

**stec
groep**



Goed wonen in Haaksbergen

Woonbehoefteonderzoek gemeente
Haaksbergen

Stec Groep aan gemeente Haaksbergen

Luuk Lentferink & Beer Janssens
7 april 2021

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Uw situatie.....	4
1.2	Uw vragen	4
1.3	Leeswijzer	5
2	Conclusies en aanbevelingen	6
3	Demografische ontwikkelingen	8
3.1	Toename aantal huishoudens van 4% in periode 2010 tot en met 2020.....	8
3.2	Relatief open woningmarkt, sterke verhuisrelatie met Enschede.....	10
4	Bestaande woningvoorraad	12
4.1	Woningvoorraad gemeente Haaksbergen: circa 66% koop en 87% eengezinswoning	12
4.2	In alle kernen is woningvoorraad overwegend grondgebonden, meergezinswoningen voornamelijk gelegen in Haaksbergen (kern)	13
5	Prognose tot 2030	15
5.1	Naar verwachting neemt tot 2030 het aantal huishoudens toe (+230), tegelijkertijd daalt het aantal inwoners (-770).....	15
5.2	De bevolking vergrijst, pas na 2028 ontgroening.....	16
5.3	Toename van het aantal eenpersoonshuishoudens	17
5.4	Groei huishoudens van 65 jaar en ouder, afname van aantal jongere huishoudens en gezinnen	17
6	Woonbehoefte op basis van enquête	18
6.1	Ruim 1.000 inwoners hebben deelgenomen aan de enquête.....	18
6.2	Circa 44% van de huishoudens in Haaksbergen heeft een verhuishwens	19
6.3	Woningbehoefte in geval van een verhuishwens	20
6.3.1	Woningbehoefte in geval van een verhuishwens per doelgroep	20
6.3.2	Woningbehoefte in geval van een verhuishwens per kern	24
6.4	Levensloopbestendig wonen: aanpassen bestaande voorraad en meer appartementen en grondgebonden levensloopbestendige woningen	27
6.5	Doorstroming: grotere verhuisketen door in te spelen op behoefte van senioren	29
6.6	Duurzaamheidsmaatregelen: er is interesse in verduurzaming woningvoorraad.....	32
6.7	Specifieke woonvormen: voornamelijk interesse in CO en CPO	33

7	Woningbehoefte tot 2030 op basis van het doorstroommodel	34
7.1	Confrontatie woningvraag tot 2030 en plancapaciteit	39
8	Wonen en zorg	40
Bijlagen43		
	Bijlage 1: Begrippenlijst.....	43
	Bijlage 2: Doorkijk naar 2040.....	44
	Bijlage 3: Kenmerken responsgroep	46
	Bijlage 4: Indeling Wmo-maatwerkvoorzieningen	48

1 Inleiding

1.1 Uw situatie

U heeft behoefte aan een actueel woningbehoefte-onderzoek als basis voor uw woonbeleid. U wilt daarmee helder in beeld krijgen aan welke woningtypen daadwerkelijk behoefte is en hoe deze behoefte zich op kernniveau uitsplitst. De opgave zit er vooral in hoe u de woningvoorraad als geheel zo goed mogelijk kunt laten aansluiten bij de vraag van uw inwoners, zodat iedereen zo prettig mogelijk kan wonen, passend bij inkomen, huisvestingswensen en –eisen, of dat nou in de huur- of koopmarkt is. Zowel op de korte termijn als op de langere termijn. De uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek kunnen gebruikt worden om richting te geven aan de te maken keuzes in de Woonvisie en de woningbouwprogrammering.



Belangrijk is dat het nieuwe woningbehoefteonderzoek handvatten biedt voor kwantitatief en kwalitatief programmeren in uw woningmarkt. Dat betekent dat het onderzoek uitdrukkelijk moet ingaan op de kwalitatieve opgave, de huidige bestaande woningvoorraad en specifieke thema's zoals nieuwbouw, levensloopbestendige woningen, betaalbaarheid, de verduurzaming van de voorraad en uiteraard de samenstelling naar eigendom. Het gaat u zowel om woningen in eigendom van bewoners als om bezit van woningcorporaties en particuliere verhuurders. Dit wilt u, zoveel als mogelijk, uitgesplitst hebben naar Haaksbergen en de twee kernen Buurse en St. Isidorushoeve (en indien mogelijk het buitengebied).

Kwalitatieve eisen spelen een belangrijke rol op de gemeentelijke woningmarkt. Zo neemt de vergrijzing van de bevolking de komende jaren verder toe. Hierdoor ontstaat naar verwachting behoefte aan meer levensloopbestendige woningen op de middellange termijn. U wilt weten in hoeverre de bestaande woningvoorraad voldoet aan de (toekomstige) eisen van de huishoudens in Haaksbergen en hoe u daar met nieuwbouw zo goed mogelijk op kunt inspelen.

1.2 Uw vragen

Om een goed beeld te krijgen van de wensen van de inwoners van Haaksbergen zijn antwoorden op de volgende vragen van belang:

- Zijn er personen (dringend) op zoek naar een woning?
- Hoe groot is de vraag naar woningen vanuit oudere huishoudens?
- Naar welk type woning zijn zij op zoek?
- Wat is de behoefte aan levensloopbestendige woningen?
- Is er een voorkeur voor nieuwbouw of een bestaande woning?
- Willen ze een koop- of huurwoning?
- Welke prijs willen en kunnen zij betalen?
- En, belangrijk voor de starters, welke woningen laten senioren en andere doorstromers achter als zij verhuizen?
- Hoe groot is de vraag naar woningen vanuit andere doelgroepen zoals mensen met een ondersteuningsbehoefte (beschermd/begeleid wonen)?
- Is er een behoefte aan 'tiny housing' of andere specifieke woonvormen?

Op deze vragen moet het woningbehoefteonderzoek een met feiten en cijfers gestaafd antwoord geven. Daarbij vormt de enquête die eind 2020 onder de inwoners van Haaksbergen is uitgezet om de woningbehoefte te peilen in combinatie met de analyses van de Stec Groep een belangrijke basis voor de beantwoording van deze vragen. Op basis hiervan wordt duidelijk waar mogelijk frictie bestaat tussen vraag en aanbod en welke toekomstige opgaven u kan verwachten.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 start met de belangrijkste conclusies ten aanzien van het woningbehoefteonderzoek. Ook bevat dit hoofdstuk enkele aanbevelingen voor de woningopgave in Haaksbergen. De hierna volgende hoofdstukken bevatten de analyses die hieraan ten grondslag liggen. Zo schetst hoofdstuk 3 de ontwikkeling van het aantal huishoudens in de gemeente en hoofdstuk 4 gaat in op de bestaande woningvoorraad in Haaksbergen. In hoofdstuk 5 is de geprognoseerde woningbehoefte tot 2030 voor Haaksbergen uiteengezet naar doelgroepen. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 op basis van de uitkomsten van het de woningbehoefte enquête onder de inwoners van Haaksbergen een beeld geschetst van de woningbehoefte op de korte termijn. In hoofdstuk 7 is de langere termijn woningbehoefte (tot 2030) uiteengezet. Tot slot is in hoofdstuk 8 een verdieping op het thema wonen en zorg opgenomen.

2 Conclusies en aanbevelingen

Afgelopen tien jaar groeide het aantal huishoudens maar nam inwonertal af

Tussen 2010 en 2020 is het aantal huishoudens in de gemeente Haaksbergen toegenomen met circa 4%. Het aantal inwoners is de afgelopen tien jaar afgenomen, met circa 180 personen. Vooral het aantal oudere huishoudens en eenpersoonshuishoudens nam toe. De gemeente Haaksbergen kent sinds 2012 een negatief groeicijfer, er zijn dus meer mensen overleden dan geboren. Het overwegend positieve migratiesaldo is dus steeds belangrijker voor de bevolkingsontwikkeling. Haaksbergen heeft een relatief open woningmarkt met verhuisrelaties met omliggende regiogemeenten. De gemeente kent vooral een sterke verhuisrelatie met de Enschede. Ook constateren we dat jongeren rond hun studententijd wegtrekken, maar dertigers weer terugkeren naar Haaksbergen.

Bestaande voorraad bestaat grotendeels uit grondgebonden koopwoningen

De bestaande woningvoorraad in de gemeente Haaksbergen is gericht op gezinnen. De woningvoorraad bestaat voor circa 87% uit grondgebonden eengezinswoningen, waarvan de meeste in de koopsector. Daarnaast is in de gemeente Haaksbergen circa 22% van de woningvoorraad een corporatie huurwoning en 8% een particuliere huurwoning. In alle kernen is de woningvoorraad overwegend grondgebonden. Meergezinswoningen zijn voornamelijk gelegen in de kern Haaksbergen.

Het aantal huishoudens in Haaksbergen groeit tot 2030 met circa 230 huishoudens

Op basis van de meest recente Primos prognose 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 verder af, in lijn met de ontwikkeling van de afgelopen jaren. Het aantal huishoudens groeit licht terwijl het aantal inwoners afneemt. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de groei van eenpersoonshuishoudens. Tot 2030 groeit het aantal eenpersoonshuishoudens met circa 15%. 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 ook een groei van circa 15%. De doelgroepen alleenstaanden & stellen tot 65 jaar en gezinnen nemen tot 2030 in omvang af.

Op korte termijn voornamelijk behoefte aan vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en levensloopbestendige woningen

Circa 44% van de huishoudens die de enquête hebben ingevuld hebben een verhuishwens, van de starters/thuiswonenden zelfs 83%. Op basis van de woningbehoefte enquête onder de inwoners van Haaksbergen is er op korte termijn voornamelijk behoefte aan vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en levensloopbestendige woningen. De woonvoorkeuren verschillen per doelgroep:

- **Starters en thuiswonenden** hebben een bovengemiddelde voorkeur voor een rijwoning. Daarbij gaat de voorkeur primair uit naar een woning in het koopsegment. Van de starters met de voorkeur voor een koopwoning wenst ruim 50% een woning in het segment tot € 225.000.
- Van de **middengroep** met een verhuishwens heeft circa 80% de voorkeur voor een koopwoning. Circa 60% van hen geven de voorkeur aan een woning met een koopprijs tussen de 225.000 en € 425.000. De voorkeur gaat voornamelijk uit naar vrijstaande woningen.
- Circa de helft van alle **senioren** geeft de voorkeur aan een koopwoning. Deze groep geeft vaker dan andere huishoudensgroepen de voorkeur aan een huurwoning. Senioren wensen daarbij vooral een appartement met lift of een levensloopbestendige woning.

Nieuwbouw moet gericht zijn op het faciliteren van de doorstroming

Starters en thuiswonenden geven aan dat de hoge prijzen voor woningen voor hen een probleem vormen in de zoektocht naar een woning. Senioren geven aan dat er te weinig geschikt aanbod voor hen is. Hierdoor stopt de doorstroming in de woningmarkt. Nieuwbouw moet bijdragen aan de doorstroming in de woningmarkt en inwoners van Haaksbergen de mogelijkheid bieden wooncarrière te maken. Het is van belang verhuisketens daarbij zo lang mogelijk te maken door aan het eind van de keten woningen toe te voegen. Door woningen toe te voegen die aansluiten bij de voorkeuren van oudere huishoudens komen elders in de voorraad woningen vrij voor andere huishoudens zoals starters, thuiswonenden en de middengroep. Naast passend aanbod gaat het ook om inzet van doorstroommakelaars om de doorstroming op gang te krijgen.

Tot 2030 een theoretische uitbreidingsbehoefte voor 230 woningen, voornamelijk levensloopbestendig

Op basis van het doorstroommodel zal de totale opgave tot 2030 uitkomen op zo'n 595 levensloopbestendige woningen. Ook ontstaat er een theoretisch overschot aan circa 370 grondgebonden woningen. In totaal is er daardoor in de periode tot 2030 een uitbreidingsbehoefte aan circa 230 woningen. Om in de vraag naar nieuwe woningen te kunnen voorzien is de nieuwbouw van woningen noodzakelijk. Ook kan de behoefte aan bepaalde type woningen voor een deel worden opgevangen door aanpassingen in de bestaande woningvoorraad. Op basis van de huishoudensontwikkeling op kernniveau verwachten we dat de uitbreidingsbehoefte voornamelijk landt in de kern Haaksbergen. We zien op niveau van Sint Isidorushoeve en Buurse slechts een beperkte additionele woningbehoefte.

Omdat primaire woonvoorkeur vaak niet gerealiseerd kan worden neemt druk op (sociale) huur segment toe

Het ontbreken van geschikt woningaanbod dwingt huishoudens concessies te doen in woonvoorkeuren. Uit het toetsen van het doorstroommodel (op basis van primaire woonvoorkeuren) aan de gerealiseerde verhuisbewegingen blijkt dat huishoudens met voorkeuren voor koopwoningen maar geen passend aanbod vinden, uitwijken naar sociale huurwoningen. Voornamelijk de jongere huishoudens (tot 35 jaar) zullen eerder concessies doen op hun woonvoorkeur. Daarbij landen zij vaker in een (sociale) huurappartement, terwijl hun voorkeur in eerst instantie uitgaat naar een grondgebonden koopwoning.

Gebruik (sloop-)nieuwbouw en herontwikkelingsmogelijkheden als kwalitatieve aanvulling op de bestaande woningvoorraad

Door de toename van de het aantal oudere huishoudens en de grote voorraad eengezinswoningen kan er een mismatch ontstaan tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. Oudere huishoudens hebben bij voorkeur een gelijkvloerse woning, zoals een appartement of een levensloopbestendige grondgebonden woning. Deze woningtypen zijn echter beperkt aanwezig in de gemeente Haaksbergen. In deze segmenten ontstaan tekorten, terwijl in de bestaande woningvoorraad een overschot ontstaat aan eengezinswoningen. Gebruik (sloop-)nieuwbouw en herontwikkelingsmogelijkheden daarom als kwalitatieve aanvulling op de bestaande woningvoorraad.

Vergrijzing stuwt behoefte aan wonen met ondersteuning en zorg

Tussen 2020 en 2030 groeit naar verwachting het aantal personen dat in Haaksbergen ondersteuning en zorg vanuit de Wmo ontvangt met circa 330 personen. Ook neemt de behoefte aan intramurale zorgplekken toe met circa 70 plekken. Naast de doorzettende vergrijzing heeft de gemeente Haaksbergen de komende jaren dus ook te maken met een groeiend aantal zorgbehoevenden, zowel extramuraal als intramuraal. Extramuralisering van de zorgtaken vraagt in een toenemende mate om nieuwe vormen van geclusterd wonen.

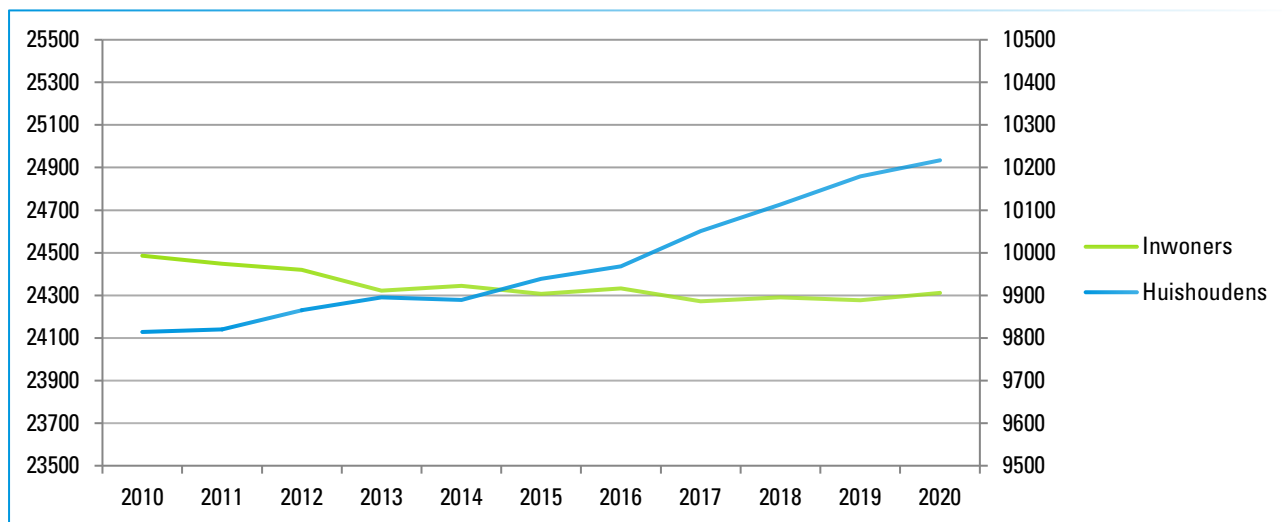
3 Demografische ontwikkelingen

Om voor de langere termijn de behoefte aan woningen en woningtypen in beeld te brengen, kijken we eerst terug. Hoe heeft het aantal inwoners en huishoudens zich de afgelopen jaren ontwikkeld en hoe is daarbij de onderverdeling naar doelgroepen. Daarnaast gaan we in dit hoofdstuk in op de inkomende en uitgaande verhuisstromen en de relaties met omliggende gemeenten.

3.1 Toename aantal huishoudens van 4% in periode 2010 tot en met 2020

In figuur 1 is de ontwikkeling van het aantal huishoudens en inwoners zichtbaar vanaf 2010. Het aantal huishoudens in de gemeente Haaksbergen is de afgelopen jaren licht gegroeid: van circa 9.810 in 2010 naar circa 10.220 in 2020, een toename van 4%. Het aantal inwoners is de afgelopen jaren afgenomen. In 2020 had de gemeente Haaksbergen circa 24.310 inwoners, zo'n 180 inwoners minder dan in 2010 (een afname van circa 1%). De gemiddelde huishoudensgrootte in de gemeente Haaksbergen was in 2020 2,34 personen, tegenover 2,47 gemiddeld in 2010. Overeenkomstig met het landelijk gemiddelde krimpt in Haaksbergen de gemiddelde grootte van huishoudens. De afname van de gemiddelde grootte van huishoudens verklaart de groei in huishoudens maar de krimp in het aantal inwoners.

Figuur 1: Ontwikkeling aantal inwoners (linkeras) en aantal huishoudens (rechteras) in Haaksbergen tussen 2010 en 2020

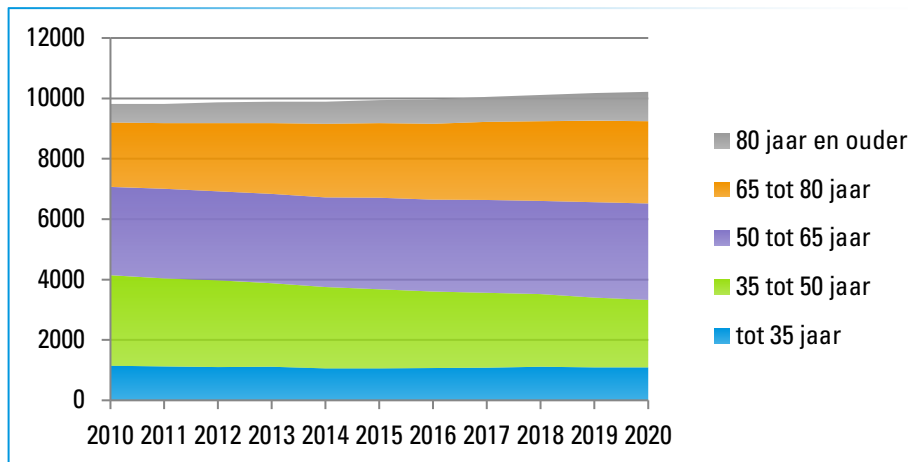


Bron: CBS (2021), bewerking Stec Groep (2021).

Vooraf het aantal oudere huishoudens en eenpersoonshuishoudens nam toe

De toename van het aantal huishoudens in de gemeente Haaksbergen wordt met name verklaard door de groei van het aantal huishoudens van 65 jaar en ouder, zie ook figuur 2. Het aandeel huishoudens van 65 tot 80 jaar ten opzichte van de totale huishoudens is toegenomen van 22% in 2010 tot 27% in 2020. Ook is het aandeel huishoudens van 80 jaar en ouder toegenomen de afgelopen tien jaar, van 6% in 2010 tot 10% in 2020. Met name het aandeel huishoudens van 35 tot 50 jaar is afgenomen tussen 2010 en 2020. In 2010 was 31% van het totaal aantal huishoudens een huishouden van 35 tot 50 jaar en in 2020 was dit aandeel 22%. Het aandeel huishoudens tot 35 jaar en het aandeel huishoudens van 50 tot 65 jaar is min of meer stabiel gebleven. Net als veel andere gemeenten in Nederland is er in Haaksbergen sprake van een vergrijzing van de bevolking.

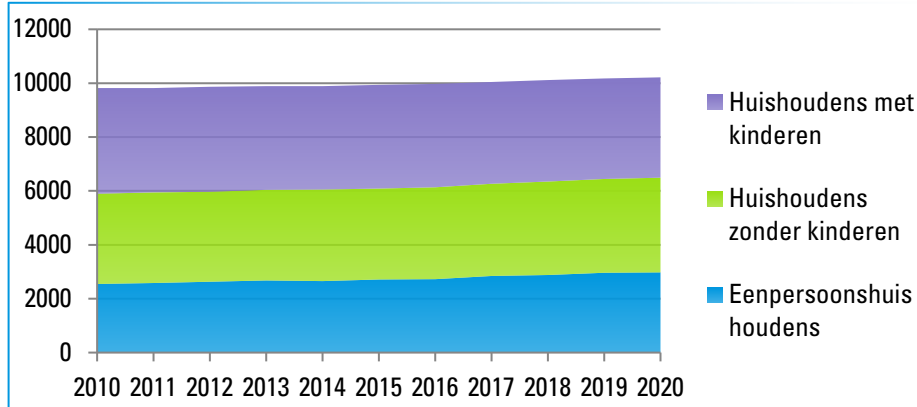
Figuur 2: Huishoudensontwikkeling naar leeftijd tussen 2010 en 2020



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

Ook brengen we de samenstelling van de huishoudensontwikkeling tussen 2010 en 2020 in beeld, zie ook figuur 3. In 2010 was 26% van het totaal aantal huishoudens een eenpersoonshuishoudens. In 2020 is dit aandeel toegenomen tot 29% van het totaal aantal huishoudens. In de periode 2010 tot 2020 is het aandeel huishoudens met kinderen afgenomen van circa 40% van het totaal aantal huishoudens in 2010 tot circa 36% van het totaal aantal huishoudens in 2020. Het aandeel huishoudens zonder kinderen is tussen 2010 en 2020 gelijk gebleven.

Figuur 3: Huishoudensontwikkeling naar samenstelling tussen 2010 en 2020



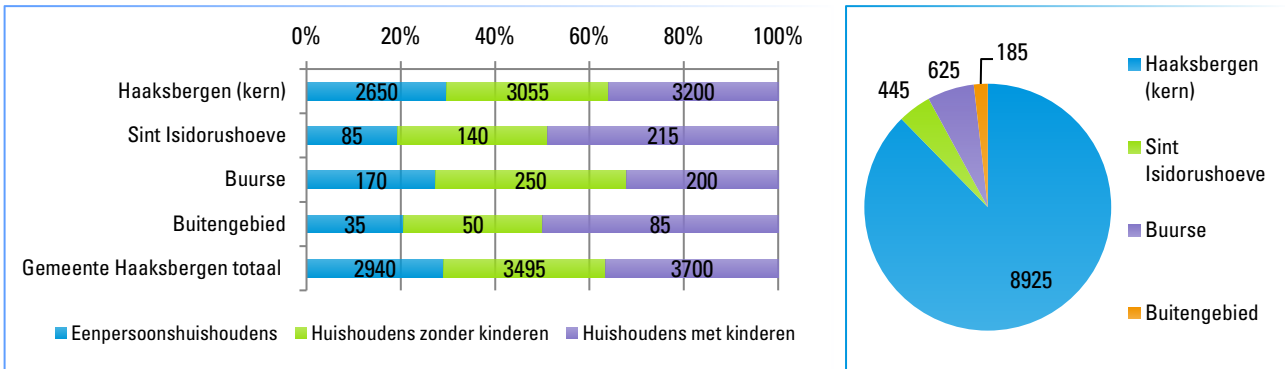
Bron: CBS (2021), bewerking Stec Groep (2021).

Gemiddeld genomen meer gezinnen in Sint Isidorushoeve en Buitengebied

We kijken naar de verdeling van de huishoudens in de kernen van de gemeente Haaksbergen, zie ook figuur 4. Circa 88% van de huishoudens in de gemeente woont in de kern Haaksbergen in 2020. Zo'n 6% van de huishoudens is woonachtig in de kern Buurse. In de kern Sint Isidorushoeve woont circa 4% van het totaal aantal huishoudens. Daarnaast woont circa 2% van de huishoudens in het buitengebied¹. In Sint Isidorushoeve en in het buitengebied wonen relatief meer huishoudens met kinderen dan gemiddeld in de gemeente Haaksbergen. Het aantal eenpersoonshuishoudens is in Sint Isidorushoeve en in het buitengebied ook relatief lager dan gemiddelde in de gemeente Haaksbergen. In de kernen Haaksbergen en Buurse is de samenstelling van de huishoudens min of meer gelijk aan het gemiddelde van de gemeente.

