



Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

DATUM 24 januari 2024

TITEL Woningbehoefteonderzoek 2023

OPDRACHTGEVER Gemeente Wierden

AUTEUR(S) Jeroen Lijzenga
Gemma van der Wal

PROJECTNUMMER 189.112/G

STATUS

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Inhoud

1	Inleiding	4		
2	Conclusies, opgaven en aanbevelingen	7		
3	Kenschets van de kernen	15		
4	Huidige woningmarkt	17		
4.1	Wie wonen in Wierden?	17		
4.2	Demografische ontwikkelingen	19		
4.3	Huidige woningvoorraad	19		
5	Trends en marktdruk	22		
5.1	Migratietrends	22		
5.2	Marktdruk sociale huur	23		
5.3	Marktdruk koopsector	25		
6	Kwantitatieve woningbehoefte	28		
6.1	Bevolkings- en huishoudensontwikkeling	28		
6.2	Woningbehoefte	30		
7	Kwalitatieve woningbehoefte	33		
7.1	Behoefte sociale huur	33		
7.2	Ontwikkelrichtingen woningbehoefte	34		
7.3	Woningbehoefte per kern	37		
7.4	Woningbehoefte en woningbouwplannen	38		
8	Wonen en zorg	40		
8.1	Wonen met zorg voor ouderen	40		
8.2	Overige kwetsbare groepen	42		
	Bijlagen	44		
			Leefstijlen en woonvoorkeuren	44
			Woonvoorkeuren woningzoekenden	44

1 Inleiding

Elke twee jaar laten de gemeente Wierden en woningcorporatie Reggewoon samen onderzoek doen naar de actuele stand van zaken op de woningmarkt in de gemeente en naar de ontwikkeling van de woningbehoeften en de daarmee samenhangende woningmarktopgaven. Het onderzoek uit 2021 is de onderlegger geweest voor de Lokale Woonagenda 2022 – 2026. De snelle veranderingen op de woningmarkt vragen actueel inzicht in de behoeften van de huidige en toekomstige inwoners. Niet alleen de omstandigheden op de woningmarkt zijn de afgelopen tijd veranderd (gestegen woningprijzen, gestegen hypotheekrente, verder toegenomen tekorten, etc.), ook in wet- en regelgeving zijn er veel ontwikkelingen (Nationale Woon- en Bouwagenda met de programma's van minister De Jonge waaronder het programma 'Een thuis voor iedereen', Wet Versterking Regie Volkshuisvesting, regionale Woondeals, etc.) Het huidige onderzoek vormt de basis voor het voeren van het gesprek tussen gemeente, corporatie en andere stakeholders over de woningbehoefte van de inwoners en de woningmarktproducten die daar bij horen, voor het bepalen van de nieuwbouwontwikkelingen in de gemeente in de komende jaren en voor de regionale afstemming rond de Woondealafspraken.

Onderzoeksvraag

We interpreterten de hoofdvragen als volgt:

- 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, uitgesplitst naar woningtype, eigendomsituatie, prijssegmenten (met expliciete aandacht voor het middensegment)?

Het onderzoek moet uitkomsten geven op het niveau van de gemeente Wierden en op het niveau van de grootste kernen, Wierden, Enter en Hoge Hexel.

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 uit 2021 en waar relevant 2019. De woningbehoefte baseren we enerzijds op de woonvoorkeuren van inwoners uit het meest recente landelijke Woononderzoek (WoON 2021) en anderzijds kijken we naar het feitelijke verhuisgedrag binnen de gemeentelijke kernen en tussen gemeenten op basis van CBS-Microdata over een langere periode. 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, mogelijke 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 samenvatting van de belangrijkste conclusies, opgaven en aanbevelingen/adviezen.
- In hoofdstuk 3 geven we een korte kenschets van de drie grootste kernen binnen de gemeente: Wierden, Enter en Hoge Hexel.
- Deze kenschets werken we vervolgens verder uit in hoofdstuk 4, waarbij we stilstaan bij de huidige samenstelling van de kernen naar inwoners en woningvoorraad. Wie wonen er in de gemeente en de kernen en hoe wonen de inwoners?
- In hoofdstuk 5 vullen we dit beeld aan met de migratietrends over de afgelopen jaren en de ontwikkeling van de druk op de woningmarkt in de gemeente en de kernen.
- In hoofdstuk 6 en 7 zoomen we vervolgens in op de toekomst. We staan stil bij de effecten van de huidige marktdruk en de verwachte demografische ontwikkelingen op de toekomstige woonbehoefte, in zowel kwantitatieve als kwalitatieve zin. Aan welke woningen is de komende jaren behoefte en wat betekent dat voor de nieuwbouw- en transformatieopgave?
- Hoofdstuk 8 ten slotte, gaat over de woonbehoefte van inwoners die behoefte hebben aan een combinatie van wonen en zorg. Het betreft zowel oudere inwoners als specifieke (kwetsbare) aandachtsgroepen.

Woonopgaven voor Gemeente Wierden richting 2031

Betaalbare koopwoningen

Levensloopgeschikte woningen

Sociale huur

(Ver)bouwopgave

In de sociale huursector:

- Op termijn zijn er in de sociale huursector teveel grote eengezinswoningen. Denk na over verkoop, woningsplitsing of eventueel sloop.
- Voeg kleinere levensloopgeschikte woningen toe.
- Overweeg toevoegen flexwoningen.

In de koopsector:

- Toevoegen goedkope (tot € 250.000) en betaalbare (tot € 355.000) koopwoningen
- Toevoegen levensloopgeschikte koopwoningen, zowel appartementen als grondgebonden woningen

Ten opzichte van het vorige onderzoek in 2021 is de druk op de woningmarkt in Wierden toegenomen. Het woningtekort is opgelopen en de nieuwe bevolkingsprognose laat een grotere groei zien dan de vorige prognose. De huizenprijzen zijn fors gestegen en liggen in Wierden hoger dan gemiddeld in Overijssel. De vraag naar sociale huurwoningen en goedkopere en betaalbare koopwoningen is nog steeds hoog. Voor de komende jaren is er veel vraag naar voor ouderen geschikte woningen, zowel in de huursector als in de koopsector.

Vraag naar goedkope en betaalbare koop

(Koop)starters en huishoudens met een (laag) middeninkomen kunnen woningen in de bestaande woningvoorraad moeilijk betalen. Zij profiteren niet van de overwaarde van een te verkopen woning en kunnen daarom moeilijk concurreren met kopers voor wie dat wel geldt. Dit vraagt het rechtstreeks toevoegen van koopwoningen in het goedkope en betaalbare segment (tot € 355.000).

Toegenomen vraag naar sociale huurwoningen

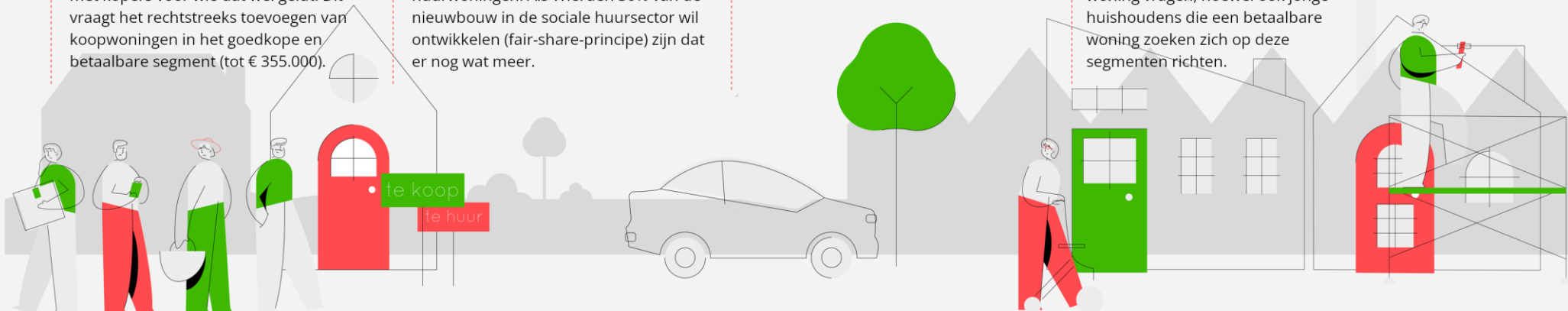
De druk op de sociale huursector is toegenomen. Er komen weinig woningen vrij door verhuizing en er wordt steeds meer gereageerd op de woningen die worden aangeboden. Tot 2031 is er behoefte aan 145 tot 185 extra sociale huurwoningen. Als Wierden 30% van de nieuwbouw in de sociale huursector wil ontwikkelen (fair-share-principe) zijn dat er nog wat meer.

Vraag van kwetsbare groepen

Naast de reguliere woningzoekenden doen tal van kwetsbare groepen een beroep op een sociale huurwoning. Denk aan statushouders en mensen die uitstromen uit Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en Jeugdzorg met verblijf. Dit zorgt voor extra druk in de sociale huursector.

Nog steeds grote vraag naar levensloopgeschikte woningen

Er is een grote vraag naar appartementen en levensloopgeschikte woningen in zowel de (sociale) huursector als de koopsector. In belangrijke mate is dit een vraag van oudere huishoudens die een geschikte woning vragen, hoewel ook jonge huishoudens die een betaalbare woning zoeken zich op deze segmenten richten.



Kern Wierden:

- Toevoegen ± 425 woningen
- Sociale huur en betaalbare koop
- Kleinere (levensloopgeschikte) woningen voor starters/jonge huishoudens en ouderen

Enter:

- Toevoegen ± 150 woningen
- Vooral betaalbare grondgebonden koopwoningen
- (Kleine) extra vraag sociale huurwoningen
- Aantrekkelijk voor gezinnen
- Aantrekkelijk voor huishoudens met een meer traditionele waardeoriëntatie

Hoge Hexel en overige buurtschappen:

- Toevoegen ± 35 woningen
- Maatwerk ten aanzien van eigendom/woonvorm/prijsniveau
- Lokale behoefte van starters en doorstromers in Hoge Hexel aan middeldure koop (tot € 355.000)
- Lokale behoefte aan voor senioren geschikte woningen
- Overige buurtschappen aantrekkelijk voor vestigers (ruime grondgebonden woningen)

2 Conclusies, opgaven en aanbevelingen

We gaan in dit hoofdstuk in op de belangrijkste conclusies, opgaven en aanbevelingen van het woningbehoefteonderzoek. De ontwikkelingen en trends die in het vorige woningbehoefteonderzoek uit 2021 zijn geschetst, spelen nog steeds in de gemeente. De vergrijzing zet door en de druk op de woningmarkt is nog verder toegenomen. De nieuwste bevolkings- en woningbehoefteprognose komt hoger uit dan de prognose die in het vorige onderzoek is gebruikt, en het woningtekort is verder toegenomen.

Woningmarktsituatie gemeente Wierden

- **Verdergaande vergrijzing en ontgroening.** Sinds het vorige woningmarkt-onderzoek is zoals werd voorzien 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 44% een inkomen boven de € 56.000. In Nederland is dit 36%. Ruim een derde (37%) van de huishoudens in de gemeente Wierden behoort op basis van het inkomen tot de doelgroep van de woningcorporatie. In Nederland is dit aandeel 43%.
- **Betaalbare voorraad, vooral in kern Wierden. Dure voorraad in de overige kernen.** In de gemeente heeft ongeveer 55% van de woningen een WOZ-waarde tot € 355.000¹. Dit zijn woningen die voor woningzoekende

gezinnen en stellen veelal in een bereikbaar prijssegment vallen. In de gemeente zijn nog relatief weinig koopwoningen betaalbaar voor alleenstaanden (met per definitie één inkomen), ervan uitgaande dat woningen tot € 250.000 voor veel van hen financieel bereikbaar zijn. Slecht 20% van de woningen in de gemeente heeft een WOZ-waarde tot € 250.000. Vooral in de kernen Hoge Hexel, Enter en de overige buurtschappen staan meer woningen met een WOZ-waarde boven de € 355.000, waarvan ook een groter deel een WOZ-waarde van boven de € 500.000.

- **Marktdruk neemt toe.** 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 verder is toegenomen. 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 2022 op € 425.000; een forse stijging ten opzichte van twee jaar geleden. In Twente en Overijssel ligt dit gemiddeld op € 365.000. De prijsstijgingen zien we bij alle woningtypen terug. In de sociale huursector nemen de slaagkansen af.

¹ € 355.000 is de betaalbaarheidsgrens van de Rijksoverheid (prijsspeil 2023).

Ontwikkeling kwantitatieve woningbehoefte

	Extra woningbehoefte tot 2031
Huishoudensprognose 2022 t/m 2030	+470
Achterstand realiseren woningaanbod	+155
Lokale woningbehoefte 2022 t/m 2030	+625
Lokale woningbehoefte inclusief extra impuls (volgend aan Regionale Woonagenda Twente)	+810
Realisatie in 2022*	-51
Bandbreedte extra woningbehoefte 2023 t/m 2030**	+575 - 760

* De peildatum van dit onderzoek is 1 januari 2023. Daarom is de realisatie in 2022 hier opgenomen. Ter informatie: in 2023 werden in Wierden netto 89 woningen toegevoegd.

** Exclusief de boven trendmatige huisvesting van speciale doelgroepen zoals statushouders, arbeidsmigranten en speciale zorgdoelgroepen.

Bron: Primosprognose (2022), bewerking Companen.

- **Huishoudensprognose.** Het aantal huishoudens in de gemeente Wierden neemt volgens de Primosprognose 2022 in de periode 2022 tot en met 2030 toe met 470. Als we naar de periode na 2030 kijken vlakt de huishoudensgroei af en zal deze in de tweede helft van het decennium zelfs licht gaan afnemen.
- **Inlopen woningtekort.** In de huishoudensprognose is onvoldoende rekening gehouden met de tekorten die de afgelopen tijd zijn ontstaan op de woningmarkt. Het woningtekort in Wierden bedraagt 3,7%, waar een druk van 2% wordt gezien als een gezonde marktdruk. Om het tekort in te lopen tot 2% zijn in de periode tot en met 2030 boven op de huishoudensontwikkeling 155 extra woningen nodig.
- **Bandbreedte woningbehoefte.** De trendmatige extra woningbehoefte voor Wierden bedraagt daarmee voor de periode tot en met 2030 625 woningen. Als een bandbreedte wordt aangehouden, afgestemd op 30% extra

programmeerruimte van de provincie vanwege de ligging van Wierden 'langs de radialen', bedraagt de extra woningbehoefte 625 tot 810 woningen. De prognoseperiode loopt van 2022 tot en met 2030 (de Woondealperiode). In 2022 zijn in Wierden netto 51 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. De resterende extra woningbehoefte bedraagt daarmee 575 tot 760 woningen.

- **Verdeling over de kernen.** De grootste woningbehoefte in de periode tot en met 2030 is er in de grootste kern Wierden. Het gaat om 425 tot 515 woningen. De verwachting is dat naar verhouding meer huishoudens in de kern Wierden willen wonen vanwege het aantrekkelijke voorzieningsniveau. De raming van de extra woningvraag in Enter ligt naar verhouding in lijn met het vorige onderzoek. Het gaat om 150 tot 210 extra woningen. De uitbreidingsbehoefte voor Hoge Hexel en de overige kleine buurtschappen is klein. Het gaat in Hoge Hexel om 25 tot 50 woningen en in de overige buurtschappen over 25 tot 35 woningen.
- **Woningvraag statushouders.** We ramen de taakstelling voor de huisvesting van statushouders voor de korte termijn op 35 tot 57 mensen per jaar. Met een gemiddelde bewoning van 2 à 3 personen per huishouden is de jaarlijkse woningbehoefte voor statushouders 20 tot 30 woningen. Het betreft in de praktijk met name sociale huurwoningen. Ook is er in 2023 een achterstand ontstaan van 18 statushouders die nog moet worden ingelopen.
- **Woningvraag van arbeidsmigranten.** Geschat wordt dat er in 2021 ongeveer 155 arbeidsmigranten woonachtig waren in gemeente Wierden. Als de regionale verdeling van arbeidsmigranten tussen de gemeenten in provincie Overijssel gelijk blijft dan is er een behoefte aan 24-53 extra woonplekken voor arbeidsmigranten tot en met 2030 in Wierden.

