



WBO Haaksbergen

Actualisatie woningbehoefte & voorzieningscan

26 september 2024

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Onze aanpak	3
2. Conclusies	4
2.1 Vergrijzing is ingezet, verjonging met name door migratie	4
2.2 Tot 2034 circa 725 woningen nodig	4
2.3 Ambitie van 900 woningen vereist een grote extra inspanning voor 175 extra woningen	4
2.4 Robuuste vraag naar nultredenwoningen	5
2.5 Hoe groter migratie, hoe groter de vraag naar (betaalbare) grondgebonden koopwoningen	5
3. Demografische ontwikkelingen	6
3.1 Aantal inwoners en huishoudens in Haaksbergen in afgelopen tien jaar gegroeid	6
3.2 Vergrijzing en huishoudensverduunning belangrijkste demografische trends	7
3.3 Migratie belangrijk voor bevolkingsgroei in Haaksbergen	7
3.4 Woningmarkt in Haaksbergen is vooral lokaal georiënteerd	9
3.5 Voornamelijk jonge huishoudens verhuizen naar Haaksbergen	10
3.6 Relatief veel huishoudens met een laag inkomen verhuisden naar Haaksbergen	11
3.7 Huishoudens trokken vooral naar grondgebonden koopwoningen	12
4. Ambitie 900 woningen ontcijferd	16
4.1 Woonbehoefte: autonome ontwikkeling en ambities	16
4.2 Autonome huishoudensontwikkeling: +400 huishoudens tot 2034	17
4.3 Circa 60 zorggeschikte woningen voor ouderen tot 2034	18
4.4 Inlopen woningtekort: +180 huishoudens tot 2034	18
4.5 Doortrekken hogere migratie: +85 huishoudens tot 2034	19
4.6 Voor waarmaken ambitie 175 extra woningen nodig	20
5. Kwalitatieve woningbehoefte	21
5.1 Kwalitatieve woonbehoefte op basis van Stec doorstroommodel	21
5.2 Behoefte nultredenwoningen bij autonome ontwikkeling	22
5.3 Bij trendscenario meer behoefte aan betaalbare woonproducten en grondgebonden koopwoningen	23
5.4 Extra inzet op ambitie scenario zorgt voor meer behoefte aan grondgebonden koopwoningen	24
5.5 Groot deel van de opgave in het betaalbare segment	25

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Haaksbergen heeft de ambitie om de komende jaren circa 900 woningen toe te voegen in de gemeente. Het toevoegen van 900 woningen is een majeure ontwikkeling. Om het in perspectief te plaatsen: er staan nu circa 10.700 woningen in de gemeente. De ambitie voor 900 woningen komt voort uit de discussie om meer te kunnen doen binnen het invullen van de regionale woonbehoefte. Zo spant de regio Twente zich vanuit de Woondeal in voor de realisatie van minimaal 14.100 woningen tot en met 2030. In de regionale woonagenda Twente is de ambitie opgenomen om tot en met 2030 20.000 woningen toe te voegen. Op basis van de huidige plannen landt nu slechts een klein deel van deze opgave in Haaksbergen. Zo zijn vanuit de sleutelprojecten die genoemd zijn in de woondeal slechts 90 woningen opgenomen voor Haaksbergen.

1.2 Onze aanpak

We kunnen op voorhand niet de behoefte voor 900 woningen onderbouwen. Wel brengen we in beeld aan welke voorwaarden er voldaan moet worden om de ambitie waar te kunnen maken. We maken inzichtelijk welke keuzes de gemeente kan maken in de programmering, wat daarvan het beoogde effect is en hoe dit bijdraagt aan de gemeentelijke ambitie. Ook geven we aan op welke manier dit invloed heeft op de regionale woningbehoefte.

In dit onderzoeksrapport is het volgende in beeld gebracht:

1. Huidige en toekomstige omvang en samenstelling van doelgroepen in de gemeente Haaksbergen.
2. Opbouw van woningbehoeftescenario's en voorwaarden voor realisatie van 900 woningen, zowel kwantitatief als kwalitatief.

2. Conclusies

2.1 Vergrijzing is ingezet, verjonging met name door migratie

In de gemeente Haaksbergen zijn zowel vergrijzing als huishoudensverduunning duidelijk zichtbaar. Het aantal oudere huishoudens en eenpersoonshuishoudens is de afgelopen jaren toegenomen. De gemeente heeft een negatief natuurlijk groeicijfer, wat betekent dat er meer mensen overlijden dan er geboren worden. Het overwegend positieve migratiesaldo speelt een steeds belangrijkere rol in de bevolkings- en huishoudensontwikkeling. Vooral jonge huishoudens en gezinnen verhuizen naar Haaksbergen.

2.2 Tot 2034 circa 725 woningen nodig

Meest recente huishoudensprognose verwacht grotere woningbehoefte voor Haaksbergen dan in eerder behoefteonderzoek naar voren kwam. De landelijke Primos2024-prognose verwacht dat het aantal huishoudens in de gemeente Haaksbergen tot 2034 met 400 huishoudens zal toenemen (basisscenario). Omdat ieder extra huishoudens een extra woning vraagt zullen er 400 woningen moeten worden toegevoegd om in de autonome huishoudensontwikkeling te voorzien.

Wanneer ook rekening gehouden wordt met het inlopen van het woningtekort en een blijvend sterke instroom door migratie (verhuizingen) naar Haaksbergen dan is er sprake van een aanvullende woningbehoefte. Deze loopt in Haaksbergen op tot nog een 265 extra woningen in de komende 10 jaar.

Daarnaast schatten we in dat er de komende 10 jaar in Haaksbergen een behoefte is voor ongeveer 60 zorggeschikte woningen. Dit is een behoefte die door Rijksbeleid steeds vaker in reguliere woningen moet worden vervuld.

Wanneer we deze extra ontwikkelingen optellen op de autonome huishoudensontwikkeling, komt de totale woningbehoefte in Haaksbergen tot 2034 uit op circa 725 reguliere woningen.

2.3 Ambitie van 900 woningen vereist een grote extra inspanning voor 175 extra woningen

Om de ambitie van 900 woningen te realiseren, moeten er nog ongeveer 175 extra huishoudens van buitenaf worden aangetrokken. Op basis van verhuisstromen en de kenmerken van Haaksbergen verwachten we dat de gemeente vooral potentie heeft om de extra vraag (van starters en gezinnen) vanuit de regio Twente op te vangen.

Tabel 1: Onderbouwing woningbehoefte 2024-2034 in scenario's en aanvullend ambitie

	Aantal woningen
Autonome huishoudensontwikkeling 2024-2034	+400
Extra groei o.b.v. inlopen woningtekort 2024-2034	+180
Extra groei o.b.v. migratie 2024-2034	+85
Extra groei opvangen intramurale zorgvraag 2024-2034	+60
Totaal 2024-2034	+725
<i>Extra nodig voor waarmaken 900plus-ambitie</i>	<i>+175</i>
Totaal	+900

Bron: ABF Research (2024), Primos2024 (2024), bewerking Stec Groep (2024). Afgerond op vijftallen

2.4 Robuuste vraag naar nultredenwoningen

De verschillende scenario's bieden een robuust inzicht in de woningbouwopgave tot 2034. In alle scenario's is er een duidelijke behoefte aan appartementen en nultredenwoningen in diverse prijssegmenten, waarbij de nadruk ligt op levensloopbestendige woningen. Niet alle ouderen zullen echter op zoek zijn naar een appartement; sommigen zullen geïnteresseerd zijn in alternatieve woonvormen zoals 'knarrenhofjes' of 'meergeneratiewonen'. Levensloopbestendige woningen vervullen de lokale behoefte en ondersteunen aanvullende ambities doordat woningen vrijkomen voor gezinnen wanneer ouderen doorstromen. Het aantrekken van deze gezinnen is essentieel om de ambitie van 900+ woningen van de gemeente te realiseren.

2.5 Hoe groter migratie, hoe groter de vraag naar (betaalbare) grondgebonden koopwoningen

Het inzetten op de 900plus-ambitie betekent dat er extra huishoudens van buiten de gemeente Haaksbergen naar de gemeente verhuizen. Uit de analyses in hoofdstuk 3 blijkt dat Haaksbergen vooral aantrekkelijk is voor jonge alleenstaanden en stellen en gezinnen. Op basis van verhuiscijfers zien we dat ze voornamelijk uit de gemeente Enschede verhuizen en dat ze over het algemeen verhuizen (en ook een voorkeur hebben) voor grondgebonden(koop)woningen. Hoe groter de migratiestromen, hoe groter de vraag naar dit type woningen. Een belangrijke voorwaarde daarbij is dat een groot deel van de potentiële nieuwe huishoudens op zoek is naar betaalbare (koop)woningen.

3. Demografische ontwikkelingen

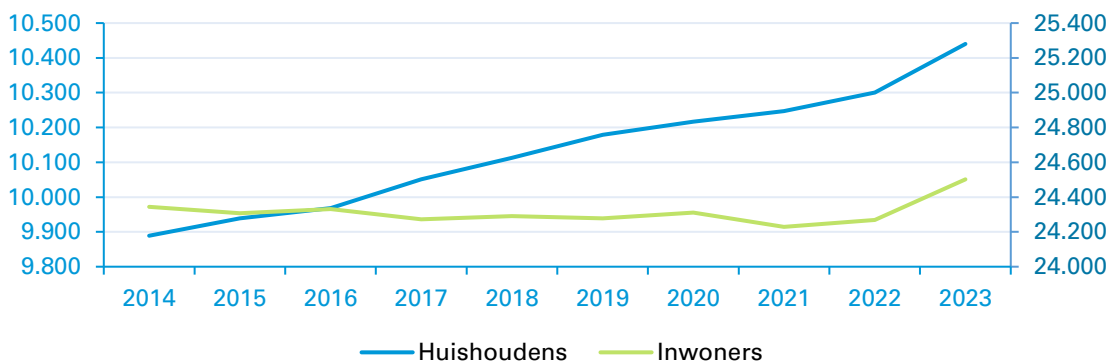
Demografische ontwikkelingen hebben een grote invloed op de woonwensen en dus opgaven van de toekomst. In dit hoofdstuk brengen we daarom op gemeentenniveau de ontwikkeling van het aantal personen en huishoudens in beeld¹. Dit doen we inclusief onderliggende ontwikkelingen zoals vergrijzing, huishoudensverduunning en (binnenlandse en buitenlandse) migratiestromen. Ook hebben we specifiek aandacht voor huishoudens die al eerder in Haaksbergen hebben gewoond en dus terugkeren. Dit hoofdstuk vormt de basis voor de doorkijk naar de toekomst.

