

WOONVISIE



BIJLAGEN

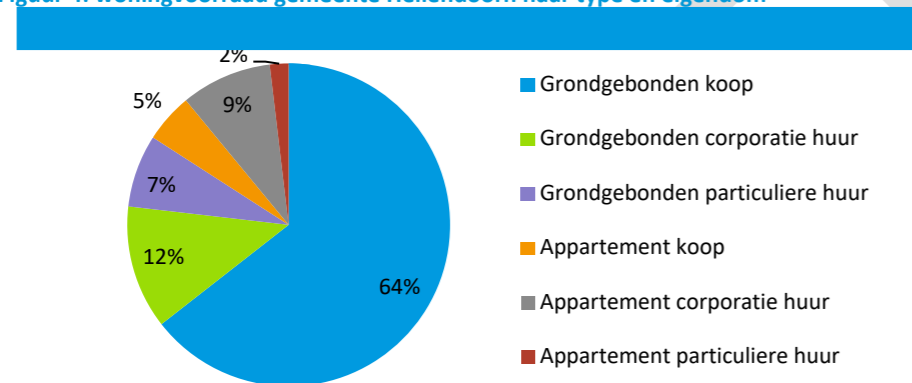
Bijlage 1: Woningmarktanalyse

Deze woningmarktanalyse is uitgevoerd in opdracht van de gemeente Hellendoorn en Reggewoon. Deze cijfers bieden de basis voor de Woonvisie.

7.1 Bestaande woningvoorraad: relatief veel grondgebonden koopwoningen

De Hellendoornse woningmarkt bestaat uit circa 14.560 woningen en wordt gekenmerkt door het grote aandeel grondgebonden woningen, zie onderstaand figuur.¹¹ In de gemeente bestaat 84% van de woningen uit eengezinswoningen, verdeeld over koopwoningen, corporatiehuur en particuliere of commerciële verhuur. De overige 16% van de woningen bestaat uit appartementen/nultredenwoningen, waaronder ook patiobungalows en seniorenwoningen.

Figuur 4: woningvoorraad gemeente Hellendoorn naar type en eigendom



Bron: WOZ-waardebestand (BAG), Gemeente Hellendoorn (2018), bewerking Stec Groep (2019).

Ruim 12.200 grondgebonden woningen (type) en 10.000 koopwoningen (eigendom) in Hellendoorn

Hellendoorn heeft 12.245 grondgebonden woningen, tegenover 2.315 appartementen/nultredenwoningen. Zie onderstaande tabel 1. Wanneer we een uitsplitsing maken naar eigendom, zien we dat 10.100 woningen behoren tot het koopsegment. Ruim 3.000 woningen zijn in het bezit van woningcorporaties, waarvan 2.970 in het bezit van Reggewoon, 95 in het bezit van Habion en 60 in het bezit van Woonzorg. De overige huurwoningen worden verhuurd door particulieren of commerciële verhuurders. Deze verhuur omvat een beperkt aandeel van de woningmarkt.

Tabel 1: onderverdeling woningvoorraad, naar woningtype en eigendom

Grondgebonden woningtype	Koop	Corporatie huur	Particuliere of commerciële huur	Totaal
Grondgebonden	9.385	1.800	1.060	12.245
Appartement/nultreden	715	1.325	275	2.315
Totaal	10.100	3.125	1.335	14.560

Bron: WOZ-waardebestand (BAG), Gemeente Hellendoorn (2018), bewerking Stec Groep (2019).

Diversiteit in grondgebonden woningtypen: rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaand

De grootste voorraad in de gemeente bestaat uit grondgebonden woningen. Hiervan zijn er 4.810 rijwoningen, waarvan 2.925 tussenwoningen en 1.885 hoekwoningen. Daarnaast zijn er 3.450 twee-onder-een-kap woningen en 3.615 vrijstaande woningen. In onderstaande tabel 2 is daarnaast het onderscheid naar eigendom weergegeven. Corporatiehuurwoningen zijn veelal tussenwoningen of hoekwoningen. Twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen zijn vooral koopwoningen.

Tabel 2: onderverdeling grondgebonden woningvoorraad, naar woningtype en eigendom¹²

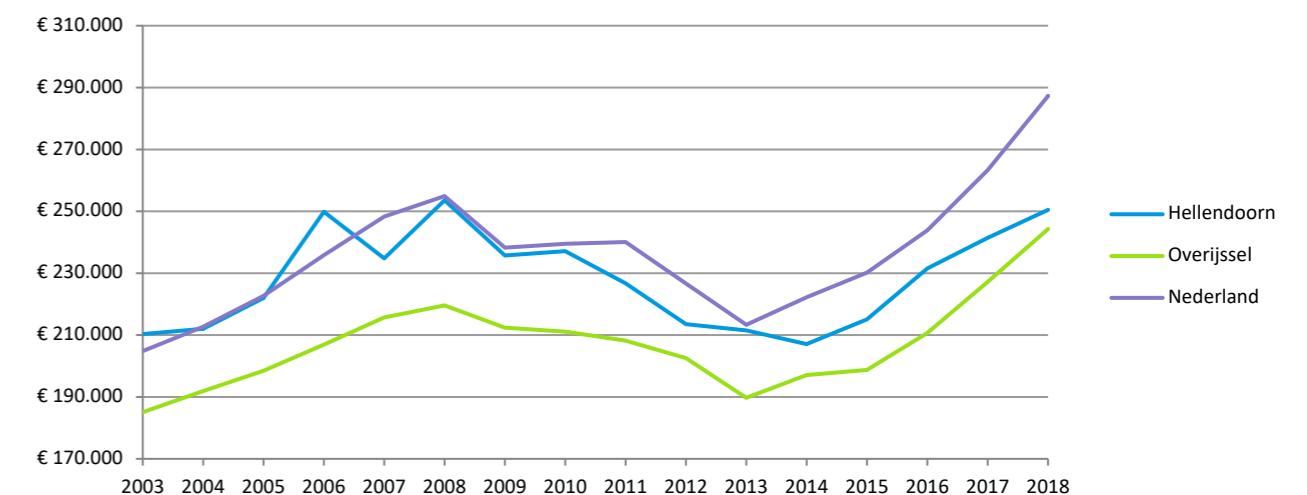
Grondgebonden woningtype	Koop	Corporatie huur	Particuliere huur	Totaal
Tussenwoning	1.680	1.055	190	2.925
Hoekwoning	1.175	610	100	1.885
Twee-onder-een-kapwoning	3.000	135	315	3.450
Vrijstaande woning	3.260	0	355	3.615
Totaal grondgebonden woningen	9.115	1.800	960	11.875

Bron: WOZ-waardebestand (BAG), Gemeente Hellendoorn (2018), bewerking Stec Groep (2019).

Verkoopprijzen van bestaande koopwoningen stegen de afgelopen vier jaar relatief sterk

De gemiddelde verkoopprijs van een woning in de bestaande voorraad lag eind 2018 rond € 250.450 in de gemeente Hellendoorn.¹³ Deze prijs ligt lager dan het landelijk gemiddelde (€ 287.260), maar hoger dan de gemiddelde verkoopprijs in de provincie Overijssel (€ 244.270). De gemiddelde verkoopprijs heeft daarmee het niveau van voor de crisis bereikt en zal naar verwachting nog verder stijgen, zeker op korte termijn.

Figuur 5: prijsontwikkeling bestaande koopwoningen in de afgelopen 15 jaar



Bron: CBS (2018), bewerking Stec Groep (2019).

¹² Exclusief circa 370 bedrijfswoningen met woongedeelte, waarvan verdere uitsplitsing van de woningtypen onbekend zijn.

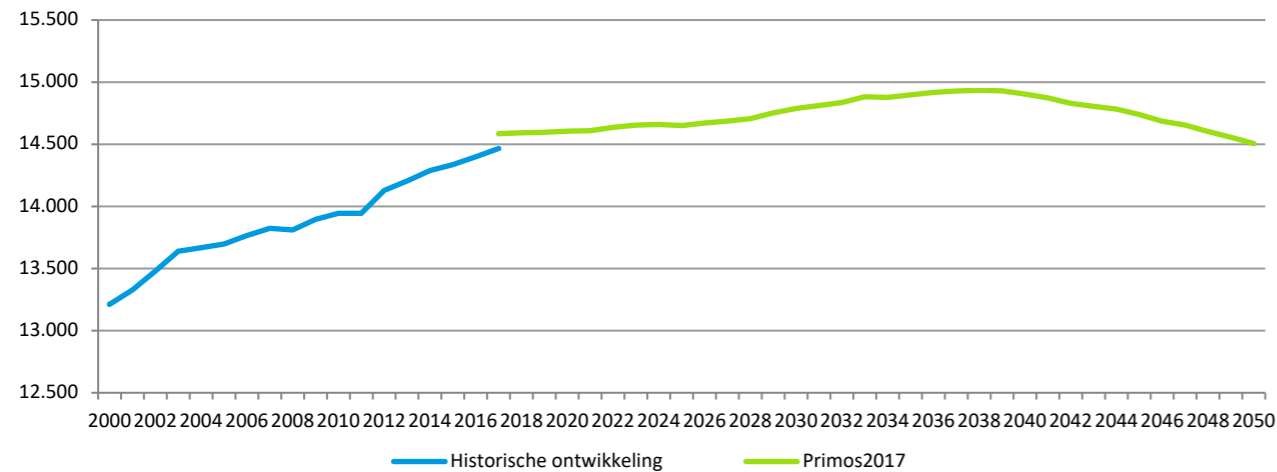
¹³ De gemiddelde WOZ-waarde was ongeveer € 221.000, op basis van alle woningen het WOZ-bestand van de gemeente Hellendoorn. Gemiddeld lag de verkoopprijs dus 10% hoger dan de WOZ-waarde.