Kwalitatieve woningbehoefteopgaven

De belangrijkste accenten in de ontwikkelrichtingen zijn ten opzichte van het woningbehoefteonderzoek in 2021 in grote lijnen hetzelfde. We zien:

- **Behoeft**e aan sociale huurwoningen is verder toegenomen. Ten opzichte van het vorige woonbehoefteonderzoek in 2021 is de vraag naar sociale huurwoningen verder toegenomen. Er wordt weinig verhuisd binnen de sociale huursector, waardoor er weinig woningen vrijkomen. Intussen is de druk toegenomen en wordt er steeds meer gereageerd op aangeboden woningen. De combinatie van de toegenomen druk en een hogere prognose maakt dat er meer sociale huurwoningen nodig zijn. We ramen de extra behoefte in de periode tot en met 2030 op +145 tot +185 extra woningen². Dit is ongeveer 25% van de totale woningbehoefte in de gemeente tot 2031 (23% tot 28%, afhankelijk van het economische scenario). Dit is iets lager dan de 30% die vanuit het fair-share-principe wordt genoemd als gewenst aandeel op de nieuwbouw. De *behoefte* aan sociale huurwoningen moet los gezien worden van het *fair-share-principe*, wat ervan uitgaat dat gemeenten in een regio in gelijke mate bijdragen aan het huisvesten van kwetsbare groepen en daarom sturen op een aandeel van 30% sociale huurwoningen in nieuwbouwprojecten.
 - **Behoeft**e aan levensloopbestendige woningen (appartementen/toegankelijke woningen). Op basis van de woningbehoefte zien we al een tijd een veranderende kwaliteitsvraag, zowel in de huur- als in de koopsector. De vraag is afkomstig van oudere huishoudens die op zoek zijn naar een geschikte woning en van jonge huishoudens die een betaalbare en snelle eerste start op de woningmarkt willen maken. 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 nog steeds behoefte aan toegankelijke/levensloopbestendige woningen. Dit kunnen zowel grondgebonden woningen met een tuintje zijn of patiobungalows, als appartementen met balkon, dichtbij voorzieningen. Verreweg de grootste vraag is er in de sociale huursector.
 - **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 in verschillende prijssegmenten 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 appartementen in de middenhuur; overschot aan grondgebonden woningen.** 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 bij voorkeur kopen, of een betaalbare sociale huurwoning. Voor de sociale huursector is de toegang grotendeels begrensd door inschrijftijd en inkomenseisen. Voor huishoudens die willen kopen is de middenhuur een tussenstap, tot zij voldoende inkomen hebben om te kopen. Echter, door

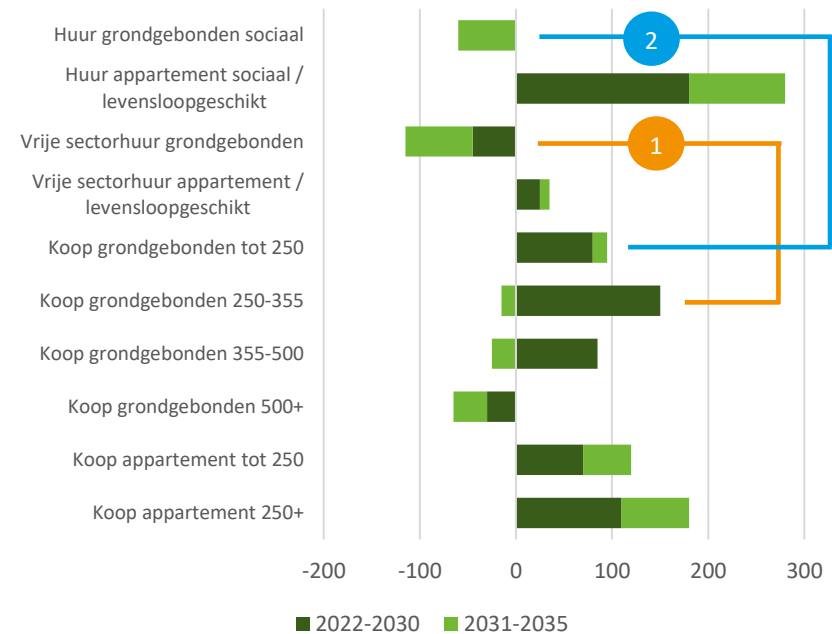
² Hierbij is geen rekening gehouden met recent door Reggevoorn verkochte woningen.

de ontwikkeling van de huizenprijzen wordt het voor huishoudens die niet kunnen profiteren van de waardeontwikkeling van een koopwoning steeds moeilijker om te kopen. Als het niet lukt betaalbare koopwoningen toe te voegen is de vraag naar middenhuur groter dan uit figuur 2.1 blijkt. Zie ook *Substitutie van woningvraag*.

- **Tekort aan goedkope en betaalbare koopwoningen.** Er is nog steeds weinig doorstroming in de woningvoorraad, met name doordat ouderen nog weinig verhuizen. De groep ouderen neemt echter in omvang toe en wordt een steeds belangrijkere groep op de woningmarkt. Steeds meer mensen komen op een leeftijd dat de overstap naar een geschikte woning nodig is. Bestaande woningen, veelal grondgebonden koopwoningen boven de € 500.000, komen de komende jaren daarom in toenemende mate vrij door doorstromen en overlijden van oudere huishoudens. Deze woningen worden gevraagd door kapitaalkrachtige huishoudens en gezinnen.

Er is een grotere vraag naar betaalbare woningen tot € 250.000 en € 355.000. Deze vraag sluit aan bij de behoefte en de bestedings- en 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 (bijvoorbeeld prefab-woningen of kleiner bouwen) kunnen een bijdrage leveren aan het realiseren van diverse en betaalbare woningen.

Figuur 2.1. Ontwikkelrichtingen kwalitatieve woningbehoefte, gemeente Wierden 2022 – 2035



Bron: Model Companen (2023).

Substitutie van woningvraag

- 1 Als er niet voldoende goedkoop en betaalbaar aanbod wordt toegevoegd in de koopsector, blijft er (extra) vraag naar grondgebonden huurwoningen in de vrije huursector.
- 2 Een deel van de vraag naar goedkope koopwoningen is afkomstig van huishoudens die zouden willen doorstromen vanuit een sociale huurwoning. Als deze woningen niet beschikbaar zijn, legt dit extra druk op de sociale huursector.

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 verhuisstap 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 € 250.000 en tot € 355.000. 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 € 250.000 en tot € 355.000.
 - 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.
 - Een deel van de ouderen met een verhuiswens richt zich op de kern Wierden. Echter, door de veranderde samenstelling van de groep ouderen (generatiewissel) en de toenemende mogelijkheden om online boodschappen, maar ook medicijnen, te bestellen, is het denkbaar dat

de vraag van ouderen uit Enter zich meer gaat richten op de eigen kern. Dit is een aandachtspunt om verder af te tasten.

- **Hoge Hexel en overige buurtschappen**
 - De additionele woningbehoefte is een vraag vanuit starters die in de eigen kern willen blijven, doorstromers die betaalbare 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.

Wonen met zorg

Voor de gemeente Wierden ontwikkelt de vraag naar de verschillende vormen van wonen met zorg voor ouderen zich als volgt:

- In de periode tot 2040 neemt de woonvraag van ouderen toe met 670 reguliere woningen. Dit zijn niet allemaal extra woningen, veel toekomstige ouderen wonen al in de woning waarin zij de komende tijd ouder worden.
- De vraag naar geclusterde woningen³ neemt toe met 230 woningen. Het betreft zowel woningen waar ouderen zonder zorg kunnen wonen of incidentele zorg kunnen ontvangen als woningen waar ouderen 24-uurs Wlz-zorg kunnen ontvangen. Er is op dit moment een tekort van zo'n 95 geclusterde woningen. Als dit tekort wordt ingelopen, is de totale extra vraag aan geclusterde woningen tot 2040 +325 woningen.
- Van de 230 geclusterde woningen zijn er 80 nodig voor mensen die zware Wlz-zorg nodig hebben. Dit zijn in de definitie van de Rijksoverheid 'zorggeschikte woningen'. Het gaat om 30 plekken voor mensen met somatische beperkingen en 50 plekken in dementiezorg. Er is op dit

³ Geclusterd wonen met zorg nabij is een beschutte woonvorm waarbij de bewoner een eigen appartement of studio heeft met voorzieningen en dat zich in de nabijheid van een

woonzorgcentrum bevindt. Bewoners kunnen een beroep doen op de medische en sociale voorzieningen van het centrum.

moment in de gemeente een tekort van zo'n 50 geclusterde woningen voor mensen die zware zorg nodig hebben. Het beeld is dat een deel van de mensen uit Wierden die behoefte hebben aan een dergelijke plek nu in Almelo wonen. Als dit tekort wordt ingelopen, bedraagt de extra behoefte aan deze woningen tot 2040 +130.

- De woonvraag van mensen met een verstandelijke beperking bedraagt in Wierden 110 plekken. Bij 90 plekken gaat het om geclusterde woonvormen en bij 20 plekken om 'gespikkeld' wonen in de wijk, al dan niet met ambulante begeleiding. De vraag neemt de komende jaren niet toe.
- De woonvraag van mensen die uitstromen uit Beschermd Wonen bedraagt in Wierden ongeveer 5 woningen per jaar.
- De jaarlijkse woonvraag van mensen die uitstromen uit de Maatschappelijke Opvang is in Wierden zeer beperkt of nihil.
- De woonvraag die samenhangt met de uitstroom van jongeren uit Jeugdzorg met verblijf bedraagt zo'n 5 woningen per jaar.

Vergelijking met de planvoorraad

- Er zijn in beginsel ruim voldoende plannen om te voorzien in de ontwikkeling van de kwantitatieve woningbehoefte voor de komende jaren. Inclusief de zachte plannen is de trendmatige extra woningbehoefte voor 172% gedekt door woningbouwplannen.
- Dat betekent ook dat er ruim voldoende plannen zijn om planuitval te compenseren.
- Er zijn echter te weinig harde plannen om in de ontwikkeling van de woningbehoefte te voorzien als wordt uitgegaan van de extra impuls volgend aan de Regionale Woonagenda Twente (+810 woningen). Om de trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte te faciliteren (+625 woningen) zijn er voldoende harde plannen.
- In de planvoorraad ligt er een zwaarder accent op het toevoegen van woningen in het dure koopsegment dan er behoefte is. De extra

woningbehoefte is er juist meer in het goedkope en betaalbare koopsegment.

- In de huursector is de planvoorraad redelijk in balans met de behoefteontwikkeling.

Aanbevelingen

- **Zet in op toevoegen van betaalbare 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 en het betaalbare koopsegment. Ons advies is om in het segment boven de € 500.000 terughoudend te zijn in het toevoegen voor de lokale woningbehoefte. In dit segment ontstaat potentieel vraaguitval.
- Er zijn diverse groepen die afhankelijk zijn van een sociale huurwoning. Naast reguliere huishoudens met een laag inkomen, zijn dat **kwetsbare groepen, vergunninghouders, arbeidsmigranten met een langer verblijfs-perspectief en mensen die met spoed een goedkope woning nodig hebben**. Het gaat potentieel om flinke aantallen sociale huurwoningen, zeker als de vraag van de genoemde groepen in combinatie toeneemt (als er een toename is van het aantal vergunninghouders in een periode dat veel mensen werkloos raken en met spoed een goedkope woning nodig hebben). Reken niet te krap met de benodigde voorraad sociale huurwoningen. Nieuwbouw van sociale huur is niet alleen van belang om deze doelgroepen te kunnen blijven huisvesten, maar ook om te zorgen dat de inschrijftijd van reguliere woningzoekenden niet verder oploopt. Met name voor jonge woningzoekenden is een beperkte inschrijftijd een belemmering om te slagen in de sociale huursector. Overweeg een deel van de

corporatiewoningen in het sociale huursegment aan te bieden via loting. Kijk naar de mogelijkheden om de vraag waar op korte termijn niet in kan worden voorzien te bedienen met tijdelijke woningen (flexwonen), door woningen te splitsen of door verkamering mogelijk te maken.

- **Blijf inzetten 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) in de kern Wierden. Houd wel de vinger aan de pols ten aanzien van de wens van ouderen om nabij voorzieningen te wonen. Er zijn steeds meer mogelijkheden om online te winkelen en medicijnen te laten bezorgen. Deze ontwikkeling zorgt er mogelijk voor dat voor nieuwe ouderen deze wens minder bepalend is bij de keuze voor een geschikte woning.
- **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. Een aandachtspunt is dat er voldoende en de juiste **harde plannen** zijn om door te kunnen pakken in het toevoegen van de benodigde woningen.
- De **haalbaarheid van het toevoegen van betaalbare koopwoningen** is een belangrijk vraagstuk. De bouwkosten zijn de afgelopen jaren fors gestegen (beperkte capaciteit, materiaalkosten), waardoor het lastig is om betaalbare koopwoningen te realiseren, vooral in het segment tot € 250.000. Vooral in dit segment zal **creatief** moeten worden gekeken naar mogelijkheden om woningen te realiseren, bijvoorbeeld door **kleinere woningen** te bouwen, andere woonvormen, of inzet van **conceptuele bouwmethoden**.
- Er is de komende jaren **enige vraag naar middeldure huur**. Deze vraag is vooral afkomstig van kleine 1- en 2-persoonshuishoudens; zowel jongeren (die nog niet in staat zijn een goedkope koopwoning te kopen) als kapitaal-krachtige ouderen die op zoek zijn naar een comfortabele woonruimte. De vraag van deze doelgroepen richt zich vooral op appartementen. Maar de behoefte aan woningen zoals geuit in dit onderzoek is vaak de eerste wens; in wat voor woning wil men het liefst wonen? Voor de meeste woningzoekenden in Wierden is dat een koopwoning, maar in de praktijk is deze wens niet altijd haalbaar. **Middeldure huur kan dan als substituut gelden**, zolang men nog moet sparen en/of inkomensontwikkeling moet doormaken om in aanmerking te komen voor een koopwoning. Daarnaast zien we een oplopende rentestand, waardoor hypotheekmogelijkheden voor lage- en middeninkomens afnemen. Door de regulering van de middenhuur (per 1 januari 2024) lijkt er bij middeldure huur juist meer grip te komen op de prijsontwikkeling. Deze trends maken dat de vraag naar middeldure huur in de praktijk (en zeker de eerstkomende jaren) wellicht groter zal zijn dan uit de behoefte naar voren komt. Al zal op de lange termijn bij velen nog de wens zijn om ooit die koopwoning te bemachtigen.
- Een deel van de huisvesting van **arbeidsmigranten** voltrekt zich doorgaans 'onder de radar'. Dat kan leiden tot ongewenste situaties, zowel wat betreft de leefbaarheid in gebieden waar veel arbeidsmigranten worden gehuisvest, als wat betreft de woonkwaliteit voor de mensen zelf. Wees in gesprek met de werkgevers over de huisvestingsbehoefte van arbeidsmigranten en stuur op kwalitatief goede huisvesting die voldoet aan de normen die de commissie Roemer daarvoor heeft gesteld. De Wet Goed Verhuurderschap biedt mogelijkheden om eventueel te sturen op het tegengaan van ongewenste situaties.
- De woningvraag die voortkomt uit de taakstelling om **statushouders** te huisvesten kan sterk fluctueren. In de praktijk is het meestal een vraag naar sociale huurwoningen. De sociale huursector staat onder druk. Wees niet

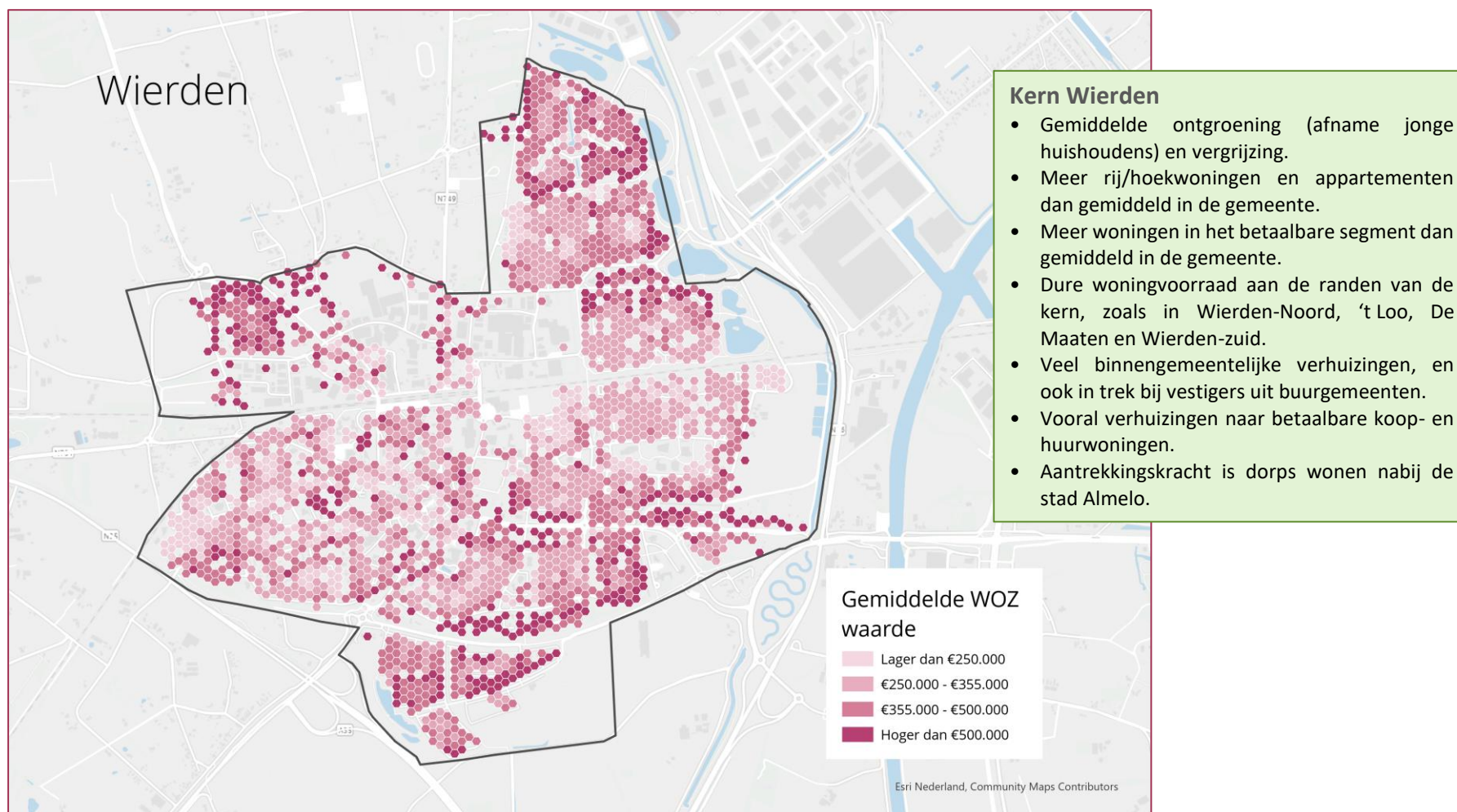
te terughoudend in het toevoegen van sociale huurwoningen. De vraag kan bij disruptieve ontwikkelingen elders in de wereld – ontwikkelingen waar een gemeente en een corporatie geen enkele invloed op hebben -, snel toenemen. Flexwoningen kunnen mogelijk bijdragen aan de opvang van een plotselinge toename van de vraag.

