
Totaal	32.900	80.700	3.800	117.400	27.700	88.400	4.800	120.900
Totaal	101.000	163.400	10.200	274.600	93.100	181.000	14.100	288.200

Bron: EIB

Groei in zowel stedelijke als landelijke gemeenten sterk gedreven vanuit de koopsector
 Voor zowel stedelijke als landelijke gemeenten geldt dat de vraag naar koopwoningen het komend decennium sterk toeneemt. Voor beide gebieden geldt dat de impuls vooral vanuit 75-plus huishoudens komt. De vraag naar koopwoningen neemt in stedelijke en landelijke gemeenten met respectievelijk circa 9.900 en 7.700. Het gaat hier vooral om huishoudens die momenteel al in de koopsector wonen en hier veelal blijven wonen. Naast de koopsector groeit de vrije huursector evenwel fors, onder meer in samenhang met wat meer vraag naar flexibiliteit vanuit eenpersoonshuishoudens. De groei in het stedelijk gebied is hierbij sterker dan in het landelijk gebied.

Tabel 4.6 Ontwikkeling vraag naar gereguleerde huurwoningen naar gemeente, 2017-2030

	2017	2030
Almelo	13.500	12.200
Borne	2.800	2.600
Enschede	36.700	36.400
Hengelo	15.100	14.200
Stedelijk	68.100	65.400
Dinkelland	2.300	1.800
Haaksbergen	2.900	2.200
Hellendoorn	3.800	3.300
Hof van Twente	4.200	3.400
Losser	2.600	2.300
Oldenzaal	5.000	4.400
Rijssen-holten	3.900	3.500
Tubbergen	1.800	1.500
Twenterand	4.200	3.500
Wierden	2.200	1.800
Landelijk	32.900	27.700
Twente	101.000	93.100

Bron: EIB

Uitbreidingsvraag in stedelijke en landelijke gemeenten gericht op grondgebonden woningen

De woningvraag gaat in zowel het stedelijk als het landelijk gebied vooral uit naar grondgebonden woningen. In de steden is sprake van een toename van de vraag met ruim 7.500 grondgebonden woningen en in landelijke gemeenten gaat het om een toename van circa 3.900 grondgebonden woningen. De vraag naar appartementen manifesteert zich in de steden relatief wat sterker dan in landelijke gemeenten, onder meer door de vraag afkomstig van meer immigranten die - bij gegeven inkomens en leeftijd - vraag naar appartementen hebben.

Tabel 4.7 Woningvraag naar woningtype, 2017-2030

	2017				2030			
	Gereg. huur	Koop	Vrije huur	Totaal	Gereg. huur	Koop	Vrije huur	Totaal
Grondgebonden woningen								
Stedelijke gemeenten	30.400	74.000	3.100	107.500	28.000	83.000	4.000	115.000
Landelijke gemeenten	20.900	74.800	2.100	97.800	17.700	81.700	2.300	101.700
Totaal	51.300	148.800	5.200	205.300	45.700	164.700	6.300	216.700
Appartementen								
Stedelijke gemeenten	37.700	8.500	3.300	49.500	37.400	9.500	5.300	52.200
Landelijke gemeenten	12.000	6.000	1.800	19.800	10.000	6.800	2.500	19.300
Totaal	49.700	14.500	5.100	69.300	47.400	16.300	7.800	71.500
Totaal	101.000	163.300	10.300	274.600	93.100	181.000	14.100	288.200

Bron: EIB

Regionale huishoudensprognoses CBS

In het derde kwartaal van 2019 heet het CBS regionale huishoudensprognoses gepubliceerd. Deze cijfers moeten geïnterpreteerd worden als zijnde een schatting van waar huishoudens zich naar alle waarschijnlijkheid daadwerkelijk zullen vestigen. In de methode waarmee deze prognoses tot stand komen, wordt om die reden relatief veel belang toegekend aan de huishoudensgroei in meer recente jaren en aan bestaande woningbouwplannen. Zo wordt in de ramingen bijvoorbeeld onderzocht in welke gemeenten er naar verhouding veel woningbouwplannen zijn, zodoende dat de groei hiermee wordt afgestemd. Dit betreft een andere benadering dan die nodig is wanneer men de woningvraag wil ramen, welke zich immers goed kan manifesteren in gebieden waar bijvoorbeeld weinig plancapaciteit aanwezig is. De onderstaande tabel geeft de regionale huishoudensprognoses weer, afgezet tegen de huishoudensgroei in de periode 2012-2017 en de plancapaciteit per gemeente. Het beeld dat hieruit naar voren komt, is dat de regionale groei nauwe samenhang kent met de mate van huishoudensgroei in recentere jaren en de aanwezige plancapaciteit. Gegeven dat de huishoudensgroei over de beschouwde periode in de steden in lijn met het aanbod is achtergebleven, wordt er naar verhouding een bescheiden groei aan het stedelijk gebied toegekend tot 2030: Enschede groeit conform deze prognoses van alle Twentse gemeenten het minst sterk.

CBS regionale huishoudensprognoses afgezet tegen de gerealiseerde huishoudensgroei en de aanwezige plancapaciteit per gemeente

	Gemiddelde huishoudensgroei per jaar 2017-2030	Gemiddelde huishoudensgroei 2012-2017	Plancapaciteit per 1.000 huishoudens
Almelo	0,46%	0,27%	29
Borne	0,61%	1,24%	106
Enschede	0,14%	0,13%	27
Hengelo	0,38%	0,41%	50
Stedelijk	0,29%	0,29%	38
Dinkelland	0,59%	0,65%	15
Haaksbergen	0,30%	0,44%	18
Hellendoorn	0,41%	0,51%	53
Hof van Twente	0,26%	0,20%	15
Losser	0,32%	0,12%	45
Oldenzaal	0,16%	0,27%	24
Rijssen-holten	0,48%	0,56%	19
Tubbergen	0,56%	0,61%	10
Twenterand	0,23%	0,34%	30
Wierden	0,55%	0,92%	49
Landelijk	0,37%	0,44%	28
Twente	0,32%	0,36%	33

Bron: CBS, Planmonitor wonen provincie Overijssel, bewerking EIB

4.3.1 Plancapaciteit

Plancapaciteit steden blijft achter bij de woningvraag

In de onderstaande tabel is de geraamde woningvraag tot 2030 afgezet tegen de plancapaciteit per januari 2019. Het gaat hier om bestuurlijk harde plancapaciteit en betreft met andere woorden de woningbouwplannen met een onherroepelijk bestemmingsplan (de bestuurlijk zachte plancapaciteit vormt geen onderdeel van de planmonitor van de provincie). Afgezet tegen de woningvraag tot 2030 geeft de tabel weer dat er met name in de steden te weinig plannen bestaan. Tegen de achtergrond dat diverse plannen in de praktijk substantiële vertraging kunnen oplopen ofwel uitvallen, is er meer plancapaciteit nodig in de steden, zodoende dat tijdig voldoende aanbod tot stand kan komen.

Tabel 4.8 Woningvraag tot 2030 afgezet tegen de bestuurlijk harde plancapaciteit per januari 2019

	Harde plancapaciteit per januari 2019	Harde plancapaciteit/huishoudensgroei
Stedelijke gemeenten	5.900	68%
Landelijke gemeenten	3.300	126%
Twente	9.200	82%

Bron: Planmonitor wonen provincie Overijssel, bewerking EIB

4.4 Doorkijk naar 2040

Aantal huishoudens neemt met circa 4.300 toe tussen 2030-2040

In de periode 2030-2040 neemt het aantal huishoudens in Twente met naar verwachting 4.300 toe en komt hiermee uit op in totaal 292.500 huishoudens in 2040. Hiermee komt de groei duidelijk op een lager pad te liggen: gemiddeld betreft de huishoudensgroei over de beschouwde periode circa 0,15% per jaar, tegenover een gemiddelde groei van ongeveer 0,4% per jaar in de periode tot 2030 in Twente. De groei hangt - net als in de periode tot 2030 - vooral samen met de groei van het aantal ouderen, maar ook het cohort 35-55 jaar groeit naar verwachting licht.

Groei komt volledig vanuit de steden

De groei over de beschouwde periode komt volledig vanuit de steden. Waar er in de steden nog rekening wordt gehouden met een huishoudensgroei van circa 4.400 (gemiddelde groei van 0,26% per jaar), wordt in de landelijke gemeenten een bescheiden krimp van 100 huishoudens verwacht (gemiddelde groei van -0,01% per jaar). Hoewel voor zowel stedelijke als landelijke gemeenten geldt dat de groei steunt op de groei van het aantal oudere huishoudens (75-plussers) en het cohort tussen 35-55 jaar, is de groei in de steden relatief sterker dan in landelijke gemeenten en is de relatieve afname van de overige leeftijdscohorten in landelijke gemeenten sterker dan in stedelijke gemeenten. De groei van de steden wordt ondersteund vanuit alle stedelijke gemeenten. De afnemende woningvraag in het landelijk gebied hangt met name samen met de afnemende woningvraag in Dinkelland, Haaksbergen, hof van Twente, Losser, Oldenzaal en Twenterand.

Tabel 4.9 Woningvraag naar segment en leeftijdscohort, 2030-2040

	2030				2040			
	Gereg. huur	Koop	Vrije huur	Totaal	Gereg. huur	Koop	Vrije huur	Totaal
Stedelijke gemeenten								
< 35 jaar	23.000	11.400	2.800	37.200	21.400	10.400	2.600	34.400
35-55 jaar	14.800	30.600	3.000	48.400	16.100	31.800	2.900	50.800
55-75 jaar	17.000	35.500	1.700	54.200	16.000	34.200	2.600	52.800
> 75 jaar	10.600	15.100	1.800	27.500	11.200	20.300	2.200	33.700
Totaal	65.400	92.600	9.300	167.300	64.700	96.700	10.300	171.700
Landelijke gemeenten								
< 35 jaar	6.000	8.000	800	14.800	5.300	7.000	700	13.000
35-55 jaar	6.500	27.000	1.200	34.700	6.900	26.600	1.500	35.000
55-75 jaar	7.900	37.100	1.300	46.300	6.800	35.100	1.300	43.200
> 75 jaar	7.300	16.300	1.500	25.100	6.300	21.400	1.900	29.600
Totaal	27.700	88.400	4.800	120.900	25.300	90.100	5.400	120.800
Totaal	93.100	181.000	14.100	288.200	90.000	186.800	15.700	292.500

Bron: EIB

Vraag naar gereguleerde huurwoningen neemt af in zowel het stedelijk als landelijk gebied

Zowel in stedelijke als landelijke gemeenten neemt de vraag naar gereguleerde huurwoningen verder af, maar de afname komt duidelijk op een lager pad te liggen ten opzichte van de periode tot 2030. In Enschede en Dinkelland blijft nog sprake van enige groei van de gereguleerde sector. In Dinkelland hangt deze groei samen met het gegeven dat de huidige groep jongere huishoudens relatief sterk is vertegenwoordigd in de gereguleerde huursector, wat doorwerkt op de vraag naar gereguleerde huurwoningen bij het doorschuiven van dit cohort. In Enschede hangt de groei met name samen met de komst van meer immigranten, wat doorwerkt op de vraag naar gereguleerde huurwoningen in deze beschouwde periode. In alle andere gemeenten is sprake van een afnemende vraag naar gereguleerde huurwoningen.

