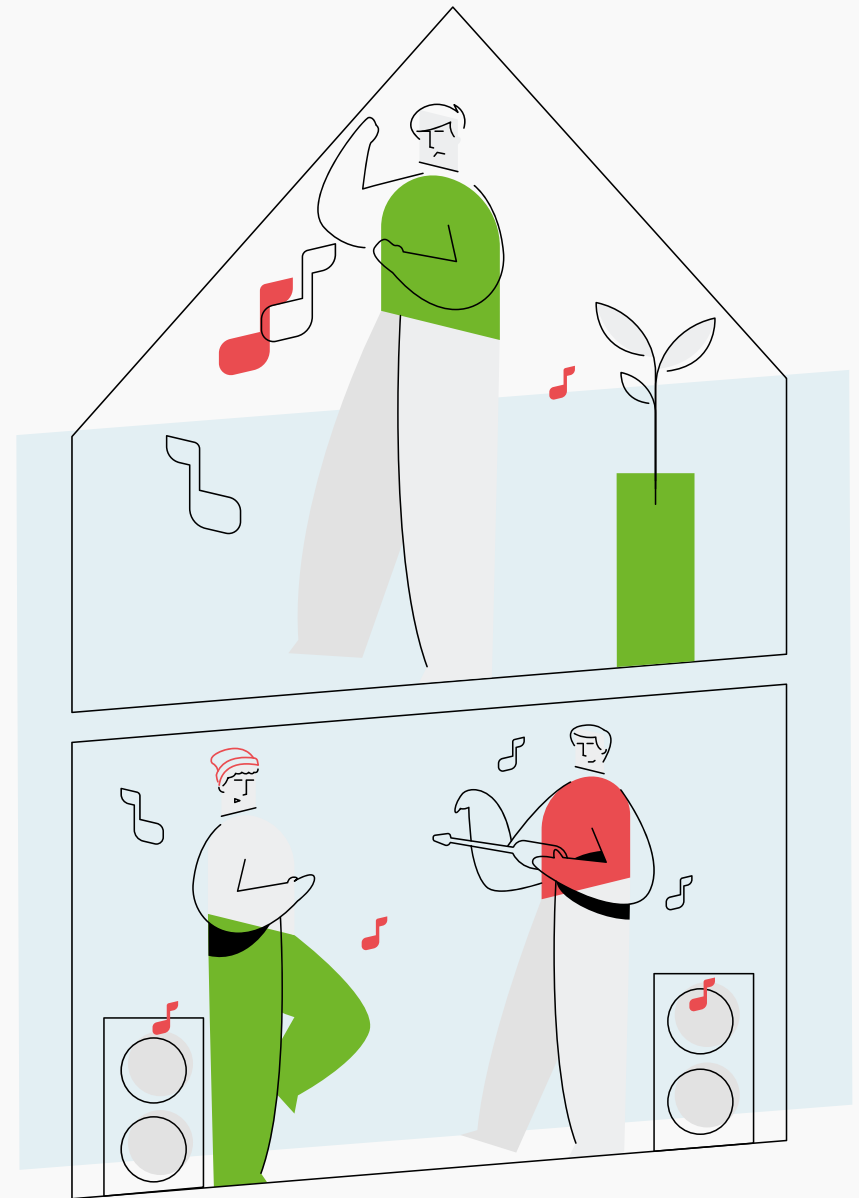


## Actualisatie woningmarktonderzoek 2021

**Gemeente Wierden en Reggewoon**

19 november 2021

Rapportage



Ontrafel de trend. **Kijk vooruit.**

DATUM	19 november 2021
TITEL	Actualisatie woningmarktonderzoek 2021
OPDRACHTGEVER	Gemeente Wierden en Reggewoon
AUTEUR(S)	Jeroen Lijzenga Vera Elferink
PROJECTNUMMER	189.110/G
STATUS	Eindconcept

Ontrafel de trend.  
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205  
6824 BV Arnhem  
Postbus 1174  
6801 BD Arnhem

[www.companen.nl](http://www.companen.nl)  
[info@companen.nl](mailto:info@companen.nl)  
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291  
BTW-nummer: NL001826517B01

# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Conclusies, opgaven en aanbevelingen</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Kenschets van de kernen</b>	<b>13</b>
<b>4</b>	<b>Huidige woningmarkt</b>	<b>16</b>
4.1	Inwoners en huishoudens	16
4.2	Demografische ontwikkeling	18
4.3	Huidige woningvoorraad	20
<b>5</b>	<b>Migratietrends</b>	<b>23</b>
5.1	Migratietrends	23
5.2	Leefstijlen en woonvoorkeuren	25
<b>6</b>	<b>Huidige marktdruk</b>	<b>27</b>
6.1	Sociale huurmarkt	27
6.2	Koopmarkt	28
<b>7</b>	<b>Kwantitatieve woningbehoefte</b>	<b>30</b>
7.1	Bevolkings- en huishoudensontwikkeling	30
7.2	Woningbehoefte	32
<b>8</b>	<b>Kwalitatieve woningbehoefte</b>	<b>35</b>
8.1	Woonvoorkeuren woningzoekenden	35
8.2	Behoefte sociale huur	38
8.3	Ontwikkelrichtingen woningbehoefte	39
8.4	Woningbehoefte per kern	41
8.5	Woningbehoefte en woningbouwplannen	42

# 1 Inleiding

In 2017 en 2019 hebben de gemeente Wierden en Corporatie Reggewoon samen onderzoek laten doen naar de actuele stand van zaken op de woningmarkt. Daarbij is inzicht gegeven in de ontwikkeling van de woningbehoefte en de daarmee samenhangende woningmarktopgaven. De veranderingen op de woningmarkt en de toenemende druk op veel segmenten hebben de volle aandacht en vragen om actuele inzichten. De gemeente Wierden en Reggewoon hebben Companen gevraagd een actualisatie van het woningmarktonderzoek uit te voeren. De gemeente Wierden wil voorliggend onderzoek gebruiken als basis voor het gestarte traject voor de Lokale Woonagenda 2022 - 2026. Reggewoon gebruikt deze actualisatie als input voor het opstellen van de wensportefeuille. Het onderzoek is tevens input voor het gesprek over prestatieafspraken tussen gemeente, corporatie en huurdersorganisatie.

## Vraagstelling

In dit onderzoek staan de volgende vragen centraal:

- Hoe ontwikkelen verschillende doelgroepen zich de komende jaren in de gemeente Wierden en in de kernen (demografisch en naar inkomenspositie)?
- Wat is de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte van de verschillende doelgroepen (specifiek aandacht voor middenhuur, positie van starters en leefstijlen binnen gemeente Wierden)?

## Werkwijze

Op basis van bestaande data van de woningvoorraad en de huishoudenssituatie brengen wij de huidige woningmarkt in de gemeente Wierden en de kernen in beeld. Wij plaatsen in onze aanpak de huidige marktdynamiek in de huur- en koopsector in perspectief met toekomstige ontwikkelingen. We kijken daarbij naar de trends en ontwikkelingen die plaatsvinden in vergelijking met voorgaande onderzoeksbevindingen van 2017

en 2019. De woningbehoefte baseren we enerzijds op de woonvoorkeuren van inwoners uit het landelijke Woononderzoek (WoON regio Twente) en anderzijds kijken we naar het feitelijke verhuisgedrag binnen gemeentelijke kernen en tussen gemeenten op basis van CBS-Microdata. Het beeld van de woningmarkt in gemeente Wierden hebben we aangevuld tijdens een bespreking met vertegenwoordigers van de gemeente, corporatie en huurdersorganisatie.

Door deze mix van bronnen te hanteren, krijgen we een beeld van de daadwerkelijke woonbehoeften in de gemeente Wierden en de kernen. Naast de cijfermatige ontwikkelingen zijn er ook trends die minder zichtbaar zijn in de cijfers. Dan gaat het bijvoorbeeld om effecten van conjunctuur, de kansen van starters, verdringing van lokale woningzoekenden door vestigers en de populariteit van kernen. Door gebruik te maken van een mix van cijfers en het perspectief in trends, maken we een schets van de specifieke situatie op de lokale woningmarkt van de gemeente Wierden.

## Leeswijzer

- In hoofdstuk 2 geven we een samenvattend overzicht van de belangrijkste conclusies, opgaven en aanbevelingen/adviezen.
- In hoofdstuk 3 beschrijven we de kenschets van de kernen.
- Deze kenschets werken we vervolgens verder uit in hoofdstuk 4, waarbij we stilstaan bij de huidige woningmarkt per kern.
- In hoofdstuk 5 vullen we dit beeld aan met de migratietrends over de afgelopen jaren.
- In hoofdstuk 6 komt de huidige marktdruk in de sociale huur- en koopsector aan bod.
- In hoofdstuk 7 en 8 zoomen we vervolgens in op de toekomst. We staan stil bij de effecten van de huidige marktdruk en de verwachte demografische ontwikkelingen in de toekomst. Aan welke woningen is de komende jaren behoefte en wat betekent dat voor de nieuwbouwoopgave.

# Woonopgaven voor Gemeente Wierden richting 2031

Betaalbare en middeldure koopwoningen   Levensloopbestendige woningen   Sociale huur

In de gemeente Wierden is er vraag naar extra sociale huurwoningen en levensloopbestendige woningen. In de sociale huur is er een *kwantitatieve mismatch*: de vraag naar grote eengezinswoningen neemt af en de vraag naar levensloopbestendige woningen neemt juist sterk toe. Kijken we naar de koopmarkt: starters en huishoudens met een middeninkomen hebben behoefte aan woningen in het goedkope en middeldure segment. Maar door de gestegen huizenprijzen kunnen ze steeds moeilijker doorstromen naar vrijkomende woningen in de gemeente. **Een deel van hen vertrekt naar elders.**

## Te weinig betaalbare koop

Schaarste in koopsegment tot € 325.000. Lager opgeleiden en/of huishoudens met een middeninkomen komen niet meer aan een betaalbare koopwoning en trekken weg.

## Onvoldoende sociale huur

Tot 2031 is er behoefte aan 120 extra sociale huurwoningen. Dat is 22% van de extra woningbehoefte.

Mede door de gestegen huizenprijzen en het gebrek aan betaalbare koopwoningen (tot € 325.000) stromen huishoudens niet door.

Huisvesting statushouders en arbeidsmigranten **vraagt om** extra sociale huurwoningen

## Prettig woonmilieu voor traditioneel georiënteerde huishoudens

De gemeente Wierden wordt ervaren als een prettige woonplek voor traditioneel georiënteerde huishoudens.

## Luxe woonmilieus kern Wierden en Hoge Hexel

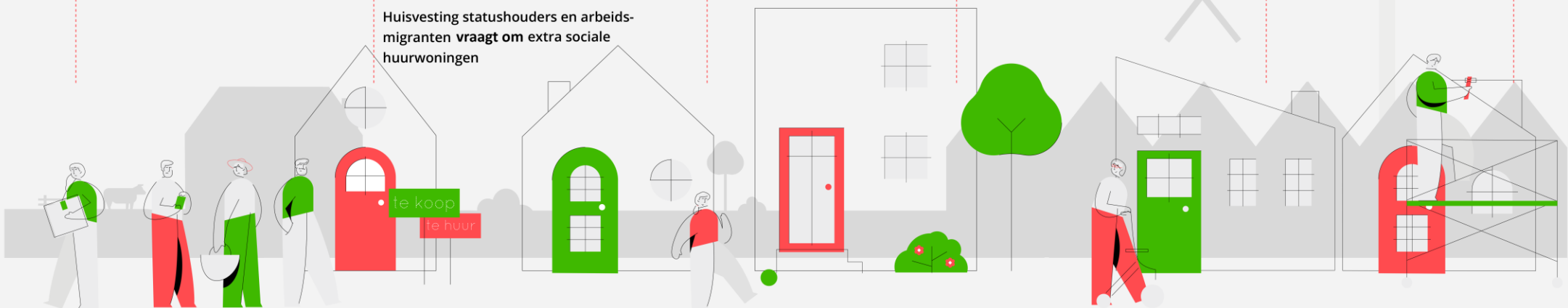
De luxe woonmilieus aan de rand van de kern Wierden en in Hoge Hexel zijn aantrekkelijk voor huishoudens met een meer moderne waardeoriëntatie.

## Vraag naar levensloopbestendige woningen neemt verder toe

Zowel in de huur- als in de koopsector.

## (Ver)bouwopgave

- In de sociale huursector:
  - Onttrekken deel grote eengezinswoningen door verkoop, woningsplitsing of sloop
  - Toevoegen kleinere levensloopbestendige woningen
- In de koopsector:
  - Toevoegen betaalbare koopwoningen (tot € 325.000)
  - Toevoegen levensloopbestendige koopwoningen (zowel grondgebonden als appartement)



## Ontwikkelingen in de kernen

### Kern Wierden:

- Toevoegen ≈ 380 woningen
- Sociale huur en betaalbare koop
- Kleinere (levensloopbestendige woningen) voor starters/jonge huishoudens en ouderen
- Oudere huishoudens uit de kleinere kernen komen naar Wierden (voorzieningsniveau)

### Enter:

- Toevoegen ≈ 130 woningen
- Vooral betaalbare grondgebonden koopwoningen
- Ouderen richten zich vaak op kern Wierden
- Woningbehoefte in Enter van starters en gezinnen

### Hoge Hexel en overige buurtschappen:

- Toevoegen ≈ 40 woningen
- Maatwerk
- Lokale behoefte van starters en doorstromers aan middeldure koop (tot € 325.000)
- Vestigers richten zich op ruime koopwoningen

## 2 Conclusies, opgaven en aanbevelingen

We gaan in dit hoofdstuk in op de belangrijkste conclusies, opgaven en aanbevelingen aan de hand van de vraagstelling van dit onderzoek.

### Kenschets van gemeente Wierden

- **Verdergaande vergrijzing en ontgroening.** Sinds het vorige woningmarktonderzoek is het aandeel en aantal ouderen verder toegenomen. Tegelijkertijd is het aantal en aandeel jonge huishoudens licht afgenomen.
- **Aantrekkelijk wonen voor gezinnen en hogere inkomensgroepen.** Er wonen relatief veel huishoudens met een hoog inkomen in de gemeente Wierden. Van de huishoudens in de gemeente Wierden heeft 26% een inkomen boven de € 56.000. In Nederland is dit 19%. Ruim een derde (37%) van de huishoudens in de gemeente Wierden heeft op basis van het inkomen recht op een sociale huurwoning. In Nederland is dit aandeel 43%.
- **Betaalbare voorraad, vooral in Wierden. Dure voorraad in de overige kernen.** In de gemeente heeft circa 55% van de woningen een WOZ-waarde tot € 300.000. Dit zijn woningen die voor woningzoekende gezinnen en stellen veelal in een bereikbaar prijssegment vallen. In de gemeente zijn nog relatief weinig woningen betaalbaar voor alleenstaanden, ervan uitgaande dat woningen tot € 200.000 voor hen financieel bereikbaar zijn. Slecht 11% van de woningen heeft een WOZ-waarde tot € 200.000. Vooral in de kernen Hoge Hexel, Enter en de overige buurtschappen staan meer woningen met een WOZ-waarde boven de € 300.000, waarvan ook een groter deel een WOZ-waarde van boven de € 500.000.
- **Marktdruk neemt toe in gemeente Wierden, sterker dan bij buurgemeenten.** Het beschikbare betaalbare aanbod droogt op en tegelijkertijd neemt de vraag van woningzoekenden naar betaalbaar woningaanbod toe. Het gevolg is dat de druk in zowel de koopsector als in de sociale huursector in de gemeente Wierden toeneemt. Het vinden van

een woning in de gemeente Wierden is net als in de regio steeds moeilijker. De gemiddelde transactieprijs van een woning in de gemeente Wierden ligt in 2020 op circa € 350.000. In Twente en Overijssel ligt dit gemiddeld op € 280.000. De prijsstijgingen zien we bij alle woningtypen terug. In de sociale huursector nemen de slaagkansen af.

### Ontwikkeling kwantitatieve woningbehoefte

Tabel 2.1: Gemeente Wierden. Kwantitatieve woningbehoefte tot 2031

	Woningbehoefte tot 2031
Huishoudensprognose	+510
Achterstand realiseren woningaanbod	+40
<b>Lokale woningbehoefte*</b>	<b>+550</b>
<b>Bandbreedte 130% programmeerruimte Provincie</b>	<b>+660</b>
Woningbehoefte arbeidsmigranten (short-/mid- en long-stay)	Circa +200

\*Inclusief trendmatige woningbehoefte statushouders.

Bron: Provinciale prognose 2019, Onderzoek huisvesting arbeidsmigranten Overijssel 2020', bewerking Companen.

- **Huishoudensprognose.** Op basis van de Provinciale prognose 2019 stijgt het aantal huishoudens tot 2026 met circa +380 huishoudens en tot 2031 in totaal met +510 huishoudens. Als de vergrijzingsgolf haar piek bereikt, neemt de groei af en zal naar verwachting na 2031 op basis van de huidige prognose het aantal huishoudens gaan teruglopen.
- **Inlopen achterstand realiseren woningaanbod.** In de huishoudensprognose is nog onvoldoende rekening gehouden met een achterstand in het realiseren van woningaanbod: er is een onvervulde woonvraag van ongewenst thuiswonende jongeren en 'suboptimaal' gehuisveste huishoudens van circa 40 woningen. Dit maakt de aanvullende lokale woningbehoefte in totaal +550 woningen tot 2031.
- **Bandbreedte lokale woningbehoefte en 130% programmeerruimte.** Daarnaast heeft de provincie Overijssel gemeenten gevraagd welke rol zij kunnen spelen in het inlopen van het woningtekort in de regio door meer

ruimte te bieden aan de instroom van huishoudens van elders. Als richtlijn hanteren zij ruimte om tot 130% van de lokale behoefte te programmeren. Dit sluit aan bij de ambitie die is verwoord in de regionale woonagenda om in de kernen langs de radialen extra in te zetten op het toevoegen van woningen en woonmilieus. Op basis van deze ruimte loopt de woningbehoefte uiteen van +550 tot +660 woningen tot 2031 in de gemeente Wierden. Tot 2026 gaat het jaarlijks om circa 70 tot 90 woningen. Tussen 2026 en 2031 gaat het om jaarlijks circa 25 tot 35 woningen in gemeente Wierden.

- **Verdeling woningbehoefte over de kernen.** De grootste extra woningbehoefte tot 2031 is er in de kern Wierden met circa +380 à +420 woningen. Voor Enter gaat het om circa +130 à +170 woningen. Voor Hoge Hexel zien we een uitbreidingsbehoefte van +20 à +40 woningen. In de overige buurtschappen gaat het om circa +20 à +30 woningen. Hetzelfde geldt voor de overige buurtschappen.
- **Groeiende woningbehoefte vanuit arbeidsmigranten.** Naast de reguliere woningbehoefte zien we een groeiende woningbehoefte vanuit arbeidsmigranten. Het inspelen op de behoefte aan huisvesting voor arbeidsmigranten (short-/mid- en long-stay) vraagt primair afstemming op regionaal niveau. In voorliggend onderzoek hebben we een schatting van de huisvestingsopgave voor de gemeente Wierden opgenomen. Naar schatting wonen er nu circa 180 arbeidsmigranten (90 geregistreerd, de schatting uit de praktijk is het dubbele). Op basis van de huidige verdeling van arbeidsmigranten over de gemeenten vraagt dit jaarlijks om minimaal 20 woningen voor arbeidsmigranten (short-/mid- en long-stay) in Wierden tot 2031. De vraag van permanent verblijvende arbeidsmigranten richt zich vooral op betaalbare huur- en koopwoningen.

