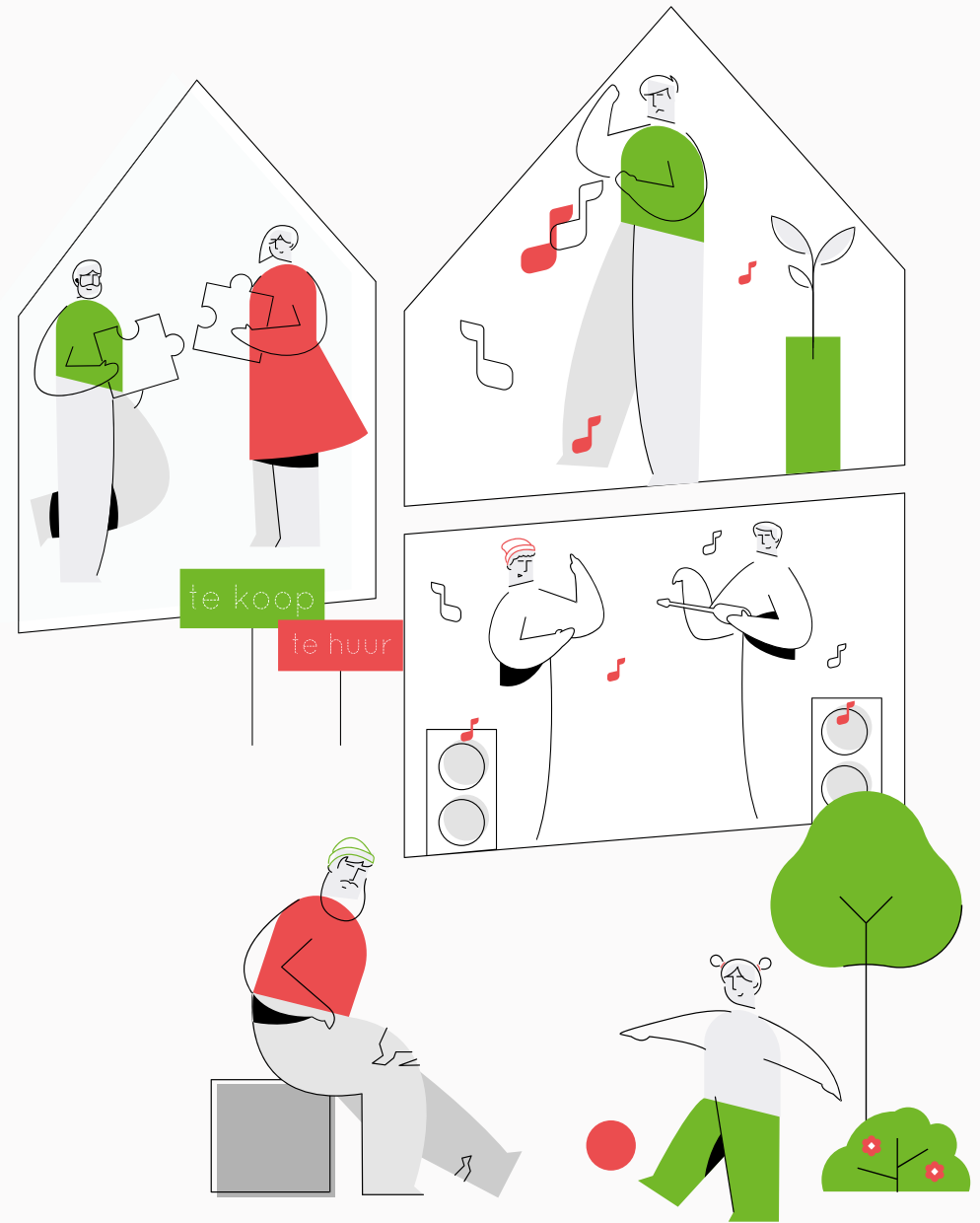


Woningbehoefteonderzoek Losser 2024



te koop

te huur

Gemeente Losser

4 oktober 2024

Definitief

Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

DATUM	4 oktober 2024
TITEL	Woningbehoefteonderzoek Losser 2024
OPDRACHTGEVER	Gemeente Losser
AUTEUR(S)	Martin Bleijenburg Laurens van Dongen Allon Makkinga
PROJECTNUMMER	168.107
STATUS	Definitief

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 en aanbevelingen	6
3	De bevolkingsontwikkeling	11
3.1	Bevolkingsgroei	11
3.2	Inwoners en huishoudens	12
3.3	Recente verhuisbewegingen	14
4	Huidige Woningvoorraad	19
4.1	Kenmerken van de woningvoorraad	19
4.2	Sociale huurvoorraad	22
4.3	Bewoning van de woningvoorraad	25
5	Toekomstige woningbehoefte	26
5.1	Bevolkings- en huishoudensprognose	26
5.2	Kwantitatieve woningbehoefte	28
5.3	Kwalitatieve woningbehoefte	30
5.4	Woningvraag arbeidsmigranten en woonwagenbewoners	38

1 Inleiding

Aanleiding

In de komende jaren ligt er in Losser een grote opgave in het realiseren van voldoende nieuwbouw en het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. In de woondeal Twente hebben de gemeenten, woningcorporaties, de provincie en het rijk afspraken gemaakt over de opgave om op lokaal niveau het woningtekort aan te pakken. De ambitie is om in Twente zo'n 14.100 woningen toe te voegen in de periode tot en met 2030. Voor nieuwe woningbouwplannen streven gemeenten naar een verdeling van 30% sociale huur, 40% middenhuur/betaalbare koop en 30% dure woningen. In de regionale woonagenda is die ambitie gesteld op 20.000, waarmee de regio ook wil bijdragen aan het terugdringen van woningbouwtekorten door zich te richten op haar bovenregionale functie op de landelijke woningmarkt. In het coalitieakkoord en de omgevingsvisie is de ambitie geuit om te groeien naar 25.000 inwoners. De doelstelling is om dit in circa 10 jaar te realiseren. Met het oog op de vergrijzing is het namelijk belangrijk om jongere huishoudens en gezinnen te trekken, zodat de voorzieningen op peil blijven en de vergrijzing niet te snel toeneemt. Een gevarieerd woningaanbod is van groot belang. Hierbij zijn zowel geschikte woningen voor jongere huishoudens nodig, als een passend aanbod voor ouderen om de doorstroom te bevorderen.

Op regionaal niveau is voor Twente het regionale woningmarktonderzoek uitgevoerd in 2022. In 2023 is de woonzorganalyse voor ouderen en aandachtsgroepen opgesteld. De resultaten van deze analyse worden gepresenteerd tot op gemeenteniveau in de Monitor Gezond Wonen. In april 2024 is door Companen een rapport geschreven over de woonzorgvraag in de gemeente Losser.

Doel van het onderzoek

Om gefundeerde keuzes te kunnen maken is het nodig om de analyses die op regionaal niveau in beeld zijn gebracht, verder te specificeren naar lokaal niveau en het niveau van wijken en kernen. Doel van het onderzoek is om inzicht te krijgen in de woningbehoefte tot op gebiedsniveau, opdat de gemeente Losser over de bouwstenen beschikt voor het updaten van de woonvisie van 6 juli 2021 en het realiseren van de ambitie om te groeien naar 25.000 inwoners.

Vraagstelling

We interpreteren de hoofdvragen als volgt:

- Hoe ontwikkelt de bevolking zich demografisch de komende jaren in de gemeente Losser en in de kernen?
- Wat is de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte van de verschillende doelgroepen, uitgesplitst naar woningtype, eigendomsituatie en prijssegmenten? Wat is hierbij de lokale vraag en wat is de (sub)regionale vraag?
- Hoe ontwikkelt de woningbehoefte zich in de toekomst, rekening houdende met de ambitie om te groeien tot 25.000 inwoners?

Onderzoeksopzet

Het onderzoek is gebaseerd op een statistische analyse van een verschillende trends op de lokale woningmarkt; de bevolkings- en huishoudensontwikkeling (zowel in het recente verleden als in de toekomst), migratiebewegingen en de samenstelling van de huidige woningvoorraad. Hiervoor zijn de volgende bronnen gehanteerd:

- De analyse van de bevolking en huishoudenssamenstelling is gebaseerd op CBS-gegevens.
- De samenstelling van de woningvoorraad is in beeld gebracht op basis van de gemeentelijke WOZ-registratie.

- De dynamiek op de koopmarkt is in beeld gebracht op basis van CBS-gegevens over prijsontwikkeling. Op basis van verhuurgegevens van Domijn en Woonzorg Nederland is de corporatie huurmarkt in beeld gebracht.
- De verhuisbewegingen zijn in beeld gebracht op basis van de cijfers uit de CBS-microdata.
- De bevolkings- en woningbehoefteprognose is gebaseerd op de cijfers geleverd door Primos en CBS-microdata, en de uitkomsten van het WoOn2021.

2 Conclusies en aanbevelingen

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste uitkomsten en aandachtspunten genoemd uit het onderzoek. Hier wordt zowel gekeken naar de woningbehoefte voor de gemeente als de individuele kernen, en de ambitie om te groeien tot 25.000 inwoners.

De huidige woningmarkt

De gemeente Losser is meer vergrijsd dan gemiddeld in Nederland

- Ten opzichte van Nederland kent de gemeente Losser relatief veel ouderen. Ongeveer 25% van de inwoners in Losser zijn 65+, ten opzichte van 20% in Nederland. Daarnaast kent de gemeente Losser, vergeleken met Nederland, relatief veel gezinnen.
- Binnen de gemeente Losser wonen er in de kernen Losser en Overdinkel naar verhouding de meeste ouderen. In de kleinere kernen wonen juist relatief meer gezinnen.

Losser groeit door migratieoverschot

- De gemeente Losser telde op 1 januari 2024 23.380 inwoners en 9.762 huishoudens. In de periode 2011 - 2024 is de gemeente Losser gegroeid met 709 inwoners. Vooral de laatste vier jaar is de gemeente sterk gegroeid. Het binnenlandse migratiesaldo heeft de meeste invloed op de bevolkingsontwikkeling in Losser en zorgt voor de groei in de gemeente.
- De groei van de bevolking hangt grotendeels samen met groei van de woningvoorraad. In de afgelopen zes jaar is de woningvoorraad met ongeveer 430 woningen gegroeid. Met name in 2021 en 2022 zijn veel nieuwe woningen gerealiseerd: in totaal 204 woningen. In 2021 en 2022 zagen we ook de bevolking van Losser het hardst groeien.

Losser trekt veel huishoudens uit Enschede, en verliest huishoudens aan de andere buurgemeenten

- Bijna de helft van de huishoudens die zich in de afgelopen jaren van buitenaf in de gemeente vestigden kwamen uit Enschede. Daarnaast trekt Losser per saldo meer huishoudens uit Almelo en Borne dan dat er naartoe verhuizen.
- We zien de laatste jaren meer huishoudens uit de Randstad in Losser vestigen. Het gaat hier waarschijnlijk om een combinatie van mensen die na een studie terugkeren naar de gemeente, en jonge huishoudens en gezinnen die zich in Losser vestigen.
- De huishoudens die de gemeente verlaten verhuizen veel naar buurgemeenten. Twee derde van de vertrekkers is naar een gemeente nabij de gemeente Losser verhuisd.

Weinig verhuizingen tussen de kernen van de gemeente Losser

- Het valt op dat er binnen de gemeente Losser weinig tussen de kernen wordt verhuisd. Gemiddeld verhuist de helft van de huishoudens bij een verhuizing binnen de gemeente. Dit aandeel ligt in de kernen Losser en Overdinkel hoger dan in de kleine kernen.
- De kernen Glane, Beuningen en De Lutte hebben een sterkere verhuisrelatie met kernen in de omgeving (Denekamp, Oldenzaal) dan met andere kernen in de gemeente Losser. Alleen naar de kern Losser wordt nog wel verhuisd.

Relatief veel betaalbare woningen in Losser, toch grote prijsstijging in de koopsector

- De woningvoorraad in de gemeente bestaat voor 69% uit koopwoningen, 19% sociale huurwoningen en 12% particuliere huurwoningen. Het aandeel sociale huur ligt lager dan het landelijk gemiddelde, maar verschilt

sterk per kern. Opvallend voor een landelijke kern is het hoge aandeel sociale huurwoningen in Overdinkel.

- Er staan op dit moment weinig appartementen in de gemeente Losser. Daarentegen zijn er veel ruimere woningtypen; 60% van de woningvoorraad bestaat uit twee-onder-één-kapwoningen of vrijstaande woningen.
- In vergelijking met andere gemeenten heeft Losser een relatief betaalbaar woningaanbod. De koopwoningen tot € 355.000 samen met de sociale en particuliere huurwoningen komen neer op ongeveer 60% van de totale woningvoorraad.
- Ondanks de relatief grote voorraad aan betaalbare (koop)woningen, is ook in Losser de gemiddelde verkoopprijs de laatste jaren fors gestegen. De transactiepreizen van koopwoningen stegen vergelijkbaar met de landelijke trend.

Middeninkomens kunnen moeilijk een woning in Losser kopen

- De sterke prijsontwikkeling is gunstig voor huishoudens die een koopwoning hebben, maar minder gunstig voor huishoudens die de koopmarkt willen betreden. Op dit moment kan een huishouden met een bruto jaarinkomen van ongeveer € 50.000 een hypotheek krijgen van circa € 215.000 en een huishouden met een inkomen van € 60.000 een hypotheek van ongeveer € 260.000. Om in de gemeente Losser een koopwoning te kopen met een gemiddelde prijs van € 345.000 is een bruto jaarinkomen van ongeveer € 73.000 nodig. Veel starters en middeninkomens kunnen dit niet betalen.

De druk op de sociale huursector neemt toe

- De krapte binnen de sociale huursector is de afgelopen jaren toegenomen. Het aantal toewijzingen daalt, terwijl het gemiddelde aantal reacties gestegen is van 128 in 2021 naar 251 reacties in 2023. Ook de gemiddelde

actieve zoekduur van woningzoekenden op passend aanbod in de gehele gemeente is opgelopen tot 10,7 maanden. Dit geeft aan dat de druk in Losser is opgelopen en dat het voor woningzoekenden steeds lastiger is geworden om een woning te vinden.

- Het valt op dat er in de gemeente Losser weinig sociale huurwoningen zijn met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens van € 454. Ongeveer de helft van de sociale woningvoorraad heeft een huur tot de eerste aftoppingsgrens van € 650.

Ontwikkeling van de woningbehoefte

Lokale behoefte: tot 2034 extra woningbehoefte van 430 woningen

- Om de kwantitatieve woningbehoefte in beeld te brengen, baseren we ons in de basis op de Primos bevolkings- en huishoudensprognose. Volgens de Primosprognose neemt het aantal huishoudens in Losser in de periode 2024 tot en met 2034 toe met 260 huishoudens.
- De woningbehoefte komt voort uit de ontwikkeling van het aantal huishoudens en het inlopen van het huidige woningtekort van 3,7% nu naar 2% in 2034. Bij de inloop van het woningtekort gaan we er dus van uit dat dit tekort niet volledig wordt ingelopen. De woningmarkt heeft een zekere druk nodig om goed te functioneren. Uitgaan van een tekort van rond de 2% is gebruikelijk. Dit tekort wordt landelijk al lange tijd als uitgangspunt gehanteerd. Als we rekening houden met het inlopen van het woningtekort dan zijn er 170 extra woningen nodig, in totaal dus 430 woningen tot 2034.
- Het valt op dat de (lokale) kwantitatieve woningbehoefte niet veel hoger ligt dan een aantal jaar geleden. De aantallen liggen in lijn met de opgave uit de woonvisie van 2021.

Lokale behoefte: nadruk op geclusterd aanbod voor ouderen en betaalbare koop voor starters

- Als gevolg van de lokale huishoudensontwikkeling zal de gemeente Losser de komende jaren verder vergrijzen. De grootste groei in de prognose zit bij de groep huishoudens van 75 jaar en ouder. Dit is terug te zien in de kwalitatieve woningbehoefte. Er is vanuit de lokale vraag veel behoefte aan levensloopgeschikte woningen, zowel in de huur als in de koop. Gelet op de extra vraag naar geclusterde woonvormen in Losser en het feit dat de autonome bevolking de komende jaren verder vergrijst, zal ongeveer 80% van de nieuwbouw geclusterd moeten zijn.
- Daarnaast is er veel behoefte aan betaalbaar (koop)aanbod voor jongeren en starters. Er zijn op dit moment in Losser veel bestaande koopwoningen met een waarde boven de € 355.000. Deze woningen zijn bereikbaar voor kopers die zelf hebben geprofiteerd van de gestegen huizenprijzen in de afgelopen periode en de overwaarde van hun huidige woning kunnen benutten. Voor huishoudens die geen woning te verkopen hebben (koopstarters) geldt dit niet. Zij zijn de aansluiting kwijtgeraakt bij de waardeontwikkeling in de bestaande woningvoorraad. Dit betekent dat er een aanzienlijke extra vraag is naar betaalbare koopwoningen in Losser.
- We ramen de extra behoefte aan sociale huurwoningen in Losser op 105 tot 140 woningen in de periode tot 2034. Dat is zo'n 28% van de totale extra woningbehoefte.

Extra ambitie: tot 2034 ongeveer 560 extra woningen nodig

- De uitgesproken lokale ambitie om te groeien tot een gemeente van 25.000 inwoners, betekent ten opzichte van de Primos-prognose een extra groei van ongeveer 1.700 inwoners. Als we de Primos-prognose en de ambitievariant vergelijken met de trendlijn van de groei in de afgelopen vijf jaar, dan ligt de ambitievariant beter in lijn met ontwikkelingen uit het recente

verleden. De ambitie om te groeien tot 25.000 inwoners lijkt hiermee dus zeker niet onrealistisch.