¹¹ Stand van de woningvoorraad in januari 2018. Woningen die in 2018 zijn opgeleverd ontbreken in het overzicht.

7.2 Huishoudensontwikkeling: groei van ongeveer 155 huishoudens de komende 10 jaar

In de gemeente Hellendoorn wonen ongeveer 14.600 huishoudens. Wanneer we kijken naar de verwachting van het aantal huishoudens, dan zien we dat het aantal huishoudens tot ongeveer 2038 blijft groeien. Daarna treedt stabilisatie en in een later stadium huishoudensafname op. Voor de komende tien jaar voorspelt de huishoudensprognose een toename van circa 155 huishoudens (Primos2017).

Figuur 6: huishoudensontwikkeling voor de gemeente Hellendoorn, 2000 tot 2050

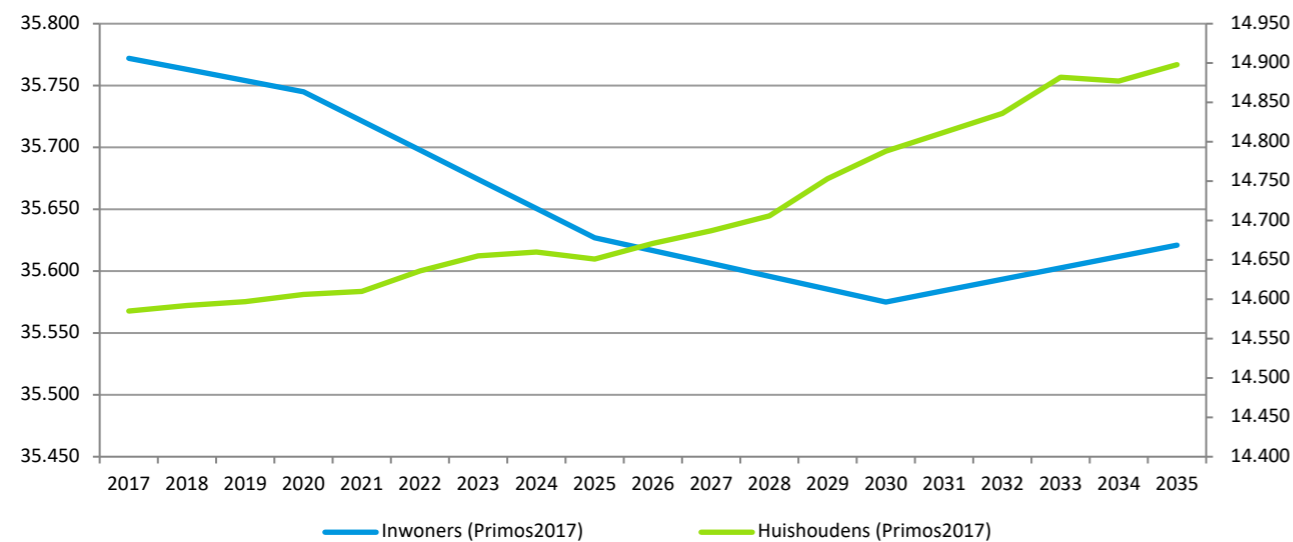


Bron: CBS (2018), ABF Research, Primos2017. Bewerking Stec Groep (2019).

Huishoudensgroei komt voornamelijk door huishoudensverdunding, aantal inwoners daalt eerder

De groei van het aantal huishoudens in Hellendoorn komt bijna volledig door huishoudensverdunding, dus een toename van het aantal kleine huishoudens. Dit is te zien in onderstaand figuur 7. Hierin zijn de bevolkingsprognose en huishoudensprognose voor de gemeente Hellendoorn afgebeeld (beide Primos2017). Het aantal huishoudens stijgt tot 2035 (van 14.585 naar 14.900), terwijl het aantal inwoners in diezelfde periode daalt (van 35.770 naar 35.620).

Figuur 7: huishoudensontwikkeling (rechter as) en bevolkingsontwikkeling (linker as) in beeld



Bron: ABF Research, Primos2017. Bewerking Stec Groep (2019).

7.3 Vergrijzing en huishoudensverdunding zorgen voor kwalitatieve opgaven

Op het totaalniveau van de gemeente stijgt het aantal huishoudens tot 2029 met 155 (Primos2017). Daarnaast is het belangrijk om de onderliggende kwalitatieve ontwikkelingen in beeld te hebben. Hiervoor kijken we naar de ontwikkeling van de diverse doelgroepen (type huishoudens) in de gemeente. We onderscheiden hierin alleenstaanden, stellen en (eenouder)gezinnen. Onderstaande tabel 3 geeft de huishoudensstand en -ontwikkeling per doelgroep tot 2029.

Aantal 75-plus huishoudens in de gemeente groeit fors, andere doelgroepen krimpen

We zien dat de komende tien jaar vooral het aantal 75-plus huishoudens toeneemt, met circa 1.020. Dit komt niet omdat er een groot aantal 75-plussers naar Hellendoorn toe verhuist, maar als gevolg van het ouder worden van bestaande huishoudens. De jongere doelgroepen tot 35 jaar nemen in omvang af de komende jaren, met ongeveer 165. De doelgroep die het sterkst in omvang afneemt is het aantal gezinnen, we zien een daling van 460 huishoudens tot 2029. Dit zorgt voor een veranderende opgave voor wat betreft woningbouw. Dit lichten we hierna verder toe, zie figuur 9 en 10.

Tabel 3: stand van huishoudens op basis van leeftijd en huishoudenssamenstelling

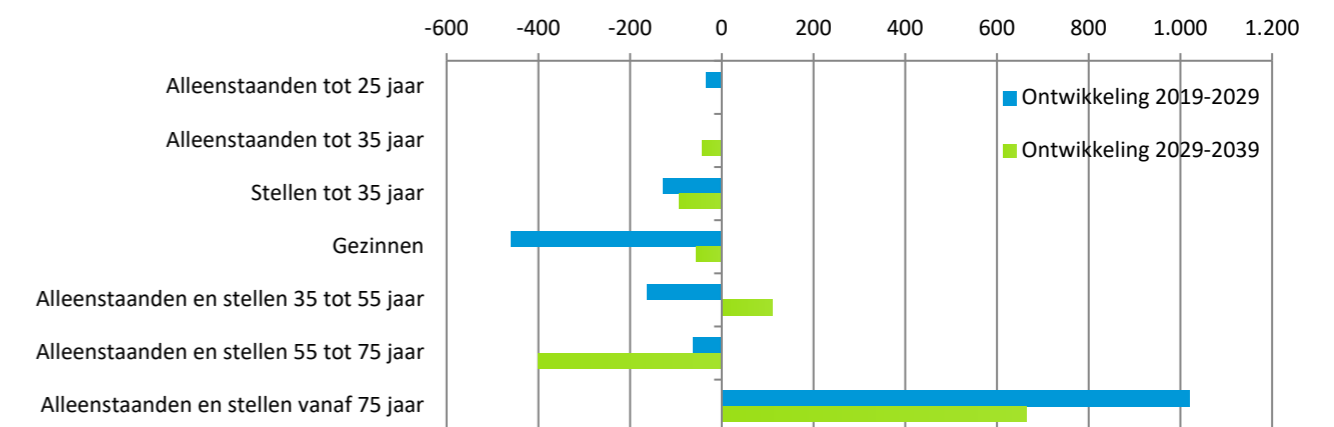
Doelgroep	Stand 2019	Stand 2029	Ontwikkeling 2019 -2029
Alleenstaanden tot 25 jaar	160	125	-35
Alleenstaanden tot 35 jaar	435	435	0
Stellen tot 35 jaar	610	480	-130
Gezinnen	5.520	5.060	-460
Alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar	1.365	1.200	-165
Alleenstaanden en stellen 55 tot 75 jaar	4.225	4.160	-65
Alleenstaanden en stellen vanaf 75 jaar	2.225	3.245	1.020
Totaal huishoudens	14.540	14.705	165*

Bron: ABF Research, Primos2017. Bewerking Stec Groep (2019). *Afrondingsverschil doordat doelgroepen op vijftallen zijn afgerond.

Uitbreidingsvraag naar woningen komt vanuit 75-plus huishoudens

De uitbreiding van het aantal huishoudens vindt de komende tien jaar plaats bij de 75-plus huishoudens. Een doorkijk tot 2039 levert een nog iets extremer beeld op: er komen nog eens 660 75-plus huishoudens bij (zie onderstaand figuur 8). De huidige woningvoorraad in de gemeente Hellendoorn is voornamelijk gericht op gezinnen. De grote voorraad grondgebonden gezinswoningen sluit niet aan bij de veranderende opgave voor de oudere doelgroep. Daarom zijn er voor deze doelgroep zijn nog beperkt woningen beschikbaar. Deze opgave wordt alleen maar groter door de toenemende vergrijzing.