---

<sup>1</sup> Starters zijn huishoudens die voor het eerst de woningmarkt (zowel huur- als koopwoningen) betreden. Jonge huishoudens zijn huishoudens tot 35 jaar (zowel starters als doorstromers). Deels overlap tussen de groepen.

## Woningzoekenden en gevraagde woonkwaliteiten

In de huidige markt met aanzienlijke woningdruk is wat je ook bouwt op korte termijn afzetbaar. Op lange termijn speelt demografie (vergrijzing) en maatschappelijke trends een steeds belangrijkere rol. We zien de volgende accenten in de gevraagde kwaliteiten naar voren komen:

- **Starters/jonge huishoudens<sup>1</sup>**
  - Er zijn vooral starters/jonge huishoudens met traditionele waardepatronen op de woningmarkt van de gemeente Wierden. Zij zoeken een eigen plek met het liefst een tuin.
  - De prioriteit ligt bij betaalbaarheid. We zien veel behoefte aan sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen tot € 225.000 en een deel kan dit oprekken tot € 325.000.
  - Starters en jonge huishoudens wensen het liefst een grondgebonden woning. In de huidige markt waar woningprijzen centraal staan voorzien appartementen ook in een behoefte voor een eerste start.
  - Middenhuur is een tijdelijke oplossing, zij willen liever kopen.
- **Gezinnen**
  - In gemeente Wierden zijn vooral gezinnen met traditionele waardepatronen. Zij hechten waarde aan veiligheid, rust, een eigen plek met een tuin, binding met de buurt en traditionele architectuur.
  - Vraag naar grondgebonden koopwoningen. Jonge gezinnen hebben behoefte aan goedkope tot middeldure koopwoningen tot € 325.000. Doorstromende gezinnen verhuizen naar woningen boven de € 325.000.
  - Gezinnen realiseren in grote mate hun woonwens doordat zij veelal de beschikking hebben over een hoger inkomen en meer vermogen.
- **Ouderen**
  - In gemeente Wierden zijn vooral wijkgebonden senioren met overwegend traditionele waardepatronen. Dit zijn behoudende ouderen die het wonen in de eigen kern en buurt belangrijk vinden. Ouderen verhuizen minder dan andere groepen op de woningmarkt. Zij

wonen het liefst zo lang mogelijk thuis. De nieuwere generaties ouderen (meer vermogen) kiezen voor grondgebonden woningen met een tuintje of een luxe appartement.

- Onder ouderen tussen de 65 en 75 jaar overweegt een deel een verhuizing naar een toegankelijker/levensloopbestendige woning (grondgebonden woningen met een tuintje of een luxe appartement dichtbij voorzieningen).
- Ouderen van 75 jaar of ouder verhuizen vooral bij acute gezondheidsproblemen. Zij zoeken dan een huurappartement (meestal sociale huur) of een vorm van wonen met (intensieve) zorg.

### **Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte opgaven**

We zien de volgende grootste opgaven voor de gemeente Wierden:

- **Behoeftte aan goedkope tot middeldure koopwoningen**

- De grootste uitdaging is het toevoegen van betaalbare koopwoningen in de kernen van gemeente Wierden. We constateren dat jonge middelbaar opgeleide huishoudens met weinig bestedingsruimte, een middeninkomen en met geen of weinig eigen vermogen moeilijk een woning vinden. Zij kunnen door de toegenomen woningprijzen moeilijk een plek vinden en zijn daarmee genoodzaakt om langer thuis te wonen of de gemeente te verlaten. Geschikte woningen komen door ontbreken van doorstroming weinig vrij en vrijkomende woningen zijn vaak te duur.
- Tot 2031 is er behoefte aan circa +100 grondgebonden koopwoningen tot € 225.000 en +60 levensloopbestendige koopwoningen tot € 225.000. Daarnaast is er tot 2031 behoefte aan circa +150 grondgebonden koopwoningen tussen de € 225.000 en tot € 325.000.
- Vanwege stijgende bouwkosten en grondkosten staat de vraag op gespannen voet met de mogelijkheden om woningen onder de € 225.000 te realiseren. In de huidige praktijk zijn deze woningen ook door de eisen die worden gesteld aan de kwaliteit (waaronder duurzaamheid) lastig te realiseren. Voor die prijs kun je veelal een kleine grondgebondenwoning met een smalle beukmaat (smalle woning) realiseren. Dit vraagt van woningzoekende starters bereidheid

concessies te doen. Zeker ook omdat, gelet op de kooporiëntatie van veel starters, huurwoningen niet echt een alternatief zijn.

- **Toegenomen behoefte aan sociale huurwoningen**

- De grootste opgave in de huursector is om in de lokale vraag naar sociale huurwoningen te voorzien. Hiervoor is tot 2031 een uitbreiding van +120 woningen nodig op basis van een scenario van uitblijvende koopkrachtgroei. Dit is 22% van de totale lokale woningbehoefte tot 2031. Bij meer koopkrachtgroei (trendmatig) is de behoefte aan extra sociale huurwoningen lager en is er behoefte aan circa +70 sociale huurwoningen tot 2031 (13% van de totale lokale woningbehoefte tot 2031). Gezien de onzekere economische omstandigheden hanteren we het scenario voor de uitwerking van de kwalitatieve woningbehoefte dat als uitgangspunt heeft dat koopkrachtgroei uitblijft (+120 sociale huurwoningen tot 2031).
- De opgave in de sociale huursector bevindt zich vrijwel uitsluitend op het vlak van appartementen/toegankelijke woningen.
- De geraamde behoefte aan sociale huurwoningen is volgens het nu uitgevoerde onderzoek hoger dan in het woningmarktonderzoek van 2017 werd voorzien (overschot sociale huurwoningen verwacht) en 2019 (vraag en aanbod sociale huurwoningen in balans). Wij zien een aantal verklaringen voor de verschillen:
  - > We zijn in het voorliggende onderzoek vanwege de onzekerheden met betrekking tot corona-effecten behoudender omgegaan met verwachtingen ten aanzien van economische groei voor inkomensgroepen die toegang hebben tot de sociale huursector. De inkomens stijgen gemiddeld niet of nauwelijks en huurders met een hoger inkomen zullen ook langer in een huurwoning blijven wonen.
  - > Als gevolg van het gestegen woningtekort in de afgelopen tijd houden we meer rekening met oplopende woningdruk in de sociale huursector. Tevens houden we rekening met de sterk oplopende woningdruk in de koopsector. Een aantal jaren geleden (vorig woningmarktonderzoek) konden veel huishoudens die behoren tot de corporatiedoelgroep en huishoudens met een middeninkomen in gemeente Wierden bij verhuizing nog een koopwoning kopen. Door



de toenemende schaarste zijn er momenteel weinig betaalbare koopwoningen beschikbaar. Dit maakt dat huishoudens nauwelijks toegang hebben tot een betaalbare koopwoning. Deze huishoudens doen in toenemende mate een beroep op de sociale huursector en middenhuurwoningen.

> We gaan voor de komende periode uit van gelijkblijvende scheefheid in plaats van een afname. Er is altijd enige mate van scheefheid in de voorraad, de scheefheid zal niet blijven afnemen. Tevens stopt de doorstroming van scheefwoners naar verwachting, omdat zij in de huidige markt niet kunnen doorstromen naar betaalbare koopwoningen.

- **Kleine uitbreidingsvraag naar middenhuur**

- De uitbreidingsvraag naar middenhuurwoningen is circa +15 woningen tot 2031. Dit segment vormt een alternatief voor veelal starters/jonge huishoudens, maar ook voor spoedzoekers die tussen wal en schip raken op de woningmarkt. Middenhuur is voor hen vaak een tijdelijke oplossing op basis van snelle beschikbaarheid. Zij willen liever kopen, of een betaalbare sociale huurwoning. De toegang tot de sociale huur- en koopmarkt is voor deze groepen belemmerd door minder goede financiële mogelijkheden en door het niet tijdig beschikbare aanbod.

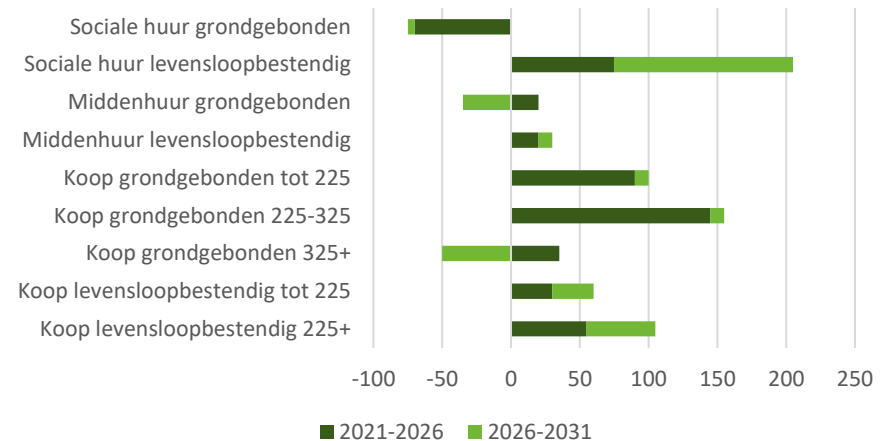
- **Behoeftte aan levensloopbestendige woningen in de huur- en koopsector**

- Op dit moment is er weinig doorstroming van ouderen. De doorstroming is te bevorderen door geschikt en aantrekkelijk aanbod voor ouderen aan te bieden. Dan gaat het zowel in de koop- als in de huursector, met name om appartementen/levensloopbestendige woningen. In de koopsector gaat het om circa +100 woningen met een prijs boven de € 225.000. In de huursector gaat het om circa +200 levensloopbestendige woningen tegenover een overschot van circa 80 grondgebonden sociale huurwoningen.

- Als de doorstroming op gang komt, komen er vooral veel middeldure en duurdere vrijstaande woningen en tweekappers beschikbaar. Dat aanbod zou in kwantiteit ruim voldoende zijn om de verwachte vraag van met name gezinnen van een woning te voorzien. Aandachtspunt hierbij is dat ouderen vaak minder onderhoud doen aan de woning

waardoor ‘gedateerde’ woningen mogelijk niet aansluiten bij de behoefte van potentiële kopers. Als de doorstroming van ouderen uitblijft voorzien we door de toegenomen prijsstijgingen nog steeds vooral behoefte aan woningen tot € 325.000.

Figuur 2.1: Gemeente Wierden. Ontwikkelrichtingen kwalitatieve woningbehoefte tot 2031



\* Figuur is in prijsklassen gecorrigeerd voor inflatie.

\*\* Behoeftte sociale huur o.b.v. behoudende koopkrachtontwikkeling.

Bron: Provinciale prognose 2019, CBS-Microdata, WoON, bewerking Companen.

We zien de volgende accenten in de woningbehoefte per kern.

- **Kern Wierden**

- Vanuit de behoefte van starters/jonge huishoudens en ouderen zien we een vraag naar appartementen/levensloopbestendige woningen, zowel in de koop- als in de huursector. Naast de lokale behoefte aan deze woningen, voorzien we ook een behoefte van oudere huishoudens uit de kleinere kernen van de gemeente. Bij een verhuistap willen ouderen

graag dicht bij voorzieningen wonen, die zij vinden in de kern Wierden.

- De vraag van starters/jonge huishoudens is meer gericht op betaalbare grondgebonden koopwoningen tot € 225.000 en tot € 325.000. In het duurdere koopsegment zien wij per saldo geen aanvullende woningbehoefte.
- **Enter**
  - In Enter zien we vooral behoefte vanuit jonge huishoudens die in de eigen kern een start willen maken op de woningmarkt en behoefte vanuit gezinnen. Dit resulteert in een kleine vraag naar sociale huurwoningen en vooral een vraag naar betaalbare grondgebonden koopwoningen tot € 225.000 en tot € 325.000.
  - Door de sterke vergrijzing in de kern verwachten we dat op termijn een overschot aan duurdere grondgebonden woningen ontstaat. In de praktijk voorzien deze woningen naar verwachting in een vraag van vestigers van buiten de gemeente.
  - Ouderen met een verhuiscens richten zich vooral op de kern Wierden.
- **Hoge Hexel en overige buurtschappen**
  - De additionele woningbehoefte is een vraag vanuit starters die in de eigen kern willen blijven, doorstromers die middeldure woningen missen en van vestigers voor ruim wonen.
  - Bij toevoeging van woningen is maatwerk belangrijk. Toevoegingen door transformatie en woningsplitsing bieden ook kansen om in de lokale behoefte te voorzien. Uitbreiding met nieuwbouw vormt potentieel een risico omdat in de toekomst door de vergrijzing mogelijk vraaguitval in deze kernen optreedt.

#### Woningbehoefte vergeleken met woningbouwplannen

- Op totaalniveau lijken er voldoende plannen om in de lokale (en een deel in de regionale) woningbehoefte te voorzien (116% van de geraamde behoefte). Een substantieel deel van de plannen bestaat uit sociale huurwoningen en koopwoningen met een prijs boven de circa € 250.000.
- De huidige plannen voorzien nog onvoldoende in de behoefte aan betaalbare koopwoningen tot € 250.000. Veel plannen hebben betrekking

op het realiseren van woningen in het prijssegment boven de € 250.000. Aandachtspunt hierbij is dat de woningbehoefte zich richt op het segment tot maximaal circa € 325.000.

- Daarnaast zijn er maar weinig woningbouwplannen voor levensloopbestendige woningen. In de huursector zijn er grotendeels wel harde plannen voor levensloopbestendige woningen. In de koopsector zijn er nog maar enkele plannen die voorzien in de vraag naar levensloopbestendige woningen. Ons advies is om in te zetten op het voorzien in de woningbehoefte van lokale woningzoekenden.

Tabel 2.2: Gemeente Wierden. Plancapaciteit en woningbehoefte naar woningsegmenten

	Woningbehoefte **	Plannen tot 2031*			Aanvullende behoefte
		Hard	Zacht	Totaal	
Sociale huur	120	103	7	110	+
Middenhuur	15	8	18	26	-
Koop tot circa € 250.000	160	45	47	92	++
Koop vanaf circa € 250.000	255	334	127	461	--
Onbekend		-45	-6	-51	
<b>Totaal</b>	<b>550</b>	<b>445</b>	<b>193</b>	<b>638</b>	<b>116%</b>

\* Exclusief het aantal woningen wat als vervangende nieuwbouw gerealiseerd wordt.

\*\* Lokale woningbehoefte (lage bandbreedte) inclusief trendmatige woningbehoefte statushouders. Behoefte sociale huur o.b.v. behoudende koopkrachtontwikkeling.

Bron: Gemeente Wierden en Reggewoon, 2021.

#### Aanbevelingen

- **Zet in op toevoegen van betaalbare, middeldure koopwoningen en sociale huurwoningen in gemeente Wierden.** In de huidige marktomstandigheden is de strategie van woningen bouwen in het hoge segment om doorstroming te bevorderen niet toereikend voor groepen met een middeninkomen/weinig vermogen. Zij kunnen door de gestegen

huizenprijzen het aanbod in de bestaande voorraad onvoldoende betalen. Dit vraagt om het rechtstreeks toevoegen van woningen in het goedkope tot middeldure koopsegment. Ons advies is om in het segment boven de € 325.000 terughoudend toe te voegen ten behoeve van de lokale woningbehoefte. Het merendeel van de huidige woningbouwplannen valt echter in dit segment.

- **Zet in op levensloopbestendige woningen in kern Wierden.** Ouderen verhuizen alleen bij een aantrekkelijk woonproduct. Dan moet alles kloppen; locatie, prijs, oppervlakte, buitenruimte, etc. Wij zien zowel kansen om in de sociale huursector als in de koopsector te voorzien in de wensen van ouderen door het toevoegen van levensloopbestendige woningen (appartementen met balkon en grondgebonden woningen met een tuintje boven de € 225.000) in de kern Wierden.
- **Wees ambitieus; terugschroeven is makkelijker dan opwaarderen.** Sociale woningbouw, betaalbare en middeldure woningbouw op een later moment opschalen is lastiger dan terugschroeven. Bovendien leert de ervaring dat de werkelijkheid altijd wat achterloopt door knelpunten in processen om te komen tot gebiedsontwikkeling en concrete nieuwbouw. Daarnaast kan nieuwbouw financiële ruimte bieden voor transformatie. De opbrengst uit verkoop van nieuwbouw kan financiële ruimte creëren om te investeren om woningen te transformeren en zo bij te dragen aan de kwaliteit van de bestaande voorraad. De oplossingsrichting ligt met name in de kernen Enter, Hoge Hexel en overige buurtschappen en betreft niet alleen nieuwbouw. Ook woningsplitsing is een mogelijkheid om de (zeer) ruime eengezinswoningen in de kernen voor een toenemend aantal kleine huishoudens geschikt te maken.
- **Zet in op instrumentarium en alternatieve bouwvormen voor het realiseren van betaalbaar woningaanbod.** De gemeente heeft een divers instrumentarium beschikbaar om te sturen op woningbouwkwaliteit en prijs.
  - Er liggen kansen bij het inzetten op alternatieve bouwvormen. Slimme ontwerpen (bijvoorbeeld kwadrantwoningen, rug-aan-rugwoningen) en prefab-bouwwijzen kunnen betaalbare starterswoningen met een prima architectonische kwaliteit opleveren.