¹ Het buitengebied bestaat uit de wijken Rietmolen, Hengevelde en Beckum (volgens de CBS-wijkindeling). Dit is het buitengebied vanaf Haaksbergen tot de kerkdorpen Rietmolen, Hengevelde en Beckum. Deze kerkdorpen zelf behoren niet tot de gemeente Haaksbergen.

Figuur 4: Verdeling huishoudens naar samenstelling per kern in 2020

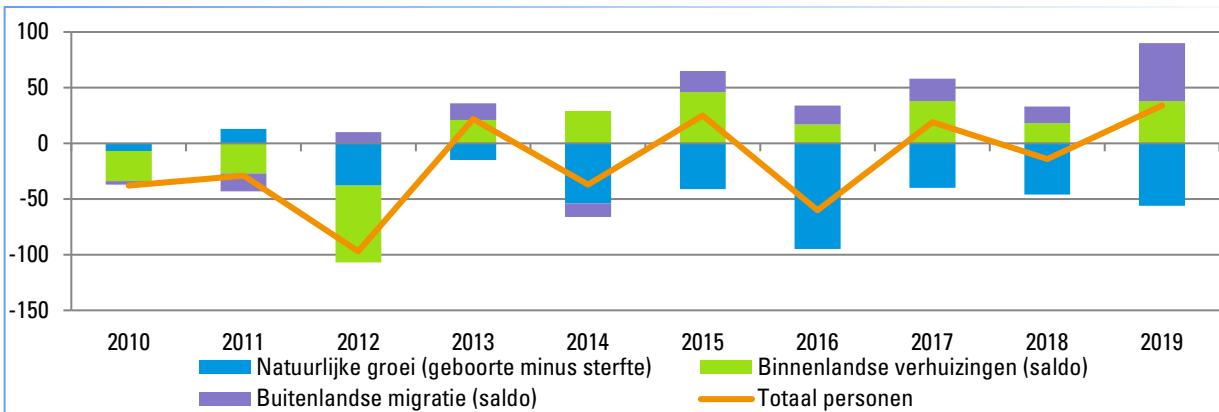


Bron: CBS (2021), bewerking Stec Groep (2021).

Migratiesaldo belangrijk voor bevolkingsontwikkeling

Tussen 2010 en 2020 was er sprake van een lichte bevolkingsafname van circa 180 personen, zoals zichtbaar in figuur 1. Figuur 5 laat het buitenlands- en binnenlands migratiesaldo² 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 positief. Ook het buitenlands migratiesaldo is de afgelopen jaren 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 Relatief open woningmarkt, sterke verhuisrelatie met Enschede

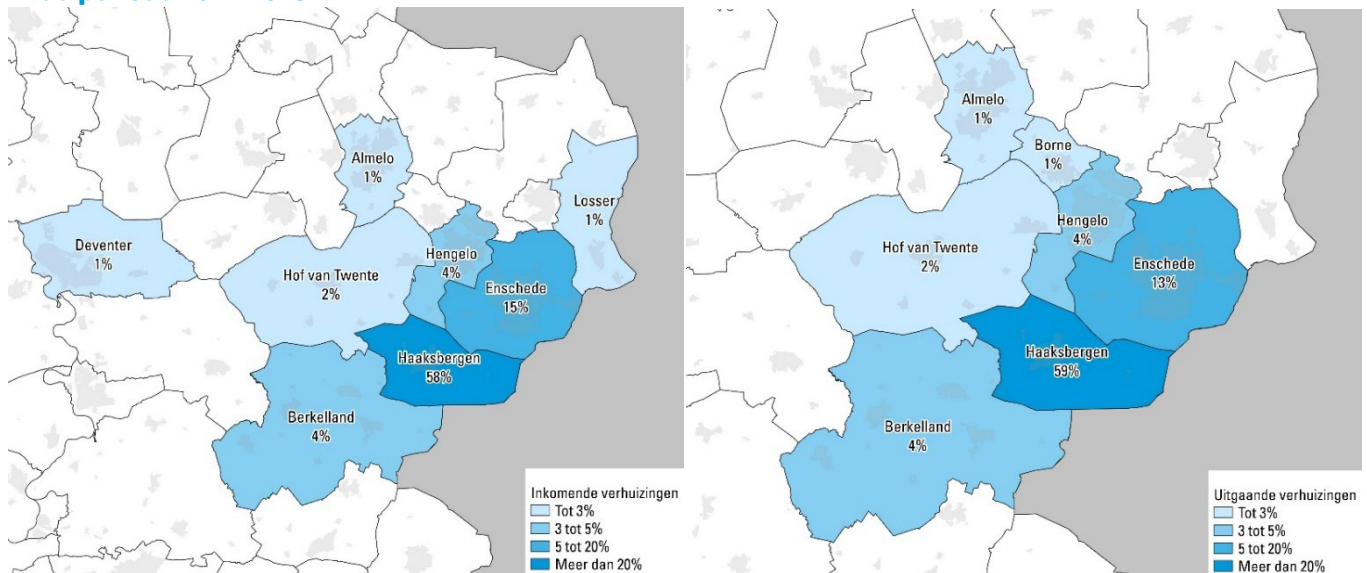
De ontwikkeling van de bevolking wordt dus onder andere bepaald door het migratiesaldo. In totaal telde de gemeente Haaksbergen circa 13.400 inkomende verhuisbewegingen tussen 2011 en 2018. Bijna 60% van alle inkomende verhuisbewegingen betreft personen die binnen Haaksbergen een andere woning betrokken hebben (circa 7.830 interne verhuisbewegingen). Daarnaast waren er in dezelfde periode circa 13.330 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 70 personen voor de periode 2011-2018, of een gemiddeld migratiesaldo van circa 10 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

² Buitenlands migratiesaldo: personen die zich in Nederland vestigen min inwoners die Nederland verlaten om zich buiten Nederland te vestigen (incl. saldo van administratieve correcties). Binnenlands migratiesaldo: het aantal gevestigde personen (uit een andere gemeente binnen Nederland) min het aantal vertrokken personen (naar een andere gemeente binnen Nederland).

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 2011-2018



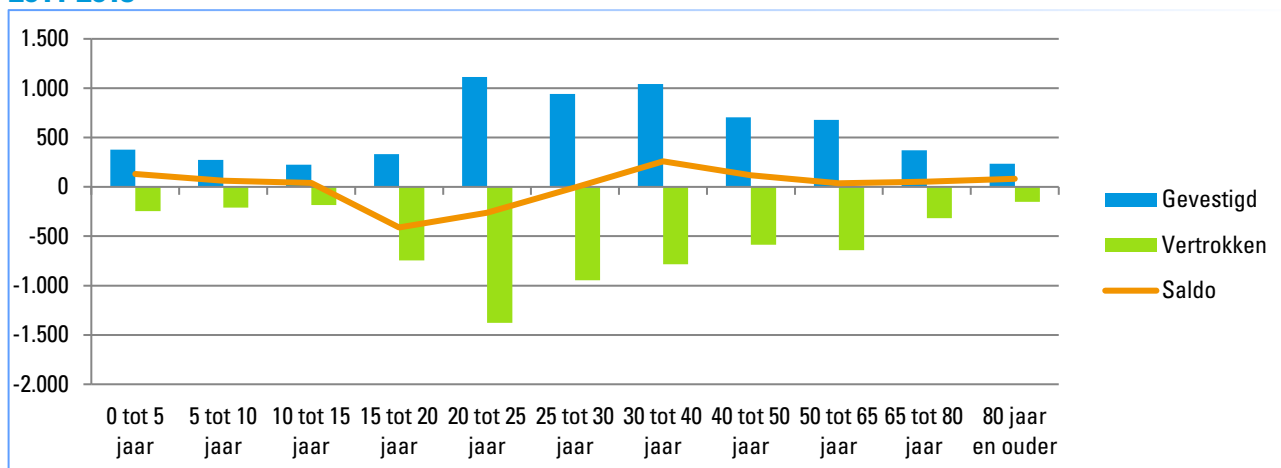
Bron: CBS (2021), bewerking Stec Groep (2021).

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%).

Jongeren verlaten Haaksbergen rond studententijd, maar dertigers keren terug

Kijkend naar de meest recente migratiecijfers (2011 tot 2019) en de leeftijd van personen die Haaksbergen in- of uit verhuisden, valt vooral de grote uitstroom van 20- tot 25-jarigen op. In de meeste gevallen schatten we in dat dit jongeren zijn die Haaksbergen vanwege een opleiding of werk elders verlaten. Er is sprake van een relatief grote instroom van huishoudens in de leeftijd van 25 tot 40 jaar. Voor een groot deel zijn dit gezinnen die op zoek zijn naar een ruimere woning of stellen die een gezin willen stichten.

Figuur 7: In- en uitstroom en migratiesaldo van personen naar leeftijd in Haaksbergen in de periode 2011-2019



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

4 Bestaande woningvoorraad

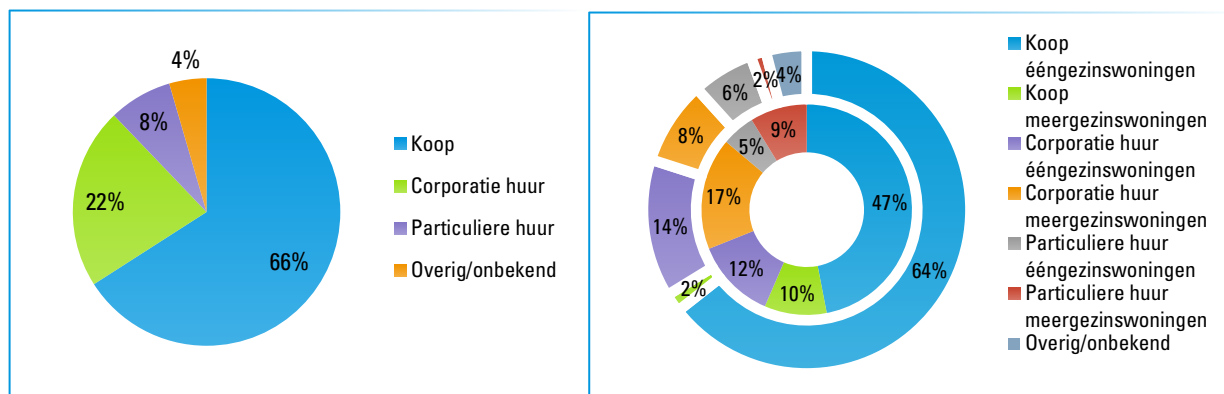
De bestaande voorraad bestaat uit woningen waarin de meeste huishoudens gehuisvest zijn, zowel nu als in de toekomst. Een groot deel van de toekomstige woningvoorraad staat er nu al. Van groot belang is dus dat de woningen in de bestaande woningvoorraad voldoen aan de wensen en eisen van bewoners.

4.1 Woningvoorraad gemeente Haaksbergen: circa 66% koop en 87% eengezinswoning

In de onderstaande figuren is de verdeling van de bestaande woningvoorraad onderverdeeld naar eigendom (figuur links). In Haaksbergen staan circa 10.000 woningen (januari 2021, gemeente Haaksbergen), waarvan 66% in de koopsector. De meeste huurwoningen zijn in eigendom van een woningcorporatie. Circa 8% van de woningvoorraad is een vrijesectorhuurwoning. Daarnaast is van circa 4% van de woningvoorraad de eigendom overig of onbekend.

Als we de woningvoorraad onderverdelen op basis van eigendom en type (figuur rechts) dan zien we dat circa 67% van de woningen in Haaksbergen een koopeengezinswoning is. Dit is relatief hoger dan het Nederlands gemiddelde van circa 47% koopeengezinswoningen. Circa 22% van de woningvoorraad is een sociale huurwoning. Dit aandeel is relatief lager dan het Nederlands gemiddelde van 29%. In de gemeente Haaksbergen is circa 8% een particuliere huurwoning, ten opzichte van circa 14% gemiddeld in Nederland. In de gemeente Haaksbergen is circa 87% een eengezinswoning is. Dit is ruim boven het landelijke gemiddelde van circa 64% eengezinswoningen. Circa 13% van de woningen in de gemeente Haaksbergen is een meergezinswoning.

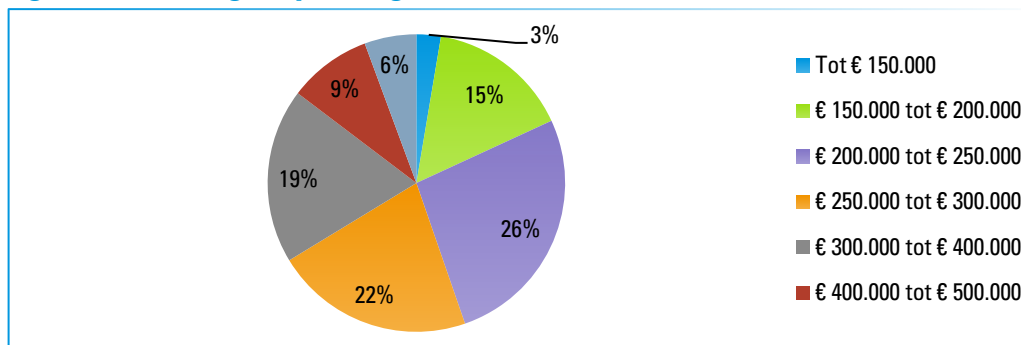
Figuur 8: Verdeling woningvoorraad naar eigendom (figuur links) en eigendom en type (figuur rechts: buitenste ring gemeente Haaksbergen, binnenste ring Nederland)



Bron links: WOZ-gegevens gemeente Haaksbergen (2021), bewerking Stec Groep (2021). Bron rechts: WOZ-gegevens gemeente Haaksbergen; SysWov (2017), bewerking Stec Groep (2021).

Zo'n 18% van de koopwoningen in de gemeente Haaksbergen heeft een WOZ-waarde tot € 200.000. Iets meer dan een kwart van de koopwoningen in de gemeente Haaksbergen heeft een WOZ-waarde tussen de € 200.000 en € 250.000 en circa 22% heeft een WOZ-waarde tussen € 250.000 en € 300.000. Circa 19% van de koopwoningen heeft WOZ-waarde tussen € 300.000 en € 400.000. Zo'n 9% van de koopwoningen in de gemeente Haaksbergen heeft een WOZ-waarde tussen € 400.000 en € 500.000 en ten slotte heeft circa 6% een WOZ-waarde van € 500.000 of meer. Zie ook onderstaand figuur.

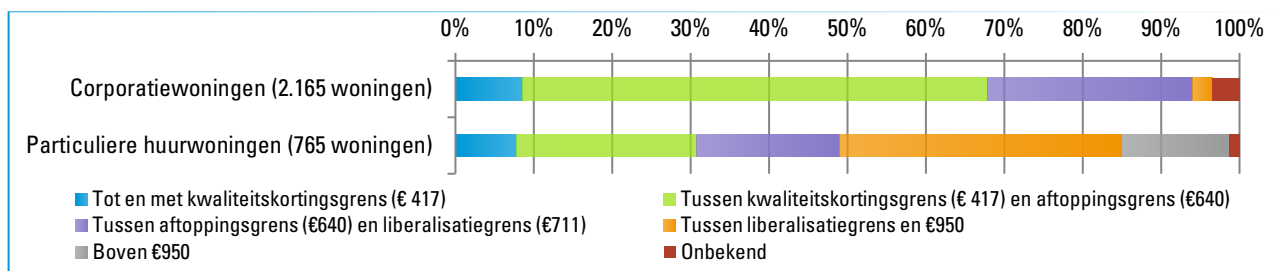
Figuur 9: Verdeling koopwoningen naar WOZ-waarde



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

Ook brengen we de verdeling van de corporatie huurwoningen en particuliere huurwoningen in beeld. Circa 94% van de corporatiehuurwoningen heeft een huurprijs tot de liberalisatiegrens en zijn dus een sociale huurwoning. Van de particuliere huurwoningen heeft circa 49% een huurprijs tot de liberalisatiegrens.

Figuur 10: Verdeling huurwoningen naar huurprijsklasse in 2018

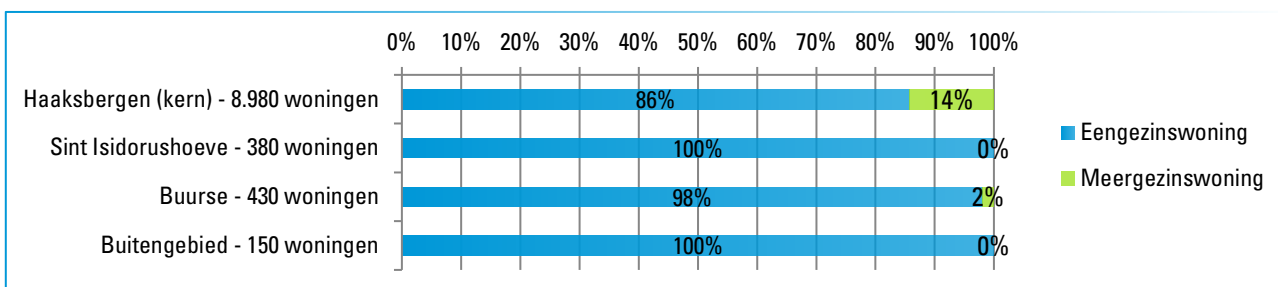


Bron: Lokale Monitor Wonen (2019), bewerking Stec Groep (2021).

4.2 In alle kernen is woningvoorraad overwegend grondgebonden, meergezinswoningen voornamelijk gelegen in Haaksbergen (kern)

In de gemeente Haaksbergen bestaat circa 87% van de woningvoorraad uit eengezinswoningen en 13% uit meergezinswoningen. In de kern Sint Isidorushoeve en in het buitengebied zijn relatief enkel eengezinswoningen. In de kern Buurse bestaat de woningvoorraad uit circa 98% eengezinswoningen en 2% meergezinswoningen. In de kern Haaksbergen zijn bijna alle meergezinswoningen van de gemeente gevestigd.

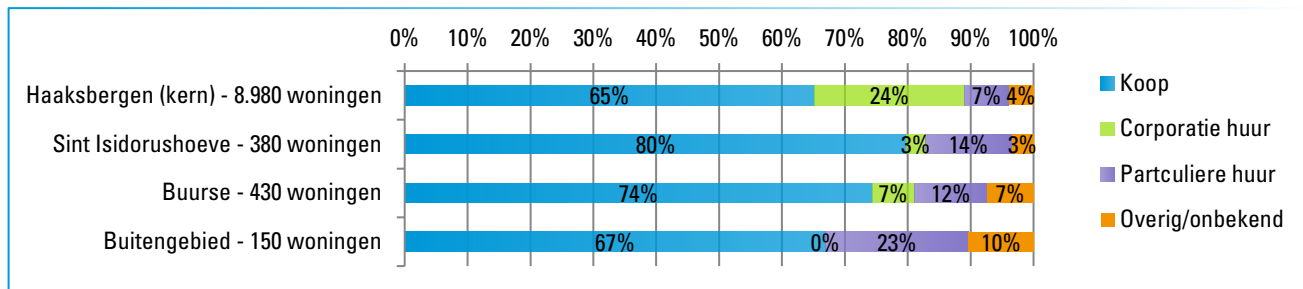
Figuur 11: Verdeling woningvoorraad naar type gemeente Haaksbergen en kernen



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

In de gemeente Haaksbergen bestaat circa 66% van de woningvoorraad uit koopwoningen, circa 22% bestaat uit corporatiewoningen, circa 18% bestaat uit particuliere huurwoningen en van circa 4% van de woningen is het eigendom overig of onbekend. In de kern Sint Isidorushoeve zijn relatief veel koopwoningen, circa 80%. In het buitengebied zijn relatief veel particuliere huurwoningen, circa 23%. In de kern Haaksbergen bevinden zich relatief veel corporatie huurwoningen, circa 24%.

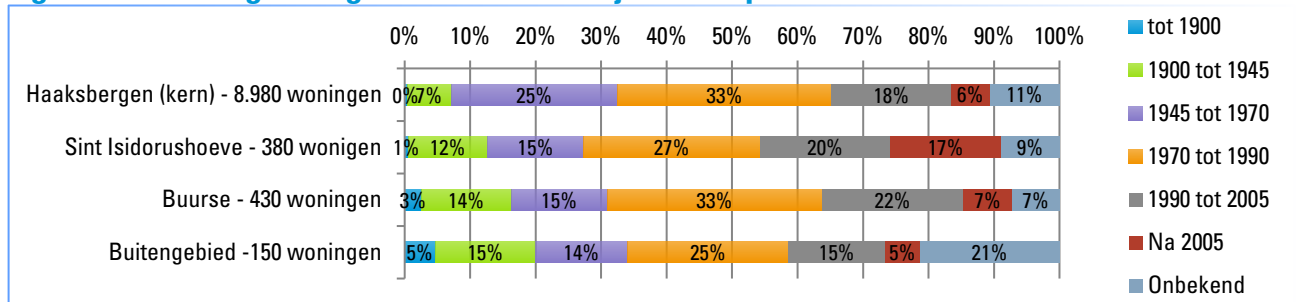
Figuur 12: Verdeling woningvoorraad naar eigendom gemeente Haaksbergen en kernen



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

Van de totale woningvoorraad in de gemeente Haaksbergen stamt een groot deel uit de bouwperiode 1970 tot 1990 (circa 36%) en uit de bouwperiode 1945-1970 (circa 27%). Vooral in de kern Haaksbergen is in deze periode relatief veel gebouwd, zo'n 65% van de huidige woningvoorraad. In het bijzonder woningen uit de vroeg-naoorlogse periode zijn in sommige gevallen minder courant (voldoen niet altijd aan comfort- en duurzaamheidseisen van deze tijd) en daardoor meer kwetsbaar. Sint Isidorushoeve heeft relatief de meeste nieuwbouw. Circa 18% van de woningen komt uit de periode 2000 tot 2019. In het buitengebied staan relatief de oudste woningen: circa 25% van de woningen is gebouwd voor 1945.

Figuur 13: Verdeling woningvoorraad naar bouwjaarklasse per kern

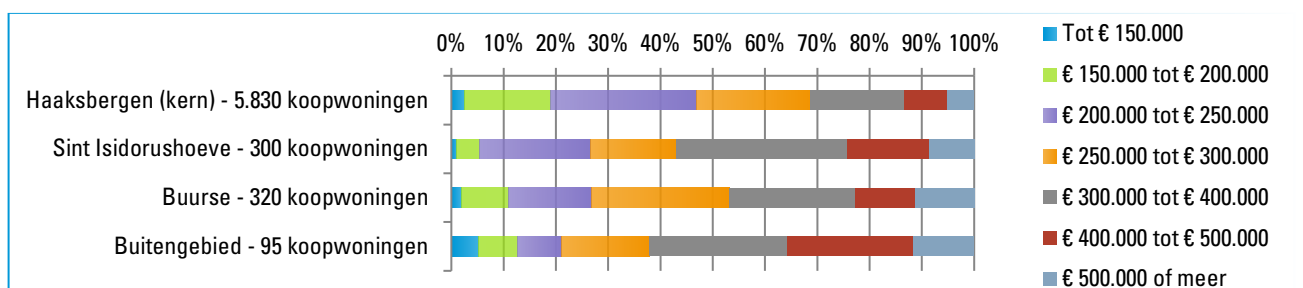


Bron: BAG (2020), bewerking Stec Groep (2021).

De gemiddelde WOZ-waarde van woningen in Nederland bedroeg in 2021 circa € 290.000. De gemiddelde WOZ-waarde van koopwoningen in de gemeente Haaksbergen is in januari 2021 circa € 287.900. Daarmee ligt de gemiddelde WOZ-waarde in Haaksbergen ongeveer op het gemiddelde niveau in Nederland. De WOZ-waarde is de waarde van een woning die geschat wordt door de gemeente. Deze heeft invloed op de hoogte van een aantal belastingen, zoals de onroerendezaakbelasting, inkomstenbelasting en rioolheffing..

In de kern Haaksbergen is de gemiddelde WOZ-waarde van koopwoningen circa € 283.000. In de kern Sint Isidorushoeve is de gemiddelde WOZ-waarde circa € 338.000 en in de kern Buurse is de gemiddelde WOZ-waarde circa € 326.000. De gemiddelde WOZ-waarde in het buitengebied is met circa € 354.000 het hoogst. In het buitengebied heeft meer dan 60% van de woningen een WOZ-waarde van € 300.000 of meer. Circa 20% van de woningen in de kern Haaksbergen heeft een WOZ-waarde minder dan € 200.000.