Figuur 8: ontwikkeling van huishoudens op basis van leeftijd en huishoudenssamenstelling

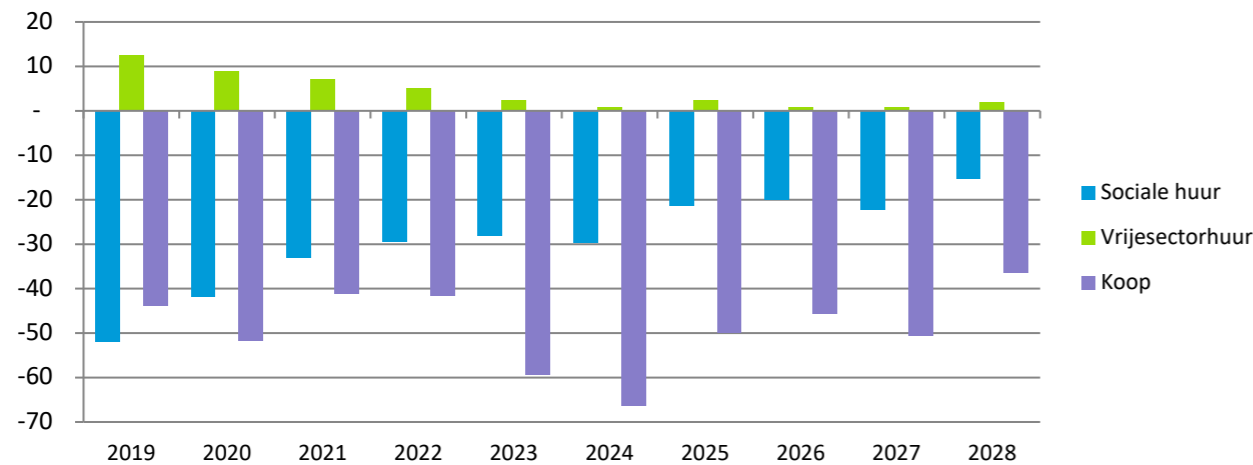


Bron: ABF Research, Primos2017. Bewerking Stec Groep (2019).

Geen behoefte meer aan extra grondgebonden eengezinswoningen (koop en sociale huur)

Als we kijken naar de behoefte aan grondgebonden woningen in de gemeente Hellendoorn, dan valt op dat er op korte termijn overschotten zijn in de koop en sociale huur. Zie figuur 9. De vraag naar deze woningen is kleiner dan het aanbod in de bestaande woningvoorraad. Dit resulteert in een negatieve behoefte. Dit komt doordat er in de bestaande voorraad al veel grondgebonden eengezinswoningen staan, terwijl het aantal gezinnen afneemt. De groep huishoudens die een voorkeur heeft voor een eengezinswoning neemt mede daardoor af, waardoor de behoefte aan toevoeging van dit woningtype kleiner wordt.

Figuur 9: jaarlijkse behoefte aan grondgebonden woningen gemeente Hellendoorn, naar eigendom

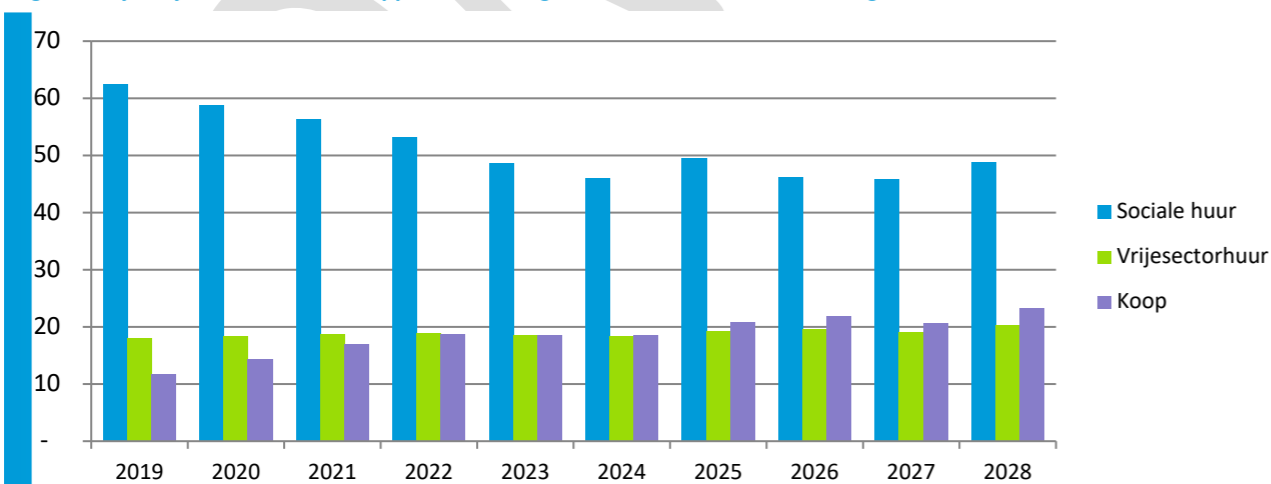


Bron: ABF Research, Primos2017. WoON2015. Bewerking Stec Groep (2018).

Er is een toenemende behoefte aan appartementen en nultredenwoningen, in zowel koop als huur

We zien daarentegen wel een sterke toename in de behoefte aan appartementen en nultredenwoningen, in alle segmenten. Zie onderstaand figuur 10. De ontwikkeling van vergrijzing is hierin duidelijk terug te zien. Oudere huishoudens krijgen vaker de behoefte om te verhuizen naar een nultredenwoning. Zij laten vaak een grondgebonden woning achter. Voor de sociale huurwoningen is hetzelfde beeld te zien.

Figuur 10: jaarlijkse behoefte aan appartementen gemeente Hellendoorn, naar eigendom



Bron: ABF Research, Primos2017. WoON2015. Bewerking Stec Groep (2018).

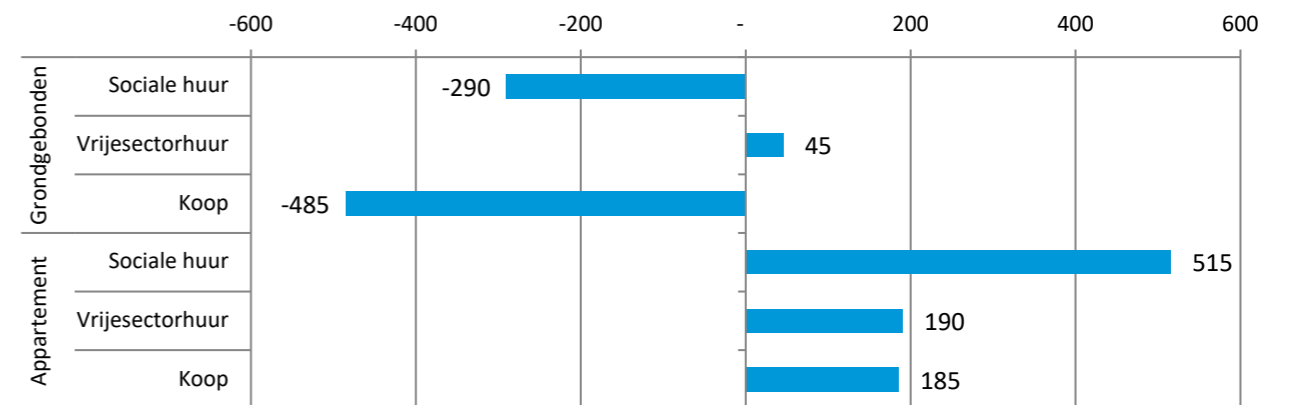
UITLEG STEC-DOORSTROOMMODEL

Door inzet van het bovenstaande doorstroommodel krijgen we meer grip op de veranderende kwalitatieve opgaven op de woningmarkt. We analyseren hierin de vraag naar woningtype en eigendomssituatie. We confronteren daarvoor verhuisgeneigdheid van doelgroepen met hun woonwensen (op basis van WoON2015). 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 (WoON2015). Zo ontstaat een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse opgave oplevert. Let op: als er geen woningen gebouwd worden, vindt er ook geen doorstroming plaats.

Door overschot van grondgebonden woningen kan niet in de volledige behoefte aan appartementen en nultredenwoningen worden voorzien

De doorstroommodellen laten een totale vraag naar appartementen en nultredenwoningen zien van circa 890 (zie figuur 11). Er is echter ook een overschot van 730 grondgebonden woningen te verwachten. In de totale behoefte voor de gemeente Hellendoorn spelen beide kanten een rol (uitbreidingsvraag van 155 woningen volgens Primos2017). Om in de volledige vraag naar appartementen en nultredenwoningen te kunnen voorzien dienen de overschotten ook daadwerkelijk onttrokken te worden aan de woningvoorraad. Zo niet, dan wordt er kwantitatief meer toegevoegd dan de huishoudenstoename (RWP-bandbreedte) en dit zorgt voor overschotten op de totale vraag. Immers: huishoudens kunnen maar in een woning tegelijk wonen, ongeacht het woningtype.

Figuur 11: cumulatieve behoefte aan woningtypen gemeente Hellendoorn, voor 2019 tot 2029



Bron: ABF Research, Primos2017. WoON2015. Bewerking Stec Groep (2018).

TOEVOEGEN VAN GRONDGEBONDEN WONINGEN HEEFT EFFECTEN OP DE BESTAANDE VOORRAAD

Figuur 11 geeft aan dat er over tien jaar een negatieve behoefte is aan grondgebonden woningen. Dit betekent dat toevoegen van meer nieuwbouw in dit segment bijdraagt aan het vergroten van dit overschot. Nieuwbouw verkoopt wel, want dit zijn kwalitatief goede woningen, maar daardoor treden de effecten van het overschot op in de bestaande woningvoorraad. Minder courante woningen kunnen te maken krijgen met waardedaling en leegstand. Als dit op grote schaal in een buurt gaat spelen, dan beïnvloedt dit ook de woonkwaliteit en uiteindelijk de leefbaarheid.