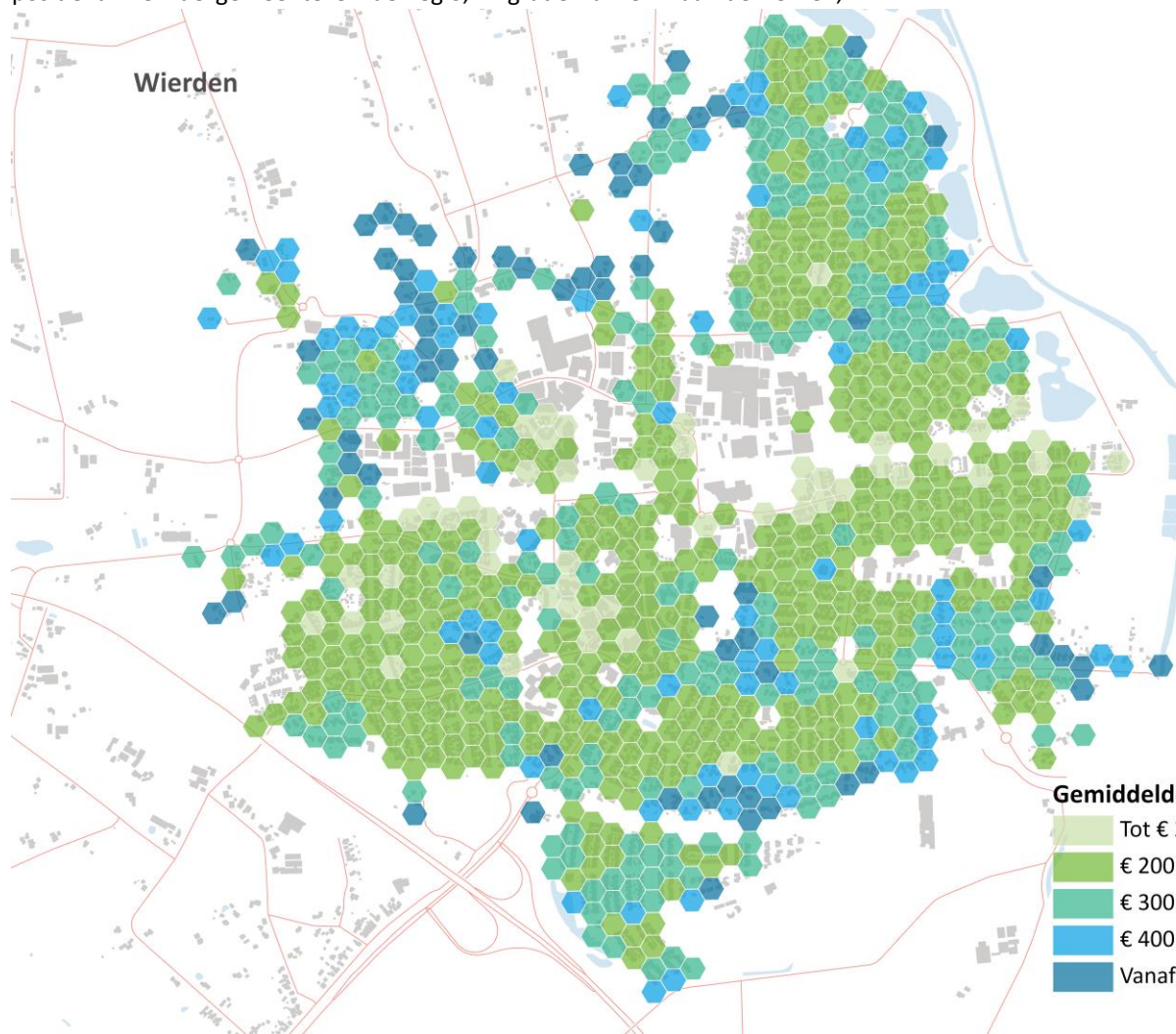
- De gemeente kan met ontwikkelende partijen op zoek gaan naar een balans tussen de hoge bouwkosten en de marktprijzen om betaalbaar aanbod te kunnen realiseren. De gemeente kan hierop sturen via de woonvisie, grondbeleid, bestemmingsplan, doelgroepenverordening, afwegingskader voor nieuwbouwplannen, opkoopbescherming en regelgeving voor woningsplitsing. De gemeente Wierden heeft een doelgroepenverordening waarbij zij al stuurt op de samenstelling van het programma, kwaliteitsnormen en voorwaarden. Ook is de samenwerking met de corporatie van belang. Zo kunnen prestatieafspraken worden gemaakt over het toevoegen van sociale huurwoningen en over voorraadverversing. In dit laatste geval bijvoorbeeld door meer ruimte te geven aan de verkoop van ruime eengezinswoningen om te voorzien in de vraag naar betaalbare koopwoningen en voor de herontwikkeling van slecht te verduurzamen woningen.
  - Voor het snel toevoegen van betaalbare woningen zijn tijdelijke huisvestingsconcepten van waarde. Vanuit de toenemende verdringing op de woningmarkt voor lage en middeninkomens is aanvullend flexibel woningaanbod van belang (flexibele schil). Doorstroming, tijdelijke woonoplossingen en betaalbaarheid staan daarbij centraal. Bijvoorbeeld tijdelijke en/of verplaatsbare wooneenheden op (potentiële) ontwikkellocaties of tijdelijke units op bestaande kavels. De essentie van de flexibele schil is dat deze niet al te planmatig/cijfermatig benaderd wordt, maar dat het snel realiseren ervan bijdraagt aan het verzachten van het acute woonprobleem van woningzoekenden.
- **Gemeente Wierden als prettig woonmilieu voor traditionele woningzoekenden.** Met het aan te bieden woonproduct kan de gemeente sturen op de aan te trekken groepen en de waarden die vestigers en huidige inwoners belangrijk vinden. Gemeente Wierden biedt hierin overwegend woningen voor woningzoekenden met traditionele waardeoriëntatie (rust, veiligheid, minder stedelijk wonen, gezinsgeoriënteerd, binding met de eigen buurt). Daarnaast heeft de gemeente ook duurdere buurten in de kern Wierden en Hoge Hexel, met inwoners die een meer moderne waardeoriëntatie hebben (groen, rust, vrijblijvend, individualistisch,

privacy). Dit spreekt vooral hoger opgeleiden aan. Ons advies is om niet in te zetten op het toevoegen van meer luxe, duurdere woonproducten in de gemeente Wierden. Hier komen overwegend vestigers uit omliggende gemeenten op af. Het heeft weinig waarde voor de lokale woningzoekenden (veelal met een meer traditionele waardeoriëntatie).

### 3 Kenschets van de kernen

Op basis van bevolkingskenmerken, samenstelling van de woningvoorraad, positie binnen de gemeente en de regio, migratie van en naar de kernen,

ruimtelijk kenmerken en sociale kenmerken beschrijven we een kenschets per kern. Hierin beschrijven wij vooral op welke aspecten de kernen ten opzichte van elkaar verschillen. In de volgende hoofdstukken lichten we deze schetsen per paragraaf nader toe.

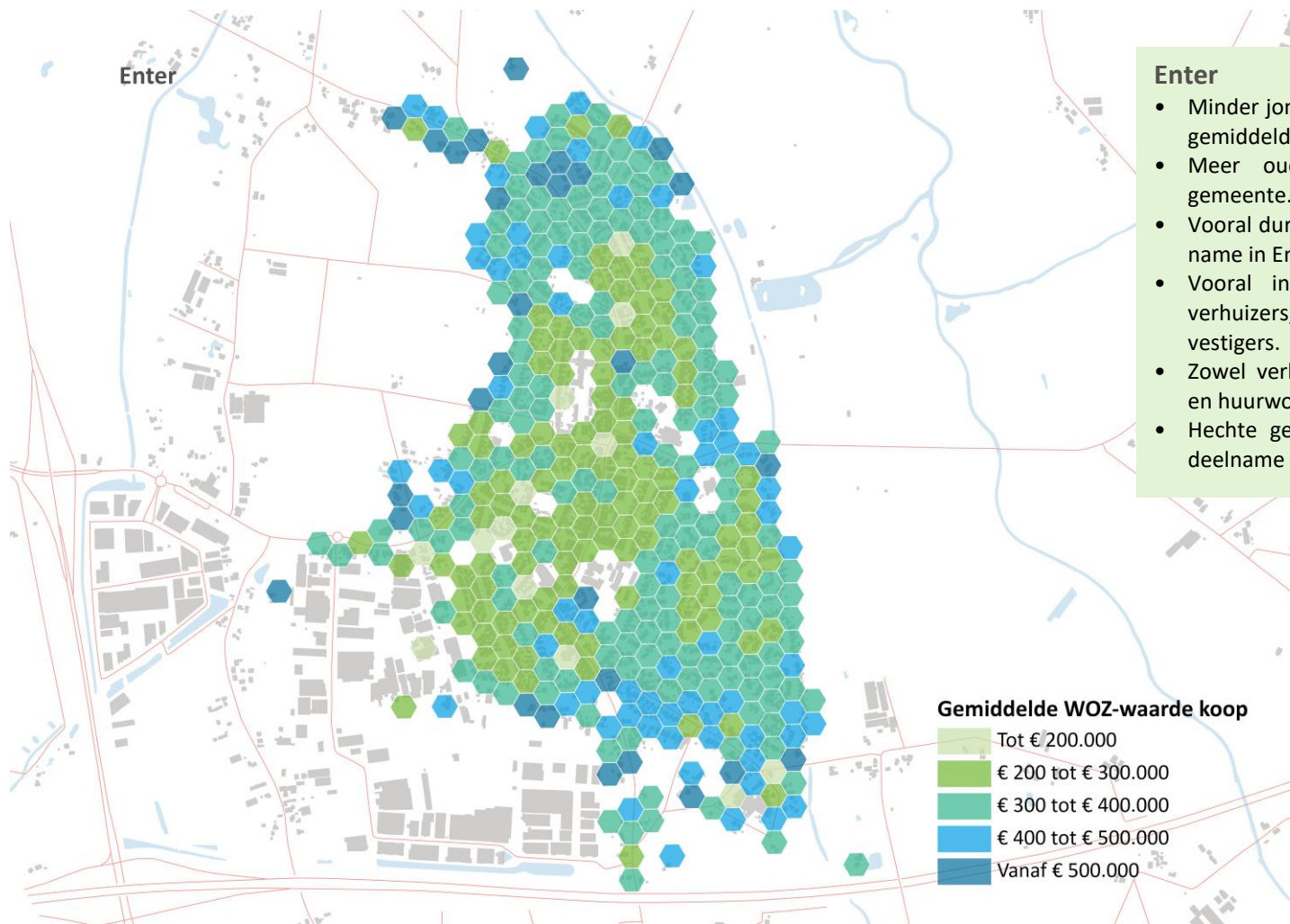


#### Kern Wierden

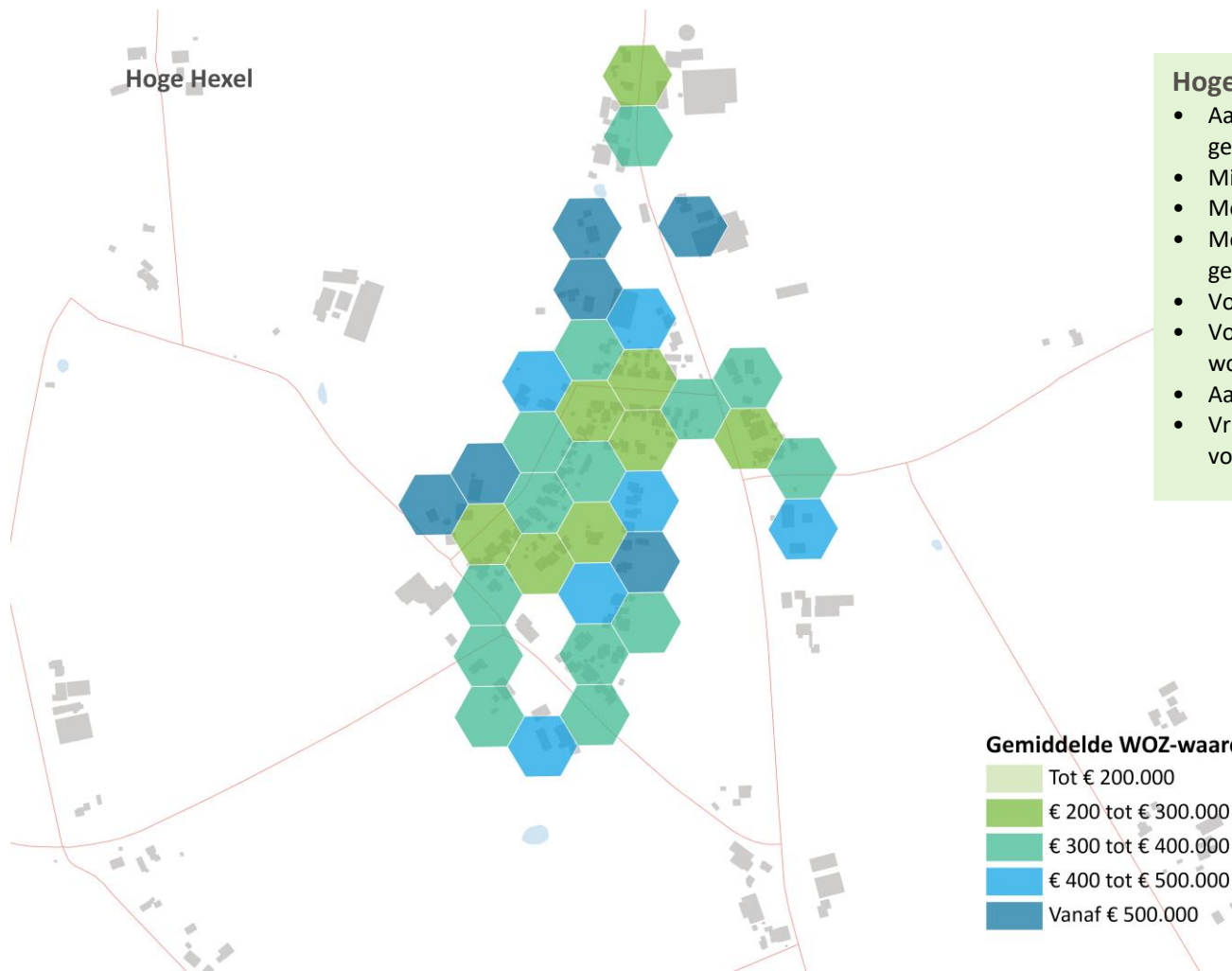
- Gemiddelde ontgroening (afname jonge huishoudens) en vergrijzing.
- Meer rij/hoekwoningen en appartementen dan gemiddeld in de gemeente.
- Meer woningen in het betaalbare segment dan gemiddeld in de gemeente.
- Dure woningvoorraad aan de randen van de kern, zoals in Wierden-Noord, T Loo, De Maaten en Wierden-zuid.
- Veel binnengemeentelijke verhuizingen en ook in trek bij vestigers uit buurgemeenten.
- Vooral verhuizingen naar betaalbare koop- en huurwoningen.
- Aantrekkingskracht is dorps wonen nabij de stad Almelo.

#### Gemiddelde WOZ-waarde koop

- Tot € 200.000
- € 200 tot € 300.000
- € 300 tot € 400.000
- € 400 tot € 500.000
- Vanaf € 500.000



- Enter**
- Minder jonge huishoudens en gezinnen dan gemiddeld in de gemeente.
  - Meer ouderen dan gemiddeld in de gemeente.
  - Vooral dure ruime eengezinswoningen, met name in Enter-Noord en Enter-Zuid.
  - Vooral in trek bij binnengemeentelijke verhuizers, minder verhuizingen van vestigers.
  - Zowel verhuizingen naar betaalbare koop- en huurwoningen en dure koopwoningen.
  - Hechte gemeenschap (ons kent ons) en deelname aan verenigingsleven van belang.



Hoge Hexel

### Hoge Hexel

- Aantal jonge huishoudens vergelijkbaar met gemeentelijk gemiddelde.
- Minder ouderen dan gemeentelijk gemiddelde.
- Meer gezinnen dan gemeentelijk gemiddelde.
- Meer dure en vrijstaande woningen dan gemeentelijk gemiddelde.
- Vooral in trek bij vestigers.
- Vooral verhuizingen naar dure vrijstaande woningen.
- Aantrekkingskracht landelijk wonen.
- Vrijheid en individualisme belangrijke waarden voor inwoners.

### Gemiddelde WOZ-waarde koop

- Tot € 200.000
- € 200 tot € 300.000
- € 300 tot € 400.000
- € 400 tot € 500.000
- Vanaf € 500.000

## 4 Huidige woningmarkt

In dit hoofdstuk staan we stil bij de huidige woningmarkt in de gemeente Wierden. Waar we in het vorige hoofdstuk de kernen kort hebben aangestipt, lichten we in dit hoofdstuk de woningmarktsituatie in de gemeente en de kernen nader toe. Hoe is de bevolking samengesteld? Wat waren bepalende factoren voor de demografische ontwikkelingen de afgelopen jaren? En wat is de inkomenssituatie van huishoudens in de kernen van gemeente Wierden? Daarnaast staan we stil bij de huidige kwaliteit van de woningvoorraad.

### 4.1 Inwoners en huishoudens

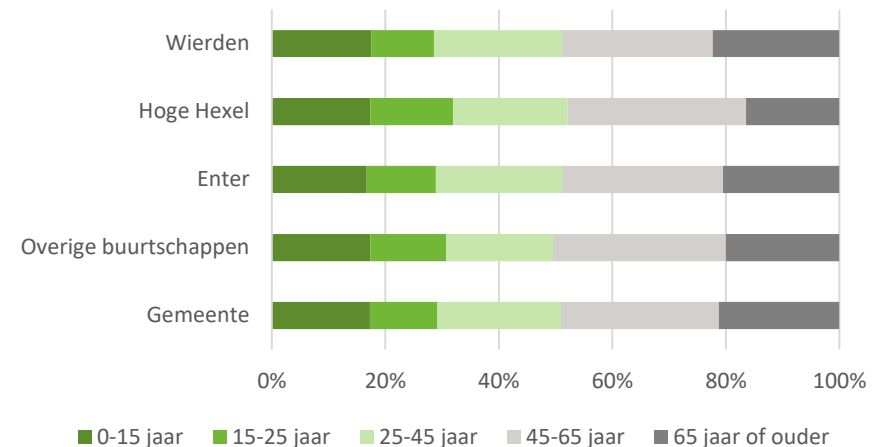
Op 1 januari 2021 telde gemeente Wierden circa 24.530 inwoners. De 24.530 inwoners vormen samen circa 9.680 huishoudens. Daarmee is het aantal inwoners en huishoudens sinds het vorige woningmarktonderzoek van 2019 licht toegenomen. De meeste inwoners wonen in de kern Wierden (circa 13.520, 55%). Daarnaast wonen in de kern Enter circa 5.510 inwoners (22%) en in Hoge Hexel circa 1.080 inwoners (4%). De overige buurtschappen Notter en Zuna en buitengebieden zijn het kleinst waardoor veel cijfermatige gegevens niet beschikbaar zijn. In de gepresenteerde figuren bundelen wij deze gebieden in 'overige buurtschappen'.

#### Verdergaande vergrijzing en ontgroening

Net als in veel gemeenten in Nederland, heeft de gemeente Wierden te maken met vergrijzing. Circa twee op de tien inwoners is 65 jaar of ouder. Het aantal en aandeel ouderen ligt in de kern Wierden en Enter wat hoger dan in de andere kernen. Dit komt deels omdat ouderen over het algemeen vaker in de kernen met voorzieningen wonen. In Hoge Hexel wonen naar verhouding meer kinderen en inwoners in de leeftijd van 45 tot 65 jaar, de leeftijd van de meeste gezinnen.

Sinds het vorige woningmarktonderzoek is het aandeel en aantal ouderen verder toegenomen. Tegelijkertijd is het aantal en aandeel jongeren licht afgenomen.

Figuur 4.1: Gemeente Wierden. Inwoners naar leeftijdsklassen



Bron: CBS, 2021.

