

**stec
groep**



Goed wonen in Haaksbergen

Aanvullende demografische
scenario's

Stec Groep aan gemeente Haaksbergen

Luuk Lentferink & Beer Janssens
24 november 2021

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Leeswijzer	3
2	Woningbehoefte in basis-scenario	4
2.1	Huishoudens- en bevolkingsontwikkeling gemeente Haaksbergen.....	4
2.2	Uitgangspunten van basis-scenario.....	5
2.3	Kwalitatieve woningvraag gemeente Haaksbergen in basis- scenario.....	6
3	Woningbehoefte in migratie-scenario	8
3.1	Bevolkingsontwikkeling gemeente Haaksbergen: migratie belangrijk	8
3.2	Uitgangspunten migratie-scenario.....	8
4	Woningbehoefte in plus-scenario	10
4.1	Verhuisrelaties gemeente Haaksbergen	10
4.2	Uitgangspunten plus-scenario.....	11
4.3	Kwalitatieve woningvraag gemeente Haaksbergen in plus- scenario.....	12
	Verdieping woningbehoefte scenario's op kernniveau	15
	Bijlagen 18	
	Bijlage 1: Vergelijking 3 scenario's.....	18
	Bijlage 2: Huishoudensontwikkeling in de gemeente Haaksbergen per doelgroep en kern	19

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De woningmarkt in Haaksbergen is in beweging en de gemeente Haaksbergen signaleert een vraag naar nieuwe woningen. De gemeente vraagt zich daarom af of, en in welke mate, er in de komende jaren behoefte is aan nieuwe woningen in de gemeente Haaksbergen. Afgelopen jaar hebben wij het woningbehoefteonderzoek voor u uitgevoerd. De gemeente Haaksbergen wil nu een verdieping op de kwalitatieve woningbehoefte in het kader van het woningbehoefteonderzoek, rekening houdend met de regionale afspraken rondom de woonprogrammering.



Momenteel liggen er nieuwe afspraken over de regionale woonprogrammering voor ter besluitvorming. De Woonagenda Twente 2021 volgt daarmee het RWP Twente op. De Woonagenda bevat een deel 'lokale' behoefte en daarnaast een extra ambitie van 5.000 tot 7.000 woningen voor heel Twente. De nieuwe Woonagenda bevat nog geen onderbouwing van deze extra ambitie en geen verdeling naar gemeenten.

In het woningbehoefteonderzoek dat wij voor het gemeente Haaksbergen hebben uitgevoerd is de Primos prognose (2020) als uitgangspunt genomen om de woningbehoefte in Haaksbergen te onderbouwen. Primos2020 laat (net als eerdere Primos prognoses) voor Haaksbergen een balans en omslag in de huishoudensontwikkeling zien de komende 10 tot 20 jaar. Voordat de gemeente Haaksbergen keuzes maakt over wonen in de woonvisie bespreken we dat het ons verstandig lijkt te onderzoeken in hoeverre de extra ambitie uit de regionale Woonagenda Twente 2021 te onderbouwen is voor Haaksbergen en aan welke voorwaarden voldaan moet worden om die extra groei te realiseren.

In drie scenario's verkennen we wat de gevolgen zijn op de huishoudensontwikkeling en daarmee de woningbehoefte in de gemeente Haaksbergen. We gaan in op de volgende scenario's: een basis-scenario, een migratie-scenario en een plus-scenario. Met het opstellen van scenario's voor huishoudensontwikkeling krijgt u in beeld welk deel van de extra regionale ambitie voor Haaksbergen te onderbouwen is. Dit is cruciaal om de ruimte die de Woonagenda biedt ook daadwerkelijk te kunnen benutten om nieuwe woonplannen te onderbouwen. Daarnaast maakt het inzichtelijk aan welke knoppen de gemeente kan draaien en welke keuzes de gemeente in kan maken.

1.2 Leeswijzer

We zetten hierna de verschillende scenario's uiteen. We starten daarbij met het basis-scenario (hoofdstuk 2), gevolgd door een migratie-scenario (hoofdstuk 3) en het plus-scenario (hoofdstuk 4). In de bijlage is een tabel opgenomen waarin de vergelijking is gemaakt tussen de verschillende scenario's.

NOOT VOORAF: BEHOEFTE IN SCENARIO IS GEBASSEERD OP HUISHOUDENSONTWIKKELING, EXTRA SLOOP EN NIEUWBOUW HEEFT INVLOED OP UITEINDELIJK TEKORT OF OVERSCHOT

Voor het alle scenario's en de beschreven kwantitatieve en kwalitatieve behoefte, geldt dat deze gebaseerd is op de huishoudensontwikkeling. We gaan ervan uit dat ieder huishouden in één woning woont. Huishoudensgroei zorgt voor een grotere behoefte aan nieuwbouw, huishoudensafname voor overschotten in de bestaande voorraad. De scenario's gaan nadrukkelijk in op de vraag naar woningen. Dit betreft de bruto behoefte. Hierbij blijven woningbouwplannen, zowel toevoeging als sloop, nog buiten beschouwing. Als er in de gemeente Haaksbergen meer woningen worden toegevoegd in segmenten waar al overschotten bestaan, nemen die overschotten verder toe. Daar staat tegenover dat onttrekken van incurante woningen aan de bestaande voorraad zorgt voor meer ruimte voor toevoeging van kwalitatief goede nieuwbouwconcepten.

2 Woningbehoefte in basis-scenario

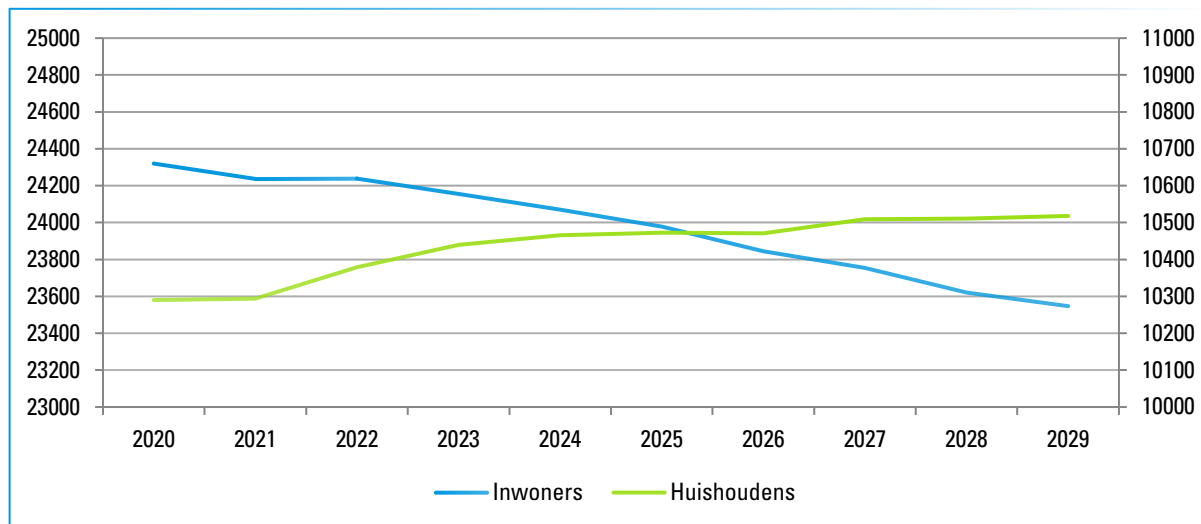
Het basis-scenario baseren we op de huishoudensgroei die logischerwijs te verwachten is, op basis van de meest recente Primos-prognoses (2020). Dit is de ontwikkeling van het aantal huishoudens in de gemeente Haaksbergen zoals ook opgenomen in het reeds uitgewerkte woningbehoefteonderzoek. Eerst gaan we kort in op de huishoudens- en bevolkingsontwikkeling in gemeente Haaksbergen. Vervolgens zetten we de uitgangspunten van het basis-scenario uiteen. Ten slotte laten we de woningbehoefte in het basisscenario zien.

2.1 Huishoudens- en bevolkingsontwikkeling gemeente Haaksbergen

Naar verwachting neemt tot 2030 het aantal huishoudens toe (+230), tegelijkertijd daalt het aantal inwoners (-770)

Op basis van de geraamde Primos prognose 2020 groeit het aantal huishoudens tot 2030 met circa 230 huishoudens tot circa 10.520 huishoudens. Dit is een toename van 2% ten opzichte van 2020. Het aantal inwoners neemt naar verwachting de komende jaren af, in lijn met de ontwikkeling van de afgelopen jaren (zoals weergegeven in figuur 1). Het aantal huishoudens groeit licht terwijl het aantal inwoners afneemt. Verklaring hiervoor zijn de vergrijzing en individualisering van huishoudens. Hierdoor neemt het aantal eenpersoonshuishoudens en huishoudens zonder kinderen relatief sneller toe.