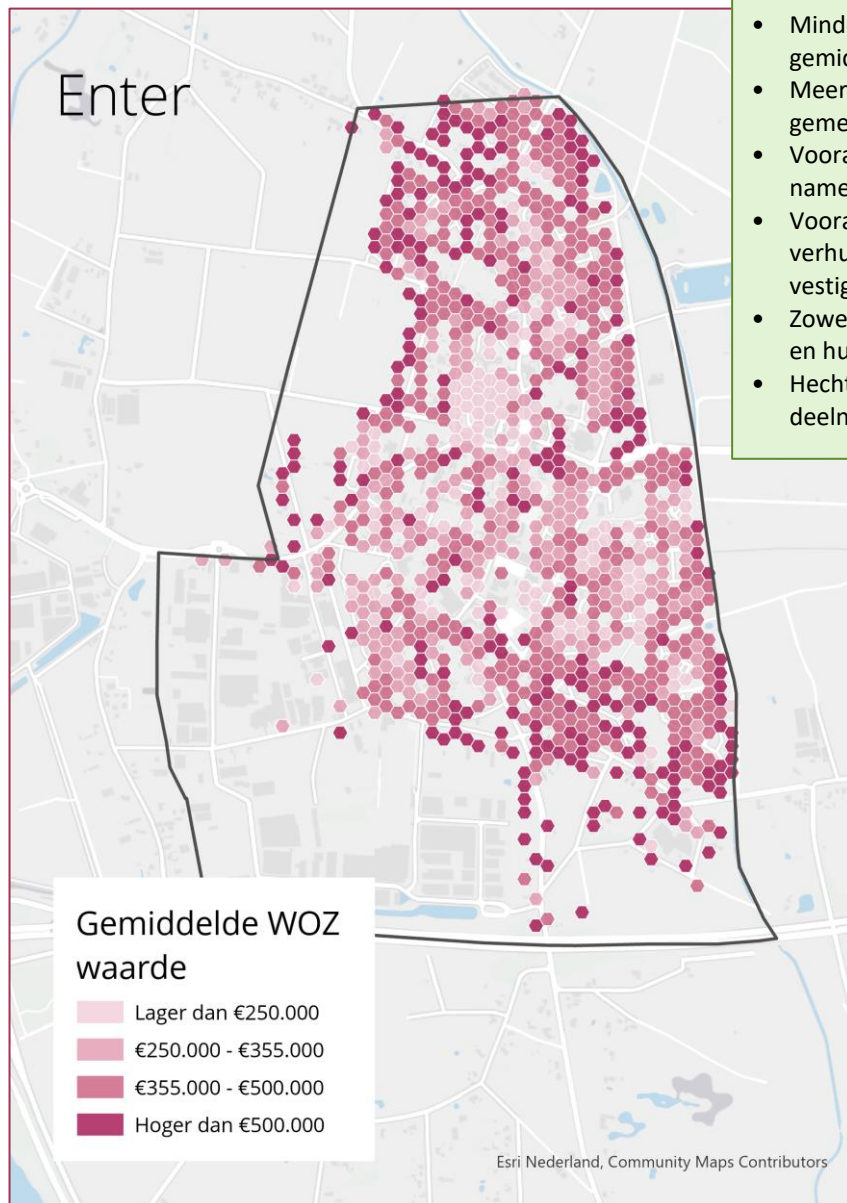
- Het werkveld van **Beschermd Wonen (BW)**, **Maatschappelijke Opvang (MO)** en **Jeugd** is sterk in ontwikkeling en raakt meer met elkaar verbonden door een toenemende focus op doorstroming. Begeleide woonvormen met flexibel opschaalbare zorg functioneren daarbij als ‘tussenstation’ voor of na het zelfstandig wonen. Als uitstromers uit Jeugdzorg met verblijf kunnen wonen in begeleide woonconcepten, kan (dure) instroom in BW of MO worden beperkt. Alleen het creëren van voldoende woningaanbod is dus niet genoeg. Ook een **passende zorginfrastructuur** is voor een **zachte landing** van deze aandachtsgroepen op hun nieuwe woonplek van belang. Het gaat bijvoorbeeld om nabijheid van een ontmoetingsplek, een sociaal netwerk van mensen waarop men terug kan vallen en bereikbaarheid van eerstelijnszorg. Heb hier aandacht voor. De vraag van deze kwetsbare groepen in Wierden is getalsmatig beperkt. Wierden heeft echter een kleine sociale huurvoorraad. Het **fair-share-principe** betekent dat van de gemeente niet alleen wordt gevraagd te voorzien in de lokale woonbehoefte van kwetsbare groepen, maar ook om méér te doen voor de regionale behoefte.

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,

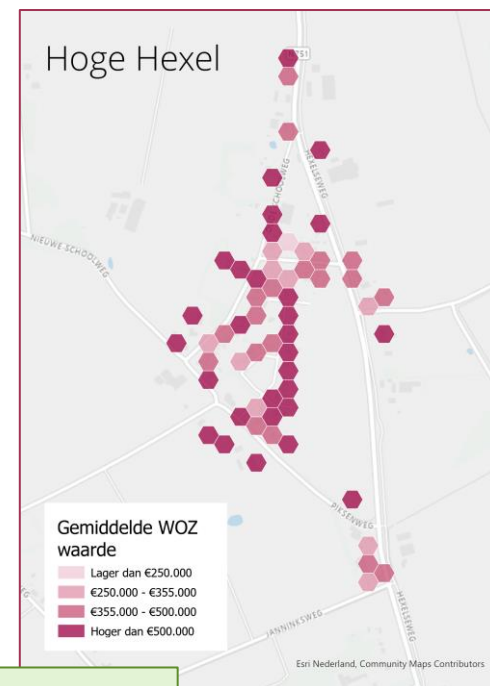
ruimtelijk kenmerken en sociale kenmerken, beschrijven we een kenschets per kern. Hierin beschrijven wij vooral op welke aspecten de kernen ten opzichte van elkaar verschillen.





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

- 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.

4 Huidige woningmarkt

In dit hoofdstuk gaan we in op de belangrijkste demografische ontwikkelingen in de gemeente Wierden. We brengen de huidige bevolking en huishoudens in beeld, we kijken naar de bevolkingsontwikkeling in de afgelopen periode en we kijken naar de verhuisbewegingen van, naar en binnen de gemeente. Zo krijgen we een beeld van de werking van de woningmarkt in Wierden en van de positie van de gemeente in de regio.

4.1 Wie wonen in Wierden?

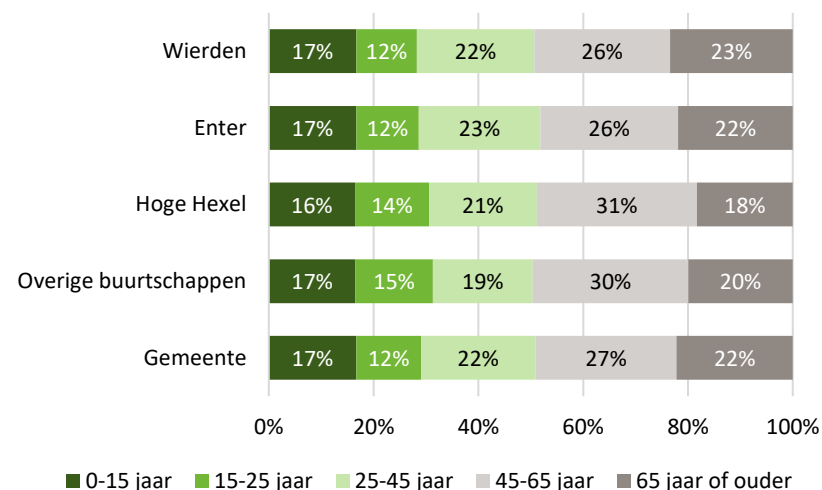
In 2023 wonen er circa 24.870 inwoners in de gemeente Wierden, die samen 9.870 huishoudens vormen. Dit aantal is marginaal toegenomen sinds het vorige onderzoek in 2021. In de kern Wierden woont 55% (13.620) van de inwoners en is daarmee veruit de grootste kern in de gemeente. In de kern Enter wonen 5.600 inwoners (23%) en Hoge Hexel circa 1.090 inwoners (4%). De overige 18% van de inwoners woont verspreid over de kernen Notter, Zuna en de buitengebieden. Deze gebieden combineren we onder de noemer 'overige buurtschappen'.

Ouderen wonen vaker in de grotere kernen

Het aandeel 65-plussers in gemeente Wierden neemt elk jaar toe; in 2023 is dit 22%. Zij vertegenwoordigen bijna één op de drie huishoudens, omdat zij vaak alleen wonen. De meeste ouderen wonen in de kern Wierden en Enter, omdat hier ook de meeste voorzieningen aanwezig zijn. Nog eens 27% van de inwoners is tussen 46-65 jaar oud. Zij hebben de AOW-leeftijd nog niet bereikt maar zullen de komende twee decennia onderdeel worden van de vergrijzingsgolf. In totaal is ongeveer de helft van de inwoners ouder dan 45 jaar, dus het is zeer belangrijk om goed voor te bereiden hoe de woon- en zorgvraag van

ouderen nu en in de nabije toekomst het best kan worden ingericht in de gemeente.

Figuur 4.1. Leeftijdsverdeling van de inwoners per kern, gemeente Wierden 2023



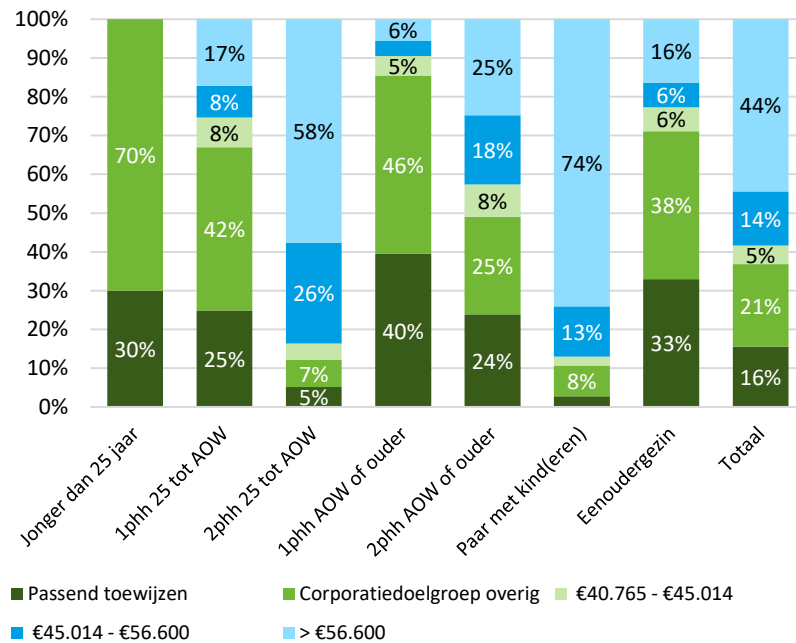
Bron: CBS (2023).

Wierden aantrekkelijk voor jonge huishoudens met hoge inkomens

In Wierden wonen veel gezinnen en werkende 2-persoonshuishoudens met een hoog inkomen (meer dan € 56.600). Ongeveer 1 op de 3 huishoudens heeft een inkomen onder de toewijzingsgrenzen van de corporaties; zij vormen de corporatiedoelgroep. Dit aandeel is lager dan in de rest van Nederland (36%). We zien een duidelijk verschil tussen de alleenstaanden en tweeverdieners: het merendeel van de alleenstaanden zou volgens de toewijzingsregels recht hebben op een sociale huurwoning. 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. Ook ouderen vanaf de AOW-leeftijd behoren vaker tot de corporatiedoelgroep. In de praktijk zien we echter dat deze groep minder afhankelijk is van sociale huur omdat zij vaak al in een koophuis wonen.

Figuur 4.2. Inkomenspositie huishoudens naar leeftijd en samenstelling, Wierden 2022



*prijsspeil 2022.

Bron: LMW, bewerking Companen (2023).

Niet ieder huishouden dat behoort tot de corporatiedoelgroep woont ook in een corporatiewoning; 84% van de corporatiewoningen wordt bewoond door

huishoudens die behoren tot de corporatiedoelgroep, 16% heeft een hoger inkomen (scheefwonen). De scheefheid is licht afgenomen ten opzichte van het vorige woningmarktonderzoek (vorig onderzoek 17%).

Inkomensgrenzen sociale huursector

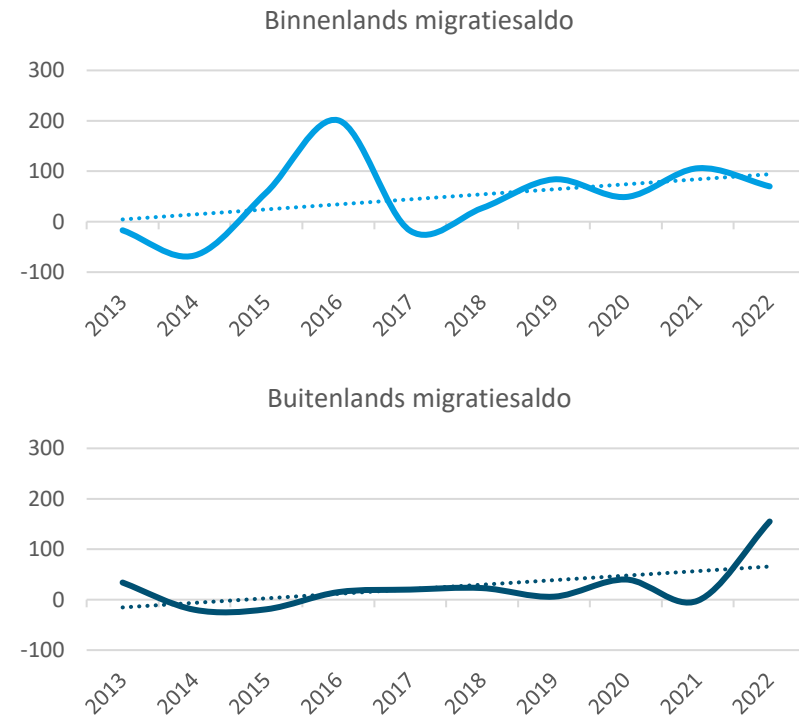
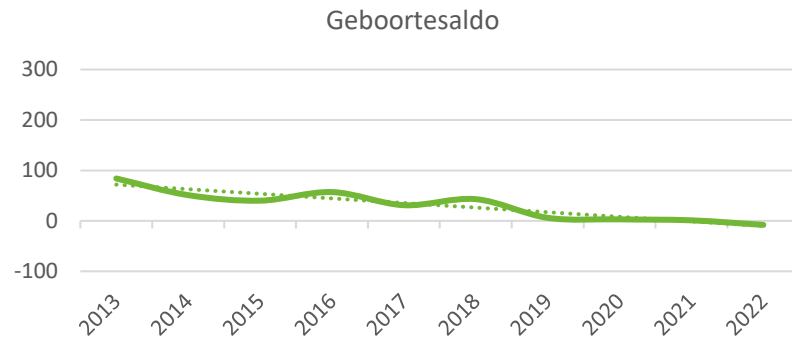
De toewijzing van sociale huurwoningen van corporaties is met de komst van de Woningwet in 2015 sterker gereguleerd. Om de laagste inkomensgroep te behoeden voor hoge woonlasten mogen corporaties aan deze groep (volgens de regels van Passend Toewijzen) geen duurdere sociale huurwoningen meer verhuren. Op basis van landelijke normen (2023) kunnen alleenstaanden (met een jaarinkomen tot € 25.475) en tweepersoonshuishoudens (met een jaarinkomen tot € 34.575) alleen in aanmerking komen voor huurwoningen tot € 647 (eerste aftoppingsgrens). Gezinnen (van drie of meer personen) met inkomens tot € 34.575 kunnen terecht in huurwoningen tot € 693 (tweede aftoppingsgrens). Deze groepen behoren tot de voorheen genoemde huurtoeslagdoelgroep. Wettelijk gezien ligt op dit moment de grens van de corporatiedoelgroep op € 44.035 (alleenstaanden) en € 48.625 (meerpersoonshuishoudens). Corporaties moeten tenminste 92,5% van het vrijkomende aanbod verhuren aan deze groep. De overige 7,5% mag vrij worden toegewezen door de corporatie. Als hierover prestatieafspraken worden gemaakt tussen de gemeente en de corporatie, mag maximaal 15% vrij worden toegewezen. Dit is in Wierden het geval.