#### Gemeente Wierden is aantrekkelijk wonen voor gezinnen

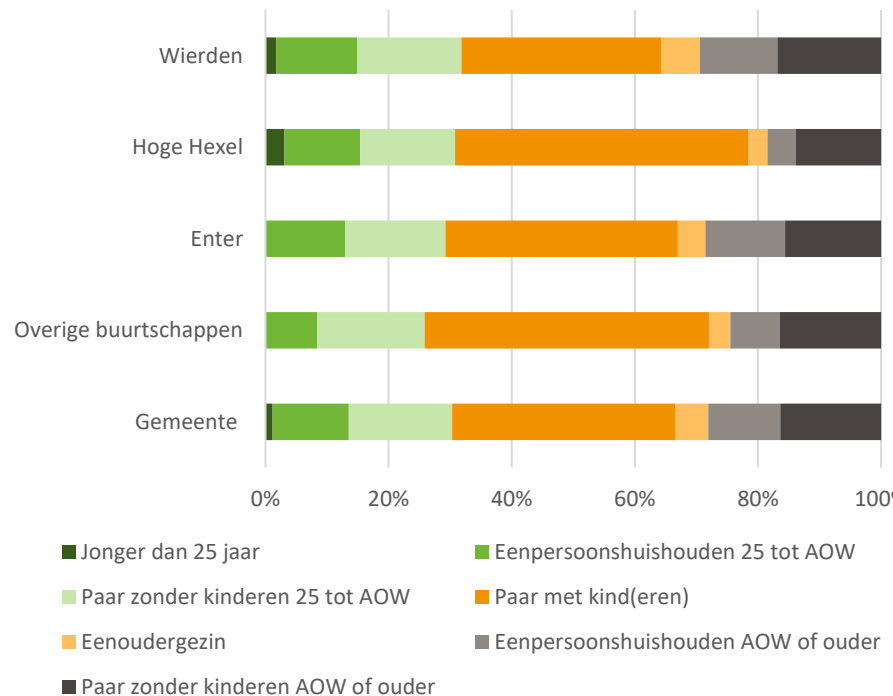
Circa 40% van de huishoudens in gemeente Wierden zijn stellen met kinderen of eenoudergezinnen. In Hoge Hexel en de overige buurtschappen ligt het aandeel gezinnen met circa 50% substantieel hoger. Er wonen in gemeente Wierden naar verhouding weinig jonge huishoudens tot 25 jaar (beschikbare gegevens gaan over leeftijdsgrens tot 25 jaar in plaats van 35 jaar zoals in de andere figuren) zelfstandig in een woning. Dit zijn vooral jonge startende alleenstaanden of stellen. Vanwege werk of studie verlaten starters/jonge huishoudens de gemeente per saldo. Dit is een herkenbaar beeld in veel gemeenten in Nederland met uitzondering van de studentensteden. Daar waar in 2019 nog 82% van de jonge huishoudens tot 25 jaar in de gemeente Wierden



thuis woonde is dat in 2021 circa 85%. Landelijk is dit anno 2021 57% en in Twente 60% (was 53% in Nederland en 58% in Twente in 2019).

Tegelijkertijd is circa drie op de tien huishoudens een huishouden in de leeftijd van 65 jaar of ouder. Momenteel is de meerderheid van deze huishoudens nog een stel. De komende jaren komen er, mede door de toenemende vergrijzing en overlijden van ouderen, meer alleenstaande oudere huishoudens. We zien ook een maatschappelijke trend van individualisering. Dit zorgt eveneens voor een toename van het aantal alleenstaande huishoudens.

Figuur 4.2: Gemeente Wierden. Huishoudens naar leeftijd per kern



Bron: Lokale monitor Wonen, 2021.

### Inkomensgrenzen sociale huursector

De toewijzing van sociale huurwoningen van corporaties is met de komst van de Woningwet in 2015 sterker gereguleerd. Om de laagste inkomensgroep te behoeden voor hoge woonlasten mogen corporaties aan deze groep (volgens de regels van Passend Toewijzen) geen duurdere sociale huurwoningen meer verhuren. Op basis van landelijke normen (2021) kunnen alleenstaanden (met een jaarinkomen tot € 23.750) en tweepersoonshuishoudens (met een jaarinkomen tot € 32.300) alleen in aanmerking komen voor huurwoningen tot € 633 (de eerste aftoppingsgrens). Gezinnen (van drie of meer personen) met inkomens tot € 32.200 kunnen terecht in huurwoningen tot € 678. Deze groepen behoren tot de voorheen genoemde huurtoeslagdoelgroep. Wettelijk gezien ligt op dit moment de grens van de corporatiedoelgroep op € 40.024. Corporaties moeten tenminste 80% van het vrijkomende aanbod verhuren aan deze groep. De overige 20% mag verhuurd worden aan hogere inkomens (10% aan huishoudens met een inkomen tot circa € 44.000, 10% mag vrij worden toegewezen).

Er is geen wettelijk kader voor middengroepen met een inkomen boven € 44.000. In de praktijk wordt onder middeninkomens huishoudens met een inkomen tot € 56.000 verstaan. Zij doen een beroep op woningen tot circa € 950, zogenaamde middenhuurwoningen. De hogere inkomens hebben een inkomen boven de € 56.000.

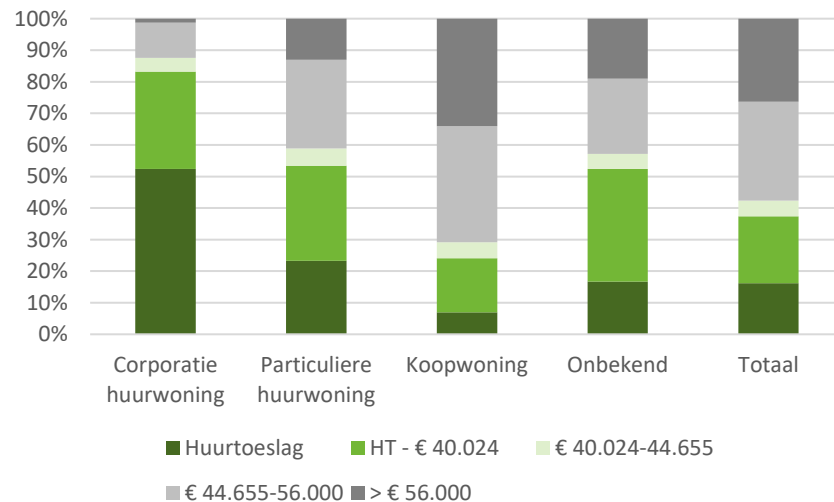
### Relatief veel hoge inkomens

Er wonen relatief veel huishoudens met een hoog inkomen in gemeente Wierden ten opzichte van het Nederlandse gemiddelde. Van de huishoudens in de gemeente heeft 26% een inkomen boven de € 56.000. In Nederland is dit 19%. Van de huishoudens in gemeente Wierden heeft 37% op basis van het inkomen recht op een sociale huurwoning; 16% heeft een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag. In Nederland is het aandeel huishoudens dat recht heeft op een sociale huurwoning een stuk hoger (43%). In de gemeente Wierden wonen meer huishoudens met een midden tot hoog inkomen. Vooral aan de randen van de kern Wierden, Enter en Hoge Hexel wonen naar verhouding meer huishoudens met een hoog inkomen, vaak gezinnen. De lage inkomens komen vooral voor onder alleenstaanden en eenoudergezinnen. Door de

gestegen huizenprijzen hebben eenverdieners het moeilijk op de huidige woningmarkt. Ook thuiswonende jongeren die willen starten op de woningmarkt vinden momenteel moeilijk een woning omdat zij vaak een bescheiden inkomen hebben. Daarnaast zorgen relatiebreuken voor een urgente woningvraag. Op basis van landelijke trends zien we deze laatste trend toenemen in vergelijking met het vorige woningmarktonderzoek.

Niet ieder huishouden dat behoort tot de corporatiedoelgroep woont ook in een corporatiewoning; 83% van de corporatiewoningen wordt bewoond door huishoudens die behoren tot de corporatiedoelgroep, 17% heeft een hoger inkomen (scheefwonen). De scheefheid (huishoudens met inkomen boven de € 40.024) is licht afgenomen ten opzichte van het vorige woningmarktonderzoek (vorig onderzoek 18%).

Figuur 4.3: Gemeente Wierden. Inkomenssituatie en woonsituatie huishoudens



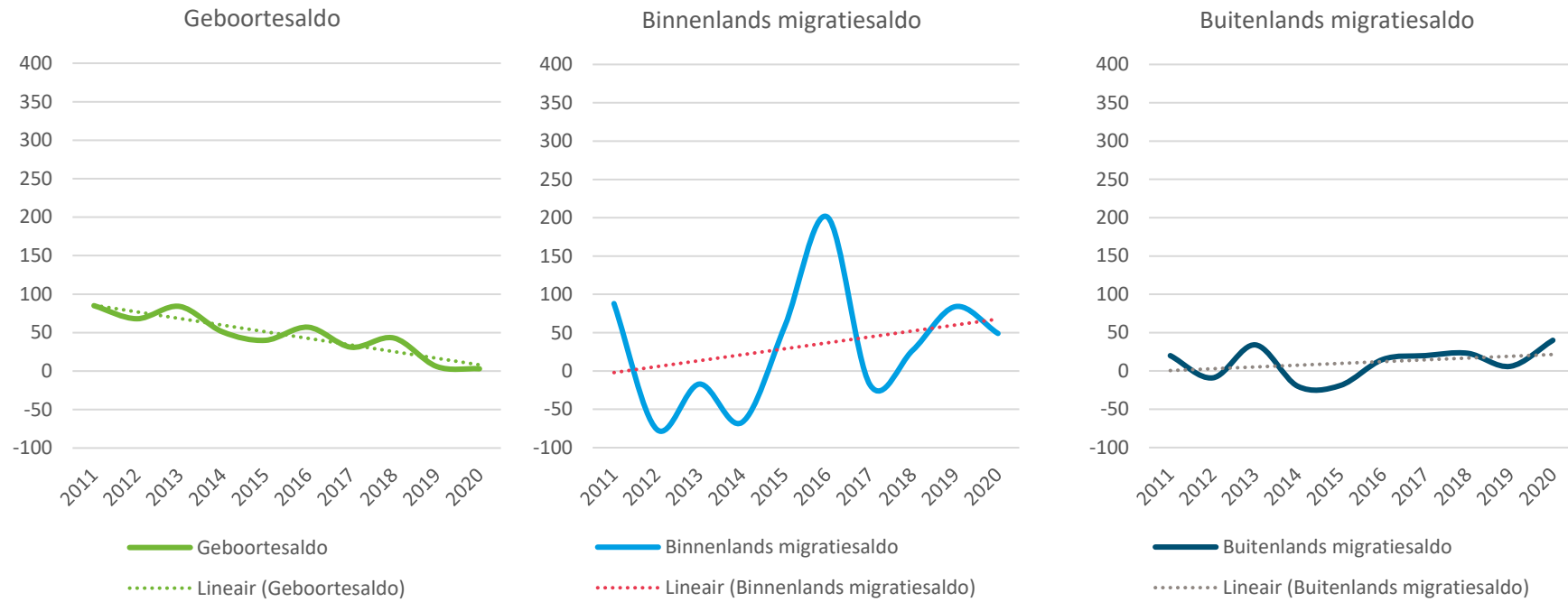
Bron: Lokale monitor Wonen, 2021.

## 4.2 Demografische ontwikkeling

De gemeente Wierden groeide in het verleden door natuurlijke aanwas. Het aantal geboorten lag tot 2019 hoger dan het aantal sterfgevallen. In de recente jaren bereikte dit saldo een balans van evenveel sterfte als geboorten. De komende jaren is er naar verwachting een sterfteoverschot (mede door het Coronavirus).

Een belangrijke bepaler voor de bevolkingsontwikkeling van gemeente Wierden is migratie. De binnenlandse migratie was tot 2015 in de meeste jaren negatief. Dit betekent dat er meer mensen van gemeente Wierden naar een andere gemeente in Nederland verhuisden dan zich vestigden. In de jaren 2015 en 2016 zien we een piek in de binnenlandse migratie. Ook in de recente jaren 2018 tot en met 2020 zien we meer vestigers in gemeente Wierden dan vertrekkers. De trendlijn in de binnenlandse migratie is positief. De buitenlandse migratie is de afgelopen jaren vrij constant met jaarlijks circa 20 personen meer vestigers dan vertrekkers.

Figuur 4.4: Gemeente Wierden. Demografische ontwikkeling



Bron: CBS, 2021.

### 4.3 Huidige woningvoorraad

Het grootste deel van de toekomstige woningvoorraad in gemeente Wierden staat er al. Met nieuwbouw kun je in aantallen maar beperkt kwaliteit toevoegen aan de woningvoorraad. De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad is daarmee erg belangrijk. In deze paragraaf brengen we de huidige kwaliteit van de woningvoorraad in beeld.

Op 1 januari 2021 stonden er circa 9.550 woningen in de gemeente Wierden. Van de 9.550 woningen in de gemeente staan circa 6.320 woningen in de kern Wierden, 2.730 in Enter en 270 in Hoge Hexel. 17% van de woningvoorraad bestaat uit woningen van corporatie Reggewoon. Reggewoon heeft in de kernen Wierden, Enter en Hoge Hexel bezit. Zeven op de tien woningen in de gemeente is een koopwoning. Circa 9% van de woningvoorraad is in bezit van particuliere verhuurders en van 2% van de woningen is in de registratie van de gemeente de eigendomsvorm onbekend.

Sinds het woningmarktonderzoek van 2019 hebben er binnen de gemeentelijke woningvoorraad diverse ontwikkelingen plaatsgevonden. Hierdoor is de totale woningvoorraad de afgelopen jaren toegenomen, vooral in de kern Wierden.

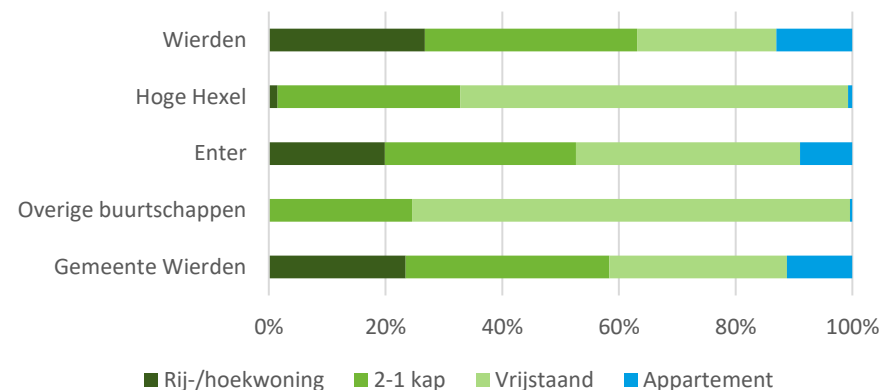
Tabel 4.1: Gemeente Wierden. Woningvoorraad naar eigendom

	Gemeente Wierden	
Huurvoorraad Reggewoon	1.635	17%
Particuliere huurvoorraad	840	9%
Koop	6.910	72%
Eigendom onbekend	165	2%
<b>Totaal</b>	<b>9.550</b>	<b>100%</b>

Bron: Woningvoorraadgegevens gemeente en corporatie Reggewoon, 2021.

De corporatievoorraad bestaat vooral uit rij-/hoekwoningen en appartementen. De koopvoorraad bevat juist veel tweekappers en vrijstaande woningen. In de kern Wierden staan relatief meer rij-/hoekwoningen en appartementen dan in de andere kernen. In Hoge Hexel, Enter en overige buurtschappen staan vooral ruime vrijstaande woningen of tweekappers.

Figuur 4.5: Gemeente Wierden. Woningvoorraad naar woningtypen



Bron: Woningvoorraadgegevens gemeente, 2021.

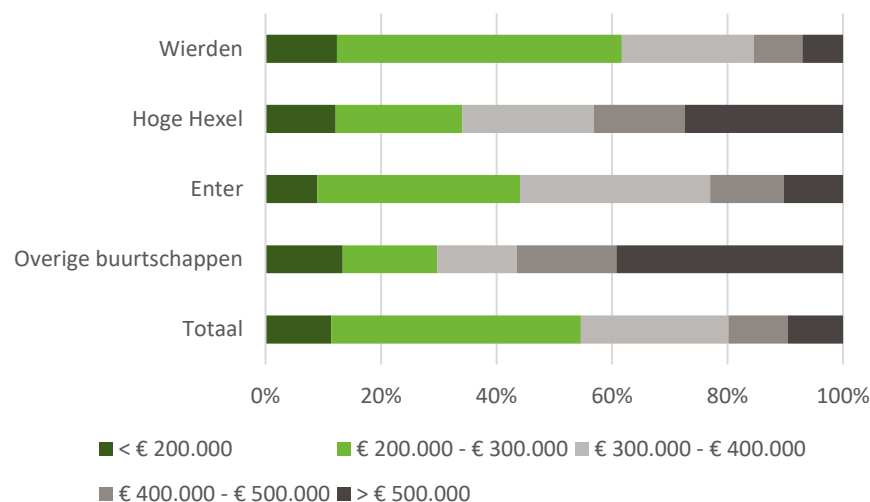
#### Betaalbare voorraad vooral in kern Wierden, dure voorraad in de overige kernen

De samenstelling van de woningvoorraad naar woonvorm is ook terug te zien in de verschillende prijsopbouw van woningen. De weergegeven prijsverdelingen zijn op basis van de beschikbare WOZ-waarden. Deze worden jaarlijks vastgesteld op basis van de marktwaarde van het jaar ervoor. In de praktijk liggen de marktwaarden momenteel dus hoger dan de WOZ-waarden. In de gemeente heeft circa 55% van de woningen een WOZ-waarde tot € 300.000. Dit zijn woningen die voor woningzoekende gezinnen en stellen veelal in een bereikbaar prijssegment vallen. In de gemeente zijn nog relatief weinig woningen betaalbaar voor de meeste alleenstaanden (woningen tot € 200.000). Slecht 11% van de woningen heeft een WOZ-waarde tot € 200.000. Deze woningen staan in alle kernen, maar in absolute zin het meest in de kern Wierden. Meer dan de helft van deze woningen zijn rij-/hoekwoningen of appartementen. De kern Wierden kent ook wijken aan de randen van de kern met woningen in het luxere segment met een WOZ-waarde boven de

€ 400.000. Dan gaat het om woningen in Wierden-Noord, T Loo, De Maaten en Wierden-zuid.

Vooral in de kernen Hoge Hexel, Enter en de overige buurtschappen staan meer woningen met een WOZ-waarde boven de € 300.000, waarvan ook een deel met een WOZ-waarde van boven de € 500.000. Dit zijn hier vaak vrijstaande woningen met veel grond/veel tuin.

Figuur 4.6: Gemeente Wierden. Koopvoorraad naar prijssegment



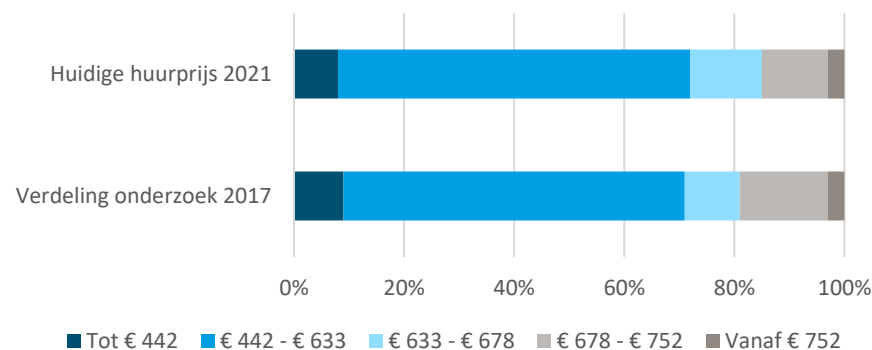
Bron: Woningvoorraadgegevens gemeente, 2021.

### Kenmerken huurvoorraad Reggewoon

De meeste woningen van Reggewoon staan in de kern Wierden (circa 1.250) en Enter (circa 380). Het bezit van Reggewoon is met circa 70 woningen afgenomen sinds het woningmarktonderzoek van 2017. Dit komt omdat meer woningen zijn onttrokken door sloop en transformatie dan dat nieuwbouwwoningen zijn toegevoegd.