- Om te kunnen groeien tot 25.000 inwoners zijn er naar verwachting zo'n 560 extra woningen nodig. Als we kijken naar de vestigers die zich vanuit andere gemeenten nu vooral in de gemeente Losser vestigen (gezinnen en jonge huishoudens), en de ambitie om de vitaliteit en leefbaarheid te vergroten (tegenwicht bieden aan vergrijzing), dan zal Losser hiermee vooral extra gezinnen en kleine huishoudens in de leeftijd 18 tot 35 jaar en 35 tot 55 jaar aantrekken.

Extra ambitie biedt ruimte voor gebalanceerd nieuwbouwprogramma

- Het type woning dat samenhangt met de ambitie om gezinnen en jonge huishoudens naar Losser te trekken, wijkt kwalitatief gezien af van de lokale woningvraag. Als we kijken naar de woonwensen van huishoudensgroepen uit de woonmilieus waar Losser sterke verhuisrelaties mee heeft: Stedelijk Wonen (Enschede) en Wonen langs de radialen (Oldenzaal/ Denekamp), dan leidt de extra woningbouwambitie vooral tot een extra vraag naar duurdere gezinswoningen zoals 2-1 kap- of vrijstaande huizen, en in iets mindere mate ook grondgebonden huurwoningen.
- Ten opzichte van de lokale woningvraag ligt het accent minder op het toevoegen van betaalbare woningen en (geclusterde) woningen voor ouderen. Samen met de lokale woningvraag (basisvariant Primos) leidt dit tot gebalanceerd nieuwbouwprogramma met een minder sterke focus op betaalbare woningen en een kleiner aandeel geclusterde woningen voor ouderen.

Beleidsaanbevelingen

De druk op de woningmarkt in Losser is de afgelopen jaren toegenomen. In de sociale voorraad zijn de wachttijden toegenomen. En in de koopvoorraad is het vanwege de prijsstijgingen lastiger geworden een woning te kopen. Het

verhogen van de bouwproductie is daarom van belang om de druk op de markt te verminderen en de huishoudensgroei te kunnen faciliteren. Om in de lokale huishoudensgroei en de extra groeiambitie te voorzien, zijn er tot 2034 jaarlijks bijna 100 extra woningen nodig. We vatten de belangrijkste opgaven als volgt samen:

- In de **sociale huurvoorraad** is toevoeging van appartementen en kleinere grondgebonden woningen gewenst. De vraag is sterk afkomstig van één- en tweepersoonshuishoudens, zowel van jongeren als van ouderen.
 - 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**. 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. Kijk ook naar de mogelijkheden om de vraag waar op korte termijn niet in kan worden voorzien te bedienen met tijdelijke woningen. Ook omdat de lokale vraag volgens Primos na 2035 wat lijkt af te nemen is dit een belangrijke mogelijkheid om te onderzoeken. Hoewel het realiseren van een extra woningbouwambitie de afname van de lokale woningvraag op korte termijn kan dempen, blijft er op lange termijn als gevolg van vergrijzing wel sprake van een structurele lagere woningvraag. Daarom blijft het verstandig om ook bij het realiseren van de extra ambitie een deel van de opgave in te vullen met tijdelijke/flexibele woningen.
 - In de **koopvoorraad** ligt er de komende jaren een sterke opgave in het realiseren van **betaalbare woningen**. De prijsstijgingen van de afgelopen jaren, in combinatie met aanpassing van de hypotheekregels, hebben ervoor gezorgd dat het voor jonge huishoudens en koopstarters steeds lastiger is een woning te kopen. Zet bij nieuwe woningbouwlocaties ook in op het toevoegen van plannen voor deze 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 € 275.000. Vooral in dit segment zal **creatief** moeten worden gekeken naar mogelijkheden om woningen te realiseren, bijvoorbeeld door **kleinere woningen** te bouwen, andere woonvormen (zoals rug-aan-rugwoningen) of inzet van **conceptuele bouwmethoden**.
 - De **verduurzaming van de bestaande woningvoorraad** is een punt van aandacht. De woningcorporaties werken hier gestaag aan en zijn op dit punt al redelijk ver, maar in de oudere delen van de particuliere voorraad ligt nog een aanzienlijke opgave. Als deze woningen de komende jaren onvoldoende worden verbeterd kan er concurrentie ontstaan met nieuwbouwwoningen. Dat vraagt om ook voor de particuliere voorraad actief te werken aan een strategie.
 - Het aantal senioren in de gemeente neemt toe. Hoewel senioren vaak terughoudend zijn om te verhuizen, neemt de **behoefte aan voor senioren geschikte woningen** in Losser toe. Het gaat om appartementen en kleinere grondgebonden levensloopgeschikte woningen, zowel in de huursector als in de koopsector. De ligging ten opzichte van voorzieningen die voor ouderen belangrijk zijn, is een aandachtspunt. Om het zelfstandig wonen tot op latere leeftijd mogelijk te maken moeten er ook bestaande woningen worden aangepast. Het gebruik van een deel van de overwaarde van de woning om woningaanpassing te financieren (een instrument als de **Verzilverlening**) kan hierbij helpen. Daarnaast zorgt de vergrijzing van de bevolking in de gemeente voor een grote opgave rond wonen met zorg. De vraag naar geclusterde woonvormen nabij zorg (aanleunwoningen, knarrenhof) en met intensieve zorg neemt de komende jaren toe.

- Ten opzichte van de lokale woningvraag (430 woningen) lijken er op dit moment al voldoende harde- en zachte plannen aanwezig. Maar om de extra ambitie te kunnen behalen is het belangrijk om in te zetten op het **concretiseren van zachte plannen en potentiële locaties** en daarnaast op zoek te gaan naar **nieuwe locaties voor minimaal 275 woningen**. Het is aan te raden om hierbij rekening te houden met een buffer van +30% meer plancapaciteit, wat neerkomt op 85 extra plannen.
- Om de extra woningbouwambitie te verwezenlijken, is het cruciaal om de doelgroepen die actief zijn op de regionale woningmarkt effectief aan te trekken. Een essentiële randvoorwaarde hiervoor is het creëren van onderscheidende en aantrekkelijke woonmilieus. Denk hierbij aan ruimere woningen in groene omgevingen of aan het water. Bij de **zoektocht naar nieuwe bouwlocaties** is het belangrijk om aan te sluiten bij het bestaande karakter, de schaal en de kwaliteiten van de huidige dorpskernen. Het respecteren van deze bestaande kwaliteiten draagt bij aan de leefbaarheid en vergroot de aantrekkingskracht van de nieuwe woningen. Bovendien spelen de locatie en ligging een sleutelrol in het aantrekken van de juiste doelgroepen. De verschillende kernen hebben elk hun eigen natuurlijke aantrekkingskracht op woningzoekenden uit omliggende gemeenten. Zo trekken Losser, Glane en Overdinkel van nature woningzoekenden aan uit Enschede, terwijl Beuningen en De Lutte meer in trek zijn bij woningzoekenden uit Oldenzaal en Denekamp.
- Uit de analyse blijkt dat er relatief weinig verhuizingen plaatsvinden tussen de verschillende kernen binnen de gemeente. Omdat bewoners over het algemeen minder geneigd zijn om naar een andere kern te verhuizen, is het belangrijk dat de woningbouwprogrammering ruimte laat voor **maatwerk**. Zeker ook de kleinere kernen hebben eigen unieke kenmerken en (op kleine schaal) een specifieke vraag naar bepaalde woningen. Een **flexibele woningbouwprogrammering** met ruimte voor maatwerkoplossingen die **passen bij het karakter en de schaal van de kern**, versterkt niet alleen de

lokale woningmarkt, maar bevordert ook de leefbaarheid en sociale cohesie binnen de kernen. Hierdoor kunnen bewoners blijven ontwikkelen binnen hun eigen gemeenschap zodat er een duurzame en toekomstbestendige voorraad ontstaat die aansluit bij de wensen van de kern.

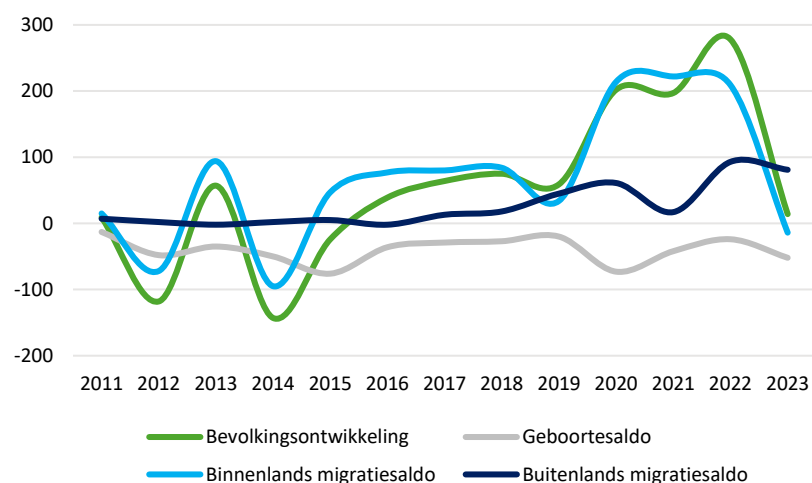
3 De bevolkingsontwikkeling

3.1 Bevolkingsgroei

Aantal inwoners de afgelopen jaren sterk gegroeid.

De gemeente Losser is in de afgelopen 10 jaar gegroeid. Hoewel tussen 2010 en 2015 het aantal inwoners is gedaald, is er vanaf 2015 elk jaar weer groei. Hierdoor is per saldo een stijgende lijn in de bevolkingsontwikkeling zichtbaar.

Figuur 3.1: Bevolkingsontwikkeling, geboortesaldo, binnenlands migratiesaldo en buitenlands migratiesaldo, 2010 - 2023



Bron: CBS-Statline, 2024.

De bevolkingsgroei in de gemeente wordt bepaald door het geboortesaldo (het verschil tussen het aantal geboorten en sterfgevallen), het binnenlands

migratiesaldo (het verschil tussen vestigers uit andere gemeenten en vertrekkers naar andere gemeenten) en het buitenlands migratiesaldo (het verschil tussen vestigers uit het buitenland en vertrekkers naar het buitenland). De gemeente Losser heeft een negatief geboortesaldo: er overlijden meer mensen dan er geboren worden. Dit is kenmerkend van een vergrijzende samenleving. De groei in de gemeente is dus te danken aan een positief migratiesaldo. Deze groei komt met name door de binnenlandse migratie. Vluchtelingen kunnen zowel vallen onder buitenlandse als binnenlandse migratie. Dit is afhankelijk van of deze personen al ingeschreven staan in een andere gemeente. Daardoor vallen bijvoorbeeld statushouders uit Syrië, tijdens de migratiestroom rond 2016, vaak onder binnenlandse migratie. Oekraïense vluchtelingen, die rechtstreeks uit Oekraïne komen, vallen vaker onder buitenlandse migranten. In figuur 3.1 volgt de lijn van de bevolkingsontwikkeling de lijn van het binnenlands migratiesaldo. In de periode 2011 - 2023 was het binnenlands migratiesaldo 895 personen. In 2022 zie je een opvallende piek in het buitenlands migratiesaldo, waarschijnlijk door de migratiestromen vanuit Oekraïne. Het buitenlandsmigratiesaldo was in de periode 2011 - 2023 340 personen. Het geboortesaldo komt uit op -525 personen. Tezamen betekent dit dat de gemeente Losser in de periode 2011 - 2023 gegroeid is met 709 inwoners.

Tabel 3.1: Ontwikkeling van aantal inwoners in de periode 2018 - 2024

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Gemeente	22.622	22.683	22.888	23.084	23.362	23.380
Losser						

Bron: CBS-Statline, 2024.

Sinds 2011 is vrijwel de volledige groei van het aantal inwoners geconcentreerd in de laatste vijf jaar, met name in 2020, 2021 en 2022. In deze periode is het aantal inwoners sterk gegroeid. Sinds 2019 is het aantal inwoners toegenomen met 758 personen, wat neerkomt op een groei van 3,4%. Dit percentage is iets

lager dan de gemiddelde bevolkingsgroei in Nederland, die op 3,8% ligt. In 2023 neemt de groei echter sterk af, hoewel er nog steeds sprake is van groei. Deze groei komt neer op ongeveer 20 personen. Ten opzichte van 2022 (met een groei van 278 personen) is dit een sterke daling.

3.2 Inwoners en huishoudens

Meer dan de helft van de inwoners in de kern Losser

De gemeente Losser bestaat volgens de CBS-indeling uit vijf kernen (bij het CBS 'wijken' genoemd). Dit zijn de kernen Losser, Overdinkel, De Lutte, Beuningen en Glane. De gemeente Losser telde op 1 januari 2024 23.380 inwoners en 9.762 huishoudens. De kern Losser is bijna 60% van het totaal aan inwoners in de gemeente. Overdinkel en De Lutte zijn de middelgrote kernen, met respectievelijk 18% en 17% van het totaal aantal inwoners. Beuningen en Glane zijn slechts 4% en 2% van het totaal aantal inwoners. Het buitengebied in de onderstaande tabel is gebaseerd op de categorie 'verspreide huizen' in de CBS-data. In de rest van het onderzoek wordt het buitengebied opgeteld bij de kernen op basis van de CBS-indeling.

Tabel 3.2: Aantal inwoners en huishoudens per kern, 2024

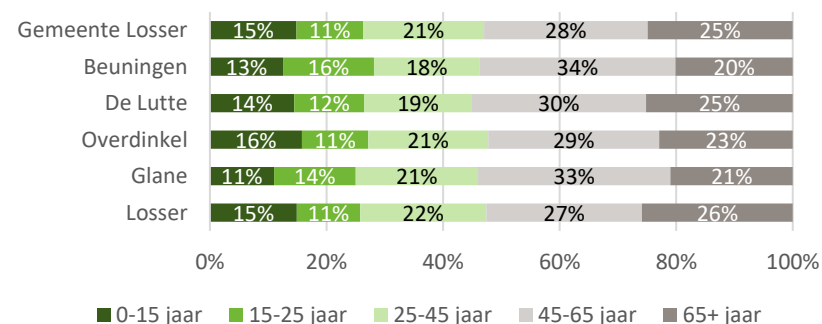
	Inwoners	Huishoudens
Losser Kern	12.916	5.626
Glane Kern	270	125
Overdinkel Kern	3.560	1.585
De Lutte Kern	2.640	1.110
Beuningen Kern	300	110
Buitengebied	3.690	1.290
Gemeente Losser	23.376	9.846

Bron: CBS-statline, 2024.

De gemeente Losser heeft relatief grote huishoudens. De gemiddelde huishoudensgrootte in de gemeente is 2,4 personen per huishouden. In Nederland is de gemiddelde huishoudensgrootte 2,1 personen per huishouden. Binnen de gemeente zie je per kern verschillen in de huishoudensgrootte. Beuningen heeft de grootste gemiddelde huishoudensgrootte: 2,7 personen per huishouden. Overdinkel heeft de kleinste huishoudensgrootte: 2,3 personen per huishouden. De kern Losser heeft een gemiddelde huishoudensgrootte van 2,4, De Lutte 2,5 en Glane 2,34.

De meeste ouderen wonen in de kern Losser

Figuur 3.2: Leeftijdsofbouw personen per kern (2024)



Bron: CBS-Statline, 2024.

De leeftijdsgroep 45-64 jaar is de grootste groep bij zowel de inwoners als huishoudens. Losser heeft, vergeleken met Nederland, relatief veel inwoners boven de 65 jaar. 25% van de inwoners in Losser is 65+, vergeleken met 20% in Nederland. Losser heeft daarentegen minder inwoners in de leeftijdsgroep 25-44 jaar. 21% van de inwoners is in de gemeente Losser tussen de 25 en 45 jaar, vergeleken met 25% in Nederland. Het aandeel jongeren onder de 25 jaar is vergelijkbaar met Nederland: in Losser is 26% onder de 25 jaar, in Nederland

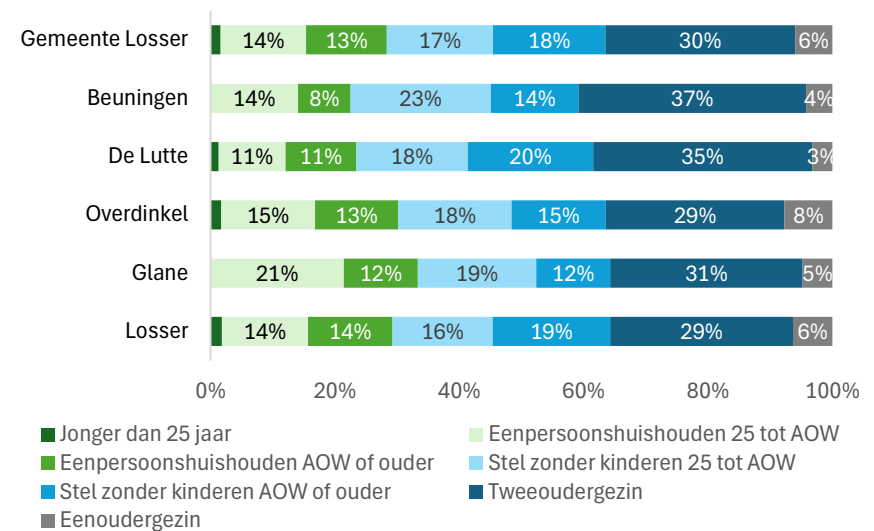
27%. De verschillen qua leeftijd tussen de kernen is beperkt. Glane en Beuningen tellen over het algemeen meer 15- tot 25-jarigen en 45- tot 65-jarigen. In die kernen zijn dus gezinnen met ‘oudere kinderen’ oververtegenwoordigd. In Losser en Overdinkel zie je ietwat meer jongere gezinnen, respectievelijk 15% en 16% van het totaal aantal inwoners. Met name in Losser en De Lutte wonen veel 65-plussers. In beide kernen is ongeveer een kwart van de bevolking 65-plus. In de gemeente Losser is dit ook ongeveer een kwart van de bevolking; in absolute getallen is dit 5.800 inwoners.