3.1 Aantal inwoners en huishoudens in Haaksbergen in afgelopen tien jaar gegroeid

De bevolking in de gemeente Haaksbergen is van 2014 tot 2023 toegenomen met circa 160 inwoners tot circa 24.500 inwoners in begin 2024. Dit is een stijging van 0,6%. Het aantal huishoudens is de afgelopen 10 jaar toegenomen met circa 550. Er waren in begin 2024 circa 10.445 huishoudens in de gemeente Haaksbergen. Dit is een toename van 5,6%.

We constateren dat het aantal huishoudens procentueel meer toeneemt dan het aantal inwoners. Het verschil in de ontwikkeling van het aantal inwoners ten opzichte van het aantal huishoudens kan met name verklaard worden vanuit huishoudensverduunning. Waar een gemiddeld huishouden in de gemeente in 2014 nog uit 2,46 personen bestond, bestaat nu een gemiddeld huishouden uit 2,35 personen. Dit ligt nog boven het landelijk gemiddelde van 2,1 personen per huishouden.

Figuur 1: Inwoners en huishoudensontwikkeling* in Haaksbergen, 2014 – 2023



Bron: CBS (2024), bewerking Stec Groep (2024). *Huishoudens=linkeras, Inwoners=rechteras

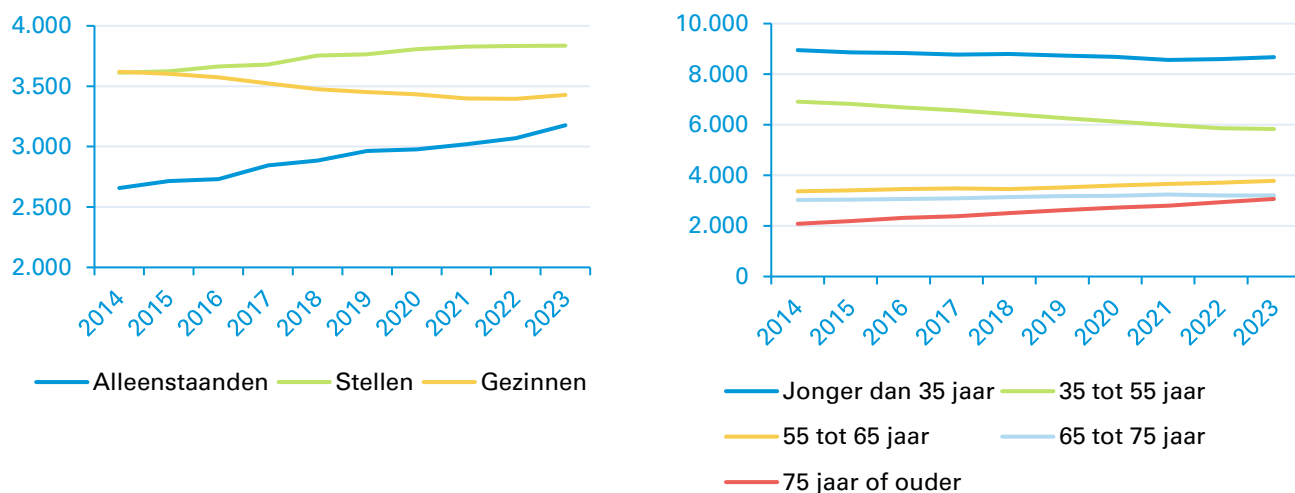
¹ In de meeste gevallen laten we de cumulatieve cijfers zien van de meest recente jaren (2019-2023). Voor de laatste twee jaar zijn geen gegevens over huurprijzen en inkomen bekend. We laten in deze gevallen de cumulatieve cijfers van de jaren 2019 – 2021 zien.

3.2 Vergrijzing en huishoudensverdunning belangrijkste demografische trends

Er is de afgelopen jaren sprake van vergrijzing -het aantal en aandeel ouderen is gegroeid- en ontgroening -het aantal en aandeel jongeren is gedaald-. Met name de doelgroepen tussen 55 en 65 en 75 jaar of ouder zijn gegroeid. In 2014 was circa 21% van het totaal aantal huishoudens 65 jaar of ouder, in 2023 was dit 26%. Vooral het aantal 75-plussers neemt sterk toe. Tussen 2014 en 2023 steeg het aantal 75-plussers met circa 47% (circa +980 inwoners). De jongere doelgroepen (15-35 en 35-55 jaar) namen juist iets in omvang af, met respectievelijk 3% en 15%.

Huishoudensverdunning hangt hiermee samen. Het merendeel van de huishoudens zijn stellen. Sinds 2014 is het aantal alleenstaanden met +20% toegenomen. Ook het aantal stellen nam, in mindere mate, toe (+6%). Het aantal gezinnen nam licht af (-5%).

Figuur 2: Inwoners naar leeftijdsklassen (links) en huishoudens naar samenstelling (rechts), periode 2014-2023

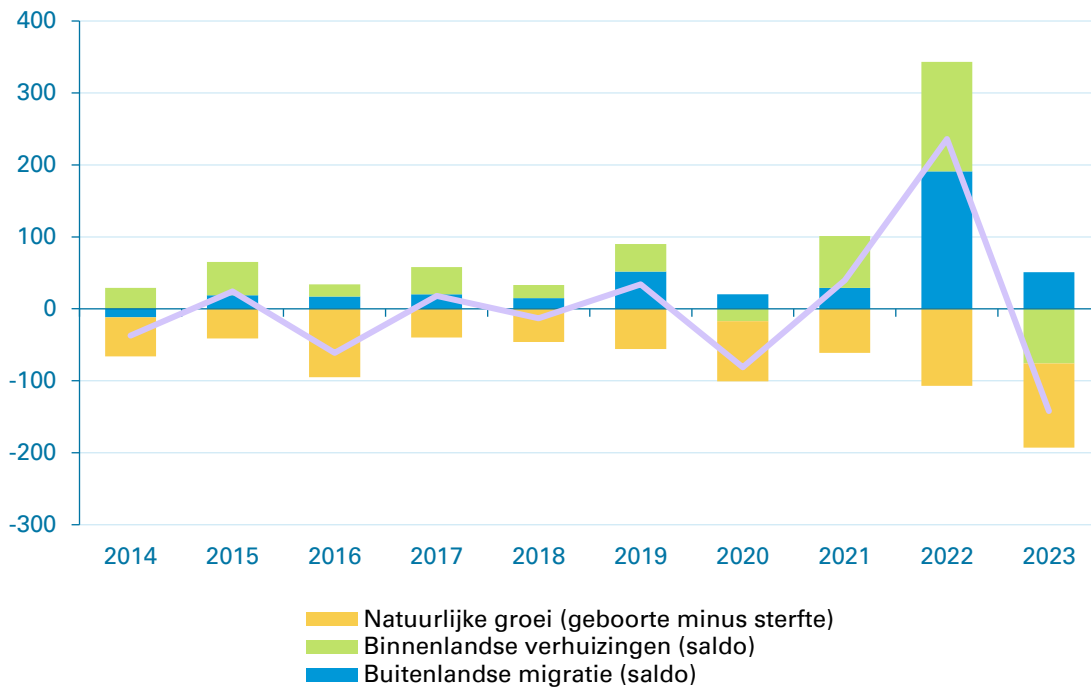


Bron: CBS (2024), bewerking Stec Groep (2024).

3.3 Migratie belangrijk voor bevolkingsgroei in Haaksbergen

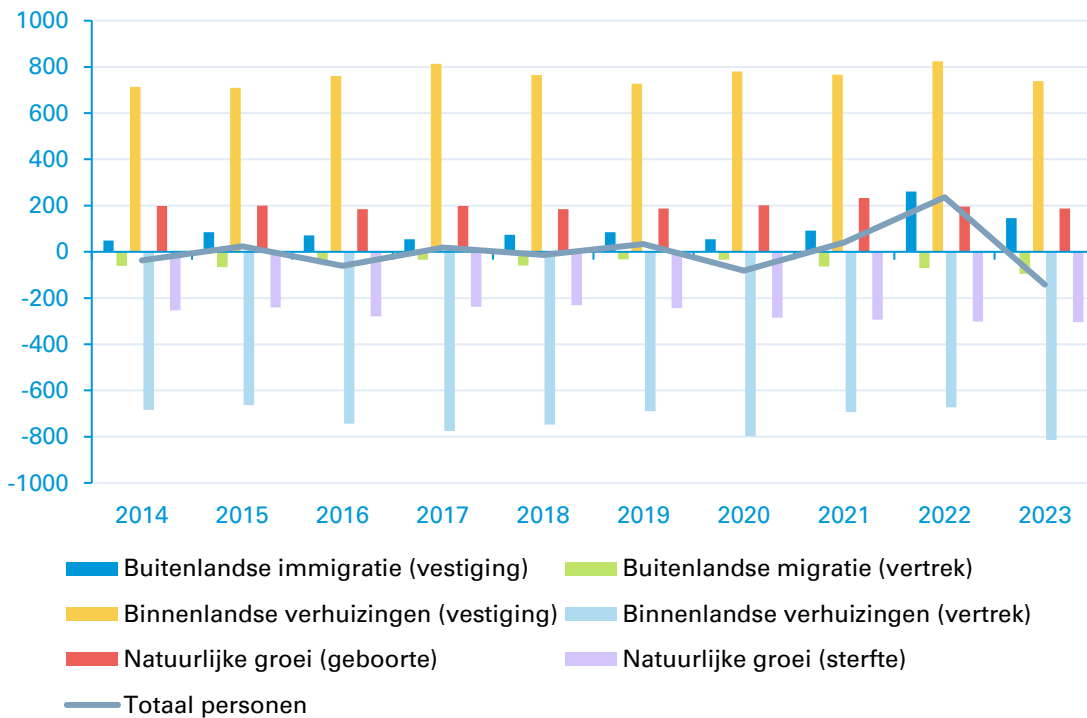
In de afgelopen 10 jaar is er wisselend sprake geweest van een bevolkingsgroei. Deze groei wordt voor het grootste deel veroorzaakt door een positief verhuissaldo. Zo zien we dat het buitenlandse verhuissaldo elk jaar positief is geweest. Vooral in 2022 zien we een groot positief saldo voor buitenlandse migratie. Dat komt, net als in de meeste andere gemeenten van Nederland, door de opvang van Oekraïense vluchtelingen. Dit zien we ook terug in het saldo. De groei van inwoners in de gemeente komt voornamelijk door het positief binnenlands verhuissaldo (zie ook figuur 3). Alleen in 2023 is dit saldo negatief. Een mogelijke verklaring hiervoor is de herinvoering van de basisbeurs. Waardoor weer meer studenten op kamers zijn gaan wonen.