7.4 Inkomens vergeleken met de woningvoorraad: relatief veel betaalbare woningen

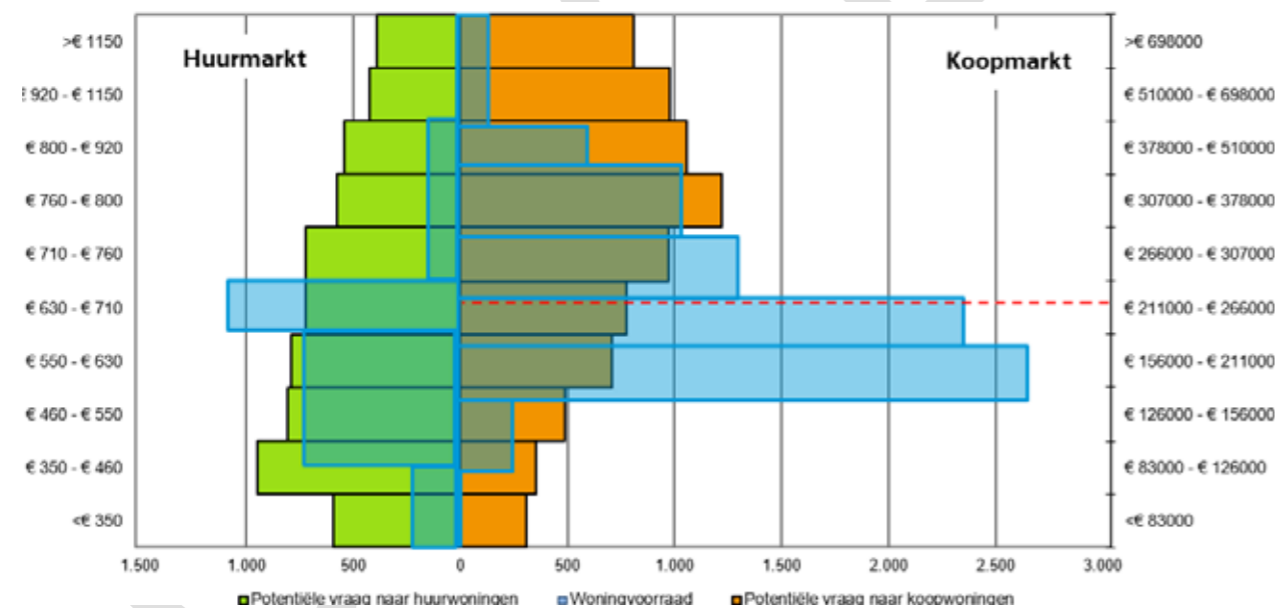
Door middel van het marktruimtemodel confronteren we het bestedingspotentieel (inkomens) en de woonvoorkeuren van huishoudens (huur of koop) met de huidige woningvoorraad naar prijssegment. Iedere rij staat voor 10% van de inkomens, op basis van hun voorkeur voor huur of koop zijn deze huishoudens groen of oranje. De assen geven aan welk bedrag zij maandelijks kunnen huren, of wat zij kunnen betalen voor een koopwoning.

Marktruimtemodel: voldoende ruimte voor meer vrijesectorhuur in de gemeente Hellendoorn

In de gemeente Hellendoorn zijn meer huishoudens die potentieel willen huren, dan dat er op dit moment huurwoningen zijn (zie figuren 9, 10 en 12). Dit geldt met name voor vrijesectorhuurwoningen vanaf € 710 (prijspeil 2018). Dit is te zien aan de groene vraagblokken aan de huurmarkt zijde: er zijn dus huishoudens die op basis van hun inkomen een vrijesectorhuurwoning kunnen betalen (en dit op basis van hun woonvoorkeur willen), maar het aanbod is er niet. Het aanbod is weergegeven met de blauwe blokken, deze zijn korter dan de groene vraagblokken. Volgens het model is er theoretisch gezien ruimte in alle segmenten, maar gezien de huurmarkt in Hellendoorn lijkt een huurprijs van € 1.150 per maand niet haalbaar. Voor de gemeente liggen er zeker kansen voor woningen met een huurprijs tot zo'n € 850.

In het koopsegment zien we vooral marktruimte in het duurdere segment (vanaf circa € 378.000). Het overaanbod in het koopsegment zit voornamelijk in de relatief goedkopere woningen: zeker tussen de € 156.000 en € 266.000 is veel aanbod. De blauwe blokken (het aanbod) steken hier ver voorbij de oranje blokken (de vraag). Dit biedt kansen voor doorstroming. Door te bouwen in het duurdere koopsegment, of nulredenwoningen voor ouderen, kunnen huishoudens in de betaalbare woningen doorstromen. Hierdoor komt de relatief betaalbare voorraad vrij voor bijvoorbeeld starters of alleenstaanden. Toevoegen van woningen in het segment tussen de € 156.000 en € 266.000 zorgt op termijn juist mogelijk voor extra overschotten en leegstand, in een segment waar nu al veel aanbod is.

Figuur 12: marktruimtemodel huur- en koopmarkt gemeente Hellendoorn



Bron: Stec Groep (2019), op basis van Lokale Monitor Wonen (2015), WoON2015, CBS (2014) en WOZ-gegevens gemeente Hellendoorn (2018). *Prijspeil 2018.

Let op: het marktruimtemodel is een theoretische benadering van de markt en houdt geen rekening met het effect van de huurtoeslag en het fenomeen scheef wonen (zie onderstaand tekstkader). Zo wonen huishoudens met een laag inkomen door middel van huurtoeslag toch in een (relatief dure) huurwoning. Ook wonen huishoudens met een laag inkomen en een voorkeur voor koop vaak in een sociale huurwoning, omdat woningen rond de € 90.000 beperkt aanwezig zijn in de woningvoorraad.

UITLEG MARKTRUIMTEMODEL

In het marktruimtemodel is het woningaanbod in de gemeente Hellendoorn ingedeeld naar prijssegmenten (de blauwe blokken), afgezet tegen de potentiële vraag naar huurwoningen (groene staven) en koopwoningen (oranje staven). De gegevens voor het aantal huurwoningen per prijssegment zijn afkomstig van de Lokale Monitor Wonen (2015). De aantallen van de koopwoningvoorraad zijn op basis van WOZ-gegevens van de gemeente Hellendoorn. De potentiële vraag is gebaseerd op de omvang van de inkomensgroepen in Hellendoorn (CBS, 2016, maar cijfers over 2014) en de voorkeur voor een huur- of koopwoning op basis van WoON2015. De verdeling over de inkomensgroepen vormt het uitgangspunt voor de maximale uitgave voor de kale huur door huishoudens. De maximale uitgave is per inkomensgroep bepaald door het toepassen van huurquotes (ministerie I&M en WoON2015).

Vraag naar vrijesectorhuur komt vanuit jonge huishoudens, alleenstaanden en ouderen

In de gemeente Hellendoorn is een grote vraag naar goedkope en middeldure huurwoningen (tot € 850 per maand). Het gaat met name om de woonvraag vanuit kleine (startende) huishoudens en ouderen die een aantrekkelijke levensloopbestendige woning op een goed gelegen locatie in de gemeente wensen.

Starters hebben vaak (nog) een beperkt budget en zoeken daarom betaalbare woningen. Door stijgende huizenprijzen en de aangescherpte hypotheekisen is het voor steeds meer starters moeilijker geworden om (meteen) een woning te kopen. Door gebrek aan doorstroming op de woningmarkt komen er daarnaast weinig woningen beschikbaar voor de startende doelgroep, terwijl er relatief veel betaalbaar aanbod zou moeten zijn op basis van de WOZ-waardes.

Oudere huishoudens willen en/of moeten steeds langer zelfstandig thuis te blijven wonen, zij wonen doorgaans in een grondgebonden eengezinswoning, maar deze sluit niet altijd kwalitatief aan bij de levensloopbestendige woning die zij nodig hebben (dit blijkt ook uit figuur 10). De overwaarde van hun huis willen zij doorgaans gebruiken als aanvulling op hun pensioen. Zij verkiezen daarom vaak een onderhoudsvrije huurwoning boven een nieuwe koopwoning.

Doorstroming in de sociale huursector blijft achter op de behoefte, door gebrek aan middeldure huur

Scheefwonen is een probleem waar maatschappelijk gezien veel over te doen is. Vanuit de Rijksoverheid ontbreekt het tot op heden echter aan concrete maatregelen die op korte termijn een oplossing bieden voor dit probleem. Momenteel woont in de gemeente Hellendoorn circa 25% van de sociale huurders scheef, zowel goedkoop als duur. Dit betekent dat een kwart van de huishoudens in verhouding tot hun inkomen niet passend woont, dit is vergelijkbaar met het landelijk gemiddelde. Zie onderstaande tabel 4.

Tabel 4: goedkope¹⁴ en dure¹⁵ scheefheid binnen de corporatievoorraad

	Gemeente Hellendoorn	Provincie Overijssel	Nederland
Dure scheefheid	13,1%	12,1%	13,0%
Passend gehuisvest	75,5%	77,8%	74,7%
Goedkope scheefheid	11,4%	10,1%	12,3%

Bron: Waarstaatjegemeente (2016). Bewerking Stec Groep (2019), percentages afgerond op 1 decimaal.

In de gemeente Hellendoorn is sprake van 11,4% goedkope scheefheid. Dit betekent dat 11,4% van de woningen tot € 721 per maand verhuurd wordt aan huishoudens die een midden (of hoog) inkomen hebben. Dit betekent dat deze woningen niet beschikbaar zijn voor de doelgroep. Van huishoudens met een laag middeninkomen¹⁶ wordt verwacht dat zij bij voorkeur een passende woning buiten de sociale huursector vinden, bijvoorbeeld in de middeldure huur (€ 721 tot € 850). In dit segment zijn in de gemeente te weinig huurwoningen beschikbaar, terwijl er wel vraag is (zie figuren 10 en 12). Door meer middeldure huurwoningen te stimuleren, kunnen deze huishoudens doorstromen en komen er sociale huurwoningen vrij voor de lagere inkomens.

¹⁴ Goedkope scheefheid: van goedkope scheefheid is sprake wanneer huishoudens met een midden of hoog inkomen in een sociale huurwoning (tot de liberaliseringsgrens) wonen.