Veel gezinnen en stellen zonder kinderen in de gemeente Losser

De samenstelling van het aantal inwoners per leeftijd vertaalt niet direct naar hoe de woningvoorraad bewoond is. Zo zijn ouderen vaker één of tweepersoonshuishoudens, waardoor 37% van de woningen bewoond is door een 65+ huishouden. De leeftijd van een huishouden wordt door het CBS bepaald door de leeftijd van het oudste lid van het huishouden. Figuur 3.3 geeft verschillende huishoudenssamenstellingen naar leeftijd weer in de gemeente en per kern. In de gemeente Losser zijn tweeoudergezinnen de meest voorkomende huishoudens. 36% van de huishoudens zijn gezinnen, 35% zijn stellen zonder kinderen en 27% zijn alleenstaanden. Vergeleken met de rest van Nederland zijn er relatief veel gezinnen en stellen zonder kinderen. In Nederland zijn 32% van de huishoudens een gezin, en 29% een stel zonder kinderen. Daarentegen zijn er in de gemeente Losser relatief minder eenpersoonshuishoudens. Als we de huishoudenssamenstelling van de verschillende kernen vergelijken, dan zien we dat in Beuningen en De Lutte relatief de meeste gezinnen en stellen wonen. Ongeveer 20% zijn éénpersoonshuishoudens in beide kernen, vergeleken met 27% gemeentebreed. In Losser, Overdinkel en Glane wonen meer eenpersoonshuishoudens. Opmerkelijk is het grote aandeel eenpersoonshuishoudens in Glane. Glane kent relatief weinig 65-plussers. Glane heeft het hoogste aandeel eenpersoonshuishoudens tussen

de 25 jaar en de AOW-leeftijd, namelijk 21%. Beuningen kent relatief weinig ouderen. Slechts 8% van de huishoudens is een eenpersoonshuishouden boven de AOW-leeftijd, en 14% is een tweepersoonshuishouden boven de AOW-leeftijd. De Lutte kent juist relatief veel oudere tweepersoonshuishoudens: 20%.

Figuur 3.3: Huishoudenssamenstelling naar leeftijd, 2021



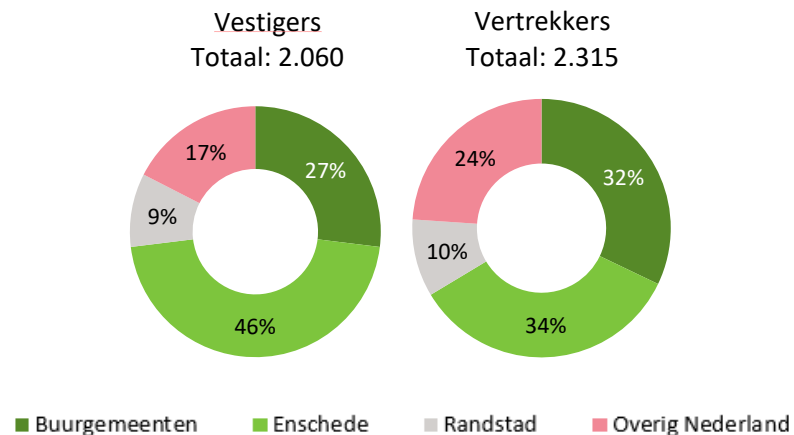
Bron: Lokale Monitor Wonen, 2024.

3.3 Recente verhuiscbewegingen

Meer vertrekkende dan vestigende huishoudens in de gemeente Losser

Van 2018 tot 2023 zijn er 2.060 huishoudens gevestigd in Losser, en 2.315 vertrokken. Dit betekent dat er per saldo 255 meer huishoudens vertrekken dan vestigen. Het gaat hierbij om huishoudens, niet personen. Jongeren die bijvoorbeeld wegtrekken bij hun ouders om te studeren, vallen dus niet onder vertrekkende huishoudens. Aangezien het inwoneraantal van de gemeente Losser groeit door het binnenlands migratiesaldo, zoals aangegeven in figuur 3.1, betekent dit dat de vestigende huishoudens groter zijn dan de vertrekkende huishoudens.

Figuur 3.4: Verhouding vestigers en vertrekkers per regio, 2017 - 2022

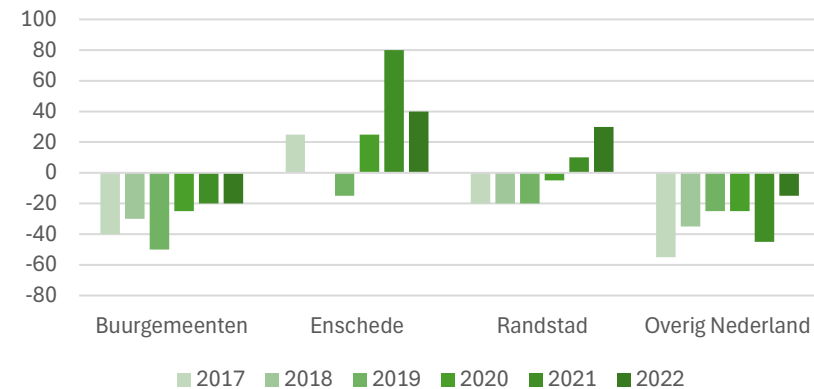


Bron: CBS-Statline, 2024.

De meeste verhuizingen zijn in relatie tot Enschede. Bijna de helft van de vestigers komt uit Enschede, en driekwart komt uit de gehele regio. Daarentegen verhuizen relatief meer mensen van Losser naar de aanliggende gemeenten en de gemeenten in de rest van Nederland buiten de randstad. Het aantal vestigers en vertrekkers uit de randstad ligt redelijk in evenwicht.

Huishoudens komen vanuit Enschede, en vertrekken naar de buurgemeenten

Figuur 3.5: Vestigingssaldo huishoudens per regio in de periode 2017 - 2022



Bron: CBS-microdata, 2024.

In de bovenstaande grafiek is te zien dat Losser huishoudens ‘verliest’ aan de buurgemeenten, en huishoudens ‘wint’ uit Enschede. Terwijl de aantallen bij overig Nederland kleiner zijn, zie je dat vooral mensen verhuizen naar andere delen van Nederland. Veel van deze verhuizingen zijn onvermijdelijk: mensen verhuizen bijvoorbeeld door werk of studie. Alleen met Enschede is in bijna elk jaar een positief vestigingssaldo. De laatste twee jaar zie je ook een positief vestigingssaldo met de randstad. Dit kan deels verklaard worden door de

woningnood: door een gebrek aan woningen in Enschede verhuizen mensen naar de omliggende gemeenten. Daarentegen blijkt uit de achterliggende cijfers dat juist veel huishoudens vertrekken naar de grotere steden. Naast de steden uit de randstad zijn dit ook de universiteitssteden als Nijmegen, Groningen en Tilburg.

Tabel 3.3: Verhuizingen van en naar buurgemeenten 2017 – 2022

Buurgemeenten	Vestiging	Vertrek	Vestigingssaldo
Almelo	65	50	15
Borne	25	20	5
Dinkelland	90	140	-50
Hengelo	130	150	-20
Oldenzaal	225	350	-125
Tubbergen	20	30	-10
Totaal	555	740	-185

Bron: CBS-microdata, 2024.

Als we ons verdiepen in de buurgemeenten (exclusief Enschede), dan valt op dat de meeste buurgemeenten een negatief vestigingssaldo hebben. Alleen uit Almelo en Borne vestigen meer huishoudens in de gemeente Losser dan er vertrekken. Bij Dinkelland en Oldenzaal zie je het grootste negatieve saldo. Dit is waarschijnlijk omdat bepaalde kernen buiten de gemeente, zoals Oldenzaal en Denekamp, dichterbij de kernen De Lutte en Beuningen liggen. In het volgende onderdeel lichten we dit toe.

Weinig verhuizingen tussen de verschillende kernen in de gemeente Losser

Tabel 3.4: Verhuizingen tussen de kernen, 2017 – 2022

Naar Van	Losser	Glane	Over- dinkel	De Lutte	Beuningen	Buiten de gemeente	Totaal
Losser	52%	0%	5%	2%	0%	41%	100%
Glane	19%	12%	3%	3%	3%	62%	100%
Overdinkel	24%	0%	27%	0%	0%	48%	100%
De Lutte	6%	0%	0%	33%	0%	61%	100%
Beuningen	1%	1%	1%	1%	21%	76%	100%
Gemeente Losser	36%	1%	8%	7%	1%	48%	100%

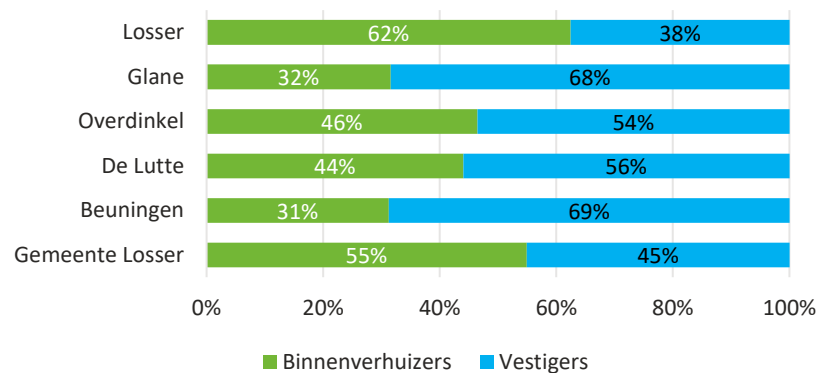
Bron: CBS-microdata, 2024.

In tabel 3.4 zijn de verhuispatronen tussen de kernen te zien. Dit geeft ons een beter inzicht waarom de gemeenten Dinkelland en Oldenzaal een relatief groot negatief saldo hebben. Je ziet dat er weinig verhuizingen tussen de verschillende kernen van de gemeente zijn. De kernen Glane, De Lutte en Beuningen kennen meer verhuizingen buiten de gemeente dan binnen. Het feit dat De Lutte dichterbij Oldenzaal ligt dan bij Losser, kan mogelijk verklaren waarom 61% naar buiten de gemeente verhuist, en slechts 6% naar de kern Losser. Naar de overige kernen zijn (bijna) geen verhuizingen. Hetzelfde verhaal geldt voor Beuningen. Maar liefst 76% van de verhuizers in Beuningen verhuist naar buiten de gemeente. Beuningen ligt vlakbij Denekamp, terwijl het een stuk verder ligt van de kern Losser. Dit kan mogelijk verklaren dat er vrijwel geen verhuizingen zijn naar de andere kernen in de gemeente Losser. De kern Losser kent voornamelijk verhuizingen binnen de kern zelf. Alleen bij Overdinkel en Glane zie je een grotere stroom verhuizingen richting de kern Losser. Op basis van de cijfers lijkt er weinig aansluiting tussen de verschillende kernen te zijn. Als het gaat om verhuisbewegingen, lijken bepaalde kernen sterker verbonden

te zijn met kernen buiten de gemeente Losser dan de kernen binnen de gemeente Losser. Mensen lijken voornamelijk te verhuizen op basis van hoe dichtbij de kern ligt. Om de verhuisbewegingen te begrijpen in de gemeente Losser, is dus ook een regionale kijk van belang.

Alleen de kern Losser kent meer binnenverhuizers dan vestigers

Figuur 3.6: Verhouding binnenverhuizers en vestigers, 2017 - 2022



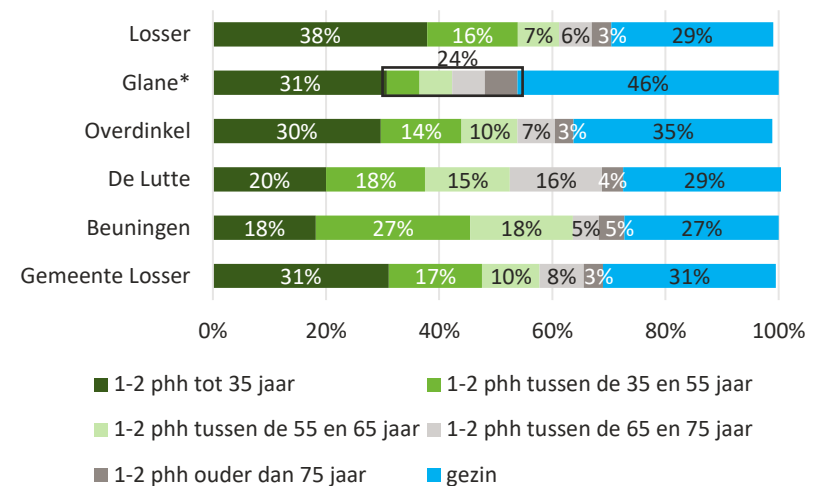
Bron: CBS-microdata, 2024.

Als we het totaal aan binnenverhuizers en vestigers vergelijken, dan zie je iets meer binnenverhuizers dan vestigers voor de gehele gemeente. Oftewel, van alle verhuizingen naar een woning in de gemeente Losser, komt 55% van de huishoudens uit de gemeente zelf. 45% komt van buiten de gemeente. De verhoudingen tussen de kernen verschillen sterk. Bij de kernen De Lutte, Glane en Beuningen zie je een vergelijkbaar verhaal als bij de vertrekkers. De mensen die verhuizen naar deze drie kernen komen vaker van buiten de gemeente. Alleen de kern Losser kent meer binnenverhuizers dan vestigers. 62% van de

verhuizers naar Losser komt uit de gemeente. Ongeveer 80% hiervan komt uit de kern Losser zelf. De rest komt uit Glane of Overdinkel.

Losser trekt veel gezinnen en jonge huishoudens aan

Figuur 3.7: Vestigers per leeftijd naar kern, 2017 - 2022



* Het CBS levert wegens privacyregels geen gegevens als er minder dan 10 huishoudens in een categorie vallen. De verhuisbewegingen in Glane zijn te gering in aantal om de exacte verhoudingen weer te geven. De categorieën in het vierkant zijn tezamen 24% van de huishoudens die naar Glane verhuisd zijn.

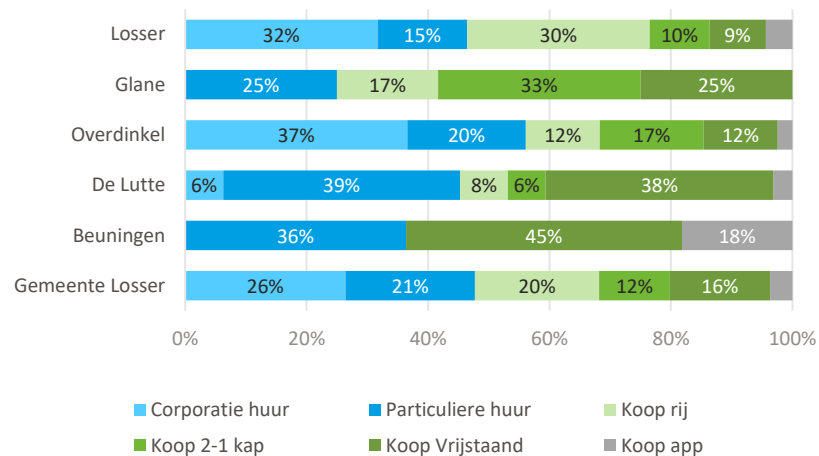
Bron: CBS-microdata, 2024.

De afgelopen jaren zijn er veel gezinnen en één- of tweepersoonshuishoudens tot 35 jaar gevestigd in de gemeente. Bijna één derde van de vestigers zijn gezinnen. Als je dit vergelijkt met de huidige huishoudenssamenstelling van de gemeente naar leeftijd, dan zie je echter dat gezinnen ondervertegenwoordigd zijn. 36% van de gemeente is een gezin, terwijl 31% van de vestigers gezinnen

zijn. De Lutte en Beuningen kennen relatief weinig jonge, vestigende één- of tweepersoonshuishoudens. In De Lutte gaat dit om 20% van het totaal, in Beuningen slechts 18%. Daarentegen zie je in Beuningen dat er juist relatief veel één- of tweepersoonshuishoudens van tussen de 35 en 55 jaar vestigen. In De Lutte is het aandeel één- of tweepersoonshuishoudens boven de 65 jaar bijna het dubbele van de gemeente. Je ziet dus dat de kernen verschillende groepen aantrekken. Losser trekt veel jonge huishoudens, Beuningen veel één- of tweepersoonshuishoudens tussen de 35 en 55 jaar en De Lutte veel oudere één- of tweepersoonshuishoudens. Glane trekt veel gezinnen. Overdinkel heeft relatief meer gezinnen, maar heeft geen grote uitschieters ten opzichte van het gemiddelde in de gemeente.

Vestigers betrekken veel huurwoningen

Figuur 3.8: Verhuizingen van vestigers naar woningtype, 2017 - 2022

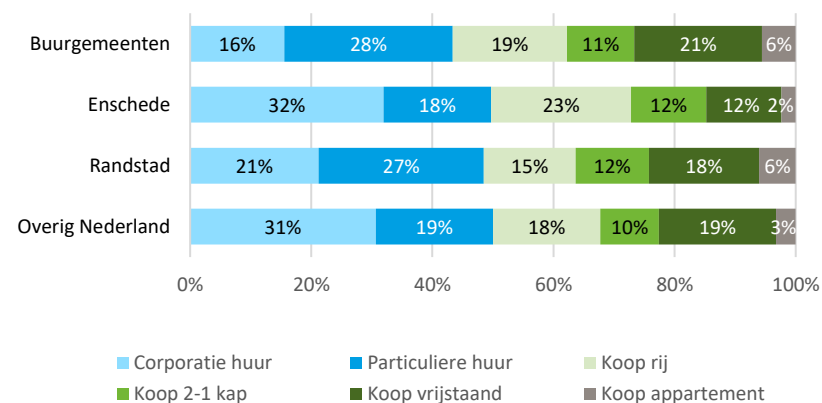


Bron: CBS-microdata, 2024.