De groei tussen 2030-2040 zit zowel in het stedelijk als het landelijk gebied vooral in de private sector, waar met name de vraag naar koopwoningen - in het verlengde van de verdere vergrijzing - aandeel kent in de groei. De vraag naar de vrije huursector houdt in beide gebieden - in lijn met onder meer het toenemend aantal eenpersoonshuishoudens en de vraag naar flexibel wonen - naar verwachting aan.

Tabel 4.10 Ontwikkeling aantal gereguleerde huurwoningen naar gemeente, 2030-2040

	2030	2040
Almelo	12.200	11.600
Borne	2.600	2.500
Enschede	36.400	37.000
Hengelo	14.200	13.600
Stedelijk	65.400	64.700
Dinkelland	1.800	1.900
Haaksbergen	2.200	2.000
Hellendoorn	3.300	3.100
Hof van Twente	3.400	3.200
Losser	2.300	2.000
Oldenzaal	4.400	3.900
Rijssen-holten	3.500	3.100
Tubbergen	1.500	1.500
Twenterand	3.500	3.000
Wierden	1.800	1.600
Landelijk	27.700	25.300
Twente	93.100	90.000

Bron: EIB

Uitbreidingsvraag blijft per saldo sterk uitgaan naar grondgebonden woningen

Met de verdere vergrijzing, gaat een sterke vraag naar grondgebonden woningen samen. Met name bij de gezinsvorming bestaat er bij de betreffende cohorten vraag naar grondgebonden woningen. Om deze vraag op te vangen, zullen er per saldo dan ook vooral grondgebonden woningen aan de voorraad toegevoegd moeten worden. Enkel in de koopsector neemt de vraag naar appartementen per saldo nog iets toe. Dit geldt met name voor het stedelijk gebied, onder meer door de vraag naar dit woningtype vanuit meer immigranten.

Tabel 4.11 Woningvraag naar segment en woningtype, 2030-2040

	2030				2040			
	Gereg. huur	Koop	Vrije huur	Totaal	Gereg. huur	Koop	Vrije huur	Totaal
Grondgebonden woningen								
Stedelijke gemeenten	28.000	83.000	4.000	115.000	28.500	86.500	5.000	120.000
Landelijke gemeenten	17.700	81.700	2.300	101.700	16.500	83.700	2.900	103.100
Totaal	45.700	164.700	6.300	216.700	45.000	170.200	7.900	223.100
Appartementen								
Stedelijke gemeenten	37.400	9.500	5.300	52.200	36.200	10.200	5.300	51.700
Landelijke gemeenten	10.000	6.800	2.500	19.300	8.800	6.400	2.500	17.700
Totaal	47.400	16.300	7.800	71.500	45.000	16.600	7.800	69.400
Totaal	93.100	181.000	14.100	288.200	90.000	186.800	15.700	292.500

Bron: EIB

4.5 Strategische implicaties

De analyse geeft weer dat de vraag naar gereguleerde huurwoningen in de komende decennia blijft afnemen. Een belangrijke vraag is dan ook welke handelingsperspectieven er zijn om beleidsmatig op deze afname te anticiperen. De mogelijkheden die hiervoor bestaan variëren vanzelfsprekend tussen regio's en de kenmerken van de bestaande voorraad. Daarnaast speelt het gegeven dat het beleid van gemeenten ook de woningmarkt in andere Twentse gemeenten raakt. Afstemming tussen gemeenten en corporaties ligt dan ook in de rede, welke strategie ook wordt verkozen.

Immigratie: een meer gelijkmatige spreiding in stedelijke en landelijke gemeenten

Historisch gezien vestigen migranten zich vooral in de gereguleerde huursector in de Twentse steden. Het anders toewijzen van deze groep in de diverse regio's zou bij kunnen dragen aan een meer gelijkmatige spreiding van deze groep over stedelijke en landelijke gemeenten, waardoor de afname van de vraag naar gereguleerde huurwoningen ook in het landelijk gebied iets meer verzacht kan worden door de komst van meer immigranten. Indien tot 2030 bijvoorbeeld de helft van de woningvraag van migranten met een vraag naar gereguleerde huurwoningen in landelijke gemeenten wordt opgevangen, dan verzacht dit de terugloop met circa 600 extra woningen ten opzichte van het scenario waarbij migranten zich conform historische patronen regionaal vestigen. Het ligt in de rede dat woningcorporaties een belangrijke stem hebben bij de afstemming tussen gemeenten.

Verkoop en liberalisatie draagt bij aan opgave koop- en vrije huursector

Tegen de achtergrond van de uitbreidingsopgave in de koop- en vrije huursector zou het liberaliseren of verkopen van bestaand bezit bij kunnen dragen aan de opgaven in deze sectoren. De voorraad die hiervoor in aanmerking komt, betreft de kwalitatief betere voorraad die aansluiting vindt bij de woonkwaliteit in het particuliere segment. Daarnaast is het verbeteren van bestaande woningen met het oog op liberaliseren dan wel verkopen een optie.

Sloop en selectief nieuwbouwbeleid gericht op kwaliteitsverbetering

Een strategie die bestuurlijk moeilijker ligt, betreft het onttrekken van woningen die nog maar beperkt aansluiting vinden op de vraag. Niettemin zou sloop een onderdeel kunnen uitmaken van een strategie die bijdraagt aan het afstemmen van een kwalitatief passend aanbod op de woningvraag. Het gaat met name om het onttrekken van de kwalitatief minder goede voorraad, waarmee de gemiddelde kwaliteit en energetische prestaties van de voorraad verbeteren. De voorraad kwetsbare woningen bestaat vooral uit naoorlogse woningen met een slecht energielabel die gekenmerkt wordt door een lage WOZ-waarde per m², terwijl de kwalitatief goede woningvoorraad gekenmerkt wordt door woningen die na 1980 zijn gebouwd en een hoge WOZ-waarde hebben. Eerder is geïnventariseerd dat de kwetsbare voorraad in stedelijke gemeenten circa 10.000 gereguleerde huurwoningen betreft en ruim 1.000 woningen in landelijke gemeenten. De kwalitatief naar verhouding goede voorraad bedraagt circa 5.000 woningen in landelijke gemeenten en circa 3.000 in stedelijke gemeenten. Van deze woningen zou circa 5.000 geliberaliseerd kunnen worden.

In het verlengde kan (selectieve) vervangende nieuwbouw een rol spelen bij een betere afstemming van het aanbod op de vraag. Regionaal kan het gaan om het selectief toevoegen van kwalitatief hoogwaardigere gereguleerde huurwoningen. Daarnaast kan geanticipeerd worden op de opgaven die zich voordoen in de koop- of vrije huursector, door het toevoegen van woningen in deze sectoren.

Ongeveer driekwart van de gereguleerde huurvoorraad in bezit van woningcorporaties

Circa drie kwart van de gereguleerde woningvoorraad in Twente is in handen van corporaties. Het overige deel is in handen van (particuliere) beleggers, die in de praktijk weinig geneigd zijn om bezit te onttrekken/slopen. Vooral in gemeenten als Tubbergen en Dinkelland is het particuliere segment relatief groot. Niettemin hoeft een strategie bestaande uit een mix van onder meer het onttrekken van woningen zich niet te beperken tot enkel woningcorporaties. Indien bijvoorbeeld kwaliteitseisen rond duurzaamheid verder aanscherpen en er meer eisen aan huurders gesteld worden, zou een deel van de opgave ook door andere eigenaren dan corporaties opgepakt kunnen worden.

Meer woningbouwplannen nodig in de steden

De inventarisatie van (bestuurlijk harde) plancapaciteit geeft weer dat er vooralsnog te weinig nieuw aanbod gepland staat om de woningvraag op te vangen. Met name in de steden ligt het gepland aanbod laag ten opzichte van de vraag. Tegen deze achtergrond bestaat er dan ook noodzaak om meer plancapaciteit te organiseren om tijdig in de woningbehoefte te kunnen voorzien.

Woningbouwprogramma gericht op grondgebonden woningen

De analyse geeft weer dat er in de komende decennia een sterke uitbreidingsvraag naar grondgebonden woningen blijft bestaan. Hoewel de extra migratie samengaat met meer vraag naar appartementen, blijft de opgave over de hele linie sterk bestaan uit het toevoegen van meer grondgebonden woningen.

4.6 Onzekerheden

Omvang immigratie bepalend voor ontwikkeling gereguleerde huursector

Doordat de toekomstige huishoudensgroei in toenemende mate door immigratie wordt bepaald, hangt de onzekerheid omtrent huishoudensprognoses ook steeds meer hiermee samen. Gezien de inkomenspositie en de leeftijd van immigranten, komt deze groep voor het merendeel in de gereguleerde huursector terecht. De onzekerheden op het gebied van immigratie-aantallen hebben daarmee voornamelijk effect op de vraag naar gereguleerde huurwoningen. Ter illustratie: indien er geen extra huishoudens vanuit immigratie bijkomen ten opzichte van de voorgaande raming, zal de geprognosticeerde vraag naar gereguleerde huurwoningen circa 2.000 lager uitvallen. Daartegenover staat dat bij hogere immigratie-aantallen dan verwacht de vraag naar gereguleerde huurwoningen hoger uit zal vallen. Uitgaande van een vestigingspatroon dat aansluit bij de historische migratiefracties, zal de grootste onzekerheid regionaal gezien hiermee bij stedelijke gemeenten liggen.