¹⁵ Van dure scheefheid is sprake wanneer huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens een woning huren met een huurprijs boven de aftoppingsgrens. Dit kan leiden tot betalingsproblemen.

¹⁶ Huishoudens met een bruto jaarinkomen tussen circa € 36.135 en € 40.349, prijspeil 2018.

Kwaliteit sociale woningvoorraad is goed, maar vraag naar passende woningen blijft

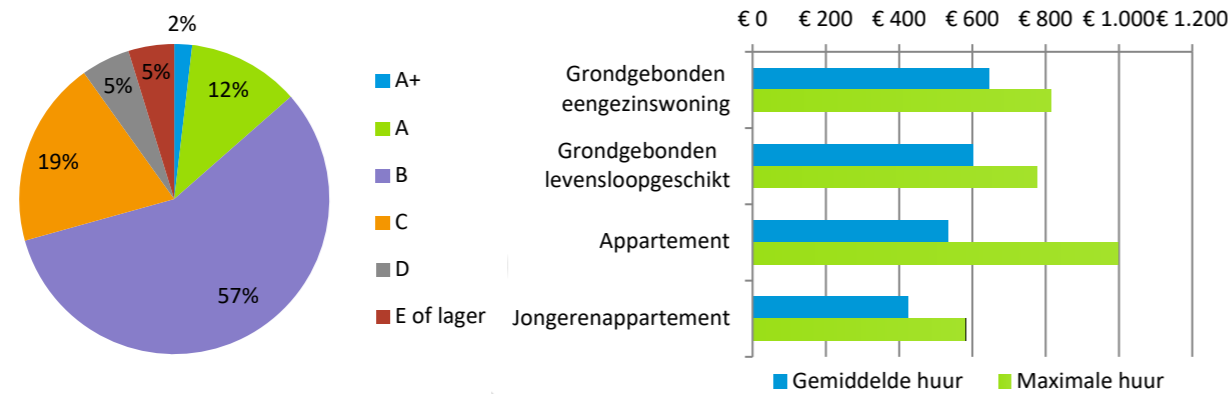
De kwaliteit van de sociale woningvoorraad in de gemeente is hoog (zie onderstaande figuren). Huishoudens die momenteel goedkoop schief wonen in een sociale huurwoning zullen daarom niet snel zelf een stap zetten naar een vrijesectorhuurwoning. Ze krijgen al veel kwaliteit voor hun huurprijs.

We houden er daarom rekening mee dat het aantal scheefwoners in de sociale woningvoorraad slechts langzaam afneemt. Een gevolg hiervan is dat de voorraad niet voldoende toegankelijk is voor de doelgroep.

Daarnaast neemt de behoefte aan sociale huurwoningen naar verwachting verder toe, doordat:

- De sociale woningvoorraad grotendeels bestaat uit grondgebonden eengezinswoningen, terwijl de vraag vanuit (oudere) huishoudens steeds vaker uitgaat naar nultredenwoningen of appartementen.
- Ouderen en zorgbehoevenden dienen langer zelfstandig thuis te blijven wonen, waardoor er meer huishoudens op de woningmarkt blijven die een beroep (kunnen) doen op de sociale woningvoorraad.

Figuur 13: uiteenzetting van het aandeel sociale huurwoningen gerekend tot energielabelklassen (links) en gemiddelde huur per woningtype vergeleken met de maximale huur¹⁷



Bron: Data woningbestand Reggewoon (2018). Bewerking Stec Groep (2019).

7.5 Verhuisbewegingen van en naar Hellendoorn grotendeels lokaal en regionaal

Het grootste deel van de verhuizingen van en naar Hellendoorn vindt plaats binnen de eigen gemeente: ongeveer 69% in de periode 2011 tot 2017. Daarnaast komt een groot deel van de verhuizingen vanuit regiogemeenten, waaronder Almelo, Twenterand en Wierden, zie onderstaande tabel 5 (linker kolommen). In totaal komt bijna 90% van de verhuizers uit de provincie Overijssel, slechts 11% komt uit andere delen van het land. Hetzelfde geldt voor uitgaande verhuisbewegingen (rechter kolommen). De woningmarkt is daarmee hoofdzakelijk lokaal (en regionaal) georiënteerd.

Tabel 5: verhuisbewegingen naar en vanuit de gemeente Hellendoorn, periode 2011 tot 2017

Herkomstgemeenten	Aantal	Aandeel	Vestigingsgemeenten	Aantal	Aandeel
Hellendoorn	10.355	68,7%	Hellendoorn	10.355	68,5%
Almelo	396	2,6%	Almelo	422	2,8%
Twenterand	382	2,5%	Twenterand	373	2,5%
Wierden	315	2,1%	Wierden	310	2,1%
Rijssen-Holten	321	2,1%	Rijssen-Holten	273	1,8%
Enschede	296	2,0%	Enschede	296	2,0%
Raalte	229	1,5%	Raalte	247	1,6%
Zwolle	230	1,5%	Zwolle	245	1,6%
Overig provincie	911	6,0%	Overig provincie	838	5,5%
Overig Nederland	1.648	10,9%	Overig Nederland	1.751	11,6%

Bron: CBS (2012-2017). Bewerking Stec Groep (2019).

7.6 Inzoomen op de kernen: Nijverdal, Hellendoorn en de kleine kernen

Groei van het aantal huishoudens landt voornamelijk in de kernen Nijverdal en Hellendoorn

Op gemeenteniveau groeit het aantal huishoudens in Hellendoorn de komende tien jaar nog met zo'n 1%, maar op kernniveau varieert de groei meer.¹⁸ In de grotere kernen, Nijverdal en Hellendoorn, wordt het leeuwendeel van de huishoudensgroei verwacht, hier ligt nog een uitbreidingsopgave (groei). In de kleinere kernen, buurtschappen en het buitengebied samen blijft het aantal huishoudens nagenoeg gelijk.

Steeds vaker is er geen kwantitatieve uitbreiding van de woningvoorraad meer nodig. We merken op dat kwalitatief vernieuwen in beginsel wel overal nodig is. Bijvoorbeeld omdat de bestaande voorraad onvoldoende aansluit op de kwalitatieve behoefte.

Het RWP biedt ruimte om 340 tot 420 woningen te bouwen. Hoewel er op basis van Primos2017 geen huishoudensgroei verwacht wordt buiten Nijverdal en Hellendoorn, zijn we als gemeente vrij om de woningen zelf te verdelen naar over onze kernen. We hebben de kleine kernen en het buitengebied daarom niet verder gesplitst. Hier maken we als gemeente zelf een afweging over: we varen niet blind op de prognose, maar houden oog voor de lokale behoefte.

Tabel 6: huishoudensontwikkeling op kernniveau

Kern	Stand huishoudens 2019	Indicatie groei 2019-2024	Indicatie groei 2019-2029
Nijverdal	10.415	+ 45	+ 115
Hellendoorn	2.405	+ 35	+ 55
Kleine kernen	1.780	- 20	- 10
Totaal	14.595	Circa 65	Circa 155

Bron: ABF Research, Primos2017 uitvoer wijkniveau, bewerking Stec Groep (2019). Afgerond op vijftallen.

Kleine kernen en buitengebied vergrijzen sterker dan de gemeente gemiddeld

De kleine kernen en het buitengebied vergrijzen de aankomende tien jaar sterker dan de gemeente gemiddeld. Op dit moment bestaat 15% van de huishoudens in de gemeente uit 75-plus huishoudens. In 2029 is dit gestegen tot 19%, een stijging van 4%. Wanneer we naar de kleine kernen kijken, dan is nu 14% van de huishoudens 75-plus. Dit is lager dan het aandeel van de gemeente gemiddeld, maar dit stijgt de komende tien jaar wel naar 23%. Ook neemt het aantal gezinnen in de kleine kernen sterker af, van 41% nu naar 34% in 2029. In de gemeente daalt gemiddeld het aantal gezinnen maar met 2%, van 38% naar 36%.

¹⁷ Maximale huur: betreft de huur die maximaal voor de woning gevraagd zou mogen worden, wanneer deze niet in het bezit zou zijn van een woningcorporatie. Deze maximale huur is te berekenen op basis van WWS-punten.

¹⁸ Let op, beschouw prognoses op kernniveau indicatief daar waar onzekerheidsmarges op een lager schaalniveau toenemen.

Tabel 7: relatieve ontwikkeling van doelgroepen in de kleine kernen vergeleken met gemeente

	Gemeente totaal		Kleine kernen en het buitengebied	
	2019	2029	2019	2029
Alleenstaanden tot 25 jaar	1%	1%	0%	0%
Alleenstaanden tot 35 jaar	3%	3%	3%	2%
Stellen tot 35 jaar	4%	4%	4%	3%
Gezinnen	38%	36%	41%	34%
Alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar	9%	9%	8%	7%
Alleenstaanden en stellen 55 tot 75 jaar	29%	28%	29%	31%
Alleenstaanden en stellen vanaf 75 jaar	15%	19%	14%	23%

Bron: ABF Research, Primos2017. Bewerking Stec Groep (2019).

Aandeel grondgebonden woningen in alle kernen hoog, in Nijverdal ook veel appartementen

In de gemeente is het aandeel grondgebonden koopwoningen 64%. Het valt op dat dit aandeel in de kleine kernen hoger ligt. Alleen in Nijverdal zijn relatief gezien minder grondgebonden koopwoningen. In deze kern ligt juist het aandeel appartementen hoog (16%).

Opvallend is het relatief grote aandeel grondgebonden particuliere huurwoningen in Haarle, Daarleveen en Daarle. Dit is te verklaren doordat er in deze kleine kernen veel boerderijen of bedrijfswoningen staan, waar bijvoorbeeld kinderen en ouders naast elkaar wonen. Hier is dus in principe sprake van verhuur.