Ongeveer 45% van de vestigers in de afgelopen periode is in een huurwoning van een corporatie of een particuliere verhuurder komen wonen. Doorgaans ligt de doorstroming in de huurvoorraad (en in het bijzonder de particuliere huur) hoger dan bij de koopvoorraad. Terwijl in de gemeente slechts 11% van het woningaanbod particuliere huur is, verhuist 21% van de huishoudens de afgelopen periode naar een particuliere huurwoning. 50% van de vestigers verhuist naar een koopwoning, terwijl 70% van de woningvoorraad koop is. Met name in de kleinere kernen zie je veel verhuizingen naar koopwoningen. In de kleinere kernen zijn dit veel vrijstaande woningen en twee-onder-één kapwoningen, terwijl bijna een derde van de verhuizingen in de gemeente Losser naar een koop-rijwoning gaan. Ten opzichte van de bestaande woningvoorraad in de gemeente Losser verhuizen vestigers dus relatief minder naar koopwoningen, terwijl vestigers vaker huurwoningen betrekken.

Verhuizers uit de buurgemeenten en de randstad verhuizen het vaakst naar particuliere huur

Figuur 3.9: Verhuizingen van vestigers per regio naar type woning, 2017 - 2022

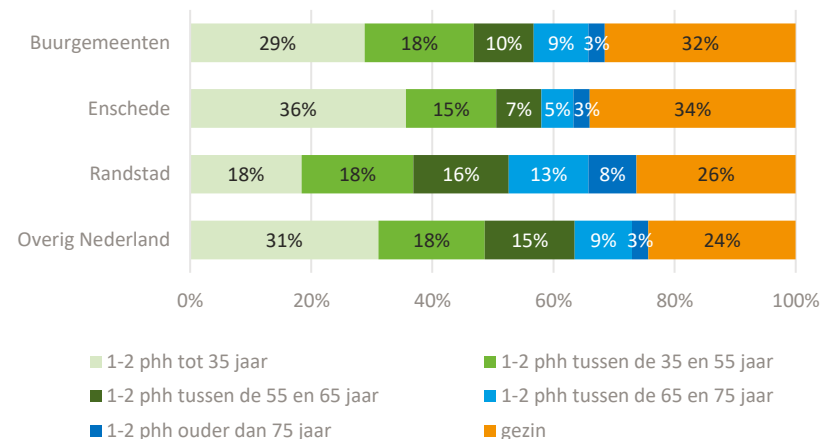


Bron: CBS-microdata, 2024.

Als we kijken naar de herkomst van vestigers dan valt op dat huishoudens vanuit de randstad en de buurgemeenten het vaakst verhuizen naar een particuliere huurwoning. Dit gaat om iets meer dan een kwart van de verhuizingen. Uit Enschede en Overig Nederland is dit aanzienlijk minder. Hier zie je dat bijna een derde verhuist naar een corporatiewoning. Opvallend is dat juist uit de buurgemeenten weinig verhuizingen zijn naar corporatiewoningen. De huishoudens uit buurgemeenten verhuizen het vaakst naar een koopwoning. 57% van de huishoudens verhuist naar een koopwoning. 21% van de verhuizingen vanuit de buurgemeenten zijn naar een vrijstaande woning. Huishoudens uit Enschede verhuizen het minst naar een koopwoning, ook al komt dit alsnog neer op 50% van de verhuizingen. Ondanks dat Enschede en de buurgemeenten nabijgelegen zijn, zie je dus grote verschillen in de verhuisbewegingen tussen de twee. Huishoudens uit buurgemeenten hebben een hoger besteedbaar inkomen en verhuizen het vaakst naar particuliere huurwoningen of vrijstaande koopwoningen. Huishoudens uit Enschede verhuizen het vaakst naar corporatiewoningen of koop rijwoningen.

Vooraf jongere huishoudens en gezinnen uit Enschede

Figuur 3.10: Herkomst vestigers naar leeftijd, 2017 - 2022



Bron: CBS-microdata, 2024.

De afgelopen jaren zijn er het vaakst jonge huishoudens en gezinnen verhuisd naar Losser. Opvallend is dat naar verhouding de meeste jonge huishoudens én gezinnen uit Enschede komen. Met verhuizers uit de randstad zie je de grootste verschillen: slechts 18% is een jong één- of tweepersoonshuishouden. Uit de randstad verhuizen juist relatief veel 55+ huishoudens: 27%. De vestigers uit de buurgemeenten zijn over het algemeen ouder dan de vestigers uit Enschede. Dit kan verklaren waarom vestigers uit Enschede vaker naar corporatiewoningen of koop rijwoningen verhuizen. De vestigers uit de buurgemeenten, relatief vaak tussen de 35 en 75 jaar, hebben een hoger besteedbaar inkomen en verhuizen daardoor vaker naar grotere woningen. Je ziet dat het aandeel 75-plussers, die vaak naar corporatiewoningen verhuizen, wel gelijk is.

4 Huidige Woningvoorraad

In dit hoofdstuk brengen wij de bestaande woningvoorraad in beeld. We analyseren hoe de woningvoorraad is verdeeld naar marktsegment (koop, sociale huur of particuliere huur) en woningtype. In dit hoofdstuk wordt met sociale huur corporatiewoningen bedoeld (inclusief niet-DAEB). We verdiepen ons in de ontwikkelingen van de afgelopen jaren in zowel het koopsegment als sociale huursegment. Daarbij analyseren we de ontwikkelingen in de woningvoorraad in de afgelopen jaren en de huidige woningvoorraad naar het marktsegment (koop, sociale huur, particuliere huur) en prijs. Ook brengen we in beeld hoe de woningvoorraad is verdeeld over het type huishouden.

4.1 Kenmerken van de woningvoorraad

Relatief veel sociale huur in Overdinkel

Tabel 4.1: Woningvoorraad in de gemeente Losser, 2023

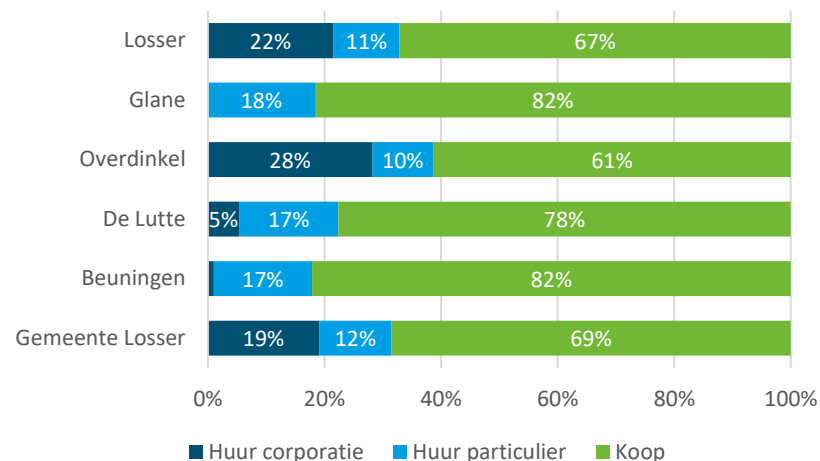
	Beuningen	De Lutte	Glane	Losser	Overdinkel
Woningvoorraad	382	1.621	209	6.046	1.809

Bron: CBS-Statline, 2024.

De gemeente Losser kent in 2023 10.067 woningen. Hiervan zijn ongeveer 7.050 koopwoningen, 1.910 sociale huurwoningen en 1.110 particuliere huurwoningen. Volgens het CBS zijn 9.740 van de woningen bewoond. 70% van de woningen in de gemeente Losser zijn een koopwoning. Nederland heeft gemiddeld 57% koopwoningen, waardoor de gemeente Losser relatief veel koopwoningen heeft. 19% is sociale huur, vergeleken met 28% in Nederland. Het aandeel particuliere huur ligt dicht bij elkaar: in de gemeente Losser 12%, in Nederland 14%. 60% van de woningen staan in de kern Losser. Beuningen en

Glane zijn tezamen slechts 6% van de totale woningvoorraad. De woningvoorraad van de kernen is inclusief het buitengebied.

Figuur 4.1: Woningeigendom per kern* in de gemeente Losser, 2024



* inclusief het buitengebied.

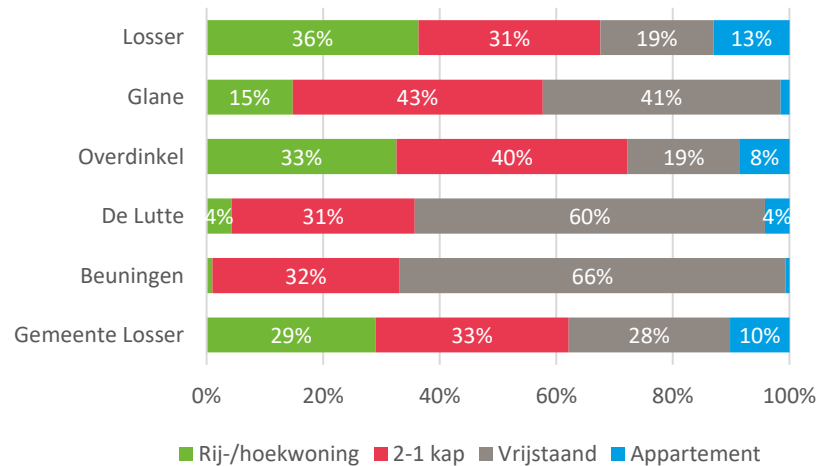
Bron: WOZ, 2024.

De meeste woningen in de kernen zijn koopwoningen. Dit is typisch voor landelijke gemeenten. De meeste sociale huurwoningen zijn in Losser of Overdinkel. Overdinkel heeft voor de kenmerken van de gemeente Losser (kleinere, minder verstedelijkte gemeente) veel sociale huur. Met 28% sociale huur ligt Overdinkel gelijk met het gemiddelde in Nederland. Glane heeft daarentegen geen enkele sociale huurwoning. Opmerkelijk is het grote aandeel particuliere huur in de kleinere kernen. Vergeleken met Nederland en Twente (respectievelijk 14,4% en 12,1%) is er bovengemiddeld veel particuliere huur. Doorgaans is er meer particuliere huur in de grotere steden.

Vergeleken met de aangrenzende gemeenten zijn er grote verschillen. Terwijl het aandeel koopwoningen rond de 70% zit voor de meeste gemeenten, is de verhouding particuliere en sociale huur verschillend. Tubbergen en Dinkelland hebben minder sociale huurwoningen (respectievelijk 11,7% en 12,3%) dan de gemeente Losser. In Oldenzaal daarentegen is een uitzonderlijke 28,3% van het woningaanbod sociale huur. Dit is ver bovengemiddeld voor een landelijke gemeente. Enschede heeft aanzienlijk minder koopwoningen, wat kenmerkend is voor een grotere stad. Bijna 50% van de woningvoorraad in Enschede is een koopwoning. 37% van de woningvoorraad zijn sociale huurwoningen en 16% particuliere huurwoningen.

Weinig appartementen in de gemeente Losser

Figuur 4.2: Woningtype per kern* in de gemeente Losser, 2024

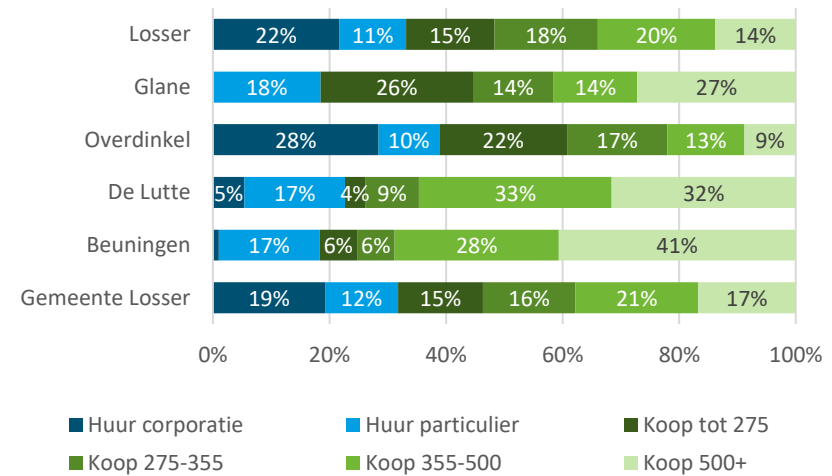


* inclusief het buitengebied.
Bron: WOZ, 2024.

De meeste woningen in de gemeente Losser zijn twee-onder-één-kap-woningen. Opvallend is dat slechts 10% van de woningen in de gemeente Losser appartementen zijn. Dit terwijl het particuliere huuraanbod 12%, en het sociale huuraanbod 19% is. De meeste sociale huur zijn dus eengezinswoningen. Voor een middelgrote kern heeft De Lutte veel vrijstaande woningen. Glane heeft daarentegen relatief weinig vrijstaande woningen.

De gemeente Losser heeft een groot aandeel betaalbare woningen

Figuur 4.3: Marktsegment per kern* in de gemeente Losser, 2024



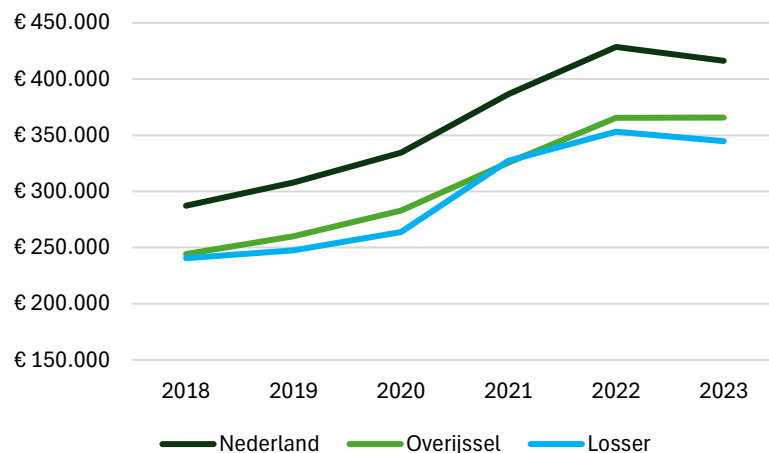
* inclusief het buitengebied.
Bron: WOZ, 2024.

Betaalbare koop wordt in de gemeente aangeduid als een koopwoning tot € 355.000. Dit is in lijn met de huidige afspraken in de Woondeal regio Twente. Samen met het aanbod sociale huur betekent dit dat ongeveer 50% van het

woningaanbod in de gemeente Losser als betaalbaar kan worden beschouwd. Als je hierbij ook de particuliere huur rekent, komt het betaalbare aanbod op 62%. De meeste betaalbare woningen zitten in de kernen Losser en Overdinkel. In de kern Losser is 66% van de woningvoorraad betaalbaar (inclusief particuliere huur). In de kern Overdinkel is dit zelfs 77% van de woningvoorraad. In de gemeente Losser heeft 17% van de koopwoningvoorraad een WOZ-waarde hoger dan € 500.000. Tussen de kernen zijn grote verschillen. In de kern Beuningen heeft ongeveer 50% van de koopwoningen een WOZ-waarde hoger dan € 500.000. In Losser is dit 14% en in Overdinkel slechts 9%. Een groter aanbod aan dure koopwoningen is kenmerkend voor kleinere kernen.

De woningprijzen in de gemeente Losser stijgen even hard als in Nederland

Figuur 4.4: Prijsontwikkeling verkoopprijs vergeleken met Overijssel en Nederland

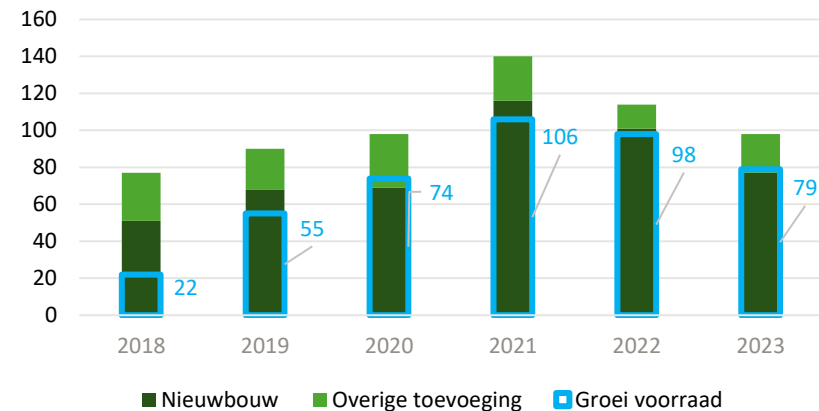


Bron: CBS-statline, 2024.

In de periode 2018 - 2023 zijn de verkoopprijzen in de gemeente Losser sterk gestegen. Dit is een ontwikkeling die we door heel Nederland hebben gezien. Sinds 2018 steeg de gemiddelde verkoopprijs in de gemeente Losser met 43%. Dit is ongeveer gelijk aan de groei in Nederland. De gemiddelde transactieprijs was in 2023 € 345.000. De gemiddelde woningprijs ligt in de gemeente Losser daardoor lager dan in de provincie Overijssel (€ 366.000) en aanzienlijk lager vergeleken met Nederland (€ 416.000). Toch blijft dit lastig te financieren voor veel inwoners. In 2024 heb je gemiddeld voor een koopwoning van € 345.000 een bruto jaarinkomen van € 71.000 nodig om een hypotheek af te sluiten. Zowel in Nederland als in Losser zie je echter dat de gemiddelde transactieprijs het laatste jaar is gedaald. In de gemeente Losser daalde de transactieprijs van € 353.100 in 2022 naar € 344.800 in 2023, oftewel een daling van 2,4%. Hierdoor is de daling iets lager dan in Nederland (3%).