De huurvoorraad van Reggewoon bestaat voor circa 70% uit woningen met een huur tot de eerste aftoppingsgrens. Deze woningen zijn bereikbaar voor woningzoekenden met recht op huurtoeslag. De meeste woningen hebben een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de eerste aftoppingsgrens (64%). Dit zijn woningen tussen de € 442 en de € 633 (prijspeil 2021). Op deze woningen doen vooral een- en tweepersoonshuishoudens een beroep. 13% heeft een huurprijs tussen de eerste en de tweede aftoppingsgrens (€ 633 - € 678). Op deze woningen doen meerpersoonshuishoudens (drie personen of meer) en huurtoeslaggerechtigden een beroep. Reggewoon heeft in gemeente Wierden een bescheiden woningaanbod tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens (12%; € 678 - € 752) en boven de liberalisatiegrens (6%; > € 752). In 2017 had de corporatie meer woningen tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. Het aandeel woningen tot de tweede aftoppingsgrens is in vergelijking met het woningmarktonderzoek van 2017 toegenomen (was 81%, nu 85%). Dit heeft te maken met het gewijzigde huurprijsbeleid van Reggewoon.

Figuur 4.7: Gemeente Wierden. Woningvoorraad Reggewoon naar huurprijs 2017 en 2021



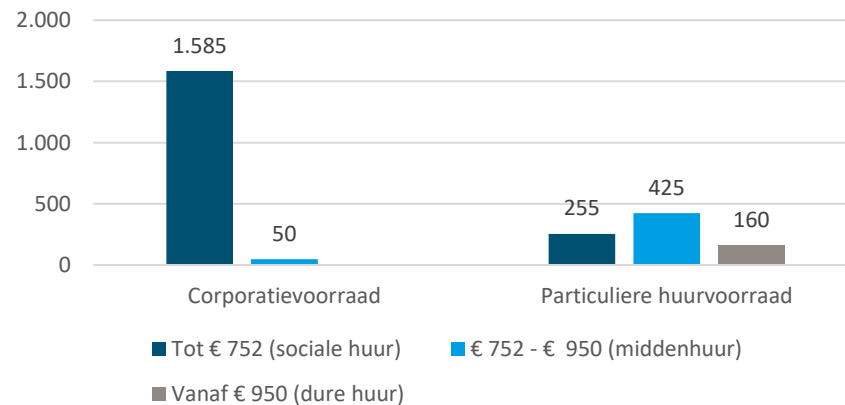
Bron: Woningvoorraadgegevens corporatie Reggewoon, 2021.

### Ook particuliere huurvoorraad in sociale huursegment

In de gemeente Wierden staan circa 840 particuliere huurwoningen. Sinds het vorige woningmarktonderzoek is het aantal particuliere huurwoningen met circa 200 woningen toegenomen. De particuliere huurvoorraad is in de huidige krappe markt belangrijk voor woningzoekenden die snel een woning nodig hebben en in de sociale huur- en op de koopmarkt niet terecht kunnen. De toegang tot de sociale huurmarkt wordt gelimiteerd door inkomenseisen en inschrijftijden. De toegang tot de koopsector wordt gelimiteerd door de stijgende woningprijzen en hypotheekmogelijkheden.

Over de particuliere huurvoorraad is weinig informatie beschikbaar. Dit kunnen grotere particuliere verhuurders zijn, maar ook verhuurders met enkele woningen. Uit beschikbare gegevens van de Lokale monitor Wonen blijkt dat ook de particuliere verhuurders verhuren in het sociale huursegment. Daarnaast verhuren zij voor een belangrijk deel in het middenhuursegment tussen de € 752 en de € 950. Een klein deel (19%) van de particuliere huurwoningen wordt verhuurd met een huurprijs boven de € 950. Circa driekwart van de particuliere huurvoorraad betreft eengezinswoningen, een kwart appartementen.

Figuur 4.8: Gemeente Wierden. Woningvoorraad naar huurprijzen



Bron: Lokale monitor Wonen, 2021.

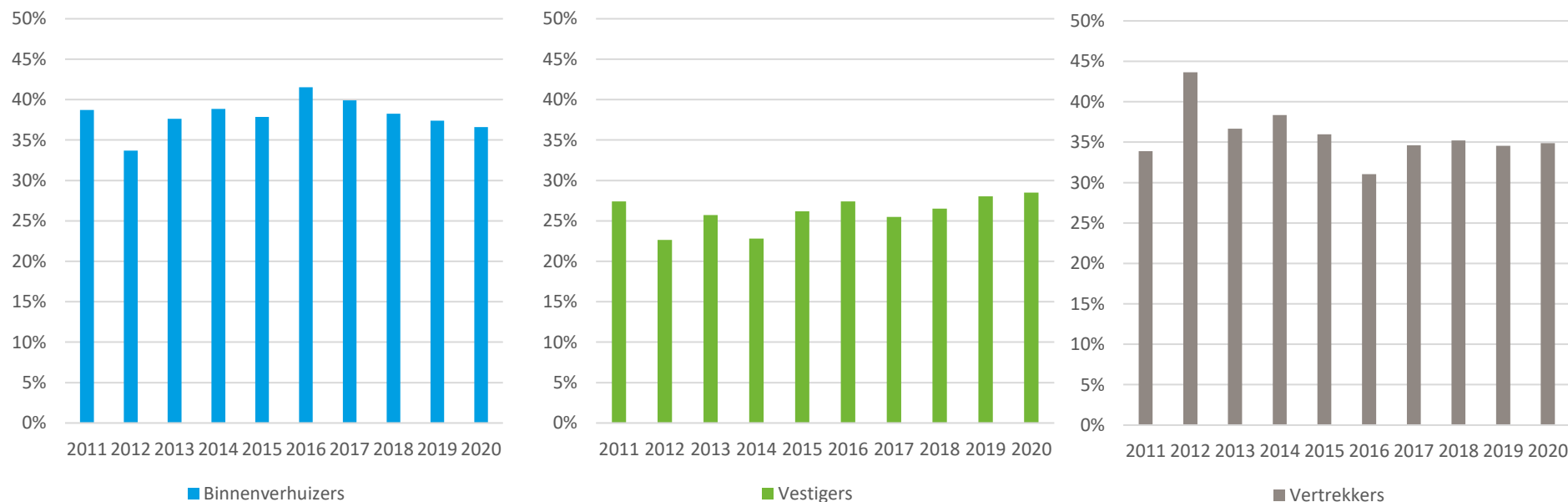
## 5 Migratietrends

### 5.1 Migratietrends

In de volgende figuren zijn de verhuizingen binnen de gemeente (binnenverhuizers), verhuizingen van vestigers van buiten de gemeente en de vertrekkers naar elders weergegeven. De gemeente Wierden heeft al jaren een vertrekoverschot van huishoudens, meer huishoudens vertrekken van

gemeente Wierden naar andere Nederlandse gemeenten dan er zich vestigen van elders. In 2012 ging het per saldo om een verlies van 190 huishoudens, in 2020 is dit nog circa 75 huishoudens. Na de economische crisis (2010 - 2014) is het aantal verhuizingen in gemeente Wierden toegenomen. Het aantal en aandeel verhuizingen binnen de gemeente Wierden is tot 2016 toegenomen, waarnaar het jaarlijks afnam naar circa 35% van alle verhuizingen. De afgelopen jaren zien we dat het aandeel vestigers toeneemt, het aandeel binnenverhuizers afneemt en het aandeel vertrekkers gelijk blijft. Het verschil tussen vestiging en vertrek is de afgelopen jaren daarmee afgenomen.

Figuur 5.1: Gemeente Wierden. Migratie binnen gemeente (binnenverhuizers), vestigers en vertrekkers (huishoudens)\*



\* Exclusief statushouders en arbeidsmigranten.

Bron: CBS-Microdata, 2011 - 2019.

## Trek naar kern Wierden

In de volgende tabel is het aandeel verhuizingen binnen de kernen in gemeente Wierden weergegeven. In de rijen staan de kernen van waaruit huishoudens zijn verhuisd. In de kolommen staan de kernen waar men naartoe is verhuisd. We zien dat de meeste mensen verhuizen binnen de eigen kern (zie grijze arcering in de tabel). De kernbinding verschilt wel per kern. In Hoge Hexel zien we juist weinig verhuizingen binnen de eigen kern en vaker vertrek uit de gemeente. Er zijn veel verhuizingen vanuit Hoge Hexel en de overige buurtschappen naar de kern Wierden (zie blauwe arcering in de tabel). In Hoge Hexel en de overige buurtschappen verhuizen meer mensen naar de kern Wierden dan binnen de eigen kern. Van Enter naar de kern Wierden verhuizen relatief weinig huishoudens.

Tabel 5.1: Gemeente Wierden. Verhuizingen tussen kernen

Naar Van	Wierden	Hoge Hexel	Enter	Overige buurtschappen	Vertrek uit Wierden	Totaal
Wierden	47%	2%	1%	4%	46%	100%
Hoge Hexel	28%	7%			65%	100%
Enter	3%		46%		42%	100%
Overige buurtschappen	18%	2%	11%	11%	58%	100%
Totaal	31%	2%	12%	6%	48%	100%

\* Lege cellen zijn waarnemingen lager dan 10 verhuizingen.

Bron: CBS-Microdata, 2011 - 2019.

## Kenmerken vestigers

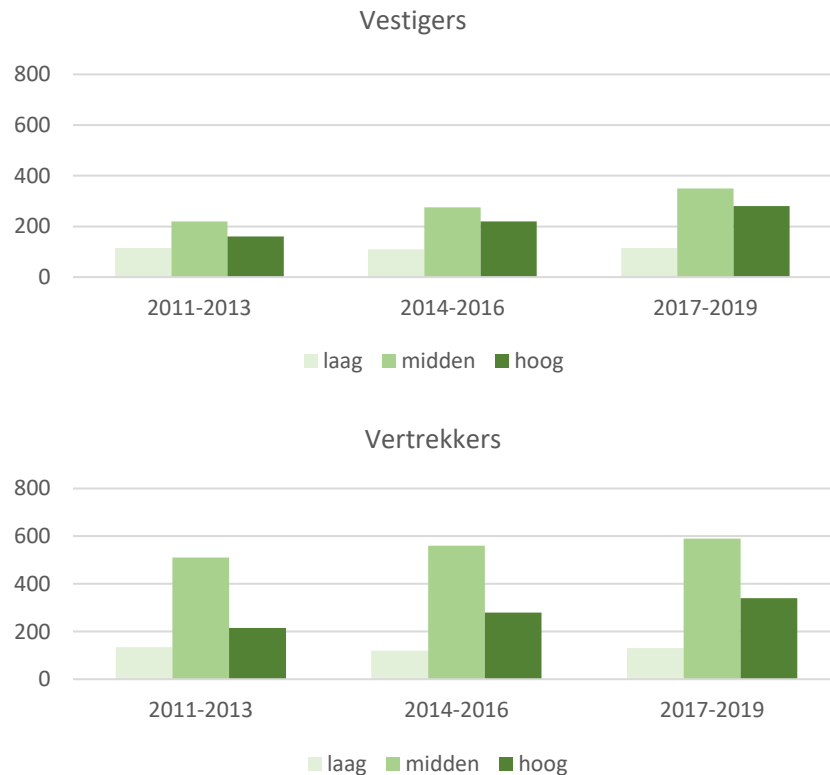
Naar achtergrondkenmerken van vestigers van elders valt het volgende op:

- Tussen 2011 en 2019 trekken Hoge Hexel en de overige buurtschappen meer vestigers van buiten de gemeente dan verhuizingen binnen de gemeente. Van alle binnenverhuizers en vestigers in Hoge Hexel en de overige buurtschappen is circa 60% een vestiger van buiten de gemeente. In Enter en kern Wierden ligt deze verhouding juist andersom, circa 60% binnenverhuizers en 40% vestigers.
- Gezinnen stromen in, jonge huishoudens vertrekken. Dit is een belangrijk natuurlijk proces voor de gemeente Wierden. Starters/jonge huishoudens verlaten de gemeente voor werk/studie in de (studenten)steden. In een later stadium keert een deel terug om als gezin te wonen in een prettige woongemeente zoals gemeente Wierden. In de meest recente jaren neemt het vertrekoverschot van jonge huishoudens wel af. Een mogelijke verklaring is het leenstelsel, wat ervoor zorgt dat jongeren/starters langer thuis blijven wonen. Ook de schaarste op de woningmarkt zorgt ervoor dat jongeren/starters langer thuis blijven wonen.
- De gemeente verliest per saldo middelbaar opgeleiden (zie figuur 5.2). Het gaat om een verlies van circa 250 huishoudens met een middelbaar opleidingsniveau in de periode 2017 - 2019. Een mogelijke verklaring hiervoor zijn de toegenomen woningprijzen en het veelal duurdere woningaanbod in gemeente Wierden dan in de omliggende gemeenten. Dit aanbod ligt steeds minder in het prijsbereik van middelbaar opgeleiden. Op basis van de beschikbare CBS gegevens zijn geen uitsplitsingen in opleidingsniveau en achtergronden zoals leeftijdsgroepen en huishoudenssamenstelling beschikbaar.
- De meeste vestigers komen uit de omliggende gemeenten. Vestigers komen per saldo veelal uit Rijssen-Holten of Twenterand. De gemeente Wierden verliest per saldo meer huishoudens aan Almelo, Enschede, Hellendoorn, Hengelo en Hof van Twente. Dit zagen we ook in het vorige woningmarktonderzoek.
- Een klein deel van de vestigers is afkomstig uit Randstadgemeenten (circa 4% van de verhuizingen). De afgelopen jaren is het aandeel vestigers uit de randstadgemeenten gelijk gebleven.



- Vestigers verhuizen vaker naar de dure woningvoorraad met een prijs boven de € 300.000 dan huishoudens die binnen de gemeente Wierden verhuizen.

Figuur 5.2: Gemeente Wierden. Vestiging en vertrek naar opleidingsniveau



Bron: CBS-Microdata, 2011 - 2019.

## 5.2 Leefstijlen en woonvoorkeuren

De aantrekkingskracht van kernen heeft in belangrijke mate te maken met de waardeoriëntatie van woningzoekenden. Een analyse van kenmerken van verhuizers binnen de gemeente en vestigers in de gemeente biedt een indicatie van groepen met bijbehorende waarden die zich op de kernen in gemeente Wierden richten. We zien in deze benadering twee dominante groepen in de gemeente naar waardeoriëntatie en met bijbehorende woonproducten (schetsmatig weergegeven in figuur 5.3):

- Mensen met een meer traditionele waardeoriëntatie kenmerken zich door de begrippen: rust, veiligheid, minder stedelijk wonen, gezinsgeoriënteerd, binding met de eigen buurt, wonen met gelijkgestemden, en zijn prijsbewust. Deze groep zien we vooral in de kern Wierden en Enter. Inwoners in deze kernen hechten waarde aan de sociale samenhang in de kern. Ook willen zij graag gebruikmaken van de aanwezige voorzieningen in de eigen kern of naastgelegen kern Wierden. De aantrekkingskracht van de kern Wierden is dorps wonen met een gemoedelijke sociale samenhang, met goede uitvalswegen nabij de stad Almelo. In Enter zien we een nog hechtere gemeenschap waar 'ons kent ons' centraal staat. Deelname aan het verenigingsleven is in deze kern voor inwoners van waarde.
- Mensen met een moderne waardeoriëntatie vinden bereikbaarheid van de woonplek belangrijk. Kernbegrippen zijn voor hen: vrijblijvend, individualistisch, zelfontplooiing en immateriële waarden, privacy en minder sociale controle. Hoger opgeleiden hechten hier veel waarde aan. Vooral de duurdere buurten van de kernen Wierden en Hoge Hexel sluiten hier bij aan. Dit zien we in mindere mate in de kern Enter terug. Deze plekken in de kern Wierden en Hoge Hexel zijn in trek bij vestigers met moderne waardeoriëntatie. Woningzoekenden kiezen voor een ruime woning met veel groen. Tegelijkertijd vinden zij goede mobiliteitsverbindingen met de voorzieningen in onder andere kern Wierden, Almelo, Hengelo en Enschede belangrijk. Op deze plekken wonen vaker forenzen. Hun binding met het dorp (en voorzieningen en verenigingen in de buurt/dorp) is meer los-vast.

Dit maakt dat de aantrekkingskracht van woonproducten (eigendom, woonvorm en prijssegment) op woningzoekenden (binnenverhuizers, vestigers, maar ook tussen starters/jonge huishoudens, gezinnen en ouderen) binnen de kernen van de gemeente Wierden verschilt. Hier gaan we in hoofdstuk 8 (bij de woonwensen) nader op in.

Figuur 5.3: Gemeente Wierden. Waardeoriëntatie en woonproducten in beeld



Bron: CBS-Microdata, 2011 - 2019, WoON, leefstijlbenadering Companen.

## 6 Huidige marktdruk

In dit hoofdstuk staan we stil bij de huidige marktdruk op de koop- en sociale huurmarkt. De beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen vergelijken we met omliggende gebieden.

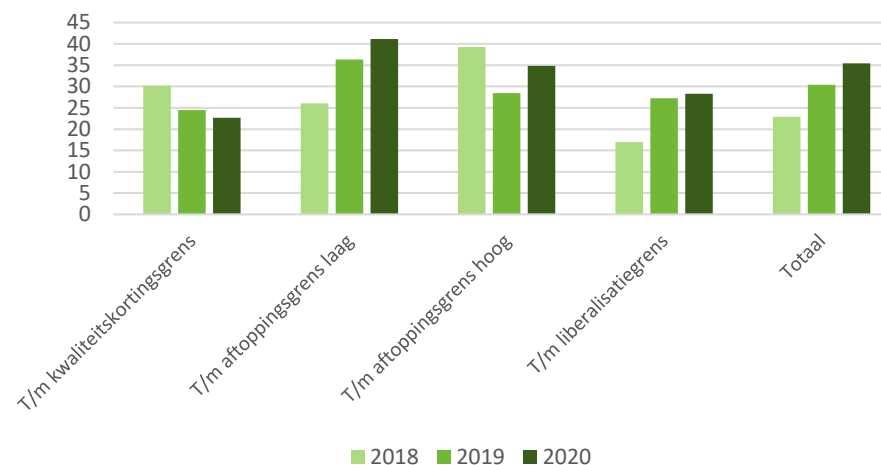
### 6.1 Sociale huurmarkt

#### Stijgende woningdruk sociale huursector

Het aantal mutaties in de sociale huursector is tussen 2018 en 2019 gestegen en in 2020 weer licht afgenomen. In 2020 zien we een afname van het verhuurde aanbod in het prijssegment tot de kwaliteitskortingsgrens. Het aantal mutaties bij appartementen ligt hoger dan bij eengezinswoningen. Het aantal mutaties van grondgebonden levensloopbestendige woningen is toegenomen. Tegelijkertijd is het aantal reacties op woningen toegenomen. Dit onderschrijft de corporatie Reggewoon en de huurdersvertegenwoordiging. Er werd in 2020 gemiddeld 35 keer op een woning gereageerd. Vooral het aantal reacties op woningen tot de eerste aftoppingsgrens nam toe. We zien op basis van verhuringen (aanbod) en reacties (vraag) de afgelopen jaren in toenemende mate meer vraag en minder beschikbaar aanbod; stijgende woningdruk op de sociale huursector.