Figuur 3: Buitenlandse en binnenlandse migratie en natuurlijke bevolkingsgroei per jaar in Haaksbergen (1)



Bron: CBS (2024), bewerking Stec Groep (2024).

Figuur 4: Buitenlandse en binnenlandse migratie en natuurlijke bevolkingsgroei per jaar in Haaksbergen (2)



Bron: CBS (2024), bewerking Stec Groep (2024).

3.4 Woningmarkt in Haaksbergen is vooral lokaal georiënteerd

In de periode 2019-2023 waren 55% van de huishoudens die naar een woning in de gemeente Haaksbergen verhuisden daarvoor ook al woonachtig in de gemeente (interne verhuizing). 36% was afkomstig uit een andere gemeente in Nederland (binnenlandse verhuizing) en 9% was afkomstig uit het buitenland (buitenlandse verhuizing).

Op basis van verhuizingen in CBS Microdata kunnen we ook zien of huishoudens die zijn verhuisd eerder ook al in de gemeente hebben gewoond. Deze doelgroep heeft dan mogelijk al een maatschappelijke binding met de gemeente. Van alle verhuizingen naar de gemeente Haaksbergen was circa 27% een 'terugkeerder'. Oftewel iemand die in het verleden al een keer in Haaksbergen heeft gewoond.

Tabel 2: Inkomende verhuizingen verdeling, 2019 - 2023

Verhuizingen	Aantal huishoudens	%	Waarvan terugkeerders (heeft in het verleden al een keer in Haaksbergen gewoond)
Binnenlands inkomend	1.270	36%	370
Buitenlands inkomend	310	9%	60
Interne verhuizing	1.965	55%	-

Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2023), bewerking Stec Groep (2024).

Inkomende verhuizingen uit Nederland komen vooral uit omliggende gemeente

De gemeente Haaksbergen heeft de sterkste buitengemeentelijke verhuisrelatie met de gemeente Enschede. In totaal komt 38% van de inkomende binnenlandse verhuizers hiervandaan. Andere gemeenten waaruit veel instroom afkomstig is, zijn Berkelland (11%), Hengelo (10%), Hof van Twente (5%) en Almelo (2%). Relatief veel inkomende huishoudens uit de gemeente Hengelo zijn terugkeerders (36%). In absolute zin zijn het vooral huishoudens uit Enschede die terugkeren.

Tabel 3: Top 5 gemeenten inkomende binnenlandse verhuizingen, 2019 – 2023

Gemeente	Aantal huishoudens	% (van totaal inkomende binnenlandse verhuizingen)	Waarvan terugkeerders (heeft in het verleden al een keer in Haaksbergen gewoond)
Enschede	480	38%	145 (30%)
Berkelland	140	11%	45 (32%)
Hengelo	125	10%	45 (36%)
Hof van Twente	65	5%	25 (38%)
Almelo	30	2%	0 (0%)

Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2023), bewerking Stec Groep (2024).

Weinig arbeidsmigratie richting de gemeente Haaksbergen, Oekraïners sterkt vertegenwoordigd

Van de buitenlandse inkomende verhuizers is een groot deel afkomstig uit Oekraïne, als gevolg van de oorlog. Hierna volgt Duitsland, wat te verklaren is gezien de nabijheid. Het aantal migranten uit o.a. Polen is, in vergelijking met veel andere gemeenten in Nederland, beperkt. Ook overige migratie komt relatief weinig voor richting Haaksbergen.

Tabel 4: Top 4* landen inkomende buitenlandse verhuizingen, 2019 – 2023

Land	Aantal huishoudens	% (van totaal inkomende buitenlandse verhuizingen)	Waarvan terugkeerders (heeft in het verleden al een keer in Haaksbergen gewoond)
Oekraïne	105	38%	0%
Duitsland	45	16%	33%
Polen	20	7%	0%
Turkije	15	5%	0%

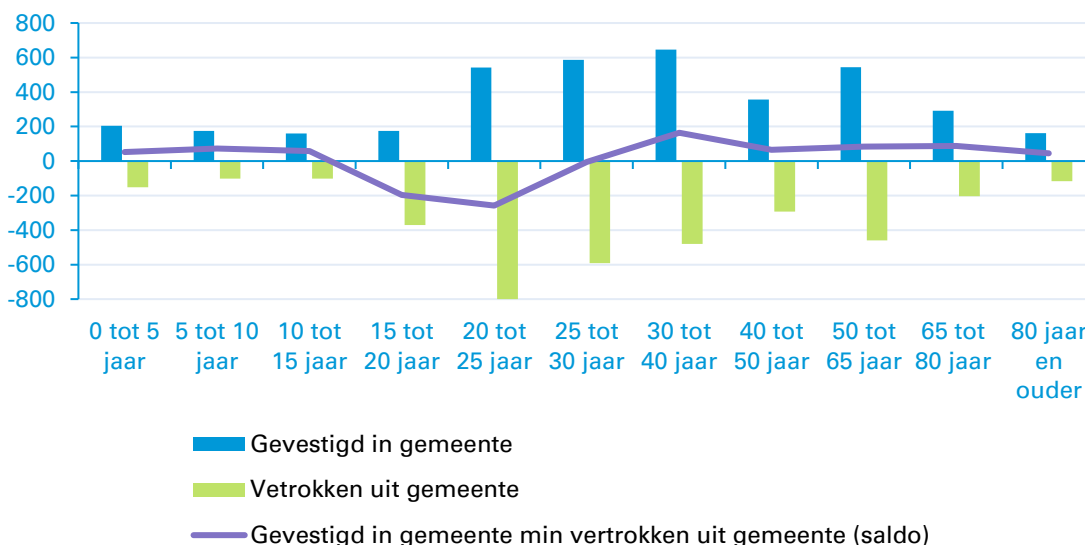
Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2023), bewerking Stec Groep (2024). *Van de overige landen zijn de aantallen zodanig laag dat ze niet kunnen worden weergegeven.

3.5 Voornamelijk jonge huishoudens verhuizen naar Haaksbergen

Jongeren trekken weg, maar dertigers (zowel stellen als gezinnen) komen naar de gemeente

In figuur 5 is te zien hoe de leeftijd is opgebouwd van de personen die in- en uitstromen naar of van Haaksbergen. We zien een sterke uitstroom van jongeren tussen de 15 en 30 jaar (-1.760 personen). Dit zullen voor een groot deel studenten zijn die het ouderlijk huis verlaten. We zien daarentegen weer een sterke instroom van de leeftijdsgroep van 30 tot 40 jaar (+645 personen). Daarbij is het migratiesaldo van kinderen tot 15 jaar positief. Dit duidt mogelijk op het vestigen van jonge gezinnen in de gemeente Haaksbergen.

Figuur 5: Migratiesaldo van personen naar leeftijd in Haaksbergen, 2019 – 2023



Bron: CBS (2024), cijfers 2019-2023, bewerking Stec Groep (2024).

Voornamelijk alleenstaanden en stellen < 35 verhuizen naar Haaksbergen

Onderscheid makend naar vijf huishoudentypen zien we dat het overgrote deel van de inkomende verhuizers een alleenstaande of stel tot 35 jaar (32%) of een gezin (29%) is. Oudere doelgroepen verhuizen minder snel over de gemeentegrenzen heen. De huishoudensgroep van 75 jaar of ouder vormt maar een klein aandeel (3%) in de inkomende verhuizingen. Zowel de alleenstaanden en stellen tot 35 jaar en gezinnen zijn in absolute zin het vaakst terugkeerders. Binnen de groep alleenstaanden en stellen 55 t/m 75 jaar is dit maar een relatief klein aandeel.

Tabel 5: Inkomende verhuizingen naar doelgroep, 2019 - 2023

Doelgroep	Totaal aantal inkomende verhuizingen	Totaal binnenlands	Totaal buitenlands	Waarvan terugkeerders (heeft in het verleden al een keer in Haaksbergen gewoond)
Alleenstaanden & stellen <35 jaar	510 (32%)	415 (33%)	95 (31%)	150 (29%)
Gezinnen	460 (29%)	360 (28%)	100 (32%)	135 (29%)
Alleenstaanden & stellen 35 t/m 55 jaar	245 (16%)	185 (15%)	60 (19%)	65 (27%)
Alleenstaanden & stellen 55 t/m 75 jaar	300 (19%)	255 (20%)	45 (15%)	45 (15%)
Alleenstaanden & stellen >75 jaar	45 (3%)	45 (4%)	0 (0%)	15 (33%)
Totaal inkomende verhuizingen	1.580 (100%)	1.270 (100%)	310 (100%)	430 (27%)

Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2023), bewerking Stec Groep (2024).

3.6 Relatief veel huishoudens met een laag inkomen verhuisden naar Haaksbergen

Onderscheid makend naar inkomen zien we dat huishoudens die vanuit een andere gemeente naar Haaksbergen verhuizen iets vaker een hoger inkomen hebben dan huishoudens die vanuit het buitenland naar de gemeente Haaksbergen verhuizen. Deze doelgroep is echter relatief klein in de gemeente. In totaal heeft 27% van alle huishoudens die naar de gemeente Haaksbergen verhuizen een hoog inkomen. Dit aandeel ligt lager dan het aandeel lage inkomens op het totaal aantal huishoudens (47%).

Tabel 6: Inkomende verhuizingen naar inkomen*, 2019 - 2021

Inkomen	Totaal aantal inkomende verhuizingen	Totaal binnenlands	Totaal buitenlands	Waarvan terugkeerders (heeft in het verleden al een keer in Haaksbergen gewoond)
Laag inkomen	410 (47%)	350 (45%)	60 (57%)	125 (30%)
Mideninkomen	100 (11%)	100 (13%)	0 (0%)	30 (30%)
Hoog inkomen	220 (25%)	210 (27%)	10 (10%)	70 (32%)
Onbekend	140 (16%)	115 (15%)	25 (24%)	65 (46%)
Totaal inkomende verhuizingen	880 (100%)	775 (100%)	105 (100%)	270 (39%)

Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2021), bewerking Stec Groep (2024). *Laag inkomen: dit zijn zowel lage inkomens met passend toewijzen als lage inkomens zonder passend toewijzen. Het gaat over een maximaal inkomen van € 44.035 voor eenpersoonshuishoudens en € 48.625 voor meerpersoonshuishoudens.