De meeste nieuwbouw in 2021 en 2022

Figuur 4.5: Groei woningvoorraad in de gemeente Losser



Bron: CBS-Statline, 2024.

In de grafiek hiervoor is de nieuwbouw en de overige toevoegingen in een jaar afgezet tegen de sloop dat jaar. In de afgelopen zes jaar is de woningvoorraad met ongeveer 430 woningen gegroeid. Dat is gemiddeld 72 woningen per jaar. In 2021 was de grootste groei, waarbij per saldo 106 woningen toegevoegd zijn. De woningtoename bestaat voor gemiddeld 275 woningen per jaar uit nieuwbouw. De overige toevoegingen, zoals splitsing of transformatie, bestaat uit ongeveer 23 woningen per jaar. Het totaal aan sloop en onttrekkingen is gemiddeld 31 woningen per jaar. In de gemeente Losser is de woningvoorraad in de periode 2018 - 2023 gegroeid met 3,7%. Dat ligt lager dan in Overijssel (4,6%) en Nederland (5%). De gemeente Enschede groeide met 4,6%. De groei in de gemeente Losser is echter vergelijkbaar met soortgelijke landelijke gemeenten in de regio. Zo groeide de woningvoorraad in de gemeente Dinkelland met 3,8%, en de gemeente Oldenzaal met 2,9%.

4.2 Sociale huurvoorraad

De sociale huurvoorraad bestaat vooral uit eengezinswoningen

Tabel 4.2: Woningvoorraad Domijn, 2023

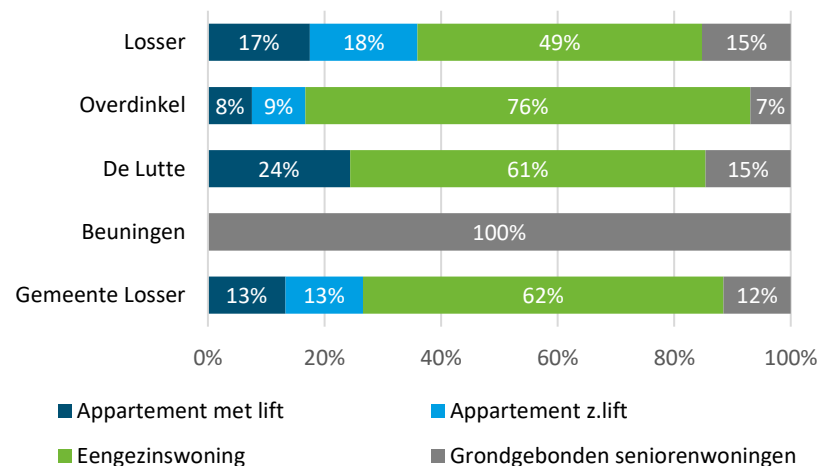
Losser	Overdinkel	De Lutte	Beuningen	Gemeente Losser
1.235	503	82	3	1.823

Bron: VHE-gegevens Domijn, 2024.

Domijn en Woonzorg-Nederland zijn de enige woningcorporaties in de gemeente Losser. Het woningaanbod van Woonzorg-Nederland is in vergelijking met Domijn echter klein. Woonzorg-Nederland heeft 36 geclusterde appartementen in een woonzorgcentrum aan de straat Langenkamp in de kern Losser. De gemiddelde huurprijs is € 588. Domijn heeft woningen in alle kernen behalve Glane. Het aanbod in Beuningen is echter ook klein. De meeste woningen zijn in de kern Losser. Relatief staan ten opzichte

van de totale woningvoorraad de meeste woningen in Overdinkel. Hier is 28% van de totale woningvoorraad in bezit van Domijn.

Figuur 4.6: Woningbezit Domijn naar type per kern, 2023

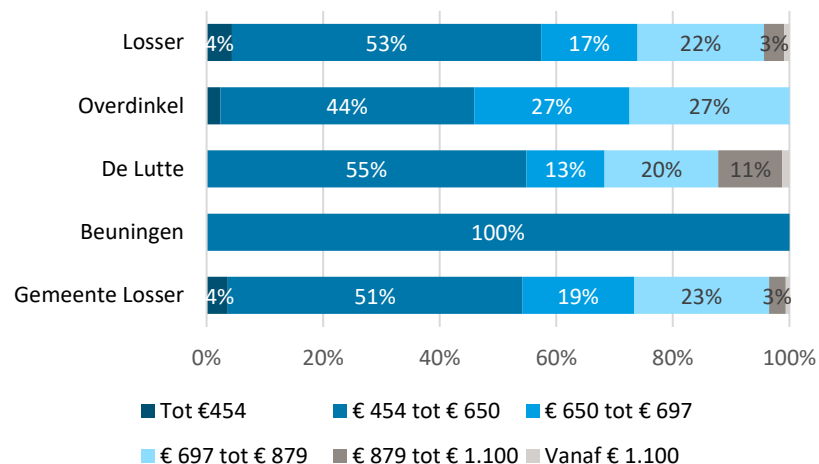


Bron: VHE-gegevens Domijn, 2024.

De meeste woningen in bezit van Domijn zijn eengezinswoningen. De kern Losser heeft de meeste appartementen, en ook appartementen zonder lift. Appartementen zonder lift zijn niet geschikt als ouderenwoning. Het grote aandeel sociale huurwoningen in Overdinkel zijn vooral eengezinswoningen.

Weinig sociale huurwoningen tot de kwaliteitskortingsgrens van € 454

Figuur 4.7: Huurprijzen Domijn per kern, 2024



Bron: VHE-gegevens Domijn, 2024.

Het aandeel woningen met een huurprijs tot € 454 is klein. Huurprijzen tot € 454 vallen onder de kwaliteitskortingsgrens. Onder deze grens wordt de huur vanaf de basishuur volledig vergoed door de huurtoeslag. Deze huurwoningen zijn bedoeld voor mensen, vaak jongeren, die lastig kunnen rondkomen. Bijna 50% van de woningen zit op de lage aftoppingsgrens van € 650. Deze aftoppingsgrens is doorgaans bedoeld voor huishoudens van een of twee personen: tot deze grens krijgen één- of tweepersoonshuishoudens huurtoeslag. 42% van de woningen zit tussen de eerste aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens van € 879. Deze woningen zijn vaak bedoeld voor de doelgroep gezinnen. Gezinnen kunnen echter ook een huurprijs hebben tot € 650.

Ongeveer 3% van de woningvoorraad van Domijn is geen sociale huurwoning: deze woningen zitten boven de liberalisatiegrens.

De krapte bij de sociale huurvoorraad wordt elk jaar groter

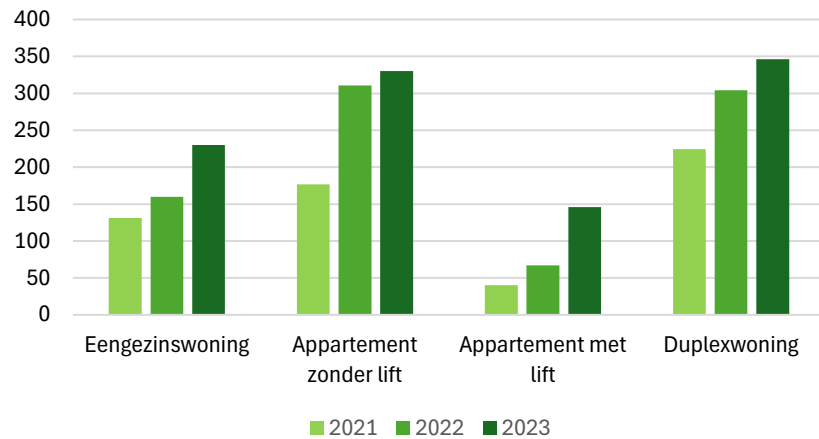
Tabel 4.3: Domijn, woningtoewijzingen, aantal weigeringen, gemiddeld aantal reacties en zoekduur

	2021	2022	2023
Woningtoewijzingen	159	150	110
Aantal weigeringen	263	157	135
Aantal reacties (gewogen gem.)	128	176	251
Zoekduur (maanden)	8,03	9,30	10,72

Bron: VHE-gegevens Domijn, 2024.

De laatste drie jaren verhuurde Domijn gemiddeld 140 woningen per jaar. In 2023 zie je echter een sterke daling. In 2023 blijkt dat de al bestaande krapte op de sociale huurvoorraad is toegenomen. Het aantal toewijzingen is afgenomen, het aantal reacties is sterk gestegen en de zoekduur is ten opzichte van 2021 met bijna drie maanden vergroot. Het gemiddelde aantal reacties is in drie jaar verdubbeld van 128 naar 251 reacties. Daarbij moet wel de kanttekening gemaakt worden dat Domijn in 2023 bij woninghuren.nl is aangesloten. Hierdoor kunnen mensen vanuit de hele regio op het woningaanbod van Domijn in Losser reageren. Dit kan bijdragen aan het gestegen aantal reacties. Bij de zoekduur gaat het om het reageren op al het passend aanbod in de gehele gemeente Losser. Specifiekere wensen onder actief woningzoekenden kennen doorgaans langere zoekduren.

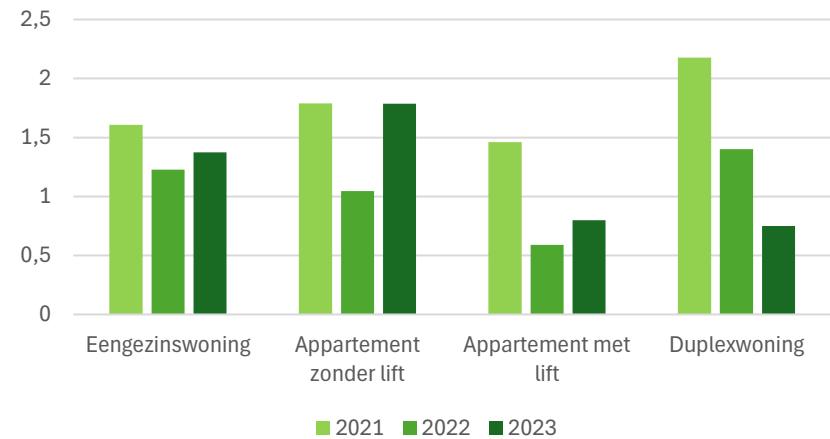
Figuur 4.8: Domijn, gewogen gemiddelde reacties per jaar



Bron: VHE-gegevens Domijn, 2024.

In de bovenstaande grafiek is het gewogen gemiddelde van het aantal reacties per woningtype weergegeven. Omdat het een gewogen gemiddelde is, is er rekening gehouden met het feit dat sommige woningtypes vaker verhuurd worden. Uit de grafiek blijkt dat appartementen zonder lift en duplexwoningen de meeste reacties krijgen. Deze woningen zijn vaak gewild onder jongeren. Tegelijkertijd zijn dit ook de woningen met de meeste doorstroom. Bij eengezinswoningen is doorgaans de minste doorstroom. Het lager aantal reacties voor eengezinswoningen vergeleken met appartementen zonder lift betekent dus niet per se een lagere belangstelling voor eengezinswoningen.

Figuur 4.9: Domijn, gewogen gemiddelde weigeringen per jaar



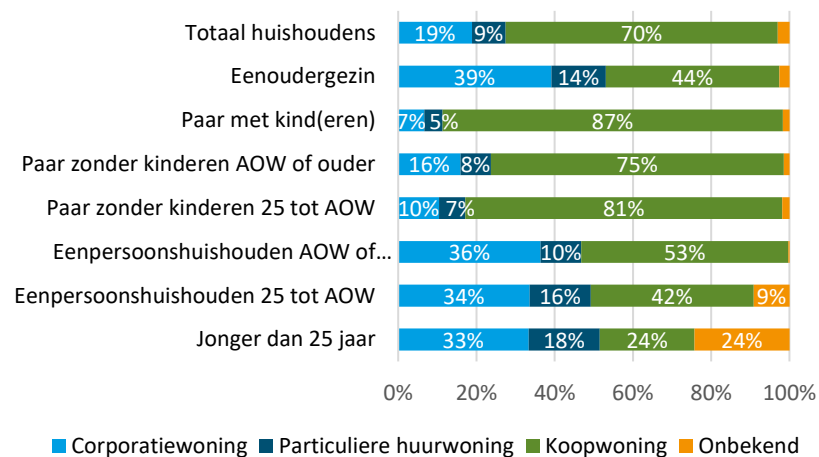
Bron: VHE-gegevens Domijn, 2024.

Het gewogen gemiddelde aantal weigeringen geeft het aantal weigeringen weer dat één woning gemiddeld krijgt. Duplexwoningen worden in 2021 en 2022 het vaakst geweigerd. In 2023 worden appartementen zonder lift het vaakst geweigerd. Uit de grafiek blijkt dat in 2023, ten opzichte van 2021, het aantal weigeringen per jaar van duplexwoningen en appartementen met lift is gedaald. Het aantal weigeringen van eengezinswoningen en appartementen zonder lift is grotendeels gelijk gebleven. In 2021 lag het aantal weigeringen rond de 1,7 weigeringen per woning. Dit is in 2023 gedaald naar 1,2 weigeringen per woning. Het dalende aantal weigeringen kan mogelijk verklaard worden door de groeiende krapte op de sociale huurvoorraad: mensen worden minder kieskeurig als er een kleiner aanbod is. Mogelijk draagt een nieuw systeem voor zoekprofielen op Woninghuren.nl, en een andere werkwijze bij mutaties ook bij aan het gedaalde aantal weigeringen.

4.3 Bewoning van de woningvoorraad

Veel eenpersoonshuishoudens in corporatiewoningen

Figuur 4.10: Bewoning huishoudens per marktsegment in de gemeente Losser, 2021



Bron: Lokale Monitor Wonen, 2024.

In de gemeente Losser woont ongeveer 70% van de huishoudens in een koopwoning. Deze woningen zijn met name bewoond door stellen met of zonder kinderen. Ondanks dat corporatiewoningen dus veelal eengezinswoningen aanbieden, zie je dat er veel eenpersoonshuishoudens wonen in corporatiewoningen. Ongeveer een derde van de eenpersoonshuishoudens woont in een corporatiewoning. Je ziet hier geen grote verschillen tussen de leeftijden. Van de alleenstaanden met een AOW-leeftijd woont 36% in een corporatiewoning. Voor alleenstaanden onder de AOW-leeftijd is dit 34%.

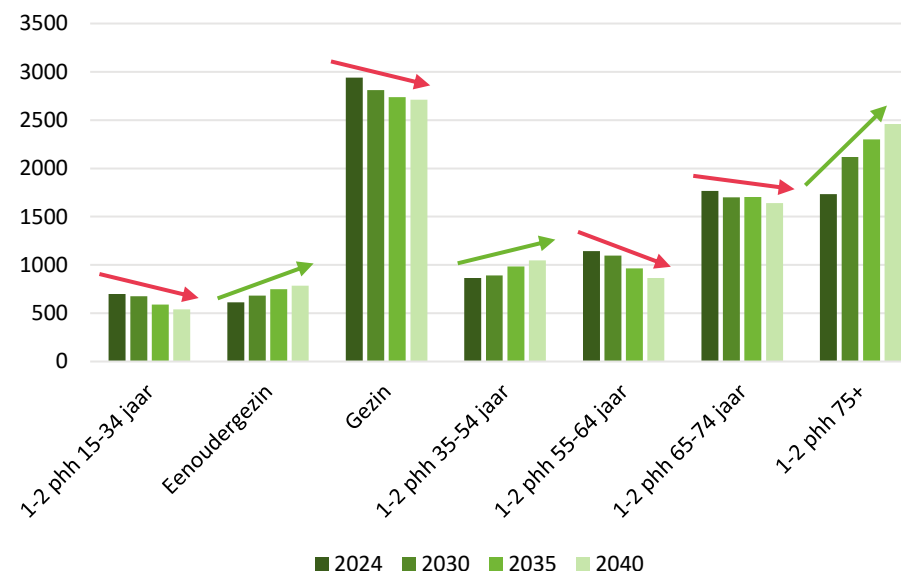
5 Toekomstige woningbehoefte

In de vorige hoofdstukken onderzochten we de ontwikkelingen in de afgelopen jaren en de huidige situatie van de woningmarkt in de gemeente Losser. In dit hoofdstuk kijken we vooruit naar de toekomstige woningbehoefte op de korte en lange termijn. Hoe ontwikkelen de huishoudens zich de komende 15 jaar en wat betekent dit voor de woningbehoefte? Hoeveel woningen moeten er gebouwd worden en welke woningen wensen de verschillende doelgroepen? In dit hoofdstuk wordt ook onderzocht wat de ambitie van de gemeente Losser om te groeien tot 25.000 inwoners betekent voor de woningvoorraad. Welke huishoudens trekken wij aan, en welke woningen zijn hiervoor nodig? Ten slotte wordt er op basis van voorgaande onderzoeken een blik geworpen op de doelgroepen arbeidsmigranten en woonwagabewoners.

5.1 Bevolkings- en huishoudensprognose

Om ruimtelijk beleid te kunnen maken is inzicht in de verwachte ontwikkeling van de bevolking en het aantal huishoudens nodig. Bevolkings- en huishoudensprognoses worden berekend op basis van de laatste demografische inzichten en verwachtingen ten aanzien van geboorte, sterfte, het binnenlands- en buitenlandsmigratiesaldo. De praktijk leert dat met name verhuisstromen niet eenvoudig te voorspellen zijn. Deze zijn afhankelijk van verschillende factoren. Denk hierbij aan economische ontwikkelingen, politieke beslissingen (waar worden woningen gebouwd?) en veranderingen op wereldschaal (wel of geen instroom vluchtelingen). De ontwikkeling van het aantal geboorten en sterfgevallen zijn doorgaans met meer zekerheid te voorspellen. We gebruiken Primos 2024 als basis voor de bevolkings- en huishoudensprognose.