Er is geen wettelijk kader voor middengroepen met een inkomen boven deze grenzen. In de praktijk wordt onder middeninkomens huishoudens met een inkomen tot € 56.600 verstaan. Zij doen een beroep op woningen tot ongeveer € 1.050, zogenaamde middenhuurwoningen. De hogere inkomens hebben een inkomen boven de € 56.600.

4.2 Demografische ontwikkelingen

In recente jaren is er een negatief geboortesaldo in de gemeente; er is meer sterfte dan het aantal geboorten. De groei van het aantal inwoners in de gemeente komt door migratie. Er is een licht positieve ontwikkeling van vestigers uit andere gemeenten in Nederland. Ook is er aanwas vanuit het buitenland: in 2022 zien we een immigratiepiek. Deze piek geldt voor heel Nederland, internationale conflicten zoals de oorlog in Oekraïne spelen hierin een rol.

Figuur 4.3. Ontwikkeling geboortesaldo, binnenlands migratiesaldo en buitenlands migratiesaldo in gemeente Wierden, 2013 - 2022



Bron: CBS (2023).

4.3 Huidige woningvoorraad

Er staan circa 9.660 woningen in gemeente Wierden. Het merendeel zijn koopwoningen. De kern Wierden is de grootste met 66% van het aantal woningen. In kern Wierden en Enter staan appartementen en rijwoningen. Ten opzichte van andere gemeenten bestaat het grootste deel van de woningvoorraad in gemeente Wierden uit grote 2-onder-1-kapwoningen en vrijstaande woningen.

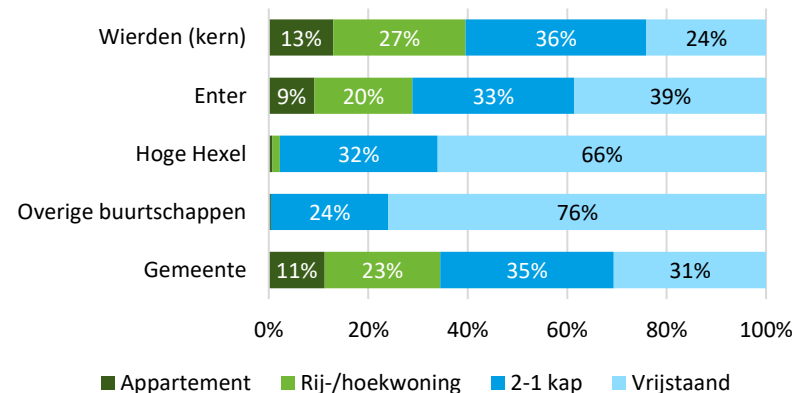
De samenstelling van de woningvoorraad naar woonvorm is ook terug te zien in de verschillende prijsopbouw van woningen. In 2023 hanteert het Rijk een betaalbaarheidsgrens van € 355.000 om een indicatie te geven van de betaalbaarheid van koopwoningen. Ondanks dat er in de gemeente veel grote woningen staan, heeft 54% van de woningen een WOZ-waarde onder € 355.000. in de kern Wierden staan de meeste goedkope woningen met een waarde tot € 250.000 (23%). De woningen zijn het duurst in Hoge Hexel en in de overige buurtschappen. Hier heeft meer dan de helft van alle woningen een WOZ-waarde hoger dan € 500.000, dit zijn voornamelijk grote vrijstaande huizen met veel grond.

Tabel 4.1. Woningvoorraad naar eigendom in gemeente Wierden, 2023

	Aantal	Aandeel
Koopwoning	7.040	73%
Corporatiewoning	1.660	17%
Particuliere huurwoning	960	10%
Totale woningvoorraad	9.660	100%

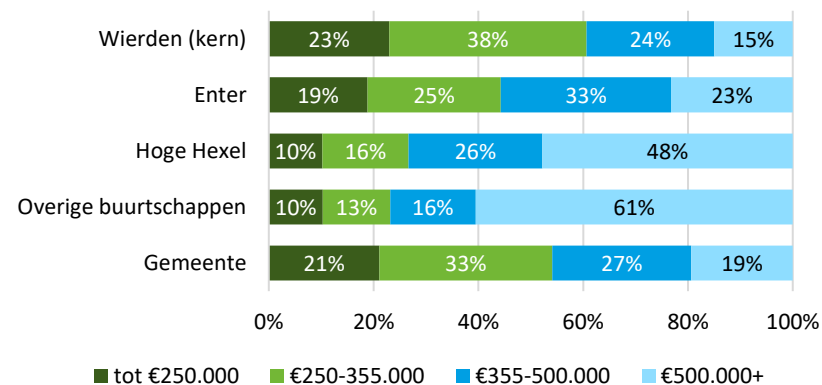
Bron: WOZ-gegevens gemeente (2023).

Figuur 4.4. Woningvoorraad naar woningtype per kern, gemeente Wierden 2023



Bron: WOZ-gegevens gemeente (2023).

Figuur 4.5. WOZ-waarde per kern, gemeente Wierden 2023



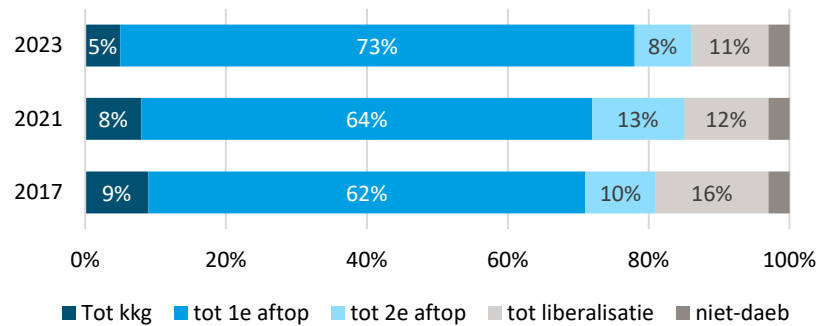
Bron: WOZ-gegevens gemeente (2023).

Voorraad huurwoningen Reggewoon

De meeste woningen van Reggewoon staan in de kern Wierden (ongeveer 1.250) en Enter (circa 380). Meer dan 97% van de woningen worden verhuurd met een huurprijs onder de liberalisatiegrens (€ 808, prijspeil 2023). 70% zijn eengezinswoningen, 24% appartementen met lift, en 6% appartementen zonder lift.

Het aandeel woningen dat tot de 1^e aftoppingsgrens wordt verhuurd per 1 juli 2023 is toegenomen ten opzichte van het vorige woningmarktonderzoek (78%, dit was 72%). Dit komt mede vanwege de regels voor (tijdelijke) huurprijsverlaging die de corporatie moet toepassen voor huishoudens met een laag inkomen. De woningen van woningcorporatie Reggewoon zijn daarmee zeer betaalbaar voor alle huishoudens in de corporatiedoelgroep.

Figuur 4.6: Gemeente Wierden. Verdeling huurprijzen sociale huurwoningen, 2017 - 2023

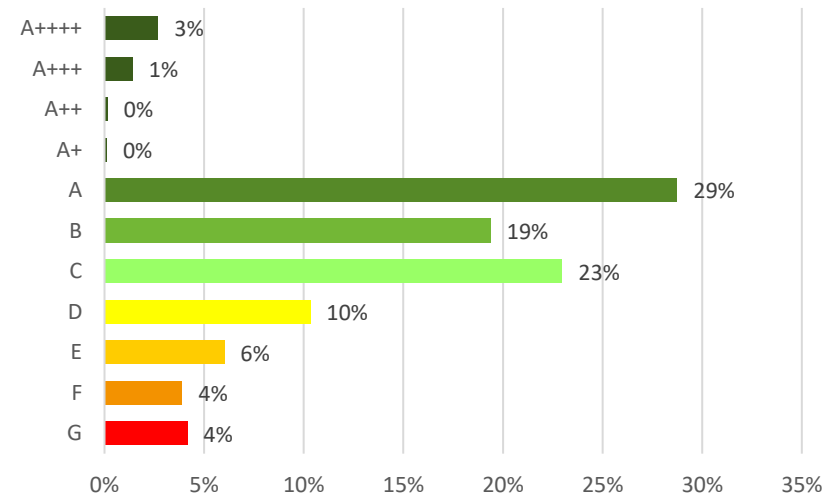


Bron: Verhuurgegevens Reggewoon (2023).

Verduurzaming van de woningvoorraad

Naar de toekomst toe is er in gemeente Wierden nog een grote verduurzamingslag van de woningvoorraad nodig. Met de gestegen energieprijzen en de gestelde klimaatdoelen is het belangrijk dat huizen met een slecht energielabel de komende jaren energiezuiniger worden gemaakt. In Wierden gaat het om 14% van de totale voorraad in de koop- en huursector. De meeste woningen met slechte energielabels behoren tot de particuliere voorraad. Daar ligt dan ook de opgave. Reggewoon heeft nog maar enkele woningen met een slecht label.

Figuur 4.7. Energielabels van de woningvoorraad (indien bekend), gemeente Wierden 2023



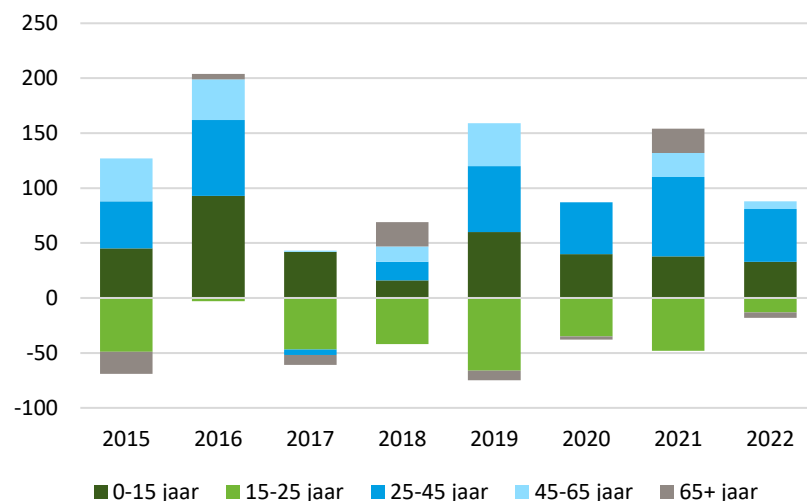
Bron: ROV

5 Trends en marktdruk

5.1 Migratietrends

In de afgelopen jaren vestigden zich meer inwoners in Wierden dan er vertrokken naar elders. Het zijn met name inwoners in de leeftijd van 15 tot en met 24 jaar die per saldo de gemeente meer verlaten dan er zich vestigen. Dit zijn jonge mensen die hun vleugels uitslaan om elders te gaan studeren of werken. Een deel van deze groep komt doorgaans in een volgende levensfase terug naar de gemeente waar zij zijn opgegroeid. Om dit voor deze groep mogelijk te maken, moeten voldoende woningen voor hen beschikbaar zijn.

Figuur 5.1. Migratiesaldo naar leeftijd in gemeente Wierden, 2015 - 2022



Bron: CBS (2023).

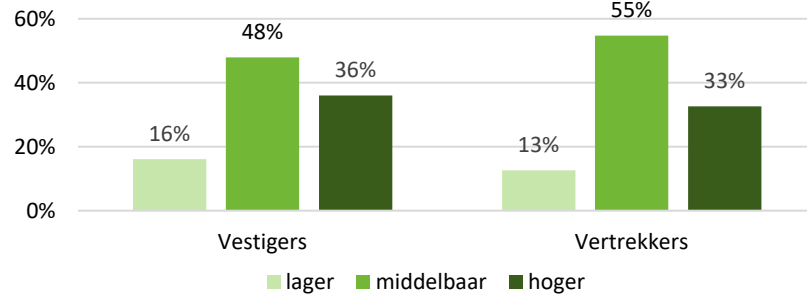
Wie vestigen en wie vertrekken?

Per saldo komen de meeste vestigers vanuit buurgemeenten Twenterand en Rijssen-Holten in gemeente Wierden wonen. Andersom is het ook zo dat personen die uit Wierden vertrekken meestal naar buurgemeentes gaan. Zo blijven de verhuizingsstromen vooral binnen de provincie; er komen weinig vestigers uit andere provincies in Wierden wonen. Dit is in lijn met bevinden uit eerdere woningmarktonderzoeken.

De gemeente verliest per saldo middelbaar opgeleiden. Een mogelijke verklaring hiervoor zijn de toegenomen woningprijzen en het veelal duurere woningaanbod in gemeente Wierden dan in de omliggende gemeenten. Dit aanbod ligt steeds minder in het prijsbereik van middelbaar opgeleiden. Daar staat tegenover dat er relatief meer hoogopgeleiden zich vestigen in de gemeente. Zij hebben vaak een hoger inkomen en kunnen zich de hogere huizenprijs veroorloven.

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 laatste 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.

Figuur 5.2 Opleidingsniveau van vestigers en vertrekkers, gemeente Wierden 2015 - 2022



Bron: CBS-Microdata (2023).

Verhuizingen in de kernen

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. Dat geldt ook voor de overige kleine buurtschappen, hoewel het daar in absolute zin om kleine aantallen gaat. In Hoge Hexel en de overige buurtschappen zien we ook een sterke relatie met de kern Wierden; naar verhouding veel verhuizers uit deze kernen richten zich op Wierden. Dit was ook in 2021 al het geval.

Tabel 5.1. Verhuizingen tussen de kernen in gemeente Wierden, 2015 - 2022

Naar	Wierden	Enter	Hoge Hexel	Overige buurtschappen	Vertrek uit Wierden	Totaal
Van						
Wierden	49%	1%	3%	3%	44%	100%
Enter	3%	48%		10%	40%	100%
Hoge Hexel	25%		7%		68%	100%
Ov. buurtschappen	17%	12%		9%	62%	100%
Totaal	30%	12%	2%	8%	48%	100%

* Lege cellen betreffen minder dan 10 verhuizingen.

Bron: CBS-Microdata (2022).

5.2 Marktdruk sociale huur

Kans op sociale huurwoning neemt af

Een deel van de woningen wordt verhuurd via directe bemiddeling. Het betreft bijvoorbeeld statushouders of mensen die uitstromen uit een instelling. Woningen die op deze wijze worden verhuurd, worden niet geadverteerd en er kan niet via het aanbodsysteem om gereageerd worden. Het aantal woningen dat via directe bemiddeling werd verhuurd was in 2021 en 2022 hoger dan de jaren daarvoor. Daar hoort een belangrijke kanttekening bij: veel woningen die via directe bemiddeling werden toegewezen gingen naar bestaande huurders van Reggewoon die hun eigen woning voor renovatie moesten verlaten.

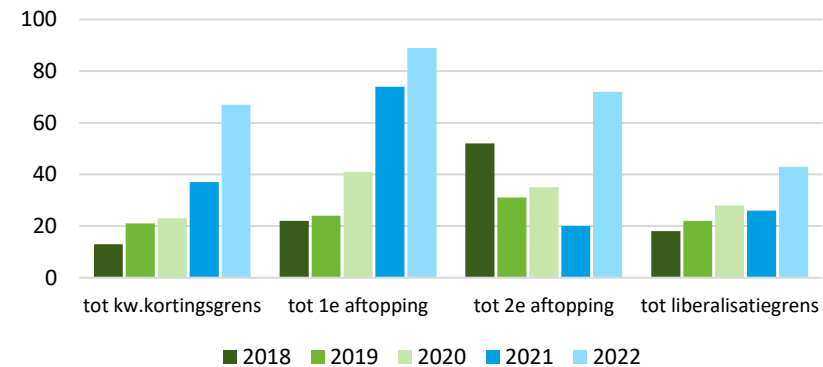
De druk op de sociale huursector is de laatste jaren toegenomen. Er waren minder woningen die vrijkwamen en tegelijkertijd nam het aantal reacties per geadverteerde woning toe van 20 reacties in 2018 naar 74 reacties per woning in 2022. Dit is een verdubbeling ten opzichte van het vorige onderzoek in 2020 waar we gemiddeld 35 reacties per woning zagen. Het beeld is dat deze ontwikkeling zich in 2023 heeft voortgezet. Deze tendens doet zich ook in veel

andere gemeenten voor. De vraag naar sociale huurwoningen is de afgelopen jaren flink toegenomen terwijl het beschikbare aanbod niet is meegegroeid. Het is voor woningzoekenden minder makkelijk geworden om een sociale huurwoning te huren.