Figuur 1: Bevolkingsontwikkeling (linker as) en huishoudensontwikkeling (rechter as) 2020 – 2030



Bron: Primos (2020), bewerking Stec Groep (2020).

Tabel 1: Geprognostiseerde bevolkings- en huishoudensontwikkeling Haaksbergen 2020-2030

Periode	Inwoners		Huishoudens	
	Aantal	Toename t.o.v. 2020 in %	Aantal	Toename t.o.v. 2020 in %
2020	24.320	-	10.290	-
2024	24.070	-1,0%	10.470	+1,7%
2029	23.550	-3,2%	10.520	2,2%

Bron: Primos (2020), bewerking Stec Groep (2020). Kolom 2 en 4 afgerond op 10-tallen, kolom 3 en 5 afgerond op één decimaal.

Groei huishoudens van 65 jaar en ouder, afname van aantal jongere huishoudens en gezinnen

Kijken we naar zowel de leeftijden van huishoudens als naar de samenstelling van huishoudens dan zien we dat met name het aantal alleenstaanden & stellen van 65 jaar en ouder de komende jaren zal toenemen, van 3.490 in 2020 tot 4.025 in 2029. Dit is een groei van circa 15%. Ook zien we dat het aantal alleenstaanden & stellen tot 35 jaar tot 2025 nog toenemen met circa 9%. Vervolgens zal deze doelgroep in omvang afnemen tot circa 735 in 2029, een daling van circa -3% ten opzichte van 2020. Gezinnen en alleenstaanden & stellen van 35 tot 65 jaar nemen de komende jaren naar verwachting in omvang af.

Tabel 2: Huishoudensontwikkeling gemeente Haaksbergen 2020-2030

Doelgroep	Huishoudens 2020	Huishoudens 2024	Ontwikkeling 2020 tot 2025	Huishoudens 2029	Ontwikkeling 2020 tot 2030
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	760	825	9%	735	-3%
Gezinnen	3.730	3.645	-2%	3.565	-4%
Alleenstaanden & stellen 35 tot 65 jaar	2.260	2.180	-4%	2.130	-6%
Alleenstaanden & stellen 65+	3.490	3.755	8%	4.025	15%
Overig ¹	50	60	20%	65	30%
Totaal	10.290	10.465	2%	10.520	2%

Bron: Primos (2020), bewerking Stec Groep (2020).

2.2 Uitgangspunten van basis-scenario

Uitgangspunten van basis-scenario

- Dit scenario is gebaseerd op de Primos 2020 prognose. De Primos 2020 prognose doet onder andere aannames over de binnenlandse migratie, buitenlandse migratie en de natuurlijke aanwas van personen. In principe kijkt Primos voor zowel migratie als natuurlijke aanwas idealiter naar dezelfde 8-jaarsperiode. Vanwege bepaalde omstandigheden – in dit geval het begin van de BAG per 1-1-2012 met bijbehorende trendbreuk in de woningvoorraad, wat wél een rol speelt bij de afleiding van de migratieparameters maar niet bij de afleiding van de geboorte- en sterfteparameters, is een uitzondering gemaakt. Er wordt voor de Primos 2020 voor de migratiecijfers teruggekeken naar de jaren 2012 t/m 2018 (7-jaarsperiode) en voor natuurlijke aanwas naar de periode 2011 t/m 2018 (8-jaarsperiode). Voor de natuurlijke aanwascijfers telt het jaar 2011 overigens minimaal mee: voor 1/35^e deel. Voor de komende tien jaar gaat Primos 2020 uit van een groei van zo'n 230 huishoudens in de gemeente Haaksbergen.
- De woningbehoefte is bepaald aan de hand van het doorstroommodel (zie onderstaand). Dit is een vraaggestuurd model, wat ervan uit gaat dat huishoudens de gewenste stappen kunnen zetten op de woningmarkt. Door woningen te bouwen waar behoefte aan is ontstaat doorstroming. Door deze doorstroming komen vervolgens ook weer woningen in de bestaande woningvoorraad vrij. Deze vrijkomende woningen kunnen ook weer in een kwalitatieve behoefte voorzien.
- We houden in het doorstroommodel wel rekening met de betaalbaarheid van de woningvoorraad in Haaksbergen. Er zijn huishoudens die bijvoorbeeld een koopwoning willen, maar dit niet kunnen betalen. De totale woningvraag is daarom gecorrigeerd met inkomensontwikkeling. Hierdoor wordt de vraag naar koopwoningen licht gedempt, en is de vraag naar huurwoningen iets groter.
- Het uitgangspunt van Primos 2020 geldt ook voor de twee andere scenario's. Aanvullende uitgangspunten worden bij de desbetreffende scenario's benoemd.

¹ Onder overige huishoudens wordt de overige 'restgroep' verstaan. Hieronder vallen onder andere mensen in instellingen (bijvoorbeeld in verzorgingstehuizen en psychiatrische instellingen) of bijvoorbeeld twee samenwonende broers.

UITLEG STEC-DOORSTROOMMODEL

Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraag gestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. De bestaande voorraad, het verhuisgedrag (op basis van leeftijd en omvang huishouden) en demografische ontwikkelingen liggen hieraan ten grondslag. Het model simuleert de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen op basis van verhuis- en woonwensen (WoON 2015 & WoON 2018). Zo ontstaat een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse opgave oplevert. Door de simulatie in het model kan de jaar op jaar opgave sterk fluctueren. We adviseren bij grote fluctuaties uit te gaan van de gemiddelde jaarlijkse opgave over een langere periode om zo de pieken te scheren.

Het doorstroommodel is een theoretische benadering. De uitkomsten moeten als indicatief worden beschouwd. Het is een ideaalscenario op basis van verhuis- en woonwensen en volledige keuzevrijheid. De woningmarkt is een aanbodmarkt, waardoor huishoudens in de praktijk ander gedrag kunnen vertonen dan op basis van hun woonwensen kan worden verwacht. Daarnaast houdt het model geen rekening met het effect van scheefwonen. Ook de neemt de betrouwbaarheid van demografische prognoses af naarmate we verder vooruit kijken.

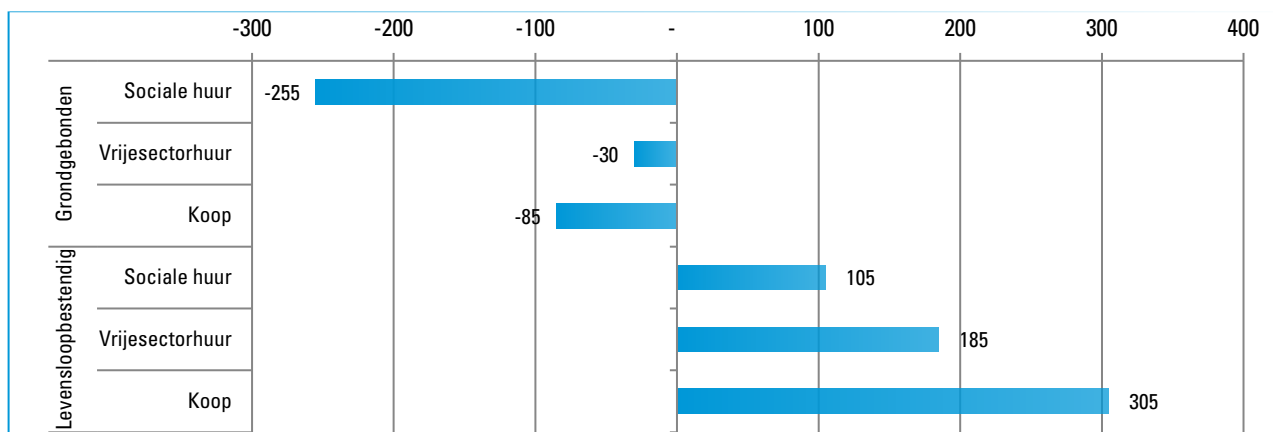
De behoefte uit het doorstroommodel kan ook deels worden ingevuld door aanpassen van bestaande woningen (bijvoorbeeld door een reguliere grondgebondenwoning aan te passen naar een nultredenwoning).