Figuur 5.1: Huishoudensontwikkeling in de gemeente Losser, 2024 - 2040

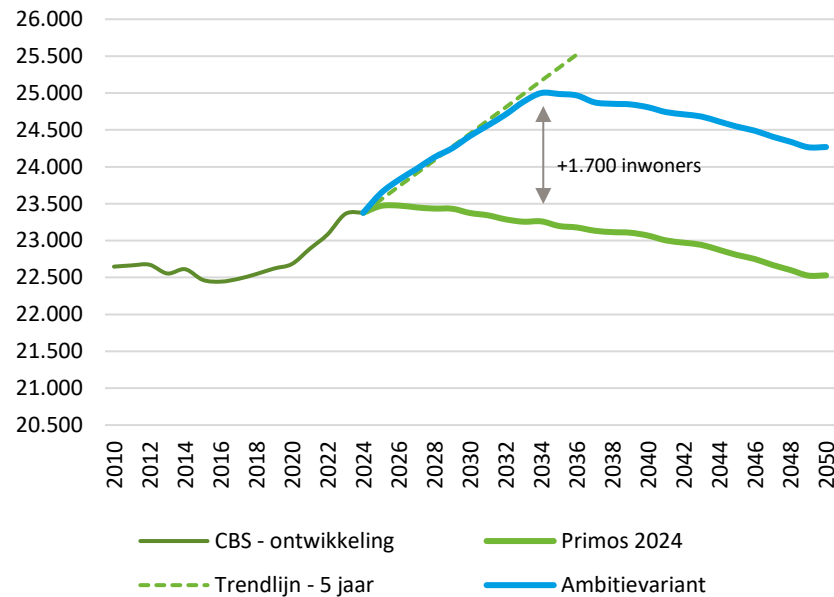


Bron: Primos, 2024.

De gemeente Losser vergrijst

De samenstelling van de huishoudens in de gemeente Losser zal de komende jaren sterk veranderen. Niet alleen zal het aandeel van gezinnen en jongere één- of tweepersoonshuishoudens dalen. Je ziet ook dat in absolute getallen het aantal gezinnen, één- of tweepersoonshuishoudens tussen de 15-34 jaar en één- of tweepersoonshuishoudens tussen de 55-74 jaar zal dalen. Eenoudergezinnen en één- of tweepersoonshuishoudens tussen de 35-54 jaar stijgen licht. Je ziet echter de sterkste groei in de dubbele vergrijzing: één- of tweepersoonshuishoudens boven de 75 jaar stijgt in de komende 15 jaar met meer dan 40%.

Figuur 5.2: Gemeente Losser. Huishoudensontwikkeling in verschillende scenario's



Bron: CBS-Statline, 2024 en Primos, 2024. Bewerking Companen.

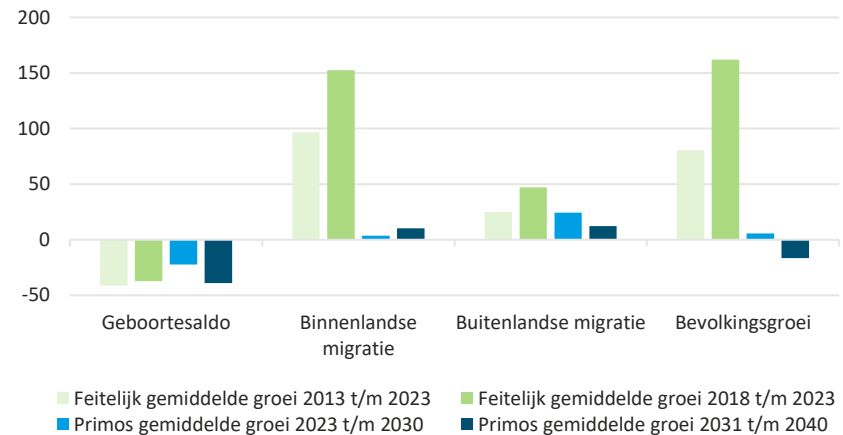
Bevolkingsontwikkeling in verschillende scenario's

Als basis voor de doorrekening van de woningbehoefte kijken we in eerste instantie naar de uitkomsten van Primos. Dit is een trendprognose gebaseerd op ontwikkelingen over een wat langere termijn. Volgens de Primos-prognose zal het aantal inwoners van de gemeente Losser de komende jaren nog licht groeien en vervolgens afnemen als gevolg van de vergrijzing. In 2034 zal het aantal inwoners in de gemeente naar verwachting zijn afgenomen tot 23.620. In figuur 5.3 zijn de verschillende groeicomponenten van de Primos-prognose opgenomen. Deze basisprognose houdt voor Losser rekening met:

- een stabiel en licht negatief geboortesaldo;
- dat de groei van het aantal huishoudens met name komt door de binnenlandse en buitenlandse migratie.

Opvallend is dat in de Primos-prognose de raming voor het binnenlands migratiesaldo een stuk lager uitvalt dan de feitelijke cijfers van de afgelopen jaren. Om te komen tot een bevolkings- en huishoudensprognose maakt Primos een modelmatige doorrekening op basis van ontwikkelingen uit het verleden. Input hiervoor zijn cijfers over natuurlijke bevolkingsaanwas, verhuisbewegingen en migratie. Primos rekent hierbij met een langjarige trend, een berekening met de trends over de laatste acht jaar. Over een periode van acht jaar gemeten was de bevolkingsgroei in Losser gemiddeld een stuk kleiner dan in de afgelopen drie jaar.

Figuur 5.3: Primos-prognose. Bevolkingsgroei in de gemeente Losser naar groei-component, vergeleken met ontwikkeling in de afgelopen jaren



Bron: CBS-Statline, 2024 en Primos, 2024.

Zoals we eerder al zagen in hoofdstuk 3, is de bevolkings- en huishoudensgroei in de afgelopen jaren toegenomen. Tussen 2019 en 2024 groeide het aantal inwoners in Losser gemiddeld met 150 per jaar. Als we deze trend doortrekken tot 2034 dan groeit Losser tot ongeveer 25.160 inwoners. De uitgesproken lokale ambitie om te groeien tot een gemeente van 25.000 inwoners betekent ten opzichte van de Primos-prognose een extra groei van ongeveer 1.700 inwoners. Als we de Primos-prognose en de ambitievariant vergelijken met de trendlijn van de groei in de afgelopen vijf jaar, dan ligt de ambitievariant beter in lijn met ontwikkelingen uit het recente verleden. Dit is het gevolg van de toegenomen migratie naar Losser in de afgelopen jaren.

5.2 Kwantitatieve woningbehoefte

De woningbehoefte komt voort uit de ontwikkeling van het aantal huishoudens en het inlopen van het huidige woningtekort van 3,7% nu naar 2% in 2034. Bij de inloop van het woningtekort gaan we er dus van uit dat dit tekort niet volledig wordt ingelopen. De woningmarkt heeft een zekere druk nodig om goed te functioneren. Uitgaan van een tekort rond de 2% is gebruikelijk. Dit tekort wordt landelijk al lange tijd als uitgangspunt gehanteerd.

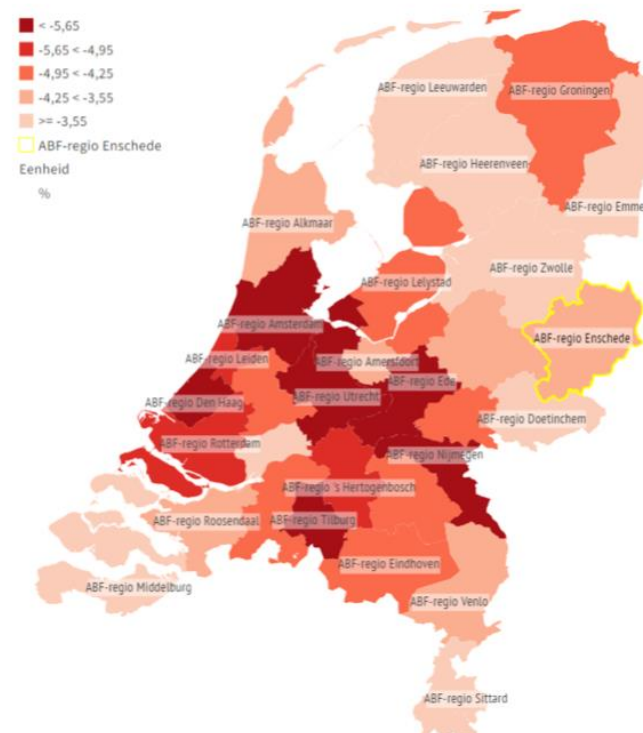
Op basis van de Primos prognose, rekening houdend met het inlopen van het woningtekort van 2% in 2034, is er in de gemeente Losser een extra woningbehoefte van 430 woningen in de periode tot en met 2034. In de periode na 2034 zien we dat de vraag naar woningen iets afneemt. Dit is een gevolg van de vergrijzing. De vergrijzing is na 2034 over zijn piek heen, hierdoor stopt de stijging van het aantal huishoudens: er ontstaan minder één of tweepersoons-huishoudens boven de 65 jaar.

Tabel 5.1: Verwachte woningbehoefte in de gemeente Losser

	2024	2034	2044	2024 - 2034	2034 - 2044
Huishoudens	9.820	10.080	10.030	+260	-50
Inlooptekort				+170	+0
Totale woningbehoefte				+430	-50

Bron: CBS-Statline, 2024 en Primos, 2024.

Figuur 5.4: Geschatte woningtekort per ABF-regio, in procenten ten opzichte van de huidige woningvoorraad



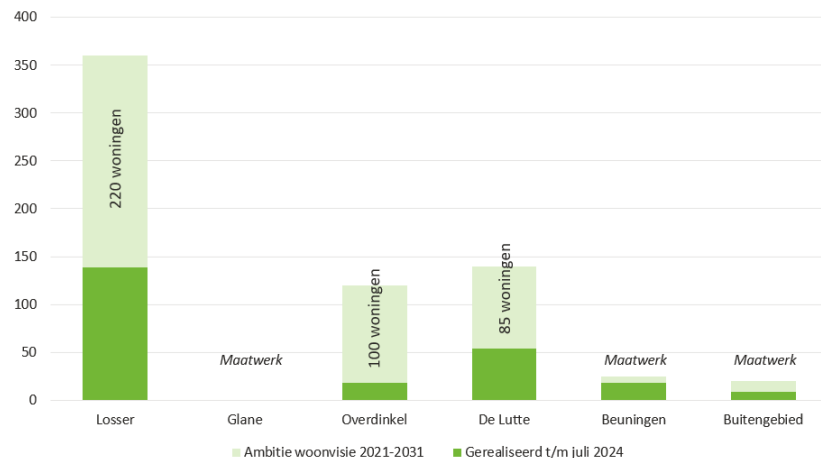
Bron: ABF, 2024.

Kwantitatieve woningbehoefte per kern

Het valt op dat de woningbouwambitie uit de huidige woonvisie nog steeds goed in lijn ligt met het huidige beeld van de kwantitatieve woningbehoefte voor de komende jaren. In de Woonvisie uit 2021 is benoemd dat er in de periode 2021 - 2031 in totaal 665 extra woningen nodig waren. Tussen juli 2021 en juli 2024 zijn er 238 hiervan reeds opgeleverd. Dit betekent dat er dus nog 427 woningen gerealiseerd zouden moeten worden, bijna evenveel als de opgave voor de periode 2024 - 2034 volgens de meest recente prognoses.

Als we de woningbehoefte uit de huidige woonvisie als uitgangspunt nemen, dan zien we dat er in de kern Losser een restopgave van 220 woningen is, in Overdinkel een restopgave van 100 woningen en in De Lutte een restopgave van 85 woningen.

Figuur 5.5: Resterende kwantitatieve woningbehoefte per kern, 2024 - 2034



Bron: Planregistratie gemeente Losser (peildatum 16-7-2024).

De overige kernen zijn te klein om op basis van cijfers iets over de behoefte te kunnen zeggen. De behoefte komt hier vooral neer op maatwerk. Als richtlijn kan worden uitgegaan van een behoefte < 40 woningen. Of anders geformuleerd: het betekent dat er in totaal maximaal 40 woningen in Glane óf Beuningen óf het buitengebied nodig zijn.

Ambitievariant: groeien naar 25.000 inwoners

Voor de verdere invulling van ambitievariant hebben we zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de uitgangspunten uit het provinciale onderzoek Wonen in Overijssel (2023). De Overijsselse gemeenten hebben in de woonagenda's een totale woningbouwambitie van ongeveer 60.000 woningen (netto) richting 2030 geformuleerd. Onderdeel van deze woningbouwaantallen is een extra ambitie om bij te dragen aan de grote druk op de woningmarkt in andere delen van Nederland. De extra ambitie is in het onderzoek gebaseerd op de woonwensen van doelgroepen die de afgelopen jaren naar Overijssel zijn verhuisd. Het ligt immers in de lijn der verwachtingen dat dit beeld zich ook de komende jaren voortzet. De extra woningvraag komt vooral van startende stellen, gezinnen en deels stellen van middelbare leeftijd.

Als we deze uitgangspunten in samenhang bekijken met de vestigers die zich vanuit andere gemeenten nu vooral in de gemeente Losser vestigen (gezinnen en jonge huishoudens), en de ambitie om de vitaliteit en leefbaarheid te vergroten (tegenwicht bieden aan vergrijzing), komen we tot de volgende verdeling:

- Kleine huishouden 18-34 jaar: 35%
- Gezinnen: 45%
- Kleine huishoudens 35-54 jaar: 10%
- Kleine huishoudens 55 jaar en ouder: 10%

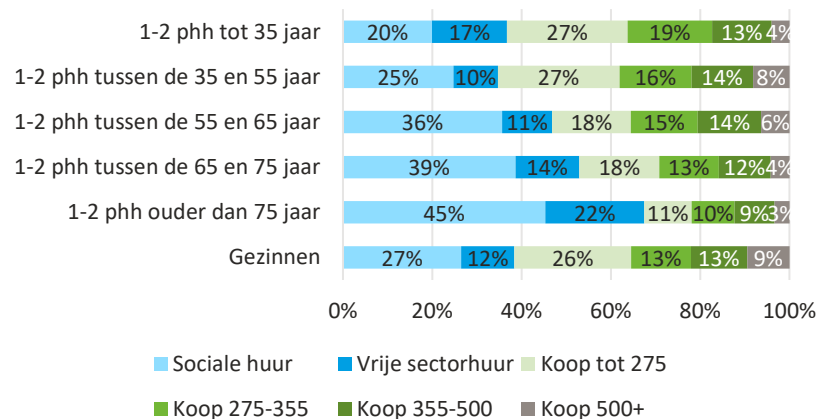
Als we rekeninghouden met deze samenstelling, dan betekent het aantrekken van 1.700 inwoners om te groeien tot een gemeente van 25.000 inwoners in de periode tot en met 2034 **een extra woningbouwopgave van +560 woningen**.

5.3 Kwalitatieve woningbehoefte

Woonvoorkeuren en verhuisgedrag

Voor het in beeld brengen van de woonwensen baseren we ons op het WoON 2021. Dit is een groot landelijk woon- en verhuiswensenonderzoek dat driejaarlijks wordt uitgevoerd. Om betrouwbare uitkomsten voor de gemeente Losser te krijgen, werken we met een referentiegebied, waarin we lokaal specifieke achtergrondkenmerken gebruiken om tot een zo concreet mogelijk beeld van de situatie in de gemeente Losser te komen.

Figuur 5.6: Referentiegebied gemeente Losser. Woonwensen van verschillende huishoudensamenstellingen



Bron: WoON, 2021.

In figuur 5.6 staan de woonwensen beschreven van verschillende huishoudensgroepen die willen verhuizen. De volgende wensen vallen daarbij op:

- Bij jonge huishoudens lopen de wensen uiteen. Een deel van hen wil huren, maar de wens om te kopen is groter. Het grootste deel van deze groep wenst een koopwoning tot € 275.000 of van € 275.000 - € 355.000.
- Kleine huishoudens van 35 tot 55 jaar zoeken met name een koopwoning tot € 275.000 of van € 275.000 - € 355.000. Er is onder deze groep minder belangstelling voor een huurwoning in de vrije sector.
- Kleine huishoudens van 55 tot 65 jaar willen voornamelijk een koopwoning. Daarnaast is er een behoorlijk aandeel dat een huurwoning wenst en dan met name een sociale huurwoning (dit kan zowel een corporatiewoning als een particuliere huurwoning zijn met een sociale huurprijs).
- De woonwensen van gezinnen lopen net zoals de jonge huishoudens uiteen. Er is onder gezinnen belangstelling voor de huursector, ook in de vrije huursector, maar het merendeel van de gezinnen wil een woning kopen. Het accent ligt op het segment tot € 355.000, maar er zijn ook gezinnen die meer kunnen besteden.
- De kleine huishoudens van 65 tot 75 jaar hebben vaak de wens te verhuizen naar een huurwoning en dan met name naar een sociale huurwoning. Maar een flink deel (ruim 47%) wil bij verhuizing een woning kopen.
- De meeste kleine huishoudens van 75 jaar en ouder hebben bij een verhuizing een wens om naar een sociale huurwoning te verhuizen. Maar ongeveer een derde van de 75-plussers richt zich dus ook op hogere leeftijd nog op de koopsector.