De kans op een woning is niet voor elke woningzoekende gelijk. De afgelopen jaren zagen we dat jongere huishoudens minder kans hadden om een sociale huurwoning te vinden dan de oudere huishoudens. Dit wordt de slaagkans genoemd en is een verhouding tussen het aantal woningzoekenden die succesvol een sociale huurwoning hebben gevonden en het aantal reacties. Sinds het vorige onderzoek in 2021 is de slaagkans nog verder afgenomen. Waar dit in 2020 nog tussen de 13% en 37% varieerde tussen de leeftijdsgroepen, is de slaagkans voor alle leeftijden in 2022 onder 5% gedaald. Daarmee is het verschil in slaagkans tussen de leeftijdsgroepen verwaarloosbaar en kan worden gesteld dat woningzoekenden van alle leeftijden last hebben van de druk op de sociale huurmarkt.

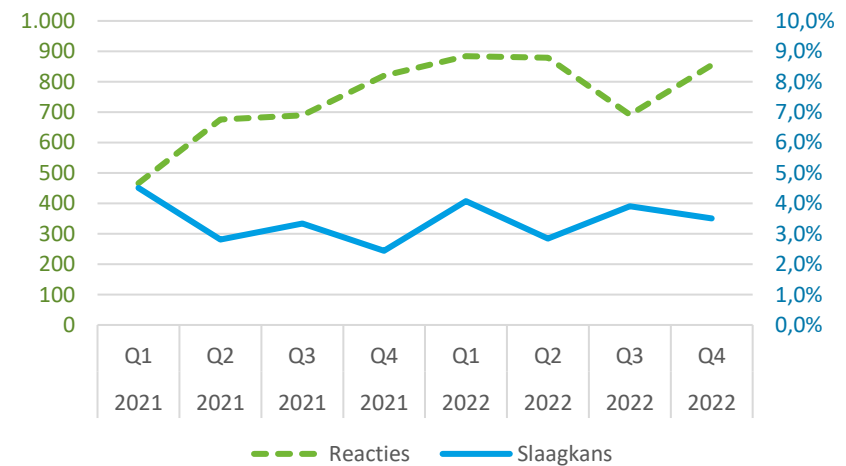
In 2021 en 2022 werd 72% van de huurwoningen in de gemeente toegewezen aan inwoners uit Wierden. Een kwart van de woningen werd verhuurd aan inwoners uit andere gemeenten in Overijssel en nog eens een kwart werd toegewezen aan mensen uit Wierden en buurgemeenten via directe bemiddeling. Slechts 3% van de sociale huurwoningen werd in deze periode verhuurd aan vestigers uit andere provincies in Nederland. De druk op de sociale huurmarkt is dus niet toegenomen door instroom van buitenaf; er is gewoonweg veel vraag van inwoners uit eigen regio.

Figuur 5.3. Gemiddeld aantal reacties per geadverteerde corporatiewoning, 2018 - 2022



Bron: Verhuurgegevens Reggewoon (2023).

Figuur 5.4. Slaagkansen naar leeftijdsgroepen, 2018 - 2022



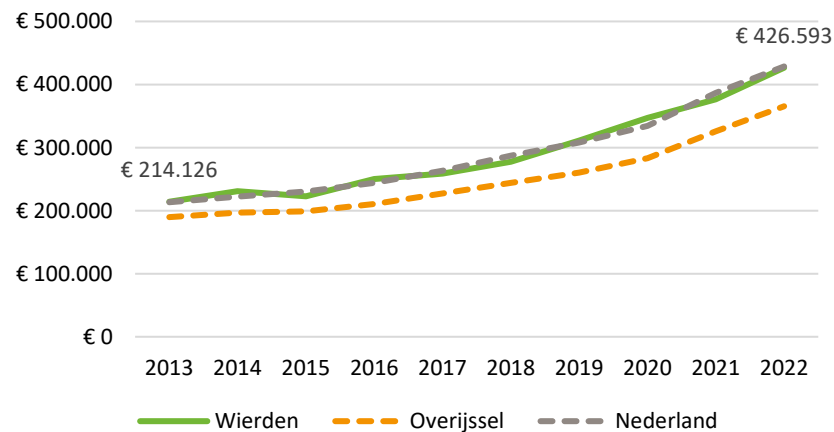
Bron: Verhuurgegevens Reggewoon (2023).

5.3 Marktdruk koopsector

Koopwoningen zijn fors duurder geworden

De gemiddelde prijs die een koper van een bestaande woning moet betalen voor een woning in Wierden loopt al jaren op. Het gaat om een verdubbeling in de afgelopen 10 jaar naar ongeveer € 425.000 in 2022. Dit is een stijging van € 75.000 ten opzichte van het vorige onderzoek twee jaar geleden. De koopprijs in Wierden ligt circa € 60.000 hoger dan in de rest van Overijssel, maar het is wel vergelijkbaar met de prijzen in heel Nederland. Het aantal verkochte woningen is tussen 2018 - 2022 in Wierden stabiel gebleven.

Figuur 5.5. Ontwikkeling gemiddelde verkoopprijzen bestaande koopwoningen, 2013 - 2022

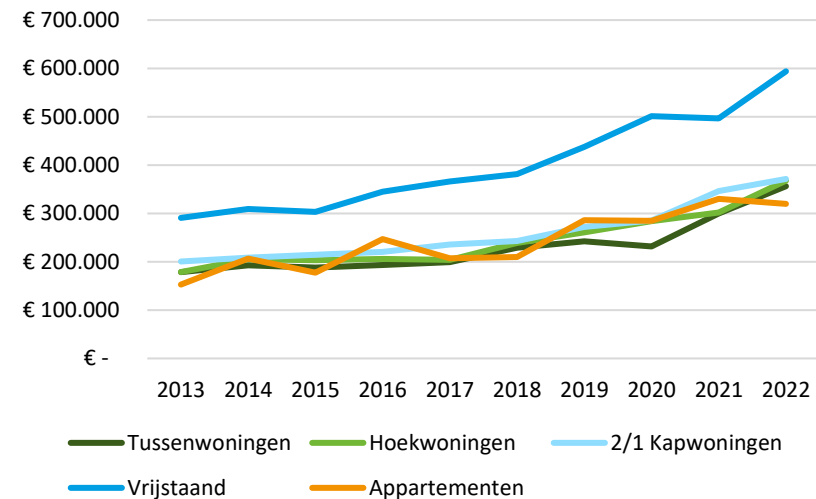


Bron: CBS (2023).

In 2022 betaalde een koper in Wierden gemiddeld € 355.000. De koopsom van een tussenwoning steeg daarmee met € 125.000 ten opzichte van twee jaar eerder. De koopsom voor een appartement was gemiddeld € 320.000 en

tussenwoningen en hoekwoningen wisselden van eigenaar voor gemiddeld € 370.000. Dat er in Wierden weinig betaalbare woningen op de markt zijn, blijkt ook uit het feit dat een derde van de transacties een vrijstaande woning betreft. Kopers betaalden in 2022 gemiddeld € 595.000 voor een vrijstaande woning; ook flink meer dan de jaren daarvoor. Desondanks worden deze dure woningen nog wel regelmatig gekocht in Wierden; ze vertegenwoordigen ongeveer een derde van het totaal aantal transacties.

Figuur 5.6. Ontwikkeling koopsom per woningtype, gemeente Wierden 2013 - 2022



Bron: Kadaster (2023).

Betaalbaarheid en leencapaciteit

Om de volledige koopsom van een gemiddeld appartement of tussenwoning te kunnen financieren heeft een huishouden een jaarlijks inkomen nodig van € 70.000 - € 75.000; grofweg tweemaal modaal (prijsspeil eind 2023). Het wordt dus steeds lastiger voor de middeninkomens om een huis te kopen. Voor

eenverdieners met een modaal inkomen is het leenvermogen van € 160.000, ongeveer de helft van de gemiddelde koopprijs van een appartement.

Starters hebben één voordeel bij het kopen van hun eerste woning; ze kunnen vrijstelling krijgen van de 2% overdrachtsbelasting. Daar staat tegenover dat de 'jubelton'-regeling waarbij ouders met een belastingvrije gift konden bijdragen aan de aankoop van een woning voor hun kind per 2024 is afgeschaft. Zonder bijleggen van eigen vermogen is het voor veel starters, alleenstaanden en huishoudens met lagere inkomens bijna niet mogelijk om aan een koopwoning te komen. Zij zijn in de tussentijd aangewezen op het aanbod op de (sociale) huurmarkt.

Dat jongeren minder makkelijk aan een woning komen is ook af te leiden uit het aandeel thuiswonende jongeren. Dit aandeel is in Wierden de afgelopen jaren toegenomen.

Tabel 5.2: Gemeente Wierden. Aandeel thuiswonende jongeren naar leeftijd, 2021 - 2023

Leeftijd	2021	2022	2023
15 – 19 jaar	97,5%	97,4%	97,7%
20 – 24 jaar	85,5%	86,2%	86,3%
25 – 29 jaar	32,5%	33,6%	34,6%
15 – 29 jaar	74,8%	75,0%	75,7%

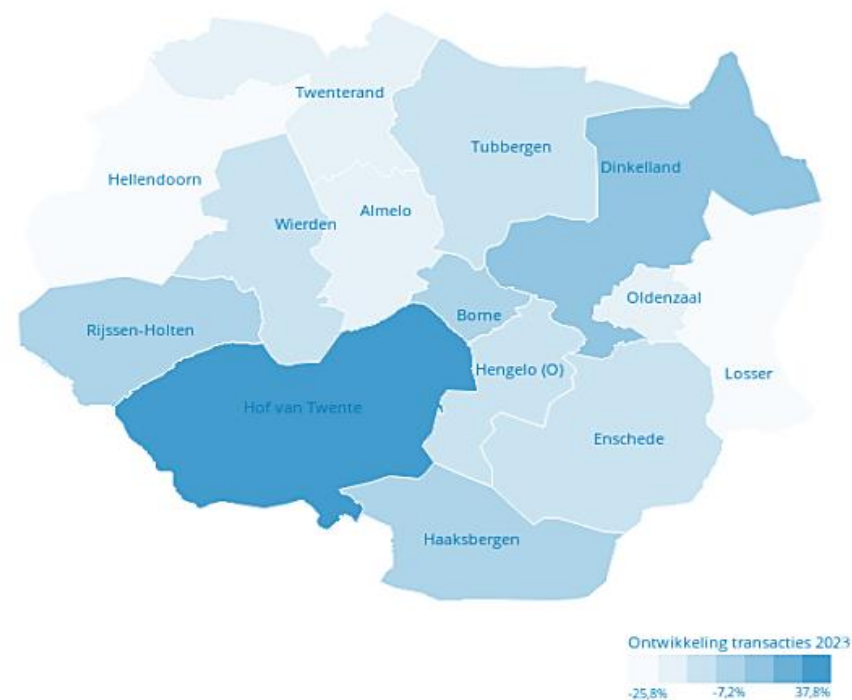
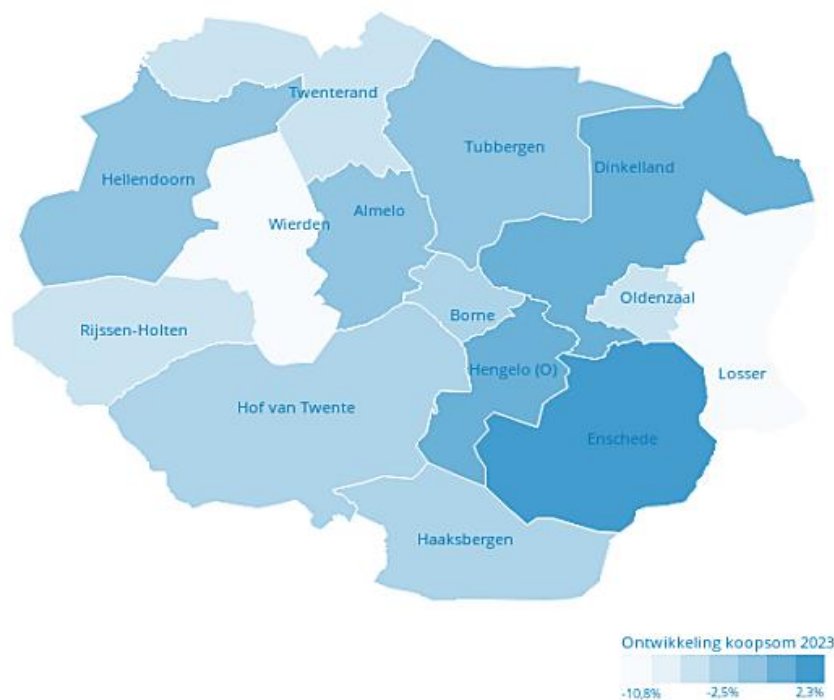
Bron: CBS

Het aandeel thuiswonende jongeren is in Wierden ook veel hoger dan gemiddeld in Twente en gemiddeld in Nederland. Als we naar de leeftijdsgroep van 25 tot 30 jaar kijken, woont in Wierden 34,6% nog thuis. Gemiddeld in Twente is dit 23,6% en gemiddeld in Nederland 19,9%.

Figuur 5.7. Ontwikkeling koopsom en aantal transacties in gemeenten in Overijssel. Verschil weergegeven van Q4 2022 en Q1-Q3 2023 met de vier voorgaande kwartalen.

Ontwikkeling gemiddelde koopsom

Ontwikkeling transacties



Bron: Woningmarkt cijfers.nl, 2023.

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 des te sterker de toename van de gemiddelde koopsom en het aantal verkochte woningen. De gemiddelde koopsom piekte in gemeente Wierden flink in 2022. In de linker figuur is aan de lichte kleur te zien dat in de het laatste kwartaal van 2022 en de eerste drie kwartalen van 2023 de koopsom in gemeente Wierden licht daalde. In buurgemeenten was nog wel een duidelijke stijging zichtbaar; met name in Enschede, Hengelo en Dinkelland. Het aantal transacties in gemeente Wierden is in deze periode gedaald. Ook in andere gemeenten daalde het aantal transacties (met uitzondering van Hof van Twente. Dit wijst erop dat in 2023 de druk op de koopmarkt in de gemeente Wierden niet groter is dan in de buurgemeenten.

6 Kwantitatieve woningbehoefte

6.1 Bevolkings- en huishoudensontwikkeling

De woningbehoefte is afhankelijk van het aantal huishoudens in de gemeente. Het aantal huishoudens neemt tot en met 2030 met ongeveer 470 toe en vlakt daarna af. Vanaf 2036 neemt het aantal huishoudens in de gemeente volgens de prognose iets af. In de periode 2031 tot en met 2035 groeit het aantal huishoudens met 35, in de periode 2036 tot en met 2040 neemt het aantal af met 50 huishoudens.

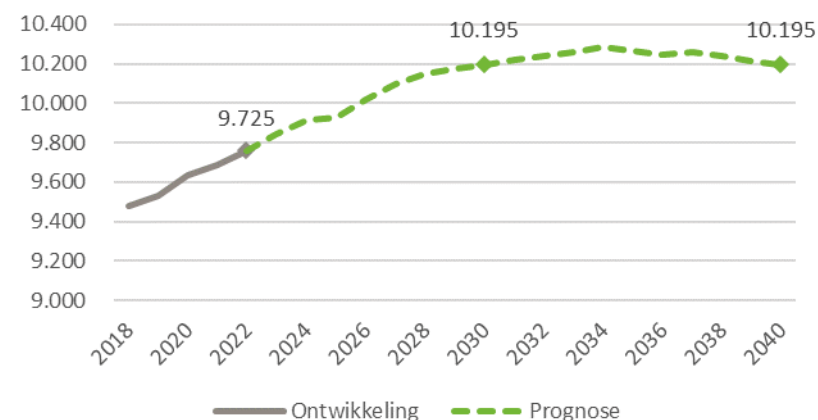
Tabel 6.1: Gemeente Wierden. Bevolkings- en huishoudensprognose, 2022 - 2040

	2022	2031	2040	Tot 2031	Tot 2040
Bevolkingsontwikkeling	24.635	24.885	24.520	+250	-115
Huishoudensontwikkeling	9.725	10.195	10.175	+470	+455

Bron: Provinciale prognose 2022.