2.3 Kwalitatieve woningvraag gemeente Haaksbergen in basis-scenario

Totale uitbreidingsbehoefte Haaksbergen: circa 230 woningen tot 2030

De totale opgave tot 2030 is uitgezet in onderstaand figuur. Op basis van het doorstroommodel zal de totale opgave tot 2030 uitkomen op zo'n 595 appartementen en levensloopbestendige woningen. Ook ontstaat er een theoretisch overschot aan circa 370 grondgebonden woningen. In totaal is er in de periode 2020 tot 2030 behoefte aan circa 230 woningen.

Figuur 2: Opgave voor de periode 2020 tot 2030 uitgesplitst naar type en eigendomsvorm op basis van het doorstroommodel



Bron: Primos 2020, WoON 2015, WoON 2018, SysWov 2020, bewerking Stec Groep (2020). Door afronding kan optelling afwijken

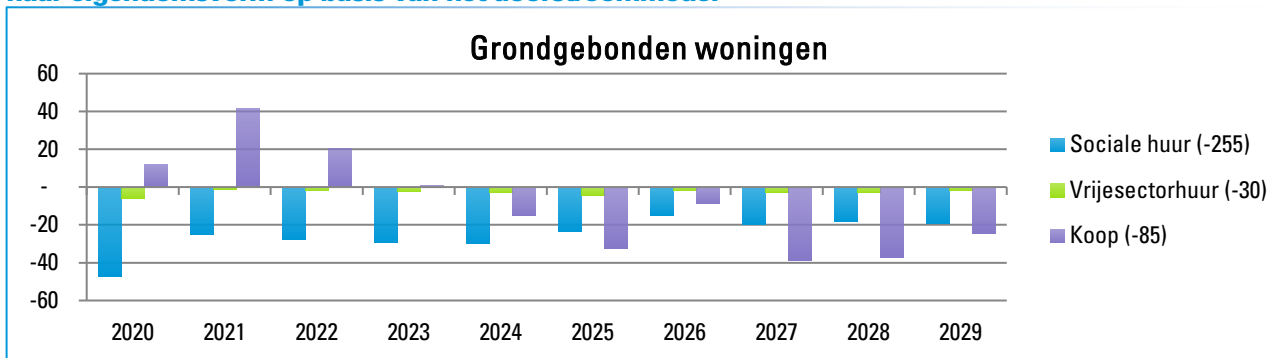
Kwalitatieve behoefte: meer appartementen en levensloopbestendige woningen in alle segmenten

Onderstaande figuren laten de indicatieve opgave per jaar zien voor de gemeente Haaksbergen. Wat opvalt:

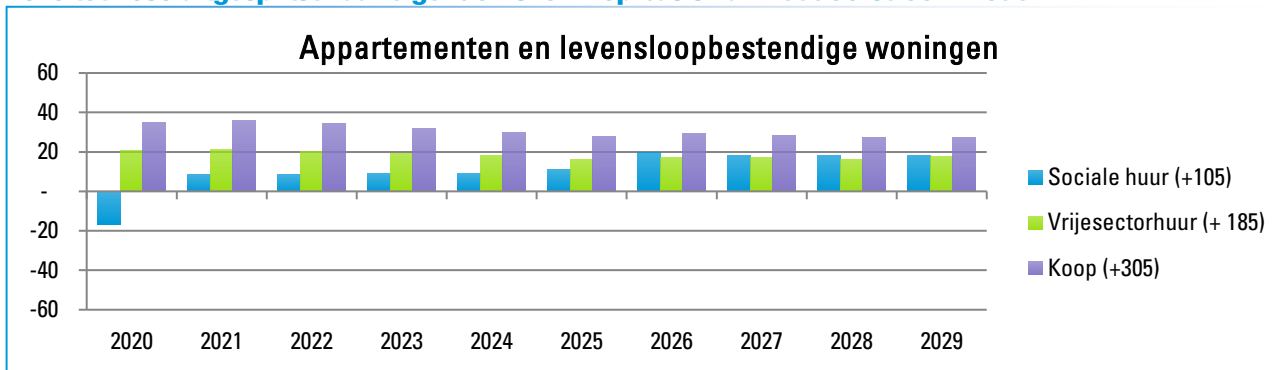
- Tot 2030 is behoefte aan bijna 600 **appartementen en levensloopbestendige woningen** in vrijwel alle segmenten. Dit kan verklaard worden door de toename van het aantal huishoudens van 65 jaar en ouder.

- De eerste jaren zien we nog een verwachte additionele behoefte in het **reguliere grondgebonden koopsegment**. De behoefte aan grondgebonden koopwoningen komt vooral vanuit jonge stellen en gezinnen, met een midden of hoog inkomen, die willen doorstromen vanuit bijvoorbeeld een grondgebonden huurwoningen of een appartement. Naar verwachting slaat dit om vanaf 2023, omdat het aanbod aan deze woningen groter is dan de vraag vanuit doelgroepen (die in omvang afnemen).
- De vraag in het **grondgebonden huursegment** is tot 2030 negatief. Het aanbod van grondgebonden woningen is groter dan de vraag, bijvoorbeeld vanuit oudere huishoudens die juist een grondgebondenwoning zouden willen vervuilen voor een levensloopbestendige woning.

Figuur 3: Additionele behoefte grondgebonden woningen over de periode 2020 tot 2030 uitgesplitst naar eigendomsvorm op basis van het doorstroommodel



Figuur 4: Additionele behoefte appartementen en levensloopbestendige woningen over de periode 2020 tot 2030 uitgesplitst naar eigendomsvorm op basis van het doorstroommodel



Bron: Primos 2020, WoON 2015, WoON 2018, SysWov 2020, bewerking Stec Groep (2020).

BELANGRIJKSTE BEVINDINGEN EN AANDACHTSPUNTEN BIJ BASIS-SCENARIO

- Het aantal huishoudens stijgt naar verwachting met 230 tot 2030.
- In de gemeente Haaksbergen is vooral behoefte aan levensloopbestendige woningen, met name door de toename van het aantal huishoudens van 65 jaar en ouder.
- Op korte termijn is er nog een behoefte aan grondgebonden koopwoningen. Op langere termijn zullen hier ook overschotten ontstaan. Houd er rekening mee dat toevoeging van dit woningtype op korte termijn, kan leiden tot risico's in de bestaande voorraad op langere termijn.

3 Woningbehoefte in migratie-scenario

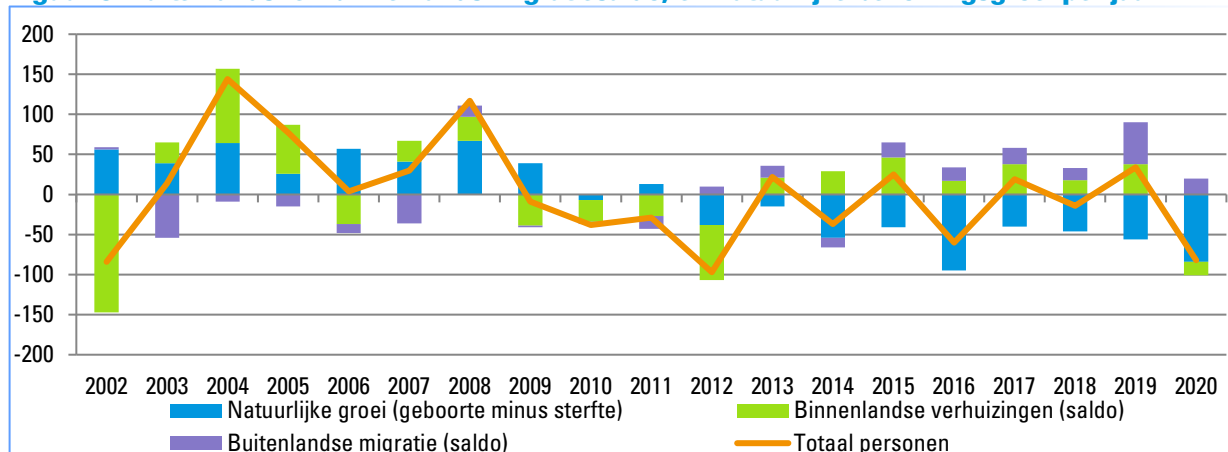
Voor het migratie-scenario kijken we eerst terug naar hoe de bevolking en het aantal huishoudens in Haaksbergen zich in de afgelopen jaren hebben ontwikkeld en in welke mate dit toegerekend kon worden aan migratie (op basis van gegevens van het CBS). Om tot het migratie-scenario te komen trekken we de langjarige migratietrend door in de prognose tot 2030. De Primos-prognose (2020) vormt hiervoor de basis.