Middeninkomen: maximaal inkomen van € 66.000 (1,5 keer modaal). Hoog inkomen: alle huishoudens die meer dan € 66.000 verdienen.

3.7 Huishoudens trokken vooral naar grondgebonden koopwoningen

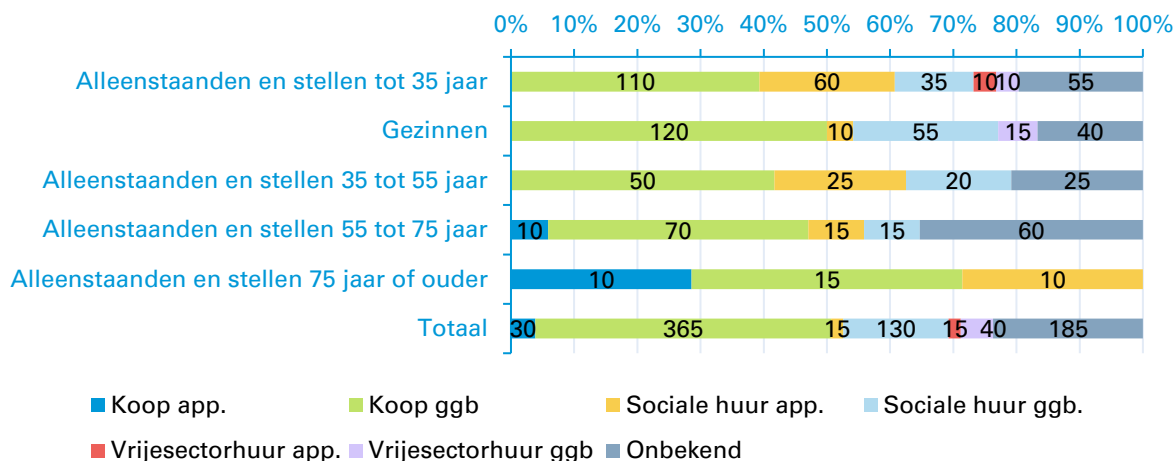
Inkomende verhuizers zijn het vaakst verhuisd naar een grondgebonden koopwoning in de gemeente Haaksbergen. Dit komt ook doordat dit type veruit het meest aanwezig is in de voorraad. De huishoudens uit buitenlandse verhuizingen landen voor een deel ook nog in de sociale huur. Uitgesplitst naar doelgroepen (figuur 6) zien we dat het vooral de gezinnen en alleenstaanden en stellen tot 35 jaar zijn die naar een grondgebonden woning verhuizen. De oudere doelgroepen verhuizen wat vaker naar een appartement of nultredenwoning. Jongeren zoeken wel iets vaker naar een sociale huurwoning, zowel grondgebonden als appartement. Ingezoomd op de terugkeerders zien we dat de verhoudingen in lijn liggen met de aantallen binnenlandse inkomende verhuizingen. Deze groep is ook relatief vaak naar een grondgebonden koopwoning verhuisd.

Tabel 7: Inkomende verhuizingen naar type woning, 2019 – 2021

Type woning	Totaal aantal inkomende verhuizingen	Totaal binnenlands	Totaal buitenlands	Waarvan terugkeerders (heeft in het verleden al een keer in Haaksbergen gewoond)
Koop appartement	30 (3%)	30 (4%)	0 (0%)	0 (0%)
Koop grondgebonden	370 (42%)	340 (44%)	30 (29%)	120 (29%)
Sociale huur appartement	115 (13%)	100 (13%)	15 (14%)	35 (14%)
Sociale huur grondgebonden	130 (15%)	110 (14%)	20 (19%)	35 (19%)
Vrijesectorhuur appartement	15 (2%)	15 (2%)	0 (0%)	0 (0%)
Vrijesectorhuur grondgebonden	30 (3%)	30 (4%)	0 (0%)	10 (0%)
Onbekend	185 (21%)	150 (19%)	35 (33%)	40 (33%)
Totaal inkomende verhuizingen	880 (100%)	775 (100%)	105 (100%)	270 (31%)

Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2021), bewerking Stec Groep (2024).

Figuur 6: Inkomende verhuizingen per doelgroep naar type woning, 2019 – 2021

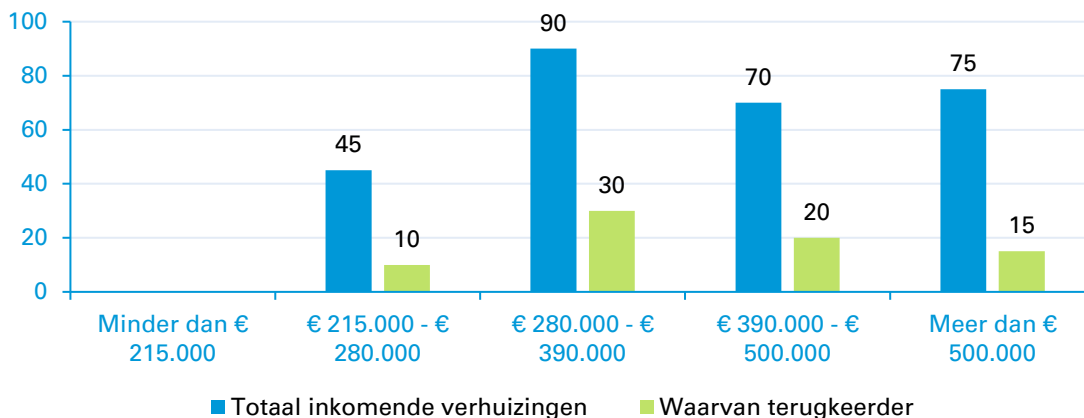


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2021), bewerking Stec Groep (2024).

Huishoudens verhuisden naar koopwoningen in diverse prijsklassen

Voor de koopwoningen maken we een onderscheid naar de WOZ-waarde van de woningen waar huishoudens naartoe zijn verhuisd. Hiervoor nemen we enkel de verhuizingen in 2022 en 2023 mee. De waarde van woningen uit eerdere jaren zijn namelijk niet meer representatief voor de prijzen die op dit moment worden betaald. Circa 48% is verhuisd naar een woning onder de huidige betaalbaarheidsgrens van € 390.000. Ook is een relatief groot deel (circa 27%) verhuisd naar een woning van meer dan € 500.000. De terugkeerders laten een vergelijkbaar verhuisgedrag zien.

Figuur 7: Inkomende verhuizingen naar WOZ-klasse van koopwoningen, 2022 - 2023

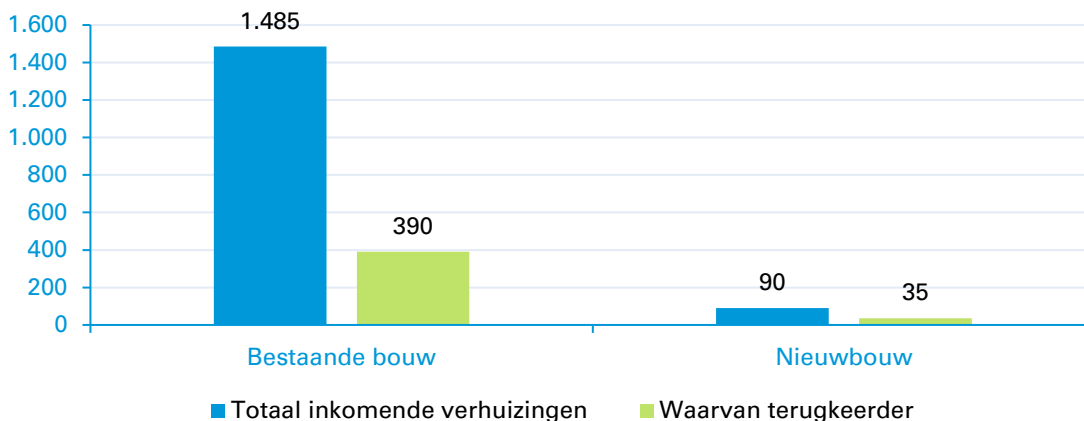


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022-2023), bewerking Stec Groep (2024).

Terugkeerders hadden lichte voorkeur voor nieuwbouwwoningen

Van alle inkomende verhuizingen verhuisd slechts 6% naar een nieuwbouwwoning. In de gemeente Haaksbergen is 39% van de verhuizingen naar nieuwbouwwoningen afkomstig van terugkeerders. Vooral jonge huishoudens betrekken een nieuwbouwwoning.

Figuur 8: Inkomende verhuizingen naar onderscheid nieuwbouw/bestaande bouw, 2019 – 2023

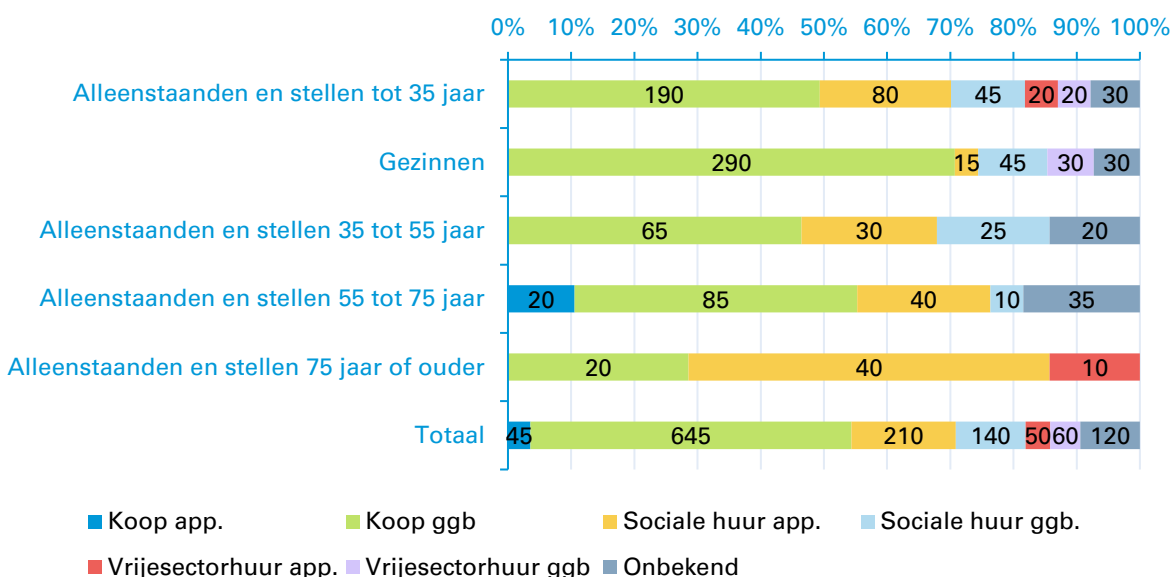


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2023), bewerking Stec Groep (2024).