Het aantal inwoners neemt harder toe dan het aantal huishoudens. Dit is vooral het effect van de vergrijzing en daarnaast van de trend van individualisering. Beide ontwikkelingen leiden tot kleinere huishoudens en daarmee tot een sterkere toename van het aantal huishoudens dan het aantal inwoners.

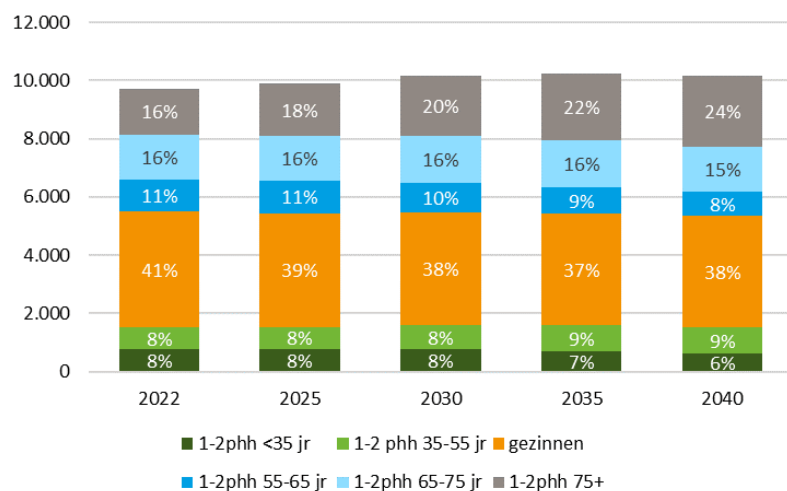
Figuur 6.1. Huishoudensprognose in gemeente Wierden, 2022 - 2040



Bron: CBS (2023), Primos prognose (2022).

De groep huishoudens die de grootste groei zal doormaken, is de groep ouderen. Met name het aantal 75-plus huishoudens zal met 900 toenemen in de periode tot 2040. Het aandeel 75-plus huishoudens neemt toe van 16% in 2022 naar 24% in 2040. Dat is een toename met de helft. De oudere huishoudens zijn steeds vaker alleenstaanden. Zij hebben een specifieke woonvraag naar levensloopgeschikte woningen. Het aantal en aandeel jonge huishoudens (jonger dan 35 jaar) en middelbare huishoudens (55-65 jaar) zal juist afnemen. De afname van jonge huishoudens hangt ook samen met de krapte op de woningmarkt. Het is steeds moeilijker geworden om een betaalbare woning te vinden. Het aandeel gezinnen neemt procentueel wel af maar blijft in absolute aantallen ongeveer gelijk.

Figuur 6.2. Prognose van de huishoudtypes in gemeente Wierden, 2022 - 2040



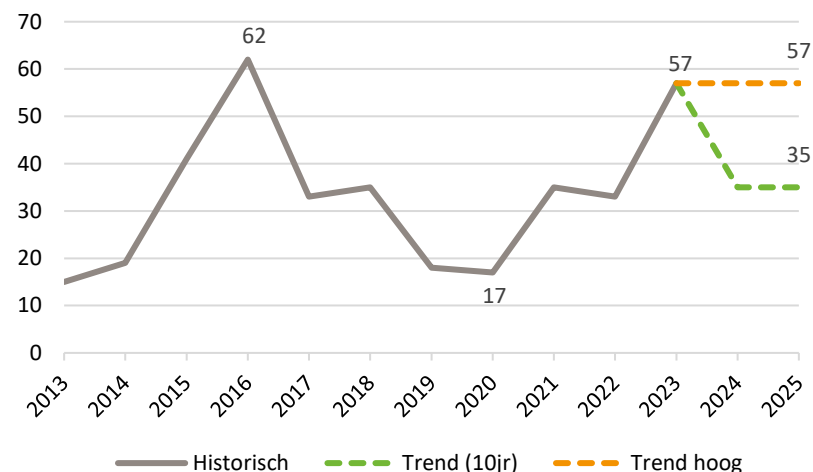
Bron: Primos prognose (2022), bewerking Companen.

Statushouders

Vanuit het Rijk wordt halfjaarlijks een taakstelling opgesteld voor het door de gemeente te huisvesten aantal statushouders. Dit aantal fluctueert flink per jaar. De ondergrens van de verwachte bandbreedte voor de komende jaren bepalen we op basis van het gemiddelde van de afgelopen 10 jaar. Voor de bovengrens hebben we de (bijgestelde) taakstelling over 2023 genomen. Voor de gemeente Wierden levert dit voor de nabije toekomst een verwachte taakstelling op van tussen 35-57 statushouders. Inmiddels is de taakstelling van de eerste helft van 2024 door het Rijk bekendgemaakt: 26 statushouders. Als we dit doortrekken door het gehele jaar 2024 dan zou dat uitkomen op 52 statushouders, dus aan de bovenkant van de bandbreedte.

Met een gemiddelde bewoning van 2 à 3 personen per huishouden is de jaarlijkse woningbehoefte voor statushouders 20 tot 30 woningen. Het betreft in

de praktijk met name sociale huurwoningen. Ook is er in 2023 een achterstand ontstaan van 18 statushouders die nog moet worden ingelopen.



Tabel 6.2. Benodigd aantal woningen voor statushouders, gemeente Wierden

	Aantal statushouders	Woningen bij 3 bewoners	Woningen bij 2 bewoners
Trend laag	35 per jaar	12	18
Trend hoog	57 per jaar	19	29
Achterstand 2023	18	6	9

Bron: Taakstelling, bewerking Companen (2023).

Arbeidsmigranten

De woningbehoefte van arbeidsmigranten is lastig vast te stellen. Niet alle arbeidsmigranten zijn ingeschreven bij de gemeente. Recentelijk (december 2023) heeft Companen met Decisio in de provincie Overijssel onderzoek gedaan om een inschatting te kunnen maken van het aantal arbeidsmigranten en de verwachte woonvraag. Geschat wordt dat er in 2021 ongeveer 155 arbeidsmigranten woonachtig waren in gemeente Wierden. Als de regionale

verdeling van arbeidsmigranten tussen de gemeenten in provincie Overijssel gelijk blijft dan is er een behoefte aan 24-53 extra woonplekken voor arbeidsmigranten tot en met 2030 in de gemeente Wierden.

Voor de huisvesting van arbeidsmigranten worden drie categorieën gehanteerd: shortstay, midstay en longstay. De woonbehoefte verschilt per categorie. Shortstay is heel tijdelijk en wordt vaak gefaciliteerd op een onzelfstandige woonplek. Doorgaans wordt dit geregeld door de werkgever of het uitzendbureau. Arbeidsmigranten in midstay vragen meer woonkwaliteit en privacy. De arbeidsmigranten in de longstay categorie komen terecht op de reguliere woningmarkt en zijn zelf aan zet om een zelfstandige woning te vinden, meestal in de huursector of in de betaalbare koopsector. Gemiddeld gaan we uit van een aandeel van 50%-60% in de categorie shortstay.

6.2 Woningbehoefte

Om de verwachte toename van huishoudens te kunnen huisvesten, zal de woningvoorraad in de gemeente moeten worden uitgebreid. De prognose voorspelt een toename van 470 huishoudens in de periode tot en met 2030. Het ABF becijfert dat het huidige woningtekort ongeveer 3,7% bedraagt in Wierden. Een tekort van 2% wordt over het algemeen beschouwd als een gezonde marktdruk. Om het woningtekort in te lopen tot 2% in 2031 moeten er 155 extra woningen worden gerealiseerd boven op de behoefte die voortkomt uit de huishoudensontwikkeling. Tezamen bedraagt de totale extra behoefte tot en met 2030 **625 woningen**. Dit is de behoefte op basis van de trendmatige ontwikkeling voor Wierden zelf. Als we rekening houden met een extra programmeerruimte van de provincie van 30% vanwege de ligging van Wierden 'langs de radialen', bedraagt de extra woningbehoefte in de periode 2022 tot en met 2030 **810 woningen**.

Tabel 6.3: Gemeente Wierden. Ontwikkeling kwantitatieve woningbehoefte 2022 tot 2031

	Extra woningbehoefte tot 2031
Huishoudensprognose 2022 t/m 2030	+470
Achterstand realiseren woningaanbod	+155
Lokale woningbehoefte 2022 t/m 2030	+625
Lokale woningbehoefte inclusief extra impuls (volgend aan Regionale Woonagenda Twente)	+810
Realisatie in 2022*	-51
Bandbreedte extra woningbehoefte 2023 t/m 2030**	575 - 760

* De peildatum van dit onderzoek is 1 januari 2023. Daarom is de realisatie in 2022 hier opgenomen. Ter informatie: in 2023 werden in Wierden netto 89 woningen toegevoegd.

** Exclusief de boven trendmatige huisvesting van speciale doelgroepen zoals statushouders, arbeidsmigranten en speciale zorgdoelgroepen.

Bron: Primosprognose (2022), bewerking Companen.

In 2022 zijn netto 51 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd (CBS). Dit betekent dat de bandbreedte van de extra woningbehoefte in de periode 2023 tot en met 2030 **575 tot 760 woningen** bedraagt.

De woningbehoefte is toegenomen sinds het onderzoek dat wij in 2021 voor de gemeente Wierden uitvoerden. Dit hangt samen met een hogere verwachting van de ontwikkeling van het aantal inwoners en het aantal huishoudens op basis van de meest actuele Primosprognose en een toegenomen woningtekort.

Sociale huur

De genoemde aantallen zijn inclusief de behoefte aan sociale huurwoningen. Afhankelijk van de economische ontwikkelingen zijn dit ongeveer 145-185 woningen in de periode tot en met 2030, waarbij het aantal bij economische groei aan de onderkant van de bandbreedte zal liggen en bij economische

krimp aan de bovenkant. In paragraaf 7.1 gaan we nader in op de behoefte aan sociale huurwoningen.

Statushouders

De woonbehoefte van statushouders is trendmatig meegenomen in de provinciale prognose. Vanwege de verhoogde instroom van asielmigranten in het recente verleden, is er naar verwachting een extra te realiseren woonvraag boven op de behoefte van 625 woningen die hierboven is genoemd.

Arbeidsmigranten

De bevolkingsprognose houdt rekening met instroom door buitenlandse migratie. Met name de huisvestingssituatie van short- en midstay arbeidsmigranten voldoet vaak niet aan de kwaliteitsnormen die daar voor staan en legt doorgaans ook een beslag op de reguliere woningvoorraad omdat men in particuliere huurwoningen wordt gehuisvest. De behoefte aan woningen voor de huisvesting van arbeidsmigranten moet daarom als extra worden gezien boven op de eerder genoemde aantallen.

Woonwagendplaatsen

Er is op dit moment in de gemeente één woonwagenlocatie met 5 standplaatsen in de kern Wierden. Uit onderzoek door de gemeente blijkt dat er op lange termijn behoefte is aan uitbreiding met nog eens 5 woonwagendplaatsen. Het is van belang de behoefteontwikkeling te blijven volgen.

De extra woningvraag van speciale zorgdoelgroepen wordt beschreven in hoofdstuk 8.

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 woningbehoefte in de periode tot en met 2030 is er in de grootste kern Wierden. Het gaat om 425 tot 515 woningen. De verwachting is dat naar verhouding meer huishoudens in de kern Wierden willen wonen vanwege het aantrekkelijke voorzieningenniveau. In de migratiecijfers is ook een beweging richting de kern Wierden te zien. De raming van de extra woningvraag in Enter ligt naar verhouding in lijn met het vorige onderzoek. Het gaat om 150 tot 210 extra woningen. De uitbreidingsbehoefte voor Hoge Hexel en de overige kleine buurtschappen is relatief klein. Het gaat in Hoge Hexel om 25 tot 50 woningen en in de overige buurtschappen over 25 tot 35 woningen. Daarbij moet worden aangetekend dat in 2022 in de overige buurtschappen naar verhouding veel woningen zijn toegevoegd (op basis van de voorraadontwikkeling volgens het CBS werden in 2022 netto 17 woningen toegevoegd).

Tabel 6.4. Woningbehoefte en factoren per kern, gemeente Wierden 2022 - 2030

	Huidige woningvoorraad	Vergrijzing	Ontgroening	Binnenverhuizers	Ontwikkeling marktdruk	Inschatting behoefte 2022 t/m 2030*	
Wierden	58%	++	+	++	++	+425	+515
Enter	23%	++	++	-	+	+150	+210
Hoge Hexel	4%	+	+	-	+	+25	+50
Overige buurtschappen	15%	+	++	-	+	+25	+35
Gemeente Wierden	100%	++	+	Trek op de kern Wierden vanuit Hoge Hexel en de kleinere buurtschappen	Weinig beschikbaar woningaanbod, tot 2023 sterk toegenomen woningprijzen	+625	+810

* Inclusief inlopen huidig woningtekort, exclusief vraag van arbeidsmigranten.

Bron: Primospoggnose (2022), bewerking Companen.

7 Kwalitatieve woningbehoefte

De kwantitatieve woningbehoefte brengen wij in beeld op basis van verhuisgedrag (CBS-Microdata) en woonwensen (WoON2021). 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.

7.1 Behoeft sociale huur

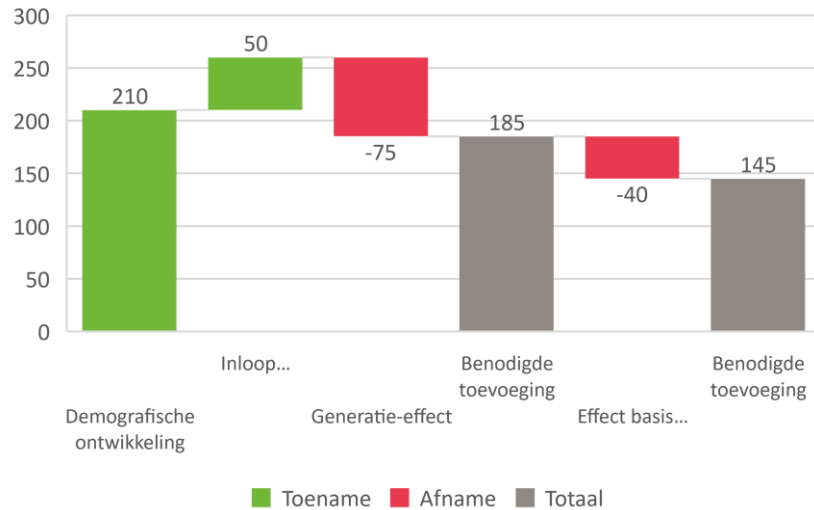
De woonwensen van huishoudens zijn een belangrijke factor in de vraag naar sociale huur, maar even zo belangrijk zijn de toewijzingscriteria. Wettelijk is vastgelegd dat corporaties 92,5% van hun vrijkomende aanbod moeten toewijzen aan huishoudens die tot de corporatiedoelgroep behoren. Verschillende 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 zal het

huurdersbestand van corporaties steeds meer uit eenpersoonshuishoudens bestaan.

- **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 welvaartsroei.** Tijdens de coronacrisis is het verschil tussen hogere inkomens en lagere inkomens toegenomen, vooral op basis van vermogen. De invasie van Rusland in Oekraïne in 2021 zorgt voor economische onzekerheid. De laatste kwartalen was in Nederland sprake van een lichte recessie. 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 met een bandbreedte die uitgaat van het uitblijven van economische groei (bovengrens) tot een beperkte economische groei (ondergrens) voor de komende jaren.

Figuur 7.1: Gemeente Wierden. Extra behoefte aan sociale huurwoningen volgens verschillende economische scenario's, 2022 - 2030



Bron: model Companen (2023).

Op basis van de demografische ontwikkelingen, de woonvoorkeuren en mogelijkheden van veranderende generaties en de beschreven verwachtingen ten aanzien van koopkrachtontwikkeling is de behoefte aan extra sociale huurwoningen geraamd. Deze raming komt uit op een behoefte aan sociale huurwoningen tot 2031 van +145 tot +185 sociale huurwoningen⁴. Dit is ongeveer 25% van de totale woningbehoefte in de gemeente tot 2031 (23% tot 28%, afhankelijk van het economische scenario). Dit is iets lager dan de 30% die vanuit het fair-share-principe wordt genoemd als gewenst aandeel op de nieuwbouw en die ook het uitgangspunt is in de Woondealafspraken. De *behoefte* aan sociale huurwoningen moet los gezien worden van het *fair-share-*

⁴ Hierbij is geen rekening gehouden met recent door Reggevoorn verkochte woningen (5 woningen eind 2023).

principe, wat ervan uitgaat dat gemeenten in een regio in gelijke mate bijdragen aan het huisvesten van kwetsbare groepen.