Tot slot dient aangaande immigratie opgemerkt te worden dat het CBS in de recent verschenen huishoudensprognoses van eind 2019 uitgaat van wederom meer immigratie dan in de vorige prognoses (zie kader). Een verder toenemende migratie versterkt teneer de conclusies van deze notitie, waarbij de vraag van immigranten met name uitgaat naar gereguleerde huurwoningen en zich - historisch gezien - vooral in de steden vestigt.

CBS-bevolkingsprognose van eind 2019 gaat uit van verder oplopende immigratie

Eind 2019 heeft het CBS wederom een nationale bevolkingsprognose gepubliceerd, waarin ten opzichte van de voorgaande prognoses een opwaartse bijstelling heeft plaatsgevonden. Ten opzichte van de bevolkingsprognose van eind 2018 gaat het om een opwaartse bijstelling van cumulatief 430.000 personen tot 2030. Deze ophoging steunt zo goed als volledig op meer immigratie. Het gaat naar schatting om circa 200.000 extra huishoudens tot 2030. In deze notitie is gekeken naar de betekenis van de eerdere ophoging van de bevolkings-/huishoudensprognoses (eind 2018) voor Twente. Hierbij bestaat het beeld dat de vraag afkomstig van meer immigranten zich relatief sterk richt op de gereguleerde huursector in de steden. Een verdere toename van immigratie lijkt dan ook vooral samen te hangen met een verdere toename van de vraag naar gereguleerde huurwoningen, waarbij - historisch gezien - deze vraag zich relatief sterk concentreert in de steden en in het geval van Twente naar verhouding sterk in Enschede.

Ontwikkeling vrije huursector afhankelijk van preferenties van huishoudens

De prognoses kennen een beperkte mate van onzekerheid. Vanzelfsprekend dient opgemerkt te worden dat hoe verder in de tijd wordt gekeken, hoe groter de onzekerheden worden. Niettemin is de meest dominante trend op de woningmarkt in Twente de vergrijzing, waarvoor geldt dat de trends die hieruit voortkomen uit voorspelbare demografische veranderingen volgen. 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 huurwoningen. 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 1.600 huishoudens minder af. Deze ontwikkeling is in de stedelijke gemeenten met 1.100 huishoudens sterker dan in landelijke gemeenten, waar de teruggang met 500 huishoudens verminderd zou worden.

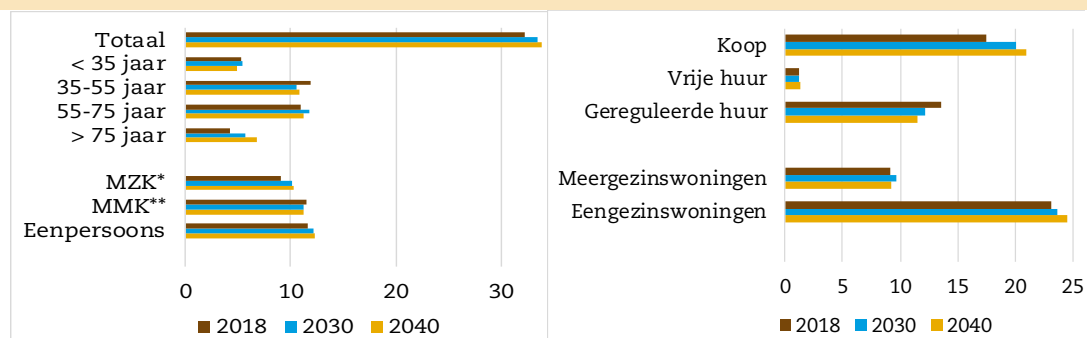
Bijlage A: uitwerking per gemeente

Almelo

Tot 2030 neemt de woningvraag in Almelo naar verwachting met 1.200 toe en komt uit op in totaal circa 33.400. De vraag komt over de hele linie vooral vanuit 55-plus huishoudens, waar vooral het aantal 75-plus huishoudens relatief sterk oploopt. De groei in de onderliggende cohorten is meer bescheiden: waar het cohort jonger dan 35 jaar nog licht toeneemt door de komst van meer immigranten (jonge huishoudens), loopt het aantal huishoudens tussen 35-55 jaar terug. Naar sectoren gezien gaat de woningvraag in het komend decennium relatief sterk uit naar de koopsector. Deze ontwikkeling hangt samen met de verwachting dat de toekomstige groep ouderen (babyboomers) meer dan de huidige groep ouderen is gevestigd in de koopsector. Tegen deze achtergrond loopt de vraag naar koopwoningen op met naar verwachting ongeveer 2.500 huishoudens. De verschuiving van de woningvraag onder ouderen hangt samen met een afnemende vraag naar gereguleerde huurwoningen (circa 1.300 woningen), waarbij geldt dat de afname van de gereguleerde huursector wordt gematigd door de komst van meer immigranten. De vraag naar vrije huurwoningen stabiliseert over dezelfde periode. De uitbreidingsvraag gaat voor het merendeel uit naar grondgebonden woningen. Met name ouderen zijn relatief sterk vertegenwoordigd in grondgebonden woningen, waar zij veelal blijven wonen. Tegen de achtergrond dat jongere cohorten bij gezinsvorming juist vraag hebben naar dit woningtype, gaat de algehele vraag vooral uit naar dit woningtype.

Vergeleken met de vorige prognose ligt de woningvraag in 2030 circa 525 hoger. De woningvraag neemt met circa 475 hoger door meer verwachte immigratie. De overige extra groei vloeit voort uit andere demografische trends (hogere scheidingskansen etc.).

Figuur A.1 Demografische ontwikkeling en woningvraag in Almelo, in duizend huishoudens in woningen



* Meerpersoonshuishouden zonder kinderen

** Meerpersoonshuishouden met kinderen

Bron: EIB

Beeld 2030-2040

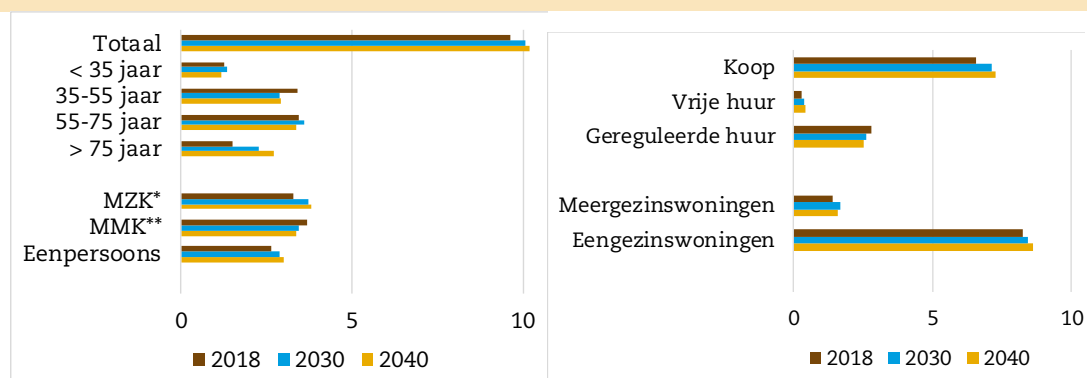
In de periode 2030-2040 blijft er sprake van groei van circa 400 huishoudens, waarmee de groei wel duidelijk op een lager pad komt te liggen. De groei blijft vooral komen vanuit ouderen (75-plus huishoudens), maar ook het aantal huishoudens tussen 35-55 jaar loopt naar verwachting nog bescheiden op. Binnen de overige cohorten slaat de groei om in lichte krimp. Per saldo blijft de vraag sterk uitgaan naar koopwoningen. Daarnaast neemt de vraag naar gereguleerde huurwoningen verder af, terwijl de vraag naar vrije sector huurwoningen nog bescheiden oploopt.

Borne

Tot 2030 neemt de woningvraag in Borne naar verwachting met 450 toe en komt uit op in totaal circa 10.100. De groei komt over de hele linie vooral vanuit 55-plus huishoudens, waar vooral het aantal 75-plus huishoudens relatief sterk oploopt. De groei in de onderliggende cohorten is meer bescheiden: waar het cohort jonger dan 35 jaar nog licht toeneemt door onder andere de komst van meer immigranten (jonge huishoudens), loopt het aantal huishoudens tussen 35-55 jaar terug. Naar sectoren bezien gaat de woningvraag in het komend decennium relatief sterk uit naar de koopsector. Deze ontwikkeling hangt samen met de verwachting dat de toekomstige groep ouderen (babyboomers) meer dan de huidige groep ouderen is gevestigd in de koopsector. Tegen deze achtergrond loopt de vraag naar koopwoningen op met naar verwachting ongeveer 550 huishoudens. De verschuiving van de woningvraag onder ouderen hangt samen met een afnemende vraag naar gereguleerde huurwoningen, waar rekening wordt gehouden met een afname van circa 200 woningen. De vraag naar vrije huurwoningen neemt over dezelfde periode met circa 100 woningen toe, mede door meer behoefte aan flexibiliteit door scheidingen en een hogere zorgvraag onder ouderen. De uitbreidingsvraag gaat vrij gelijkmatig uit naar grondgebonden woningen en appartementen. De vraag naar grondgebonden woningen volgt vooral uit de vraag naar dit woningtype vanuit huishoudens in de fase van gezinsvorming, terwijl oudere huishoudens voor het overgrote deel ook in grondgebonden woningen wonen (en hier veelal blijven wonen). De vraag naar appartementen komt vooral voort uit meer immigratie in stedelijke gemeenten.

Vergeleken met de vorige prognose ligt de woningvraag circa 65 hoger. De woningvraag neemt met circa 50 toe door meer verwachte immigratie. De overige extra groei vloeit voort uit andere demografische trends (hogere scheidingskansen etc.).