Tabel 8: woningvoorraad naar type en eigendom in de gemeente Hellendoorn

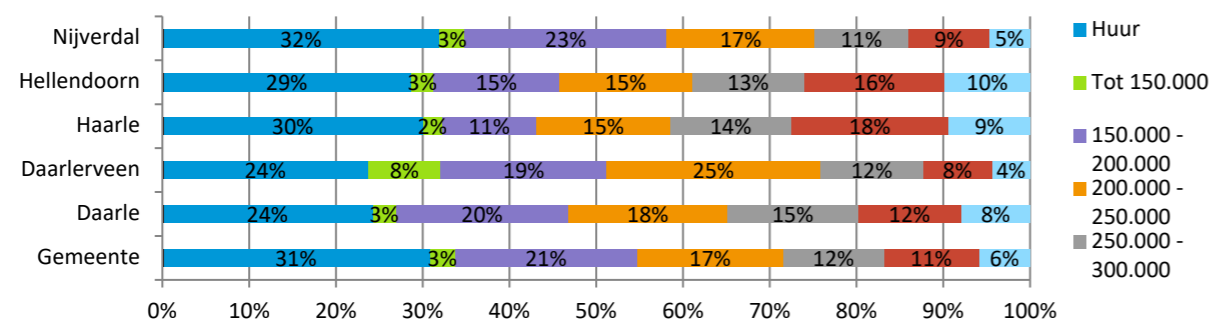
	Gemeente	Nijverdal	Hellendoorn	Haarle	Daarlerveen	Daarle
Grondgebonden koop	64%	63%	71%	72%	77%	77%
Grondgebonden corporatie huur	12%	13%	12%	12%	8%	4%
Grondgebonden particuliere huur	7%	4%	9%	10%	8%	12%
Appartement koop	5%	6%	3%	1%	2%	3%
Appartement corporatie huur	9%	11%	5%	3%	3%	2%
Appartement particuliere huur	2%	2%	1%	1%	2%	2%

Bron: WOZ-waardebestand (BAG), Gemeente Hellendoorn (2018), bewerking Stec Groep (2019).

Relatief veel betaalbare woningvoorraad in de gemeente, maar verschillen tussen kernen zichtbaar

De nadruk in de Hellendoornse woningmarkt ligt zoals gezegd op koopwoningen (circa 70%), vooral in het segment met een WOZ waarde tussen de € 150.000 en € 250.000.¹⁹ Dit maakt het aanbod relatief betaalbaar voor de meeste huishoudens, zie onderstaand figuur 14. In Nijverdal en Daarleveen is de goedkope voorraad relatief gezien het grootst. Hellendoorn is echter relatief duur, evenals als Haarle en Daarle. Voor jonge alleenstaande starters is er in alle kernen relatief weinig aanbod: het aandeel woningen tot € 150.000 is beperkt in de hele gemeente (3%).

Figuur 14: Woningvoorraad naar eigendom en koopsegment in de gemeente Hellendoorn



Bron: WOZ-waardebestand (BAG), Gemeente Hellendoorn (2018), bewerking Stec Groep (2019).

Bijlage 2: Visie op de verschillende kernen

8.1 Nijverdal: kern met de meeste uitbreidingsvraag vanuit huishoudenstoename

Nijverdal is de grootste kern in de gemeente, met zo'n 10.400 huishoudens. Dit is ook de kern waar de meeste voorzieningen gecentreerd zijn, waaronder winkels, horeca, huis voor cultuur en bestuur en het treinstation. Hier zullen de komende jaren in kwantitatieve zin de meeste woningen worden toegevoegd.

We faciliteren de bouw van appartementen alleen in het centrum van Nijverdal

Een belangrijk uitgangspunt voor Nijverdal is dat we appartementen in onze gemeente alleen toevoegen in het centrum van Nijverdal. Daarbuiten staan we de bouw van appartementen in principe alleen toe als er sprake is van transformatie van bestaand vastgoed.

In het winkelachtje staan we alleen commerciële ruimte toe op de begane grond, omdat we het belangrijk vinden om een aaneengesloten winkelgebied te hebben. In de aanloopstraten is een mix tussen wonen en winkelen wel mogelijk. Deze verkleuring zien we als een mooie toevoeging, die elkaar kan versterken en de leefbaarheid ten goede komt.²⁰

We stimuleren meer appartementen dicht bij voorzieningen

Steeds meer ouderen willen een stap zetten naar een levensloopbestendige woning. Nijverdal is de kern bij uitstek om in deze vraag te voorzien. We zouden graag zien dat er meer appartementen in het centrum van Nijverdal komen. Hierdoor kunnen ouderen dicht bij voorzieningen wonen, waardoor ze langer zelfstandig in hun behoeften kunnen voorzien.²¹ Ook starters kunnen hun plek vinden in een appartement in het centrum. Zo wonen ze dicht bij voorzieningen en openbaar vervoer en verhogen ze de levendigheid in het centrum.

8.2 Hellendoorn: vraag vanuit jongeren komt duidelijk naar voren uit eigen enquête

Na Nijverdal is Hellendoorn de grootste kern in de gemeente, met 2.400 huishoudens. De dorpsraad is al bezig geweest met de inventarisatie van woonwensen van jongeren (16 tot 30 jaar). Dit is een doelgroep die in Hellendoorn moeilijk aan een woning komt: 'Als dorpsraad horen wij geluiden uit het dorp dat het voor jongeren/starters lastig is om een woning in het dorp Hellendoorn te bemachtigen. We zien hierdoor jongeren vertrekken naar andere kernen.'²²

Aandachtspunten uit het onderzoek en de inloopavond zijn:

- Jongeren geven aan dat zij het erg belangrijk vinden om in Hellendoorn te blijven wonen, vooral omdat hun sociale netwerk zich hier bevindt.
- Uit de enquête blijkt dat jongeren een twee-onder-een-kapwoning, appartement, tussenwoning of vrijstaande woning zouden willen. Zo'n 80% van de jongeren heeft echter maar een budget tot € 700 per maand, waardoor het realiseren van een deel van hun woonwensen niet mogelijk is.
- Ongeveer 25% van de jongeren geeft aan interesse te hebben in een containerwoning of tiny house. Dit biedt kansen voor een betaalbare eerste woning, waarna zij kunnen doorstromen naar een woning die volledig aan hun wensen voldoet.

²⁰ Bij het transformeren van winkel-, kantoor-, of commerciële ruimte naar wonen is schrappen van de vigerende bestemming in het bestemmingsplan een vereiste.

²¹ Vanuit Nijverdal was er geen grote opkomst tijdens de inloopavond, daardoor kunnen we de wensen van bewoners niet meenemen in de woonvisie.

²² Uit 'Onderzoek woonwensen jongeren Hellendoorn 2019'.

¹⁹ We merken op dat in 2017 de gemiddelde verkoopprijs van een bestaande woning (bron: CBS) 10% boven de gemiddelde WOZ-waarde (bron: gemeente Hellendoorn) lag.

- Tijdens de inloopavond kwamen ook de oudere huishoudens ter sprake. Hierover zijn gemengde signalen in Hellendoorn. Een deel van hen zou graag (huur)appartementen in de kern hebben, terwijl een ander deel ook graag in een aangepaste eengezinswoning wil blijven wonen. Differentiëren in woningen is de boodschap.
- In Hellendoorn zijn ook enkele transformatie- en inbreidingslocaties volgens de dorpsraad. Dit zijn onder andere de brandweerkazerne en de Blenkeschool. Hier zien zij mogelijkheden voor appartementen of containerwoningen voor jongeren.

8.3 Haarle: betaalbaarheid is een randvoorwaarde om starters te behouden

De kern Haarle heeft circa 820 huishoudens. Vanuit de kern kwamen een aantal starters naar de inloopavond, om aan te geven dat de behoefte van starters vooral te maken heeft met betaalbaarheid:

- In Haarle staat de betaalbaarheid voor starters onder druk. Zelfs voor starters die € 250.000 tot € 300.000 budget hebben is er eigenlijk geen geschikt aanbod. Daar komt bij dat de verbouwkosten niet (helemaal) meegefinancierd kunnen worden. Veel jongeren zijn daarom naar nieuwbouw in Raalte-Noord vertrokken (woning voor € 240.000).
- Er zijn in Haarle ook weinig mogelijkheden voor inbreiding. Oplossingen kunnen daarom ook gezocht worden in de bestaande voorraad: bijvoorbeeld oudere huishoudens een goede huurwoning aanbieden, zodat hun grotere gezinswoning of boerderij opgesplitst kan worden, zodat hier meerdere jonge of kleine huishoudens in kunnen wonen.
- Een andere mogelijkheid is flexibeler bouwen, bijvoorbeeld met compartimenten die toegevoegd of verwijderd kunnen worden. Starters geven aan dat zij niet veel eisen hebben, maar dat zij niet te lang thuis willen blijven wonen.
- Vanuit Haarle is wel interesse in CPO-projecten, mits het betaalbaar is voor starters, of mogelijk voor ouderen. Ze verwachten wel dat ze hierover met de gemeente om tafel kunnen en dat ze ondersteund worden in de uitwerking van dergelijke projecten.