3.1 Bevolkingsontwikkeling gemeente Haaksbergen: migratie belangrijk

Migratiesaldo belangrijk voor bevolkingsontwikkeling

Tussen 2002 en 2020 is het aantal inwoners in de gemeente Haaksbergen met circa 120 personen toegenomen. Deze bevolkingsgroei heeft zich voornamelijk voorgedaan in de periode tussen 2002 en 2010. Tussen 2010 en 2020 nam de bevolking in de gemeente Haaksbergen licht af met circa 190 personen. Onderstaand figuur laat het buitenlands- en binnenlands migratiesaldo en de natuurlijke bevolkingsgroei van de gemeente Haaksbergen zien. Sinds 2012 zijn er binnen de gemeente meer personen overleden dan geboren en hierdoor is er sprake van een negatief natuurlijk groeicijfer. Daarentegen is het binnenlands migratiesaldo sinds 2013 overwegend positief. Ook het buitenlands migratiesaldo is sinds 2015 overwegend positief. Migratiestromen zijn dus belangrijk voor de bevolkingsontwikkeling in de gemeente Haaksbergen.

Figuur 5: Buitenlands- en binnenlands migratiesaldo, en natuurlijke bevolkingsgroei per jaar



Bron: CBS (2021), bewerking Stec Groep (2021).

3.2 Uitgangspunten migratie-scenario

Uitgangspunten van migratie-scenario

- De uitgangspunten van Primos 2020 (+230 huishoudens) zijn ook bij dit scenario van toepassing.
- In 2012 tot en met 2018 was de gemiddelde jaarlijkse afname van het aantal personen in Haaksbergen 15 personen. Wanneer we hier ook 2019 en 2020 bij op tellen, komen we op een gemiddelde jaarlijkse afname in Haaksbergen van 16 personen. Deze afname wordt verklaard door de (verdere) afname van het natuurlijke groeicijfer. Het buitenlandsmigratiecijfer is daarentegen wel relatief een stuk hoger.
- Voor de woningbehoefte is niet de toename van het aantal personen van belang, maar het aantal huishoudens. Op basis van migratiecijfers van de gemeente Haaksbergen constateren we dat er sprake is van een gemiddelde huishoudensgrootte van 2 personen bij inkomende verhuisstromen.

- Hiermee komen we tot een jaarlijkse afname van circa 0,5 huishouden in dit scenario. Dit leidt tot een afname van circa 5 huishoudens in de komende tien jaar.
- De jaren 2019 en 2020 bij de uitgangspunten van Primos 2020 optellen, resulteert dus niet in een hogere woningbehoefte dan berekend in het basisscenario.

Tabel 3: Gemiddelde migratie (binnenlands en buitenlands) en natuurlijke groei van personen vergelijking Primos 2020 uitgangspunten met scenario aangevuld met bevolkingsontwikkelingscijfers uit 2019 en 2020

Gemeente Haaksbergen	Jaarlijks gemiddelde 2012 tot en met 2018 (uitgangspunten Primos 2020)	Jaarlijks gemiddelde 2012 tot en met 2020	Vershil per jaar
Buitenlandse migratie (saldo)	12	17	+5
Binnenlandse verhuizingen (saldo)	14	13	-1
Natuurlijke groei (geboorte minus sterfte) ²	-41	-47	-6
Totale bevolkingsontwikkeling (personen)	-15	-16	-1

Bron: CBS (2021, data over 2012 tot en met 2020). Bewerking Stec groep (2021).

- Naast het doortrekken van de uitgangspunten van Primos 2020 naar de jaren 2019 en 2020, kunnen we ook kijken naar de meest recente bevolkingsontwikkeling in de afgelopen vijf jaar (2016 t/m 2020). Onderstaande tabel laat het verschil van de jaarlijkse gemiddelde bevolkingsontwikkeling zien. We constateren dat zowel het buitenlands als het binnenlands migratiesaldo hoger ligt dan waar in de Primos 2020 vanuit wordt gegaan. Maar de natuurlijke groei cijfers zijn de afgelopen jaren ook een stuk negatiever dan waar in de Primos 2020 vanuit wordt gegaan. Uitgaande van dit scenario komen we (uitgaande van een gemiddelde huishoudensgrootte van 2 personen bij inkomende verhuisstromen) tot een jaarlijkse afname van 3 huishoudens in dit scenario. Dit leidt tot een afname van circa 30 huishoudens in de komende tien jaar.

Tabel 4: Gemiddelde migratie (binnenlands en buitenlands) en natuurlijke groei van personen vergelijking Primos 2020 uitgangspunten met scenario met bevolkingsontwikkelingscijfers van 2016 t/m 2020

Gemeente Haaksbergen	Jaarlijks gemiddelde		Vershil per jaar
	Jaarlijks gemiddelde 2012 tot en met 2020	Jaarlijks gemiddelde 2016 tot en met 2020	
Buitenlandse migratie (saldo)	12	25	+13
Binnenlandse verhuizingen (saldo)	14	19	+5
Natuurlijke groei (geboorte minus sterfte)	-41	-64	-23
Totale bevolkingsontwikkeling (personen)	-15	-21	-6

Bron: CBS (2021, data over 2012 tot en met 2020). Bewerking Stec groep (2021).

BELANGRIJKSTE BEVINDINGEN EN AANDACHTSPUNTEN BIJ MIGRATIE-SCENARIO

- De jaren 2019 en 2020 bij de uitgangspunten van Primos 2020 optellen, resulteert niet in een hogere woningbehoefte dan berekend in het basisscenario.
- De bevolkingsontwikkelingscijfers van 2016 t/m 2020 als uitgangspunten hanteren, resulteert ook niet in een hogere woningbehoefte dan berekend in het basisscenario.
- De natuurlijke groei daalde in de jaren 2019 en 2020 harder dan de groei van de migratiecijfers waardoor de totale bevolkingsontwikkeling negatiever uitvalt dan in de uitgangspunten van Primos 2020 wordt uitgegaan (waarin wordt gegeven naar de periode 2011/2012 t/m 2018).

² Voor natuurlijke groei nemen we ook het jaar 2011 voor 1/35^e deel mee in de berekening van het jaarlijks gemiddelde, zoals uitgelegd in de uitgangspunten van Primos 2020 in paragraaf 2.1

4 Woningbehoefte in plus-scenario

Het plus-scenario is gericht op het invullen van de extra (boven-) regionale ambitie: bovenop de basisbehoefte (basis-scenario) wilt u een bijdragen leveren aan het terugdringen van het woningtekort in de provincie. Twente heeft de ambitie om de komende jaren 5.000 tot 7.000 extra woningen te bouwen – bovenop de lokale behoefte - zo blijkt uit de Regionale Woonagenda. In dit scenario verkennen we welk deel van deze extra ambitie te onderbouwen is voor Haaksbergen, bijvoorbeeld door huishoudens te bedienen die nu nog niet zelfstandig wonen, of door extra huishoudens van buiten Twente aan te trekken. We baseren ons op de BRP-gegevens van de gemeente Haaksbergen voor de analyse van verhuisbewegingen (wie zijn er naar Haaksbergen gekomen, uitgesplitst naar leeftijd en herkomst van personen). Wederom vormt de Primos-prognose (2020) de basis voor dit scenario.

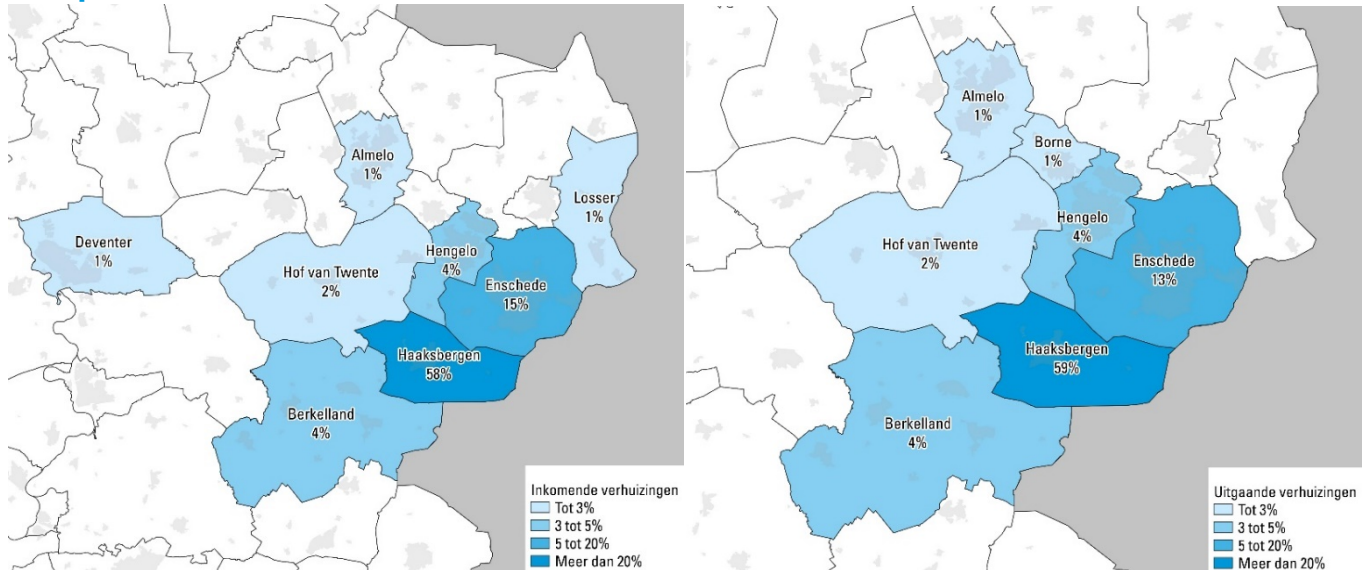
4.1 Verhuisrelaties gemeente Haaksbergen