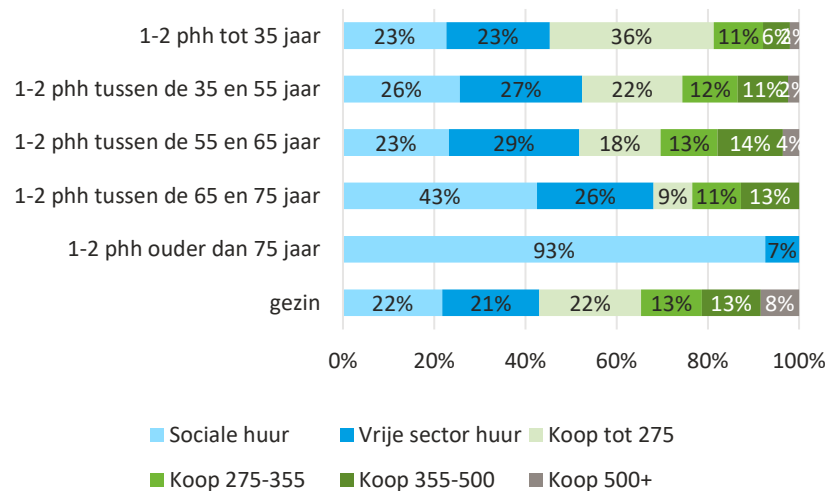
Woonwensen en verhuisgedrag vergeleken

Woonwensen zijn slechts een (beperkte) voorspeller van gedrag op de woningmarkt. Vaak geven mensen in een enquête aan iets te willen, maar doen zij in de praktijk vervolgens iets anders.

We vergelijken de woonwensen daarom met het feitelijke gedrag in de gemeente Losser. Enkele belangrijke verschillen die daarbij opvallen:

- Er wordt veel meer naar een particuliere huurwoning verhuisd dan uit de wensen blijkt. Met name jongere kleine huishoudens verhuizen veel naar particuliere huurwoningen, terwijl het de wens is om te kopen.
- Huishoudens die willen kopen wensen vaak een koopwoning met een prijs van € 275.000 tot € 500.000 maar verhuizen vaker naar goedkopere woningen, voornamelijk naar koopwoningen met een prijs tot € 275.000. Dit hangt samen met een relatief grote voorraad aan betaalbare koopwoningen in de gemeente.

Figuur 5.7: Verhuisgedrag van verschillende huishoudenssamenstellingen in de gemeente Losser, 2017 - 2022



Bron: CBS-microdata, 2024.

- Kleine huishoudens van 75 jaar of ouder verhuizen in de praktijk bijna niet naar een koopwoning, terwijl een aanzienlijk deel wel aangeeft het liefst een woning te willen komen. Dit kan te maken hebben met het ontbreken van levensloopgeschikt koop aanbod in de gemeente.

Behoefte aan sociale huurwoningen

De behoefte aan sociale huur wordt in belangrijke mate bepaald door de economie en woonwensen van huishoudens, maar even zo belangrijk zijn de toewijzingseisen. Wettelijk is vastgelegd dat eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 47.699 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 52.671 tot de doelgroep van woningcorporaties behoren. Zij kunnen een beroep doen op woningen tot de liberalisatiegrens van € 879,66 (prijspeil 2024).

Verschillende (on)zekere ontwikkelingen geven richting aan de behoefteontwikkeling aan sociale huur. Op basis van deze gegevens hebben wij een inschatting gemaakt van die behoefte. Het gaat hierbij om meetbare economische, demografische en maatschappelijke trends:

- **Effect van de huishoudensgroei.** Dit is inclusief de toestroom van nieuwe groepen naar de sociale huur als gevolg van de extramuralisering van instellingszorg. Daarnaast komen er steeds meer kleinere huishoudens bij (huishoudensverdunning) die afhankelijk zijn van één inkomen.
- **Effect van een veranderende bevolkingssamenstelling en een veranderende huur-kooporiëntatie (generatie-effect).** We zien dat een groter deel van generaties die (kort) na de Tweede Wereldoorlog geboren zijn in een koopwoning wonen (door het van overheidswege bevorderen van het eigen woningbezit, dit noemen we het generatie-effect). Jongere generaties ouderen wonen vaker in een koopwoning dan de voorgaande generatie ouderen. Zij hebben gemiddeld ook meer pensioen opgebouwd, waardoor de toegang tot sociale huurwoningen daalt.

- **Economische effecten en disruptieve ontwikkelingen.** De afgelopen jaren zien we een gestaag stijgende welvaarts groei, maar de komende jaren is dat hoogst onzeker. In het bijzonder voor lagere inkomens die vaak een kwetsbaardere economische positie hebben. Met de huidige inflatie, steevast hogere immigratie dan voorspeld (volgens het CBS zorgt dit al jarenlang voor hogere bevolkingsprognoses), en de toenemende druk op de woningmarkt voorzien we een toenemende vraag naar betaalbare woningen.

We werken met drie scenario's voor de vraag naar sociale huur, waarin we in dit onderzoek rekening houden met het scenario met de grootste vraag naar sociale huur. Met name de huidige economische ontwikkelingen zijn redenen om uit te gaan van een voorzichtige inschatting van welvaart richting de toekomst. De druk op de woningmarkt, steevast hoge instroom van arbeidsmigranten en asielzoekers, inflatie en hoge energieprijzen raken de huishoudens met lagere inkomens het meest. Komende jaren zal er een blijvende vraag naar betaalbare woningen zijn. Bovendien is het makkelijker af te schalen dan op te schalen als het gaat om inzetten op betaalbare woningen.

Tabel 3.2: Gemeente Losser. Behoeftte aan sociale huurwoningen, 20224-2040 per periode. Exclusief ambitievariant

Periode	Economisch laag scenario	Economische midden scenario	Economisch hoog scenario
2024 - 2030	+100	+80	+60
2031 - 2034	+40	+25	+15
2034 - 2040	+35	+15	+10
Totaal 2024 - 2040	+175	+120	+85

Bron: Doelgroepenmodel Companen, 2024.

Bij het uitblijven van economische groei en een koopkrachtontwikkeling van 0 procent per jaar (laag economisch scenario), is de aanvullende behoefte aan

sociale huurwoningen 140 woningen in de periode tot 2034. Als de koopkrachtontwikkeling positiever is, zal de verwachte extra behoefte aan sociale huurwoningen lager zijn. De doelgroep is dan kleiner. Bij een koopkrachtontwikkeling van 0,3 procent per jaar (economisch midden scenario) komt de extra behoefte uit op 105 woningen. Bij een optimistisch scenario van 0,6 procent koopkrachtgroei per jaar zijn 85 extra woningen nodig in de sociale huur.

Het betreft hier een netto-uitbreiding van de sociale huurvoorraad. Hierbij is geen rekening gehouden met nieuwbouw als vervanging voor sloop en verkoop van sociale huurwoningen. De woningbehoefte van vergunninghouders en de woningbehoefte die samenhangt met de extramuralisatie van kwetsbare groepen maakt onderdeel uit van de geraamde extra behoefte. Hierbij moet worden aangetekend dat deze raming betrekking heeft op een trendmatige ontwikkeling. Een sterke toename van bijvoorbeeld het aantal vergunninghouders zal leiden tot een grotere vraag naar corporatiewoningen dan hier wordt geraamd.

Ons advies is om de komende jaren het lage scenario en het middenscenario als bandbreedte te hanteren. Dat betekent het toevoegen van 105 tot 140 sociale huurwoningen in de periode tot 2034, zo'n 24% tot 32% van de totale extra woningbehoefte in de periode tot 2034.

Fricitie tussen vraag en aanbod: nieuwbouw- en herstructureringsopgave, kansrijke en kwetsbare segmenten

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

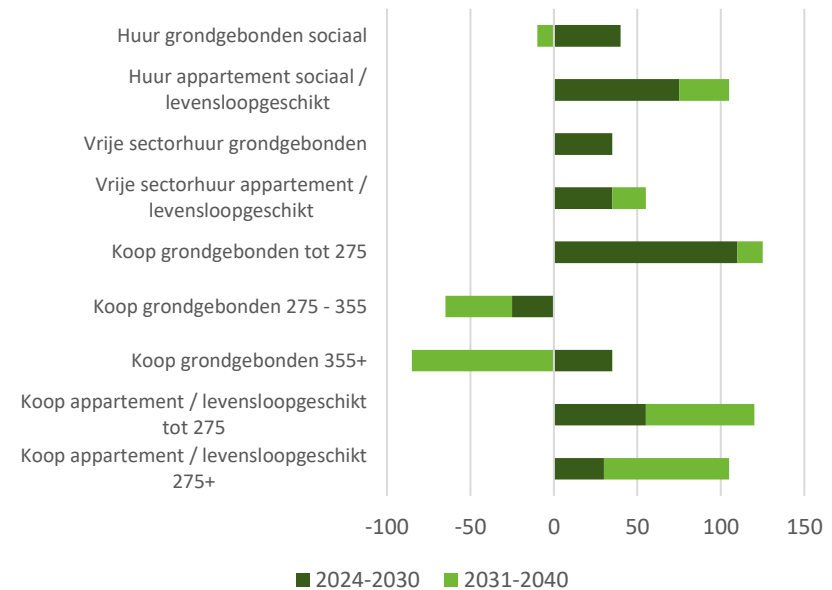
Losser. We maken gebruik van een combinatie van woonwensen en feitelijk gedrag op de woningmarkt omdat de woonwens alleen een (beperkte) voor-speller is van gedrag op de woningmarkt. Waar het wensprofiel en het gedragsprofiel van elkaar verschillen, is ingeschat of er sprake is van een on vervulde wens omdat in het verleden aanbod ontbrak, of juist van een voorzagwens 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.

Sociale huursector: nadruk op appartementen en levensloopgeschikte woningen, maar ook grondgebonden woningen nodig

De aanvullende behoefte in de sociale huursector bestaat vooral uit appartementen en levensloopgeschikte woningen. In de praktijk kunnen dat ook grondgebonden levensloopgeschikte woningen zijn. De vraag naar appartementen is niet alleen een vraag van ouderen, maar ook van jongeren die snel een betaalbare woning zoeken. Daarnaast is er extra behoefte aan grondgebonden eengezinswoningen in de sociale huursector, vooral op korte termijn. Op lange termijn zijn vraag en aanbod meer in evenwicht.

Figuur 5.8: Gemeente Losser. Kwalitatieve woningbehoefte naar eigendom, woningtype en prijsklasse, 2024 tot en met 2030 en 2031 tot en met 2040



Bron: Vraag- en aanbodmodel Companen, 2024.

Middenhuur: appartementen en levensloopgeschikte woningen

De vraag in de vrije huursector is grotendeels een vraag naar middenhuur (van € 879,66 tot € 1.157,95). De extra vraag aan middenhuurwoningen is op basis van de woonwensen van huishoudens relatief klein. De eerste voorkeur gaat vaker uit naar het kopen van een woning. Dat speelt nog sterker bij grondgebonden woningen dan bij appartementen. Op korte termijn is er behoefte aan extra grondgebonden woningen in de vrije huursector, vooral voor jongeren en gezinnen die met spoed een woning zoeken. De vraag naar appartementen is in dit segment vooral een vraag van ouderen die vanuit een

koopwoning willen doorstromen en vanuit comfort/gemak een woning willen huren.

Ouderen willen vaak een woning kopen

Ook de voorkeur van ouderen gaat vaker dan in het verleden uit naar het kopen van een woning als zij de stap zetten naar een levensloopgeschikte woning. Dat hangt samen met de generatiewissel die gaande is. De huidige generatie ouderen heeft vaker dan eerdere generaties altijd in een koopwoning gewoond. De hoge huizenprijzen betekenen dat zij hun (vaak grotendeels afbetaalde) woning goed kunnen verkopen, een kleinere levensloopgeschikte woning kunnen kopen en daardoor relatief lage maandlasten houden. Toch zijn er ook ouderen die bewust kiezen voor een stap naar een middeldure levensloopgeschikte huurwoning.

Koopsector: accent op goedkoop en betaalbaar

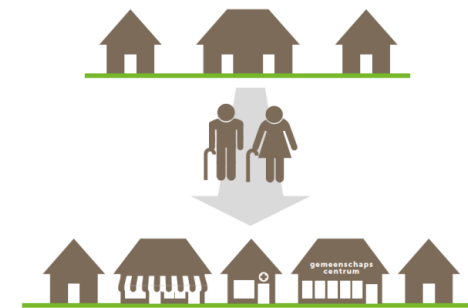
In de koopsector is er veel vraag naar goedkope en betaalbare woningen. Er zijn in Losser veel koopwoningen met een waarde boven de € 355.000. Deze woningen zijn bereikbaar voor kopers die zelf hebben geprofiteerd van de gestegen huizenprijzen in de afgelopen periode en de overwaarde van hun huidige woning kunnen benutten. Voor huishoudens die geen woning te verkopen hebben (koopstarters) geldt dit niet. Zij zijn de aansluiting kwijtgeraakt bij de waardeontwikkeling in de bestaande woningvoorraad. Dit betekent dat er een aanzienlijke extra vraag is naar betaalbare koopwoningen in Losser. Dit kunnen nieuwbouwwoningen zijn, maar ook bestaande woningen die vrijkomen wanneer andere huishoudens verhuizen en er een woning vrijkomt.

De grootste extra vraag is er naar appartementen/levensloopgeschikte woningen. Dit aanbod ontbreekt nu in de gemeente. Het is voornamelijk een vraag van ouderen, zowel in het goedkopere als het middeldure segment.

Effect van doorstroming: dure en middeldure koop potentieel onder druk

De doorstroming op de woningmarkt speelt een cruciale rol in het verbeteren van de beschikbaarheid van woningen. Zelfs inclusief de extra woningbouwambitie staat ruim 90% van de woningvoorraad uit 2040 op dit moment al in de gemeente. De verhuizing van ouderen speelt een significante rol in dit proces. Wanneer ouderen ervoor kiezen om hun huidige woning te verlaten en te verhuizen naar bijvoorbeeld een kleinere, meer toegankelijke woning, komt er vaak een gezinswoning vrij die geschikt is voor andere bewoners. Dit kan gezinnen, jonge stellen of starters de kans geven om een passende woning te vinden. In de praktijk wordt doorstroming echter vaak belemmerd door verschillende factoren. Veel ouderen ervaren een sterke emotionele band met hun woning en buurt, waardoor verhuizen een moeilijke beslissing kan zijn. Daarnaast kunnen er praktische belemmeringen zijn, zoals een gebrek aan geschikte woningen, of de financiële kosten die gepaard gaan met een verhuizing.

Het bevorderen van de doorstroming onder ouderen door een gemeente (bijvoorbeeld door obstakels weg te nemen, het creëren van aantrekkelijk woningaanbod, of het bieden van financiële ondersteuning) kan een win-win situatie creëren. Ouderen verhuizen naar een woning die beter bij hun behoeften past, terwijl hun vrijgekomen woning beschikbaar komt voor andere doelgroepen, zoals jonge gezinnen. Dit draagt bij aan een efficiënter gebruik van de bestaande woningvoorraad en kan druk op de woningmarkt verlichten.



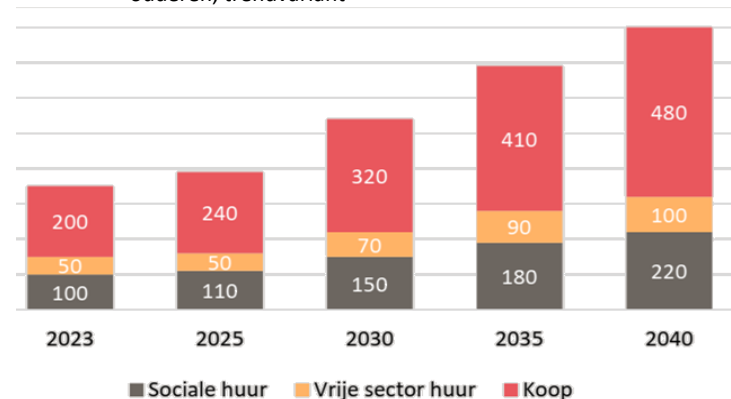
In ons vraag- en aanbodmodel maken we een simulatie van het gedrag op de woningmarkt. Hierbij houden we rekening met zowel de vraag van verschillende groepen als het aanbod dat bij doorstroming op de markt komt. Op dit moment zien we dat ouderen in de gemeente vaak relatief ruime gezinswoningen bezetten, waarin zij gedurende hun leven hun gezin hebben grootgebracht. Als zij de komende jaren ouder worden en besluiten om te verhuizen naar een woning die beter aansluit bij hun huidige behoeften, komt er gezien de vergrijzing veel meer woningaanbod op de markt. Veel van deze woningen hebben een waarde van meer dan € 355.000. Voor veel lokale starters en (jonge) gezinnen zijn deze woningen te duur. Bij woningen met een minder gunstige prijs-kwaliteitverhouding ontstaat daar potentieel vraaguitval. Dit doet zich vooral voor bij minder goed onderhouden (rij)woningen in het prijssegment boven € 355.000. Een bijkomend risico is dat bestaande woningen in dit segment minder goed kunnen concurreren met nieuwbouw, zeker nu de energetische kwaliteit van woningen een zeer belangrijk aspect is geworden bij de koopbeslissing.