Binnengemeentelijk zijn jongere huishoudens relatief vaak naar een grondgebonden woning verhuisd, oudere doelgroepen vaker naar nultredenwoning

Wat betreft de binnengemeentelijke verhuisdynamiek in Haaksbergen zien we dat jonge doelgroepen binnengemeentelijk relatief vaak naar een grondgebonden koopwoning verhuizen. Het aandeel voor jongeren en gezinnen is hoger dan bij buitengemeentelijke verhuizingen. Oudere doelgroepen (55+) verhuizen juist relatief vaak naar een nultredenwoning als ze binnengemeentelijk verhuizen ten opzichte van buitengemeentelijke verhuizingen.

Figuur 9: Binnengemeentelijke verhuizing naar doelgroep en woningtype, 2019 - 2021



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2021), bewerking Stec Groep (2024).

Oudere huishoudens in Haaksbergen laten vaker een grondgebonden woning achter

Als we kijken wat voor woning huishoudens die intern verhuizen in Haaksbergen achterlaten zien we dat in totaal de doelgroepen voor circa 73% hetzelfde soort product achterlaten dan dat waar

ze naartoe verhuizen. Voor doorstroming is het van belang dat de oudere doelgroepen hun grondgebonden woning verlaten en verhuizen naar een meer passend woonproduct (appartement). Van die doelgroep had de helft (circa 47%) eerst een grondgebonden woning en is daarna verhuisd naar een appartement.

Tabel 8: Interne verhuizing van en naar type woning, 2019 - 2023

Van, naar -->	Alle doelgroepen			55 – plus doelgroep		
	Appartement	Grondgebonden	Onbekend	Appartement	Grondgebonden	Onbekend
Appartement	160 (49%)	140 (43%)	25 (8%)	60 (75%)	20 (25%)	0 (0%)
Grondgebonden	345 (22%)	1.125 (73%)	80 (5%)	165 (47%)	165 (47%)	20 (6%)
Onbekend	15 (17%)	1.305 (44%)	35 (39%)	0 (0%)	15 (50%)	10 (33%)

Bron: CBS-Microdata (2024), cijfers 2019-2023, bewerking Stec Groep (2024).

4. Ambitie 900 woningen ontcijferd

In dit hoofdstuk brengen we de kwantitatieve woonbehoefte in beeld voor de gemeente Haaksbergen. We pellen de 900plus-ambitie af om zo inzichtelijk te maken welke huishoudens er mogelijk naar de gemeente Haaksbergen zullen trekken en wat dit betekent voor de kwalitatieve woningvraag naar woningtype, eigendomsvorm en prijsklassen (hoofdstuk 5).

4.1 Woonbehoefte: autonome ontwikkeling en ambities

Autonome huishoudensontwikkeling als basis (basisscenario)

We starten met de autonome huishoudensontwikkeling in de gemeente Haaksbergen. Hiervoor brengen we de huishoudensontwikkeling in beeld zoals geschetst in de meest recente Primos prognose (2024). Dit noemen we het basisscenario.

Het gaat in Primos 2024 om de huishoudensontwikkeling exclusief de verwachte groei van huishoudens met een zorgvraag (WLZ-indicatie). Omdat deze groep niet in de reguliere woningvoorraad landt laten we de die apart zien in de woningbehoefte. We laten daarom los zien wat de extra behoefte aan deze huishoudens is in de gemeente Haaksbergen.

Extra groei door inlopen woningtekort en migratie (trendscenario)

Aanvullend op de autonome huishoudensontwikkeling laten we hier zien hoeveel huishoudens erbij komen als de gemeente Haaksbergen volop inzet op het inlopen van het woningtekort wat aanwezig is in de regio. Daarnaast zien we dat de gemeente Haaksbergen voornamelijk groeit door migratie en dat migratie de laatste jaren een onderbelichte factor is geweest in de prognoses. We laten daarom aanvullend op de autonome huishoudensontwikkeling zien wat er gebeurt als de migratietrend van de laatste (positieve) jaren wordt vastgehouden en doorgetrokken. De extra groei door het inlopen van het woningtekort én de extra groei door migratie, inclusief de autonome huishoudensontwikkeling, noemen we in dit onderzoek het trendscenario.

Extra groei door waarmaken ambitie (ambitiescenario)

De gemeente Haaksbergen heeft de ambitie uitgesproken om 900 woningen bij te bouwen. We laten hier zien wat het verschil is tussen de gestelde ambitie van 900 woningen en het aantal woningen wat we kunnen onderbouwen op basis van cijfers (het trendscenario). We noemen de groei van 900 woningen het ambitiescenario.

Waarmaken ambities gaat gepaard met onzekerheden

We geven nadrukkelijk aan dat de extra ambities gebaseerd zijn op aannames met een grote onzekerheidsmarge. Extra inzet is vereist om deze ambities waar te kunnen maken.

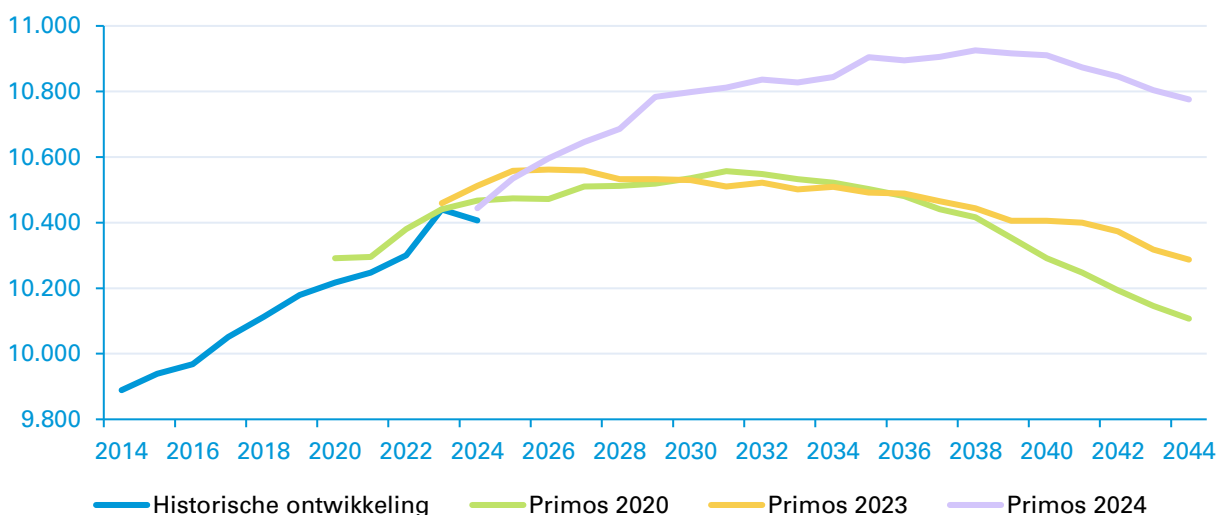
4.2 Autonome huishoudensontwikkeling: +400 huishoudens tot 2034

We beredeneren de verwachte huishoudensgroei vanuit de Primos2024-huishoudensprognose. Daar wordt de verwachte groei van huishoudenstypen naar leeftijd en samenstelling per gebied (buurt, wijk of gemeente) geschat. Deze prognose vormt ook de basis voor de landelijke gestelde woningbouwopgave tot en met 2030. Belangrijke uitgangspunten voor de voorspelling die wordt gedaan in Primos 2024 zijn dat personen die in Haaksbergen woonachtig zijn ouder worden en kunnen overlijden, tegelijkertijd worden er kinderen geboren en is er sprake van huishoudens die naar Haaksbergen verhuizen of de gemeente juist verlaten. Al deze ontwikkelingen, gemeten over langjarige gemiddelden, vormen de basis voor het voorspellen van de huishoudensontwikkeling in Haaksbergen in de komende jaren.

Primos2024: in periode 2024 tot 2034 in totaal +400 huishoudens

In de periode 2024 tot 2034 neemt het aantal huishoudens in de gemeente Haaksbergen naar verwachting met 400 toe. Dit is een toename van circa 4% ten opzichte van nu. Per jaar bedraagt de verwachte huishoudensgroei +40. Dit is iets lager dan in de afgelopen 10 jaar (+55).

Figuur 10: Ontwikkeling aantal huishoudens gemeente Haaksbergen



Bron: Primos prognose (2020, 2023, 2024), CBS (2022), bewerking Stec Groep (2024).

Onderliggend sterke mate van vergrijzing, aantal gezinnen stabiel

Wanneer we vervolgens onderscheid maken in doelgroepen zien we dat deze ontwikkeling sterk van elkaar verschilt. Zo komt de verwachte huishoudenstoename voor veruit het grootste deel door een toename van het aantal alleenstaanden en stellen ouder dan 75 jaar (+445 huishoudens) tot 2034. Dat is een percentuele toename van +23%. Dit komt simpelweg door het ouder worden van de huidige inwoners van Haaksbergen. Deze doelgroep verhuist immers weinig over gemeentegrenzen heen.

Hiernaast wordt juist een afname verwacht van het aantal gezinnen en alleenstaanden en stellen van 55 tot 75 jaar. In hoeverre dit uitkomt is wel sterk afhankelijk van de migratie die de gemeente door haar woningaanbod weet te bewerkstelligen. Deze doelgroepen verhuizen namelijk wel veel over gemeentegrenzen heen.