Relatief open woningmarkt, sterke verhuisrelatie met Enschede

De ontwikkeling van de bevolking wordt onder andere bepaald door het binnenlands migratiesaldo. In totaal telde de gemeente Haaksbergen circa 15.160 inkomende verhuisbewegingen tussen 2011 en 2019. Bijna 60% van alle inkomende verhuisbewegingen betreft personen die binnen Haaksbergen een andere woning betrokken hebben (circa 8.860 interne verhuisbewegingen). Daarnaast waren er in dezelfde periode circa 15.050 uitgaande verhuisbewegingen. Er hebben zich dus meer personen in de gemeente Haaksbergen gevestigd dan dat er naar andere gemeente zijn vertrokken. Dit geeft een positief migratiesaldo van circa 110 personen voor de periode 2011-2019, of een gemiddeld migratiesaldo van circa 12 personen per jaar.

Wanneer we kijken naar de herkomst van alle personen die zich in Haaksbergen gevestigd hebben, zien we dat een groot deel afkomstig is uit de aangrenzende gemeente Enschede (circa 15%). Ook zien we andere aangrenzende een verhuisrelatie hebben met de gemeente Haaksbergen. 4% van de inkomende personen is afkomstig uit Hengelo en ook 4% is afkomstig uit Berkelland. Uit de gemeente Hof van Twente is 2% van de personen die zich in Haaksbergen hebben gevestigd afkomstig. Ook de gemeenten Almelo (1%), Losser (1%) en Deventer (1%) zijn herkomstgemeenten van personen die zich in Haaksbergen gevestigd hebben.

Figuur 6: Belangrijkste herkomstgemeenten van personen die zich in Haaksbergen gevestigd hebben (links) en belangrijkste vestigingsgemeenten van personen die uit Haaksbergen vertrokken zijn (rechts) in de periode 2011-2019



Bron: CBS (2021), bewerking Stec Groep (2021).

Enschede is met de 13% belangrijkste vestigingsgemeente voor personen die uit Haaksbergen vertrekken. Daarmee is Enschede voor zowel de vestigende als de vertrekkende personen het meest belangrijk. Overige belangrijke vestigingsgemeente zijn Hengelo (4%), Berkelland (4%), Hof van Twente (2%), Almelo (1%) en Borne (1%).

BRP-gegevens Haaksbergen

Op basis van BRP-gegevens van de gemeente Haaksbergen constateren we dat tussen 2016 en 2021 circa 2.780 personen zijn inschreven niet-afkomstig uit Haaksbergen. Hiervan zijn circa 1.580 personen (57%) afkomstig uit een gemeente in de regio Twente, circa 975 personen (35%) is afkomstig uit een gemeente in Nederland buiten de regio Twente, circa 140 personen (5%) zijn een registratie van een niet ingezet en van circa 90 personen (3%) is de afkomst onbekend. In dit scenario focussen we ons op de personen die afkomstig zijn van een gemeente in Nederland buiten de regio Twente.

4.2 Uitgangspunten plus-scenario

Uitgangspunten plus-scenario

- De uitgangspunten van Primos 2020 (+230 huishoudens) zijn ook bij dit scenario van toepassing.
- Op basis van verhuisbewegingen van het CBS over de jaren 2011-2019 constateren we dat er in deze periode in totaal circa 83.920 personen zijn verhuisd naar de regio Twente van een gemeente in Nederland buiten de regio Twente. In deze periode zijn er circa 2.570 personen afkomstig uit een gemeente buiten de regio Twente naar de gemeente Haaksbergen verhuisd. Hiermee is de gemeente Haaksbergen goed voor circa 3,1% van de inkomende verhuisbewegingen van een gemeente buiten de regio Twente naar de regio Twente.
- De regio Twente heeft de ambitie om de komende jaren 5.000 tot 7.000 extra woningen te bouwen – bovenop de lokale behoefte - zo blijkt uit de Regionale Woonagenda. Op basis van het aandeel inkomende verhuizingen in de regio, betekent dit dat er 155 tot 215 extra woningen in de gemeente Haaksbergen gebouwd dienen te worden.
- Op basis van de BRP-gegevens van de gemeente Haaksbergen kunnen we een inschatting maken van het type huishoudens dat zich tussen 2016 en 2021 van een gemeente buiten Twente in de gemeente Haaksbergen heeft gevestigd. We constateren dat:
 - 34% zijn alleenstaanden en stellen tot 35 jaar
 - 20% zijn gezinnen
 - 23% zijn alleenstaanden en stellen van 35 tot 65 jaar

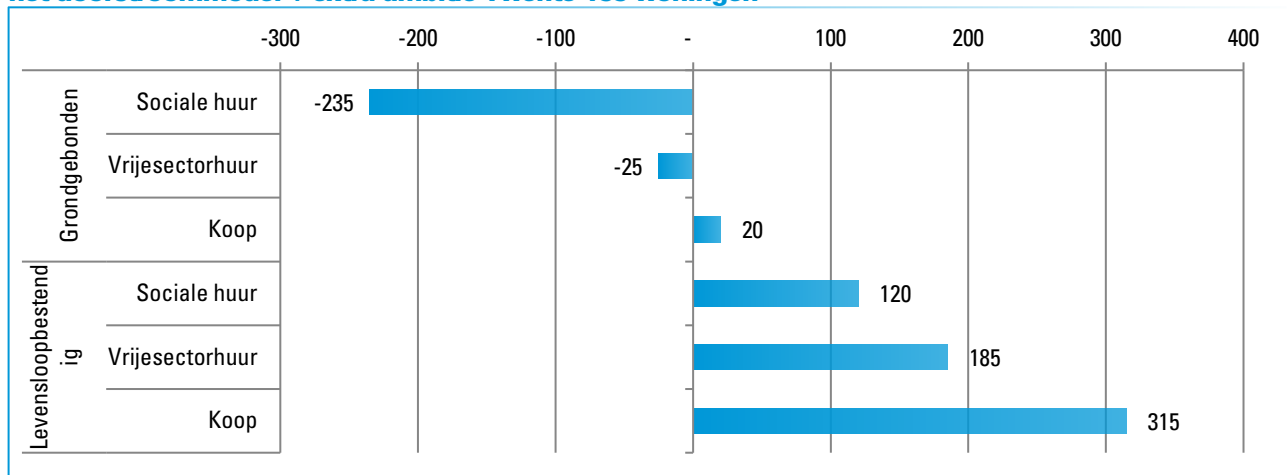
- 23% zijn alleenstaanden en stellen van 65 jaar en ouder
- We gaan ervan uit dat de extra woningen uit de ambitie van de regio Twente voor 2030 gerealiseerd worden.