Figuur A.2 Demografische ontwikkeling en woningvraag in Borne, in duizend huishoudens in woningen



* Meerpersoonshuishouden zonder kinderen

** Meerpersoonshuishouden met kinderen

Bron: EIB

Beeld 2030-2040

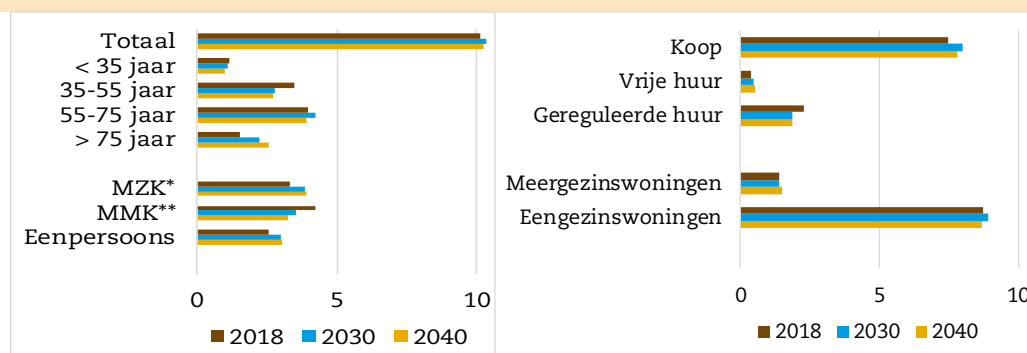
In de periode 2030-2040 blijft er sprake van een groei van circa 100 huishoudens, waarmee de groei wel duidelijk op een lager pad komt te liggen. De groei komt bijna volledig vanuit ouderen (75-plus huishoudens), maar ook het aantal huishoudens tussen 35-55 jaar loopt naar verwachting nog bescheiden op. Binnen de overige cohorten slaat de groei om in lichte krimp. Per saldo blijft de vraag sterk uitgaan naar koopwoningen. Daarnaast neemt de vraag naar gereguleerde huurwoningen verder af, terwijl de vraag naar vrije sector huurwoningen licht toeneemt.

Dinkelland

Tot 2030 neemt de woningvraag in Dinkelland naar verwachting met 200 toe en komt uit op in totaal circa 10.200. De groei komt vanuit 55-plus huishoudens, waarbij vooral het aantal 75-plus huishoudens relatief sterk oploopt. Krimp is er in het cohort 35-55 jaar, terwijl het aantal huishoudens onder de 35 jaar stabiel blijft. Naar sectoren bezien gaat de woningvraag in het komend decennium relatief sterk uit naar de koopsector. Deze ontwikkeling hangt samen met de verwachting dat de toekomstige groep ouderen (babyboomers) meer dan de huidige groep ouderen in de koopsector vertegenwoordigd is. Tegen deze achtergrond loopt de vraag naar koopwoningen op met naar verwachting ongeveer 500 woningen. De verschuiving van de woningvraag onder ouderen hangt samen met een afnemende vraag naar gereguleerde huurwoningen, waar rekening wordt gehouden met een afname van circa 400 woningen. De vraag naar vrije huurwoningen loopt over dezelfde periode met circa 100 woningen op, mede door meer behoefte aan flexibiliteit door scheidingen en meer vraag naar zorg onder ouderen. De uitbreidingsvraag gaat vooral uit naar grondgebonden woningen. Met name ouderen zijn relatief sterk vertegenwoordigd in grondgebonden woningen, waar zij veelal blijven wonen. Tegen de achtergrond dat jongere cohorten bij gezinsvorming juist vraag hebben naar dit woningtype, gaat de algehele vraag vooral uit naar dit woningtype.

Vergeleken met de vorige prognose ligt de woningvraag circa 450 hoger. De woningvraag is onder meer naar boven bijgesteld door meer verwachte immigratie en andere demografische trends (hogere scheidingskansen etc.). Hierbij is verder rekening gehouden met iets meer dynamiek in het landelijk gebied. Zo toont bijvoorbeeld de prijsdynamiek in Dinkelland op relatief wat meer druk op de woningmarkt dan in andere landelijke gemeenten. Met deze dynamiek is rekening gehouden in de raming.

Figuur A.3 Demografische ontwikkeling en woningvraag in Dinkelland, in duizend huishoudens in woningen



* Meerpersoonshuishouden zonder kinderen

** Meerpersoonshuishouden met kinderen

Bron: EIB

Beeld 2030-2040

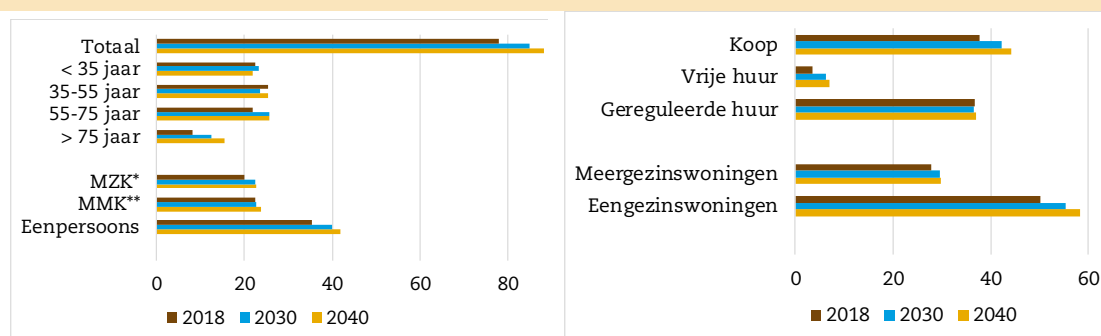
In de periode 2030-2040 slaat de groei van de woningvraag om in een bescheiden krimp (100). Wel blijft er groei komen vanuit ouderen (75-plus huishoudens). Binnen de overige cohorten neemt het aantal huishoudens af, waarbij vooral het leeftijdscohort 55-75 jaar sterk afneemt. Doordat in Dinkelland relatief meer jongere huishoudens (jonger dan 35) in 2017 een gereguleerde huurwoning hebben, zorgt het doorschuiven van deze generatie tussen 2030-2040 ervoor dat de vraag naar gereguleerde huurwoningen over deze periode niet verder afneemt maar stabiliseert. De vraag naar vrije huurwoningen blijft tussen 2030-2040 eveneens vrij stabiel, terwijl in de koopsector de vraag in lijn met de afnemende demografische druk wat afneemt.

Enschede

Tot 2030 neemt de woningvraag in Enschede naar verwachting met 6.800 toe en komt uit op circa 84.800. De groei komt vooral vanuit 55-plus huishoudens, terwijl de groei in de onderliggende cohorten bescheidener is. Naar sectoren gezien gaat de woningvraag sterk uit naar de koopsector. Deze ontwikkeling hangt samen met de verwachting dat de toekomstige groep ouderen (babyboomers) meer dan de huidige groep in de koopsector woont. Tegen deze achtergrond loopt de vraag naar koopwoningen op met circa 4.400. De verschuiving van de woningvraag onder ouderen hangt samen met een afnemende vraag naar gereguleerde huurwoningen (circa 300 woningen). Hierbij geldt dat de afname in de gereguleerde huur in Enschede relatief sterk wordt gematigd met de komst van meer immigranten. De vraag naar vrije huurwoningen neemt over dezelfde periode met circa 2.700 woningen toe. De uitbreidingsvraag gaat voor 3/4 uit naar grondgebonden woningen. Met name ouderen zijn relatief sterk vertegenwoordigd in grondgebonden woningen, waar zij veelal blijven wonen. Daar jongere cohorten bij gezinsvorming vraag hebben naar dit woningtype, gaat de vraag dan vooral uit naar dit woningtype.

Vergeleken met de vorige prognose is de verwachte woningvraag in 2030 met per saldo circa 900 woningen naar beneden bijgesteld. Hierbij is rekening gehouden met de dynamiek in omliggende (landelijke) gemeenten in recente jaren, waarbij gekozen is om in de raming meer groei aan omliggende gemeenten toe te kennen. Met deze aanpassing blijft Enschede van alle Twentse gemeenten naar verwachting de sterkste groei doormaken. De groei in Enschede wordt sterk ondersteund vanuit immigratie (circa 1.200 huishoudens) en daarnaast huishoudensgroei voortkomend uit overige demografische trends (circa 150 huishoudens, door meer scheidingen etc.). De komst van meer immigranten gaat samen met meer vraag naar gereguleerde huurwoningen (circa 900 woningen). Vergeleken met de raming van de gereguleerde huur uit de vorige studie (afname van circa 2.000 tussen 2015-2030) is de resterende opgave in de gereguleerde huur in de herijking dus minder omvangrijk. Hier speelt mee dat een deel van de opgave tussen 2015-2017 is gerealiseerd door de afbouw van gereguleerd bezit (circa 700 woningen, door zowel corporaties als particuliere verhuurders), waardoor het uitgangspunt van de herijking ook duidelijk verschilt ten opzichte van die in de vorige studie.

Figuur A.4 Demografische ontwikkeling en woningvraag in Enschede, in duizend huishoudens in woningen



* Meerpersoonshuishouden zonder kinderen

** Meerpersoonshuishouden met kinderen

Bron: EIB

Beeld 2030-2040

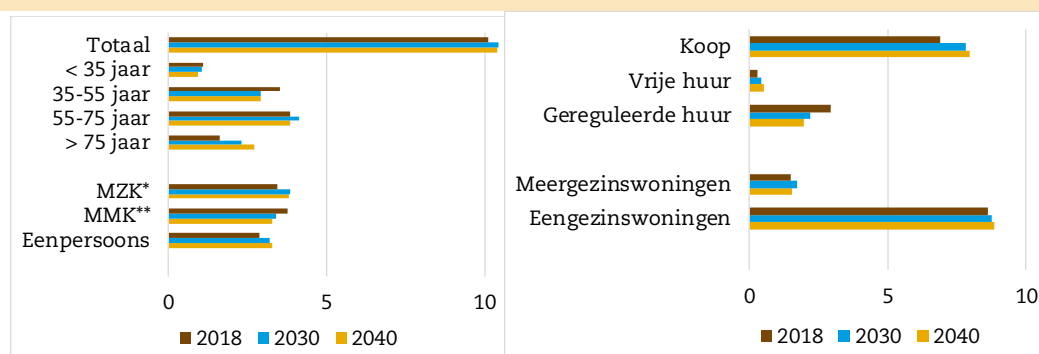
Tussen 2030-2040 neemt de woningvraag met 3.500 toe. De vraag blijft sterk uitgaan naar koopwoningen, maar ook de vrije huur wint naar verwachting verder terrein. Immigratie blijft de vraag naar gereguleerde huur ondersteunen. Hier speelt verder mee dat - vergeleken met de periode tot 2030 - de (verdere) vergrijzing naar verhouding minder sterk de vraag naar gereguleerde huurwoningen drukt. In lijn met de huishoudensgroei wordt tegen deze achtergrond een lichte groei van de vraag naar gereguleerde huurwoningen verwacht.