Behoefte aan geclusterde woonvormen voor ouderen

In een eerdere woonzorganalyse is voor de gemeente Losser de behoefte aan verschillende vormen van wonen met zorg in beeld gebracht. Onderdeel van deze analyse was ook het in beeld brengen van de behoefte aan geclusterde woonvormen voor ouderen. De cijfers van het woonzorgonderzoek en dit woningbehoefteonderzoek zijn lastig een-op-een met elkaar te vergelijken. Dit komt omdat beide analyses uitgaan van andere bronnen en een andere benadering hebben. Voor het in beeld brengen van de woonzorgbehoefte is de ingeschatte zorgvraag bepalend, terwijl in dit woningmarktonderzoek gekeken is naar behoefte op basis van uitgesproken woonwensen. Ouderen kunnen ook een grotere zorgvraag krijgen zonder dat zij willen verhuizen naar een andere woning; ook in bestaande woningen kan vaak (extra) zorg geleverd worden. Tegelijkertijd weten we dat beide analyses ook overlappen. De extra behoefte

aan geclusterde woningen is grotendeels een behoefte aan een nieuw type woning dat op dit moment nog onvoldoende in de gemeente aanwezig is. Dit zien we bijvoorbeeld bij de vraag naar huurappartementen. Deze is in Losser met name afkomstig van ouderen die op zoek zijn naar een levensloopgeschikte woning, waarbij een groot deel van de ouderen op basis van hun zorgbehoefte het liefst geclusterd zou willen wonen. En de groeiende behoefte aan geclusterde woonvormen in de koopsector valt in figuur 5.8 binnen de categorie ‘koop appartement/levensloopgeschikte woning’.

Figuur 5.9: Gemeente Losser. Prognose vraag naar geclusterde woonvormen voor ouderen, trendvariant ¹⁾



¹⁾ Uitleg trendvariant: In de trendvariant gaan we ervan uit dat zowel ouderen met een zware zorgvraag als ouderen zonder (zware) zorgvraag een groter beroep gaan doen op geclusterd wonen: om voor te sorteren op een zwaardere zorgvraag of door de behoefte aan comfort of sociaal contact. Een aanname hierbij is dat hoe meer aantrekkelijk aanbod je toevoegt, dit de behoefte aan geclusterd wonen vergroot.

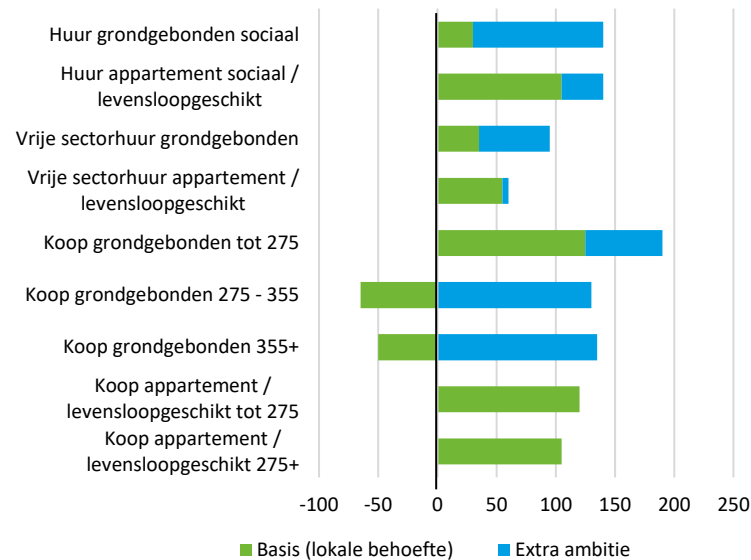
Bron: Woonzorgweter Companen en Primos, 2024.

Gelet op de extra vraag naar geclusterde woonvormen in Losser en het feit dat de autonome bevolking de komende jaren verder vergrijst, zal in de basis-

variant (exclusief extra groeiambitie) ongeveer 80% van de nieuwbouw geclusterd moeten zijn.

Uitwerking ambitievariant

Figuur 5.10: Gemeente Losser. Extra woningvraag ambitievariant vergeleken met lokale behoefte (o.b.v. Primos), 2024 - 2040

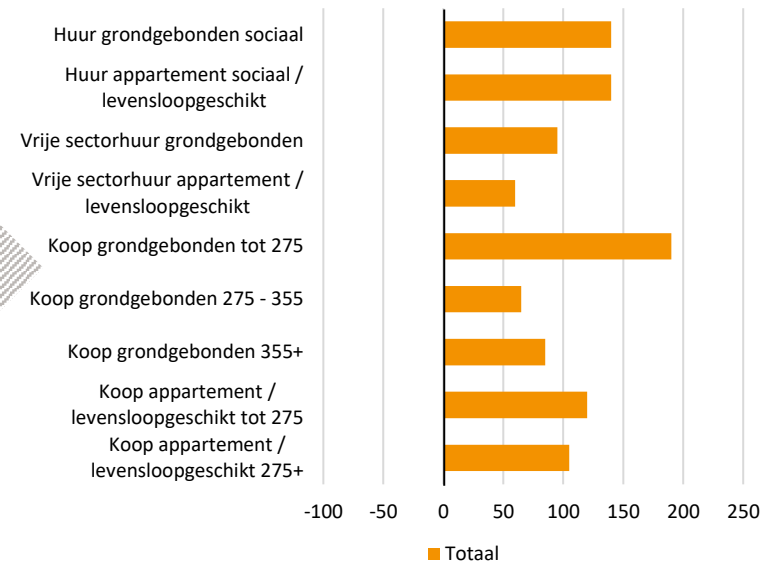


Bron: Vraag- en aanbodmodel Companen, 2024.

De extra woningbouwambitie is een manier om bij te dragen aan de grote druk op de woningmarkt in andere delen van het land. Hiermee zal deze extra woningbouw dus ook niet voorzien in een 'lokale vraag', maar vooral gericht zijn op het aantrekken van groepen van buitenaf. Het type woning dat samenhangt met de ambitie om gezinnen en jonge huishoudens naar Losser te trekken, wijkt daarmee dus ook af van de lokale woningvraag. Het woning-

bouwprogramma dat samenhangt met de extra ambitie leiden we af uit de woonwensen van doelgroepen die de afgelopen jaren uit andere gemeenten naar Losser zijn verhuisd.

Figuur 5.11: Gemeente Losser. Cumulatieve woningbehoefte (lokale behoefte + ambitievariant), 2024 - 2040



Bron: Vraag- en aanbodmodel Companen, 2024.

Daarnaast hebben we gekeken naar de wensen van groepen die doorgaans over wat grotere afstanden verhuizen. Hierbij hebben we gefocust op groepen uit de woonmilieus waar Losser sterke verhuisrelaties mee heeft: Stedelijk Wonen (Enschede) en Wonen langs de radialen (Oldenzaal/Denekamp). Dit leidt tot een extra vraag naar duurdere gezinswoningen zoals 2-1-kap- of vrijstaande huizen, en in iets mindere mate ook grondgebonden huurwoningen. Ten opzichte van de lokale woningvraag ligt het accent minder op

het toevoegen van betaalbare woningen en (geclusterde) woningen voor ouderen. Samen met de lokale woningvraag (basisvariant Primos) leidt dit tot een meer gebalanceerd nieuwbouwprogramma. Dit betekent dat er ruimte ontstaat voor een gemixter programma met minder sterke focus op betaalbare woningen en kleiner aandeel geclusterde woningen voor ouderen.

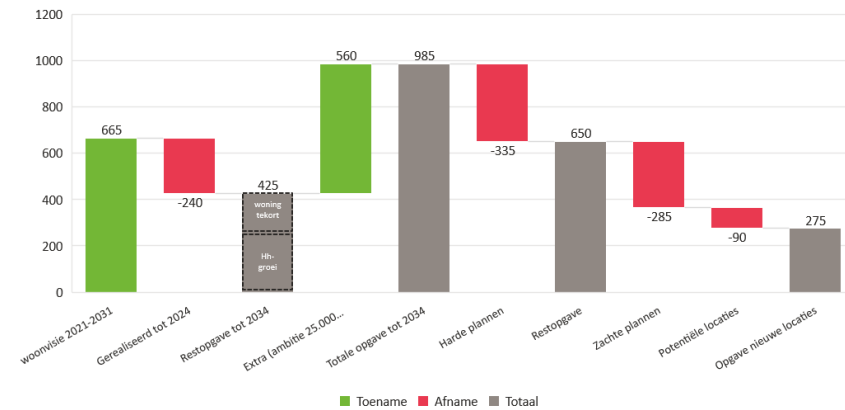
Bij nieuwe plannen is op dit moment 30-40-30 het uitgangspunt (30% sociaal, 40% middensegment, 30% vrije sector). In de lokale woningvraag zien we dat het accent veel sterker op het betaalbare segment ligt (ca. 70%). De kwalitatieve invulling van de extra ambitie ligt meer in lijn met dit uitgangspunt: afgerond 25%-50%-25%. Het is belangrijk te benadrukken dat hierbij alleen gekeken is naar de woningbehoefte, en dus geen rekening is gehouden met de (economische) haalbaarheid van plannen en de beschikbaarheid van locaties.

Vergelijking met de planvoorraad

Onderstaand figuur laat de totale woningbouwopgave in de periode tot en met 2034 zien, in vergelijking met de huidige bekende planvoorraad van de gemeente.

De 'lokale woningbouwopgave' (op basis van de Primos-huishoudensprognose en het inlopen van het woningtekort) komt tot in de periode tot 2034 uit op 425 woningen. Als we uitgaan van een extra woningbouwambitie om te groeien tot 25.000 inwoners dan betekent dit dat er in totaal 985 woningen gebouwd zullen moeten worden. Op dit moment zijn er 335 harde plannen bekend. De realisatie hiervan is zo goed als zeker. Dit maakt dat er een restopgave van 650 woningen overblijft. Naast de harde plannen zijn er ook woningbouwlocaties die nog onzeker zijn. Het gaat op dit moment om 285 zachte plannen en daarnaast potentiële locaties waar mogelijk nog 90 woningen ontwikkeld gaan worden.

Figuur 5.12: Gemeente Losser. Totale woningbouwopgave 2024 - 2034 vergeleken met huidige planvoorraad



Bron: Planlijst gemeente Losser (16-7-2024), bewerking Companen.

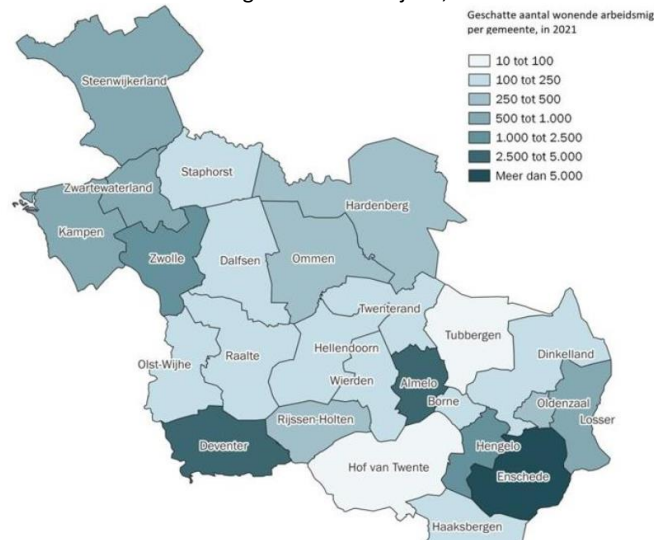
Om de ambitie 'groeien tot 25.000 inwoners' voor 2034 te kunnen realiseren zijn er locaties nodig met ruimte voor minimaal 275 woningen. Omdat plannen vertraging kunnen oplopen of uiteindelijk niet doorgaan, is het verstandig om hierbij rekening te houden met een buffer. Het Rijk adviseert om als noodzakelijke buffer rekening te houden met 30% meer plancapaciteit. Dit betekent dat er de komende jaren in totaal nog plannen voor 360 woningen gemaakt moeten worden.

5.4 Woningvraag arbeidsmigranten en woonwagengbewoners

Huidige situatie arbeidsmigranten

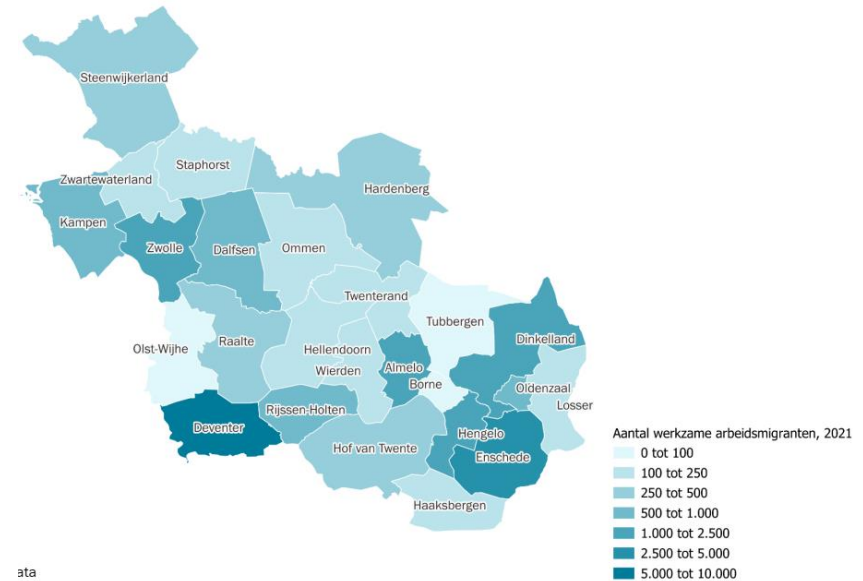
In 2023 is voor de provincie Overijssel een onderzoek naar arbeidsmigranten uitgevoerd door Decisio en Companen. Uit dit onderzoek volgt een schatting van ongeveer 10.710 werkzame arbeidsmigranten in de regio Twente. De meeste arbeidsmigranten werken in Enschede, Almelo en Dinkelland. In deze drie gemeenten werken ongeveer 7.130 arbeidsmigranten. Sinds 2010 is het aantal werkzame migranten in Overijssel bijna verdubbeld.

Figuur 5.13: Geschatte aantal wonende arbeidsmigranten in Overijssel, 2021



Bron: Decisio, 2023. Actualisatie onderzoek huisvesting arbeidsmigranten.

Figuur 5.14: Geschatte aantal werkzame arbeidsmigranten in Overijssel, 2021



sta

Bron: Decisio, 2023. Actualisatie onderzoek huisvesting arbeidsmigranten.

Het aantal werkzame arbeidsmigranten in de gemeente Losser is geschat tussen de 100 en 250 personen in 2021. Echter zijn in de gemeente Losser meerdere bedrijven aanwezig in de procesindustrie met werkzame arbeidsmigranten. Daardoor is in 2024 het werkzame aantal arbeidsmigranten vermoedelijk richting de 250-500 personen. Het aantal wonende arbeidsmigranten is geschat tussen de 250 en 500 personen. In de periode 2017 - 2021 is de hoeveelheid werkzame arbeidsmigranten niet gegroeid. Vanaf 2010 is het aantal werkzame arbeidsmigranten zelfs gedaald. Het aantal wonende arbeidsmigranten is in deze periode grotendeels gelijk gebleven. De gemeente Losser heeft dus vergeleken met de rest van Overijssel relatief weinig werkzame en wonende arbeidsmigranten. Hierbij is de geringe groei de afgelopen jaren een belangrijke factor.

Veel arbeidsmigranten registreren zich niet bij de gemeente. Dit is ook niet altijd verplicht. In Overijssel is naar schatting ongeveer 51% van de arbeidsmigranten geregistreerd in het BRP. Van de arbeidsmigranten die wonen in de gemeente Losser, werkt ongeveer 22% in de gemeente Losser zelf. 22% werkt elders in de provincie, en 17% werkt buiten Overijssel. Van relatief veel wonende arbeidsmigranten in de gemeente Losser is echter niet bekend waar gewerkt wordt: bij 39% is de werklocatie niet bekend, ten opzichte van 24% in Overijssel.

Verwachte opgave arbeidsmigranten Losser

Tabel 5.3: Verwachte woningbehoefte arbeidsmigranten

Laag groeiscenario	2021	2030	Toename
Shortstay	240	260	+20
Midstay	60	70	+10
Longstay	60	120	+60
Totaal	380	450	+70

Hoog groeiscenario	2021	2030	Toename
Shortstay	240	310	+70
Midstay	60	80	+20
Longstay	60	140	+80
Totaal	380	530	+150

Bron: Decisio, 2023. Bewerking Companen.

Voor de gemeente Losser is geen specifieke prognose gemaakt in het provinciale onderzoek. Arbeidsmigranten zijn daarnaast een doelgroep die lastig zijn om in beeld te brengen. Deels omdat veel arbeidsmigranten zich niet registreren, en deels omdat de hoeveelheid arbeidsmigranten sterk afhankelijk is van de handelwijze van een klein aantal bedrijven. Als één bedrijf besluit te groeien of krimpen, kan dit grote gevolgen hebben voor de totale woning-

behoefte van arbeidsmigranten. Ook mogelijke veranderingen in het rijksbeleid maakt de geschatte woningbehoefte van arbeidsmigranten lastig. Volgens het onderzoek groeit in Overijssel in de periode 2021 - 2030 het aantal arbeidsmigranten met ca +15% tot +30%. Dit komt met name door de afname van de Nederlandse beroepsbevolking en de groei van de werkgelegenheid. Als we deze groei doorrekenen naar de situatie in Losser, dan zie je een toename van ongeveer 70 tot 150 wonende arbeidsmigranten. Een deel van deze groei, de longstay arbeidsmigratie, zit trendmatig in de basis bevolkingsprognose van Primos. De extra huisvestingsopgave volgt daarom uit de short- en midstay arbeidsmigranten. Tot 2030 komt dit neer op een schatting van tussen de 30 tot 90 woonplekken.

Woonwagengewoners

De gemeente Losser had tot het jaar 2000 4 woonwagendplaatsen in de gemeente Losser. Die zijn sindsdien omgezet in erven met twee reguliere woningen. Sinds die tijd zijn er geen woonwagendplaatsen meer noch verzoeken naar woonwagendplaatsen.