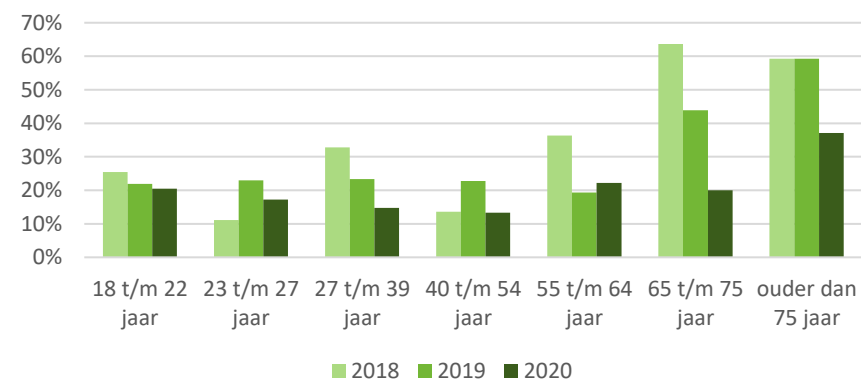
De slaagkansen verschillen per doelgroep. De slaagkansen namen de afgelopen jaren voor alle leeftijdsgroepen af. De slaagkans voor jonge huishoudens tot 23 jaar (doelgroep passend toewijzen corporatie) is licht afgenomen. Voor oudere huishoudens zien we een sterkere afname van de slaagkans dan voor jongere leeftijdsgroepen. Het verschil in slaagkansen tussen verschillende leeftijdsgroepen wordt daarmee kleiner.

Figuur 6.1: Gemeente Wierden. Gemiddeld aantal reacties op geadverteerde woning Reggewoon



Bron: Verhuurgegevens corporatie Reggewoon, 2021.

Figuur 6.2: Gemeente Wierden. Slaagkansen naar leeftijdsgroepen Reggewoon



Bron: Verhuurgegevens corporatie Reggewoon, 2021.

## 6.2 Koopmarkt

### Druk neemt toe in gemeente Wierden, sterker dan bij buurgemeenten

De druk op de koopsector in gemeente Wierden neemt toe. Het vinden van een woning in de gemeente Wierden is net als in de andere regiogemeenten steeds moeilijker. De gemiddelde transactieprijs van een woning in gemeente Wierden lag in 2020 op circa € 350.000. In Twente en Overijssel lag dit gemiddeld op € 280.000. De prijsstijgingen zien we bij alle woningtypen terug. Een gemiddelde vrijstaande woning is het duurst in gemeente Wierden, met circa € 500.000. De gemiddelde prijs van hoekwoningen, appartementen en tweekappers ligt gemiddeld op circa € 280.000. Een tussenwoning kost gemiddeld € 225.000 in de gemeente Wierden en is daarmee nog voor veel huishoudens met een middeninkomen betaalbaar.

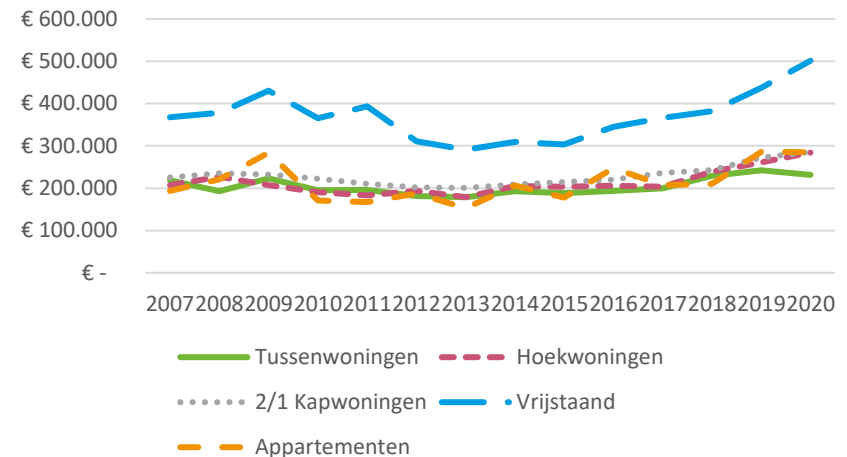
Tegelijkertijd zien we dat het aantal transacties/verkochte woningen in de koopsector de afgelopen twee jaar gelijk is gebleven, na een stijging tot 2017 en een daling in 2018. Het beschikbare aanbod voor woningzoekenden droogt op, vooral bij rij-/hoekwoningen. Het aanbod aan (dure) vrijstaande woningen neemt toe. Er staan nagenoeg alleen maar dure koopwoningen op Funda (oktober 2021).

### Prijlsbereik lage- en middeninkomens

Huishoudens met een middeninkomen tot € 56.000 kunnen een hypotheek van € 280.000 krijgen. Voor huishoudens met een laag inkomen, waaronder veelal alleenstaanden, ligt het prijsbereik op circa € 225.000. Een deel weet dit in de praktijk op te rekken door compensatie in overdrachtsbelasting voor starters, het meebrengen van eigen geld of door schenking van familieleden. Met de huidige prijsontwikkelingen in de gemeente Wierden zijn tussenwoningen, hoekwoningen, tweekappers en appartementen voor hen nog bereikbaar. Tegelijkertijd zien we dat er het afgelopen jaar weinig aanbod in dit prijssegment vrijkomt. Woningzoekenden (vooral starters, jonge alleenstaanden en stellen en jonge gezinnen) moeten daarmee langer wachten op een woning. Lokale woningzoekenden met lage inkomens en

middeninkomens hebben het daarom lastig op de woningmarkt in gemeente Wierden.

Figuur 6.3: Gemeente Wierden. Transacties



Bron: Woningmarkt cijfers.nl, 2021.

Figuur 6.4: Gemeente Wierden. Ontwikkeling aantal transacties koopmarkt

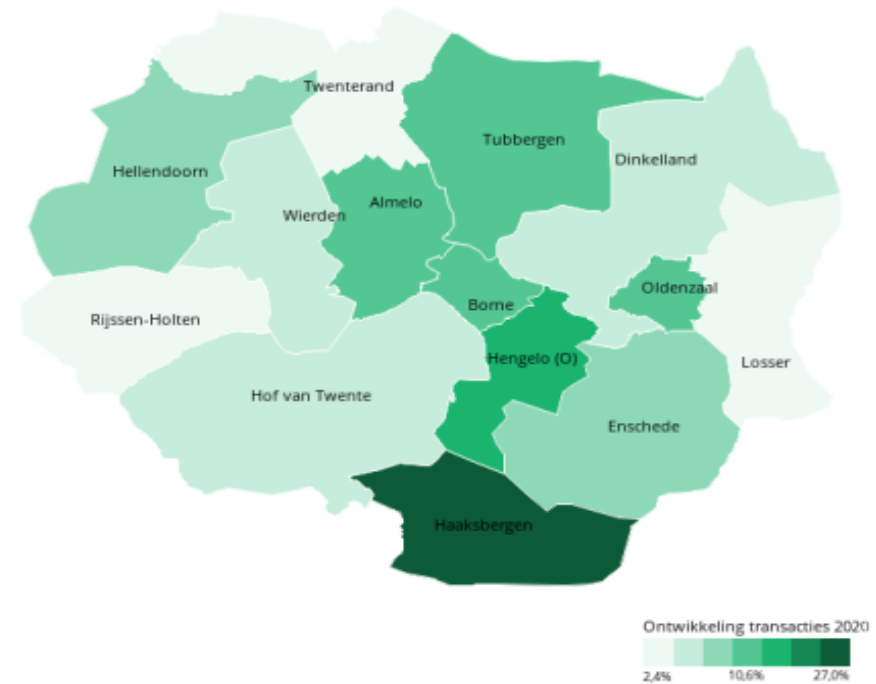
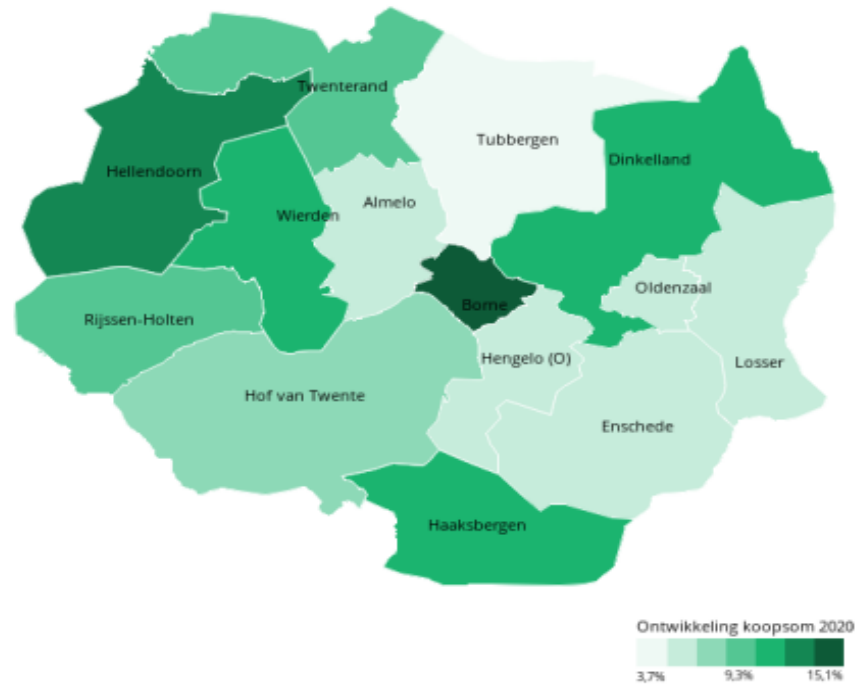


Bron: Woningmarkt cijfers.nl, 2021.

Figuur 6.5: Gemeente Wierden. Ontwikkeling gemiddelde koopsom en aantal transacties vergeleken met omliggende gemeenten 2021

**Ontwikkeling gemiddelde koopsom**

**Ontwikkeling transacties**



Bron: Woningmarktcijfers.nl, 2021.

In bovenstaande figuren is de ontwikkeling van de gemiddelde koopsom en aantal transacties/verkochte woningen voor gemeente Wierden in relatie met omliggende gemeenten weergegeven. Hoe donkerder de kleur groen des te sterker de toename van de gemiddelde koopsom en het aantal verkochte woningen. In het linker figuur is te zien dat gemeente Wierden behoort tot de gemeenten met een sterke stijging van de koopsom, sterker dan bijvoorbeeld Almelo, Hengelo en Tubbergen. In de gemeente Borne zijn de transactieprijsen het sterkst gestegen, sterker dan in gemeente Wierden. In het figuur op de rechterzijde van deze pagina zien we dat gemeente Wierden een kleine relatieve stijging heeft van het aantal verkochte woningen (weinig beschikbaar aanbod), in Hengelo en Haaksbergen zijn er naar verhouding meer woningen verkocht. De druk op de koopmarkt in de gemeente Wierden neemt dus sterker toe dan in veel buurgemeenten.

## 7 Kwantitatieve woningbehoefte

Als basis voor de bevolkings- en huishoudensontwikkeling maken we gebruik van de Provinciale prognose 2019. Deze prognose is ook gehanteerd in het vorige woningmarktonderzoek. Hierdoor kunnen we inzichtelijk maken hoe de afgelopen jaren de bevolking en de huishoudens zich feitelijk ontwikkelen en hoe dit verschilt ten opzichte van de verwachtingen volgens de prognose. Dit is een regionale prognose met een vertaling naar gemeenten. Het vertrekpunt van deze prognose zijn de demografische ontwikkelingen; geboorte/sterfte en binnenlandse en buitenlandse migratieverwachtingen.

Daarnaast heeft de provincie Overijssel gemeenten gevraagd welke rol zij kunnen spelen in het inlopen van het woningtekort in de regio door meer ruimte te bieden aan de instroom van huishoudens van elders. Als richtlijn hanteren zij ruimte om tot 130% van de lokale behoefte te programmeren. Dit sluit aan bij de ambitie die is verwoord in de regionale woonagenda om in de kernen langs de radialen extra in te zetten op het toevoegen van woningen en woonmilieus.

We werken in dit hoofdstuk de woningbehoefte uit met een bandbreedte tussen de eigen woningbehoefte en de verhoogde woningvraag als wordt ingezet op het bijdragen aan het oplossen van het regionale woningtekort.

### 7.1 Bevolkings- en huishoudensontwikkeling

Het aantal inwoners neemt naar verwachting de aankomende tien jaar met circa +450 toe. Dit komt vooral door de positieve verwachtingen op basis van binnenlandse en buitenlandse migratie. De gemeente groeit niet door natuurlijke aanwas (geboorte/sterfte).

Voor de woningbehoefte is niet zozeer de bevolkingsomvang bepalend, maar veel meer de huishoudensontwikkeling en het woningaanbod. Op basis van de prognose stijgt het aantal huishoudens tot 2026 met circa +380 huishoudens en tot 2031 in totaal met +510 huishoudens. Het aantal huishoudens groeit verhoudingsgewijs sterker dan het aantal inwoners. Dit komt door de

gezinsverdunding; het aantal kleine huishoudens neemt snel toe. Het aantal alleenstaande huishoudens groeit de komende jaren, mede door vergrijzing. Als de vergrijzingsgolf haar piek bereikt, neemt de groei af en zal naar verwachting na 2031 het aantal huishoudens terug gaan lopen.

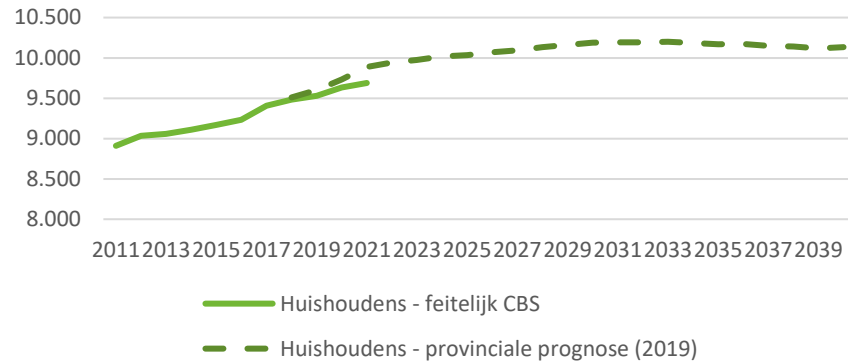
Tabel 7.1: Gemeente Wierden. Bevolking-, huishoudensprognose

	2021	2026	2031	2036	Tot 2026	Tot 2031	Tot 2036
Bevolkings- ontwikkeling	24.535	25.110	24.990	24.685	+575	+455	+150
Huishoudens- ontwikkeling	9.685	10.065	10.195	10.175	+380	+510	+490

Bron: Provinciale prognose 2019.

Doordat de gehanteerde prognose als basisjaar 2018 heeft, zijn al enkele jaren verstreken en kunnen we dus feitelijke ontwikkelingen naast de prognose leggen. Op basis van de feitelijke ontwikkeling in de jaren 2019 tot en met 2021 zien we dat het aantal huishoudens lager ligt dan volgens de prognose werd verwacht. Dit heeft er mede mee te maken dat de afgelopen jaren minder woningen door nieuwbouw en transformatie aan de woningvoorraad zijn toegevoegd dan eerder werd voorzien.

Figuur 7.1: Gemeente Wierden. Feitelijke ontwikkeling en prognose huishoudenssamenstelling 2021 - 2036

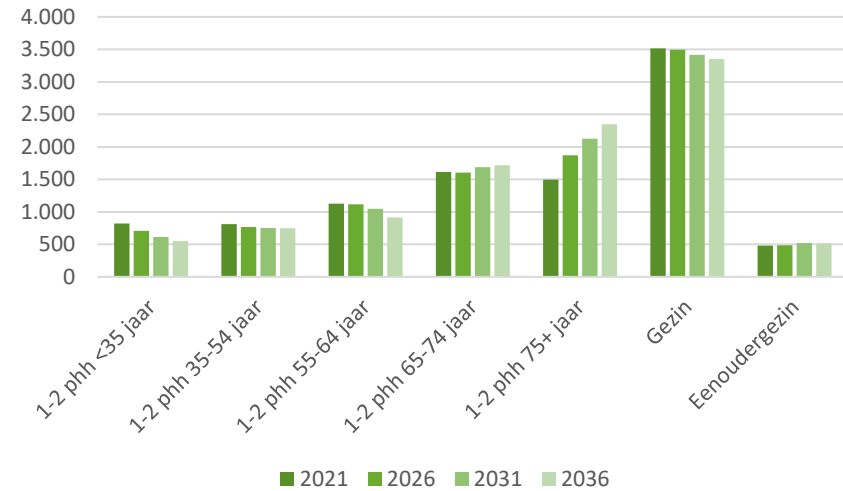


Bron: CBS, 2021 en Provinciale prognose 2019.

### Sterke groei alleenstaanden, afname gezinnen

Op basis van de prognose verwachten we een toename van het aantal alleenstaanden. Dit komt mede door de toenemende vergrijzing. We zien op basis van landelijke trends ook een stijging in het aantal echtscheidingen en een ontwikkeling dat mensen zich minder snel binden en dus later gaan samenwonen. Door deze effecten zijn de komende jaren woningen nodig ten behoeve van een groeiend aantal alleenstaande huishoudens (en hun financiële mogelijkheden). Tot 2031 neemt het aantal 75-plus huishoudens toe met circa 625 huishoudens. Dit is een stijging van 42%. Ook na 2031 zien we nog een sterke stijging van het aantal ouderen. Het aantal gezinnen neemt naar verwachting de komende jaren verder af. Ook het aantal en aandeel jonge huishoudens neemt naar verwachting af. Door het weinig beschikbaar komend betaalbaar woningaanbod in de kernen van gemeente Wierden is het steeds moeilijker voor jonge huishoudens om in de eigen kern te kunnen starten.

Figuur 7.2: Gemeente Wierden. Prognose huishoudenssamenstelling 2021 - 2036



Bron: Provinciale prognose 2019.

## 7.2 Woningbehoefte

### Woningbehoefte bandbreedte

Tabel 7.2: Gemeente Wierden. Kwantitatieve woningbehoefte tot 2031

		Woningbehoefte tot 2031
Huishoudensprognose		+510
Achterstand realiseren woningaanbod		+40
<b>Lokale woningbehoefte*</b>		<b>+550</b>
<b>Bandbreedte</b>	<b>130%</b>	<b>+660</b>
<b>programmeerruimte Provincie</b>		
Woningbehoefte arbeidsmigranten (short-/mid- en long-stay)		Circa +200

\* Inclusief trendmatige woningbehoefte statushouders.

Bron: Provinciale prognose 2019, Onderzoek huisvesting arbeidsmigranten Overijssel 2020', bewerking Companen.

De provincie geeft op basis van de provinciale prognose richtlijnen voor de ontwikkeling van de woningbehoefte in de regio, met een doorvertaling naar gemeenten. Dit is de huishoudensprognose met een extra behoefte van +510 woningen tot 2031.