Haaksbergen

De woningvraag in Haaksbergen neemt naar verwachting met 350 toe tot 2030 en komt uit op in totaal circa 10.500. De groei komt vooral vanuit 55-plus huishoudens, waarbij vooral het aantal 75-plus huishoudens relatief sterk oploopt. Krimp is er in het cohort tussen 35-55 jaar, terwijl het aantal huishoudens onder de 35 jaar relatief stabiel blijft. Naar sectoren bezien gaat de woningvraag in het komend decennium relatief sterk uit naar de koopsector. Deze ontwikkeling hangt samen met de verwachting dat de toekomstige groep ouderen (babyboomers) meer dan de huidige groep ouderen in de koopsector gevestigd is. Tegen deze achtergrond loopt de vraag naar koopwoningen op met naar verwachting ongeveer 900 woningen. De verschuiving van de woningvraag onder ouderen hangt samen met een afnemende vraag naar gereguleerde huurwoningen, waar rekening wordt gehouden met een afname van circa 700 woningen. De vraag naar vrije huurwoningen loopt over dezelfde periode met circa 150 woningen op, mede door meer behoefte aan flexibiliteit door scheidingen en meer vraag naar zorg onder ouderen. De uitbreidingsvraag gaat vooral uit naar grondgebonden woningen (circa twee derde van de vraag). Met name ouderen zijn relatief sterk vertegenwoordigd in grondgebonden woningen, waar zij veelal blijven wonen. Tegen de achtergrond dat jongere cohorten bij gezinsvorming juist vraag hebben naar dit woningtype, gaat de algehele vraag vooral uit naar dit woningtype.

Vergeleken met de vorige prognose ligt de woningvraag circa 600 hoger. De ophoging volgt allereerst uit meer verwachte immigratie en huishoudensgroei voortkomend uit andere demografische trends (hogere scheidingskansen etc.). Hierbij is verder rekening gehouden met iets meer dynamiek in het landelijk gebied. Zo toont bijvoorbeeld de prijsdynamiek in Haaksbergen op relatief wat meer druk op de woningmarkt dan in andere landelijke gemeenten. In de raming is hiermee rekening gehouden.

Figuur A.5 Demografische ontwikkeling en woningvraag in Haaksbergen, in duizend huishoudens in woningen



* Meerpersoonshuishouden zonder kinderen

** Meerpersoonshuishouden met kinderen

Bron: EIB

Beeld 2030-2040

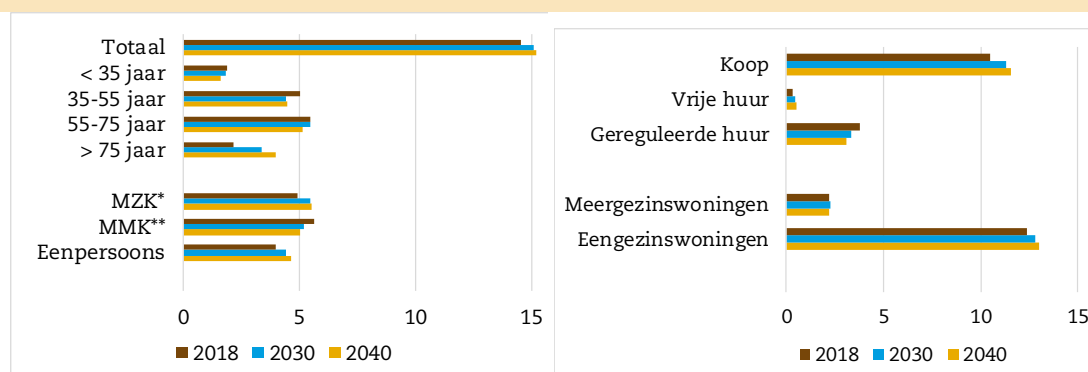
In de periode 2030-2040 neemt de woningvraag af met circa 100 woningen. De krimp komt vooral uit de leeftijdscategorieën <35 jaar en 35-55 jaar, terwijl het aantal ouderen (75-plus huishoudens) blijft toenemen. Het aantal huishoudens in de leeftijdscategorie 35-55 jaar blijft relatief stabiel. Per saldo blijft de vraag sterk uitgaan naar koopwoningen. Daarnaast neemt de vraag naar gereguleerde huurwoningen verder af, terwijl de vraag naar vrije sector huurwoningen nog licht toeneemt.

Hellendoorn

Tot 2030 neemt de woningvraag in Hellendoorn naar verwachting met 500 toe en komt uit op in totaal circa 15.100. De groei tot 2030 is geheel toe te schrijven aan 75-plus huishoudens. In de groep huishoudens tussen 55-75 jaar blijft het aantal stabiel en het aantal huishoudens jonger dan 55 jaar neemt af. Doordat de extra immigranten voornamelijk huishoudens jonger dan 35 jaar zijn, neemt het aantal in dit cohort minder sterk af dan in de leeftijdsklasse 35-55 jaar. Naar sectoren bezien gaat de woningvraag in het komend decennium relatief sterk uit naar de koopsector. Deze ontwikkeling hangt samen met de verwachting dat de toekomstige groep ouderen (babyboomers) meer dan de huidige groep ouderen is gevestigd in de koopsector. Tegen deze achtergrond loopt de vraag naar koopwoningen op met naar verwachting ongeveer 800 woningen. De verschuiving van de woningvraag onder ouderen hangt samen met een afnemende vraag naar gereguleerde huurwoningen, waar rekening wordt gehouden met een afname van circa 400 woningen. De vraag naar vrije huurwoningen loopt over dezelfde periode met circa 100 woningen op, mede door de toename van eenpersoons- en meerpersoons-huishoudens zonder kinderen die op zoek zijn naar meer flexibiliteit. De uitbreidingsvraag gaat voor het merendeel uit naar grondgebonden woningen, waarin de toekomstige ouderen naar verwachting relatief sterk zijn vertegenwoordigd. Tegen de achtergrond dat jongere cohorten juist vraag hebben naar dit woningtype, gaat de algehele vraag vooral uit naar dit woningtype.

Vergeleken met de vorige prognose ligt de woningvraag circa 550 hoger. De ophoging volgt in de eerste plaats de huishoudensgroei voortkomend uit meer verwachte immigratie. Daarnaast leveren overige demografische trends, met name hogere scheidingskansen, nog een bescheiden bijdrage. Hierbij is ook rekening gehouden met iets meer dynamiek in het landelijk gebied, in lijn met de ontwikkeling in recente jaren. Zo zijn bijvoorbeeld de verkoopprijzen in Hellendoorn bovengemiddeld toegenomen. Tegen deze achtergrond wordt in enkele (landelijke) gemeenten, waaronder Hellendoorn, rekening gehouden met iets meer groei.

Figuur A.6 Demografische ontwikkeling en woningvraag in Hellendoorn, in duizend huishoudens in woningen



* Meerpersoonshuishouden zonder kinderen

** Meerpersoonshuishouden met kinderen

Bron: EIB

Beeld 2030-2040

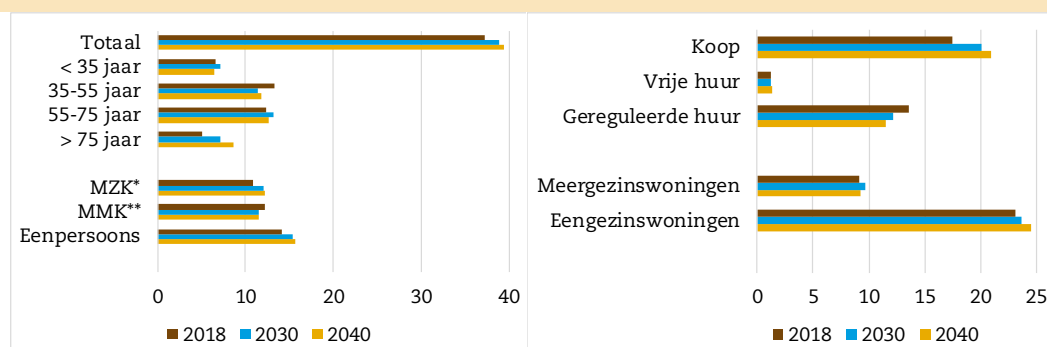
In de periode 2030-2040 blijft er sprake van een groei van circa 100 huishoudens, waarmee de groei wel duidelijk op een lager pad komt te liggen. De groei blijft vooral komen vanuit ouderen (75 plus huishoudens), maar ook het aantal huishoudens tussen 35-55 jaar loopt naar verwachting nog bescheiden op. Dit komt door het doorschuiven van de jonge huishoudens die zich in de periode tussen 2018-2030 in de gemeente hebben gevestigd als gevolg van meer immigratie. Binnen de overige cohorten slaat de groei om in lichte krimp. Per saldo blijft de vraag sterk uitgaan naar koopwoningen. Daarnaast neemt de vraag naar gereguleerde huurwoningen verder af, terwijl de vraag naar vrije sector huurwoningen nog iets toeneemt.

Hengelo

Tot 2030 neemt de woningvraag in Hengelo naar verwachting met circa 1.700 toe en komt uit op in totaal circa 38.900. De groei is bijna geheel toe te schrijven aan huishoudens boven de 55 jaar, waar met name het aantal 75-plus huishoudens sterk stijgt. Daarnaast neemt ook het aantal huishoudens jonger dan 35 jaar toe, door meer immigranten die zich vooral in de steden vestigen. Naar sectoren bezien gaat de woningvraag relatief sterk uit naar de koopsector. Deze ontwikkeling hangt samen met de verwachting dat de toekomstige groep ouderen (babyboomers) meer dan de huidige groep ouderen is gevestigd in de koopsector. Hiermee loopt de vraag naar koopwoningen op met naar verwachting bijna 2.500 huishoudens. De verschuiving van de woningvraag onder ouderen hangt samen met een afnemende vraag naar gereguleerde huurwoningen (900 woningen), waarbij de afname nog wordt gematigd door de komst van meer immigranten. Mede door een toenemende groep eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens zonder kinderen neemt de vraag naar vrije huurwoningen met bijna 100 woningen toe. De uitbreidingsvraag gaat voor het overgrote deel uit naar grondgebonden woningen. Met name ouderen zijn relatief sterk vertegenwoordigd in grondgebonden woningen, waar zij veelal blijven wonen. Tegen de achtergrond dat jongere cohorten bij gezinsvorming juist vraag hebben naar dit woningtype, gaat de algehele vraag vooral uit naar dit woningtype.