4.3 Kwalitatieve woningvraag gemeente Haaksbergen in plus-scenario

Totale uitbreidingsbehoefte Haaksbergen: circa 385 tot 445 woningen tot 2030

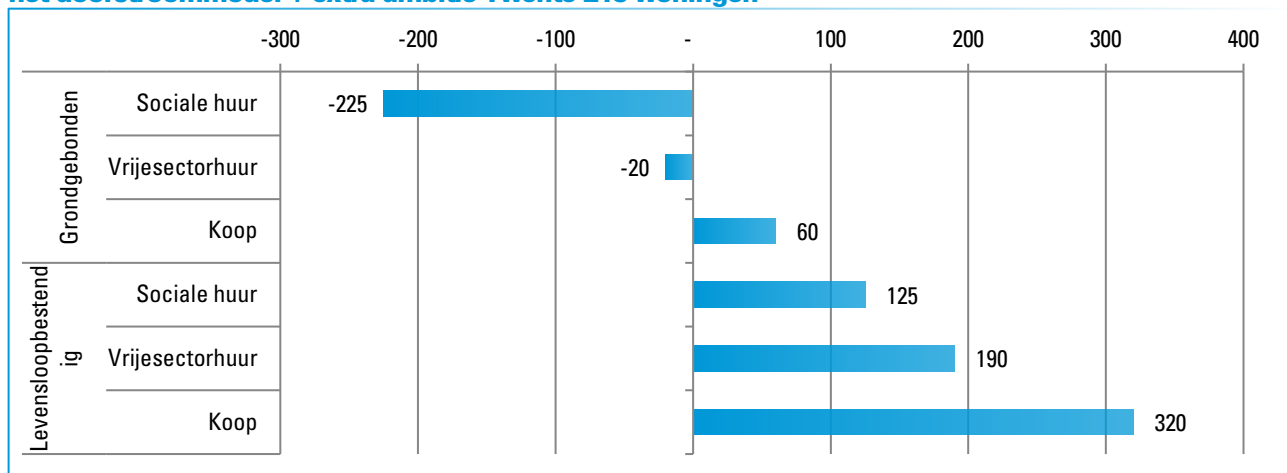
De totale opgave tot 2030 is uitgezet in onderstaand figuren. Op basis van het doorstroommodel zal de totale opgave tot 2030 in het plusscenario uitkomen op zo'n 620 tot 635 appartementen en levensloopbestendige woningen. Ook ontstaat er een theoretisch overschot van circa 185 tot 240 grondgebonden woningen. In totaal is er in de periode 2020 tot 2030 in het plusscenario behoefte aan 385 tot 445 woningen in de gemeente Haaksbergen.

Figuur 7: Opgave voor de periode 2020 tot 2030 uitgesplitst naar type en eigendomsvorm op basis van het doorstroommodel + extra ambitie Twente 155 woningen



Bron: Primos 2020, WoON 2015, WoON 2018, SysWov 2020, bewerking Stec Groep (2020). Door afronding kan optelling afwijken.

Figuur 8: Opgave voor de periode 2020 tot 2030 uitgesplitst naar type en eigendomsvorm op basis van het doorstroommodel + extra ambitie Twente 215 woningen



Bron: Primos 2020, WoON 2015, WoON 2018, SysWov 2020, bewerking Stec Groep (2020). Door afronding kan optelling afwijken.

Kwalitatieve behoefte: meer appartementen en levensloopbestendige woningen in alle segmenten

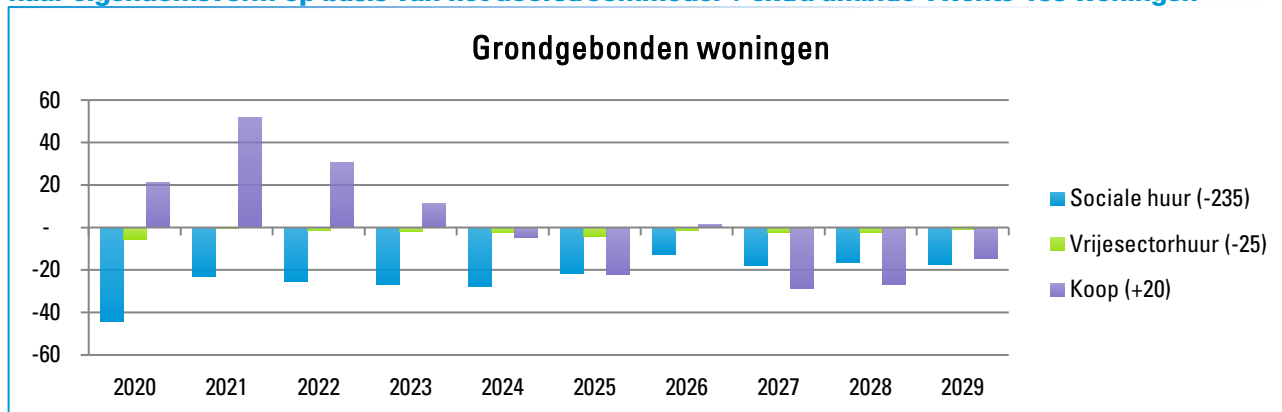
Onderstaande figuren laten de indicatieve opgave per jaar zien voor de gemeente Haaksbergen. Wat opvalt:

- In tegenstelling tot het basis-scenario is de vraag naar **grondgebonden koopwoningen** in het plusscenario positief. Er is behoefte aan 20 tot 60 grondgebonden koopwoningen in het plus-scenario.

De behoefte aan grondgebonden koopwoningen komt vooral vanuit jonge stellen en gezinnen, met een midden of hoog inkomen. Een relatief groot deel van de personen die van een gemeente buiten de regio Twente naar Haaksbergen verhuisden de afgelopen vijf jaar bevinden zich in deze type huishoudens. Dit verklaard waarom de behoefte aan grondgebonden koopwoningen in het plus-scenario relatief hoger is dan in het basis-scenario. We zien wel dat deze behoefte zich met name de eerste jaren voordoet. Naar verwachting slaat de behoefte vanaf 2024 om, omdat het aanbod aan deze woningen groter is dan de vraag vanuit doelgroepen (die in omvang afnemen).

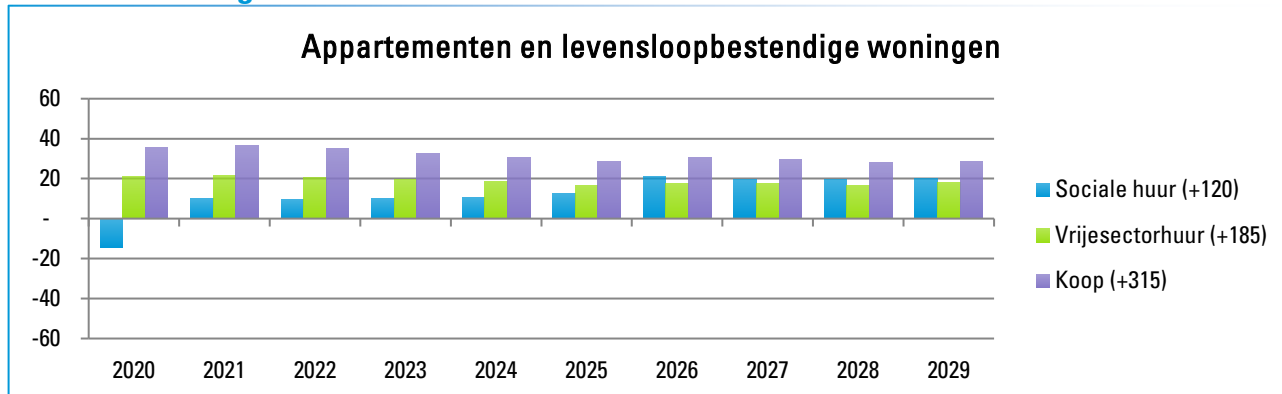
- Ook in het plus-scenario is de behoefte aan appartementen en levensloopbestendige woningen relatief groot. Naar verwachting is er tot 2030 behoefte aan 620 tot 635 **appartementen en levensloopbestendige woningen**. Dit kan verklaard worden door de toename van het aantal huishoudens van 65 jaar en ouder.
- Ook in het plus-scenario is de vraag in het **grondgebonden huursegment** is tot 2030 negatief. Het aanbod van grondgebonden woningen is groter dan de vraag, bijvoorbeeld vanuit oudere huishoudens die juist een grondgebondenwoning zouden willen verruilen voor een levensloopbestendige woning.