Naast de huishoudensprognose zien we een opgelopen lokaal woningtekort in gemeente Wierden in de afgelopen jaren. De huishoudensontwikkeling blijft achter bij de prognose. Het lokale woningtekort bestaat vooral uit woningen voor starters/jongeren die op zichzelf willen wonen. Dan gaat het bijvoorbeeld om jongeren die nog tegen hun wens in thuis wonen of mensen die in suboptimale woonsituaties verkeren. In het laatste geval gaat het om dertigers woonachtig in onzelfstandige wooneenheden, mensen in tijdelijke woonoplossingen (waaronder recreatieparken), dak- en thuisloosheid, of mensen die bij echtscheiding noodgedwongen nog samenwonen. Dit lokale woningtekort is door onderzoeksbureau ABF Research geraamd op circa 1,6% in de regio Enschede. Wanneer we dit woningtekort grotendeels inlopen zijn er

circa +40 woningen tot 2031 extra nodig om in de woningbehoefte te voorzien. Dit maakt de aanvullende lokale woningbehoefte +550 woningen tot 2031. Daarnaast heeft de provincie Overijssel gemeenten gevraagd welke rol zij kunnen spelen in het inlopen van het woningtekort in de regio door meer ruimte te bieden aan de instroom van huishoudens van elders. Als richtlijn hanteren zij ruimte om tot 130% van de lokale behoefte te programmeren. Op basis van deze ruimte voor inzet op opvang woningbehoefte uit de regio loopt de woningbehoefte uiteen van +550 tot +660 woningen tot 2031 in de gemeente Wierden. Tot 2026 gaat het jaarlijks om circa 70 tot 90 woningen. tussen 2026 en 2031 gaat het om jaarlijks circa 25 tot 35 woningen.

### Statushouders

In bovenstaande berekening is de woningbehoefte vanuit statushouders trendmatig meegenomen in de huidige prognose (jaarlijks circa 20 huishoudens). Een eventuele verhoogde woningvraag van statushouders als gevolg van een extra instroom, zoals de piek die zich voordeed in 2015 - 2016, is niet meegenomen in de huidige woningbehoefteprognose. Momenteel is er een verhoogde instroom van asielmigranten naar Nederland. Dit zal naar verwachting in de komende jaren resulteren in een verhoogde taakstelling voor huisvesting statushouders.

### Arbeidsmigranten

Op basis van het 'Onderzoek huisvesting arbeidsmigranten Overijssel 2020' blijkt dat de exacte groei van arbeidsmigranten afhankelijk is van de groei van de economie. Ongeacht het economisch scenario is er een flinke opgave. Bij meer economische groei, groeit het aantal arbeidsmigranten sneller. Naar verwachting zal er de komende jaren een huisvestingsvraag vanuit arbeidsmigranten blijven. Dan gaat het om vormen van kwalitatief goede tijdelijke woonvormen, maar ook woonvormen met een structureel karakter en met voldoende kwaliteit. Deze woningbehoefte komt bovenop de woningbehoefteontwikkeling op basis van de huishoudensontwikkeling volgens de prognose en is aanvullend op het aantal reeds in gemeente Wierden gevestigde arbeidsmigranten.



Er wonen momenteel circa 90 geregistreerde arbeidsmigranten in gemeente Wierden. Dit is minder dan gemiddeld in de Regio Twente. Naar schatting van het regionale onderzoek ligt het daadwerkelijk aantal arbeidsmigranten hoger omdat een deel zich niet inschrijft. De inschatting op basis van het onderzoek is dat dit er 180 kunnen zijn (schatting gemeente zelf komt uit op circa 200). De jaarlijkse richtinggevende huisvestingsopgave voor permanente bewoning is voor de regio Twente tot 2031 +890 tot +1.200 woningen. Hiervan is circa 650 een vervangingsopgave en 240 tot 550 woningen een extra behoefte. Het inspelen op de behoefte aan huisvesting voor arbeidsmigranten (short-/mid- en long-stay) vraagt primair afstemming op regionaal niveau. Op basis van de huidige verdeling van arbeidsmigranten over de gemeenten vraagt dit jaarlijks om minimaal 20 woningen voor arbeidsmigranten (short-/mid- en long-stay) in gemeente Wierden tot 2031. Dit is zowel een vraag van alleenstaanden, stellen en gezinnen. De vraag van permanent verblijvende arbeidsmigranten richt zich vooral op betaalbare huur- en koopwoningen.

### Woningbehoefte per kern

#### Toelichting woningbehoefte per kern

De doorvertaling naar de kernen is gebaseerd op een aantal belangrijke indicatoren per kern. We onderscheiden daarbij de volgende indicatoren:

- de huidige verdeling van de woningvoorraad en huishoudens;
- mate van vergrijzing en ontgroening;

- invloed van verhuizingen binnen de gemeente en vestigers van elders;
- ontwikkelingen op de sociale huur- en koopmarkt.

We hebben per kern gekeken in hoeverre zij meer (een + in de tabel) dan wel minder (een – in de tabel) te maken hebben met verschillende demografische effecten. Dit zorgt voor een plus of min op de behoefte in een kern.

Een belangrijk aandachtspunt is dat hoe lager het schaalniveau is, des te onzekerder de prognoses zijn. De prognoses per kern zijn daarom met meer onzekerheid omgeven dan de prognoses voor de gehele gemeente Wierden. De woningbehoefte is daarom tot 2031 per kern als bandbreedte opgenomen. Dit is weergegeven in de volgende tabel.

De grootste extra woningbehoefte tot 2031 is er in de kern Wierden. Het gaat om circa +380 à +420 woningen. De verwachting is dat naar verhouding meer huishoudens in de kern Wierden willen wonen vanwege het aantrekkelijke voorzieningenniveau. De geraamde woningbehoefte is in lijn met het vorige woningmarktonderzoek. Voor Enter gaat het om circa +130 à +170 woningen. Door sterkere ontgroening en vergrijzing, en minder vestigers van elders, ligt de verwachte behoefte in Enter wat lager dan in het vorige woningmarktonderzoek is ingeschat. We zien op basis van de gegevens een sterkere migratie naar de kern Wierden dan naar de andere kernen. Voor Hoge Hexel zien we een kleine uitbreidingsbehoefte van +20 à +40 woningen. Hetzelfde is het geval voor de overige buurtschappen met +20 à +30 woningen. Bij de invulling van de behoefte in deze kernen gaat het er om maatwerk te leveren voor lokale starters/jonge huishoudens en gezinnen.

Tabel 7.3: Gemeente Wierden. Woningbehoefte per kern

	Huidige woningvoorraad- verdeling	Vergrijzing	Ontgroening	Binnenverhuizers	Vestiging van elders	Ontwikkeling marktdruk	Bandbreedte behoefte tot 2031*	
Wierden	58%	++	+	++	+	++	+380	+420
Hoge Hexel	4%	+	+	-	++	+	+20	+40
Enter	23%	++	++	-	+	+	+130	+170
Overige buurtschappen	15%	++	++	-	++	+	+20	+30
Gemeente Wierden	100%	++	+	Trek op de kern Wierden	+	Weinig beschikbaar woningaanbod, toegenomen woningprijzen	+550	+660

\* Inclusief inlopen huidig woningtekort, exclusief vraag van arbeidsmigranten. Lokale woningbehoefte +550 tot hoge bandbreedte 130% programmeerruimte Provincie +660.

Bron: Provinciale prognose 2019, bewerking Companen.

## 8 Kwalitatieve woningbehoefte

Wij brengen de kwalitatieve woningbehoefte enerzijds op basis van feitelijk verhuisgedrag (CBS-Microdata) en anderzijds op basis van de woonwensen (WoON) in beeld. Zo maken we inzichtelijk welke woningzoekenden feitelijk een woning betrekken, aangevuld met mogelijk onvervulde woonwensen. Door feitelijk verhuisgedrag te combineren met verhuiscriteria krijgen we een robuust beeld van de gewenste woonsituatie voor verschillende groepen in de gemeente. Daarbij maken we onderscheid tussen woonbehoeften van lokale woningzoekenden en van vestigers.

Bij de woningbehoeftebepaling houden we rekening met doorstroming van huishoudens op de woningmarkt en de vraag vanuit doelgroepen die momenteel in de knel komen doordat woningaanbod maar beperkt vrijkomt. Als we dit vertalen naar de toekomstige bevolking met een veranderende huishoudenssamenstelling, krijgen we een beeld van de verhoudingen op de woningmarkt in gemeente Wierden. Dit beeld is aan gemeente Wierden, corporatie Reggewoon en huurdersvertegenwoordiging voorgelegd en aangevuld in een bijeenkomst over de eerste bevindingen. Zo hebben we de lokale context van gemeente Wierden aan dit onderzoek toegevoegd.

### 8.1 Woonvoorkeuren woningzoekenden

Een aantal groepen op de woningmarkt beïnvloedt de woningmarkt in sterke mate; starters/jonge huishoudens, gezinnen en ouderen.

#### Starters/jonge huishoudens tot 35 jaar

Onder starters verstaan we huishoudens die voor het eerst de woningmarkt (zowel huur- als koopwoningen) betreden. Onder jonge huishoudens verstaan we huishoudens tot 35 jaar (zowel starters als doorstromers). Deze groepen overlappen elkaar in woonwensen.

Op basis van de woonwensen en de verhuispatronen van verschillende leefstijlgroepen signaleren we vooral starters met traditionele

waardepatronen op de woningmarkt van de gemeente Wierden. Starters met traditionele waardepatronen zoeken een eigen plek met het liefst een tuin. Een appartement kan, maar zij willen liever een eengezinswoning waarbij prijs-kwaliteitverhouding belangrijk is. Vooral in de kern Enter is de binding met de gemeenschap belangrijk voor deze starters. Ook hechten zij waarde aan parkeren voor de deur.

De betaalbaarheid van de woning is primair van belang voor de woningkeuze van starters/jonge huishoudens. Zij zoeken een appartement of eengezinswoning in de sociale huursector of richten zich waar mogelijk op grondgebonden koopwoningen tot € 200.000, maximaal € 250.000. Deze woningen komen door de toegenomen woningdruk en de ontbrekende doorstroming van ouderen nauwelijks beschikbaar voor starters/jonge huishoudens tot 35 jaar.

Uit de woonwensen van jonge huishoudens blijkt dat zij vaak een appartement wensen om in te starten. Deze wens wordt vooral ingegeven door de behoefte om snel een woning te vinden en de inschatting dat dat lukt met een appartement. In de praktijk zien we dat zij vaker naar een grondgebonden woning verhuizen. Voor starters/jonge huishoudens met een laag inkomen in de leeftijd tot 23 jaar is het vanwege het kunnen krijgen van huurtoeslag belangrijk dat zij een woning kunnen huren met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens. Er zijn weinig grondgebonden woningen die hier aan voldoen, waardoor deze specifieke groep toch vaak is aangewezen op een appartement of studio.

Er zijn ook starters/jonge huishoudens die zich richten op een particuliere huurwoning (middenhuur). Zij hebben op basis van het inkomen geen toegang tot de gereguleerde corporatievoorraad en ook de toegang tot de koopsector is gezien de prijzen lastig. Door de strenge hypotheekregels en het benodigde eigen geld dat nodig is voor de koop van een woning vallen deze starters/jonge huishoudens tussen wal en schip. Deze starters/jonge huishoudens willen graag kopen, maar gaan hierdoor vaker naar een huurwoning of blijven langer bij hun ouders wonen totdat zij een koopwoning kunnen bemachtigen. Exacte cijfers over de omvang van deze groepen ontbreekt. Ouders kiezen er steeds vaker voor om financieel hun kind(eren) te ondersteunen bij de koop van een woning. Dit heeft de afgelopen jaren ook een prijsopdrijvend effect gehad op de koopmarkt.

## Gezinnen

We zien in gemeente Wierden vooral gezinnen met traditionele waardepatronen. Zij hechten waarde aan veiligheid en rust, een eigen plek met een tuin, binding met de buurt en traditionele architectuur van de woning. In de kern Hoge Hexel en in de randen van de kern Wierden zien we ook meer gezinnen met moderne waardepatronen. Deze hechten waarde aan individualisme en prettig wonen in een ruime woning met een grote tuin nabij uitvalswegen naar omliggende steden.

Gezinnen geven de voorkeur aan koopwoningen, vooral tweekappers of vrijstaande woningen tussen de € 200.000 en € 300.000 en boven de € 300.000. Jonge gezinnen zoeken nog wat vaker een woning tot € 200.000. Deze woningen zijn steeds minder beschikbaar in de gemeente. Niet elk gezin kan een koopwoning betalen. Zij doen een beroep op een grondgebonden woning in de corporatiesector of de vrije huursector. Gezinnen slagen er in grote mate in hun woonwens te realiseren doordat zij de beschikking hebben over een hoger inkomen en meer vermogen.

## Ouderen

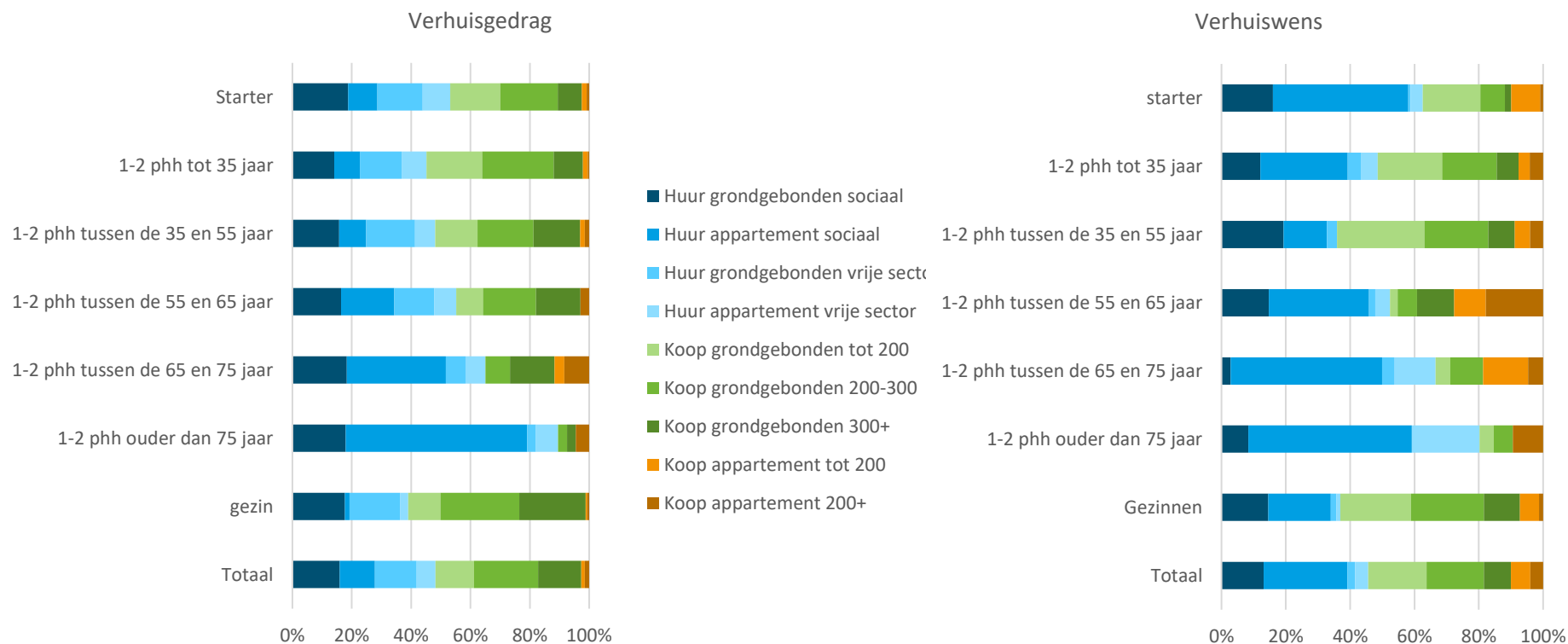
Onder de woningzoekenden in de kernen van Wierden zien we vooral wijkgebonden senioren met overwegend traditionele waardepatronen. Dit zijn behoudende ouderen die vooral het wonen in de eigen kern en buurt belangrijk vinden. Zij wonen het liefst zo lang mogelijk thuis. De nieuwere generaties ouderen met meer vermogen kiezen steeds vaker voor grondgebonden woningen met een tuintje of een luxe appartement.

De meeste ouderen willen in de huidige woning oud worden. Bij ouderen verschillen de woonwensen en de mate van verhuizen per leeftijdsgroep. De groep in de leeftijd 55 tot 75 jaar verhuist weinig, maar wil bij verhuizing een meer toegankelijke woning. Deze babyboomgeneratie is veelal mobieler in tegenstelling tot de generatie die voor de oorlog is geboren. De nieuwe generaties ouderen zijn kritischer op de prijs/kwaliteitverhouding van de woning en de woonomgeving.

De nieuwere generaties ouderen zoeken steeds vaker comfort in de woning. Zij willen hun veelal ruime woning met grote tuin inruilen voor minder onderhoud

aan de woning (meer comfort). Zij zijn op zoek naar een toegankelijke woning met een tuintje of een fatsoenlijk balkon, zowel in de huursector als in de koopsector. Er zijn ook ouderen die bij voorkeur nog een reguliere woning kopen rij-/hoekwoning, tweekapper of vrijstaand. Het gaat vooral om een maatje kleiner wonen en het gaat minder om een volledig toegankelijke woning. Ouderen van 75-plus verhuizen vaak omdat zij een zorgbehoefte krijgen. Zij richten zich vaker op de huur- dan op de koopsector. De ontwikkeling van vraag en aanbod naar wonen met zorg voor mensen met een ondersteuningsvraag is in de monitor Gezond Wonen in Overijssel in beeld gebracht.

Figuur 8.1: Woonvoorkeuren woningzoekenden



Bron: CBS-Microdata, 2011 - 2019 en WoON.

In bovenstaande figuren is links het verhuisgedrag (CBS-Microdata) en rechts de verhuiscwens (WoON) per doelgroep weergegeven. Zo wordt zichtbaar welke woningzoekenden feitelijk een woning betrekken en wat mogelijk onvervulde woonwensen zijn. Door feitelijk verhuisgedrag te combineren met verhuiscwensen krijgen we een beeld van de gewenste woonsituatie voor verschillende groepen in de gemeente.

## 8.2 Behoeft sociale huur

De woonwensen van huishoudens zijn een belangrijke factor in de vraag naar sociale huur, maar even zo belangrijk zijn de toewijzingsseisen. Wettelijk is vastgelegd dat corporaties 80% van hun vrijkomende aanbod moeten toewijzen aan huishoudens die tot de corporatiedoelgroep behoren (inkomen tot € 40.024, prijspeil 2021). Corporaties mogen 10% toewijzen aan middeninkomens en 10% mag vrij toegewezen worden.

Verskillende ontwikkelingen geven richting aan de behoefteontwikkeling aan sociale huur. Op basis van deze gegevens maken wij een inschatting van die behoefte. Wij richten ons hierbij allereerst op meetbare economische en demografische trends:

- **Effect van de huishoudensgroei.** Hierbij kijken we naar de leeftijdsontwikkeling en huishoudenssamenstelling. In de toekomst zullen steeds meer eenpersoonshuishoudens in een corporatiewoning wonen.
- **Effect van veranderende bevolkingssamenstelling en veranderende huur-kooporiëntatie (generatie-effect).** Jonge generaties ouderen (babyboomers) wonen vaker in een koopwoning dan de voorgaande generatie ouderen. De babyboomers hebben ook meer pensioen opgebouwd, waardoor de behoefte aan sociale huurwoningen voor deze groep daalt.
- **Effect van welvaarts-groei.** De afgelopen jaren zagen we een gestaag stijgende welvaart, waarbij het Centraal Planbureau (CPB) voor de komende jaren een verwachting uitsprak van gemiddeld 0,4% koopkrachtontwikkeling per jaar. De Coronacrisis zorgt voor onzekere economische tijden, waarbij de ongelijkheid tussen hogere inkomens en lagere inkomens lijkt toe te nemen, vooral op basis van vermogen. De economie lijkt zich snel te herstellen, maar de kosten die de overheid heeft gemaakt om bedrijven op de been te houden, leiden naar verwachting op termijn tot bezuinigingen. In economisch mindere tijden neemt de koopkracht van huishoudens af. Het aantal huishoudens dat behoort tot de corporatiedoelgroep en dat een beroep doet op een corporatiewoning

neemt dan toe. Ons advies is om behoedzaam om te gaan met verwachtingen ten aanzien van de economische ontwikkeling en de daaruit volgende behoefte aan sociale huur. In dit onderzoek houden we daarom rekening met een behoudend koopkrachtscenario van 0% koopkrachtontwikkeling voor de komende jaren. Op de langere termijn kan de koopkracht mogelijk weer toenemen. Het scenario met 0,4% koopkrachtontwikkeling geeft hiervoor een realistisch beeld (langjarige trend van het CPB).