7.2 Ontwikkelrichtingen woningbehoefte

In deze paragraaf vertalen we de kwantitatieve woningbehoefte naar de gewenste toekomstige kwaliteit van de woningvoorraad. Aan welke woningen zal er in de toekomst behoefte zijn? Zijn er woningen waarvan al voldoende aanbod is? Voor het bepalen van de kwalitatieve woningbehoefte is een schatting gemaakt van de kwalitatieve behoefteontwikkeling in de gemeente Wierden. We maken gebruik van een combinatie van woonwensen en feitelijk gedrag op de woningmarkt omdat de woonwensen alleen een (beperkte) voorspeller is van gedrag op de woningmarkt. De uitkomsten van de woonwensen zijn daarom vergeleken met de feitelijke verhuisbewegingen op de woningmarkt. Waar het wensprofiel en het gedragsprofiel van elkaar verschillen, is ingeschat of er sprake is van een onvervulde wens omdat in het verleden aanbod ontbrak, of juist van een voorzorgwens die in de praktijk maar beperkt wordt geëffectueerd. Zo vormt de combinatie van woonwensen en gedrag een robuuste basis voor het bepalen van de ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte.

We benadrukken dat het een richtinggevend toekomstbeeld is en niet een absoluut toekomstbeeld. Het is een raming op basis van informatie die op dit moment beschikbaar is. Bij de analyses van de woonwensen is rekening gehouden met de huishoudensontwikkeling, de conjunctuur, en relevante regelgeving zoals passend toewijzen. Daarnaast hebben we zoals beschreven meegewogen dat nieuwe generaties vaker in een koopwoning wonen dan

eerdere generaties. In de analyses is rekening gehouden met de financiële mogelijkheden van huishoudens en de prijssegmenten waar zij zich op richten.

De belangrijkste accenten in de ontwikkelrichtingen zijn ten opzichte van het woningbehoefteonderzoek in 2021 in grote lijnen hetzelfde. We zien:

- **Behoeftte aan sociale huurwoningen is verder toegenomen.** Ten opzichte van het vorige woonbehoefteonderzoek in 2021 is de vraag naar sociale huurwoningen verder toegenomen. Er wordt weinig verhuist binnen de sociale huursector, waardoor er weinig woningen vrij komen. Intussen is de druk toegenomen en wordt er steeds meer gereageerd op aangeboden woningen. De combinatie van de toegenomen druk en een hogere prognose maakt dat er meer sociale huurwoningen nodig zijn. We ramen de extra behoefte in de periode tot en met 2030 op 145 tot 185 extra woningen.
- **Behoeftte 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 oudere huishoudens die op zoek zijn naar een geschikte woning en van jonge huishoudens die een betaalbare en snelle eerste start op de woningmarkt willen maken. 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. Verreweg de grootste vraag is er in de sociale huursector.
 - **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 in verschillende prijssegmenten 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.

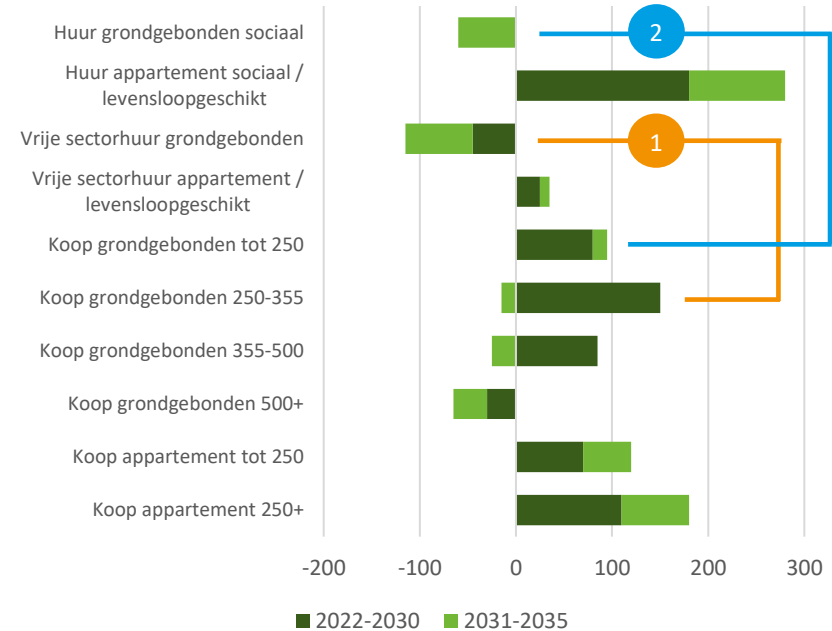
- **Kleine uitbreidingsvraag naar appartementen in de middenhuur; overschot aan grondgebonden woningen.** Dit segment vormt een alternatief voor veelal jonge huishoudens, maar ook voor spoedzoekers die tussen wal en schip raken op de woningmarkt. Middenhuur is voor hen vaak een tijdelijke oplossing op basis van snelle beschikbaarheid. Zij willen bij voorkeur kopen, of een betaalbare sociale huurwoning. Voor de sociale huursector is de toegang grotendeels begrensd door inschrijftijd en inkomenseisen. Voor huishoudens die willen kopen is de middenhuur een tussenstap, tot zij voldoende inkomen hebben om te kopen. Echter, door de ontwikkeling van de huizenprijzen wordt het voor huishoudens die niet kunnen profiteren van de waardeontwikkeling van een koopwoning steeds moeilijker om te kopen. Als het niet lukt betaalbare koopwoningen toe te voegen is de vraag naar middenhuur groter dan uit figuur 7.2 blijkt. Zie ook *Substitutie van woningvraag*.
- **Tekort aan goedkope en betaalbare koopwoningen.** Er is nog steeds weinig doorstroming in de woningvoorraad, met name doordat ouderen nog weinig verhuizen. De groep ouderen neemt echter in omvang toe en wordt een steeds belangrijkere groep op de woningmarkt. Steeds meer mensen komen op een leeftijd dat de overstap naar een geschikte woning nodig is. Bestaande woningen, veelal grondgebonden koopwoningen boven de € 500.000, komen de komende jaren daarom in toenemende

mate vrij door doorstromen en overlijden van oudere huishoudens. Deze woningen worden gevraagd door kapitaalkrachtige huishoudens en gezinnen.

Er is een grotere vraag naar betaalbare woningen tot € 250.000 en € 355.000. 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 (bijvoorbeeld prefab-woningen of kleiner bouwen) kunnen een bijdrage leveren aan het realiseren van diverse en betaalbare woningen.

De in de vorige woningmarktonderzoeken geconstateerde behoefte aan levensloopbestendige woningen komt ook in het huidige onderzoek weer naar voren. De nadruk ligt op deze woningen en betaalbare grondgebonden woningen, en minder op het toevoegen van grote eengezinswoningen in het dure segment. We zien dat de grote dure woningen door de sterke stijging van de woningprijzen vaak worden gekocht door vestigers en buiten bereik zijn geraakt van jonge huishoudens en de minder kapitaalkrachtige gezinnen. Op basis van de verhuisbewegingen zien we nog steeds een afname van middeninkomens en middelbaar opgeleiden, mede omdat betaalbaar aanbod in de gemeente Wierden schaarser wordt.

Figuur 7.2. Ontwikkelrichtingen kwalitatieve woningbehoefte, gemeente Wierden 2022 - 2035



Bron: model Companen (2023).

Substitutie van woningvraag

- 1 Als er niet voldoende goedkoop en betaalbaar aanbod wordt toegevoegd in de koopsector, blijft er (extra) vraag naar grondgebonden huurwoningen in de vrije huursector.
- 2 Een deel van de vraag naar goedkope koopwoningen is afkomstig van huishoudens die zouden willen doorstromen vanuit een sociale huurwoning. Als deze woningen niet beschikbaar zijn, legt dit extra druk op de sociale huursector.

Ten opzichte van het vorige onderzoek kijken we wat verder in de toekomst. In de periode na 2031 neemt de groei van de huishoudens in de gemeente af en stagneert rond 2036 (als we de prognose volgen). We zien in meer segmenten dan in het vorige onderzoek op termijn vraaguitval ontstaan. Dat doet zich met name voor in segmenten waarvan er veel woningen in de gemeente staan en die vaak bewoond worden door ouderen.

7.3 Woningbehoefte per kern

De al eerder beschreven kwantitatieve behoefte en de achtergronden zoals de vergrijzing, de veranderende huishoudenssamenstelling, de 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 kwalitatief nader uit te werken. Hier is maatwerk nodig om in te spelen op de lokale behoefte. We zien in behoefte de volgende accenten:

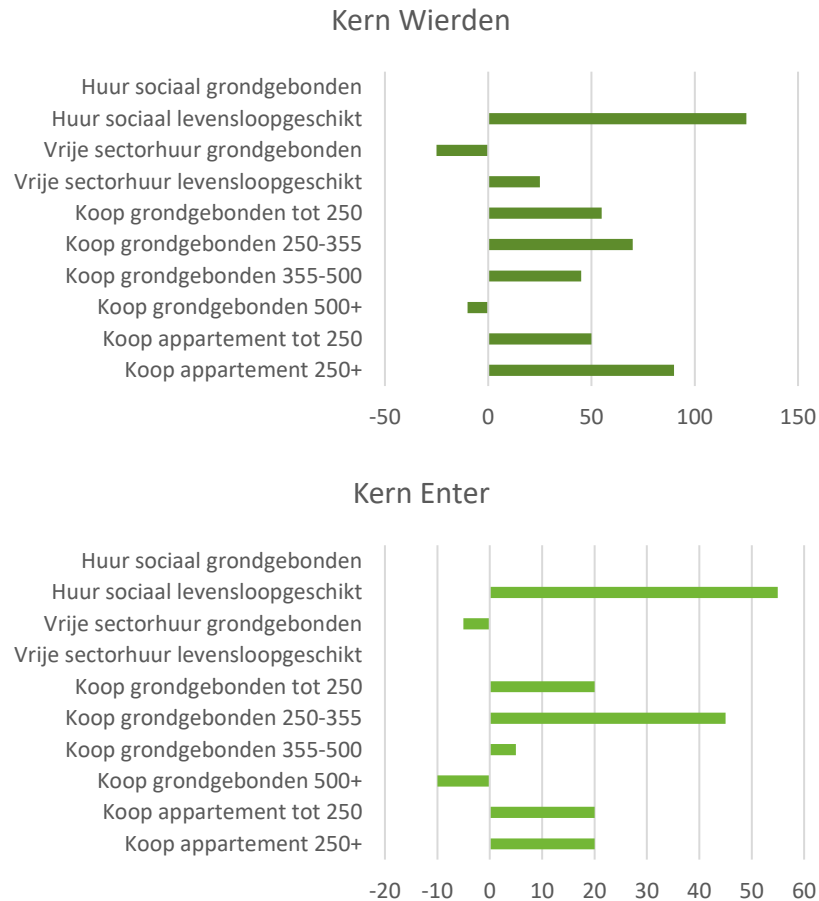
- **Kern Wierden.** In de kern Wierden wonen naar verhouding veel jonge huishoudens, gezinnen en ouderen. Net als in het onderzoek in 2021 zien we veel extra vraag naar appartementen/levensloopbestendige woningen voor ouderen, maar ook voor starters. Deze vraag ligt zowel in de koop als de sociale huursector. Naast de lokale behoefte aan deze woningen, voorzien we ook een behoefte van oudere huishoudens uit de kleinere kernen van de gemeente. Bij een verhuisstap willen ouderen graag dicht bij voorzieningen wonen, waardoor het vervullen van deze verhuiscens het best past in de kern Wierden. Daarbij moet worden aangetekend dat door de toenemende mogelijkheden om online te winkelen, ook voor dagelijkse boodschappen, de nabijheid van voorzieningen wellicht minder bepalend wordt bij het verwezenlijken van verhuiscensen. De vraag van starters/-jonge huishoudens is meer gericht op betaalbare grondgebonden koop-

woningen tot € 250.000 en tot € 355.000. In het duurdere koopsegment zien wij geen aanvullende woningbehoefte, maar is er op termijn mogelijk wat meer aanbod dan er vraag is. Dit zal ertoe leiden dat zich prijscorrecties gaan voordoen, maar ook dat de minder courante woningen minder goed in de markt zullen liggen.

- **Enter.** In Enter zien we veel behoefte aan woningen van jonge huishoudens die in de eigen kern een start willen maken op de woningmarkt en behoefte van gezinnen. Dit resulteert in een (kleine) extra vraag naar sociale huurwoningen en vooral een vraag naar betaalbare grondgebonden koopwoningen tot € 250.000 en tot € 355.000. Door de sterke vergrijzing in de kern en de sterk gestegen woningprijzen verwachten we dat op termijn een overschot aan dure grondgebonden woningen van meer dan € 500.000 ontstaat. In de praktijk voorzien deze woningen naar verwachting in een vraag van vestigers van buiten de gemeente. Ouderen met een verhuiscens richten zich in beginsel meer op de kern Wierden. Echter, door de veranderde samenstelling van de groep ouderen (generatiewissel) en de toenemende mogelijkheden om online boodschappen, maar ook medicijnen, te bestellen, is het denkbaar dat de vraag van ouderen uit Enter zich meer gaat richten op de eigen kern. Dit is een aandachtspunt om verder af te tasten.
- **Hoge Hexel en overige buurtschappen.** Vanwege de verwachte bevolkingsgroei in de gemeente verwachten we ook een kleine extra vraag naar woningen in de kleinere kernen. Net als in het vorige onderzoek benadrukken we dat bij toevoeging van woningen maatwerk belangrijk is. De toevoegingen kunnen voorzien in de lokale behoefte van starters die in de eigen kern willen blijven, doorstromers die betaalbare woningen missen en ouderen die in hun eigen dorp/buurtschap willen blijven wonen. De dure woningen zullen vaak aantrekkelijk zijn voor vestigers van buitenaf; we voorzien op lange termijn geen extra behoefte voor koopwoningen duurder dan € 500.000. Deze grote en ruime woningen in de kleine kernen bieden mogelijk ook kansen om door transformatie en woningsplitsing aanbod te creëren voor de lokale behoefte van kleinere huishoudens. Uitbreiding met

nieuwbouw zorgt voor potentiële risico's als in de toekomst de vergrijzing voor vraaguitval in deze kernen kan zorgen.

Figuur 7.3: Gemeente Wierden. Ontwikkeling kwalitatieve woningbehoefte in de kernen Wierden en Enter tot 2031



Bron: model Companen (2023).

7.4 Woningbehoefte en woningbouwplannen

De volgende tabellen tonen de huidige plancapaciteit (hard en zacht) voor de periode tot 2031 (bron: gemeente Wierden) naar eigendom en deelgebied.

Tabel 7.1: Gemeente Wierden. Woningbouwplannen naar kenmerken, 2022 tot 2031

	Koop	Sociale huur	Middenhuur	Totaal
Harde plannen	475	136	0	611
Zachte plannen	416	25	21	462
Totaal	891	161	21	1.073

	Kern Wierden	Kern Enter	Kern Hoge Hexel	Overige buurtschappen	Onbekend	Totaal
Harde plannen	400	176	8	27	0	611
Zachte plannen	338	115	2	7	0	462
Totaal	738	291	10	34	0	1.073

Bron: Gemeente Wierden

De volgende tabellen geven inzicht in de grootschalige woningbouwplannen in de gemeente Wierden op basis van de harde plancapaciteit. Het betreft de sleutelprojecten binnen de regionale Woondeal Twente 2022.

Er zijn in beginsel ruim voldoende plannen om te voorzien in de ontwikkeling van de kwantitatieve woningbehoefte voor de komende jaren. Inclusief de zachte plannen is de trendmatige extra woningbehoefte voor 172% gedekt door woningbouwplannen. De totale planvoorraad voorziet in het toevoegen van bijna 1.100 woningen in de periode tot en met 2030. De woningbehoefte bedraagt nog 625 woningen in deze periode. Dat betekent ook dat er ruim

voldoende plannen zijn om planuitval te compenseren. Er zijn echter te weinig harde plannen om in de ontwikkeling van de woningbehoefte te voorzien als wordt uitgegaan van de extra impuls in het kader van de Regionale Woonagenda Twente (+810 woningen). Om de trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte te faciliteren (+625 woningen) zijn er voldoende harde plannen.

Tabel 7.2: Gemeente Wierden. Plancapaciteit en woningbehoefte naar woningsegmenten, 2022 tot en met 2030

	Woning- be- hoeft	Plannen tot 2031			Verschil
		Hard	Zacht	Totaal	
Sociale huur	+185	136	25	161	+
Middenhuur	-20	0	21	21	-
Koop tot ongeveer € 250.000	+150	57	37	94	++
Koop van ongeveer € 250.000 – 355.000	+255	199	46	245	++
Koop vanaf ongeveer € 355.000	+55	219	157	376	--
Onbekend			176	176	
Totaal	+625	611	462	1.073	172%

Bron: Gemeente Wierden, model Companen

In de planvoorraad ligt er een zwaarder accent op het toevoegen van woningen in het dure koopsegment dan er behoefte is. De extra woningbehoefte is er juist meer in het goedkope en betaalbare koopsegment.

In de huursector is de planvoorraad redelijk in balans met de behoefteontwikkeling. Er zijn wat weinig plannen voor sociale huurwoningen en wat plannen voor middenhuurwoningen waar volgens de raming van de kwalitatieve woningbehoefte geen extra vraag is. De verschillen zijn echter beperkt.