Vergeleken met de vorige prognose ligt de woningvraag tot 2030 bijna 500 hoger. Deze ophoging volgt geheel uit de extra huishoudensgroei afkomstig van immigranten en overige demografische factoren (o.a.) hogere scheidingskansen). Naar segmenten bezien betekent de komst van meer immigranten vooral meer vraag naar gereguleerde huurwoningen. Vergeleken met de raming van de gereguleerde huur uit de vorige studie is de resterende opgave in de gereguleerde huur in de herijking dus minder omvangrijk. Hier speelt mee dat een deel van de opgave tussen 2015-2017 is gerealiseerd door de afbouw van gereguleerd bezit (circa 600 woningen, door o.a. liberalisaties door zowel corporaties als particuliere verhuurders), waardoor het uitgangspunt van de herijking duidelijk verschilt ten opzichte van die in de vorige studie.

Figuur A.7 Demografische ontwikkeling en woningvraag in Hengelo, in duizend huishoudens in woningen



* Meerpersoonshuishoudens zonder kinderen

** Meerpersoonshuishoudens met kinderen

Bron: EIB

Beeld 2030-2040

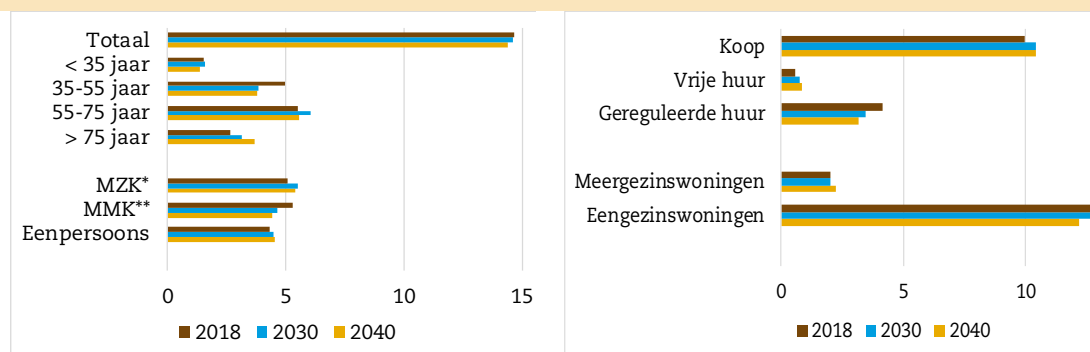
In de periode 2030-2040 neemt de woningvraag met bijna 500 huishoudens toe. De groei blijft komen vanuit ouderen (75 plus huishoudens), maar ook het aantal huishoudens tussen 35-55 jaar loopt naar verwachting nog bescheiden op, met name door het doorschuiven van relatief jonge huishoudens uit immigranten in het komend decennium. Binnen de overige cohorten is sprake van lichte krimp. De vraag gaat in deze periode volledig uit naar koopwoningen. Naast een verder afnemende vraag naar gereguleerde huurwoningen, neemt ook de vraag naar vrije sector huurwoningen licht af. De uitbreidingsvraag is in zijn geheel toe te schrijven aan grondgebonden woningen. Hier tegenover staat een afnemende vraag naar appartementen.

Hof van Twente

Tot 2030 neemt de woningvraag in Hof van Twente naar verwachting met 100 af en komt uit op in totaal circa 14.600. Hiermee is Hof van Twente de enige krimpgemeente in deze periode, met name door de relatief verouderde bevolkingssamenstelling. De afname in het aantal huishoudens tot 2030 komt in zijn geheel door een afname in het aantal huishoudens in de leeftijdscategorie 35-55 jaar. Deze afname is groter dan de toename van het aantal 55-plus huishoudens en het cohort jonger dan 35 jaar. Deze laatste groep neemt nog licht toe door de komst van meer immigranten (jonge huishoudens). Naar sectoren bezien gaat de woningvraag in het komend decennium relatief sterk uit naar de koopsector. Deze ontwikkeling hangt samen met de verwachting dat de toekomstige groep ouderen (babyboomers) meer dan de huidige groep ouderen is gevestigd in de koopsector. Tegen deze achtergrond loopt de vraag naar koopwoningen op met naar verwachting ongeveer 500. De verschuiving van de woningvraag onder ouderen hangt samen met een afnemende vraag naar gereguleerde huurwoningen, waar rekening wordt gehouden met een afname van bijna 800 woningen. De vraag naar vrije huurwoningen loopt over dezelfde periode met circa 150 woningen op, mede door meer behoefte aan flexibiliteit door meer scheidingen en meer vraag naar zorg onder ouderen. Per saldo neemt de vraag naar grondgebonden woningen af doordat de toegenomen vraag in de koopsector niet opweegt tegen de afnemende vraag in de gereguleerde huursector. De vraag naar appartementen blijft relatief stabiel, waarbij de toenemende vraag naar appartementen in de vrije huursector de afnemende vraag in de gereguleerde huur compenseert.

Vergeleken met de vorige raming ligt de woningvraag circa 400 hoger. De afname wordt gematigd door onder meer de komst van meer immigranten en iets meer groei vanuit andere demografische trends (o.a. hogere scheidingskansen etc.). Hierbij is ook rekening gehouden met iets meer dynamiek in het landelijk gebied, in lijn met de ontwikkelingen in recente jaren.

Figuur A.8 Demografische ontwikkeling en woningvraag in Hof van Twente, in duizend huishoudens in woningen



* Meerpersoonshuishouden zonder kinderen

** Meerpersoonshuishouden met kinderen

Bron: EIB

Beeld 2030-2040

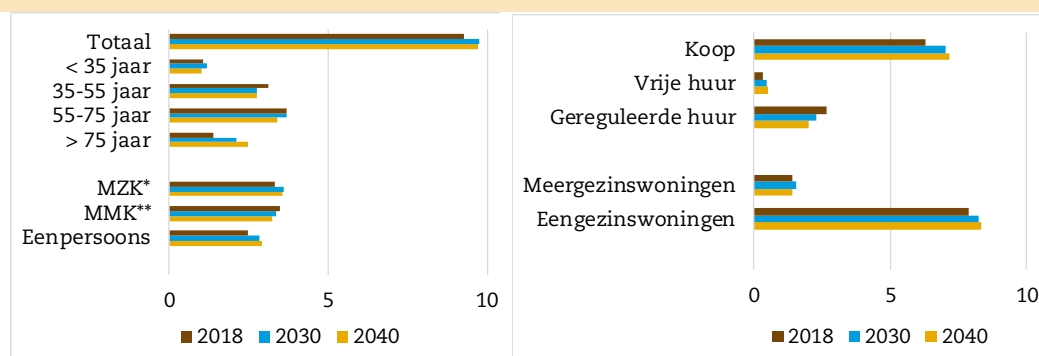
In de periode 2030-2040 neemt de woningvraag verder af met circa 200 woningen. De krimp komt vooral voort uit de leeftijdscohorten <35 jaar en 55-75 jaar, terwijl het aantal ouderen (75 plus huishoudens) blijft toenemen. Het leeftijdscohort 35-55 jaar blijft in deze periode relatief constant. Per saldo neemt de vraag naar vrije huurwoningen nog wat toe toe, terwijl de vraag naar gereguleerde huurwoningen en koopwoningen afneemt.

Losser

Tot 2030 neemt de woningvraag in Losser naar verwachting met circa 500 toe en komt uit op in totaal circa 9.800. De groei tot 2030 is bijna geheel toe te schrijven aan huishoudens boven de 75 jaar. Daarnaast neemt ook het aantal huishoudens jonger dan 35 jaar toe als gevolg van meer immigratie, wat voor het merendeel in dit cohort neerslaat. In het cohort tussen de 35-55 jaar neemt het aantal huishoudens af, terwijl het cohort 55-75 jaar nagenoeg stabiel blijft. Naar sectoren bezien gaat de woningvraag in het komend decennium relatief sterk uit naar de koopsector. Deze ontwikkeling hangt samen met de verwachting dat de toekomstige groep ouderen (babyboomers) meer dan de huidige groep ouderen is gevestigd in de koopsector. Tegen deze achtergrond loopt de vraag naar koopwoningen op met naar verwachting ongeveer 700 woningen. De verschuiving van de woningvraag onder ouderen hangt samen met een afnemende vraag naar gereguleerde huurwoningen, waar rekening wordt gehouden met een afname van circa 350 woningen. De vraag naar vrije huurwoningen loopt over dezelfde periode met ruim 100 woningen op, mede door het toenemende aantal eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens zonder kinderen die op zoek zijn naar meer flexibiliteit. De uitbreidingsvraag gaat voor vier vijfde uit naar grondgebonden woningen. Met name ouderen zijn relatief sterk vertegenwoordigd in grondgebonden woningen, waar zij veelal blijven wonen. Tegen de achtergrond dat jongere cohorten bij gezinsvorming juist vraag hebben naar dit woningtype, gaat de algehele vraag vooral uit naar dit woningtype.

Vergeleken met de vorige prognose ligt het aantal huishoudens bijna 500 hoger. Het verschil komt voort door onder meer de komst van meer immigranten en iets meer groei vanuit andere demografische trends (o.a. hogere scheidingskansen etc.). Hierbij is ook rekening gehouden met iets meer dynamiek in het landelijk gebied, in lijn met de ontwikkelingen in recente jaren. Zo zijn verkoopprijzen van bestaande koopwoningen in Losser bovengemiddeld toegenomen. Met deze dynamiek is rekening gehouden in de ramingen.