Figuur 14: Verdeling woningvoorraad naar WOZ-waarde koopwoningen per kern



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

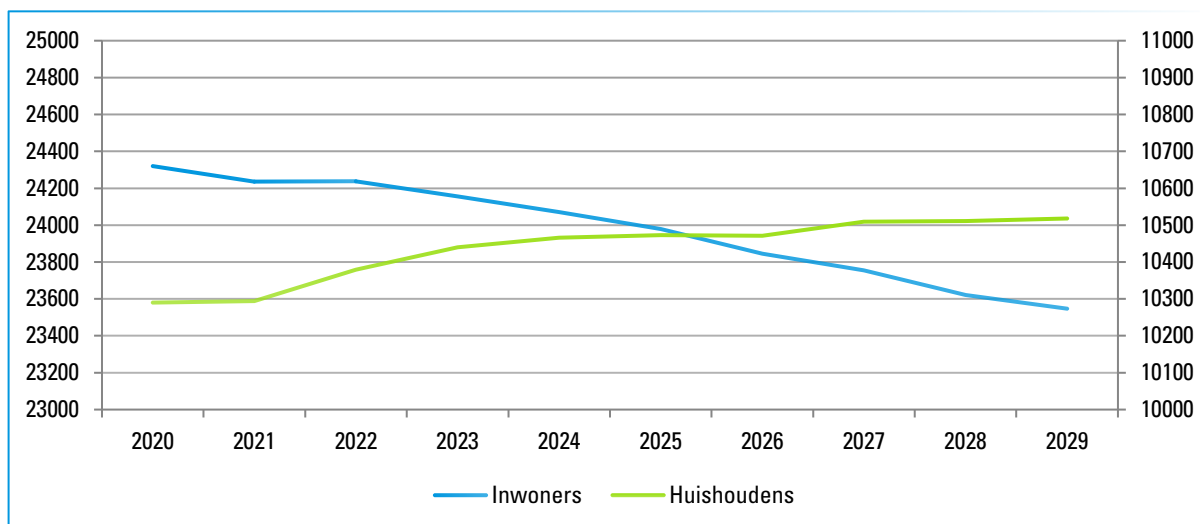
5 Prognose tot 2030

Dit hoofdstuk schetst de huishoudens en bevolkingsprognose voor de komende tien jaar. De huishoudensontwikkeling vormt de basis voor de woonbehoefte in het volgende hoofdstuk.

5.1 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 15: Bevolkingsontwikkeling (linker as) en huishoudensontwikkeling (rechter as) 2020 – 2030



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

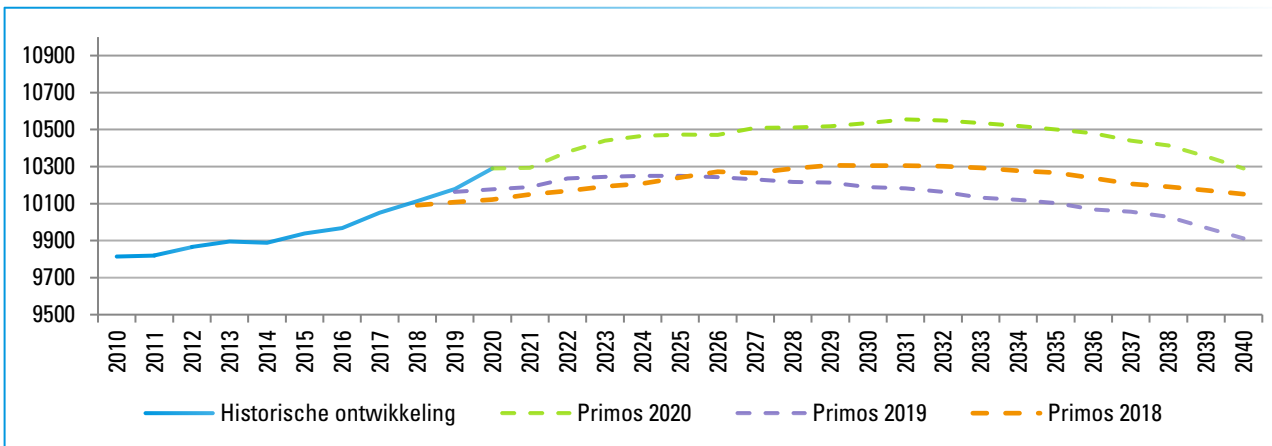
Tabel 1: Geprognostiseerde bevolkings- en huishoudensontwikkeling Haaksbergen 2020-2030

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.

Ook zetten we de Primos prognose uit 2020 af tegen de Primos prognoses uit 2018 en 2019. De prognoses uit 2018 en 2019 vallen beiden lager uit dan de prognose uit 2020. In dit onderzoek focussen we ons op de woningbehoefte (en daarmee samenhangend de huishoudensontwikkeling) voor de komende tien jaar. Onderstaand figuur geeft tevens een doorkijk van de verwachte huishoudensontwikkeling tot 2040. We zien dat de Primos prognoses uit 2018, 2019 en 2020 een omslag verwachten van huishoudensgroei naar huishoudensrimp. De Primos prognoses 2020 voorspelt een huishoudens groei tot ongeveer 2028, een stabiele situatie tot 2035 en een huishoudensafname vanaf 2035. Zie bijlage 2 voor een uitgebreidere doorkijk naar 2040.

Figuur 16: Huishoudensontwikkeling 2020-2040 volgens Primos prognose 2020, 2019 en 2018

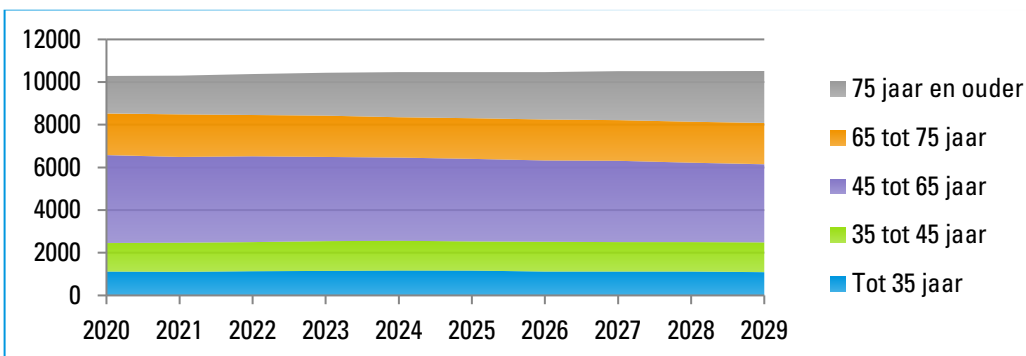


Bron: Primos (2020), Primos (2019), Primos (2018), bewerking Stec Groep (2020).

5.2 De bevolking vergrijst, pas na 2028 ontgroening

De lichte groei van het aantal huishoudens in Haaksbergen komt de komende jaren tot stad door de groei van het aantal oudere huishoudens. In het bijzonder de groep huishoudens van 75 jaar en ouder maakt een flinke groei door. Deze groep groeit tot 2030 met zo'n 38% ten opzichte van 2020. Duidelijk is dus de vergrijzing in de gemeente Haaksbergen. Huishoudens van 45 tot 65 nemen tot 2030 met circa 11% af ten opzichte van 2020. Het aantal huishoudens tot 35 jaar blijft de komende jaren relatief stabiel maar zal naar verwachting na 2028 afnemen, dit leidt tot ontgroening in de gemeente Haaksbergen. De groep huishoudens tussen de 65 en 75 jaar en de groep huishoudens tussen 35 en 65 jaar blijven qua omvang de komende tien jaar relatief stabiel.

Figuur 17: Geprognostiseerde huishoudensontwikkeling naar leeftijd 2020-2030



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

Tabel 2: Geprognostiseerde huishoudensontwikkeling naar leeftijd 2020-2030

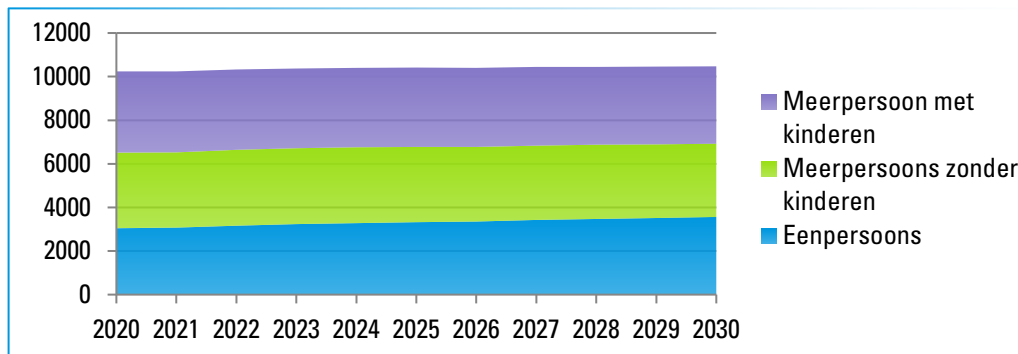
Periode	Tot 35 jaar		35 tot 45 jaar		45 tot 65 jaar		65 tot 75 jaar		75 jaar en ouder	
	Aantal	Toename t.o.v. 2020 in %	Aantal	Toename t.o.v. 2020 in %	Aantal	Toename t.o.v. 2020 in %	Aantal	Toename t.o.v. 2020 in %	Aantal	Toename t.o.v. 2020 in %
2020	1.110	-	1.350	-	4.120	-	1.950	-	1.770	-
2024	1.170	5,4%	1.400	+3,7%	3.890	-5,6%	1.900	-2,6%	2.110	+19,2%
2029	1.090	-1,8%	1.400	+3,7%	3.660	-11,2%	1.930	-1,0%	2.440	+37,9%

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

5.3 Toename van het aantal eenpersoonshuishoudens

Zoals in paragraaf 4.1 geschetst zal de huishoudensontwikkeling toenemen terwijl de bevolkingsontwikkeling verder af zal nemen. Dit is het resultaat van de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens. Het aantal eenpersoonshuishoudens groeit tot 2030 met ruim 15%. Meerpersoonshuishoudens met kinderen nemen tot 2030 af met circa 5% en meerpersoonshuishoudens zonder kinderen nemen tot 2030 af met circa 3%. De sterke groei van het aantal eenpersoonshuishoudens gaat hand in hand met de groei van het aantal oudere huishoudens.

Figuur 18: Geprognostiseerde huishoudensontwikkeling naar samenstelling 2020-2030



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

Tabel 3: Geprognostiseerde huishoudensontwikkeling naar samenstelling 2020-2030

Periode	Eenpersoons		Meerpersoons zonder kinderen		Meerpersoons met kinderen	
	Aantal	Toename t.o.v. 2020 in %	Aantal	Toename t.o.v. 2020 in %	Aantal	Toename t.o.v. 2020 in %
2020	3.050	-	3.460	-	3.730	-
2024	3.280	+7,5%	3.480	+0,6%	3.650	-2,1%
2029	3.520	+15,4%	3.370	-2,6%	3.560	-4,6%

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

5.4 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 4: 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 ³	50	60	20%	65	30%
Totaal	10.290	10.465	2%	10.520	2%

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

³ 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.

6 Woonbehoefte op basis van enquête

In dit hoofdstuk gaan we in op de belangrijkste uitkomsten van de enquête van het woonbehoefte-onderzoek onder de inwoners van Haaksbergen. We hebben daarbij specifiek aandacht voor de woonbehoefte van starters/thuiswonenden en senioren. De enquête is ingevuld in november en december 2020. De antwoorden van de respondenten moeten gezien worden in de context van de huidige economische situatie. Op termijn kan een veranderende economische situatie leiden tot een veranderende woonbehoefte. We adviseren de woonbehoefte periodiek te monitoren. We gebruiken de uitkomsten van de bewonersenquête om de woonbehoefte op korte termijn (binnen nu en 5 jaar) in kaart te brengen.

6.1 Ruim 1.000 inwoners hebben deelgenomen aan de enquête

RESPONS ENQUÊTE OP GEMEENTENIVEAU

Alle huishoudens in de gemeente Haaksbergen (circa 10.220) zijn via diverse kanalen uitgenodigd om mee te doen aan het onderzoek. In totaal hebben 1.022 respondenten deelgenomen aan de enquête. Hiervan hebben 987 respondenten de enquête volledig ingevuld en zijn hierdoor bruikbaar voor het onderzoek. Zie bijlage 3 voor kenmerken van de responsgroep.

RESPONS PER KERN: HAAKSBERGEN, SINT ISIDORUSHOEVE EN BUURSE

De meeste respondenten zijn woonachtig in de kern Haaksbergen, 848 respondenten (circa 86%). Uit de kern Buurse komen 66 respondenten, circa 7% van het totaal aantal respondenten. Daarnaast komt circa 4% van de respondenten uit Sint Isidorushoeve (38 respondenten). Ten slotte zijn 35 respondenten (4% van het totaal aantal respondenten) woonachtig in het buitengebied van Haaksbergen.

Het totaal aantal respondenten per vraag wijkt regelmatig af van de bovenstaande aantallen. Dit komt doordat bij enkele vragen een uitsplitsing naar doelgroepen, verhuiscategorie of bijvoorbeeld koop/huur gemaakt zijn. Per vraag benoemen we de doelgroep en het aantal respondenten.

DEFINITIES: STARTERS/THUISWONENDEN, MIDDENGROEP EN SENIOREN IN HET KADER VAN DIT ONDERZOEK

- **Starters/thuiswonenden:** wonen onzelfstandig, dus bij hun ouders of familie. Starters/thuiswonenden hebben vrijwel allemaal een leeftijd tussen de 18 en 35 jaar.
- **Middengroep:** huishoudens die zelfstandig wonen en met respondent jonger dan 65 jaar.
- **Senioren:** huishoudens die zelfstandig wonen en met respondent van 65 jaar of ouder.

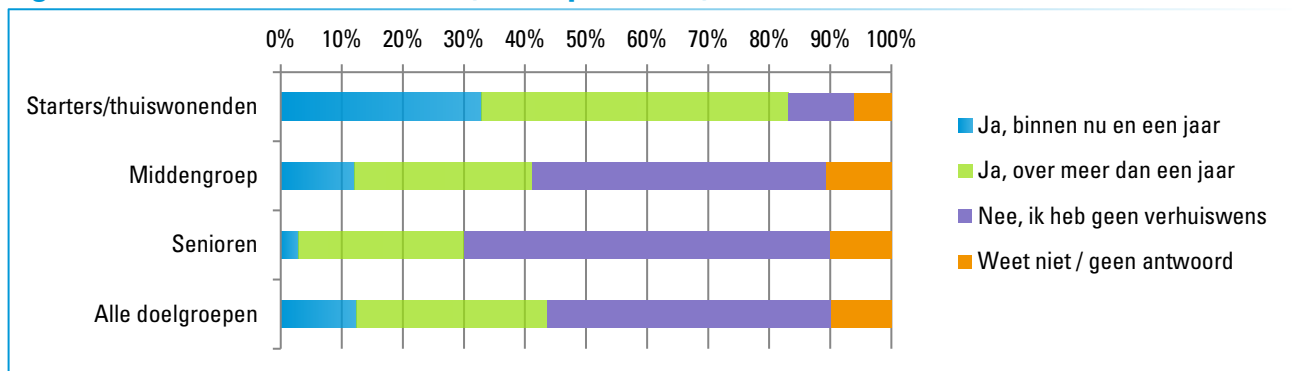
Van de 987 respondenten in het woonbehoefteonderzoek behoren 131 respondenten tot de doelgroep 'starters/thuiswonenden' en 270 tot de doelgroep 'senioren'. De overige respondenten (586) vallen in de 'middengroep'. In de volgende paragraaf geven we via verschillende kenmerken inzicht in de responsgroep.

6.2 Circa 44% van de huishoudens in Haaksbergen heeft een verhuisswens

44% van de respondenten heeft een verhuisswens, van starters/thuiswonenden zelfs 83%

Van alle respondenten heeft 44% (431 respondenten) een verhuisswens, 46% heeft geen verhuisswens (458 respondenten) en 10% van de respondenten weet het niet of heeft geen antwoord gegeven (98 respondenten). Circa 12% van de respondenten geeft aan te willen verhuizen binnen een jaar en circa 31% van de respondenten wil over meer dan een jaar verhuizen. Wanneer we kijken naar de verschillende doelgroepen, dan valt vooral de groep starters/thuiswonenden op. Van hen heeft circa 83% een verhuisswens (109 respondenten). Deze doelgroep is sterker verhuis geneigd dan de gemiddelde inwoner van de gemeente Haaksbergen.

Figuur 19: Heeft u een verhuisswens? (987 respondenten)



Bron: Enquête WBO Haaksbergen, bewerking Stec Groep (2021).

IN DE ANALYSES HIERNA ZAL ALLEEN WORDEN GEKEKEN NAAR DE RESPONDENTEN MET EEN VERHUISWENS

Circa 92% van de respondenten wil bij voorkeur in de gemeente Haaksbergen blijven wonen

De respondenten die hebben aangegeven (op termijn) te willen verhuizen is tevens gevraagd of ze bij voorkeur in de gemeente Haaksbergen willen blijven wonen. Circa 92% van de respondenten wil graag in de gemeente Haaksbergen blijven wonen (397 respondenten). Van de starters/thuiswonenden wil circa 89% in de gemeente blijven wonen, in de middengroep is dit zo'n 93% en bij de senioren is dit circa 94%.

Verschillende verhuismotieven: zelfstandig wonen, groter wonen en levensloopbestendig wonen

Onderstaande tabel toont de top-3 verhuismotieven per doelgroep die bij voorkeur in de gemeente Haaksbergen willen blijven wonen. Voor starters/thuiswonenden is de belangrijkste verhuisreden dat zij zelfstandig willen wonen. Voor de middengroep is de belangrijkste verhuisreden dat zij groter willen wonen. Voor de senioren is de belangrijkste verhuisreden dat ze willen wonen in een levensloopbestendige woning.

Tabel 5: Waarom wilt u verhuizen? Top-3 verhuismotieven per doelgroep

Doelgroep	Reden 1	Reden 2	Reden 3
Starters/thuiswonenden	Ik wil zelfstandig wonen 58% (68 respondenten)	Ik wil samenwonen 35% (41 respondenten)	Werk of studie elders 3% (4 respondenten)
Middengroep	Ik wil groter wonen 32% (94 respondenten)	Ik wil een levensloopbestendige woning 25% (73 respondenten)	Ik wil een duurzamere woning 14% (40 respondenten)
Senioren	Ik wil een levensloopbestendige woning 52% (46 respondenten)	Ik wil kleiner wonen 29% (26 respondenten)	Ik heb/verwachte een zorgbehoefte 9% (8 respondenten)
Gemeente	Ik wil een levensloopbestendige woning 24% (119 respondenten)	Ik wil groter wonen 19% (94 respondenten)	Ik wil zelfstandig wonen 15% (73 respondenten)

Bron: Enquête WBO Haaksbergen, bewerking Stec Groep (2021).

6.3 Woningbehoefte in geval van een verhuisswens

In deze paragraaf maken we een verdieping op de woonvoorkeuren. Hierbij kijken we naar de respondenten met een verhuisswens. Vervolgens zijn enkel de respondenten meegenomen die willen verhuizen naar een andere woning binnen de gemeente Haaksbergen. Eerst gaan we in op de woonvoorkeuren per doelgroep. Vervolgens kijken we naar de belangrijkste woonvoorkeuren per kern.

6.3.1 Woningbehoefte in geval van een verhuisswens per doelgroep

In Haaksbergen is behoefte aan vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en levensloopbestendige woningen

Van de respondenten, met een verhuisswens, heeft circa 20% (122 respondenten) de voorkeur voor een vrijstaande woning. Gevolgd door circa 18% (112 respondenten) die de voorkeur hebben voor een twee-onder-een-kapwoning. Daarna volgt de voorkeur voor een appartement met lift of levensloopbestendige woning met circa 17% (104 respondenten). Opvallend per doelgroep:

- Starters/thuiswonenden: starters/thuiswonenden met een verhuisswens hebben een bovengemiddelde voorkeur voor een rijwoning, gevolgd door de voorkeur voor een twee-onder-een-kapwoning.
- Middengroep: respondenten in de middengroep met een verhuisswens hebben een bovengemiddelde voorkeur voor vrijstaande woningen.
- Senioren: senioren met een verhuisswens hebben een bovengemiddelde voorkeur voor een appartement met lift of levensloopbestendige woning (circa 43%), gevolgd door de voorkeur voor een patiowoning (circa 18%).

Tabel 6: Voorkeur voor woningtype van respondenten met verhuisswens (397 respondenten)

Woningtype	Starters/ thuiswonenden	Middengroep	Senioren	Alle doelgroepen
Rijwoning (hoek- of tussenwoning)	32%	11%	3%	13%
Twee-onder-een-kapwoning	29%	18%	8%	18%
Vrijstaande woning	13%	25%	6%	20%
Een kavel om zelf een woning te (laten) bouwen	1%	17%	11%	13%
Appartement met lift / levensloopbestendige woning *	6%	13%	43%	17%
Appartement zonder lift	9%	1%	0%	2%
Patiowoning**	0%	9%	18%	9%
Zorgwoning of aanleunwoning***	3%	3%	7%	3%
Verpleeg- of verzorgingshuis	0%	0%	2%	0%
Flexwoning ****	2%	1%	0%	1%
Studentenkamer met gedeelde voorzieningen	0%	0%	0%	0%
Kangoeroe- / mantelzorgwoning*****	0%	2%	2%	1%
Weet niet / geen antwoord	4%	0%	1%	1%

Bron: Enquête WBO Haaksbergen, bewerking Stec Groep (2021). Meerdere antwoorden mogelijk (619 antwoorden).

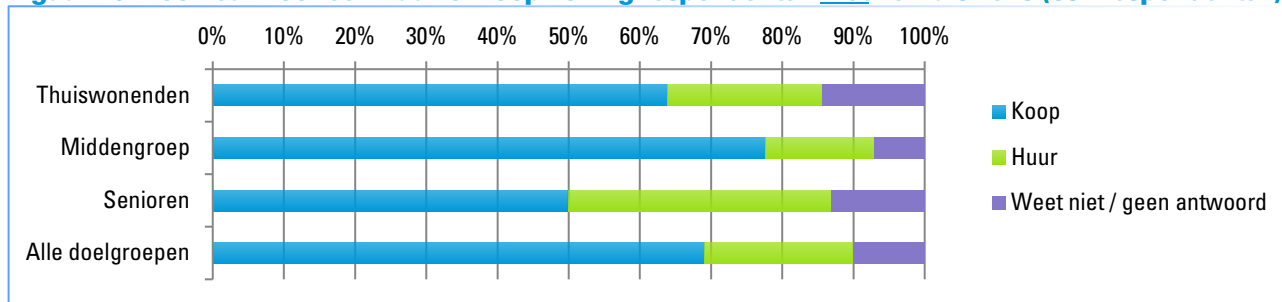
- * Levensloopbestendige woning = u kunt hier blijven wonen, ook als u zorgbehoevend bent. Kenmerken zijn gelijkvloers, brede deurposten, geen drempels, slaapkamer en badkamer (eventueel) beneden
- ** Patiowoning = een woning met één woonlaag en een omsloten binnentuin (patio)
- *** In een zorgwoning of aanleunwoning woont u zelfstandig, gelijkvloers en ontvangt u zorg aan huis
- **** Flexwoning = een tijdelijke zelfstandige woning voor minder dan zes maanden
- ***** Kangoeroe- / mantelzorgwoning = twee zelfstandige woningen die onderling verbonden zijn door een trap of een tussendeur, waarvan een van de woningen voor de mantelzorg(er) is en de andere woning voor de personen die mantelzorg nodig hebben, zoals (groot)ouders of een gehandicapt kind

Respondenten hebben een voorkeur voor koopwoningen, senioren willen relatief vaker huren

Van de respondenten, met een verhuisswens, heeft circa 69% (274 respondenten) de voorkeur voor een

koopwoning. Circa 21% van de respondenten (83 respondenten) hebben de voorkeur voor een huurwoning. Zo'n 10% (40 respondenten) weet het niet of heeft geen antwoord gegeven. Met name de middengroep heeft een relatief sterke voorkeur voor koopwoningen, namelijk 78% (174 respondenten). Van de starters/thuiswonenden heeft circa 64% (62 respondenten) de voorkeur voor een koopwoningen ten opzichte van 22% (21 respondenten) van de starters/thuiswonenden die de voorkeur heeft voor een huurwoning. De helft van de senioren (38 respondenten) heeft de voorkeur voor een koopwoning. Circa 37% van de senioren (28 respondenten) geeft aan voorkeur te hebben voor een huurwoning.

Figuur 20: Voorkeur voor een huur- of koopwoning respondenten met verhuisswens (397 respondenten)



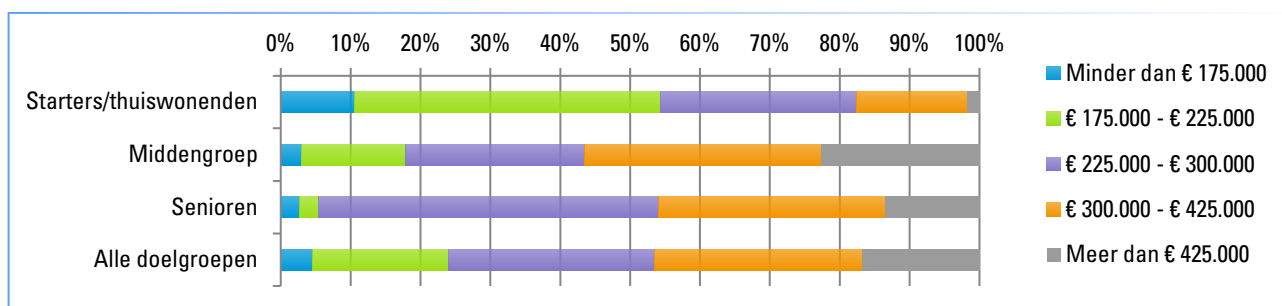
Bron: Enquête WBO Haaksbergen, bewerking Stec Groep (2021).