Daarle: interesse in woonconcepten voor jong en oud, maar gebrek aan woningbouwlocaties

In Daarle wonen ongeveer 510 huishoudens. De kern zou graag willen groeien, maar door gebrek aan woningbouwlocaties op inbreidingsplekken gaat dit niet. Sinds de ontwikkeling van Daarle-West (twee jaar geleden) gebeurt er niet veel meer. De dorpsraad heeft wel een aantal suggesties voor nieuwbouw:

- Ten eerste moeten er meer locaties beschikbaar komen. Er zijn geen inbreidingsplekken in de kern, dus zouden ze graag willen dat er uitbreidingslocaties overwogen worden.
- De vraag in de kern komt enerzijds vanuit jongeren. Zij zouden graag een woning kopen, of bouwgrond om zelf een woning te (laten) bouwen. Beide opties zijn niet mogelijk binnen de kern.
- Anderzijds zijn er voor oudere huishoudens er ook geen geschikte woningen. Hierdoor komt de doorstroming op de woningmarkt niet op gang. Meer huurwoningen voor ouderen zouden hierbij kunnen helpen. Er zijn alleen geen ontwikkelaars of beleggers die hierin willen investeren.
- Er komen weinig signalen dat er interesse is in CPO-projecten, zeker niet vanuit starters. De dorpsraad zou daarom graag zien dat er ontwikkelaars aangetrokken worden om nieuwe woningen te realiseren, en niet dat inwoners dat zelf moeten doen. Het moet vanuit de gemeente gefaciliteerd worden.
- De dorpsraad verwacht wel dat er interesse is vanuit starters en ouderen om samen in een vernieuwend woonconcept te wonen, bijvoorbeeld huurwoningen. Voor beide doelgroepen mogen deze woningen wel wat kleiner zijn, als ze maar kwalitatief goed zijn. En in Daarle staan.

8.4 Daarleven: vooral vraag vanuit starters, de oudere huishoudens redden zich wel

Daarleven is een kern met zo'n 450 huishoudens. Hoewel er een sterke vergrijzing voorzien was, werd tijdens de inloopavond aangegeven dat ze juist heel jong gebleven zijn. Zo zijn er voornamelijk wachtlijsten voor de kinderopvang, niet voor seniorenwoningen. Tijdens de inloopavond zijn ons een aantal punten meegegeven:

- De vraag in Daarleven komt vooral vanuit jongeren. Zij willen graag meer betaalbare woningen. Wel in het koopsegment, want dit hoort bij de lokale cultuur.
- De fysieke ruimte om verder te bouwen is beperkt, dus er moet meer grond beschikbaar komen voor nieuwe woningbouwlocaties. Deze grond moet voor een reële prijs aangeboden worden, zodat het niet goedkoper is om bij een buurgemeenten kavels te kopen.
- Vanuit ouderen komt er geen grote vraag. Veel ouderen blijven in hun gezinswoning, al dan niet met aanpassingen wat betreft levensloopbestendigheid.
- Er zijn ook voldoende sociale huurwoningen voor oudere huishoudens. Vaak worden deze bewoond door jongere huishoudens, omdat deze anders leeg zouden staan. Een grote vraag naar seniorenwoningen lijkt er niet te zijn in Daarleven.

8.5 Egede, Eelen en Rhaan: wonen in het buitengebied gaat niet om voorzieningen

Egede, Eelen en Rhaan zijn drie buurtschappen in het buitengebied, waarvan een gezamenlijke vertegenwoordiging aanwezig was op de inloopavond. De belangrijkste punten uit de buurtschappen:

- Het gebrek aan voorzieningen in het buitengebied is geen probleem. Wanneer oudere huishoudens voorzieningen willen, dan verlaten zij de kern en gaan zij in Nijverdal in een appartement wonen.
- Een probleem wat daardoor ontstaat is dat veel oude (woon)boerderijen in het buitengebied leeg komen te staan, omdat ouderen deze niet meer kunnen onderhouden, maar jongeren ze ook niet kunnen betalen.
- Een suggestie vanuit de buurtschappen is om de leegkomende boerenerven te gebruiken voor drie of vier kleine woningen. Op die manier kunnen jongeren de financiering mogelijk wel rond krijgen. Of kunnen er huurwoningen in gerealiseerd worden. Het biedt dan zelfs de mogelijkheid dat de huidige eigenaren ook nog op het erf blijven wonen, omdat ze minder onderhoud hoeven uit te voeren.
- Een oproep aan de gemeente: verstrek gebouwleningen, om verduurzaming of asbestsanering mogelijk te maken. Zeker voor jongeren zijn dit uitgaven die ze voor hun eerste woning niet kunnen financieren.

Bijlage 3: Analyse wonen en zorg

In de gemeente Hellendoorn groeit het aantal oudere (75-plus)huishoudens de komende jaren flink: een inschatting die relatief zeker is. Het gaat om circa 1.000 huishoudens tot 2029. Op basis van deze verwachte ontwikkeling is dan ook een groeiende vraag naar geschikte seniorenwoningen (nultredenwoningen) te verwachten vanuit de groep 75-plus huishoudens. Een deel van die extra vraag komt tot uiting in de groeiende vraag naar extramurale (somatische) zorgvragers de komende tien jaar.

Aandeel oudere huishoudens neemt de komende tien jaar toe: 985 extra 75-plus huishoudens

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 9 blijkt dat het aandeel 75-plus huishoudens in 2019 op circa 16% ligt. In 2029 neemt dit aandeel toe tot circa 23%, hierin is de vergrijzing wederom goed terug te zien. Het aandeel oudere huishoudens ten opzichte van de totale bevolking neemt toe.

Tabel 9: aandeel reguliere huishoudens naar leeftijdsklasse in gemeente Hellendoorn (2019 en 2029)

Leeftijdsgroep	Huishoudens 2019	Aandeel 2019	Huishoudens 2029	Aandeel 2029	Ontwikkeling 2019-2029
15-25 jaar	270	2%	245	2%	-25
25-35 jaar	1.590	11%	1.510	10%	-80
35-45 jaar	2.125	14%	2.090	14%	-35
45-55 jaar	2.800	19%	2.140	15%	-660
55-65 jaar	2.845	19%	2.760	19%	-85
65-75 jaar	2.640	18%	2.695	18%	55
75-85 jaar	1.700	12%	2.325	16%	625
85-plus jaar	630	4%	990	7%	360
Totaal	14.600	100%	14.755	100%	155

Bron: Primos2017 (ABF), bewerking Stec Groep (2019). Aantallen zijn afgerond op 5-tallen. Hierdoor kunnen optellingen afwijken.

Het toekomstig aantal extramurale zorgbehoevenden brengen we als volgt in beeld: We zetten de huidige verdeling van zorgtypen (somatisch, psychogeriatrisch, verstandelijke gehandicapt et cetera) per leeftijdsgroep af tegen het aantal reguliere huishoudens per leeftijdsklasse (tabel 10). Op basis van de groei van het aantal huishoudens per leeftijdsklasse kunnen we zo een indicatie geven van het te verwachten aantal extramurale zorgbehoevenden. In de praktijk valt dit aantal mogelijk nog hoger uit dan nu geraamd, als gevolg van verdere extramuralisering van zorgbehoevenden met een ZFP tot 4.

Extramurale zorg: circa 1.210 personen in 2019, toename van 260 personen tot 2029

In de gemeente Hellendoorn zijn er in 2019 naar schatting 1.210 personen die extramurale zorg ontvangen. Het aandeel personen dat extramuraal zorg ontvangt ligt hiermee rond de 11%. Het gaat vooral om somatische zorg, deze groep heeft een aandeel van zo'n 64% binnen de extramurale zorggroep. Zie onderstaande tabel 10. In 2029 is de groep met een extramurale zorgbehoefte naar verwachting gestegen met circa 260 personen. Het aandeel personen wat somatische zorg nodig heeft is gestegen tot circa 69%.

Naast de doorzettende vergrijzing hebben we de komende jaren dus ook te maken met een groeiend aantal zorgbehoevende personen. 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.

Tabel 10: verhoudingen extramurale zorgbehoefte naar type in gemeente Hellendoorn (2019 en 2029)

Type extramurale zorg	Aantal 2019	Aantal 2029	Ontwikkeling 20189-2029
Somatisch	770 (64%)	1.020 (69%)	250
Psychogeriatrisch	45 (4%)	55 (4%)	10
Psychiatrisch	150 (12%)	150 (10%)	-0
Verstandelijk gehandicapt	150 (12%)	145 (10%)	-5
Zintuiglijk gehandicapt	10 (1%)	10 (1%)	0
Lichamelijk gehandicapt	85 (7%)	90 (6%)	5
Totaal	1.210	1.470	260

Bron: CIZ (2018, cijfers 2015), Primos2017 (ABF), bewerking Stec Groep (2018). Aantallen zijn afgerond op 5-tallen.

Bijlage 4: Kwalitatief programmeren

9.1 Kwalitatief programmeren in het kader van de regionale woonafspraken (RWP)

Regionale afstemming over woningbouw wenselijk om effecten bij buurgemeenten te voorkomen

Om ervoor te zorgen dat gemeenten alleen bouwen voor hun eigen lokale behoefte, zijn in 2017 in Twente woonafspraken gemaakt, samen met de provincie Overijssel. Deze onderlinge afstemming is belangrijk voor een evenwichtige woningmarkt, zeker gezien de sterke verhuisrelaties onderling. Als een gemeente meer woningen zou bouwen dan de lokale behoefte (waarin de onderlinge migratie al meegenomen is), dan betekent dit dat er extra huishoudens van buurgemeenten aangetrokken worden. Dit kan negatieve effecten voor deze buurgemeenten met zich mee brengen, waaronder waardedaling en leegstand. Als alle gemeenten alleen voor hun lokale behoefte bouwen, worden dit soort negatieve effecten voorkomen.

Gemeenten in Twente werken met een gemeenschappelijke richtinggevende prognose als basis voor woonprogrammering. Daarvoor is een systematiek ontwikkeld waarbij actuele marktinzichten worden betrokken, ontwikkelingen op regionaal niveau worden meegewogen en op lokaal niveau een stabiel beeld ontstaat over de verwachte huishoudensontwikkeling als basis voor programmering.