Tabel 7.3: Gemeente Wierden. Harde planvoorraad sleutelprojecten regionale woondeal, naar eigendom, 2022 - 2031

	Koop	Sociale huur	Middenhuur	Totaal
De Berghorst fase 2	92	26	0	118
De Klomphof	0	42	0	42
Zenderink Oost en West	68	0	0	68
Zuidbroek (deelgebied 3, fase 1 – 5)	142	43	0	185
Totaal	302	111	0	413

Bron: Gemeente Wierden

In de sleutelprojecten die zijn aangewezen in het kader van de regionale woondeal zijn er harde plannen voor ruim 400 woningen. Deze plannen voorzien daarmee in de helft tot twee derde van de aanvullende woningbehoefte. De meeste woningen zijn nog gepland in De Berghorst fase 2 en Zuidbroek (deelgebied 3, fase 1 – 5).

8 Wonen en zorg

Inwoners met een zorgvraag hebben vaak een specifieke woonvraag. Door extramuralisering van wonen in instellingen naar langer of weer zelfstandig wonen, zien we een vraag ontstaan naar woonvormen in een omgeving waar sociale- en zorginfrastructuur op elkaar zijn afgestemd, zodat men kan terugvallen op een steunnetwerk. De vraag naar wonen met zorg komt vanuit verschillende doelgroepen. Deze doelgroepen zijn: ouderen, mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking, mensen die een beroep doen op Beschermd Wonen, mensen die een beroep doen op de Maatschappelijke Opvang (MO) en kwetsbare jongeren die uitstromen uit jeugdzorg met verblijf. Het aantal zorgbehoevenden dat hierdoor actief is op de woningmarkt neemt toe.

De analyse baseren we voor de behoefteontwikkeling op het provinciale onderzoek dat door Companen eind 2023 is uitgevoerd en dat uitkomsten geeft specifiek voor de gemeente Wierden. Parallel aan dit onderzoek wordt gewerkt aan een regionale woonzorgvisie waarin in meer detail wordt ingegaan op de behoefte aan wonen met zorg en de randvoorwaarden die van toepassing zijn.

8.1 Wonen met zorg voor ouderen

Indicatiestelling als uitgangspunt woonvraag

De grens tussen de doelgroepen van wonen met zorg is niet altijd scherp te trekken. Een oudere die woont in een 24-uursinstelling heeft soms ook een

⁵ Geclusterd wonen met zorg nabij is een beschutte woonvorm waarbij de bewoner een eigen appartement of studio heeft met voorzieningen en dat zich in de nabijheid van een woonzorgcentrum bevindt. Bewoners kunnen een beroep doen op de medische en sociale voorzieningen van het centrum.

(licht) verstandelijke beperking, een bewoner van een Beschermd Wonen instelling (GGZ) soms ook. Bij de behoeftebepaling van wonen met zorg zijn we uitgegaan van de indicaties die aan zorgvragers zijn afgegeven. Op basis van die indicatiestelling maken we een raming van hun woonbehoefte. Hoewel het bij de zorgvraag gaat om personen (indicaties worden immers afgegeven aan personen), gaat het bij de woonvraag om huishoudens.

Woonvraag ouderen

Om een inschatting te kunnen maken van het deel van de ouderen dat behoefte heeft aan een specifieke woonvorm zoals geclusterd wonen⁵ voor ouderen, maken wij gebruik van het vitaliteitstredenmodel van Companen. Dit model bevat vier treden. In de eerste trede zitten de meeste vitale ouderen, die niet of nauwelijks gebruik maken van zorg; in de vierde trede vallen ouderen met een zware zorgvraag. In het model worden ouderen (65+) ingedeeld op basis van de 'zwaarste' zorgvorm die zij in het afgelopen jaar ontvingen. Als voorbeeld: ouderen die zowel huishoudelijke hulp vanuit de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo) krijgen als wijkverpleging vanuit de Zorgverzekeringswet (Zvw), tellen we mee in trede 3.

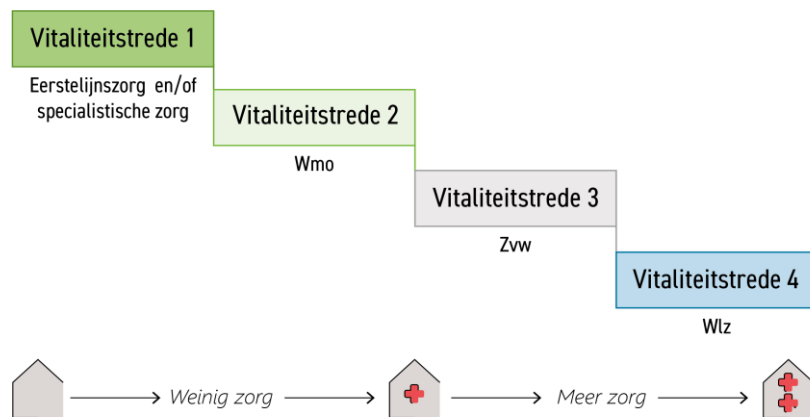
- De meest vitale ouderen zitten in vitaliteitstrede 1. Zij hebben geen zorgindicatie, maar maken hooguit gebruik van eerstelijns huisartsenzorg of zorg van de specialist (vanwege een acute zorgvraag, chronische ziekte of specialistische geestelijke gezondheidszorg).
- Als ouderen gebruik maken van Wmo-ondersteuning, vallen ze in vitaliteitstrede 2. Het gaat ook hier om relatief vitale ouderen. De ondersteuning die zij krijgen bestaat uit hulpmiddelen, voorzieningen, huis-

De sociale interactie binnen en buiten het cluster staat voorop. De woningen zijn geschikt voor mensen met een lichte of middelzware zorgvraag.

houdelijke hulp of andere ondersteuning waarvoor een eigen bijdrage verschuldigd is.

- In vitaliteitstrede 3 vallen ouderen die wijkverpleging ontvangen vanuit de Zvw.
- In vitaliteitstrede 4 vallen ouderen die een Wlz-indicatie hebben (Wet Langdurige Zorg). Ouderen met een Wlz-indicatie kunnen terecht in een verpleeghuis, maar zij kiezen er tegenwoordig vaker voor om zelfstandig te blijven wonen met intensieve zorg (vanuit een Modulair Pakket Thuis of Volledig Pakket Thuis). Op die manier kunnen zij zo lang mogelijk zelf regie houden over hun woon(zorg)situatie.

Figuur 5.8.1: Vitaliteitstredenmodel



Bron: Companen

De indeling in treden geeft inzicht in de zorgvraag en vitaliteit van ouderen, en is daarmee een goede voorspeller van de woonvraag. De ervaring leert dat ouderen, naarmate ze minder vitaal worden, er vaker voor zouden willen kiezen om te verhuizen naar een geclusterd woonconcept voor ouderen. Een deel van de ouderen in vitaliteitstrede 1 of 2 kiest er ook voor om te verhuizen

naar geclusterd wonen: niet vanwege hun actuele zorgvraag, maar vaak uit voorzorg of vanwege een behoefte aan sociaal contact of comfort. Ouderen in vitaliteitstrede 3 maken vaker de keuze om te verhuizen, al woont ook van deze groep nog een aanzienlijk deel in een reguliere woning. In vitaliteitstrede 4 woont het grootste deel van de ouderen in een geclusterd woonconcept waar intensieve zorg geboden wordt (zoals een verpleeghuis); ook voor deze groep geldt echter dat een deel nog in een reguliere woning woont en zorg ontvangt via een Volledig Pakket Thuis (VPT) of een Modulair Pakket Thuis (MPT).

Regulier wonen: ‘Gewone’ woning, die niet is gelabeld of bestemd voor een bepaalde doelgroep. Het gaat hierbij zowel om gezinswoningen als om appartementen of studio’s.

Geclusterd wonen voor ouderen: Woonvorm voor ouderen die zelfstandig willen wonen, maar wel met een zekere mate van beschutting en de mogelijkheid voor laagdrempelig contact met burens. De woningen zijn levensloopgeschikt en er is vaak een mogelijkheid voor ontmoeten (ontmoetingsruimte, recreatievoorziening of buitenruimte voor gezamenlijk gebruik) inpandig of in de directe woonomgeving. Eventuele zorg aan bewoners wordt betaald vanuit de Zvw, Wmo of Wlz. Intramuraal voorzieningen vallen niet in deze categorie.

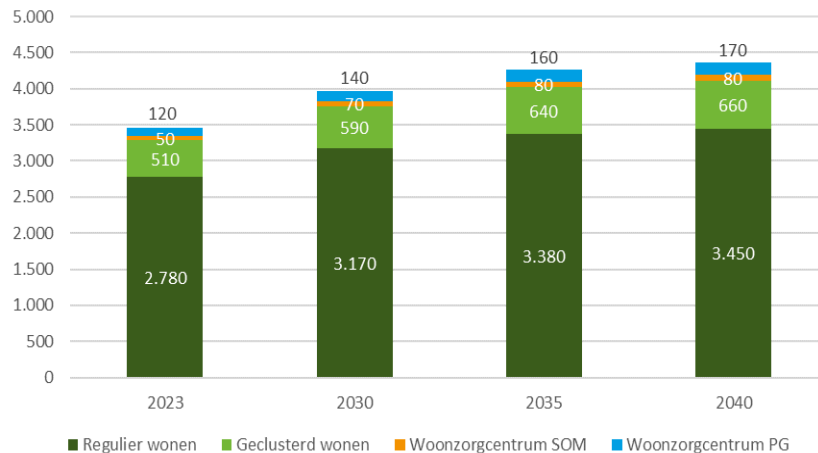
Geclusterd wonen met Wlz-zorg (SOM + PG): Woonvorm voor ouderen met een Wlz-zorgvraag. Er zijn verschillende verschijningsvormen: binnen deze categorie vallen zowel verpleeghuizen en grootschalige woonzorgcentra als kleinschalige woonvormen, bijvoorbeeld voor mensen met dementie.

Prognose

Voor de gemeente Wierden ontwikkelt de vraag naar de verschillende vormen van wonen met zorg voor ouderen zich als in de onderstaande grafiek. In de grafiek is de gewenste woonsituatie van ouderen nu en in de toekomst

weergegeven. Het betreft momentopnamen op de verschillende gepresenteerde peildata. De toe- of afname van de vraag naar de verschillende vormen van wonen met zorg in de tijd geeft een beeld van de opgaven. Ten aanzien van de ouderen die in een reguliere woning wonen, moet worden bedacht dat dit niet per definitie om een aanvullende vraag gaat. Integendeel, een groot deel van de toekomstige ouderen zal oud worden in de woning waarin zij nu al wonen.

Figuur 8.2: Gemeente Wierden. Ontwikkeling vraag naar wonen met zorg voor ouderen, 2023 - 2040



Bron: Monitor Gezond Wonen, provincie Overijssel (Companen)

In de periode tot 2040 neemt de woonvraag van ouderen toe met 670 reguliere woningen. Zoals aangegeven zijn dit niet allemaal extra woningen, veel toekomstige ouderen wonen al in de woning waarin zij ouder zullen worden. De vraag naar geclusterde woningen neemt toe met 230 woningen. Het betreft zowel woningen waar ouderen zonder zorg kunnen wonen of incidentele zorg kunnen ontvangen als woningen waar ouderen 24-uurs Wlz-zorg kunnen ontvangen. Er is op dit moment een tekort van zo'n 95 geclusterde woningen.

Als dit tekort wordt ingelopen, is de totale extra vraag aan geclusterde woningen tot 2040 +325 woningen. Van de 230 geclusterde woningen zijn er 80 nodig voor mensen die zware Wlz-zorg nodig hebben. Dit zijn in de definitie van de Rijksoverheid 'zorggeschikte woningen'. Het gaat om 30 plekken voor mensen met somatische beperkingen en 50 plekken in dementiezorg. Er is op dit moment in de gemeente een tekort van zo'n 50 geclusterde woningen voor mensen die zware zorg nodig hebben. Het beeld is dat een deel van de mensen uit Wierden die behoefte hebben aan een dergelijke plek nu in Almelo wonen. Als dit tekort wordt ingelopen, bedraagt de extra behoefte aan deze woningen tot 2040 +130.

8.2 Overige kwetsbare groepen

Naast ouderen vragen ook andere (kwetsbare) groepen een vorm van wonen met zorg. De vraag van ouderen is getalsmatig wel veel groter dan die van de overige groepen. De kwetsbare groepen die in deze paragraaf worden benoemd zijn vaak aangewezen op een goedkope corporatiewoning. De vraag van deze kwetsbare groepen is getalsmatig beperkt. Wierden heeft echter een kleine sociale huurvoorraad. Het fair-share-principe betekent dat van de gemeente niet alleen wordt gevraagd te voorzien in de lokale woonbehoefte van kwetsbare groepen, maar ook om méér te doen voor de regionale behoefte.

Mensen met een verstandelijke beperking

De woonvraag van mensen met een verstandelijke beperking bedraagt in Wierden 110 plekken. Bij 90 plekken gaat het om geclusterde woonvormen en bij 20 plekken om 'gespikkeld' wonen in de wijk, al dan niet met ambulante begeleiding. De woonvraag voor deze groep bestaat doorgaans uit goedkope en betaalbare kleine sociale huurwoningen. Bron: Monitor Gezond Wonen, provincie Overijssel (Companen). De vraag neemt de komende jaren niet toe.

Uitstroom Beschermd Wonen

De woonvraag van mensen die uitstromen uit Beschermd Wonen bedraagt in Wierden ongeveer 5 woningen per jaar. Bron: Tellers en Benoemers. Het betreft in beginsel een vraag naar goedkope kleine huurwoningen.

Uitstroom Maatschappelijke Opvang

De jaarlijkse woonvraag van mensen die uitstromen uit de Maatschappelijke Opvang is in Wierden zeer beperkt of nihil. Bron: Tellers en Benoemers. Ook bij deze groep gaat het doorgaans om betaalbare huurwoningen.

Uitstroom Jeugdzorg met verblijf

De woonvraag die samenhangt met de uitstroom van jongeren uit Jeugdzorg met verblijf bedraagt zo'n 5 woningen per jaar. Het betreft in beginsel kleine, goedkope sociale huurwoningen (huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens in verband met de mogelijkheid om huurtoeslag te krijgen).

Bijlagen

Leefstijlen en woonvoorkeuren

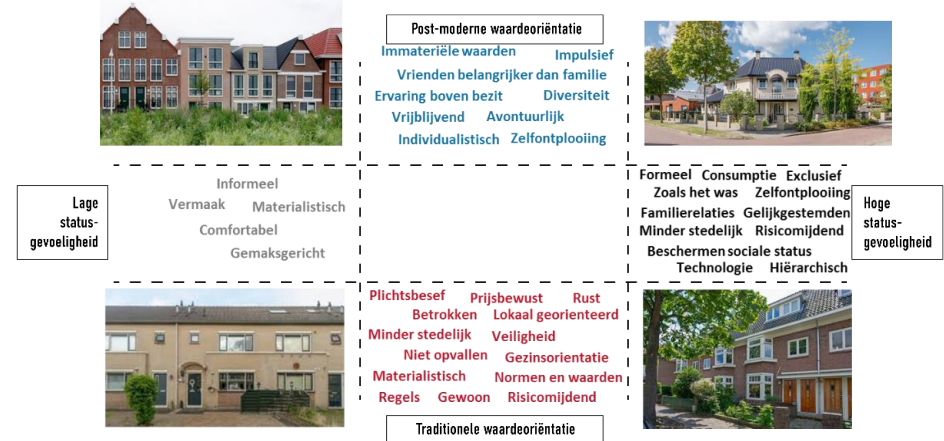
De aantrekkingskracht van kernen heeft in belangrijke mate te maken met de waardeoriëntatie van woningzoekenden. Een analyse van kenmerken van verhuizers binnen de gemeente en vestigers in de gemeente biedt een indicatie van groepen met bijbehorende waarden die zich op de kernen in gemeente Wierden richten.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

- 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

mobilitetsverbindingen 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.

Figuur 8.3. Waardeoriëntatie en woonproducten.



Bron: CBS-Microdata, WoON2018, leefstijlbenadering Companen.

Woonvoorkeuren woningzoekenden

We beschrijven drie grote groepen woningzoekenden die elk hun eigen woonvoorkeuren hebben; Starters en jonge huishoudens tot 35 jaar, 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 € 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. Vaak hebben starters een laag inkomen, dus is het belangrijk dat er woningen beschikbaar zijn met een lage huurprijs. Voor de jongeren en starters met de laagste inkomens zijn woningen tot de kwaliteitskortingsgrens (tot € 454,47; prijspeil 2024) passend. Omdat het virtueel onmogelijk is om grondgebonden woningen voor deze prijs te verhuren, zullen ze vaak terecht komen in studio's of kleine appartementen.

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.

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 tot € 355.000. Jonge gezinnen hebben vaak minder te besteden en zoeken een goedkopere woning. 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.