Gewenste prijsklassen voor koopwoningen variëren per doelgroep

Als we kijken naar de respondenten met een verhuisswens en met een uitgesproken voorkeur voor kopen dan valt het volgende op wat betreft de gewenste kooprijksklasse:

- Starters/thuiswonenden: van de starters/thuiswonenden met een verhuisswens en voorkeur voor een koopwoning (57 respondenten) heeft 54% voorkeur voor een woning in de prijsklasse minder dan € 225.000. Circa 28% van de starters/thuiswonenden (16 respondenten) heeft voorkeur voor een woning in de prijsklasse € 225.000 tot € 300.000.
- Middengroep: van de respondenten in de middengroep met een verhuisswens en voorkeur voor een koopwoning (168 respondenten) heeft 34% voorkeur (57 respondenten) voor een woning in prijsklasse van € 300.000 tot € 425.000. Ook heeft ruim een kwart van de middengroep (43 respondenten) de voorkeur voor een woning in de prijsklasse meer dan € 425.000.
- Senioren: van de senioren met een verhuisswens en de voorkeur voor een koopwoning (37 respondenten) heeft ongeveer de helft (18 respondenten) voorkeur voor een woning in de prijsklasse € 225.000 tot € 300.000.

Figuur 21: Voorkeur kooprijks gewenste woning respondenten met verhuisswens (262 respondenten)



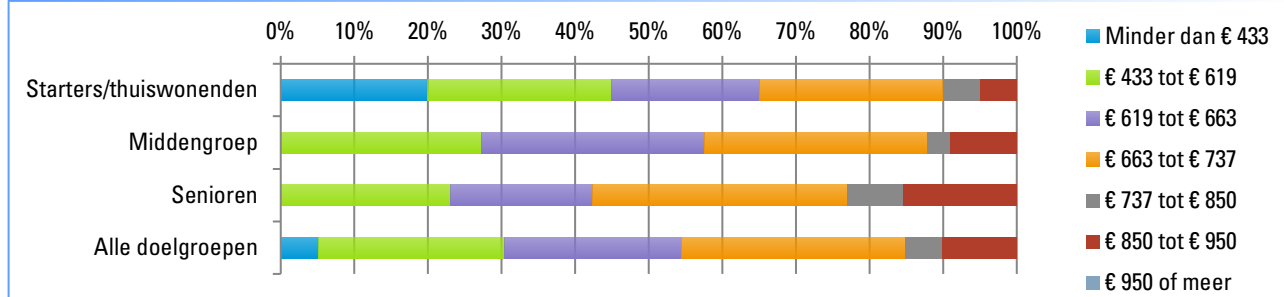
Bron: Enquête WBO Haaksbergen, bewerking Stec Groep (2021).

Gewenste prijsklassen voor huurwoningen tussen € 663 en € 737

Wanneer we kijken naar de respondenten met een verhuisswens en met een uitgesproken voorkeur voor huren dan zien we beperkte verschillen tussen de doelgroepen. Circa 30% (24 respondenten) heeft voorkeur voor een huurwoning in de prijsklasse € 633 tot € 737. Zo'n 25% (20 respondenten) heeft voorkeur voor een huurwoning in de prijsklasse € 433 tot € 619. Daarnaast heeft circa 24% (19 respondenten) voorkeur voor een huurwoning in de prijsklasse € 619 tot € 737. Wat daarnaast opvalt is dat circa 20% van de starters/thuiswonenden (4 respondenten) voorkeur heeft voor een huurwoning in de prijsklasse minder

dan € 433. Er zijn geen respondenten in de middengroep of bij de senioren die ook de voorkeur hebben voor een huurwoning in de prijsklasse minder dan € 433.

Figuur 22: Voorkeur huurprijs gewenste woning respondenten met verhuisswens (79 respondenten)



Bron: Enquête WBO Haaksbergen (2020-2021), bewerking Stec Groep (2021).

HUURGRENZEN 2020 EN 2021

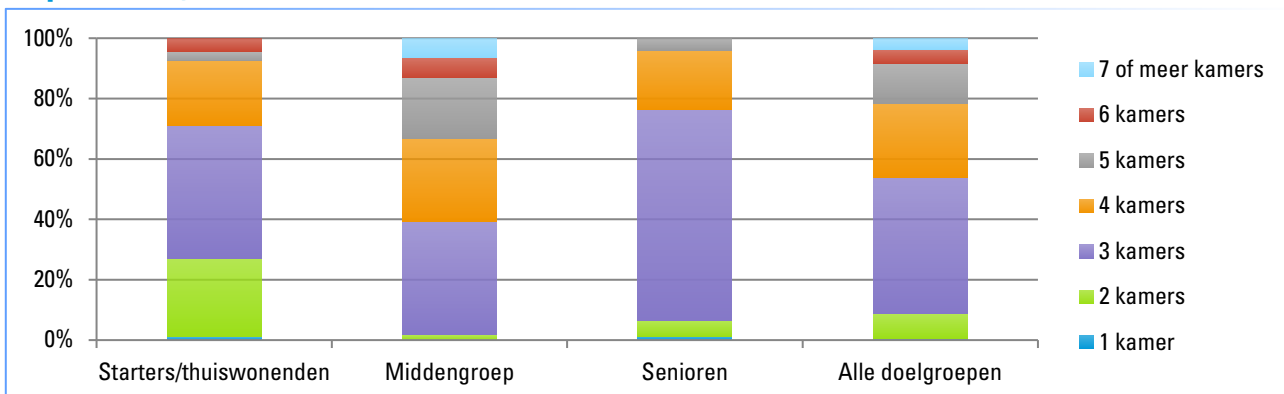
Bovenstaande figuur laat de voorkeur voor huurprijzen van de gewenste woning van respondenten met een verhuisswens zien. De antwoordcategorieën zijn gebaseerd op de huurgrenzen in 2020. Onderstaande tabel laat de huurgrenzen in 2020 en de huurprijsgrenzen in 2021 zien.

Huurprijsgrenzen	2020	2021
Kwaliteitskortingsgrens	€ 432,51	€ 442,46
Lage aftoppingsgrens	€ 619,01	€ 633,25
Hoge aftoppingsgrens	€ 663,40	€ 678,66
Liberalisatiegrens	€ 737,14	€ 725,33

Woningen bij voorkeur 3 kamers

Wanneer we kijken naar de respondenten, met een verhuisswens (ongeacht voorkeur voor koop- of huurwoning), dan valt op dat de meeste respondenten een woning willen met 3 kamers (45%, 177 respondenten) of 4 kamers (25%, 96 respondenten). Wat op valt is dat van de middengroep circa 61% (135 respondenten) de voorkeur geeft aan minimaal 4 kamers. Bij de starters/thuiswonenden is het aandeel dat minimaal 4 kamers wil circa 29% (27 respondenten) en bij de senioren is dit aandeel met 24% (18 respondenten nog lager).

Figuur 23: Voorkeur aantal kamers gewenste woning respondenten met verhuisswens (391 respondenten)

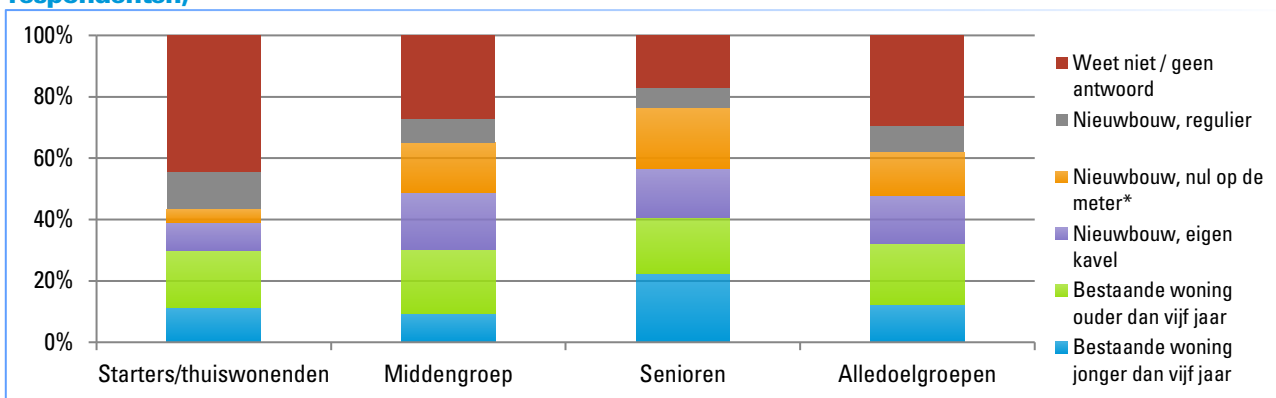


Bron: Enquête WBO Haaksbergen, bewerking Stec Groep (2021).

Relatief meer voorkeur voor nieuwbouw

Aan alle respondenten, met een verhuisswens, is gevraagd of zij voorkeur hebben voor nieuwbouw of bestaande bouw. Zo'n 38% (152 respondenten) heeft voorkeur voor een nieuwbouwwoning. 62 respondenten (16%) geeft aan voorkeur te hebben voor nieuwbouw op eigenkavel, zo'n 14% (56 respondenten) heeft voorkeur voor een nieuwbouw 'nul op de meter'-woning en circa 9% (34) geeft aan voorkeur hebben voor een reguliere nieuwbouwwoning. Circa 32% (128 respondenten) geeft aan voorkeur te hebben voor bestaande woning, waarvan de meerderheid (79 respondenten) voorkeur heeft voor een bestaande woning ouder dan vijf jaar. Opvallend is dat een groot deel van de starters/thuiswonenden (circa 44%) niet weet/geen antwoord hebben gegeven of ze voorkeur hebben voor nieuwbouw of bestaande bouw.

Figuur 24: Voorkeur voor nieuwbouw of bestaande bouw respondenten met verhuisswens (397 respondenten)

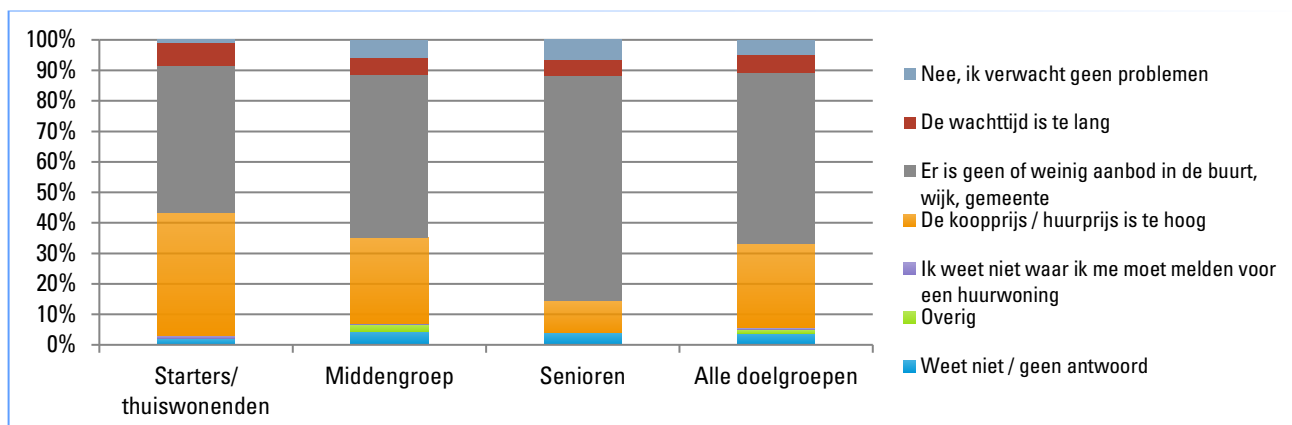


Bron: Enquête WBO Haaksbergen, bewerking Stec Groep (2021).

Er is te weinig aanbod voor senioren en prijzen voor starters/thuiswonenden zijn te hoog

Aan alle respondenten, met een verhuisswens, is gevraagd of zij problemen ondervinden (of verwachten te gaan ondervinden) bij het zoeken naar een nieuwe woning. Het grootste probleem is het gebrek aan aanbod (56%, 222 respondenten). Dit wordt door alle doelgroepen vaak genoemd, maar door senioren bovengemiddeld vaak (74%, 56 respondenten). Daarnaast valt op dat van de starters/thuiswonenden 40% (39 respondenten) problemen ondervindt/verwacht door hoge koop- en huurprijzen. Van de middengroep geeft 28% (63 respondenten) dit aan en van de senioren is dit aandeel met 11% (8 respondenten) nog lager. Ongeveer 5% van de respondenten verwachten geen problemen bij het vinden van een nieuwe woning.

Figuur 25: Ondervindt u problemen bij het vinden van een woning? Respondenten met verhuisswens (397 respondenten)

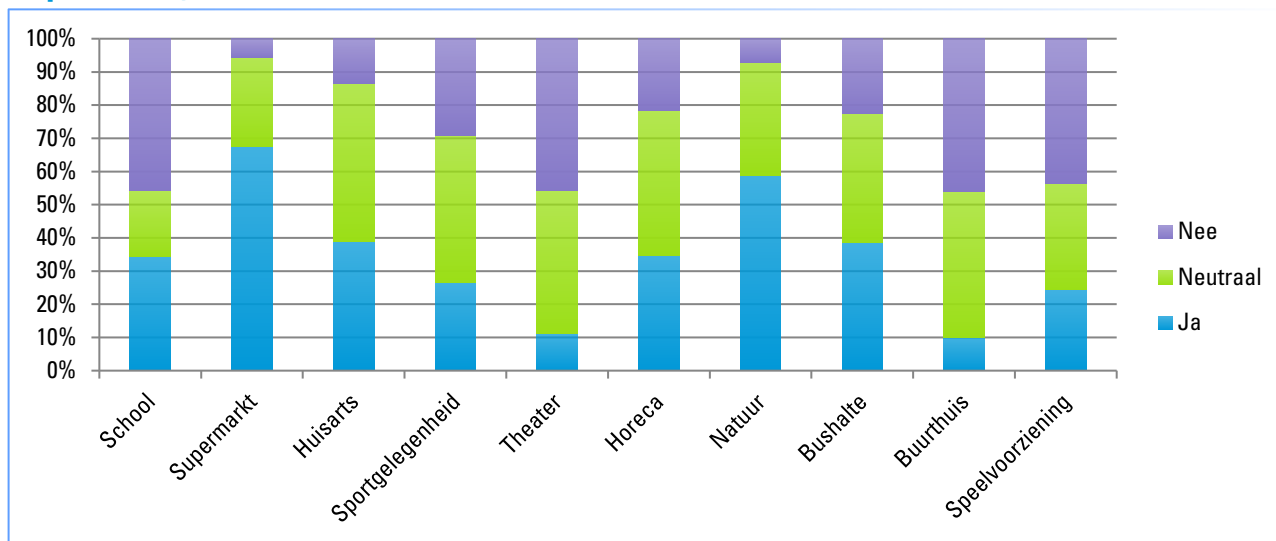


Bron: Enquête WBO Haaksbergen, bewerking Stec Groep (2021).

Nabijheid van supermarkt, natuur, huisarts en bushalte belangrijk voor huishoudens in Haaksbergen

Aan alle respondenten, met een verhuishwens, is gevraagd welke omgevingskenmerken belangrijk zijn bij hun woning. Circa 68% van de respondenten (268 respondenten) vindt de nabijheid van een supermarkt belangrijk. Zo'n 59% (234 respondenten) vindt de nabijheid van natuur belangrijk. Ook de nabijheid van een huisarts (39%, 155 respondenten) en van een bushalte (39%, 153 respondenten) wordt belangrijk gevonden. De nabijheid van een school, theater en buurthuis worden het minst als prioriteit gezien.

Figuur 26: Belang van nabijheid van voorzieningen van respondenten met verhuishwens (397 respondenten)



Bron: Enquête WBO Haaksbergen, bewerking Stec Groep (2021).

6.3.2 Woningbehoefte in geval van een verhuishwens per kern

In deze sub-paragraaf geven we inzicht in de woningbehoefte van respondenten met een verhuishwens per kern. Respondenten hebben aangegeven waar ze het liefst willen wonen. Circa 62% (242 respondenten) geeft aan een voorkeur te hebben voor de kern Haaksbergen. Circa 25 respondenten (6%) wil het liefst in de kern Buurse wonen. Zo'n 2% (9 respondenten) geven aan graag in St. Isidorushoeve te willen wonen. In het buitengebied willen 34 respondenten (9%) graag wonen. Ten slotte geven 80 respondenten (circa 21%) aan geen voorkeur te hebben waar in de gemeente Haaksbergen ze willen wonen.

In kern Haaksbergen is behoefte aan appartementen met lift/levensloopbestendige woningen, in Buurse en St. Isidorushoeve aan vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen

Van de respondenten, met een verhuishwens, heeft circa 20% (119 respondenten) de voorkeur voor een vrijstaande woning. Gevolgd door circa 18% (112 respondenten) die de voorkeur hebben voor een twee-onder-een-kapwoning. Daarna volgt de voorkeur voor een appartement met lift of levensloopbestendige woning met circa 17% (103 respondenten). Opvallend per kern:

- Respondenten die in de kern Haaksbergen willen wonen hebben een bovengemiddelde voorkeur voor een appartement met lift/levensloopbestendige woning (circa 22%).
- Respondenten die in de kern Buurse willen wonen hebben een bovengemiddelde voorkeur voor zowel een vrijstaande woning als voor een kavel om zelf een woning te (laten) bouwen (beiden circa 24%).
- Respondenten die in de kern St. Isidorushoeve willen wonen hebben een bovengemiddelde voorkeur voor een twee-onder-een-kapwoning (circa 45%). Daarnaast valt op dat zo'n 27% voorkeur heeft voor een kavel om zelf een woning te (laten) bouwen.
- Respondenten die in het buitengebied willen wonen hebben een bovengemiddelde voorkeur voor een vrijstaande woning (circa 35%).

- Ook de respondenten die geen voorkeur hebben waar ze in de gemeente Haaksbergen willen wonen, hebben een bovengemiddelde voorkeur voor een vrijstaande woning (circa 23%). Circa 22% heeft voorkeur voor een twee-onder-een-kapwoning.

Tabel 7: Voorkeur voor woningtype van respondenten met verhuishwens per kern (390 respondenten)

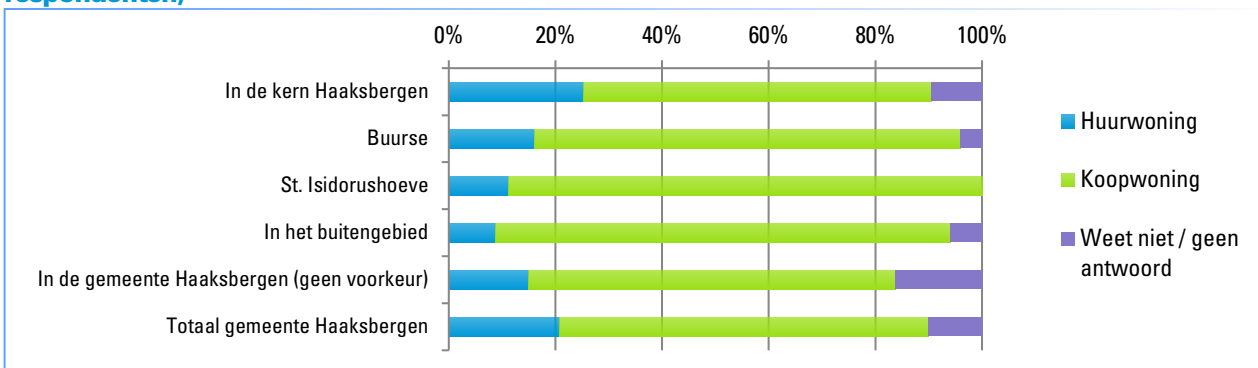
Woningtype	In de kern Haaksbergen	Buurse	St. Isidorushoeve	In het buitengebied	In de gemeente Haaksbergen geen voorkeur	Totaal gemeente Haaksbergen
Rijwoning (hoek- of tussenwoning)	13%	12%	18%	4%	14%	13%
Twee-onder-een-kapwoning	16%	21%	45%	21%	22%	18%
Vrijstaande woning	16%	24%	9%	35%	23%	20%
Een kavel om zelf een woning te (laten) bouwen	11%	24%	27%	25%	13%	13%
Appartement met lift / levensloopbestendige woning	22%	9%	0%	2%	11%	17%
Appartement zonder lift	3%	3%	0%	0%	2%	2%
Patiowoning	11%	6%	0%	0%	9%	9%
Zorgwoning of aanleunwoning	5%	0%	0%	4%	1%	3%
Verpleeg- of verzorgingshuis	1%	0%	0%	0%	0%	0%
Flexwoning	1%	0%	0%	0%	1%	1%
Studentenkamer met gedeelde voorzieningen	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Kangoeroe- / mantelzorgwoning	1%	0%	0%	8%	1%	1%
Weet niet / geen antwoord	1%	3%	0%	0%	3%	1%

Bron: Enquête WBO Haaksbergen, bewerking Stec Groep (2021). Meerdere antwoorden mogelijk (609 antwoorden).

Respondenten hebben een voorkeur voor koopwoningen, in de kern Haaksbergen vaker huren

Van de respondenten, met een verhuishwens, heeft circa 69% (274 respondenten) de voorkeur voor een koopwoning. Circa 21% van de respondenten (83 respondenten) hebben de voorkeur voor een huurwoning. Zo'n 10% (40 respondenten) weet het niet of heeft geen antwoord gegeven. In de kern Haaksbergen geeft circa 25% van de respondenten met een verhuishwens aan een voorkeur te hebben voor een huurwoning. In het buitengebied (circa 9%), St. Isidorushoeve (circa 11%) en Buurse (circa 16%) ligt de voorkeur voor een huurwoning lager.

Figuur 27: Voorkeur voor een huur- of koopwoning respondenten met verhuishwens per kern (390 respondenten)



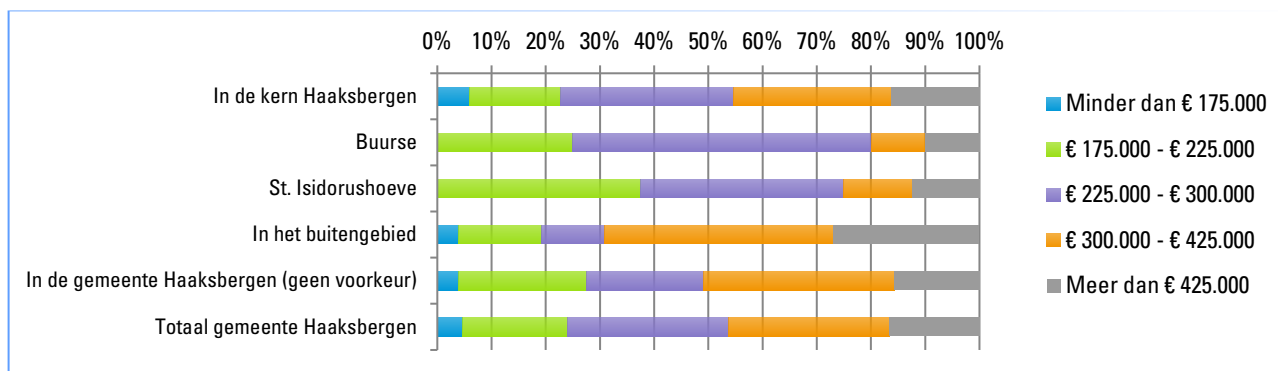
Bron: Enquête WBO Haaksbergen, bewerking Stec Groep (2021).

Gewenste prijsklassen voor koopwoningen variëren per kern

Als we kijken naar de respondenten met een verhuisswens en met een uitgesproken voorkeur voor kopen dan valt het volgende op wat betreft de gewenste koopprijsklasse:

- Van de respondenten die in de kern Haaksbergen willen wonen en voorkeur hebben voor een koopwoning (154 respondenten) heeft circa 55% voorkeur voor een woning tot € 300.000.
- Circa 80% van de respondenten die in Buurse willen wonen en voorkeur hebben voor een koopwoning (20 respondenten) heeft voorkeur voor een woning tot €300.000.
- Van de respondenten die in St. Isidorushoeve willen wonen en voorkeur hebben voor een koopwoning (8 respondenten) hebben 2 respondenten voorkeur voor een woning in de prijsklasse €175.000 - € 225.000 en ook 2 respondenten hebben de voorkeur voor een woning in de prijsklassen € 225.000 - € 300.000.
- Het valt op dat respondenten die in het buitengebied willen wonen en voorkeur hebben voor een koopwoning voorkeur hebben voor een duurdere woning dan gemiddeld in de gemeente Haaksbergen. Circa 69% heeft voorkeur voor een woning duurder dan € 300.000.