Omdat prognoses gepaard gaan met enige onzekerheid maakten de gemeenten in Twente de afspraak te werken met een bandbreedte. Zowel de onderkant als de bovenkant van de bandbreedte hebben waarde. Gemeenten moeten onderbouwen wanneer zij de bovenkant van de bandbreedte opzoeken. Dit voorkomt blindstaren op één getal en helpt om een stap te zetten naar meer kwalitatief en adaptief programmeren.

Door beperkte kwantitatieve ruimte wordt kwalitatief programmeren steeds belangrijker

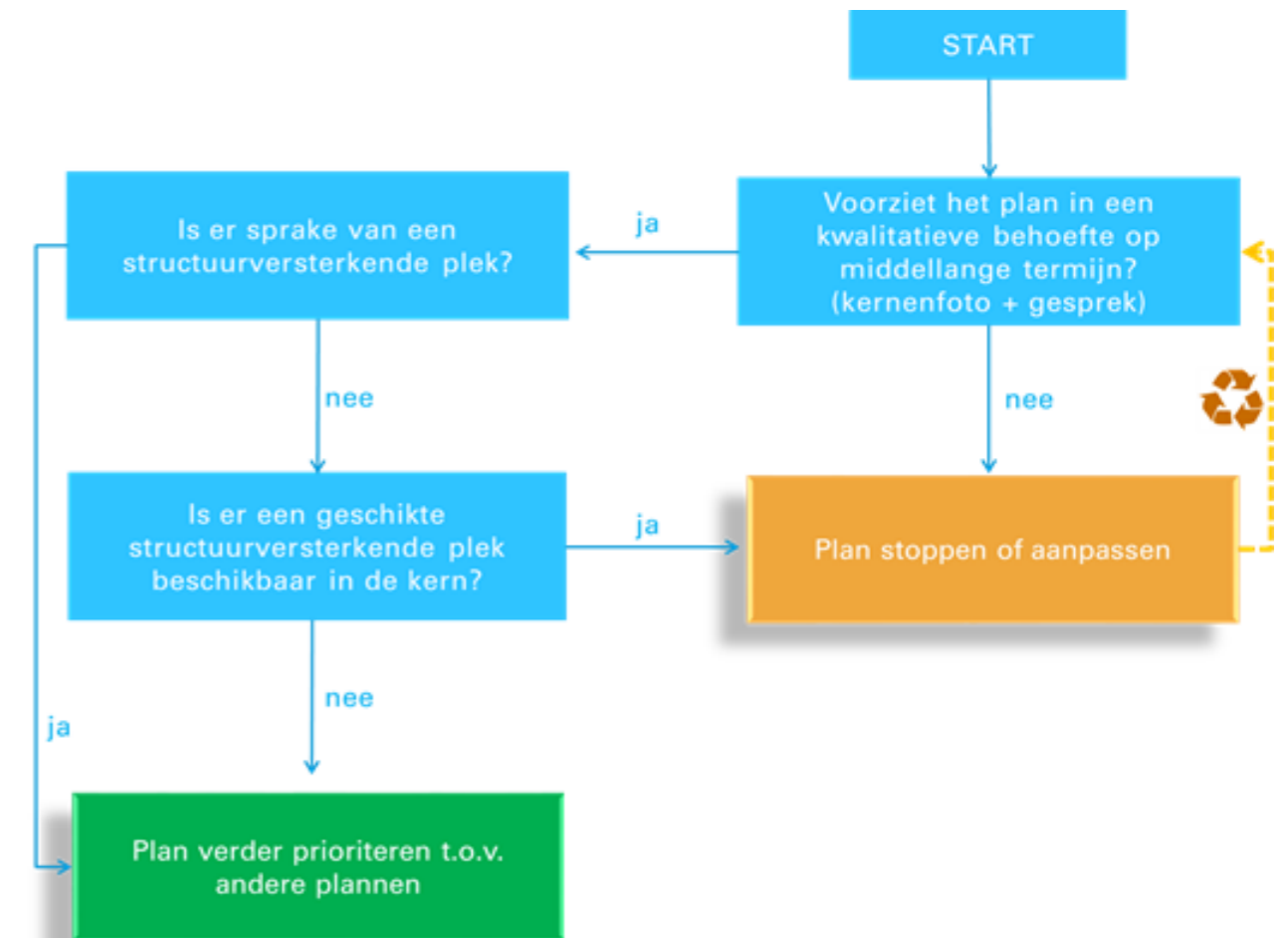
Volgens de huidige afspraken mag de gemeente Hellendoorn 340 tot 420 woningen bouwen, in de periode 2017 - 2027.²³ Na deze periode vlakt de huishoudensgroei langzaam af, onder andere door de aankomende vergrijzing. Dit speelt niet alleen in Hellendoorn, maar in de hele regio. Dit zorgt ervoor dat oog voor de kwalitatieve invulling van nieuwbouw belangrijker wordt. Woningen die nu gebouwd worden, staan er over 40 of 50 jaar nog. Ze moeten daarom kunnen voorzien in de behoefte voor deze langere termijn.

Bestaande (harde) woningbouwplannen sluiten soms onvoldoende aan de op de kwalitatieve behoefte (meer appartementen en nultredenwoningen). Daarnaast zijn er soms betere (zachte) plannen op mooie inbreidingslocaties, in de kernen en dicht bij voorzieningen, die nu niet tot ontwikkeling komen. De opgave is daarmee sterk kwalitatief. Nieuwe plannen hebben steeds vaker (al dan niet aanvaardbare) effecten op bestaande plannen en woningen. In de woonvisie is daarom een afwegingskader opgenomen voor nieuwbouwplannen, zodat de gemeente kan kiezen voor kwalitatief goede plannen op de beste plekken.

9.2 Werken met afwegingskader geeft sturing aan keuzes rondom nieuwbouw

Zoals gezegd: we moeten nu kiezen voor de beste plannen op de beste plekken, ook met het oog op de toekomstige behoefte. Om te helpen bij het maken van bewuste keuzes over welke woningtypen we toestaan en op welke (structuurversterkende) plekken, hebben we een afwegingskader opgesteld. Figuur 15 illustreert het genoemde afwegingskader voor nieuwe woningbouwplannen. Door de stappen te doorlopen ontstaat er een gesprek over de toegevoegde waarde van een nieuwbouwplan. Essentieel is dat kiezen voor een bepaald plan altijd gevolgen heeft voor de bestaande voorraad en ook voor andere nieuwbouwplannen. Het afwegingskader helpt bij het beoordelen en beargumenteren (van de gevolgen) van een plan.

Figuur 15: afwegingskader voor nieuwe woningbouwplannen



Bron: Stec Groep (2018).

1. Past het plan bij de lokale kwalitatieve behoefte?

Het is belangrijk dat woningbouwplannen passen bij de toekomstige kwalitatieve behoefte. In de gemeente zal de komende jaren het aantal ouderen relatief sterk toenemen, terwijl de bestaande woningvoorraad gericht is op gezinnen. Daarnaast is er op korte termijn een behoefte aan betaalbare starterswoningen. Nieuwe plannen dienen te voorzien in deze kwalitatieve behoefte.

2. Is het een structuurversterkende plek?

Stedelijke ontwikkelingen, waaronder woningbouw, dienen in principe binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd te worden (Ladder). Daarnaast dragen centrumlocaties meer bij aan structuurversterking van een kern of gemeente dan locaties aan de rand. Voor de gemeente Hellendoorn is voor de structuurversterking wenselijk aanvullend gebruik te maken van transformatielocaties en aanpakken van 'rotte kiezen'. Hoe meer van deze aspecten van toepassing zijn op een plan, hoe beter deze bijdraagt aan structuurversterking.

²³ In de loop van 2019 wordt het RWP geactualiseerd voor de periode 2019 - 2029.

3. Criteria voor verdere prioritering

Ook tussen plannen die passen bij de kwalitatieve behoefte (1) en structuurversterkend zijn (2) moeten keuzes gemaakt worden. Dit kan op basis van aanvullende criteria, waaronder:

- Er wordt met dit woningbouwplan een stedenbouwkundig plan afgerond.
- Het plan geeft een impuls aan de ruimtelijke kwaliteit (aanpakken leegstand of rotte kies).
- Er is sprake van transformatie van bestaand vastgoed.
- Het betreft een (CPO) project vanuit een behoefte van lokale inwoners.
- Het plan bedient bijzondere doelgroepen, waaronder starters en ouderen.
- Er is sprake van een bijzonder concept, bijvoorbeeld flexibele bouw, knarrenhofjes, proeftuinen voor duurzaamheid, tiny housing of middenhuur.

De eerste twee criteria zijn dwingend: er moet voorzien worden in een kwalitatieve behoefte en het plan moet op een inbreidingsplek liggen. De overige criteria zijn 'pluspunten', hoe meer van deze aanvullende aspecten aan bod komen, hoe meer het plan geprioriteerd moet worden tegenover andere plannen.

Nieuwe initiatieven worden twee keer per jaar door de gemeente beoordeeld, conform bovenstaand afwegingskader met bijbehorende afwegingscriteria. Wanneer het initiatief aan de criteria voldoet, kan het plan verder uitgewerkt worden. De initiatiefnemer dient dan binnen zes maanden na het besluit het ontwerp bestemmingsplan aan te leveren (publiekrechtelijk). Daarnaast maken wij ook afspraken met de initiatiefnemer over diverse aspecten van het plan (kwantitatief en kwalitatief). Deze afspraken leggen we vast in een anterieure overeenkomst (privaatrechtelijk). Hierin kunnen we onder ander afspraken maken over uitpondtermijnen, huurprijzen en doelgroepen.