Figuur A.9 Demografische ontwikkeling en woningvraag in Losser, in duizend huishoudens in woningen



* Meerpersoonshuishoudens zonder kinderen

** Meerpersoonshuishoudens met kinderen

Bron: EIB

Beeld 2030-2040

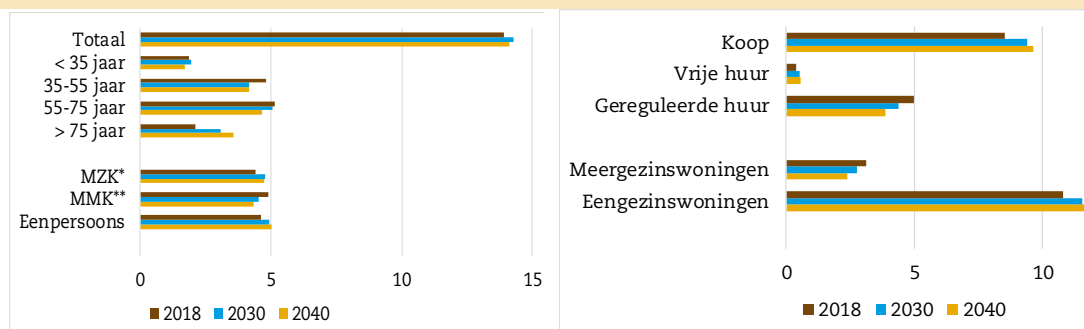
In de periode 2030-2040 slaat de groei om in een krimp van de woningvraag van bijna 100 woningen. Alleen binnen het cohort 75-plus is er nog een toename van het aantal huishoudens. Binnen de overige cohorten slaat de groei om naar (lichte) krimp. De vraag naar koop- en vrije sector huurwoningen neemt nog wel toe, waar een verder afnemende vraag naar gereguleerde huurwoningen tegenover staat. Hierbij is er met name een afnemende vraag naar appartementen en neemt de vraag naar grondgebonden woningen nog licht toe.

Oldenzaal

Tot 2030 neemt de woningvraag in Oldenzaal naar verwachting met ruim 300 toe en komt uit op in totaal bijna 14.300 woningen. De groei tot 2030 is bijna geheel toe te schrijven aan huishoudens ouder dan 75 jaar. Daarnaast neemt ook het aantal huishoudens jonger dan 35 jaar licht toe als gevolg van meer immigratie, wat voor het merendeel in dit cohort neerslaat. Voor het cohort tussen 35-75 jaar wordt een afname van het aantal huishoudens verwacht. Naar sectoren bezien gaat de woningvraag in het komend decennium relatief sterk uit naar de koopsector. Deze ontwikkeling hangt samen met de verwachting dat de toekomstige groep ouderen (babyboomers) meer dan de huidige groep ouderen is gevestigd in de koopsector. Tegen deze achtergrond loopt de vraag naar koopwoningen op met naar verwachting bijna 900 woningen. De verschuiving van de woningvraag onder ouderen hangt samen met een afnemende vraag naar gereguleerde huurwoningen, waar rekening wordt gehouden met een afname van ruim 600 woningen. De vraag naar vrije huurwoningen loopt over dezelfde periode met ruim 100 woningen op, wat samenhangt met het toenemend aantal eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens zonder kinderen, waarmee een vraag naar meer flexibiliteit op de woningmarkt gepaard gaat. De uitbreidingsvraag gaat in zijn geheel uit naar grondgebonden woningen en overtreft daarbij de groei van het aantal huishoudens. Dit houdt in dat er onvoldoende vraag is naar vrijkomende appartementen. Een verklaring voor deze ontwikkeling is dat de toekomstige ouderen die momenteel in een grondgebonden woning zitten, daar veelal zullen blijven wonen. Tegelijkertijd hebben jonge cohorten bij gezinsvorming juist vraag naar dit woningtype.

Vergeleken met de vorige prognose ligt de woningvraag ruim 300 hoger. Het verschil komt voort door onder meer de komst van meer immigranten en iets meer groei vanuit andere demografische trends (o.a. hogere scheidingskansen etc.). Hierbij is ook rekening gehouden met iets meer dynamiek in het landelijk gebied, in lijn met de ontwikkelingen in recente jaren.

Figuur A.10 Demografische ontwikkeling en woningvraag in Oldenzaal, in duizend huishoudens in woningen



* Meerpersoonshuishoudens zonder kinderen

** Meerpersoonshuishoudens met kinderen

Bron: EIB

Beeld 2030-2040

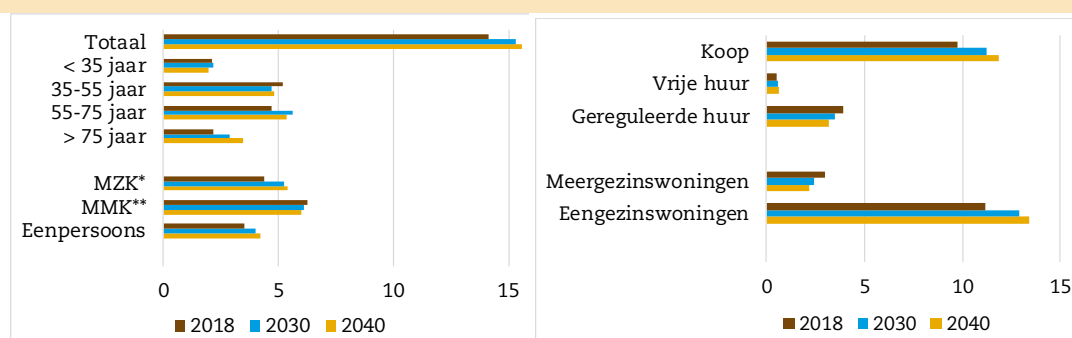
In de periode 2030-2040 slaat de groei om in een krimp van ruim 150 woningen. Alleen binnen het cohort 75-plus is er nog een toename van het aantal huishoudens. Binnen de overige cohorten slaat de groei om naar (lichte) krimp. De vraag naar koop- en vrije huurwoningen neemt nog wel toe, waar dus een verder afnemende vraag naar gereguleerde huurwoningen tegenover staat. Hierbij is er met name een afnemende vraag naar appartementen, terwijl de vraag naar grondgebonden woningen nog licht toeneemt.

Rijssen-Holten

Tot 2030 neemt de woningvraag met bijna 1.200 toe en komt uit op in totaal ruim 15.300 woningen. De groei tot 2030 is grotendeels toe te schrijven aan huishoudens ouder dan 55 jaar, met name het aantal huishoudens tussen 55-75 jaar neemt sterk toe. Daarnaast neemt ook het aantal huishoudens jonger dan 35 jaar licht toe als gevolg van meer immigratie. Naar sectoren bezien gaat de woningvraag in het komend decennium relatief sterk uit naar de koopsector. Deze ontwikkeling hangt samen met de verwachting dat de toekomstige groep ouderen (babyboomers) meer dan de huidige groep ouderen is gevestigd in de koopsector. Tegen deze achtergrond loopt de vraag naar koopwoningen op met naar verwachting ongeveer 1.500 woningen. De verschuiving van de woningvraag onder ouderen hangt samen met een afnemende vraag naar gereguleerde huurwoningen, waar rekening wordt gehouden met een afname van ruim 400 woningen. De vraag naar vrije huurwoningen loopt over dezelfde periode met circa 100 woningen licht op, wat samenhangt met het toenemende aantal eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens zonder kinderen die op zoek zijn naar meer flexibiliteit. De uitbreidingsvraag gaat in zijn geheel uit naar grondgebonden woningen en overtreft daarbij de groei van het aantal huishoudens. Een verklaring voor deze ontwikkeling is dat de toekomstige ouderen die momenteel in een grondgebonden woning zitten, daar veelal zullen blijven wonen. Tegelijkertijd hebben jonge cohorten bij gezinsvorming ook juist vraag naar dit woningtype. Hierdoor loopt de vraag naar appartementen terug.

Vergeleken met de vorige prognose ligt de woningvraag circa 100 hoger. Deze bijstelling volgt volledig uit meer huishoudensgroei voortkomend uit meer immigratie en overige demografische factoren (o.a. hogere scheidingskansen) die per saldo voor meer vraag zorgen.

Figuur A.11 Demografische ontwikkeling en woningvraag in Rijssen-Holten, in duizend huishoudens in woningen



* Meerpersoonshuishoudens zonder kinderen

** Meerpersoonshuishoudens met kinderen

Bron: EIB

Beeld 2030-2040

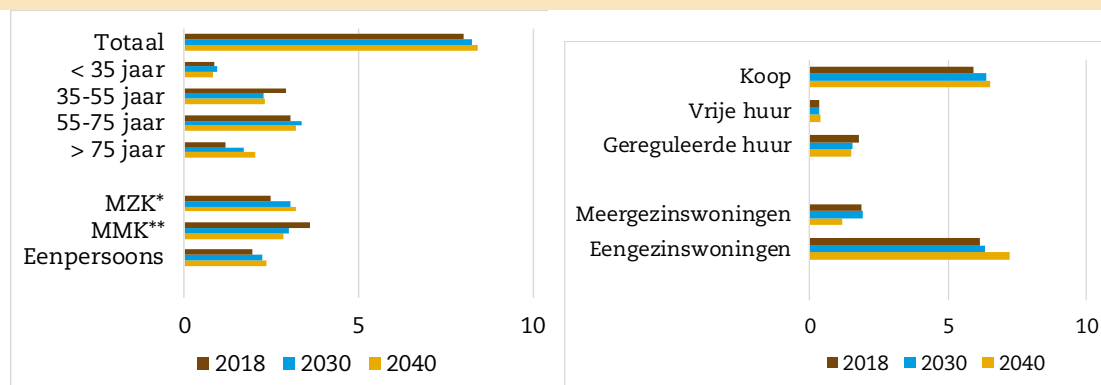
In de periode 2030-2040 neemt de woningvraag verder toe met bijna 300 woningen, waarmee de groei wel duidelijk op een lager pad komt te liggen. De groei blijft vooral komen vanuit ouderen (75 plus huishoudens), maar ook het aantal huishoudens tussen 35-55 jaar loopt naar verwachting nog bescheiden op. Momenteel is er namelijk een relatief grote groep jonge huishoudens die tussen 2030-2040 doorschuiven naar het leeftijdscohort 35-55 jaar. Hier komen ook nog extra huishoudens bij vanuit de extra verwachte immigratie. Binnen de overige cohorten slaat de groei om in lichte krimp. De vraag gaat in deze periode voornamelijk uit naar koopwoningen, maar ook de vraag naar vrije sector huurwoningen neemt nog wat toe. Daartegenover staat een verder afnemende vraag naar gereguleerde huurwoningen. Wederom ligt de uitbreidingsvraag bij grondgebonden woningen en neemt de vraag naar appartementen verder af.