Tabel 9: Verwachte huishoudensontwikkeling gemeente Haaksbergen naar doelgroepen volgens Primos2024, 2024-2043

Doelgroepen	Stand 2024	2024-2033	2034-2043	2024-2043
Alleenstaanden & stellen <35 jaar	755	+70 (+9%)	-195 (-26%)	-125 (-17%)
Gezinnen	3.710	-265 (-7%)	-60 (-2%)	-325 (-9%)
Alleenstaanden & stellen 35 t/m 55 jaar	900	+225 (+25%)	+100 (+11%)	325 (+36%)
Alleenstaanden & stellen 55 t/m 75 jaar	3.045	-85 (-3%)	-420 (-14%)	-505 (-17%)
Alleenstaanden & stellen >75 jaar	1.970	+445 (+23%)	+480 (+24%)	925 (+47%)
Overig	65	+15 (+24%)	+25 (+37%)	40 (+63%)
Totaal	10.445	+400 (+4%)	-70 (-1%)	330 (+3%)

Bron: Primos2024, bewerking Stec Groep (2024). A&S = alleenstaanden en stellen. Afgerond op vijftallen.

4.3 Circa 60 zorggeschikte woningen voor ouderen tot 2034

In de toekomst zullen Wlz-cliënten met een indicatie Verpleging en Verzorging (bijna uitsluitend ouderen) langer thuis moeten blijven wonen. Hierdoor zijn er in de toekomst meer reguliere ouderenhuishoudens. Met behulp van de Primos prognose beredeneren we de opgave aan zorggeschikte ouderenwoningen in de gemeente Haaksbergen tot 2034 op circa 60 woningen en tot 2044 op circa 130 woningen. Dit betekent dus dat de komende 10 jaar 60 extra ouderenhuishoudens door extramuralisering van ouderenzorg verwacht worden. Dit zouden zonder extramuralisering namelijk instellingsbewoners zijn.

4.4 Inlopen woningtekort: +180 huishoudens tot 2034

We vullen de autonome behoefte aan met cijfers over het inlopen van het woningtekort naar 2%

Het tekort wordt gezien als een indicator voor de spanning op de woningmarkt. Het gaat hier om een statistisch woningtekort. Dit is gebaseerd op actuele statistieken over huishoudens, hun woonsituatie en de woningvoorraad. Het ABF berekent dit woningtekort per regio in Nederland waarbij ze het huidige woningaanbod (leegstand) confronteren met de huidige vraag. Deze woningvraag is gebaseerd op het aantal huishoudens dat een woning zoekt. Dit zijn huishoudens ouder dan 25 jaar die niet zelfstandig wonen en starters op de woningmarkt. Het Ministerie van Binnenlandse Zaken beredeneert dat een woningtekort van maximaal 2% gewenst is. In een groot deel van Nederland wordt dit percentage op dit moment overstegen. In de ABF-woningmarktregio Enschede, waar Haaksbergen tot behoort, is het woningtekort momenteel 3,7%. Dit is een stuk meer dan het 'gewenste' tekort van maximaal 2%.

Inlopen van het huidige woningtekort in Haaksbergen betekent een extra opgave van 180 woningen tot 2034

Het woningtekort – wat berekend is door ABF-research – resulteert indicatief voor de gemeente Haaksbergen in een extra opgave van circa 180 woningen tussen 2024 en 2034. Deze extra opgave vormt een extra plus op de woningbehoefte op basis van de huishoudensontwikkeling. Uitgangspunt daarbij is een gelijkmatige inloop van dit tekort tot 2034 en dat het gehele woningtekort in tien jaar tijd wordt ingelopen. Het geconstateerde tekort is niet in één keer op te lossen, maar zal stap voor stap worden ingelopen.

Het inlopen van het woningtekort heeft primair effect op jongere alleenstaanden en stellen tot 35 jaar die hiermee een plek krijgen op de reguliere woningmarkt

De huishoudensontwikkeling landt niet evenredig bij alle doelgroepen. Deze extra opgave ontstaat door huishoudens vanaf 25 jaar die niet zelfstandig wonen en starters op de woningmarkt. We schatten in dat 80% van hen alleenstaanden en stellen tot 35 jaar zijn en 20% alleenstaanden en stellen van 35 tot 55 jaar. We houden er rekening mee dat een deel van deze huishoudens doorstroomt naar een oudere doelgroep of een gezin gaat vormen. Hierdoor landt ook een deel van de extra huishoudensgroei bij de doelgroep gezinnen.

Een belangrijke opmerking hierbij is dat het inlopen van het woningtekort geen direct gegeven is en dat dit een inspanning vraagt van de gemeente. Om de jongeren de woningmarkt te laten betreden dienen de juiste woningen aan de voorraad toegevoegd te worden.

Tabel 10: Extra behoefte op basis van het inlopen van het woningtekort

Doelgroepen	Stand 2024	2024-2033
Alleenstaanden & stellen <35 jaar	755	+80 (+11%)
Gezinnen	3.710	+55 (+2%)
Alleenstaanden & stellen 35 t/m 55 jaar	900	+40 (+5%)
Alleenstaanden & stellen 55 t/m 75 jaar	3.045	+5 (0%)
Alleenstaanden & stellen >75 jaar	1.970	-
Overig	65	-
Totaal	10.445	+180 (+2%)

Bron: ABF Research (2024), bewerking Stec Groep (2024). Afgerond op vijftallen

4.5 Doortrekken hogere migratie: +85 huishoudens tot 2034

Migratie speelt een belangrijke rol in de bepaling van de toekomstige woonbehoefte in de gemeente Haaksbergen. De gemeente Haaksbergen heeft de afgelopen tien jaar een natuurlijke groei die negatief is. De groei van de afgelopen jaren is dan ook volledig toe te schrijven aan migratie (zie ook hoofdstuk 3).

Migratie is een onzekere factor binnen de huishoudensprognoses. Migratiestromen laten zich lastig voorspellen. Om een zo robuust mogelijk beeld te geven van de huishoudensontwikkeling tot 2034, en de invloed van recente migratietrends daarop, houden we in de analyses rekening met een hogere instroom door migratie. We zien immers dat de bevolkingsontwikkeling in Haaksbergen voornamelijk beïnvloed wordt door migratiecijfers en dat de laatste jaren het migratiesaldo fors is toegenomen. De praktijk wijst uit dat prognoses migratie onderschatten.

Voor het migratie-scenario kijken we eerst terug naar hoe de bevolking en het aantal huishoudens in Haaksbergen zich in de afgelopen jaren hebben ontwikkeld en in welke mate dit toegerekend kon worden aan migratie (op basis van gegevens van het CBS). Om de hogere migratietrend uit te drukken in huishoudens trekken we de langjarige migratietrend door in de prognose tot 2034.

Als we rekening houden met een hogere instroom door (zowel binnenlandse als buitenlandse) migratie zien we een extra behoefte voor de aankomende tien jaar van 85 huishoudens. De extra groei van 85 huishoudens verdelen we naar doelgroepen op basis van de daadwerkelijke verhuisbewegingen van de afgelopen 5 jaar (zie hoofdstuk 3).

Tabel 11: Extra behoefte op basis van doortrekken hoge migratie

Doelgroepen	Stand 2024	2024-2033
Alleenstaanden & stellen <35 jaar	755	+15 (+2%)
Gezinnen	3.710	+35 (+1%)
Alleenstaanden & stellen 35 t/m 55 jaar	900	+10 (+1%)
Alleenstaanden & stellen 55 t/m 75 jaar	3.045	+20 (0%)
Alleenstaanden & stellen >75 jaar	1.970	+5 (0%)
Overig	65	-
Totaal	10.445	+85 (+1%)

Bron: Primos2024 (2024), bewerking Stec Groep (2024). Afgerond op vijftallen

4.6 Voor waarmaken ambitie 175 extra woningen nodig

Het waarmaken van het inlopen van het woningtekort, het doortrekken van de hoge migratietrend en het faciliteren van zorggeschikte woningen, boven op de autonome groei, kan zorgen voor een toename van circa 725 huishoudens. Dit betekent dat er nog circa 175 woningen moeten worden gebouwd om de volledige 900plus-ambitie waar te maken. Deze aantallen kunnen we niet direct onderbouwen vanuit de databronnen. Zie tabel 11 als samenvattend schema.

Tabel 12: Onderbouwing woningbehoefte 2024-2034 in scenario's en aanvullend ambitie

	Aantal woningen
Autonome huishoudensontwikkeling 2024-2034	+400
Extra groei o.b.v. inlopen woningtekort 2024-2034	+180
Extra groei o.b.v. migratie 2024-2034	+85
Extra groei opvangen intramurale zorgvraag 2024-2034	+60
Totaal 2024-2034	+725
<i>Extra nodig voor waarmaken 900plus-ambitie</i>	<i>+175</i>
<i>Totaal</i>	<i>+900</i>

Bron: ABF Research (2024), Primos2024 (2024), bewerking Stec Groep (2024). Afgerond op vijftallen

5. Kwalitatieve woningbehoefte

In dit hoofdstuk is de toekomstige kwalitatieve woonbehoefte in beeld gebracht. We doen dit naar woningtypen en prijssegmenten. Zowel op basis van woonwensen (WoON2021) als verhuisgedrag (CBS Microdata) als op basis van de verwachte huishoudensontwikkeling die we in het vorige hoofdstuk hebben geschetst.

5.1 Kwalitatieve woonbehoefte op basis van Stec doorstroommodel

De verwachte huishoudensontwikkeling naar doelgroepen en de bestaande woningvoorraad per gemeente vormen de basis om de kwalitatieve woningbehoefte te kunnen bepalen. We zetten hiervoor ons Stec-Doorstroommodel in. Hiermee berekenen we op basis van de kenmerken van de demografie en woningmarkt aan welke type woningen de komende jaren behoefte dan wel overschot bestaat. We houden hierbij rekening met de verhuisgeneigdheid, woonwensen en het verhuisgedrag van de doelgroepen die nu en in de toekomst naar verwachting in de gemeente Haaksbergen zullen wonen. Dit doorstromingsprincipe houdt er rekening mee dat een deel van de woningzoekenden ook goed kan landen in de bestaande woningvoorraad. We gebruiken daarvoor een gemiddelde van de landelijke WoON-enquête (woonwensen) en CBS Microdata (verhuisgedrag). Zo zorgen we ervoor dat de behoefte zowel deels aanbod als vraag gedreven is. In onderstaand tekstkader lichten we het Stec-Doorstroommodel verder toe.

Uitleg Stec-Doorstroommodel

Behoeft aan woningen op basis van doorstroommodel en verschillende doelgroepen

Het doorstroommodel 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. We onderscheiden hiervoor 31 doelgroepen op basis van huishoudenssamenstelling, leeftijd, inkomen en woonmilieu. Vervolgens bepalen we de jaarlijkse opgave, waarbij het model rekening houdt met de bestaande voorraad, de gewenste woonsituatie, het verhuisgedrag en demografische ontwikkelingen van de doelgroepen in de gemeente.