Figuur 28: Voorkeur koopprijs gewenste woning respondenten met verhuisswens per kern (259 respondenten)

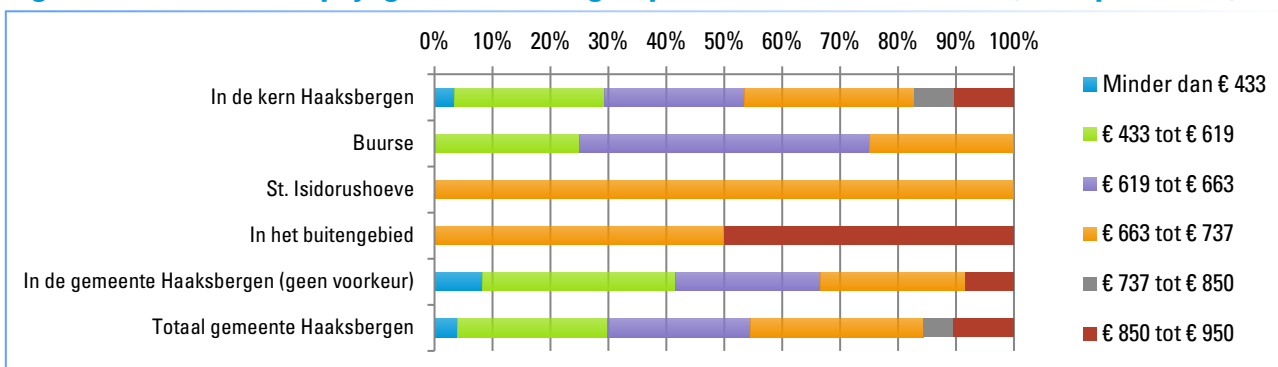


Bron: Enquête WBO Haaksbergen, bewerking Stec Groep (2021).

Gewenste prijsklassen voor huurwoningen tussen € 663 en € 737 in gehele gemeente, buiten kern Haaksbergen weinig voorkeur voor huurwoningen

Wanneer we kijken naar de respondenten met een verhuisswens en met een uitgesproken voorkeur voor huren dan merken we op dat de respons in Buurse (4 respondenten), St. Isidorushoeve (1 respondent) en in het buitengebied (2 respondenten) relatief laag is. Hierdoor kunnen de antwoorden een uitgesproken beeld laten zien op basis van erg weinig respondenten. In de kern Haaksbergen heeft circa 39% (17 respondenten) voorkeur voor een huurwoning in de prijsklasse € 633 tot € 737. Zo'n 26% (15 respondenten) heeft voorkeur voor een huurwoning in de prijsklasse € 433 tot € 619. Daarnaast heeft circa 24% (14 respondenten) voorkeur voor een huurwoning in de prijsklasse € 619 tot € 737.

Figuur 29: Voorkeur huurprijs gewenste woning respondenten met verhuisswens (77 respondenten)



Bron: Enquête WBO Haaksbergen (2020-2021), bewerking Stec Groep (2021).

6.4 Levensloopbestendig wonen: aanpassen bestaande voorraad en meer appartementen en grondgebonden levensloopbestendige woningen

Alle respondenten is gevraagd of ze in een aanleun- of zorgwoning wonen. In onderstaand kader worden deze typen woningen toegelicht.

DEFINITIES LEVENSLLOOPBESTENDIGE WONING EN AANLEUN- EN ZORGWONING

Levensloopbestendige woning = u kunt hier zelfstandig blijven wonen, ook als u zorgbehoevend bent. Kenmerken zijn gelijkvloers, brede deurposten, geen drempels, slaapkamer/badkamer (eventueel) beneden.

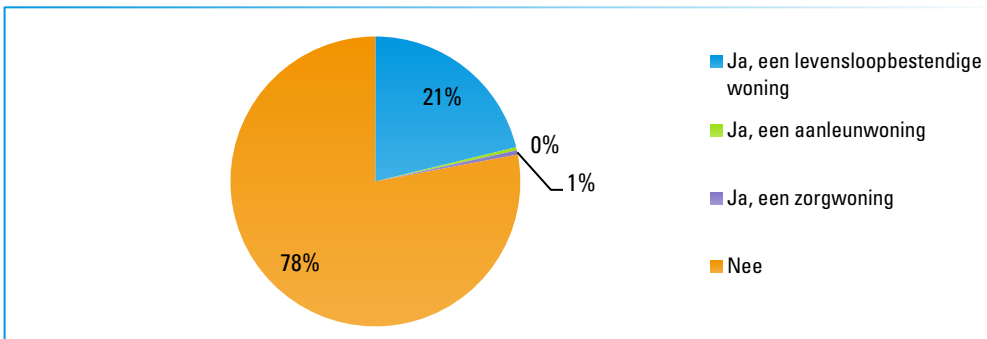
Aanleunwoning = een zelfstandige, levensloopbestendige woning voor senioren. Bewoners kunnen gebruik maken van de zorg en de service van een verzorgings- of verpleeghuis in de buurt.

Zorgwoning = een zelfstandige, levensloopbestendige woning, waarbij zorg afgenomen wordt. Bewoners hebben dus een zorgbehoefte. Deze worden doorgaans aangeboden door zorgorganisaties.

Zo'n 78% van de respondenten woont niet in een levensloopbestendige woning of in een aanleun- of zorg woning

Meer dan driekwart van de respondenten (circa 78%, 662 respondenten) geeft aan niet in een levensloopbestendige woning of in een aanleun- of zorgwoning te wonen. Circa 21% (180) geeft aan in een levensloopbestendige woning te wonen. Het aandeel respondenten in een aanleunwoning (0%, 3 respondenten) en in een zorgwoning (1%, 4 respondenten) is relatief erg klein.

Figuur 30: Is uw woning levensloopbestendig, of woon u in een aanleun- of zorgwoning? (849 respondenten)

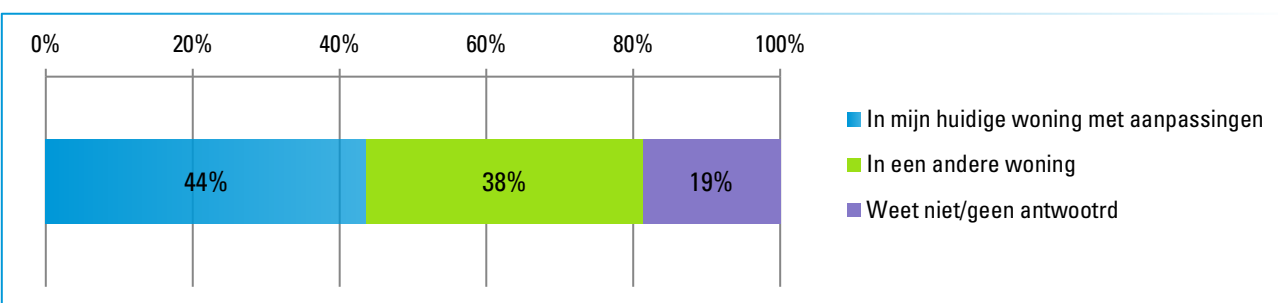


Bron: Enquête WBO Haaksbergen, bewerking Stec Groep (2021).

Circa 44% wil in huidige woningen met aanpassingen blijven wonen als er in de toekomst zorg nodig is

Alle respondenten kregen de vraag hoe zij in de toekomst zouden willen wonen, als zij meer zorg nodig zouden hebben. Zo'n 44% (372 respondenten) wil in de huidige woning blijven wonen met aanpassingen. Circa 38% (320 respondenten) geeft aan in een andere woning te willen wonen. De overige 19% (159 respondenten) weet nog niet hoe zij zouden willen wonen.

Figuur 31: Stel, u hebt in de toekomst zorg nodig, hoe woont u dan het liefst? (851 respondenten)

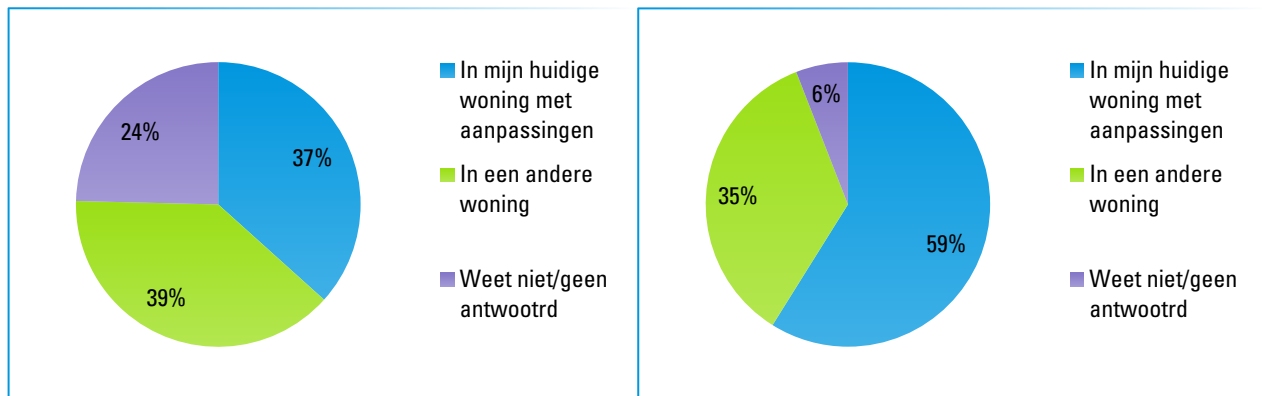


Bron: Enquête WBO Haaksbergen, bewerking Stec Groep (2021).

Senioren willen relatief vaker in hun huidige woning blijven wonen met aanpassingen dan huishoudens in de middengroep

Wat opvalt is dat vooral de senioren in hun huidige woning willen blijven wonen met aanpassingen, circa 59% (159 respondenten). Bij de middengroep valt op dat circa 24% (143 respondenten) nog niet weet hoe zij zouden willen wonen als ze meer zorg in de toekomst nodig hebben. Bij oudere huishoudens weet circa 6% (16 respondenten) nog niet hoe ze willen wonen.

Figuur 32: Gewenst woningtype bij meer zorg voor middengroep (links, 581 respondenten) en senioren (rechts, 270 respondenten)

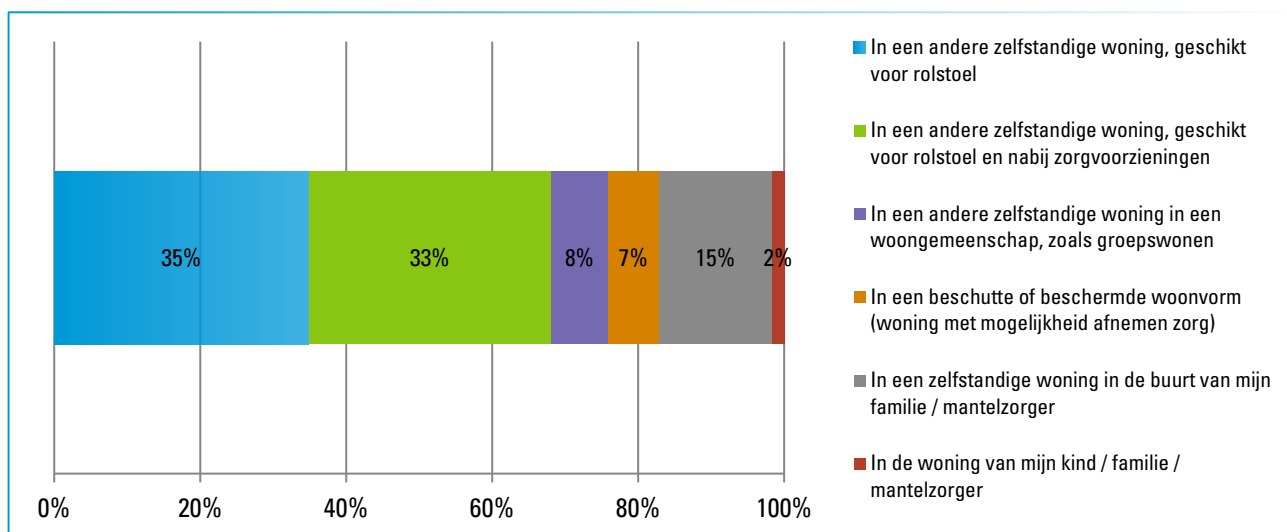


Bron: Enquête WBO Haaksbergen, bewerking Stec Groep (2021).

Huishoudens met een zorgbehoefte, die een andere woning willen, wonen het liefst zelfstandig, geschikt voor rolstoel

Van de huishoudens die aangeven een andere woning te willen (zie figuur 30), wil circa 35% (104 respondenten) een zelfstandige woning geschikt voor een rolstoel. Circa 33% (99 respondenten) wil graag een woning die geschikt is voor een rolstoel én nabij zorgvoorzieningen. Zo'n 15% (46 respondenten) wil graag in een zelfstandige woning in de buurt van familie / mantelzorger wonen.

Figuur 33: Stel, u hebt in de toekomst zorg nodig, hoe woont u dan het liefst? (298 respondenten)



Bron: Enquête WBO Haaksbergen, bewerking Stec Groep (2021).

6.5 Doorstroming: grotere verhuisketen door in te spelen op behoefte van senioren

Door te bouwen voor starters/thuiswonenden worden minimale verhuisbewegingen mogelijk gemaakt: enkel de starter/thuiswonende die uit huis gaat zal een verhuisbeweging veroorzaken. Bouwen voor senioren zorgt er voor dat er een grotere verhuisketen op gang gebracht kan worden. Als senioren doorstromen uit een grote, vrijstaande koopwoning, kunnen gezinnen in een rijtjeswoning een stap zetten naar een grotere woning. Op die manier komt de rijtjeswoning vrij voor een stel wat samen wil gaan wonen. Hierdoor komen bijvoorbeeld twee studio's of appartementen vrij, waar jonge alleenstaande starters/thuiswonenden weer in kunnen gaan wonen.

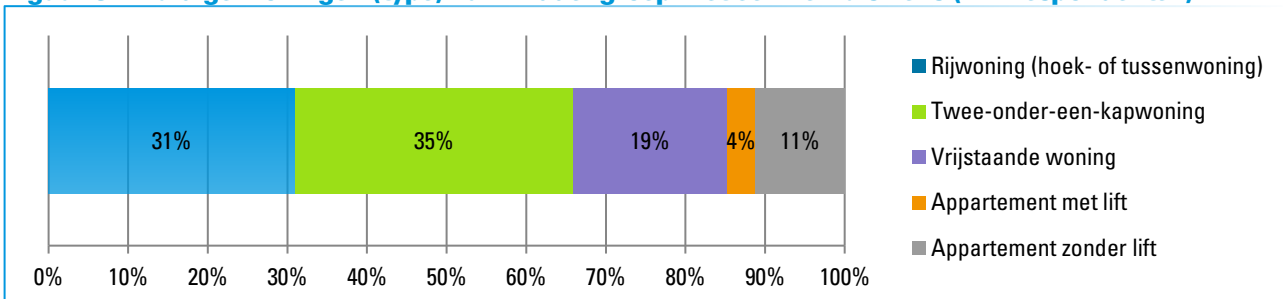
De mogelijkheden voor een dergelijke verhuisketen brengen we hier in beeld:

- Welke woningtypen laten huishoudens in de middengroep achter? Zijn dit woningen waar starters/thuiswonenden interesse in hebben? En kunnen zij deze woningen betalen?
- Welke woningtypen laten senioren huishoudens achter bij een verhuizing? Zijn dit woningen waar de middengroep interesse in heeft? En kunnen zij deze woning betalen?

Middengroep woont vooral in koop twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen

In de gemeente Haaksbergen zijn 224 respondenten in de middengroep die een verhuisswens hebben (38% van deze doelgroep). Zo'n 35% (78 respondenten) van deze huishoudens woon in een twee-onder-een-kapwoning. Daarnaast woont circa 31% (69 respondenten) in een rijwoning. Ook woont circa 19% (43 respondenten) in een vrijstaande woning. In totaal hebben zo'n 109 starters/thuiswonenden (83% van deze doelgroep) aangegeven op zoek te zijn naar een woningen, van hen zoekt 32% een rijwoning, 29% een twee-onder-een-kapwoning en 13% een vrijstaande woning. Dit sluit aan bij een groot deel van de woningen die de middengroep zou verlaten als zij verhuizen. Zie ook onderstaand figuur.

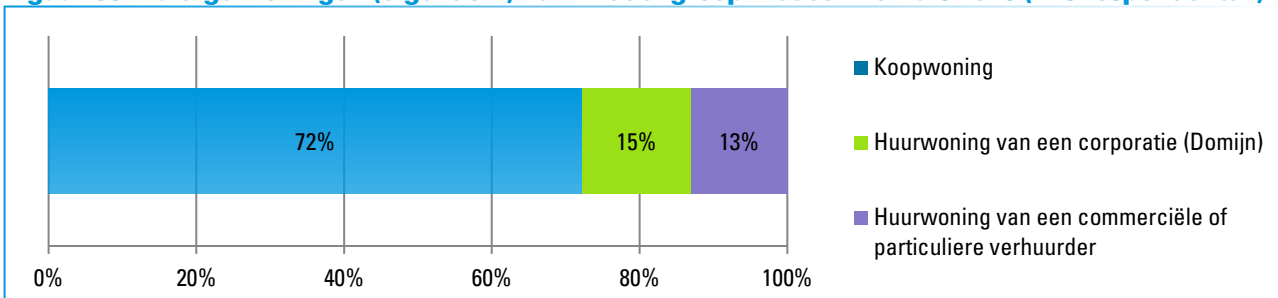
Figuur 34: Huidige woningen (type) van middengroep met een verhuisswens (224 respondenten)



Bron: Enquête WBO Haaksbergen, bewerking Stec Groep (2021).

Wanneer we kijken naar de eigendomsvorm van de woningen waar de middengroep (met een verhuisswens) woont, dan zien we dat dit vooral koopwoningen betreft (circa 72%). De meeste starters/thuiswonenden zijn geïnteresseerd in een koopwoning (circa 64%). Deze wens komt grotendeels overeen met het eigendom van de woningen van huishoudens in de middengroep met een verhuisswens.

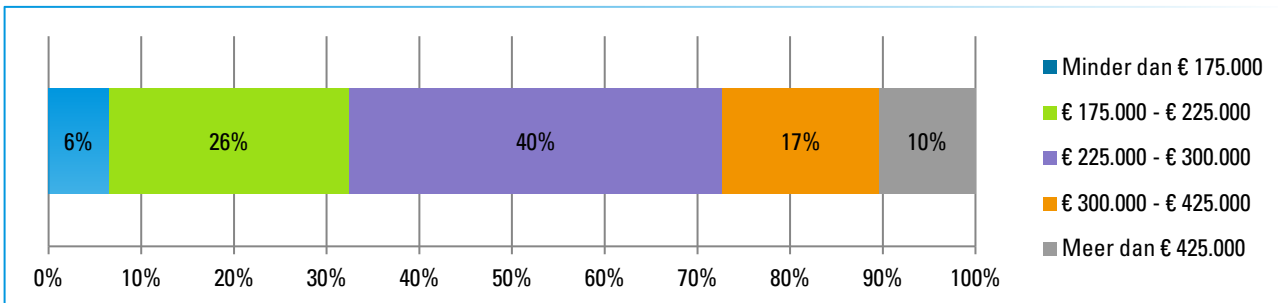
Figuur 35: Huidige woningen (eigendom) van middengroep met een verhuisswens (223 respondenten)



Bron: Enquête WBO Haaksbergen, bewerking Stec Groep (2021).

Kijken we naar de geschatte waarde van de huidige koopwoning van respondenten uit de middengroep met een verhuiscens, dan valt op dat ongeveer een derde van deze woningen minder dan € 225.000 waard is. Circa 54% van de starters/thuiswonenden met een verhuiscens en voorkeur voor een koopwoning hebben aangegeven maximaal € 225.000 te willen besteden aan een woning.

Figuur 36: Geschatte waarde van huidige koopwoning van middengroep met een verhuiscens (154 respondenten)

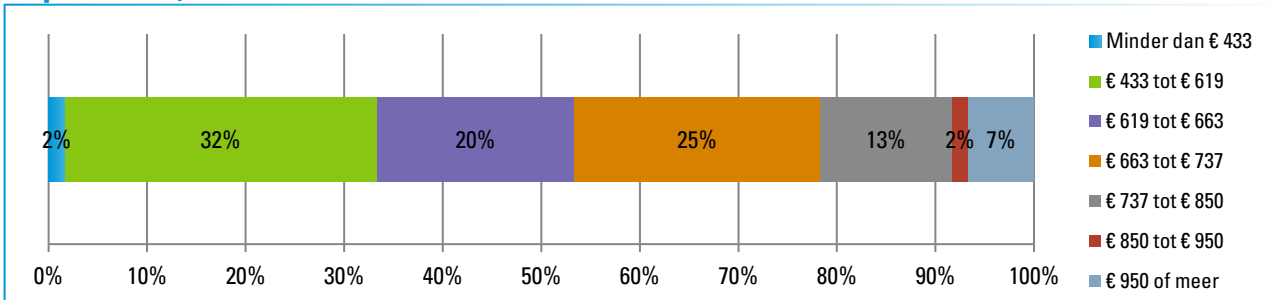


Bron: Enquête WBO Haaksbergen, bewerking Stec Groep (2021).

Op basis van de enquête kunnen we alleen uitspraken doen over de wens voor een bepaalde woning in een bepaalde prijsklasse. In de wens voor een bepaalde woning of koopprijs kunnen we geen rekening houden met eventuele studieschuld, overige leningen, alimentatie etc. Aan de andere kant houden we ook geen rekening met spaargeld of een overwaarde op de huidige woning. Mogelijk zijn respondenten daardoor in staat om meer of minder uit te geven aan een woning dan dat zij aangeven in deze enquête.

Wanneer we kijken naar de maandelijkse huurprijs van de huidige huurwoning van respondenten uit de middengroep met een verhuiscens, dan zien we dat 78% een maandelijkse huurprijs heeft tot € 737. Circa 90% van de starters/thuiswonenden met een verhuiscens en voorkeur voor een huurwoning geeft aan woning te willen huren voor maximaal € 737 per maand. Ook valt op dat circa 7% van de middengroep met een verhuiscens met een huurwoning meer dan € 950 maandhuur betalen. Geen starter/thuiswonende met een verhuiscens en voorkeur voor een huurwoning heeft aangegeven meer dan € 950 te willen betalen.

Figuur 37: Huurprijs van huidige huurwoning van middengroep met een verhuiscens (60 respondenten)

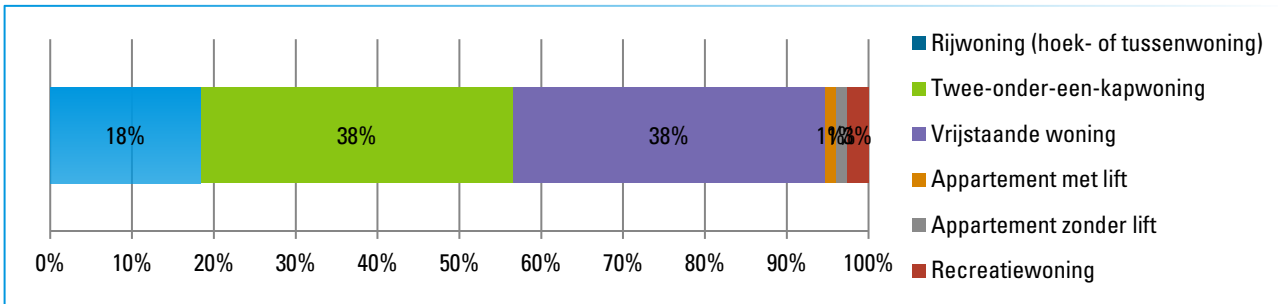


Bron: Enquête WBO Haaksbergen, bewerking Stec Groep (2021).

Senioren wonen vooral in koop twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen

In de gemeente Haaksbergen zijn er 76 respondenten die behoren tot de doelgroep ‘senioren’ die een verhuiscens hebben (28% van deze doelgroep). Circa 38% van deze doelgroep woont in een twee-onder-een-kapwoning en ook circa 38% woont in een vrijstaande woning. In totaal hebben zo’n 224 respondenten in de middengroep (38% van deze doelgroep) aangegeven op zoek te zijn naar een andere woning. Van hen zoekt 25% (56 respondenten) een vrijstaande woning en 18% (40 respondenten) een twee-onder-een-kapwoning. Dit sluit grotendeels aan bij de woningen die de senioren huishoudens zouden verlaten als zij zouden verhuizen. Zie het volgende figuur.

Figuur 38: Huidige woningen (type) van senioren met een verhuisswens (76 respondenten)⁴

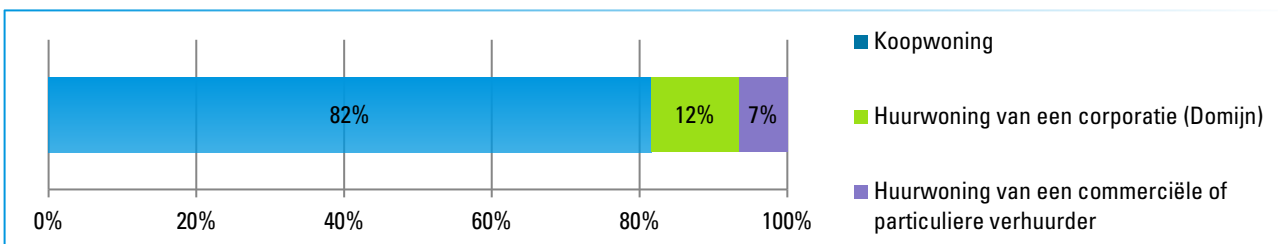


Bron: Enquête WBO Haaksbergen, bewerking Stec Groep (2021).