Figuur 9: Additionele behoefte grondgebonden woningen over de periode 2020 tot 2030 uitgesplitst naar eigendomsvorm op basis van het doorstroommodel + extra ambitie Twente 155 woningen



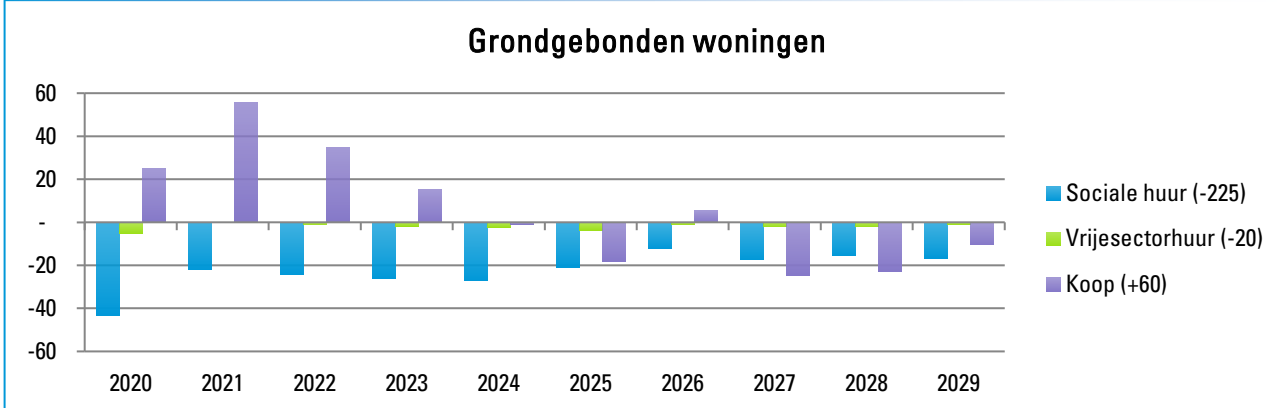
Bron: Primos 2020, WoON 2015, WoON 2018, SysWov 2020, bewerking Stec Groep (2020).

Figuur 10: Additionele behoefte appartementen en levensloopbestendige woningen over de periode 2020 tot 2030 uitgesplitst naar eigendomsvorm op basis van het doorstroommodel + extra ambitie Twente 115 woningen



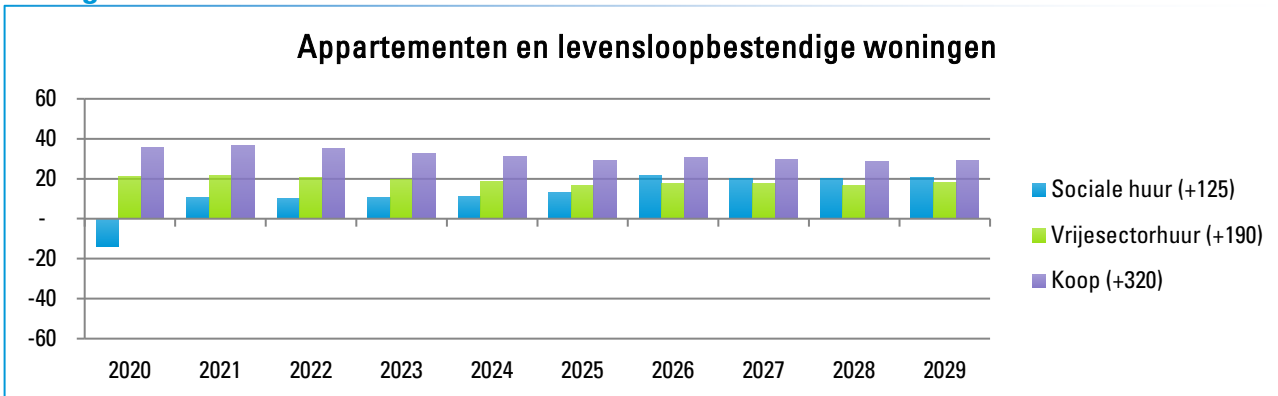
Bron: Primos 2020, WoON 2015, WoON 2018, SysWov 2020, bewerking Stec Groep (2020).

Figuur 11: Additionele behoefte grondgebonden woningen over de periode 2020 tot 2030 uitgesplitst naar eigendomsvorm op basis van het doorstroommodel + extra ambitie Twente 215 woningen



Bron: Primos 2020, WoON 2015, WoON 2018, SysWov 2020, bewerking Stec Groep (2020).

Figuur 12: Additionele behoefte levensloopbestendige woningen over de periode 2020 tot 2030 uitgesplitst naar eigendomsvorm op basis van het doorstroommodel + extra ambitie Twente 215 woningen



Bron: Primos 2020, WoON 2015, WoON 2018, SysWov 2020, bewerking Stec Groep (2020).

BELANGRIJKSTE BEVINDINGEN EN AANDACHTSPUNTEN BIJ PLUS-SCENARIO

- In het plus-scenario is er in de periode 2020 tot 2030 behoefte aan 385 tot 445 woningen.
- We zien tot 2030 een additionele behoefte voor 20 tot 60 grondgebonden koopwoningen. Dit kan verklaard worden door het relatief grotere aandeel jonge stellen en gezinnen in het plus-scenario.
- Ook in het plus-scenario is in de gemeente Haaksbergen vooral behoefte aan appartementen en levensloopbestendige woningen, met name door de toename van het aantal huishoudens van 65 jaar en ouder.
- Net als in het basis-scenario is er geen behoefte aan grondgebonden woningen in het huursegment.

Verdieping woningbehoefte scenario's op kernniveau

In deze paragraaf gaan we in op wat de extra ambitie van de regio Twente betekent voor de woningbehoefte voor de kernen Haaksbergen, Buurse en St. Isidorushoeve.

Tot 2030 toename van 25 huishoudens in kern St. Isidorushoeve, afname van 10 huishoudens in kern Buurse

In de gemeente Haaksbergen zijn in 2020 circa 10.290 huishoudens, zie ook hoofdstuk 2. Daarvan woont circa 90% (in de kern Haaksbergen, circa 6% (circa 650 huishoudens) van het totaal aantal huishoudens in de kern Buurse. Daarnaast woont circa 4% (circa 450 huishoudens) van het totaal aantal huishoudens in de kern St. Isidorushoeve. In onderstaande tabel wordt ook de ontwikkeling van het aantal huishoudens per kern weergegeven.

De toename van het aantal huishoudens in de gemeente Haaksbergen tot 2030 wordt voornamelijk verwacht in de kern Haaksbergen, waar het aantal huishoudens groeit met circa 205 huishoudens. Dit is een groei van circa 3%. **We zien dat het aantal huishoudens in de kern Buurse met circa 10 huishoudens afneemt tot 2030**, een afname van circa 1%. **In de kern St. Isidorushoeve neemt het aantal huishoudens tot 2030 naar verwachting toe met circa 25 huishoudens**, een groei van circa 5%. Daarnaast neemt het aantal huishoudens tot 2030 in overige gebieden in de gemeente met circa 10 huishoudens toe, een toename van circa 1%. In bijlage 2 is de huishoudensontwikkeling tot 2030 in de gemeente Haaksbergen per kern uitgesplitst naar doelgroepen opgenomen.

Tabel 5: Huishoudensontwikkeling gemeente Haaksbergen per kern

	Aantal huishoudens	Aandeel	Aantal huishoudens	Aandeel	Ontwikkeling 2020 tot 2030	
	2020	2020	2029	2029	Aantal	%
Haaksbergen (kern)	8.035	78%	8.240	78%	+ 205	+3%
Buurse	645	6%	635	6%	-10	-1%
St. Isidorushoeve	445	4%	470	4%	+25	+5%
Overige gebieden	1.165	11%	1.175	11%	+10	+1%
Totaal gemeente	10.290	100%	10.520	100%	+230	+2%

Bron: Primos (2020), bewerking Stec Groep (2021).

In St. Isidorushoeve vestigden relatief veel gezinnen, in Buurse vestigden relatief veel alleenstaanden en stellen tussen 35 en 65 jaar

Om een inschatting te kunnen maken wat de extra ambitie van de regio Twente betekent voor de woningbehoefte in de verschillende kernen van Haaksbergen, zoomen we in op het type huishouden dat zich tussen 2016 en 2021 van een gemeente buiten Twente in de gemeente Haaksbergen heeft gevestigd.

Op basis van de BRP-gegevens van de gemeente Haaksbergen kunnen we onderscheid maken in het type huishouden dat zich per kern in de gemeente Haaksbergen gevestigd heeft. Wat valt op:

- We constateren dat bijna de helft van de huishoudens (circa 47%) die zich in de kern Buurse hebben gevestigd alleenstaanden en stellen van 35 tot 65 jaar zijn. Dit aandeel is hoger dan gemiddeld in de gemeente Haaksbergen (circa 23%). Het aandeel alleenstaanden en stellen tot 35 jaar, gezinnen en alleenstaanden en stellen van 65 jaar en ouder is in de kern Buurse relatief lager dan gemiddeld in de gemeente Haaksbergen.
- In de kern St. Isidorushoeve behoort ongeveer een derde van de huishoudens die zich in deze kern gevestigd hebben tot de doelgroep alleenstaanden en stellen tot 35 jaar. Dit komt overeen met het gemiddelde in de gemeente Haaksbergen. In de kern St. Isidorushoeve hebben relatief meer gezinnen zich gevestigd (circa 29%) dan gemiddeld in de gemeente Haaksbergen (circa 20%). Ook het aandeel alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar (circa 29%) is, net als in de kern Buurse, hoger dan het gemiddelde van de gemeente Haaksbergen (circa 23%). Het aandeel 65+ huishoudens is met (circa 8%) relatief lager dan gemiddeld in de gemeente Haaksbergen (circa 23%). Zie de tabel op de volgende pagina.