Op basis van de demografische ontwikkelingen, de woonvoorkeuren en mogelijkheden van veranderende generaties en de beschreven behoudende verwachtingen ten aanzien van koopkrachtontwikkeling is de behoefte aan benodigde sociale huur geraamd. Deze raming komt uit op een behoefte aan sociale huurwoningen tot 2031 van +120 sociale huurwoningen. Dit is circa 22% van de totale woningbehoefte in de gemeente tot 2031. Bij meer koopkrachtgroei neemt de behoefte aan sociale huurwoningen af en is er behoefte aan circa +70 sociale huurwoningen tot 2031. Dit is circa 13% van de totale woningbehoefte tot 2031. We hanteren de meer behoudende economische ontwikkeling als uitgangspunt voor de verdere uitwerking van de kwalitatieve woningbehoefte (uitgangspunt +120 sociale huurwoningen tot 2031).

Er is nu behoefte aan het toevoegen van sociale huurwoningen. In het vorige woningmarktonderzoek van 2019 lag de behoefte afhankelijk van economisch scenario op circa -25 tot +15 woningen. In het woningmarktonderzoek van 2017 was er nog een sprake van een verwacht overschot aan sociale huurwoningen. Wij zien een aantal verklaringen voor de verschillen in de verwachte woningbehoefte van sociale huurwoningen:

- We zijn in het voorliggende onderzoek vanwege de onzekerheden met betrekking tot corona-effecten behoudender omgegaan met verwachtingen ten aanzien van economische groei voor inkomensgroepen die toegang hebben tot de sociale huursector. De koopkracht stijgt gemiddeld niet en huurders met een hoger inkomen zullen ook langer in een huurwoning blijven wonen. De omvang van de doelgroep is bij

uitblijven van inkomensgroei groter en daarmee ook de vraag naar sociale huurwoningen.

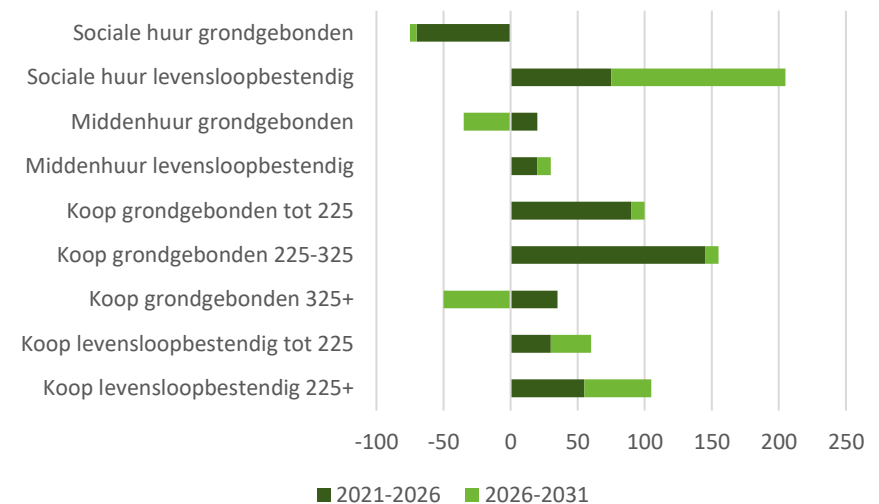
- Daarnaast houden we sterker rekening met oplopende woningdruk in de sociale huursector. De oplopende druk komt door het groeien van de corporatiedoelgroep die een beroep doet op een sociale huurwoning en is het gevolg van het gestegen woningtekort in de afgelopen tijd.
- We houden ook rekening met de sterk oplopende woningdruk in de koopsector. Enkele jaren geleden (vorig woningmarktonderzoek) gingen veel huishoudens met een inkomen behorend tot de corporatiedoelgroep en middeninkomens in gemeente Wierden bij verhuizing naar een koopwoning. Door de oplopende woningdruk zijn er momenteel weinig betaalbare koopwoningen beschikbaar. Dit maakt dat huishoudens nauwelijks toegang hebben tot een betaalbare koopwoning. Deze huishoudens doen in toenemende mate een beroep op de sociale huursector en middenhuurwoningen.
- We gaan voor de komende periode daarom uit van gelijkblijvende scheefheid in plaats van een afname. De afgelopen jaren is de scheefheid licht afgenomen. De verwachting is echter dat dit stabiliseert. Er is overigens altijd enige mate van scheefheid in de voorraad, de scheefheid zal niet blijven afnemen. Tevens stokt zoals beschreven de doorstroming van scheefwoners naar verwachting, omdat zij in de huidige markt niet kunnen doorstromen naar betaalbare koopwoningen.

### 8.3 Ontwikkelrichtingen woningbehoefte

Met behulp van het woningmarktmodel van Companen is een doorrekening gemaakt van de verwachte ontwikkeling van de woningvraag. Hierin wordt rekening gehouden met doorstroming op de woningmarkt en woningen die vrijkomen door doorstroming. Het vrijkomende aanbod ontstaat door verhuizen, ouderen die naar een intramurale woonvorm gaan en door overlijden. De toekomstige bevolking bestaat daarnaast steeds meer uit kleine huishoudens (groeiend aantal alleenstaanden) en meer ouderen. Vooral de duurdere koopwoningen komen door verhuizing van gezinnen vrij, maar ook door verhuizen of overlijden van ouderen. Ook in de huursector zien we

vrijkomend aanbod door verhuizing van jonge huishoudens, verhuizing naar intramurale zorg naar een geschikte woning en door overlijden van ouderen. Door de toekomstige vraag en het potentiële aanbod met elkaar te vergelijken ontstaat inzicht in de fricties tussen vraag en aanbod in de bestaande woningvoorraad en de aanvullende nieuwbouwbehoefte.

Figuur 8.2: Gemeente Wierden. Ontwikkelrichtingen kwalitatieve woningbehoefte tot 2031\* en \*\*



\* Figuur is in prijsklassen gecorrigeerd voor inflatie.

\*\* Behoefte sociale huur op basis van aanname behoudende koopkrachtontwikkeling.

Bron: Provinciale prognose 2019, CBS-Microdata, WoON, bewerking Companen.

De belangrijkste accenten in de ontwikkelrichtingen zijn:

- **Behoefte aan levensloopbestendige woningen (appartementen/toegankelijke woningen).** Op basis van de woningbehoefte zien we een veranderende kwaliteitsvraag, zowel in de huur- als in de koopsector. De vraag is afkomstig van jonge huishoudens die een betaalbare en snelle

eerste start op de woningmarkt willen maken en van oudere huishoudens die op zoek zijn naar een geschikte woning, ook als er fysieke beperkingen optreden. De nieuwe generaties oudere huishoudens zijn op zoek naar een toegankelijke woning/levensloopbestendige woning met oog op comfort, zowel in de huur- als in de koopsector.

- **Huur.** De ruime traditionele eengezinswoningen in de huursector voorzien minder in de behoefte van het groeiend aantal kleine huishoudens. Er is behoefte aan toegankelijke/levensloopbestendige woningen. Dit kunnen zowel grondgebonden woningen met een tuintje zijn of patiobungalows, als appartementen met balkon, dichtbij voorzieningen.
- **Koop.** De vraag naar koopappartementen komt van starters en jonge huishoudens tot 35 jaar die betaalbaar willen wonen/een eerste stap in hun wooncarrière willen zetten. Vervolgens willen zij graag doorstromen naar betaalbare grondgebonden woningen. Daarnaast zien we een vraag van nieuwe generaties ouderen naar levensloopbestendig wonen. Dit kunnen zowel grondgebonden woningen met een tuintje zijn, als appartementen met balkon, dichtbij voorzieningen. Een mix van koopappartementen van circa 50 m<sup>2</sup>, 75m<sup>2</sup>, 100m<sup>2</sup>, 100m<sup>2</sup> of meer en grondgebonden woningen met een tuintje zou goed passen. Zo biedt je betaalbaar aanbod voor starters en luxer en ruimer aanbod voor ouderen die overwegen de huidige ruime vrijstaande woning te verlaten.
- **Kleine uitbreidingsvraag naar middenhuur.** De uitbreidingsvraag naar middenhuurwoningen is circa +15 woningen tot 2031. Dit segment vormt een alternatief voor veelal jonge huishoudens, maar ook voor spoedzoekers die tussen wal en schip raken op de woningmarkt. Middenhuur is voor hen vaak een tijdelijke oplossing op basis van snelle beschikbaarheid. Zij willen namelijk liever kopen, of een betaalbare sociale huurwoning. Voor de sociale huursector is de toegang begrensd door inschrijftijd en inkomenseisen. Ondanks dat het inkomen net hoger is dan de doelgroep voor sociale huurwoningen, is de huur die zij kunnen betalen niet heel veel hoger dan € 750 en gaat het dus om de onderkant van het middenhuursegment. Door de hogere omloopsnelheid in de middenhuur

kunnen overigens met een relatief kleine voorraad veel huishoudens worden geholpen.

- **Tekort aan betaalbare en middeldure koopwoningen.** Er is momenteel weinig doorstroming in de woningvoorraad, met name doordat ouderen weinig verhuizen. De groep ouderen neemt echter in omvang toe en wordt een steeds belangrijkere groep op de woningmarkt. Bestaande woningen, veelal grondgebonden koopwoningen boven de € 325.000, komen de komende jaren daarom in toenemende mate vrij door doorstromen en overlijden van oudere huishoudens. Deze woningen worden gevraagd door kapitaalkrachtige jonge huishoudens en gezinnen. Een risico is dat een deel van de vrijkomende woningen niet altijd aansluiten bij de wensen van deze groepen omdat zij in inrichting en onderhoud wat gedateerd zijn. Er is een grotere vraag naar betaalbare woningen tot € 225.000 en tot € 325.000. Deze vraag sluit aan bij de behoefte en de bestedings-/financieringsmogelijkheden van veel woningzoekenden. Het is door de stijgende bouwkosten lastig woningen in deze prijsklasse te realiseren. Een deel van de woningzoekenden is dan bereid om langer te wachten; zowel in de huur- als in de koopsector. Een ander deel wijkt zo mogelijk uit naar een ander woningtype (appartement) of verlaat de gemeente. Nieuwe bouwconcepten met nieuwbouwkwaliteit (bijvoorbeeld prefab-woningen of kleiner bouwen) kunnen een bijdrage leveren aan diverse en betaalbare woningen.

De in het vorige woningmarktonderzoek geconstateerde behoefte aan levensloopbestendige woningen komt ook in het huidige onderzoek naar voren. De nadruk ligt op deze woningen en minder op het toevoegen van grote eengezinswoningen in het duurdere segment. Deze woningen zijn op korte termijn afzetbaar bij gezinnen en vestigers, maar concurreren in potentie met vrijkomende woningen in de bestaande voorraad. In verhouding met het vorige woningmarktonderzoek signaleren we een toegenomen vraag naar betaalbare en middeldure koopwoningen. Op basis van de verhuisbewegingen zien we een toename van middeninkomens en middelbaar opgeleiden die de gemeente verlaten, mede omdat betaalbaar aanbod in de gemeente Wierden steeds meer ontbreekt.



## 8.4 Woningbehoefte per kern

De al eerder beschreven kwantitatieve behoefte en achtergronden zoals de mate van vergrijzing/ontgroening, de huishoudenssamenstelling, migratiepatronen en de samenstelling van de huidige woningvoorraad in de kernen, vormen de basis voor de raming van de kwalitatieve behoefte per kern. We geven een kwantitatief en kwalitatief beeld van de woningbehoefte voor de kernen Wierden en Enter. Voor de kern Hoge Hexel en de overige buurtschappen zijn de aantallen die het betreft te klein om getalsmatig uit te werken. Hier is maatwerk nodig om in te spelen op de lokale behoefte. We zien in behoefte de volgende accenten:

- **Kern Wierden.** In de kern Wierden wonen naar verhouding veel jonge huishoudens, gezinnen en ouderen. Vanuit de behoefte van starters/jonge huishoudens en ouderen zien we een vraag naar appartementen/levensloopbestendige woningen, zowel in de koop- als in de huursector. Naast de lokale behoefte aan deze woningen, voorzien we ook een behoefte van oudere huishoudens uit de kleinere kernen van de gemeente. Bij een verhuistap willen ouderen graag dicht bij voorzieningen wonen, waardoor het vervullen van deze verhuistap het best past in de kern Wierden. De vraag van starters/jonge huishoudens is meer gericht op betaalbare grondgebonden koopwoningen tot € 225.000 en tot € 325.000. In het duurdere koopsegment zien wij geen aanvullende woningbehoefte.
- **Enter.** In Enter zien we vooral behoefte van jonge huishoudens die in de eigen kern een start willen maken op de woningmarkt en behoefte van gezinnen. Dit resulteert in een kleine vraag naar sociale huurwoningen en vooral een vraag naar betaalbare grondgebonden koopwoningen tot € 225.000 en tot € 325.000. Door de sterke vergrijzing in de kern verwachten we dat op termijn een (klein) overschot aan duurdere grondgebonden woningen ontstaat. In de praktijk voorzien deze woningen naar verwachting in een vraag van vestigers van buiten de gemeente. Ouderen met een verhuistap richten zich meer op de kern Wierden.
- **Hoge Hexel en overige buurtschappen.** In deze kernen is een kleine additionele woningbehoefte (circa +20 à +40 woningen), vergelijkbaar met

de uitkomsten uit het vorige woningmarktonderzoek. Hetzelfde is het geval voor de overige buurtschappen (+20 à +30 woningen). Bij toevoeging van woningen is maatwerk belangrijk. De toevoegingen kunnen voorzien in de lokale behoefte van starters die in de eigen kern willen blijven, doorstromers die middeldure woningen missen en van vestigers voor ruim wonen. Toevoegingen door transformatie en woningsplitsing bieden ook kansen om in de lokale behoefte te voorzien. Uitbreiding met nieuwbouw zorgt voor potentiële risico's als in de toekomst de vergrijzing voor vraaguitval in deze kernen kan zorgen.

Figuur 8.3: Ontwikkelrichtingen kwalitatieve woningbehoefte kern Wierden en Enter tot 2031



Bron: Provinciale prognose 2019, CBS-Microdata, WoON, bewerking Companen.

## 8.5 Woningbehoefte en woningbouwplannen

De volgende tabellen tonen de huidige plancapaciteit (hard en zacht) voor de periode tot 2031 op basis van de planmonitor Wonen (peildatum juli 2021). De tabel daarna geeft inzicht in de grootschalige woningbouwplannen in de gemeente Wierden op basis van de harde plancapaciteit.

Tabel 8.1: Gemeente Wierden. Woningbouwplannen naar kenmerken

	Koop	Huur	Onbekend	Totaal
Harde plannen	379	111	-45	445
Zachte plannen	174	25	-6	193
<b>Totaal</b>	<b>553</b>	<b>136</b>	<b>-51</b>	<b>638</b>

	Appartement	Rijwoning	2-1 kap	Vrijstaand	Onbekend	Totaal
Harde plannen	65	55	140	180	5	445
Zachte plannen	48	30	36	40	39	193
<b>Totaal</b>	<b>113</b>	<b>85</b>	<b>176</b>	<b>220</b>	<b>44</b>	<b>638</b>

	Sociale huur	Middenhuur	Tot € 250.000	Boven de € 250.000	Onbekend	Totaal
Harde plannen	103	8	45	127	-45	238
Zachte plannen	7	18	47	334	-6	400
<b>Totaal</b>	<b>110</b>	<b>26</b>	<b>92</b>	<b>461</b>	<b>-51</b>	<b>638</b>

\* Exclusief het aantal woningen dat als vervangende nieuwbouw gerealiseerd wordt.

Bron: Gemeente Wierden en Reggewoon, 2021.

Tabel 8.2: Gemeente Wierden. Woningbouwplannen grootschalige harde plancapaciteit naar kenmerken

	Grootschalige harde plancapaciteit	Sociale huur levensloopbestendig**	Koop levensloopbestendig	Koop grondgebonden tot 250	Koop grondgebonden vanaf 250
Zuidbroek deelgebied 3, kern Wierden	183	21	22	15	139
Zenderink 2 en 3, kern Wierden	59				
De Berghorst 2, Kern Enter	118	26		15	77
De Klomphof, kern Wierden	42	42			
Kleenesch, kern Hoge Hexel	5				5
<b>Totaal</b>	<b>407</b>	<b>89</b>	<b>22</b>	<b>30</b>	<b>221</b>

\* Exclusief het aantal woningen dat als vervangende nieuwbouw gerealiseerd wordt.

\*\* Woningbouwplannen Reggewoon

Bron: Gemeente Wierden en Reggewoon, 2021.

Op totaalniveau lijken er voldoende plannen om in de lokale (en een deel van de regionale) woningbehoefte te voorzien (116% van de geraamde woningbehoefte). Een substantieel deel van de plannen bestaat uit sociale huurwoningen en koopwoningen met een prijs boven de circa € 250.000. De huidige plannen voorzien nog niet volledig in de behoefte aan betaalbare koopwoningen tot € 250.000. Veel plannen hebben betrekking op het realiseren van woningen in het prijssegment boven de € 250.000. Aandachtspunt hierbij is dat de woningbehoefte zich richt op het segment tot

maximaal circa € 325.000 en het onduidelijk is of het hier gaat om woningen in het prijssegment daarboven of hierbinnen. Ons advies is om behoedzaam te zijn bij het toevoegen van woningen boven de € 325.000 voor de lokale woningbehoefte. Daarnaast zijn er maar weinig woningbouwplannen voor levensloopbestendige woningen. In de huursector zijn er grotendeels wel harde plannen voor levensloopbestendige woningen. In de koopsector zijn er nog maar enkele plannen die voorzien in de vraag naar levensloopbestendige woningen. Ons advies is om in te zetten op het voorzien in de woningbehoefte van lokale woningzoekenden.

Tabel 8.3: Gemeente Wierden. Plancapaciteit en woningbehoefte naar woningsegmenten

	Woningbehoefte **	Plannen tot 2031*			Aanvullende behoefte
		Hard	Zacht	Totaal	
Sociale huur	120	103	7	110	+
Middenhuur	15	8	18	26	-
Koop tot circa € 250.000	160	45	47	92	++
Koop vanaf circa € 250.000	255	334	127	461	--
Onbekend		-45	-6	-51	
<b>Totaal</b>	<b>550</b>	<b>445</b>	<b>193</b>	<b>638</b>	<b>116%</b>

\* Exclusief het aantal woningen dat als vervangende nieuwbouw gerealiseerd wordt.

\*\* Lokale woningbehoefte (lage bandbreedte) inclusief trendmatige woningbehoefte statushouders. Behoefte sociale huur o.b.v. behoudende koopkrachtontwikkeling.

Bron: Gemeente Wierden en Reggewoon, 2021.