We merken op dat niet alle huishoudens van de middengroep kunnen verhuizen naar een woning die nu bewoond wordt door senioren (omdat deze groep kleiner is), maar de middengroep kan uiteraard ook doorstromen naar een woning van iemand die ook tot de middengroep behoort (meerdere verhuisketens).

Wanneer we kijken naar de eigendomsvorm van de woningen waar senioren met een verhuisswens wonen, dan zien we dat circa 82% woont in een koopwoning. De meeste huishoudens in de middengroep met een verhuisswens zijn ook op zoek naar een koopwoning (circa 78%). Deze wens komt grotendeels overeen met het eigendom van de woningen van senioren huishoudens met een verhuisswens.

Figuur 39: Huidige woningen (eigendom) van senioren met een verhuisswens (76 respondenten)

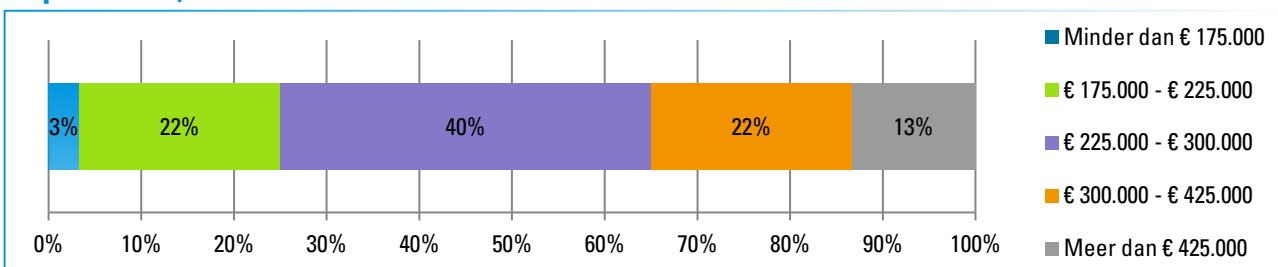


Bron: Enquête WBO Haaksbergen, bewerking Stec Groep (2021).

Groot deel van deze koop- en huurwoningen lijken betaalbaar voor de middengroep

Wanneer we kijken naar de geschatte waarde van de huidige koopwoning van respondenten uit de senioren doelgroep met een verhuisswens, dan zien we dat ongeveer een kwart van de woningen minder dan € 225.000 waard is. In dit prijssegment heeft ongeveer 18% van de huishoudens in de middengroep met een verhuisswens en voorkeur voor een koopwoning interesse (30 respondenten). Daarnaast heeft circa 62% van de woningen van senioren huishoudens met een verhuisswens een waarde tussen € 225.000 en € 425.000. In deze prijsklasse heeft 60% van de middengroep met een verhuisswens en voorkeur voor een koopwoning interesse.

Figuur 40: Geschatte waarde van huidige koopwoning van senioren met een verhuisswens (60 respondenten)

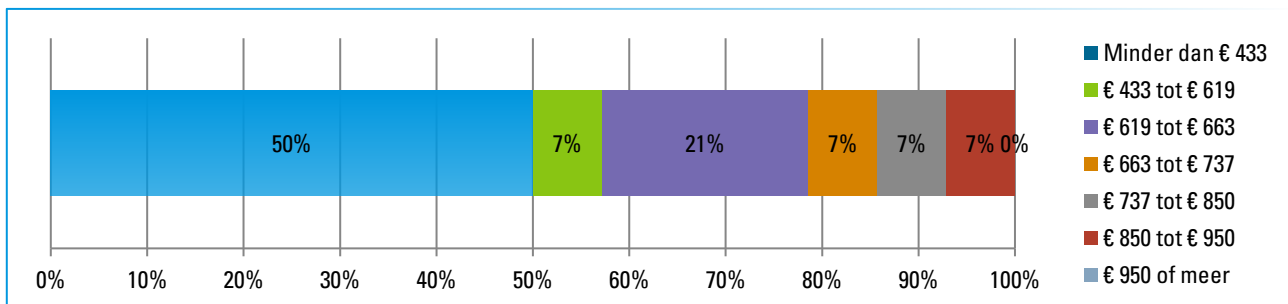


Bron: Enquête WBO Haaksbergen, bewerking Stec Groep (2021).

⁴ Een recreatiewoning heeft doorgaans geen permanente woonbestemming. Het komt voor dat permanente bewoning van een recreatiewoning gedooft wordt.

Wanneer we kijken naar de maandelijkse huurprijs van de huidige huurwoning van senioren respondenten met een verhuiscens, dan valt op dat de helft een maandhuur betaald tot € 433. Geen huishoudens in de middengroep met een verhuiscens en voorkeur voor een huurwoning hebben voorkeur voor huurprijs minder dan € 433. Circa 14% van de huurwoningen van senioren huishoudens met een verhuiscens heeft een huurprijs van meer dan € 737 per maand (vrije sectorhuur), circa 12% van de middengroep met een verhuiscens en voorkeur voor een huurwoning heeft voorkeur voor een woning met een huurprijs boven € 737 per maand.

Figuur 41: Huurprijs van huidige huurwoning van senioren met een verhuiscens (14 respondenten)



Bron: Enquête WBO Haaksbergen, bewerking Stec Groep (2021).

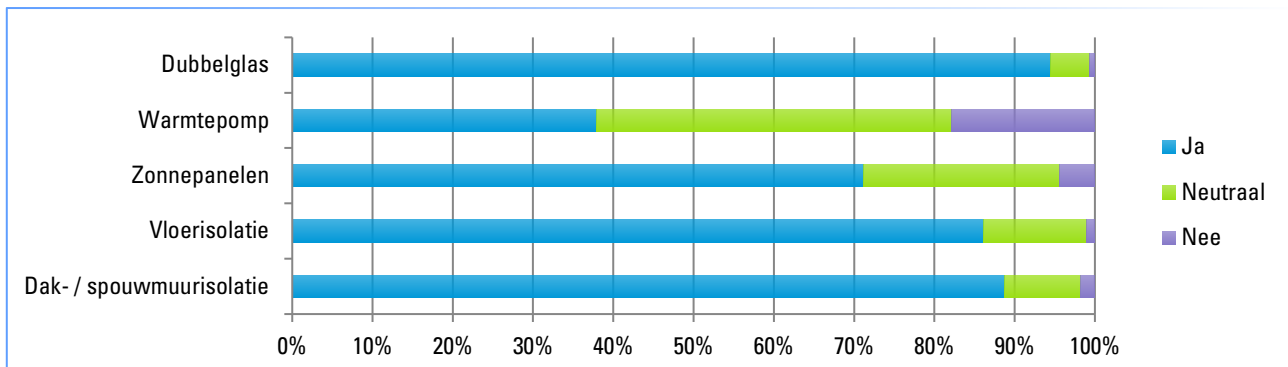
6.6 Duurzaamheidsmaatregelen: er is interesse in verduurzaming woningvoorraad

In deze paragraaf bieden we inzicht in enkele vragen omtrent duurzaamheidsmaatregelen. Respondenten met een verhuiscens en voorkeur voor een koopwoning is tevens gevraagd of ze bovenop de aankoopprijs nog extra zouden willen investeren voor een lager energieverbruik in de woning. Ongeveer driekwart van de respondenten (74%, 202 respondenten) geeft aan te willen investeren in de woning voor een lager energieverbruik. Hiervan geven 110 respondenten aan meer dan € 5.000 te willen investeren in de woning voor een lager energie verbruik. De overige 92 respondenten wil minder dan € 5.000 investeren. Zo'n 7% (19 respondenten) geeft aan niet te willen investeren in de woning voor een lager energie verbruik en circa 19% (53 respondenten) weet het nog niet of heeft geen antwoord gegeven.

Relatief veel bereidheid voor extra duurzaamheidsinvesteringen in de toekomstige woning

Veel respondenten geven aan te willen investeren in dubbelglas (95%), dak- en spouwmuurisolatie (89%) en vloerisolatie (87%). Circa 71% van de respondenten geeft aan te willen investeren in zonnepanelen. Hoe ingrijpender of duurder de maatregel is, hoe minder bereidheid er is onder respondenten om deze uit te voeren. Zo wil minder dan 40% van de respondenten een warmtepomp installeren, de meest kostbare maatregel en onzeker wat het (financiële) rendement is.

Figuur 42: Welke maatregelen voor een lager energieverbruik wilt u treffen? (274 respondenten)

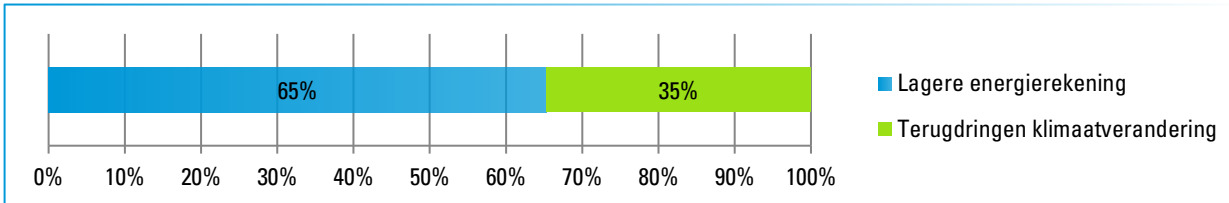


Bron: Enquête WBO Haaksbergen, bewerking Stec Groep (2021).

Bijna twee derde van respondenten kiest voor verduurzaming vanwege lagere energierekening

De meerderheid van de respondenten die zou willen investeren in duurzaamheid doet dit primair vanuit de financiële voordelen op de langere termijn. De overige respondenten geven aan dit voornamelijk te doen vanuit een duurzaamheidsoogpunt en het terugdringen van de klimaatverandering.

Figuur 43: Belangrijkste drijfveer om energieverbruik te verminderen (274 respondenten)

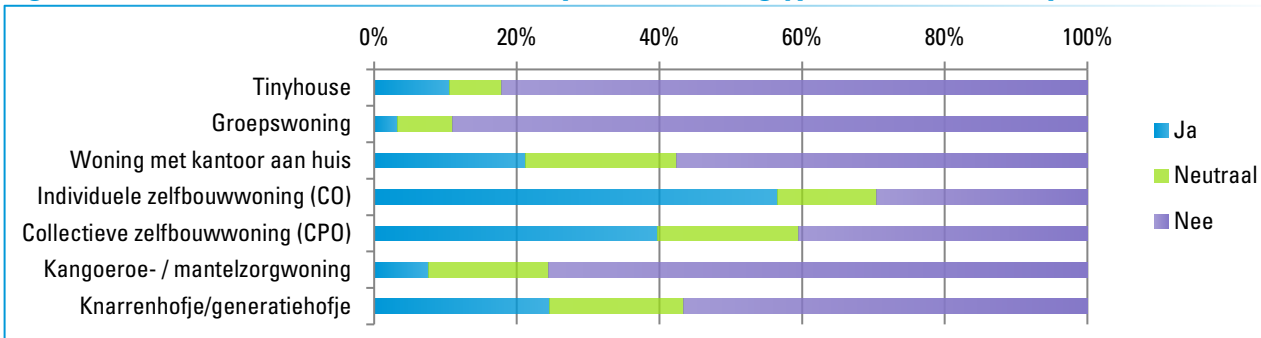


Bron: Enquête WBO Haaksbergen, bewerking Stec Groep (2021).

6.7 Specifieke woonvormen: voornamelijk interesse in CO en CPO

In deze paragraaf geven we inzicht in specifieke woonvormen van respondenten met een verhuishens. De respondenten zijn gevraagd aan te geven of ze zouden kiezen deze specifieke woningtypen. Een ruime meerderheid (circa 57%, 155 respondenten) geeft aan te kiezen voor een individuele zelfbouwwooning (CO), en circa 14% van de respondenten staat neutraal tegenover deze woonvorm. Ook staan respondenten relatief positief tegenover collectieve zelfbouwwooningen (circa 40% ziet zich hier wonen, 109 respondenten).

Figuur 44: Ziet u zichzelf voor een van deze specifieke woningtypen kiezen? (274 respondenten)



Bron: Enquête WBO Haaksbergen, bewerking Stec Groep (2021).

Kijken we specifiek naar voorkeuren voor specifieke woonvormen van de verschillende doelgroepen dan vallen een aantal zaken op. Circa 75% van de starters/thuiswonenden staat positief of neutraal tegenover een individuele zelfbouwwooning (CO). Daarnaast staat ruim 60% van de starters/thuiswonenden positief of neutraal tegenover een collectieve zelfbouwwooning (CPO). Ook bij de middengroep zijn deze twee woonvormen in trek. Van de senioren geeft zo'n 50% (19 respondenten) aan te kiezen voor een knarrenhofje/generatiehofje.

Tabel 8: Ziet u zichzelf voor een van deze specifieke woningtypen kiezen? (274 respondenten) – per doelgroep

	Starters/thuiswonenden (62 respondenten)			Middengroep (174 respondenten)			Senioren (38 respondenten)		
	Ja	Neutraal	Nee	Ja	Neutraal	Nee	Ja	Neutraal	Nee
Tinyhouse	11%	11%	77%	11%	5%	83%	5%	11%	84%
Groepswoning	0%	5%	95%	5%	6%	89%	3%	18%	79%
Woning met kantoor aan huis	23%	27%	50%	25%	21%	54%	0%	13%	87%
Individuele zelfbouwwooning (CO)	60%	15%	26%	57%	14%	28%	47%	11%	42%
Collectieve zelfbouwwooning (CPO)	42%	19%	39%	40%	20%	40%	37%	18%	45%
Kangoeroe- / mantelzorgwooning	5%	18%	77%	7%	17%	76%	13%	16%	71%
Knarrenhofje/generatiehofje	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	19%	18%	63%	50%	24%	26%

Bron: Enquête WBO Haaksbergen, bewerking Stec Groep (2021).

7 Woningbehoefte tot 2030 op basis van het doorstrooimodel

In het voorgaande hoofdstuk is op basis van de enquête onder de inwoners van Haaksbergen de woningbehoefte op de korte termijn in kaart gebracht. Om voor de langere termijn uitspraken te kunnen doen zal in dit hoofdstuk op basis van de prognose van de Primos 2020, WoON 2015, WoON 2018 en het Stec-doorstrooimodel een verwachting worden gegeven voor de periode tot 2030. In dit doorstrooimodel worden de verschillende prognoses gecombineerd om over een langere termijn uitspraken te kunnen doen. Het resultaat van het model is een jaar op jaar woningopgave voor Haaksbergen. We confronteren vervolgens de woningbehoefte tot 2030 met de plancapaciteit.

UITLEG STEC-DOORSTROOMMODEL

Het doorstrooimodel 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.

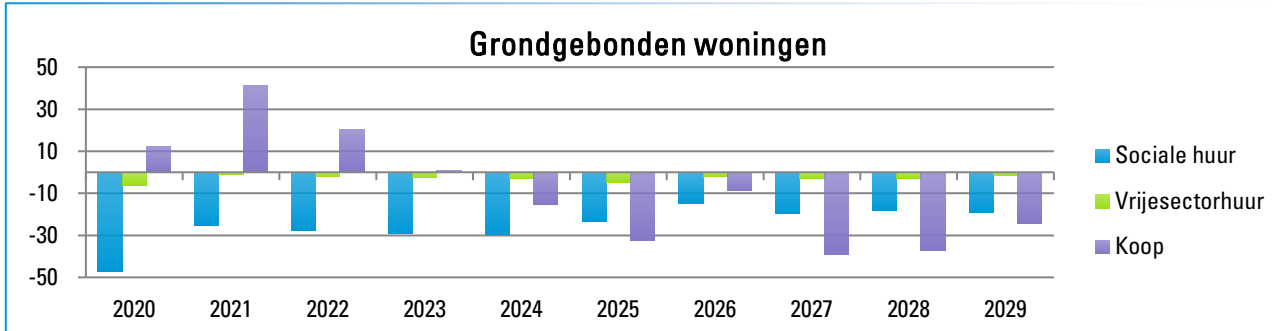
Het doorstrooimodel is een theoretische benadering. De uitkomsten moeten als indicatief worden beschouwd. Het is een ideaalscenario op basis van verhuis- en woonwensen en volledige keuzevrijheid. De woningmarkt is een aanbodmarkt, waardoor huishoudens in de praktijk ander gedrag kunnen vertonen dan op 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.

Figuren 45 en 46 weergeven op basis van het doorstrooimodel de jaar op jaar ontwikkeling van de woningbehoefte, uitgesplitst naar woningtype en segment. Optelling van alle staafjes in de grafiek resulteert in de cumulatieve opgave voor dit type woning in de periode 2020-2029 (figuur 49).

Op langere termijn neemt naar verwachting de behoefte aan grondgebonden koopwoningen af

De komende 10 jaar schommelt de jaarlijkse nieuwbouwvraag naar grondgebonden woningen in Haaksbergen flink. Tot 2023 is er behoefte aan circa 75 grondgebonden koopwoningen. Na 2023 slaat deze vraag om in een theoretisch overschot van circa 155 grondgebonden koopwoningen tot 2030. Er is in de gemeente Haaksbergen geen behoefte aan grondgebonden huurwoningen tussen 2020 en 2030. De verwachting is dat er een theoretisch overschot ontstaat aan circa 255 grondgebonden sociale huurwoningen en circa 30 grondgebonden woningen in de vrije sector huur.

Figuur 45: Additionele behoefte grondgebonden woningen over de periode 2020-2029 uitgesplitst naar eigendomsvorm op basis van het doorstroommodel

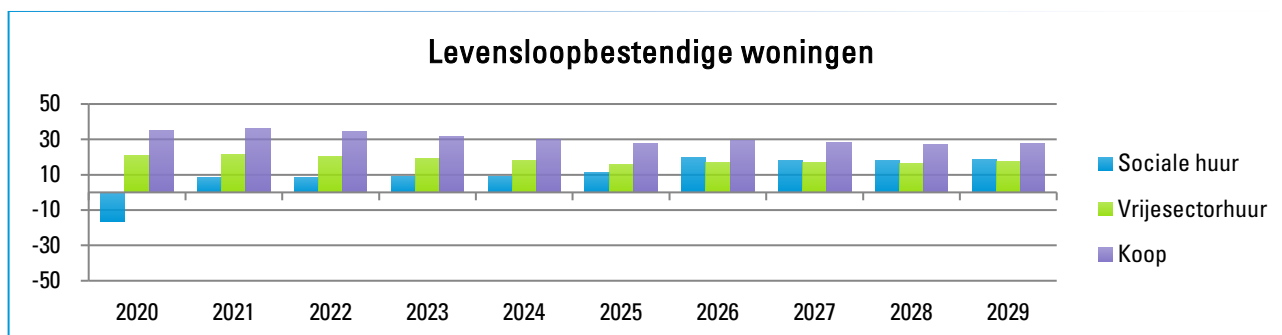


Bron: Primos 2020, WoON 2015, WoON 2018, SysWov 2020, bewerking Stec Groep (2020).

De jaarlijkse nieuwbouwvraag naar levensloopbestendige woningen is relatief stabiel

In 2020 is de toevoegingsvraag geraamd op circa 40 levensloopbestendige woningen. Tussen 2021 en 2029 schommelt de jaarlijkse geraamde toevoegingsvraag tussen de 55 en 65 levensloopbestendige woningen. In totaal ramen we de additionele behoefte aan levensloopbestendige woningen op circa 595 woningen tot 2030. Iets meer dan de helft van deze woningen, circa 305 woningen, zijn in het koopsegment. Daarnaast ramen we circa 185 levensloopbestendige woningen in het vrijesectorhuursegment en circa 105 woningen in het sociale huursegment.

Figuur 46: Additionele behoefte levensloopbestendige woningen over de periode 2020-2029 uitgesplitst naar eigendomsvorm op basis van het doorstroommodel

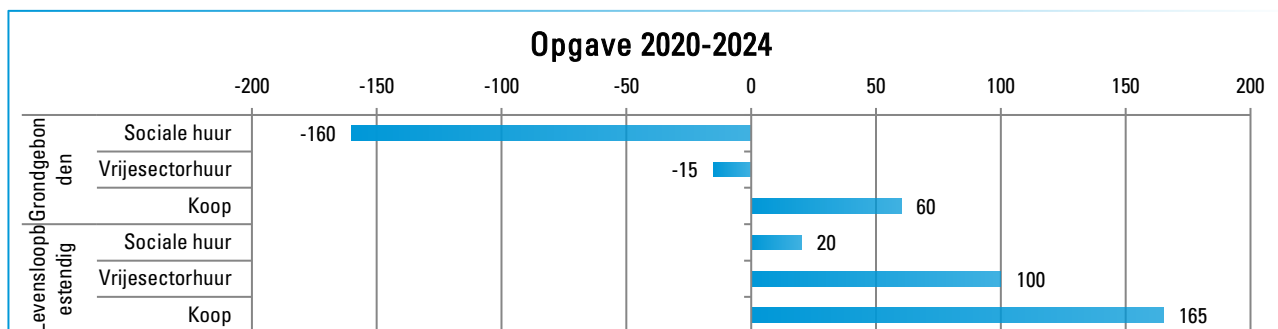


Bron: Primos 2020, WoON 2015, WoON 2018, SysWov 2020, bewerking Stec Groep (2020).

Totale uitbreidingsbehoefte Haaksbergen: circa 230 woningen tot 2030

De prognose gecombineerd geeft voor de periode 2020 tot 2025 een totale uitbreidingsbehoefte van circa 285 levensloopbestendige woningen en een theoretisch overschot van circa 115 grondgebonden woningen. Zowel bij grondgebonden woningen als bij levensloopbestendige woningen is de behoefte aan koopwoningen het grootst.

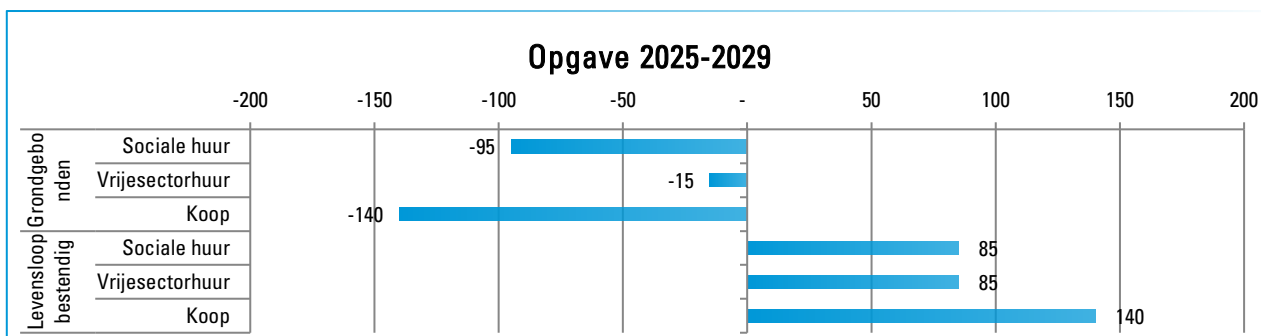
Figuur 47: Opgave voor de periode 2020-2024 uitgesplitst naar type en eigendomsvorm op basis van het doorstroommodel



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

De uitbreidingsbehoefte voor de periode 2025 tot 2030 bestaat uit circa 310 levensloopbestendige woningen en een theoretisch overschot van circa 250 grondgebonden woningen. In deze periode ontstaat een theoretisch overschot aan circa 140 grondgebonden koopwoningen ten opzicht van een behoefte aan circa 60 grondgebonden koopwoningen in de periode 2020 tot 2025.

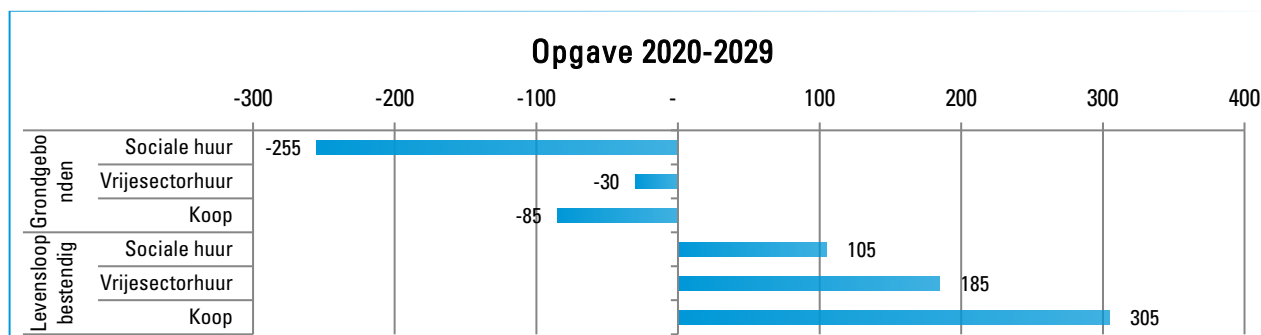
Figuur 48: Opgave voor de periode 2025-2029 uitgesplitst naar type en eigendomsvorm op basis van het doorstroommodel



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

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 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 49: Opgave voor de periode 2020-2029 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

Om in de vraag naar nieuwe woningen te kunnen voorzien is de nieuwbouw van woningen noodzakelijk. Ook kan de behoefte aan bepaalde type woningen voor een deel worden opgevangen door aanpassingen in de bestaande woningvoorraad. De bestaande woningvoorraad en de nieuwbouw zijn daarbij communicerende vaten: aanpassing van één niet levensloopbestendige woning in de bestaande voorraad zodat deze levensloopbestendige bewoond kan worden maakt het in theorie mogelijk om elders één niet-levensloopbestendige woning toe te voegen in de nieuwbouw. Het gaat daarbij om de afweging om de juiste woningen op de daarvoor meest passende plek aan te kunnen bieden. Deze keuze heeft niet alleen effect op de grondexploitatie maar zal ook sterk de WMO budgetten beïnvloeden, zie onderstaand tekstkader.