Tabel 6: Aandeel instroom doelgroepen per kern in de periode 2016 tot 2021

Doelgroep	Haaksbergen	Buurse	St. Isidorushoeve	Overige gebieden	Gemeente Haaksbergen totaal
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	37%	17%	33%	21%	34%
Gezinnen	20%	17%	29%	23%	20%
Alleenstaanden & stellen 35 tot 65 jaar	20%	47%	29%	30%	23%
Alleenstaanden & stellen 65+	23%	20%	8%	26%	23%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: BRP-gegevens gemeente Haaksbergen (2021), bewerking Stec Groep (2021).

Door extra ambitie regio Twente uitbreidingsbehoefte voor 5 woningen in Buurse en 25 woningen in St. Isidorushoeve tot 2030

De ambitie van de regio Twente om extra woningen te bouwen bovenop de lokale behoefte betekent voor de kernen Buurse en St. Isidorushoeve:

- In het basis-scenario (op basis van de huishoudensontwikkeling van Primos) een lichte afname van de woningbehoefte in de kern Buurse. Op basis van de verwachte huishoudensontwikkeling is er in het basis-scenario geen behoefte aan nieuwe woningen.
- In scenario 3 (gebaseerd op de ambitie van de regio Twente om extra woningen bovenop de lokale behoefte te bouwen) komen we voor de **kern Buurse uit op een uitbreidingsbehoefte voor 5 woningen.**
- In het basis-scenario (op basis van de huishoudens ontwikkeling van Primos) bestaat de woningbehoefte in de kern St. Isidorushoeve uit circa 25 woningen tot 2030.
- In scenario 3 (gebaseerd op de ambitie van de regio Twente om extra woningen bovenop de lokale behoefte te bouwen) komen we voor de **kern St. Isidorushoeve uit op een uitbreidingsbehoefte voor circa 35 woningen.**

Instroom van deze huishoudens vertaalt zich echter niet direct in een (additionele) opgave voor grondgebonden woningen in Buurse en St. Isidorushoeve

We constateren dat relatief veel alleenstaanden en stellen tot 35 jaar en gezinnen zich gevestigd hebben in de kern St. Isidorushoeve. In de kern Buurse hebben zich relatief veel alleenstaanden en stellen van 35 tot 65 jaar gevestigd. Dit zijn doelgroepen met een sterke voorkeur voor een grondgebonden woning.

De instroom van deze huishoudens vertaalt zich echter niet direct in een opgave voor grondgebonden woningen in St. Isidorushoeve en Buurse:

- Volgens de huishoudensontwikkeling per kern (zie ook bijlage 2) neemt in beide kernen vooral het aantal alleenstaanden en stellen van 65 jaar en ouder toe. Deze doelgroep heeft met name behoefte aan appartementen en nultredenwoningen.
- De bestaande woningvoorraad in deze kernen is sterk grondgebonden. Rekening houdende met doorstroming in de woningmarkt komen deze woningen op termijn beschikbaar.
- Hierdoor bestaat de uitbreidingsbehoefte (op basis van het doorstroommodel) in beide kernen voornamelijk uit appartementen en nultredenwoningen.
- Hierdoor neemt de uitbreidingsbehoefte (op basis van het doorstroommodel) voor grondgebonden woningen in beperkte mate toe.

Tabel 7: Uitbreidingsbehoefte tot 2030 in de kernen Buurse en St. Isidorushoeve (let op: door afronding kan optelling afwijken)

Kern	Scenario	Uitbreidings behoefte tot 2030	Waarvan grondgebonden			Waarvan appartement / nutreden		
			Sociale huur	Vrije sector huur	Koop	Sociale huur	Vrije sector huur	Koop
Buurse	Basis-scenario	-10 woningen	-15 woningen	0 woningen	-30 woningen	+10 woningen	+15 woningen	+20 woningen
	Scenario extra woning (laag)	+5 woningen	-15 woningen	0 woningen	-25 woningen	+10 woningen	+15 woningen	+20 woningen
	Scenario extra woningen (hoog)	+5 woningen	-15 woningen	0 woningen	-25 woningen	+10 woningen	+15 woningen	+20 woningen
St. Isidorus- hoeve	Basis-scenario	+25 woningen	-5 woningen	0 woningen	+5 woningen	+5 woningen	+10 woningen	+15 woningen
	Scenario extra woning (laag)	+35 woningen	-5 woningen	0 woningen	+10 woningen	+10 woningen	+10 woningen	+15 woningen
	Scenario extra woningen (hoog)	+35 woningen	-5 woningen	0 woningen	+10 woningen	+10 woningen	+10 woningen	+15 woningen

Bron: Primos 2020, WoON 2015, WoON 2018, SysWov 2020, bewerking Stec Groep (2020). Door afronding kan optelling afwijken. Op basis van het Stec-Doorstroommodel.

Bijlagen

Bijlage 1: Vergelijking 3 scenario's

Tabel 8: Vergelijking 3 scenario's

	Aantal huishoudens		Uitbreidingsbehoefte tot 2030
	2020	2029	
Scenario 1	10.290	10.520	+ 230 woningen
Scenario 2		-	-
Scenario 3 (laag)		10.675	+ 385 woningen
Scenario 3 (hoog)		10.375	+ 445 woningen

	Uitbreidings- behoefte tot 2030	Waarvan grondgebonden			Waarvan appartement / nultreden		
		Sociale huur	Vrije sector huur	Koop	Sociale huur	Vrije sector huur	Koop
Scenario 1	+ 230 woningen	-255	-30	-85	105	185	305
Scenario 2	-	-	-	-	-	-	-
Scenario 3 (laag)	+ 385 woningen	-235	-25	20	120	185	315
Scenario 3 (hoog)	+ 445 woningen	-225	-20	60	125	190	320

Bijlage 2: Huishoudensontwikkeling in de gemeente Haaksbergen per doelgroep en kern

Tabel 9: Huishoudensontwikkeling gemeente Haaksbergen per doelgroep en kern

	Doelgroep	Aantal huishoudens 2020	Aantal huishoudens 2029	Ontwikkeling 2020 tot 2030	
				Aantal	%
Haaksbergen (kern)	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	650	625	-25	-4%
	Gezinnen	2.760	2785	+25	+1%
	Alleenstaanden & stellen 35 tot 65 jaar	1.775	1680	-95	-5%
	Alleenstaanden & stellen 65+	2.810	3090	+280	+10%
	Overig	40	60	+20	+50%
	Totaal	8.035	8240	+205	+3%
Buurse	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	30	35	+5	+16%
	Gezinnen	205	170	-35	-17%
	Alleenstaanden & stellen 35 tot 65 jaar	155	130	-25	-15%
	Alleenstaanden & stellen 65+	250	295	+45	+19%
	Overig	5	0	-5	-67%
	Totaal	645	635	-10	-1%
St. Isidorushoeve	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	30	25	-5	-7%
	Gezinnen	205	180	-25	-13%
	Alleenstaanden & stellen 35 tot 65 jaar	85	75	-10	-10%
	Alleenstaanden & stellen 65+	125	185	+60	+48%
	Overig	0	0	0	0%
	Totaal	445	470	+25	+5%
Overige gebieden	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	55	45	-10	-18%
	Gezinnen	555	430	-125	-23%
	Alleenstaanden & stellen 35 tot 65 jaar	245	240	-5	-2%
	Alleenstaanden & stellen 65+	305	455	+150	+49%
	Overig	5	0	-5	-100%
	Totaal	1.165	1.175	+10	+1%
Gemeente Haaksbergen totaal	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	760	735	-25	-3%
	Gezinnen	3.730	3.565	-165	-4%
	Alleenstaanden & stellen 35 tot 65 jaar	2.260	2.130	-130	-6%
	Alleenstaanden & stellen 65+	3.490	4.025	+535	+15%
	Overig	50	65	+15	+30%
	Totaal	10.290	10.520	+230	+2%

Bron: Primos (2020), bewerking Stec Groep (2020).