Tubbergen

Tot 2030 neemt de woningvraag in Tubbergen naar verwachting met circa 250 toe en komt uit op in totaal circa 8.300 woningen. De groei komt over de hele linie vooral vanuit 55-plus huishoudens, waar vooral het aantal 75-plus huishoudens relatief sterk oploopt. De groei in de onderliggende cohorten is meer bescheiden: waar het cohort jonger dan 35 jaar nog licht toeneemt door de komst van meer immigranten (jonge huishoudens), loopt het aantal huishoudens tussen 35-55 jaar sterk terug. Naar sectoren bezien gaat de woningvraag in het komend decennium relatief sterk uit naar de koopsector. Deze ontwikkeling hangt samen met de verwachting dat de toekomstige groep ouderen (babyboomers) meer dan de huidige groep ouderen is gevestigd in de koopsector. Tegen deze achtergrond loopt de vraag naar koopwoningen op met naar verwachting ongeveer 500 huishoudens. De verschuiving van de woningvraag onder ouderen hangt samen met een afnemende vraag naar gereguleerde huurwoningen, waar rekening wordt gehouden met een afname van circa 250 woningen. De vraag naar vrije huurwoningen blijft in dezelfde periode vrij stabiel. De uitbreidingsvraag gaat vooral uit naar grondgebonden woningen (circa zeven achtste van de vraag). Met name ouderen zijn relatief sterk vertegenwoordigd in grondgebonden woningen, waar zij veelal blijven wonen. Tegen de achtergrond dat jongere cohorten bij gezinsvorming juist vraag hebben naar dit woningtype, gaat de algehele vraag vooral uit naar dit woningtype.

Vergeleken met de vorige prognose ligt de woningvraag circa 30 hoger. Deze opwaartse bijstelling volgt de extra huishoudensgroei uit meer verwachte immigratie en andere demografische trends (hogere scheidingskansen etc.) die per saldo voor meer groei zorgen.

Figuur A.12 Demografische ontwikkeling en woningvraag in Tubbergen, in duizend huishoudens in woningen



* Meerpersoonshuishouden zonder kinderen

** Meerpersoonshuishouden met kinderen

Bron: EIB

Beeld 2030-2040

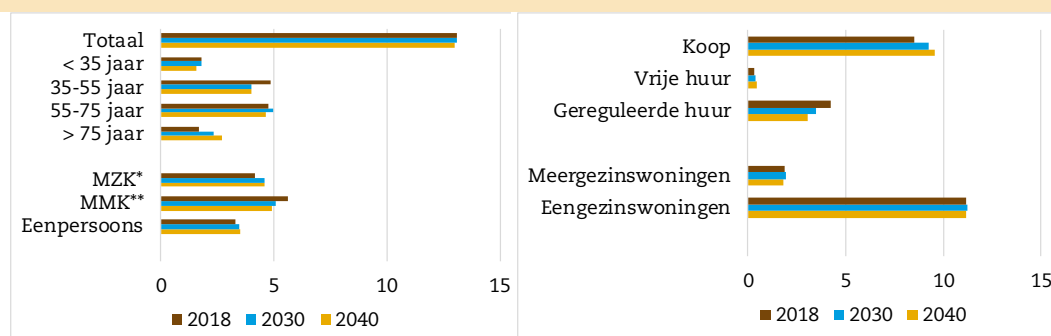
In de periode 2030-2040 blijft de woningvraag met 150 toenemen, waarmee de groei wel duidelijk op een lager pad komt te liggen. De groei blijft vooral komen vanuit ouderen (75-plus huishoudens), maar ook het aantal huishoudens tussen 35-55 jaar loopt naar verwachting nog bescheiden op. Binnen de overige cohorten slaat de groei om in lichte krimp. Per saldo blijft de vraag sterk uitgaan naar koopwoningen. Daarnaast neemt de vraag naar gereguleerde huurwoningen verder af, terwijl de vraag naar vrije sector huurwoningen nog licht toeneemt.

Twenterand

Tot 2030 neemt de woningvraag in Twenterand met bijna 50 toe en komt uit op in totaal circa 13.100 woningen. Hierbij wordt de toename van het aantal 55-plus huishoudens nagenoeg tenietgedaan door een afname van vergelijkbare omvang in het cohort 35-55 (circa 850 huishoudens). Door de toename van het aantal huishoudens jonger dan 35 jaar is er per saldo nog sprake van enige groei. Naar sectoren bezien gaat de woningvraag in het komend decennium relatief sterk uit naar de koopsector. Deze ontwikkeling hangt samen met de verwachting dat de toekomstige groep ouderen (babyboomers) meer dan de huidige groep ouderen is gevestigd in de koopsector. Tegen deze achtergrond loopt de vraag naar koopwoningen op met naar verwachting ongeveer 700 huishoudens. De verschuiving van de woningvraag onder ouderen hangt samen met een afnemende vraag naar gereguleerde huurwoningen, waar rekening wordt gehouden met een afname van circa 700 woningen. De vraag naar vrije huurwoningen loopt over dezelfde periode met circa 50 woningen licht op, wat samenhangt met het toenemende aantal eenpersoons- en meerpersoons huishoudens zonder kinderen die op zoek zijn naar meer flexibiliteit. De uitbreidingsvraag gaat voor vier vijfde uit naar grondgebonden woningen.

Vergeleken met de vorige prognose ligt de woningvraag circa 60 hoger. Deze opwaartse bijstelling volgt de extra huishoudensgroei uit meer verwachte immigratie en andere demografische trends (hogere scheidingskansen etc.) die per saldo voor meer groei zorgen.

Figuur A.13 Demografische ontwikkeling en woningvraag in Twenterand, in duizend huishoudens in woningen



* Meerpersoonshuishouden zonder kinderen

** Meerpersoonshuishouden met kinderen

Bron: EIB

Beeld 2030-2040

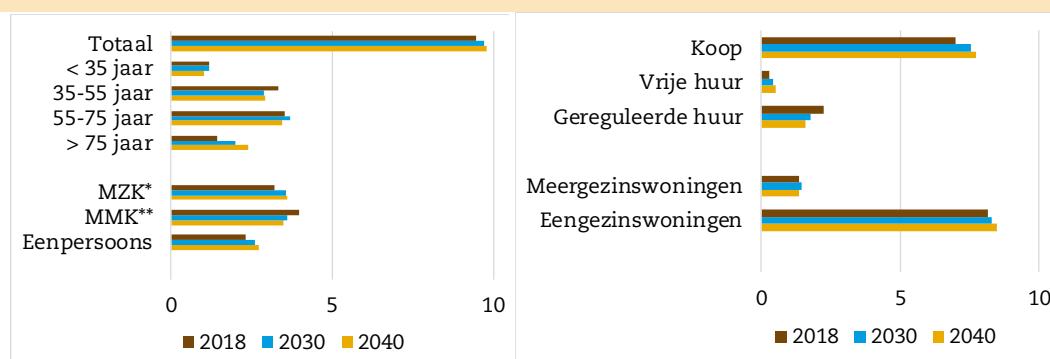
In de periode 2030-2040 slaat de groei om in krimp van circa 120 woningen. Het 75-plus en 35-55 jaar cohort nemen in deze periode nog toe, maar dit weegt niet op tegen de afname van het aantal huishoudens in de overige cohorten. De vraag gaat in deze periode voornamelijk uit naar koopwoningen, maar ook de vraag naar vrije sector huurwoningen neemt toe. Daartegenover staat een verder afnemende vraag naar gereguleerde huurwoningen. De krimp vertaalt zich met name in een afnemende vraag naar appartementen. Daarnaast neemt ook de vraag naar grondgebonden woningen licht af.

Wierden

Tot 2030 neemt de woningvraag in Wierden naar verwachting met bijna 250 toe en komt uit op in totaal circa 9.700. De groei tot 2030 is geheel toe te schrijven aan huishoudens ouder dan 55 jaar. Met name het aantal 75-plus huishoudens neemt sterk toe. Het aantal huishoudens jonger dan 55 jaar neemt gedurende deze periode af. Naar sectoren bezien gaat de woningvraag in het komend decennium relatief sterk uit naar de koopsector. Deze ontwikkeling hangt samen met de verwachting dat de toekomstige groep ouderen (babyboomers) meer dan de huidige groep ouderen is gevestigd in de koopsector. Tegen deze achtergrond loopt de vraag naar koopwoningen op met naar verwachting ongeveer 600 huishoudens. Daarnaast neemt ook de vraag naar vrije sector huurwoningen met ruim 100 toe. De verschuiving van de woningvraag onder ouderen hangt samen met een afnemende vraag naar gereguleerde huurwoningen, waar rekening wordt gehouden met een afname van circa 450 woningen. De uitbreidingsvraag gaat in absolute termen vooral uit naar grondgebonden woningen, maar relatief gezien neemt de vraag naar appartementen het sterkst toe. Dit is te verklaren door de beperkte doorstroming van de groeiende groep ouderen naar appartementen en de vraag van jonge cohorten die bij gezinsvorming ook vraag hebben naar dit woningtype. Tegelijkertijd zal er door de toenemende hoeveelheid 75-plus huishoudens meer vraag zijn naar (zorg)appartementen.

Vergeleken met de vorige prognose ligt het aantal huishoudens circa 50 hoger. Deze opwaartse bijstelling volgt de extra huishoudensgroei uit meer verwachte immigratie en andere demografische trends (hogere scheidingskansen etc.) die per saldo voor meer groei zorgen.

Figuur A.14 Demografische ontwikkeling en woningvraag in Wierden, in duizend huishoudens in woningen



* Meerpersoonshuishouden zonder kinderen
 ** Meerpersoonshuishouden met kinderen

Bron: EIB

Beeld 2030-2040

In de periode 2030-2040 blijft de woningvraag bescheiden verder oplopen met bijna 100 woningen, waarmee de groei wel duidelijk op een lager pad komt te liggen. De groei blijft vooral komen vanuit ouderen (75-plus huishoudens), maar ook het aantal huishoudens tussen 35-55 jaar loopt naar verwachting nog bescheiden op. Het aantal huishoudens jonger dan 35 jaar zal naar verwachting verder afnemen en ook in het cohort 55-75 jaar zal de groei omslaan in krimp. De vraag gaat in deze periode voornamelijk uit naar koopwoningen, maar ook de vraag naar vrije sector huurwoningen neemt nog wat toe. Daartegenover staat een verder afnemende vraag naar gereguleerde huurwoningen. De uitbreidingsvraag ligt nu volledig bij grondgebonden woningen, terwijl de vraag naar appartementen afneemt.



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