AFWEGING LEVENSLOOPBESTENDIGE WONINGEN / BUDGET WMO

Het **aanpasbaar maken** van bestaande woningen voor mensen met een mobiliteitsbeperking kan door een traplift aan te brengen, sanitaire aanpassingen te doen of een lager aanrechtblad aan te brengen. Dit zijn kosten voor de gemeente (WMO budget).

Levensloopbestendige nieuwbouwwoningen (in groepsverband) zijn ingericht op zo lang mogelijk thuis blijven wonen. Dit gaat eenzaamheid tegen (wat zorgkosten bespaart) en bespaart mogelijk WMO kosten. Daarnaast bevordert nieuwbouw de doorstroming in de woningmarkt, een maatschappelijk wenselijk effect.

Levensloopbestendige nieuwbouw heeft aan de andere kant ook nadelen als het gaat om de grondexploitatie. Alhoewel een levensloopgeschikte woning per vierkante meter vaak een hogere VON-opbrengst heeft, is de grondopbrengst toch vaak lager dan bij een reguliere woning. Bijvoorbeeld omdat de bruto/netto-verhouding in het vloeroppervlak ongunstiger is of omdat de bouwkosten hoger liggen. Per situatie verschilt dit sterk. Per project is de vergelijking tussen de besparing op de WMO-kosten versus de mogelijk lagere grondopbrengsten wezenlijk. Dit vraagt om maatwerk per project.

Bron: TNO (2019), Stec Groep (2021).

Indicatieve uitbreidingsbehoefte tot 2030 op wijkniveau

Op basis van de huishoudensontwikkeling op kernniveau (op basis van Primos 2020) maken we een inschatting van de additionele kwantitatieve woningbehoefte op wijkniveau. Dit doen we voor de kernen Haaksbergen (inclusief buitengebied), Sint Isidorushoeve en Buurse, zie onderstaande tabel. Het overgrote deel van de additionele woningbehoefte landt in Haaksbergen (kern + buitengebied). We zien op niveau van Sint Isidorushoeve en Buurse slechts een beperkte additionele woningbehoefte.

Tabel 9: Verdeling woningbehoefte 2020-2030 op basis van huishoudensontwikkeling op wijkniveau

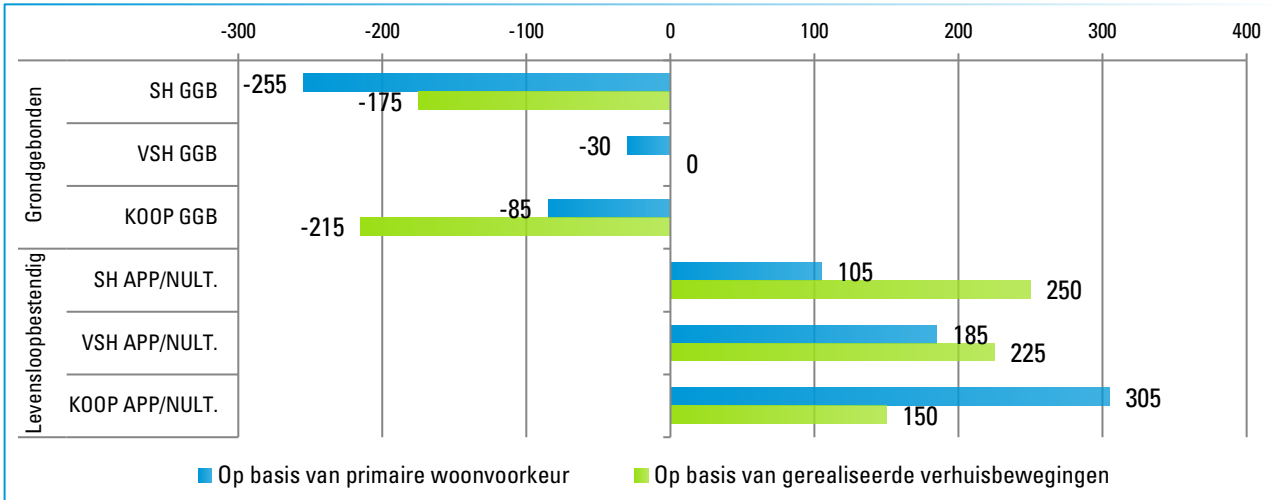
	Huishoudens 2020	Huishoudens 2029	uitbreidingsbehoefte 2020-2030	% van totale behoefte
Haaksbergen (kern + buitengebied)	9.200	9.415	215	94%
Sint Isidorushoeve	445	470	25	6%
Buurse	645	635	-10	0%
Totaal (gemeente)	10.290	10.520	230	100%

Bron: Bron: Primos 2020, WoON 2015, WoON 2018, SysWov 2020, bewerking Stec Groep (2020). Afronding op 5-tallen, hierdoor kunnen optellingen afwijken.

Ontbreken geschikt woningaanbod dwingt huishoudens concessies te doen in woonvoorkeuren

Het Stec-doorstroommodel is zoals genoemd een dynamisch en vraag gestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. Huishoudens geven in hun woonwensen de voorkeur aan een woning die past bij hun inkomen. Wanneer dit aanbod ontbreekt, moeten huishoudens uitwijken naar andere woningen ('second best'). Hierbij moeten huishoudens vaak concessies doen in hun woonvoorkeuren. Om de alternatieve wooninvulling van huishoudens in de gemeente Haaksbergen in beeld te brengen, toetsen we het doorstroommodel aan de gerealiseerde verhuisbewegingen. Figuur 49 laat de woningbehoefte op basis van primaire woonvoorkeuren en gerealiseerde verhuisbewegingen zien.

Figuur 50: Woningbehoefte gemeente Haaksbergen 2020-2030, op basis van primaire woonvoorkeur en gerealiseerde verhuisbewegingen



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

Vraag naar (sociale) huur neemt toe door ontbreken betaalbaar aanbod in huidige woningmarkt

We zien voornamelijk verschillen in het sociale huur segment en in het koopsegment. Op basis van de primaire woonvoorkeur verwachten we een theoretische overschot van sociale huurwoningen (grondgebonden en levensloopbestendige woningen) van circa 150 woningen. Op basis van de gerealiseerde verhuisbewegingen verwachten juist een behoefte aan 75 sociale huurwoningen (levensloopbestendige woningen). Voor de koopsector verwachten we juist op basis van de primaire woonvoorkeuren een behoefte aan 220 koopwoningen en op basis van de gerealiseerde verhuisbewegingen een theoretisch overschot van 65 koopwoningen. Hieruit blijkt dus dat huishoudens met voorkeuren voor koopwoningen maar geen passend aanbod vinden, uitwijken naar sociale huurwoningen. Voornamelijk de jongere huishoudens (tot 35 jaar) zullen eerder concessies doen op hun woonvoorkeur. Daarbij landen zij vaker in een (sociale) huurappartement, terwijl hun voorkeur in eerst instantie uitgaat naar een grondgebonden koopwoning.

IMPACT CORONACRISIS OP WONINGMARKT

Gedurende het opstellen van het behoefteonderzoek heeft het coronavirus steeds meer impact gekregen. Het effect van het virus op de woningmarkt en de woningbehoefte in Haaksbergen is daarom niet meegenomen in de uitkomsten van dit onderzoek. Wel schetsen we kort een beeld van hoe het coronavirus op korte, middellange en langere termijn de woningbehoefte kan beïnvloeden:

Korte termijn (<2 jaar) – Op korte termijn neemt het aanbod in de koopmarkt toe, omdat huishoudens op de piek van de markt hun woning willen verkopen. Gelijkijdig stelt een deel van de woningzoekenden de zoektocht naar een andere koopwoning uit. Met het dalen van consumentenvertrouwen neemt de vraag naar koopwoningen af, vooral in het dure segment. Door terugtrekkende beweging van arbeidsmigranten en expats minder druk op het vrijhuursegment.

Middellange termijn (2 tot 5 jaar) – Huishoudens blijven in de huidige woning zitten of wijken tijdelijk uit naar een huurwoning. Hierdoor stopt de doorstroming, in afwachting van een stabiliserende markt. Bij grotere economische terugval en afnemende baangarantie zal de populariteit van het huren van een woning (in het sociale segment) toenemen.

Lange termijn (>5 jaar) – Met het vooruitzicht dat de woningmarkt zal herstellen trekt ook de vraag naar koopwoningen weer aan. Effect op demografische ontwikkeling resulteert mogelijk in vraaguitval op langere termijn.

We adviseren om de daadwerkelijke effecten en gevolgen voor de woningbehoefte in Haaksbergen goed te monitoren.

7.1 Confrontatie woningvraag tot 2030 en plancapaciteit

In deze paragraaf zetten we de nieuwbouwprogrammering af tegen de verwachten huishoudensgroei. Het geeft een indicatie van het tekort of overschot aan plannen binnen de gemeente. In de voorgaande paragrafen is op basis van de Primos-prognose 2020 vastgesteld dat het aantal huishoudens tot 2030 toe zal nemen tot circa 10.335 huishoudens. Daarmee is de totale additionele woningvraag voor de periode 2020-2030 vastgesteld op 230 woningen. Op basis van de actuele planlijst van de gemeente Haaksbergen⁵ is er plancapaciteit voor de toevoeging van circa 463 woningen. Hierbij gaat het om 152 woningen in harde plannen en 410 woningen in zachte plannen. Daarnaast worden er circa 99 woningen gesloopt. Op basis hiervan zien we een mogelijk planoverschot van 233 woningen tot 2030, zie onderstaand figuur.

Figuur 51: Berekening woningbehoefte tot 2030



Bron: Stec Groep (2021), op basis van Primos 2020 en gemeente Haaksbergen (2021)

Regionale ambitie om 20.000 tot 22.000 woningen toe te voegen tot 2030

De gemeente Haaksbergen maakt samen met andere Twentse gemeenten periodieke afspraken over de woningbouwprogrammering. In de nieuwe Regionale Woonagenda Twente (2021-2025) zijn de regionale afspraken voor de periode 2021 – 2025 vastgelegd. Hierin is onder andere opgenomen dat de regiogemeenten inzetten op het vergroten van het aanbod om de provinciale woningnood op te lossen en te sturen op kwaliteit. Tot 2030 ambieert de regio Twente om circa 20.000 tot 22.000 woningen toe te voegen. Er zijn nog geen afspraken gemaakt over hoe deze 20.000 tot 22.000 nieuwe woningen over de Twentse regiogemeenten verspreid worden. Er is daarom aanvullend onderzoek nodig dat inzicht moet geven in hoeverre woningbouwplannen in Haaksbergen kunnen voorzien in de regionale woningbehoefte en wat dit kan betekenen voor de additionele woningbehoefte en het planaanbod tot 2030.

⁵ Peildatum: maart 2021.

8 Wonen en zorg

In de gemeente Haaksbergen groeit het aantal oudere (75-plus)huishoudens de komende jaren flink: een inschatting die relatief zeker is. Het gaat om zo'n 720 huishoudens tot 2030. Op basis van deze verwachte ontwikkeling is dan ook een groeiende vraag naar geschikte levensloopbestendige woningen te verwachten vanuit de groep 75-plushuishoudens. Een deel van die extra vraag komt tot uiting in de groeiende vraag naar extramurale (somatische) zorgvragers de komende tien jaar.

Extramuralisering zorgt voor toegenomen vraag aan zelfstandige (levensloopbestendige) woonruimte

Om de zorg betaalbaar te houden, meer te laten aansluiten op de specifieke persoonlijke situatie en mensen langer thuis te kunnen laten wonen, is in de afgelopen jaren het scheiden van wonen en zorg ingevoerd. Dit wordt extramuralisering genoemd.⁶ Concreet betekent de extramuralisering dat cliënten in de relatieve lagere zorgcategorieën niet langer intramuraal (zorg met verblijf in een instelling) wonen, maar in een zelfstandige woonruimte wonen en daar zorg ontvangen (extramuraal).⁷ Zowel in het huursegment als in het koopsegment vraagt de vergrijzing en extramuralisering om geschikte (passende en betaalbare) woningen, of woningen die aangepast kunnen worden om aan de zorgbehoefte te kunnen voldoen: we spreken dan van levensloopbestendige woningen. Levensloopbestendige woningen zijn appartementen (met lift) of levensloopbestendige grondgebonden woningen. Levensloopbestendige grondgebonden woningen zijn idealiter nultreden. Brede deurposten, geen drempels en gemakkelijk toe te voegen ruimtes, zoals een slaapkamer en badkamer op de begane grond maken de woning geschikt voor ouderen.

Aandeel oudere huishoudens neemt de komende tien jaar toe: circa 720 extra 75-plushuishoudens

Om een goed beeld te krijgen van de extramurale zorggebruikers in de gemeente kijken we naar de verhouding tussen leeftijdsgroepen en het huidige zorggebruik naar type zorg. Uit onderstaande tabel blijkt dat het aandeel 75-plushuishoudens in 2020 met circa 1.765 huishoudens op zo'n 17% ligt. In 2030 is dit aantal toegenomen tot circa 2.490 huishoudens. Het aandeel 75-plushuishoudens neemt toe tot circa 24% van het totaal aantal huishoudens in de gemeente, hierin is de vergrijzing wederom goed terug te zien.

Tabel 10: Aandeel reguliere huishoudens naar leeftijdsklasse in gemeente Haaksbergen (2020 en 2030)

Leeftijdsgroep	Huishoudens 2020	Aandeel 2020	Huishoudens 2030	Aandeel 2030	Ontwikkeling 2020-2030
15-25 jaar	125	1%	90	1%	-35
25-35 jaar	990	10%	1.010	10%	20
35-45 jaar	1.345	13%	1.410	13%	65
45-55 jaar	2.075	20%	1.485	14%	-590
55-65 jaar	2.040	20%	2.085	20%	45
65-75 jaar	1.950	19%	1.970	19%	20
75-85 jaar	1.350	13%	1.855	18%	505
85-plus jaar	415	4%	635	6%	220
Totaal	10.290	100%	10.535	100%	245

Bron: Primos (2020), bewerking Stec Groep (2020). Aantallen zijn afgerond op 5-tallen. Hierdoor kunnen optellingen afwijken.

Let wel: het is belangrijk om er rekening mee te houden, dat de totale extramurale zorgvraag in de gemeente Haaksbergen de komende tien jaar vrijwel uitsluitend groeit door de toename van het aantal senioren van 75 jaar en ouder. Daardoor moet dit thema 'wonen met zorg' worden gezien als onderdeel van het grotere plaatje van vergrijzing en levensloopbestendige wonen.

⁶ Daar waar wonen en zorg eerst samen werden vergoed vanuit de Algemene Wet Bijzondere Zorg (AWBZ) zijn wonen en zorg nu losgekoppeld. De cliënt betaalt zelf voor de huur- of koopwoning en de zorg wordt, afhankelijk van de situatie, gefinancierd via de Zorgverzekeringswet (ZVW), Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo) of Wet langdurige zorg (ter vervanging van de oude AWBZ).

⁷ De zorgzwaartepakketten (zzp's, uit de oude AWBZ) 1 en 2 zijn voor alle typen zorg inmiddels geëxtramuraliseerd. Voor de VG-sector (verstandelijke gehandicapten) is ook zzp 3 deels extramuraal gemaakt en voor de V&V-sector (verpleging en verzorging) zzp 3 helemaal en zzp 4 deels.

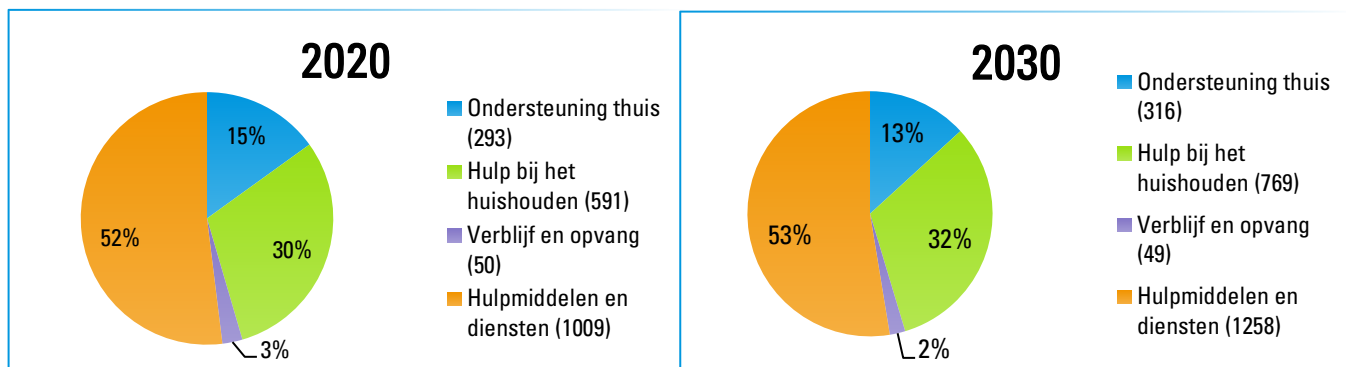
INDICATIE TOEKOMSTIG ZORGGEBRUIK (INTRA- EN EXTRAMURAAL)

Om het toekomstig aantal zorgbehoevenden in beeld te brengen combineren we de huidige verdeling van zorgtypen (somatisch, psychogeriatrisch, verstandelijke gehandicapt, et cetera) per leeftijdsgroep met de ontwikkeling van de zorgbehoevende bevolking per leeftijdsklasse op basis van huishoudensprognose Primos 2020. We gaan hierbij uit van een gelijkblijvend aandeel zorgindicaties per type per leeftijdsklasse. We baseren ons op zorgindicaties uit 2018 die we extrapoleren met behulp van de huishoudensprognose Primos 2020. Hierdoor is de intramurale zorgopgave beter in te schatten dan de extramurale zorgopgave. Er zijn verschillende trends ingezet zoals de afbouw van zorg- en verpleegcentra, de hervorming van de intramurale geestelijke gezondheidszorg, de ambulantisering van de GGZ en de ambulantisering van beschermd wonen. De gevolgen hiervan zijn moeilijker uit te drukken in prognoses. Zo geeft het geen inzicht in de extra indicaties voor zoals: ambulantisering van beschermd wonen, extramuralisering van de psychogeriatrische intramurale zorg. In de praktijk valt het toekomstig aantal extramurale zorgbehoevenden mogelijk nog hoger uit dan nu geraamd.

Toenemende vraag naar ondersteuning en zorg vanuit de Wmo

In de gemeente Haaksbergen zijn er in 2020 naar schatting 1.545 personen die ondersteuning vanuit de Wmo ontvangen. In 2030 zijn dit er naar schatting circa 1.880, een stijging van zo'n 22%. Het overgrote deel van de inwoners dat gebruik maakt van de Wmo maakt daarbij gebruik van hulpmiddelen en diensten en hulp bij het huishouden. Zie tabel A2 in bijlage 4 voor een specificatie van de indeling in hoofdgroepen en de verschillende voorzieningen binnen de Wmo indeling.

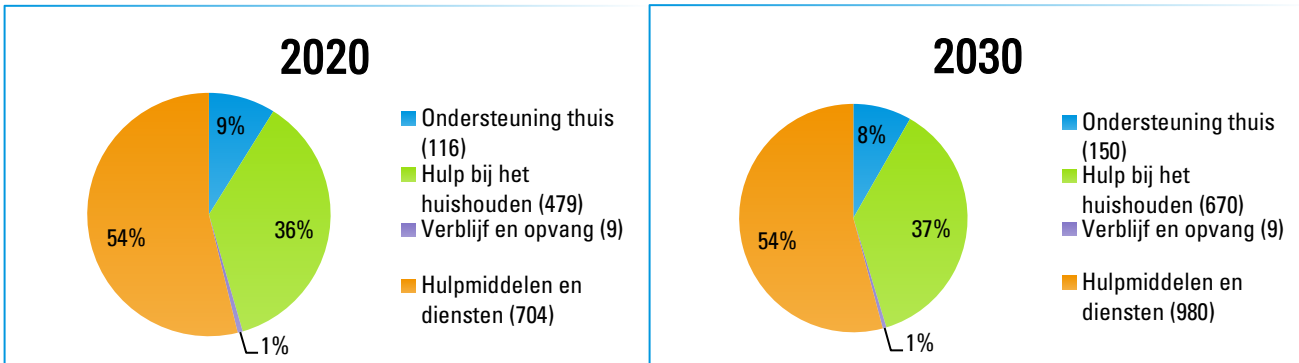
Figuur 52: Ontwikkeling aantal personen met extramurale zorgbehoefte in Haaksbergen tussen 2020 en 2030, uitgesplitst naar Wmo voorziening (2020: 1.545 personen en 2030: 1.880 personen)



Bron: Wmo-klanten en type voorziening 2019 (cbs), Primos 2020 (ABF), bewerking Stec Groep (2020). Omdat één persoon aanspraak kan maken op meerdere voorzieningen kunnen optellingen verschillen.

Met de toename van het aantal inwoners van 65 jaar en ouder neemt ook de vraag naar ondersteuning en zorg toe. In 2020 zijn er circa 970 inwoners van 65 jaar en ouder die in Haaksbergen gebruik maken van de Wmo. Anno 2020 is circa 63% van de inwoners met ondersteuning vanuit de Wmo 65 jaar of ouder. In 2030 zullen er (uitgaande van ongewijzigd beleid) naar verwachting circa 1.340 inwoners van 65 jaar en ouder gebruik maken van de Wmo, waardoor hun aandeel op het totaal van alle Wmo gebruikers groeit naar 71%. Oudere huishoudens maken daarbij verhoudingsgewijs vaker aanspraak op hulpmiddelen en diensten, waaronder ook dagbesteding. Zie ook de indeling in tabel A2 in bijlage 4.

Figuur 53: Ontwikkeling aantal personen met extramurale zorgbehoefte van 65 jaar en ouder in Haaksbergen tussen 2020 en 2030, uitgesplitst naar Wmo voorziening (2020: 970 personen en 2030: 1.340 personen)

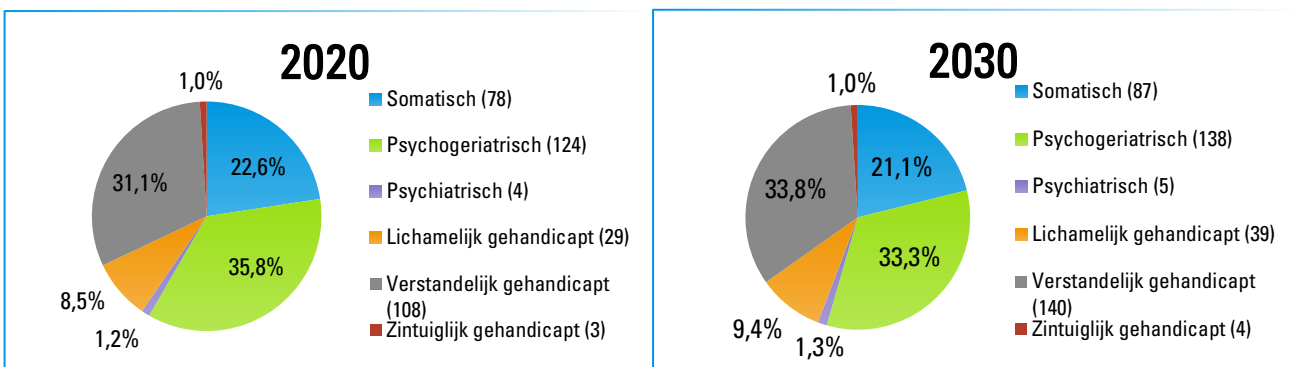


Bron: Wmo-klanten en type voorziening 2019 (cbs), Primos 2020 (ABF), bewerking Stec Groep (2020). Omdat één persoon aanspraak kan maken op meerdere voorzieningen kunnen optellingen verschillen.

Groeiende behoefte intramurale ondersteuning en zorg

Ook het aantal inwoners in Haaksbergen dat intramurale zorg in een instelling ontvangt zal de komende 10 jaar naar verwachting toenemen. Waar in 2020 nog circa 345 inwoners intramurale zorg ontvangen zullen er dat in 2030 naar verwachting 415 zijn, een stijging van circa 19%.

Figuur 54: Ontwikkeling intramurale zorgbehoefte Haaksbergen tussen 2020 en 2030, uitgesplitst naar Wlz-voorziening



Tabel 11: Ontwikkeling intramurale zorgbehoefte Haaksbergen tussen 2020 en 2030, uitgesplitst naar leeftijden

leeftijd intramurale bevolking	Aantal 2020	Aandeel 2020 in %	Aantal 2030	Aandeel 2030 in %
intramuraal 0-15	10	3%	5	1%
intramuraal 15-25	10	3%	15	4%
intramuraal 25-35	20	6%	25	6%
intramuraal 35-45	20	6%	35	8%
intramuraal 45-55	35	10%	30	7%
intramuraal 55-65	25	7%	45	11%
intramuraal 65-75	25	7%	60	14%
intramuraal 75-85	70	20%	70	17%
intramuraal 85+	130	38%	130	31%
Totaal	345	100%	415	100%

Bron: Wlz-klanten naar intramurale zorgbehoefte en leeftijd (CBS), Primos 2020, bewerking Stec Groep (2020).

Naast de doorzettende vergrijzing heeft de gemeente Haaksbergen de komende jaren dus ook te maken met een groeiend aantal zorgbehoevenden. Ook bij doelgroepen met een lichte zorgvraag, zoals mensen met een (verstandelijke) beperking en mindervaliden ligt de focus op extramuralisering. Ook zij blijven langer zelfstandig thuis wonen. Dit brengt nieuwe vormen van samenwonen en samenleven met zich mee.

Bijlagen

Bijlage 1: Begrippenlijst

Doorstroommodel – het doorstroommodel van Stec Groep is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraaggestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet.

Flexwoning - een tijdelijke zelfstandige woning voor minder dan zes maanden.

Huishoudensverdunning – afname van de gemiddelde grootte van huishoudens. Als gevolg hiervan ontwikkelt het aantal huishoudens zich sneller dan het aantal inwoners.

Kangoeroe- / mantelzorgwoning - twee zelfstandige woningen die onderling verbonden zijn door een trap of een tussendeur, waarvan een van de woningen voor de mantelzorger(s) is en de andere woning voor de personen die mantelzorg nodig hebben, zoals (groot)ouders of een gehandicapt kind.

Levensloopbestendige woning - u kunt hier blijven wonen, ook als u zorgbehoevend bent. Kenmerken zijn gelijkvloers, brede deurposten, geen drempels, slaapkamer en badkamer (eventueel) beneden.

Nultredenwoning – in een nultredenwoning zijn woonkamer, keuken, sanitaire groep en minimaal één slaapkamer zonder traplopen bereikbaar. Dit kan een grondgebonden woning en een appartement zijn.

Patiowoning - een woning met één woonlaag en een omsloten binnentuin (patio)
In een zorgwoning of aanleunwoning woont u zelfstandig, gelijkvloers en ontvangt u zorg aan huis.

Ontgroening – het afnemen van het aandeel jongeren in de bevolking. Ontgroening is een relatieve maat en ziet niets over de absolute daling van de doelgroep jongeren.

Sociale huursector – de totale voorraad huurwoningen in bezit van woningcorporaties.

Vergrijzing – de ontwikkeling waarbij het aandeel ouderen op de totale bevolking toeneemt. Dit is een relatieve maat en zegt niets over de absolute groep van de doelgroep ouderen.

Vertrekkende personen – personen die vanuit de gemeente Haaksbergen verhuizen en zich vestigen in een andere gemeente in Nederland.

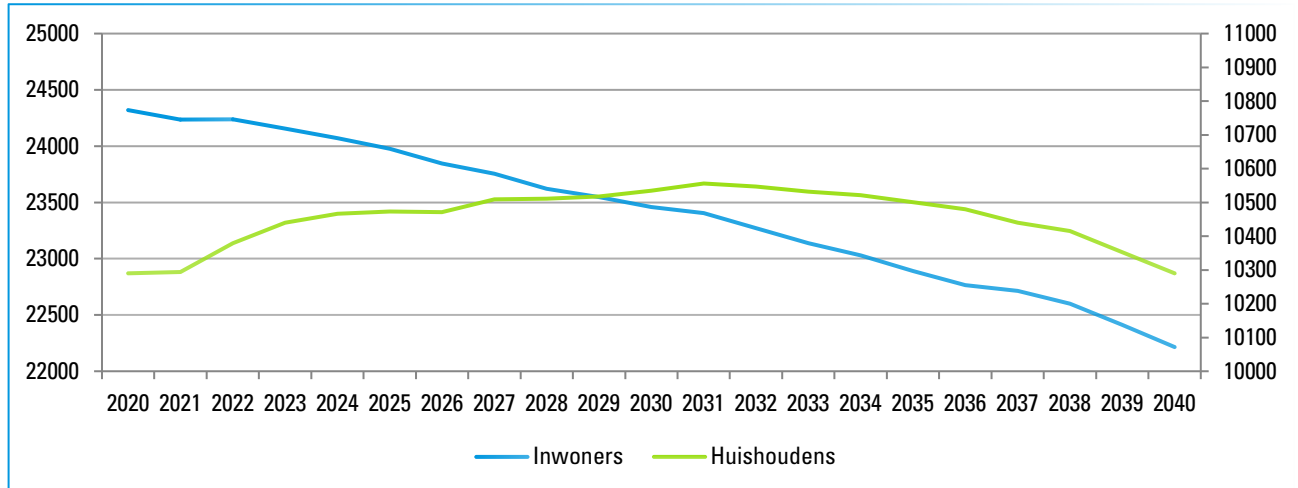
Vestigende personen – personen die vanuit een andere gemeente in Nederland verhuizen en zich vestigen in de gemeente Haaksbergen

Bijlage 2: Doorkijk naar 2040

Bevolking- en huishoudensontwikkeling tot 2040

Dit woonbehoefteonderzoek richt zich op de komende tien jaar, tot 2030. We geven daarnaast een doorkijk naar 2040. We zien dat het aantal huishoudens in de gemeente Haaksbergen tot 2035 licht blijft groeien en vanaf 2035 daalt het aantal huishoudens in de gemeente Haaksbergen. De afgelopen tien jaar zagen we al een afname van het aantal inwoners in de gemeente, deze trend zet eveneens door tot 2040.

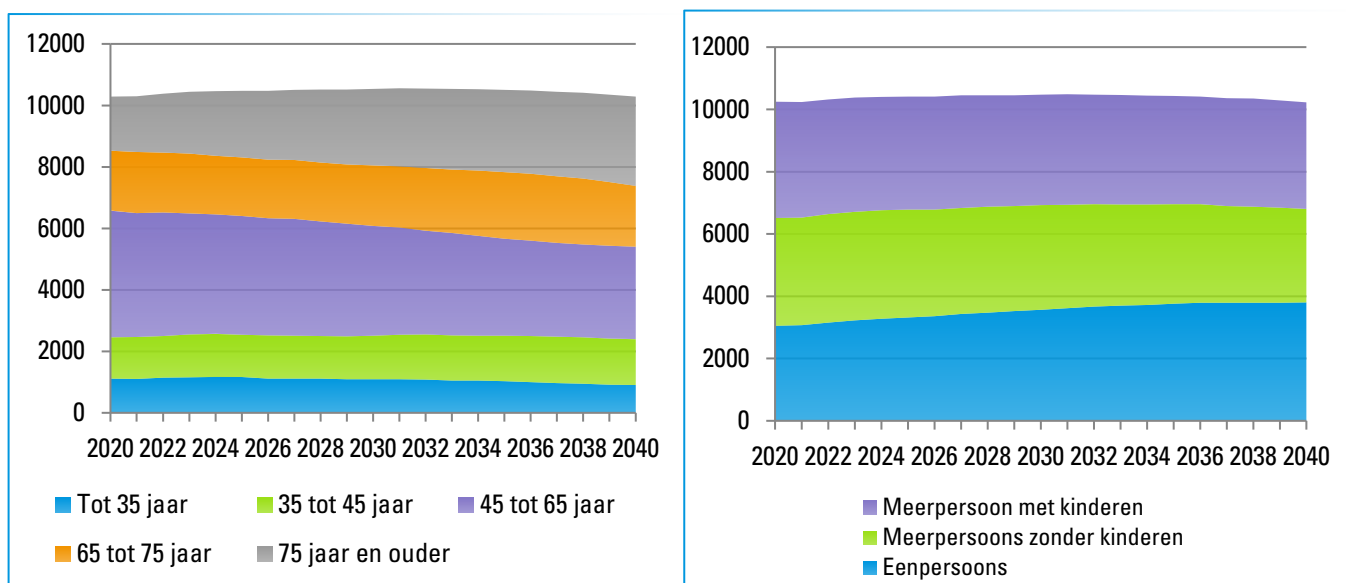
Figuur A1: Bevolkingsontwikkeling (linker as) en huishoudensontwikkeling (rechter as) 2020 - 2040



Bron: Primos (2020), Primos (2019), Primos (2018), bewerking Stec Groep (2020).

Wanneer we kijken naar de huishoudensontwikkeling naar leeftijd en type, dan zien we de trends tot 2030 doorzetten tot 2040. Met name het aandeel 75-plus-houdens en eenpersoonshuishoudens groeit.

Figuur A2: Geprognostiseerde huishoudensontwikkeling naar leeftijd en samenstelling 2020-2040



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

We verwachten dat het aantal huishoudens tot 2035 zal doorgroeien tot circa 10.520 huishoudens. De groei van het aantal huishoudens wordt veroorzaakt door de groei van alleenstaanden & stellen van 65 jaar en ouder. Na 2035 zal het aantal huishoudens naar verwachting afnemen, tot circa 10.355 in 2040.

Tabel A1: Huishoudensontwikkeling gemeente Haaksbergen 2020-2040

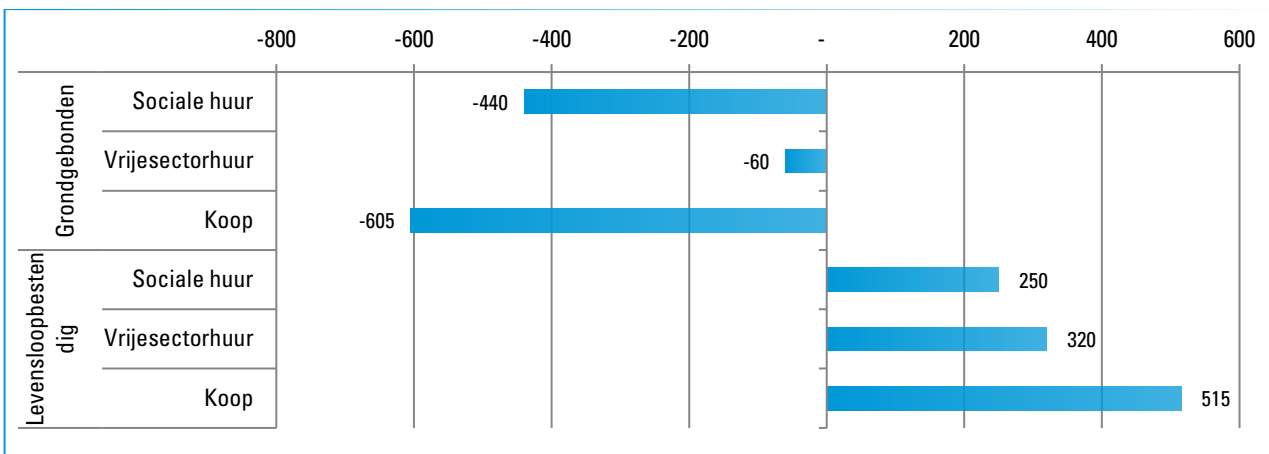
Doelgroep	Huishoudens 2020	Huishoudens 2024	Ontwikkeling 2020-2025	Huishoudens 2029	Ontwikkeling 2020-2030	Huishoudens 2034	Ontwikkeling 2020-2035	Huishoudens 2039	Ontwikkeling 2020-2040
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	760	825	9%	735	-3%	665	-13%	575	-24%
Gezinnen	3.730	3.645	-2%	3.565	-4%	3.495	-6%	3.445	-8%
Alleenstaanden & stellen 35 tot 65 jaar	2.260	2.180	-4%	2.130	-6%	1.955	-13%	1.820	-19%
Alleenstaanden & stellen 65+	3.490	3.755	8%	4.025	15%	4.330	24%	4.450	28%
Overig	50	60	20%	65	30%	75	50%	65	30%
Totaal	10.290	10.465	2%	10.520	2%	10.520	2%	10.355	1%

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

Woningbehoefte tot 2040

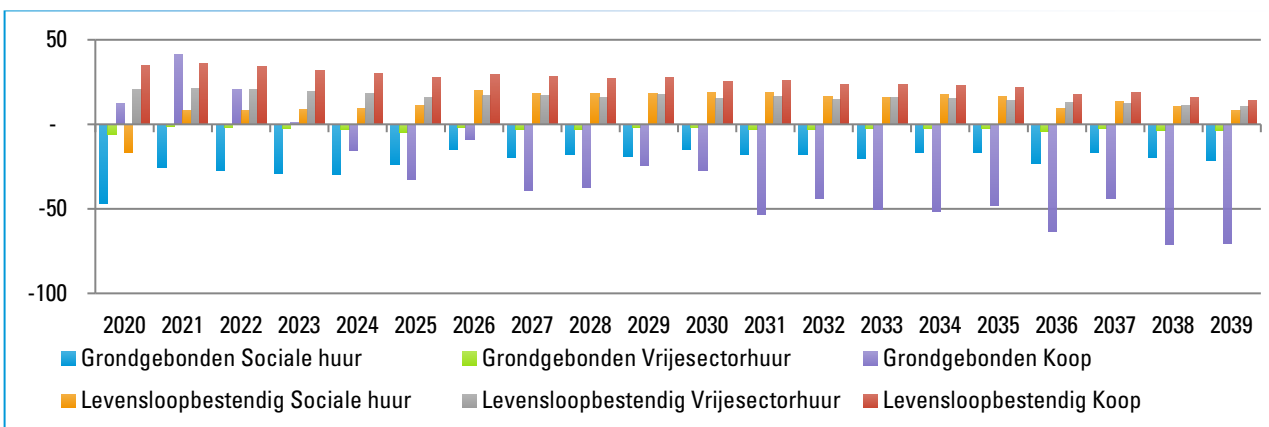
Op basis van het Stec-doorstroommodel zal de totale opgave tot 2040 uitkomen op een theoretisch overschot van circa 15 woningen. We verwachten een theoretisch overschot van grondgebonden woningen (circa 1.105 woningen) en een vraag naar levensloopbestendige woningen (circa 1.085 woningen).

Figuur A3: Opgave voor de periode 2020-2039 uitgesplitst naar type en eigendomsvorm op basis van het doorstroommodel



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

Figuur A4: Opgave voor de periode 2020-2039 uitgesplitst naar type en eigendomsvorm op basis van het doorstroommodel jaar-op-jaar opgave

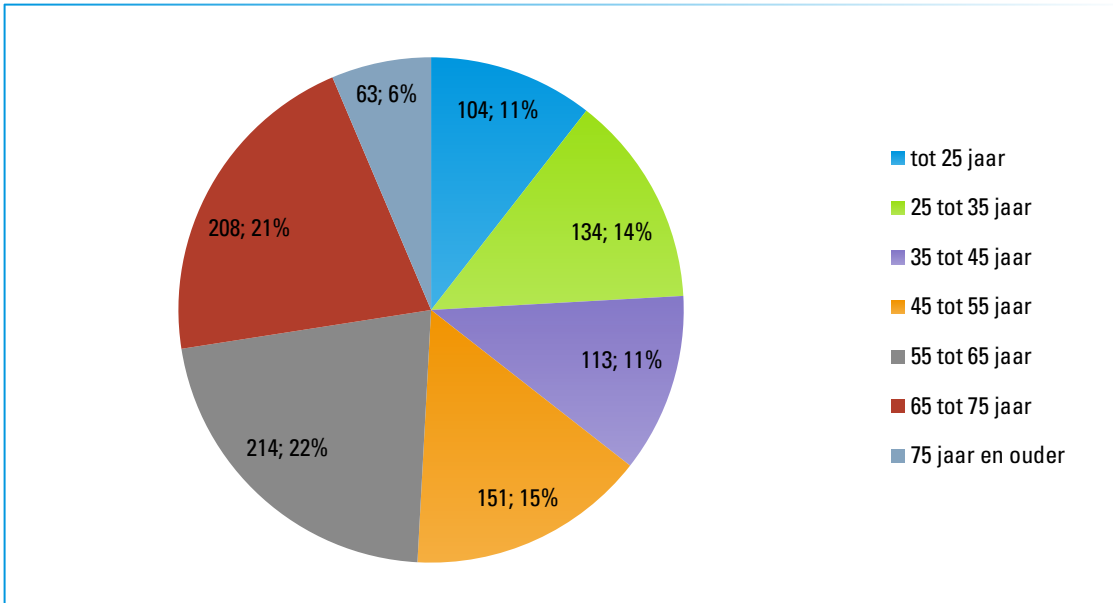


Bron: Primos 2020, WoON 2015, WoON 2018, SysWov 2020, bewerking Stec Groep (2020).

Bijlage 3: Kenmerken responsgroep

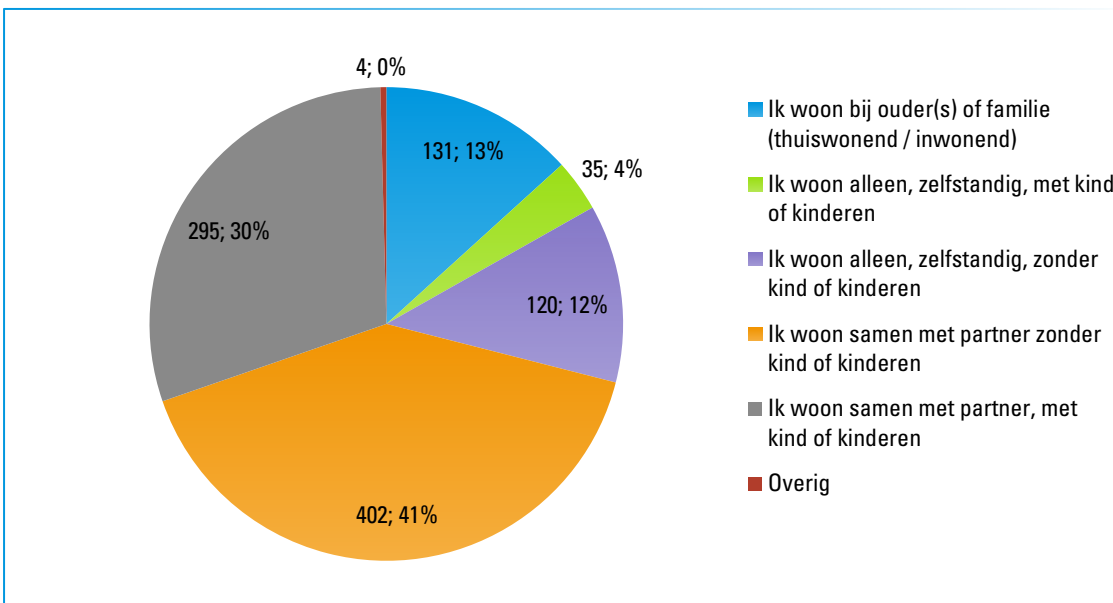
In totaal hebben 987 huishoudens de enquête volledig ingevuld en zijn hierdoor bruikbaar voor het onderzoek. De gemeente Haaksbergen telt in totaal circa 10.220 huishoudens dus dit is een responspercentage van circa 10%. In deze bijlage komen een aantal kenmerken van de responsgroep aan bod.

Figuur A5: Verdeling responsgroep naar leeftijd (987 respondenten)



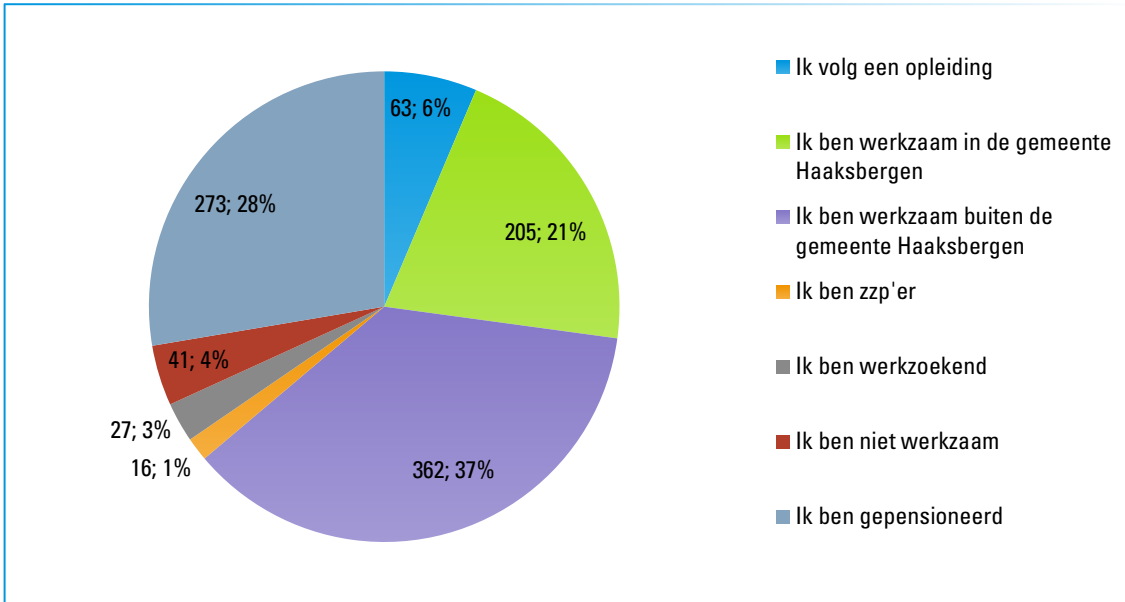
Bron: Enquête WBO Haaksbergen, bewerking Stec Groep (2021).

Figuur A6: Verdeling responsgroep naar samenstelling huishouden (987 respondenten)



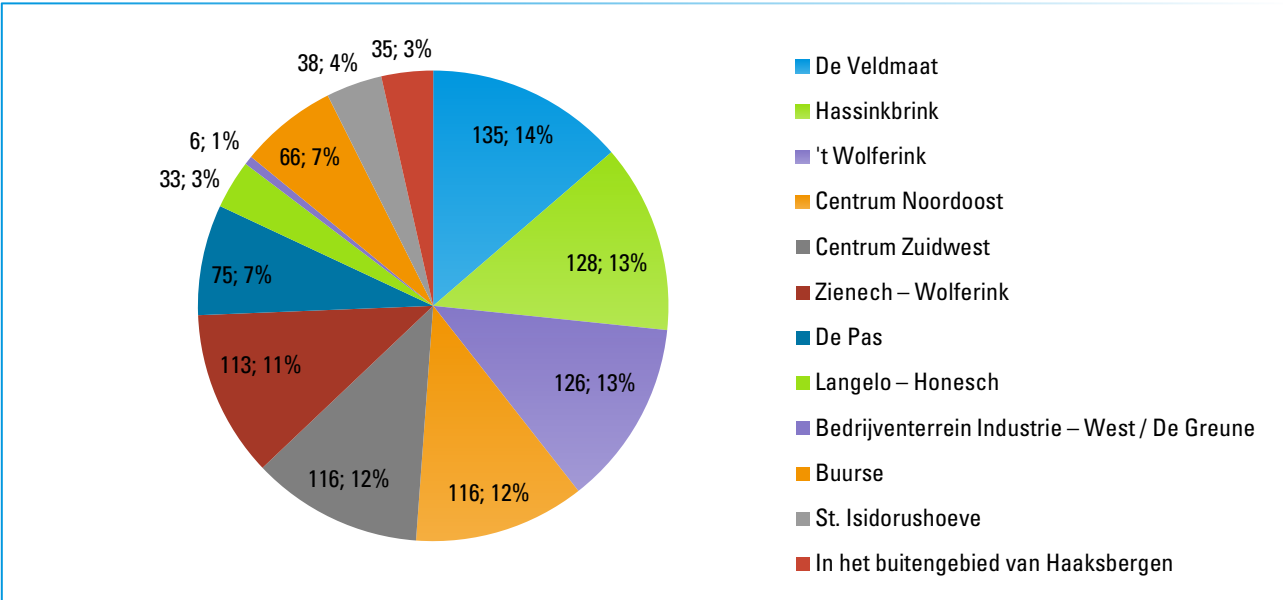
Bron: Enquête WBO Haaksbergen, bewerking Stec Groep (2021).

Figuur A7: Verdeling responsgroep naar werksituatie (987 respondenten)



Bron: Enquête WBO Haaksbergen, bewerking Stec Groep (2021).

Figuur A8: Verdeling responsgroep naar woonachtig in wijk/kern (987 respondenten)



Bron: Enquête WBO Haaksbergen, bewerking Stec Groep (2021).

Bijlage 4: Indeling Wmo-maatwerkvoorzieningen

Tabel A2: Indeling Wmo-maatwerkvoorzieningen in hoofdgroepen en subcategorieën / voorzieningen

Ondersteuning thuis	Hulp bij huishouden	Verblijf en opvang	Hulpmiddelen en diensten
<ul style="list-style-type: none"> • Begeleiding • Persoonlijke verzorging • Kortdurend Verblijf • Overige ondersteuning gericht op het individu of huishouden/gezin • Dagbesteding • Overige groepsgerichte ondersteuning • Overige maatwerkarrangementen 	<ul style="list-style-type: none"> • Hulp bij het huishouden 	<ul style="list-style-type: none"> • Beschermd wonen • Opvang • Spoedopvang • Overige beschermd wonen en opvang 	<ul style="list-style-type: none"> • Woondiensten • Vervoersdiensten • Rolstoelen • Vervoersvoorzieningen • Woonvoorzieningen • Overige hulpmiddelen

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