Door confrontatie huidige woonsituatie met woonwensen én verhuisgedrag ontstaat opgave

Door de ontwikkeling van deze doelgroepen te combineren met hun huidige woonsituatie (wat komt er aan woningen vrij bij huishoudensdaling/doorstroming?), verhuisgeneigdheid en kwalitatieve woonvoorkeuren (waar is behoefte aan bij huishoudensgroei/doorstroming?) simuleren we in het model de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen. Zo ontstaat op basis van verhuis- en woonwensen en de samenstelling van de woningvoorraad een vraag-aanbod-confrontatie die per saldo een jaarlijkse kwantitatieve en kwalitatieve opgave op de woningmarkt oplevert.

Verhuisgedrag van doelgroepen verfijnd met daadwerkelijke verhuizingen in gemeente Haaksbergen

Op basis van CBS Microdata hebben we ons Stec-Doorstroommodel verder kunnen verfijnen voor de woningmarktsituatie in de gemeente Haaksbergen. Dit zorgt ervoor dat de woningbehoefte op basis van daadwerkelijk verhuisgedrag voor een groot deel gebaseerd is op de verhuizingen zoals ze daadwerkelijk in de gemeente hebben plaatsgevonden in de periode 2019 t/m 2021.

In bepaling van de behoefte houden we rekening met betaalbaarheid van de voorraad

Daarnaast houden we in het woonbehoefteonderzoek rekening met de betaalbaarheid van de (koop)woningvoorraad, zodat we (vanuit het inkomen) onhaalbare wensen corrigeren. Zo dempen we de vraag naar koopwoningen vanuit lage en middeninkomens naar gelang de woningvoorraad in een gemeente duurder is. Dit resulteert erin dat huishoudens vaker aangewezen zijn op een huurwoning, omdat niet iedereen koopwensen kan realiseren.

Woonbehoefte op basis van drie scenario's

We brengen de kwalitatieve woningbehoefte van Haaksbergen overzichtelijk in beeld aan de hand van drie scenario's. Zo heeft u inzicht in de extra woningbouwopgaven die ontstaan als u zich in wil spannen om de 900plus-ambitie waar te maken. In onderstaand schema zijn de drie scenario's uitgewerkt. Dit zijn dezelfde scenario's die we benoemd hebben in het vorige hoofdstuk.

We benadrukken bij het ambitie scenario dat we er indicatief van uitgaan dat er nog eens 175 huishoudens bijkomen. Dit is verder niet gebaseerd op cijfers uit de data. We verdelen deze 175 huishoudens op basis van historische verhuisstromen van de doelgroepen naar de gemeente Haaksbergen.

Figuur 11: Opbouw kwalitatieve woningbehoefte Haaksbergen



Bron: Stec Groep (2024)

5.2 Behoeft nultredenwoningen bij autonome ontwikkeling

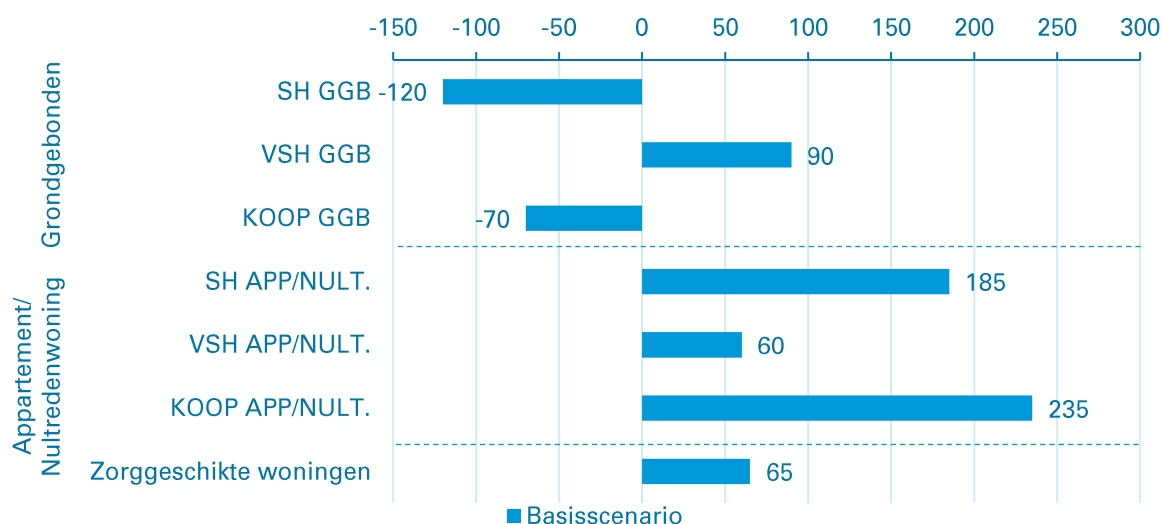
We gaan hier eerst in op de autonome behoefte (basisscenario). Dit laat zien aan welke type woningen behoefte is als de lokale behoefte wordt ingevuld. Er vallen een aantal zaken op:

- De uitbreidingsbehoefte tot 2034 is voornamelijk aanwezig bij appartementen/nultredenwoningen. Dit komt doordat zowel ouderen met een laag, midden of hoog inkomen sterk in aantal toenemen. In totaal is er behoefte aan circa 480 appartementen/nultredenwoningen. In de huidige woningvoorraad zijn er momenteel relatief weinig appartementen/nultredenwoningen aanwezig, terwijl hier wel een vraag naar is vanuit diverse doelgroepen. Deze vraag kan ook deels opgelost worden door het aanpassen van de

bestaande grondgebonden woningvoorraad aan de wensen van ouderen. Denk aan het installeren van een traplift en het drempelloos maken van een woning.

- We zien een overschot ontstaan aan grondgebonden koop- en sociale huurwoningen. Dit komt onder andere doordat het aantal gezinnen afneemt. Dit overschot is theoretisch. In werkelijkheid zullen we namelijk zien dat deze woningen worden opgevuld door huishoudens vanuit Haaksbergen en daarbuiten. Tegelijkertijd komt dit woningtype ook vrij wanneer ouderen de stap naar een nultredenwoning maken.
- Er is bij de autonome huishoudensontwikkeling voor een deel sprake van een behoefte aan huurwoningen. Waarvan 185 woningen in het sociale segment (appartementen). Dit is onder andere het gevolg van de veranderende woonbehoefte die gerelateerd is aan de vergrijzing die plaatsvindt in de gemeente Haaksbergen. Ouderen (> 65 jaar) met een verhuwswens die momenteel gehuisvest zijn in een grondgebonden koopwoning geven in toenemende mate de voorkeur aan een geschikte nultredenwoning, in het huursegment.
- Een deel van de ouderen prefereert echter een koopappartement/nultredenwoning. Deze behoefte is aanwezig in diverse prijssegmenten (zie ook par. 5.5).

Figuur 12: Uitbreidingsbehoefte Haaksbergen 2024-2033 op basis van autonome ontwikkeling



Bron: Primos2024, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2021), bewerking Stec Groep (2024). Afgerond op vijftallen. GGB=grondgebonden, APP/NULT.=appartementen/nultredenwoningen, SH=sociale huur, VSH=vrijesector huur. *de groei van de groep overige huishoudens is niet in het figuur meegenomen

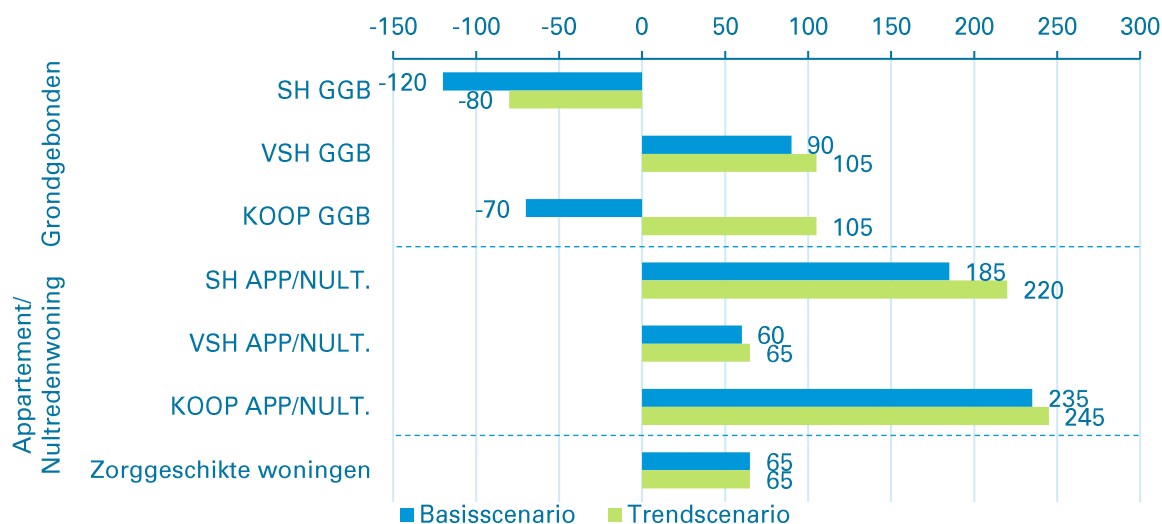
5.3 Bij trendscenario meer behoefte aan betaalbare woonproducten en grondgebonden koopwoningen

We laten hier de uitbreidingsbehoefte van het trendscenario zien, afgezet tegen het basisscenario. Deze geven we gestapeld weer zodat er een beeld ontstaat wat de uitbreidingsbehoefte zou moeten zijn als u zich in gaat zetten op het inlopen van het woningtekort en het doortrekken van de hoge migratietrend. Er vallen een aantal zaken op:

- Er ontstaat vooral een uitbreidingsbehoefte voor grondgebonden koopwoningen in het trendscenario. De toename van het aantal gezinnen resulteert in een behoefte aan toevoeging van dit segment in de gemeente. Deze vraag zal naar verwachting wel wat afvlakken naarmate doorstroming op gang komt en ouderen hun bestaande grondgebonden koopwoning vervullen voor een gelijkvloerse, levensloopgeschikte woning.

- Er is ook een groeiende behoefte zichtbaar in het sociale huursegment (zowel grondgebonden als appartementen/nultredenwoningen). Dit komt deels door het feit dat er ook alleenstaanden en stellen en gezinnen zullen zijn die in de huidige markt geen koopwoning kunnen betalen en daarom uit zullen wijken naar een sociale huurwoning.

Figuur 13: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024 – 2033 in de gemeente Haaksbergen op basis van basisscenario en trendscenario



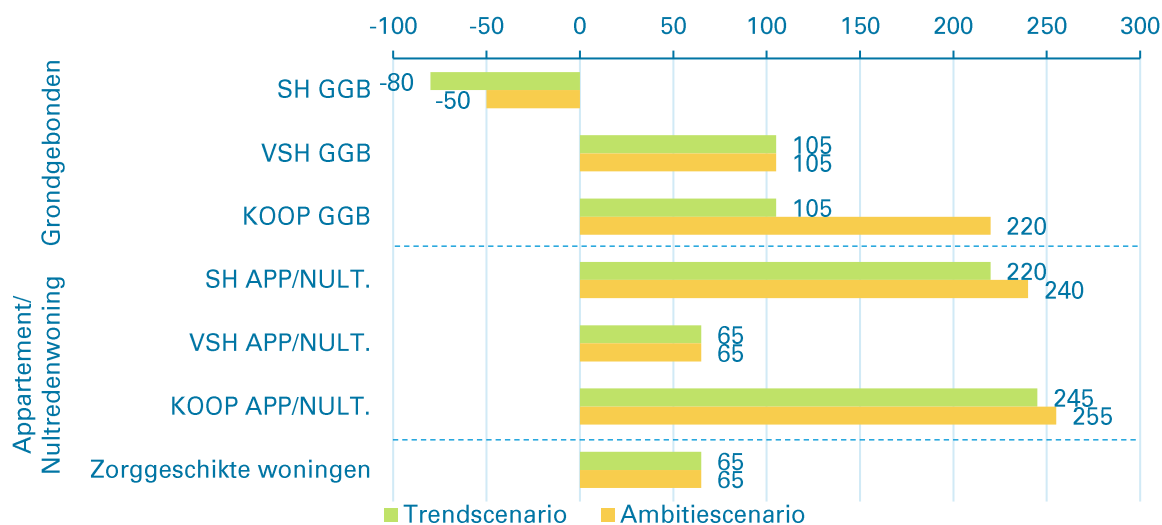
Bron: Primos2024, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2021), bewerking Stec Groep (2024). Afgerond op vijftallen. GGB=grondgebonden, APP/NULT.=appartementen/nultredenwoningen, SH=sociale huur, VSH=vrijesector huur. *de groei van de groep overige huishoudens is niet in het figuur meegenomen

5.4 Extra inzet op ambitie scenario zorgt voor meer behoefte aan grondgebonden koopwoningen

We laten hier de uitbreidingsbehoefte van het ambitie scenario zien, afgezet tegen het basisscenario. Deze geven we gestapeld weer zodat er een beeld ontstaat wat de uitbreidingsbehoefte zou moeten zijn als u zich in gaat zetten op het aantrekken van extra huishoudens uit de regio. Er vallen een aantal zaken op:

- Het grootste verschil tussen het trendscenario en het ambitie scenario is de toenemende behoefte aan grondgebonden koopwoningen. Deze verdubbeld. In het ambitie scenario is circa 25% van de totale behoefte een behoefte aan een grondgebonden koopwoning. Dit komt omdat voornamelijk alleenstaanden en stellen tot 35 jaar en gezinnen naar de gemeente Haaksbergen verhuizen. Deze groepen, voornamelijk die met een midden en hoog inkomen, wensen een grondgebonden koopwoning (en zijn in het verleden ook zo verhuisd).
- De behoefte aan woningen in de sociale huur neemt in het ambitie scenario in beperkte mate toe.

Figuur 14: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024 – 2033 in de gemeente Haaksbergen op basis van basisscenario en trendscenario



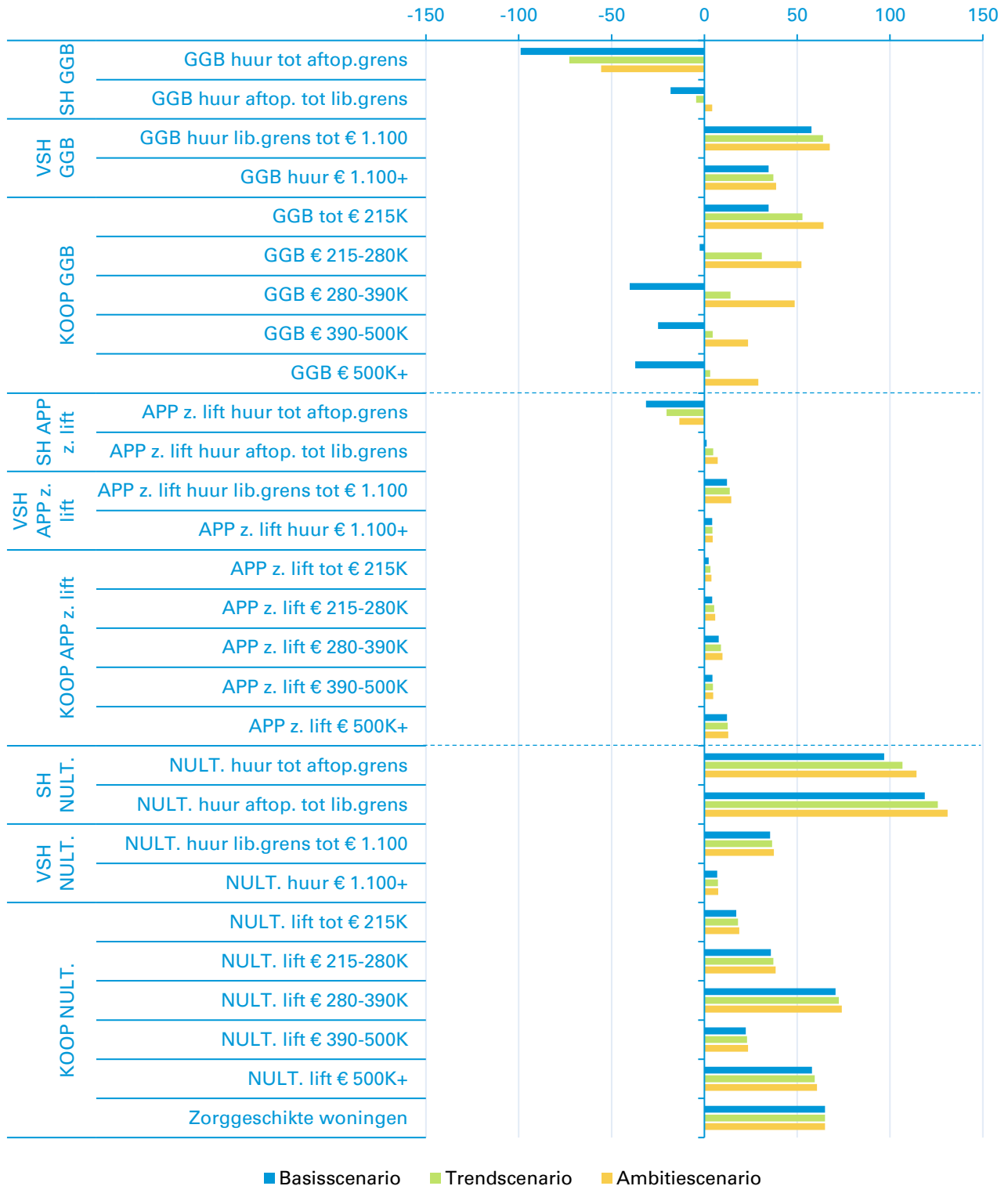
Bron: Primos2024, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2021), bewerking Stec Groep (2024). Afgerond op vijftallen. GGB=grondgebonden, APP/NULT.=appartementen/nultredenwoningen, SH=sociale huur, VSH=vrijesector huur. *de groei van de groep overige huishoudens is niet in het figuur meegenomen

5.5 Groot deel van de opgave in het betaalbare segment

We gaan hier dieper in op de kwalitatieve behoefte in Haaksbergen. De toekomstige opgave hebben we verdeeld naar product-marktcombinaties (PMC's), zie figuur 15. Hierin zijn soort en type woning gecombineerd met prijzen. Let op, de aantallen in onderstaande figuur zijn indicatief, maar geven wel een duidelijk beeld van binnen welke PMC's op termijn overschotten en tekorten ontstaan in ieder scenario. In onderstaande tekst gaan we in op de bevindingen in het trendscenario en ambitiescenario. Wat valt op:

- De behoefte aan **sociale huur** in de nieuwbouwopgave bedraagt circa 29% in het trendscenario en 32% in het ambitiescenario. Deze behoefte landt vooral bij appartementen en nultredenwoningen.
- De behoefte aan **middenhuur** in zowel het trendscenario als het ambitiescenario bedraagt circa 18% van de nieuwbouwopgave. Deze behoefte landt zowel in het appartementen- en grondgebondensegment. De behoefte aan **vrijesectorhuur** woningen bedraagt circa 8% van de nieuwbouwopgave.
- Een groot deel van de behoefte aan koopwoningen landt in het betaalbare segment. De behoefte aan **betaalbare koop** bedraagt circa 31% in het trendscenario en 35% in het ambitiescenario. We zien dat de behoefte aan betaalbare koopwoningen zowel landt in het appartementen- en grondgebondensegment.
- In totaal is de woningbehoefte aan **betaalbare woningen** (sociale huur + middenhuur + betaalbare koop) circa 78% in het trendscenario en 85% in het ambitiescenario. Dit is een fors deel van de totale opgave voor de gemeente Haaksbergen en meer dan de regionale afspraak om 2/3^e betaalbaar toe te voegen.

Figuur 15: Woningbehoefte naar PMC's (product markt combinaties) in periode 2024 – 2033 in de gemeente Haaksbergen op basis van stapeling van ambities



Bron: Primos2024, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2021), bewerking Stec Groep (2024). Afgerond op vijftallen. GGB=grondgebonden, APP/NULT.=appartementen/nultredenwoningen, SH=sociale huur, VSH=vrijesector huur. *de groei van de groep overige huishoudens is niet in het figuur meegenomen

Colofon

Datum: 26 september 2024

Projectnummer: 24.098

Opdrachtgever: Gemeente Haaksbergen

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: Luuk Lentferink & Marijn Gradussen

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl