

**Nota Woningbouw 2014 - 2020  
Rijssen - Holten**

**“Evenwichtig Groeien”**



# Inhoudsopgave

Samenvatting.....	3
Conclusies kwantitatief woningbouwprogramma lange termijn (2013 t/m 2034) en korte termijn (2013 t/m 2019).....	4
Conclusies kwalitatieve woningbouwprogramma Rijssen .....	5
Conclusies kwalitatieve woningbouwprogramma Holten.....	6
1. Inleiding .....	8
2. Woningbouw en bevolkingsontwikkeling 2010 t/m 2013.....	8
3. Randvoorwaarden/kaders woningbouw 2014 t/m 2019 .....	9
3.1. Doelen.....	9
3.2. Uitgangspunten .....	10
4. Prognoses .....	10
4.1. Prognose kwantitatieve woningbehoefte (korte en lange termijn) .....	10
4.2. Verschil in uitgangspunten (input) Primos prognose en Companen prognose .....	10
4.3. Prognose kwantitatieve woningbehoefte Primos 2012 en Companen voor periode 2013 tot 2020 (korte termijn) en periode 2013 tot 2035 (lange termijn).....	10
4.4. Prognose kwantitatieve woningbehoefte per kern in de periode 2013 tot 2035 rekening houdend met migratiesaldo van -50 (Rijssen -70 en Holten +20) .....	11
4.5. Prognose kwantitatieve woningbehoefte per kern in de periode 2013 tot 2020 rekening houdend met migratiesaldo van -30 (Rijssen -70 en Holten +40) .....	12
5. Kwantitatieve woningbouwprogramma's voor Holten en Rijssen .....	13
5.1. Prognose potentiële inbreidingslocaties / overig (nu nog niet als plan in ontwikkeling – nog geen besluitvorming plaatsgevonden) .....	13
5.2. Kwantitatief woningbouwprogramma Rijssen periode 2014 t/m 2019.....	13
5.3. Kwantitatief woningbouwprogramma Holten periode 2014 t/m 2019 .....	14
5.4. Lange-termijnprogramma in relatie omvang Opbroek (2014 t/m 2034).....	14
5.5. Conclusies kwantitatief woningbouwprogramma korte termijn (2014 t/m 2019) en lange termijn (2014 t/m 2034).....	15
6. Kwalitatief woningbouwprogramma Holten en Rijssen .....	16
6.1. Woonwensenonderzoek november 2013 .....	16
6.2. Kwalitatief voorstel woningbouw programma Rijssen in de periode 2014 t/m 2019 .....	18
6.3. Kwalitatief voorstel Holten.....	20
6.4. Woningbouwprogramma (kwalitatief en kwantitatief) in de context woningmarkt .....	21
7. Risico's en financiën .....	21
8. Overige conclusies en aanbevelingen woonwensenonderzoek.....	22

## Samenvatting

De beleidsnota woningbouw 2014 - 2020 Rijssen-Holten "Evenwichtig Groeien" vormt de basis voor het vaststellen van een nieuw woningbouwprogramma voor de periode 2014 t/m 2019, het actualiseren van de woonvisie en het maken van prestatieafspraken met provincie en woningbouwcorporaties. Deze nota is opgesteld aan de hand van de resultaten van het woonwensenonderzoek, bijgaand advies over de woningprogrammering van RIGO en de geactualiseerde prognoses van bevolkings- en huishoudensontwikkeling, uitgevoerd door Companen. Deze samenvatting is tevens het toetsingskader voor bouwplannen die worden ingediend. In bijzondere gevallen kan het college van Burgemeester & Wethouders na het horen van de commissiegrondgebied hiervan afwijken.

Na een korte terugblik op de woningbouwontwikkelingen in de periode 2010 t/m 2013, het uitwerken van randvoorwaarden, kaders en de prognoses zijn de kwantitatieve woningbouwprogramma's voor Rijssen en Holten opgesteld.

De terugblik op de woningbouwontwikkelingen in de afgelopen periode leveren de onderstaande conclusies op:

- Cijfers duiden erop dat door economische crisis mensen langer thuis blijven wonen en dat er vooral voor de starters te weinig wordt gebouwd en er in de bestaande markt te weinig goedkope woningen beschikbaar zijn in Rijssen (prijscategorie € 150.000,00 - € 200.000,00).
- Het goede nieuws is dat naar verwachting in de periode 2010 t/m 2015 er 600-650 woningen aan de woningvoorraad zijn toegevoegd, daarmee worden de met de provincie afgesproken aantallen van 650 woningen voor deze periode nagenoeg gehaald. Dit overigens als een van de weinige gemeenten in Overijssel.
- De bestaande woningmarkt in Rijssen is markttechnisch gezond, mede doordat er de afgelopen jaren relatief minder woningen zijn toegevoegd. Op dit moment is er krapte in het prijssegment tot € 250.000,00. De woningmarkt in Holten is ontspannen, hier is verkoopbaarheid lastiger en afhankelijk van instroom van buiten.
- In de huursector zijn de wachttijden circa 2 jaar. Gemiddeld aantal reacties grondgebonden huur eengezinswoning is circa 50 stuks (zowel in Rijssen als in Holten) en voor appartement circa 32 stuks in Rijssen en in Holten circa 8 stuks).

Op grond van de prognoses van Companen (gecorrigeerd met een migratiesaldo van -50 en te verwachten sloop) kunnen in de periode 2013 t/m 2034 circa 2000 woningen worden gebouwd, waarvan circa 330 in Holten. In de periode 2013 t/m 2019 (gecorrigeerd met een migratiesaldo van -30 en te verwachten sloop) kunnen 860 woningen worden gebouwd, waarvan circa 215 in Holten. Voor Holten geldt een grotendeels verplicht programma op grond van in april 2010 door de gemeenteraad genomen besluiten. De woningbouw in Holten vindt hoofdzakelijk plaats uit oogpunt van het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van gebieden en niet zozeer uit oogpunt van de plaatselijke behoefte. Hierbij speelt De Kol de belangrijkste rol.

In onderstaande tabellen zijn de kwantitatieve woningbouwprogramma's weergegeven voor de periode 2014 t/m 2019 (Hierbij zijn ten opzichte van de prognoses, waarin 2013 is meegenomen, de in 2013 opgeleverde 67 woningen in mindering gebracht).

Vast = hiervoor is bestemmingsplan en eventueel bijbehorende overeenkomst onherroepelijk en plan is in uitvoering c.q. wordt in uitvoering genomen.

Vrij = vrij beschikbare capaciteit in Rijssen, in Holten voor het oplossen van knelpunten

\*\* Vrij onder voorwaarden = woningbouw waarvoor plannen in voorbereiding zijn, waarover nog geen definitieve besluitvorming heeft plaatsgevonden, maar wel besluiten zijn genomen over aantallen woningen en termijnen waarbinnen een en ander moet worden gerealiseerd.

<b>Rijssen</b>	<b>Woningbouw 2014 t/m 2019</b>	
<b>Projecten</b>	<b>Vast</b>	<b>Vrij</b>
Opbroek fase 1	200	
Veeneslagen West	27	
Omefa	8	
Appartementen Grootestraat/Watermolen		20**
Appartementen Stationsomgeving		35**
Appartementen Tusveld	21	
Appartementen Parkstede		25**
Appartementen Eltetho – “extramuralisering”	52	
Overig inbreidingslocaties / uitbreidingslocatie Opbroek fase 2 / buitengebied	11	191
<b>Subtotaal Rijssen</b>	<b>319</b>	<b>271</b>
<b>Totaal Rijssen</b>		<b>590</b>

<b>Holten</b>	<b>Woningbouw 2014 t/m 2019</b>	
<b>Projecten</b>	<b>Vast</b>	<b>Vrij</b>
De Liesen fase 1	7	
De Kol	150	
De Kom	10	
Overig inbreiding / buitengebied / Dijkerhoek	23	10
<b>Subtotaal Holten</b>	<b>190</b>	<b>10</b>
<b>Totaal Holten</b>		<b>200</b>

#### **Conclusies kwantitatief woningbouwprogramma lange termijn (2013 t/m 2034) en korte termijn (2014 t/m 2019) R-H.**

1. Om voldoende te kunnen bouwen voor de plaatselijke behoefte, vooral in Rijssen, de prognose van Companen als uitgangspunt hanteren. Hierbij er wel rekening mee houden dat aantallen minder kunnen worden als gevolg van negatief migratiesaldo van -50 (Rijssen -70 en Holten +20). Bij deze uitgangspunten kunnen er in de periode 2013 t/m 2034 circa 2000 woningen in Rijssen - Holten worden toegevoegd, waarvan circa 330 in Holten; voor de periode 2014 t/m 2019 circa 790 woningen in Rijssen-Holten, waarvan 200 in Holten.
2. In Rijssen in de periode 2014 t/m 2019 proberen circa 100 woningen extra bouwen (boven de hiervoor genoemde 590 woningen) om het migratiesaldo terug te brengen naar -40 (langjarig gemiddelde). Deze kunnen dan naar verwachting hoofdzakelijk gebouwd worden in Opbroek.
3. Het woningbouwproject De Kol voortzetten op grond van de vastgestelde exploitatie met bijbehorende woningbouwplanning. In de periode 2014 – 2020 worden dan circa 150 woningen gebouwd en na 2020 circa 50 woningen.
4. In Holten de bestaande plannen afronden en geen nieuwe plannen in ontwikkeling nemen. Voor het oplossen van knelpunten is een beperkt aantal woningen opgenomen (circa 10). De extra woningen moeten kwalitatief niet concurreren met de woningbouw op De Kol. Een knelpunt is een locatie waar een milieu knelpunt of milieuhinderlijk bedrijf aanwezig is of langdurige leegstand dreigt (>3 jaar) of een functie aanwezig is die planologisch niet meer op de locatie past. Daarnaast

moet de locatie door de woningbouw een betere ruimtelijke uitstaling krijgen. Wanneer dergelijke situaties zich voordoen zal hierover aparte besluitvorming plaatsvinden.

5. In Rijssen moet op de korte termijn de nadruk liggen op het ontwikkelen van nieuwe inbreidingslocaties voor grondgebonden woningen en de uitbreidingslocatie Opbroek (grondvererving, onteigening en sluiten overeenkomsten).
6. Op grond van de uitgevoerde langetermijnprognose en gevoeligheidsanalyse voor de omvang van Opbroek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:
  - o De minimale omvang van Opbroek wordt op grond van de prognoses circa 750 woningen.
  - o De maximale omvang circa 950 woningen. Wanneer er minder inbreidingslocaties komen dan verwacht, kan deze omvang nog toenemen.
  - o Op grond van bovenstaande kan de huidige structuurvisie van Opbroek van 400 woningen zeker gerealiseerd worden en blijft een ontwikkeling van Opbroek voor circa 1000 woningen in totaliteit nog steeds in beeld.
  - o Bestemmingsplan fase 2 moet uiterlijk medio 2017 in uitvoering komen (start bouwrijpmaken) opdat in 2018 de eerste woningen kunnen worden opgeleverd. Gezien de lange proceduretijden en eventuele onteigening van gronden moet het bestemmingsplan tweede helft 2014/uiterlijk begin 2015 in voorbereiding worden genomen. Gelijkijdig starten met opstellen structuurvisie Opbroek fase 3 en 4 en onderzoek economische haalbaarheid hiervan.

### **Conclusies kwalitatieve woningbouwprogramma Rijssen**

Voor de kwalitatieve verdeling spelen de onderstaande factoren een rol:

1. Er zijn een aantal plannen in ontwikkeling die op grond van afspraken uit het verleden moeten worden doorgezet (zie vaste projecten in bovenstaande tabellen).
2. Grondgebonden koopwoningen voor starters is een belangrijk item, maar ook de doorstromers, vooral wanneer het gaat om verkoop van kavels, zijn zeer zeker een belangrijke doelgroep.
3. Bij de bouw van appartementen moeten geen nieuwe plannen in ontwikkeling worden genomen naast de plannen waar al afspraken over gemaakt zijn c.q. die al in aanbouw zijn.

Het gaat hier om de onderstaande projecten:

Parkstede	25 st. (besluitvorming over planontwikkeling heeft plaatsgevonden)
Watermolen/Grotestraat	20 st. (haalbaarheidsonderzoek is gaande)
Stationsomgeving	35 st. (besluitvorming over planontwikkeling heeft plaatsgevonden)
Tusveld	21 st. (in uitvoering)

Het gaat hier veelal om appartementen in de koop of duurdere huur. Bij de Parkstede worden 8 sociale huurappartementen opgenomen. Meer appartementen bouwen in sociale huur is niet aan de orde, gezien het vrijkomen van bestaande appartementen in de sociale huur in de komende jaren. Daarnaast komen er een deel van de voor "extramuralisering" bedoelde appartementen bij vooral Eltheto als sociale huur op de markt (circa 50).

De eerste drie projecten zijn onder voorwaarden opgenomen in het woningbouwprogramma. Bij deze plannen zijn of worden nog afspraken gemaakt over termijnen van voorbereiding en uitvoering. Wanneer één of meer van bovengenoemde plannen komt te vervallen of de aantallen minder worden dan kunnen nieuwe plannen in behandeling genomen. Ook deze plannen moeten dan voldoen aan de onder ad. 5 genoemde omschrijving van knelpunt. Jaarlijks zal evaluatie plaatsvinden.

4. Bij de appartementen ligt de opgave vooral om de vrijkomende appartementen in te zetten voor de wens/vraag bij jongeren. Of deze wens wordt ingevuld is vooral bij de groep starters onzeker. Zeker is dat starters over het algemeen binnen een periode van 5 jaar weer doorstromen naar een grondgebonden koop- c.q. huurwoning als deze in voldoende mate beschikbaar en prijstechnisch haalbaar is.
5. Vooral in het centrum of aangrenzende gebieden worden appartementen ook gebruikt om (ruimtelijke/planologische) knelpunten op te lossen. Hiervoor zijn circa 25 appartementen beschikbaar. Een knelpunt is een locatie waar een milieu knelpunt of milieuhinderlijk bedrijf aanwezig is of langdurige leegstand (>3 jaar) dreigt of een functie aanwezig is die planologisch niet meer op de locatie past en waar omzetting naar woningbouw in de vorm van appartementen stedenbouwkundig en planologisch een goede oplossing is. Daarnaast moet de locatie door de woningbouw een betere ruimtelijke uitstaling krijgen.
6. De behoefte aan grondgebonden huurwoningen (sociale huur) is op grond van de behoefteprognoses en de vraag in de praktijk zeker aanwezig. Daarnaast is de geprognosteerde behoefte wanneer de economische crisis doorzet nog 100 meer. Voorstel is om de geplande capaciteit van 60 huurwoningen in Opbroek (fase 1: 30 en fase 2: 30) te realiseren in de periode

2014 t/m 2020. Daarnaast de volgende items aanpakken en vastleggen/uitwerken in de prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties:

- Geen verkoop van bestaande grondgebonden huurwoningen en de ontwikkelingen in de huurmarkt als gevolg van de vele veranderingen monitoren.
- Bij de woningbouwcorporaties ligt een belangrijke opgave en kans om oudere huurders te bewegen om van de grondgebonden woning te verhuizen naar een appartement. Wellicht dat hier door de corporaties voorzieningen kunnen worden geboden om het wonen in een appartement te stimuleren. Daarnaast is de opgave om een deel van de vrijkomende appartementen “om te bouwen” naar jongerenappartementen (eerst onderzoek naar welke complexen hiervoor geschikt zijn).
- Gezamenlijke monitoring van de woningmarkt is de komende jaren van groot belang.

In onderstaande tabel is het kwalitatieve woningbouwprogramma weergegeven. Op bijlage is een globale indeling in prijscategorieën per project aangegeven. De prijscategorieën zijn indicatief, het enige dat de gemeente in een bestemmingsplan/exploitatieplan juridisch mag vastleggen is het aantal te bouwen sociale huur- en sociale koopwoningen (< 175.000,00 en 175.000,00 - € 200.000,00). De rest is aan de markt.

Woningbouwprogramma 2014 t/m 2019			Rijssen
<b>Koop - grondgebonden</b>			370 – 445
Prijsklasse verdeling globaal:			
	O	P	
< 175.000,-	20%	30%	
175.000,- - 225.000,-	30%	40%	
225.000,- - 275.000,-	20%	20%	
> 275.000,-	30%	10%	
<b>Koop – appartementen</b>			60 -85
Prijsklasse verdeling globaal:			
	O	P	
< 175.000,-	20%	40%	
175.000,- - 225.000,-	30%	50%	
225.000,- - 275.000,-	20%	10%	
> 275.000,-	30%	0%	
<b>Huur – grondgebonden</b>			70
< 575/699	90%	90%	
>699	10%	10%	
<b>Huur – appartementen</b>			90
< 575/699	80%	65%	
>699	20%	35%	
<b>Totaal bruto (incl. compensatie sloop en exclusief bijzondere doelgroepen)</b>			<b>590 – 690</b>

O=Onderzoek, P=Praktijk

### Conclusies kwalitatieve woningbouwprogramma Holten

1. De wens uit het woningmarktonderzoek is evenals in Rijssen gericht op (goedkope) huurappartementen maar ook op (goedkope) koopwoningen. In de huursector wordt het project jongerenwoningen op De Kol gerealiseerd (€ 500,- per maand), dat perfect aansluit bij deze vraag (ook koop is hierbij mogelijk, € 100.000,00). In de duurdere huur (€ 900,-) worden 30 energie neutrale woningen gerealiseerd met zeer beperkte energie- en onderhoudskosten.
2. De geprognosticeerde behoefte naar grondgebonden huurwoningen blijft aanwezig, hoewel de saldi van de wensen op dit moment geen grote vraag veronderstelt. In de huursector is de vraag in de praktijk behoorlijk. In de praktijk blijkt dat bij verhuur van een woning er de afgelopen twee jaar gemiddeld 50 gegadigden zijn. Dit is wel een reden om in te zetten op de bouw van circa 15 grondgebonden sociale huurwoningen en de verkoop van sociale grondgebonden huurwoningen voorlopig te stoppen en de ontwikkelingen in de huurmarkt als gevolg van de vele veranderingen gezamenlijk te monitoren.

3. In de koop zijn ook projecten in ontwikkeling die passen bij de wensen uit het onderzoek.
4. Op grond van de behoefteprognose berekening zullen vooral de bestaande woningen die vrij komen in de koopsector worden ingevuld door een klein deel Rijssense huishoudens en door huishoudens van buiten de gemeente. In Holten is immers de plaatselijke behoefte beperkt.
5. De wens naar koopappartementen wordt niet ingevuld. Deze wens is vooral van ouderen, maar hierbij is het wel van belang dat de prijskwaliteit en vooral de plek goed is. Wellicht dat met de ontwikkelende partijen kan worden bekeken in hoeverre de bouw van 15 tot 20 appartementen op De Kol mogelijk is.

In onderstaande tabel is het kwalitatieve woningbouwprogramma weergegeven. Op bijlage is een globale indeling in prijscategorieën per project aangegeven. Dit is indicatief, het enige dat de gemeente in een bestemmingsplan/exploitatieplan juridisch mag vastleggen is het aantal te bouwen sociale huur- en sociale koopwoningen (< 175.000,00 en 175.000,00 - € 200.000,00). De rest is aan de markt.

<b>Woningbouwprogramma 2014 t/m 2019</b>			<b>Holten</b>
<b>Koop - grondgebonden</b>			115
Prijsklasse verdeling globaal:			
	O	P	
< 175.000,-	20%	30%	
175.000,- - 225.000,-	30%	40%	
225.000,- - 275.000,-	20%	20%	
> 275.000,-	30%	10%	
<b>Koop – appartementen</b>			20
Prijsklasse verdeling globaal:			
	O	P	
< 175.000,-	20%	40%	
175.000,- - 225.000,-	30%	50%	
225.000,- - 275.000,-	20%	10%	
> 275.000,-	30%	0%	
<b>Huur – grondgebonden</b>			45
< 575/699	90%	35%	
>699	10%	65%	
<b>Huur – appartementen</b>			20
< 575/699	90%	70%	
>699	10%	30%	
<b>Totaal bruto (incl. compensatie sloop en exclusief bijzondere doelgroepen)</b>			<b>200</b>



## 1. Inleiding

De nota woningbouw 2010 “Balanceren tussen groei in Rijssen en krimp in Holten” was opgesteld om een beeld te krijgen van de huishoudensontwikkeling en de kwantitatieve woningbouwbehoefte voor de periode 2010 – 2035. Op grond van deze nota heeft in april 2010 politieke besluitvorming plaatsgevonden over het stopzetten, temporiseren en doorzetten van woningbouwplannen die destijds in de pijplijn zaten. Een actualisatie van de nota uit 2010 is nodig, omdat in 2014 het woningbouwprogramma voor de periode 2014 - 2020 duidelijk moet worden in verband met het maken van woningbouwplannen, het actualiseren van de woonvisie en het maken van prestatieafspraken met de provincie en de woningbouwcorporaties. In de nu voorliggende nota woningbouw 2014 “Evenwichtig Groeien” worden de woningbouwontwikkelingen in de afgelopen jaren op grond van de in 2010 genomen besluiten kort geëvalueerd. Ook worden de resultaten van de geactualiseerde langetermijnprognoses van de huishoudensontwikkeling door Companen, de relevante actuele ontwikkelingen en woonwensen op grond van het woonwensenonderzoek van november 2013 in beeld gebracht.

In 2010 speelden vooral de ontstane economische crisis en de erg lage Primos prognoses wat betreft de bevolkings- en huishoudensontwikkeling een grote rol. Als gevolg hiervan zijn destijds diverse projecten stilgelegd c.q. getemporiseerd en gronden afgeboekt. Op dit moment hebben we vooral te maken met de effecten en maatregelen als gevolg van de economische crisis, de resultaten van het uitgevoerde woonwensenonderzoek en de krappe woningmarktsituatie in de kern Rijssen. In deze nota wordt niet alleen ingegaan op de kwantitatieve woningbehoefte, maar ook op de kwalitatieve aspecten hiervan.

## 2. Woningbouw en bevolkingsontwikkeling 2010 t/m 2013

In de periode 2010 t/m 2013 zijn 479 woningen gebouwd en 133 woningen gesloopt (toevoeging 346 woningen aan de woningvoorraad). In deze periode mochten er op grond van de prestatieafspraken met de provincie circa 435 woningen worden toegevoegd. Dat deze aantallen niet zijn gehaald, heeft te maken met een vertraging in een aantal projecten als gevolg van de economische crisis. De belangrijkste reden is echter de sloop van een groot aantal woningen bij de verzorgingshuizen Eltheto en Parkstede, waarvan de nieuwbouw pas in 2015 wordt opgeleverd. Het gaat hier om circa 75 woningen. In onderstaande tabel zijn de ontwikkeling van de woningbouw en bevolking samengevat:

Periode 2010 t/m 2013	Holten	Rijssen	Rijssen-Holten
Aan de woningvoorraad toegevoegde woningen	110	236	346
Gemiddeld Migratiesaldo	40	-110	-70
Gemiddelde bevolkingsontwikkeling	35	115	150
Gemiddelde huishoudingsontwikkeling	18	42	60
Gemiddeld leegstandspercentage woningen			2,9%
Gemiddelde woningbezetting	2,5	2,82	2,75
Gemiddelde natuurlijke aanwas	-5	225	220

Toelichting:

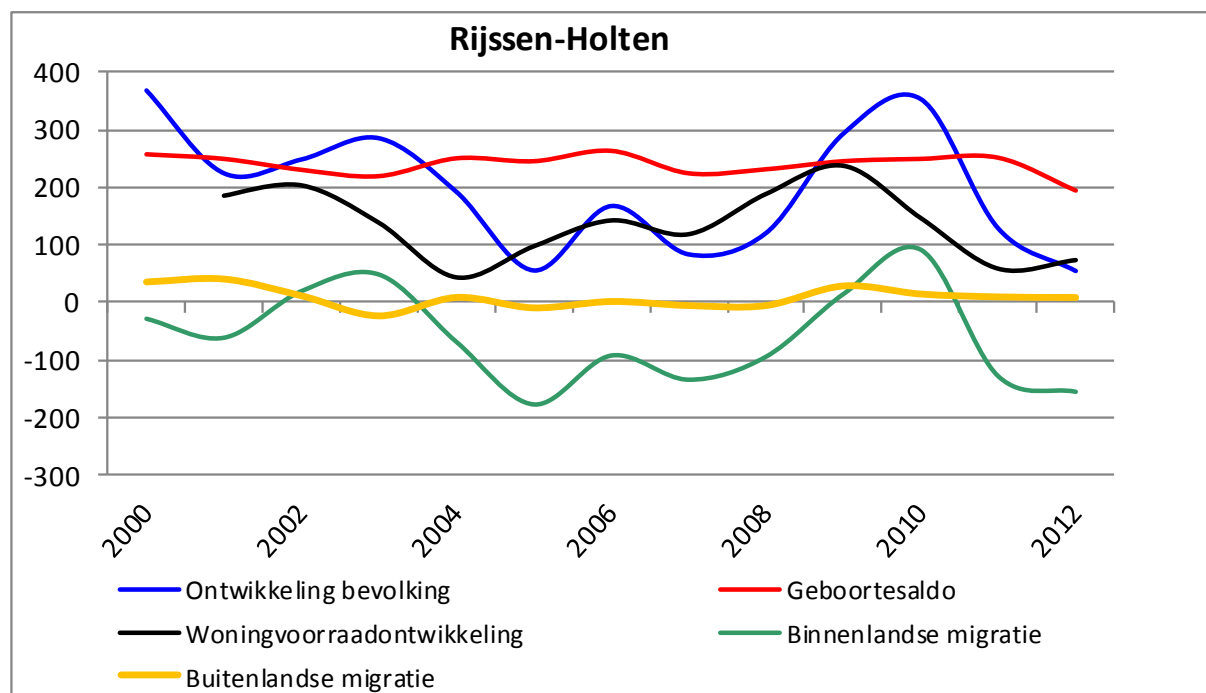
- **Migratiesaldo:** in Rijssen heeft de woningbouwontwikkeling geleid tot een te negatief migratiesaldo van -110 per jaar, terwijl bij voldoende aanvullende nieuwbouw een saldo van circa - 40 per jaar haalbaar lijkt (langjarig gemiddelde). Doordat in Holten relatief veel woningen zijn gebouwd, is daar het migratiesaldo positief.
- De bevolkingsontwikkeling en huishoudensontwikkeling in de kern Rijssen gaat achterlopen op de prognoses. De bevolkingsontwikkeling met circa 50-60 personen per jaar en de huishoudensontwikkeling met circa 20 per jaar.
- **Natuurlijke aanwas:** niet echt afwijkend.
- **Gemiddelde woningbezetting:** Rijssen 2,82, is de laatste jaren gelijk gebleven, Holten 2,5, daalt wel.
- **Leegstandspercentage:** laatste 2 jaar gemiddeld 2,1%, landelijk gemiddelde 4,8%.



Bovenstaande cijfers duiden erop dat door economische crisis mensen langer thuis blijven wonen en dat er vooral voor de starters te weinig “beschikbaar” is en er in de bestaande markt te weinig goedkope woningen beschikbaar zijn in Rijssen (prijs categorie € 150.000,00 - € 200.000,00). Het goede nieuws is dat er naar verwachting in de periode 2010 t/m 2015 er 600-650 woningen aan de woningvoorraad zijn toegevoegd en daarmee worden de met de provincie afgesproken aantallen van 650 woningen voor deze periode nagenoeg gehaald. Dit overigens als een van de weinige gemeenten in Overijssel. Resultaat zal naar verwachting ook zijn dat het migratiesaldo in Rijssen positiever zal worden (In deze periode worden er in Rijssen 410 en in Holten 210 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd).

In de sociale huursector zijn in de periode 2010 t/m 2013 14 grondgebonden huurwoningen in Holten en circa 24 sociale huur- en 19 dure huurappartementen in Rijssen gebouwd. Daarnaast zijn in Rijssen circa 53 woningen in de huursector gebouwd bij verzorgingshuis Maranatha (vervangende nieuwbouw). In de periode t/m 2015 zijn er verder geen plannen voor grondgebonden sociale huurwoningen. Dat er geen plannen in ontwikkeling zijn genomen heeft enerzijds te maken met het niet beschikbaar zijn van locaties en anderzijds omdat de verwachte effecten van de “verhuurdersheffing” investeringen bij de woningcorporaties blokkeren. Wel worden er 52 sociale huurappartementen bij Eltheto opgeleverd en zijn er een 8-tal sociale huurappartementen in Parkstede gepland.

Uit gegevens van de woningcorporaties blijkt dat in de huursector de wachttijden gemiddeld circa 2 jaar zijn. Gemiddeld aantal reacties grondgebonden huur eengezinswoning is circa 50 stuks (zowel in Rijssen als in Holten) en voor appartement circa 32 stuks in Rijssen en in Holten circa 8 stuks.



### 3. Randvoorwaarden/kaders woningbouw 2014 t/m 2019

#### 3.1. Doelen

- Het bouwen van voldoende voorraad woningen voor de plaatselijke behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief.
- In Holten de uit de visie Heerlijk Holten voortkomende ruimtelijke kwaliteitsimpuls wordt gerealiseerd en krimp wordt tegengegaan.
- Inbreidingsplannen gaan voor uitbreidingsplannen (SER-ladder: op grond van de Omgevingsvisie verplicht). Ruimtelijke kwaliteit is hierbij uitgangspunt.
- Voor zover mogelijk aan de vraag per kern voldoen.
- Opstellen prestatieafspraken met woningbouwcorporaties.
- Bestaande woonwijken moeten voldoende kwaliteit houden, er moet geen leegstand ontstaan. Zonodig transformatie/herontwikkeling.

- Financiële consequenties en risico's beheersbaar houden.

### 3.2. Uitgangspunten

*Prestatieafspraken Wonen met provincie Overijssel*

– *midterm review, periode 2010 t/m 2014 (afpraak is eind 2013 met 1 jaar verlengd) en uitgangspunten woningbouwprogramma 2015 – 2020*

- 650 woningen (excl. vervangende nieuwbouw en bijzondere doelgroepen) t/m 2015.
- In 2015 afspraak met provincie over woningbouwprogramma 2015 t/m 2019.
- Proberen om 50% woningbouw door inbreidingsplannen te realiseren in de periode 2015 - 2020.
- Bestemmingsplancapaciteit periode 2010 – 2020 circa 1060 woningen.

*Beleid Omgevingsvisie*

- Bouwen voor plaatselijke behoefte.
- SER-ladder.
- Zuinig en efficiënt ruimtegebruik.

*Gemeentelijk beleid*

6. Bouwplannen moeten passen in het kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogramma.
7. De woningbouwplanning wordt gehaald.
8. Bouwen voor plaatselijke behoefte, in Holten worden meer woningen gebouwd om projecten uit Heerlijk Holten (ruimtelijke kwaliteitsimpuls te kunnen realiseren).
9. Vraaggericht bouwen.
10. Bestaande markt d.m.v. kengetallen monitoren, zodat deze zich evenwichtig ontwikkelt. (kengetallen: te koop/te huur, leegstand, woningbezetting, migratiesaldo, bewegingen in appartementenmarkt e.d.)

## 4. Prognoses

### 4.1. Prognose kwantitatieve woningbehoefte (korte en lange termijn)

Voor de bepaling van de bevolkingsontwikkeling en de huishoudensontwikkeling wordt landelijk gebruik gemaakt van de Primos prognose. De gemeente past al jarenlang een specifiek op Rijssen-Holten toegeneden prognose van het bureau Companen toe. Deze prognose heeft de afgelopen jaren bewezen voor Rijssen goed in evenwicht te zijn met de ontwikkelingen in de praktijk. De afgelopen jaren is in Holten als gevolg van de relatief grote woningbouwproductie een positief migratiesaldo ontstaan en in Rijssen een te negatief migratiesaldo als gevolg van het relatief te weinig beschikbaar zijn van vooral goedkope grondgebonden woningen.

Prognoses blijven echter prognoses, geen enkele prognose die 100% zekerheid biedt. Zeker in het huidige economische tij en de daaruit voortvloeiende crisis in de woningmarkt is de onzekerheid van prognoses groter dan ooit. Daarom is het goed om de prognoses zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij de plaatselijke situatie, de ambitie aan te geven en de nodige flexibiliteit in te bouwen en bij te sturen aan de hand van jaarlijks te monitoren kengetallen.

### 4.2. Verschil in uitgangspunten (input) Primos prognose en Companen prognose

Zie hoofdstuk 2 van de nota "Demografische prognose 2013 lange termijn" van Companen – bijlage 1.

### 4.3. Prognose kwantitatieve woningbehoefte Primos 2012 en Companen voor periode 2013 tot 2020 (korte termijn) en periode 2013 tot 2035 (lange termijn)

Prognoses	Holten	Rijssen	Rijssen-Holten
Prognose Primos 2013 - 2020			685
Prognose Companen 2013 – 2020*	10	820	830
Prognose Primos 2013 - 2035			1235
Prognose Companen 2013 – 2035*	-165	2380	2215

\*Companen hanteert ten behoeve van de bouw voor eigen behoefte een migratiesaldo = 0. Primos gaat uit van een geprognostiseerd migratiesaldo die in de prognosemethodiek wordt berekend.

#### *Toelichting Primos prognose 2012*

De woningbouwbehoefte op grond van de Primos prognose 2012 voor de periode 2013 tot 2035 is in Rijssen-Holten circa 1110 woningen. Voor de periode 2013 tot 2020 zijn dit 560 woningen. Hierbij mag het verschil tussen de gemaakte prestatieafspraken met de provincie en Primos 2012 voor de periode 2013 tot 2015 worden opgeteld (circa 125). Op grond van Primos 2012 is de woningbehoefte voor de periode 2013 tot 2035 dan 1235 woningen en voor de periode 2013 tot 2020 685 woningen. Primos kent geen uitsplitsing van de woningbehoefte per kern.

#### *Toelichting prognose Companen 2013*

Het bouwen op grond van migratiesaldo 0 voor de plaatselijke behoefte is een algemeen aanvaard uitgangspunt. Hierbij is er sprake van een ontspannen woningmarkt. Op grond van resultaten uit het verleden blijkt dat dit moeilijk haalbaar is. Wanneer er voldoende gebouwd wordt, dan ontstaat een positief migratiesaldo, wanneer er te weinig gebouwd wordt dan wordt dit behoorlijk negatief. De afgelopen 10 jaar was het gemiddeld migratiesaldo - 70.

#### **4.4. Prognose kwantitatieve woningbehoefte per kern in de periode 2013 tot 2035 rekening houdend met migratiesaldo van -50 (Rijssen -70 en Holten +20)**

##### *Woningbouwprogramma Holten*

Voordat de vraag per kern wordt bepaald, moeten eerst de woningbouwontwikkelingen in Holten worden toegelicht. In april 2010 is op grond van de nota woningbouw 2010 door de gemeenteraad besloten dat onderstaande plannen doorgang zouden vinden:

- De Liesen fase 1
- De Kol
- Diverse kleine locaties die al waren gestart of waar overeenkomsten waren gesloten

De planning was destijds dat in de periode 2010 t/m 2014 circa 210 woningen zouden worden toegevoegd. Dit aantal wordt naar verwachting 170. Belangrijkste reden is het 1 jaar later opleveren van 35 woningen op de Kol. Voor het woningbouwprogramma tot 2020 moeten de lopende plannen worden afgerond (De Kol volgens de bijbehorende grondexploitatieplanning). De Kol zal echter op grond van de huidige exploitatielooptijd nog doorlopen tot 2024. In de Liesen ligt nog een restcapaciteit van circa 40 woningen die volgens afspraak pas na 2020 in ontwikkeling komen. Voor de periode 2013 t/m 2019 moet er op basis van lopende verplichtingen in Holten met de bouw van circa 215 woningen rekening worden gehouden. Hierbij zijn 16 woningen opgenomen voor het oplossen van knelpunten; rood voor rood, bedrijfswoningen e.a.

Voor de periode 2013 t/m 2034 moet rekening gehouden met de bouw van circa 330 woningen.

In onderstaande tabel is het noodzakelijke woningbouwprogramma voor Holten aangegeven:

Vast = hiervoor is bestemmingsplan en eventueel bijbehorende overeenkomst onherroepelijk en is in uitvoering c.q. wordt in uitvoering genomen.

Vrij = beschikbare capaciteit, waarvan 10 voor het oplossen van "knelpunten".

Projecten	Woningbouw 2013 t/m 2019		Woningbouw 2020 t/m 2034	
	Vast	Vrij	Vast	Vrij
<b>Holten</b>				
De Liesen fase 1	9		40	
De Kol	152		48	
De Kom	10			12
Overig inbreiding / buitengebied / Dijkerhoek	29	16		15
<b>Subtotaal Holten</b>	<b>200</b>	<b>16</b>	<b>88</b>	<b>27</b>
<b>Totaal Holten</b>		<b>216</b>		<b>115</b>

Wanneer met bovenstaande verplichte input van het aantal woningen in Holten wordt gekeken naar de lange termijnprognose van Companen dan is de vraag per kern (rekening houdend met een negatief migratiesaldo van - 50 per jaar (-70 in Rijssen en +20 Holten) als volgt:

<b>Prognose te bouwen woningen 2013 - 2035</b>	<b>Holten</b>	<b>Rijssen</b>	<b>Rijssen-Holten</b>
Prognose Companen	-165	+2380	+2215
Correctie door migratie (Rijssen -70, Holten +20 personen per jaar gemiddeld)*	+165	-610	-445
<b>Totale vraag</b>	<b>0</b>	<b>+ 1770</b>	<b>+1770</b>
Correctie woningbouwplannen Holten	+330	-330	0
<b>Totaal te bouwen woningen (netto)</b>	<b>+330</b>	<b>+1440</b>	<b>+1770</b>
<b>Prognose sloop</b>	<b>0</b>	<b>230</b>	<b>230</b>
<b>Totaal te bouwen woningen (bruto)</b>	<b>+330</b>	<b>+1670</b>	<b>+2000</b>

*\*Toelichting*

In Holten is tot 2035 op grond van de prognoses een negatieve huishoudensontwikkeling van circa -165. Dit zal pas na 2020 plaatsvinden. Eerder is toegelicht dat er ruimte moet zijn voor de toevoeging van circa 330 woningen in deze periode. In de afgelopen periode is gebleken dat het bouwen van meer woningen dan de vraag voor plaatselijke behoefte wordt opgevangen door een positief migratiesaldo. Hieruit blijkt dat bij een ruime woningmarkt Holten inwoners van buiten (inclusief Rijssen) aantrekt en dus aantrekkelijk is om te wonen. Ook vanuit Rijssen is de migratie naar Holten positief (De afgelopen jaren zijn circa 10 woningen per jaar voornamelijk in de bestaande markt hierdoor ingevuld). Schatting is dat in de periode 2013 - 2035 circa 140 woningen door huishoudens vanuit Rijssen worden ingevuld. Wanneer de woningen worden afgezet, betekent dit per saldo dat krimp in Holten nog tot ruim na 2020 wordt uitgesteld.

**4.5. Prognose kwantitatieve woningbehoefte per kern in de periode 2013 tot 2020 rekening houdend met migratiesaldo van -30 (Rijssen -70 en Holten +40)**

	<b>Holten</b>	<b>Rijssen</b>	<b>Rijssen-Holten</b>
Prognose Companen	+10	+820	+830
Correctie door migratie (Rijssen -70, Holten +40 personen per jaar gemiddeld)*	+120	-175	-55
<b>Totale vraag</b>	<b>+130</b>	<b>+645</b>	<b>+775</b>
Correctie woningbouwplannen Holten	+86	-86	0
<b>Totaal te bouwen woningen (netto)</b>	<b>+216</b>	<b>+559</b>	<b>+775</b>
<b>Prognose sloop</b>	<b>0</b>	<b>82</b>	<b>82</b>
<b>Totaal te bouwen woningen (bruto)</b>	<b>+216</b>	<b>+641</b>	<b>+857</b>

*\*Toelichting*

Zie toelichting hierboven. Doordat in de periode 2013 tot 2020 relatief veel woningen gebouwd worden in Holten, is, wanneer deze ook worden afgezet, een gemiddeld positief migratiesaldo van 40 realistisch. Schatting is dat in de bedoelde periode circa 70 woningen door huishoudens vanuit Rijssen worden ingevuld. Voor Rijssen heeft het woningbouwprogramma dan kwantitatief weinig negatieve consequenties.

## 5. Kwantitatieve woningbouwprogramma's voor Rijssen en Holten

### 5.1. Prognose potentiële inbreidingslocaties / overig (nu nog niet als plan in ontwikkeling – nog geen besluitvorming plaatsgevonden)

De onderbouwing van de potentiële inbreidingslocaties voor de kern Rijssen zal gebeuren in de nota "potentiële inbreidingslocaties". Deze is nog niet afgerond. Daarnaast zijn nog woningen in het buitengebied opgenomen (bedrijfswoningen en rood voor rood). Op grond van een uitgevoerde quickscan zullen de inbreidingslocaties ongeveer de volgende omvang hebben:

- Periode 2013 t/m 2034 Rijssen: 425 woningen en reserve buitengebied 50 woningen
- Periode 2013 t/m 2019 Rijssen: 116 woningen en reserve buitengebied 9 woningen

In het woningbouwprogramma wordt dit als uitgangspunt meegenomen. Deze aantallen zijn naar verwachting niet aan de lage kant. Wanneer de aantallen uiteindelijk minder worden, dan zal dit vooral ten gunste komen van het mogelijke uitbreidingsplan Opbroek.

Voor de kern Holten is het verplichte programma opgenomen; dit bestaat hoofdzakelijk uit inbreidingslocaties.

### 5.2. Kwantitatief woningbouwprogramma Rijssen periode 2014 t/m 2019

In onderstaande tabel is het kwantitatieve woningbouwprogramma voor Rijssen aangegeven voor genoemde periode (hierbij zijn de 50 in 2013 opgeleverde woningen ten opzichte van de prognoses in mindering gebracht):

Vast = hiervoor is bestemmingsplan en eventueel bijbehorende overeenkomst onherroepelijk en plan is in uitvoering c.q. wordt in uitvoering genomen.

Vrij = vrij beschikbare capaciteit. Op grond van de inschatting van inbreiding moeten er in de periode circa 90 woningen in Opbroek fase 2 gebouwd worden. Wanneer er meer inbreidingsplannen beschikbaar komen dan gaat dit in principe af van Opbroek fase 2. Wanneer er minder inbreidingsplannen beschikbaar komen dan komt dit ten gunste van Opbroek fase 2.

\*\* Vrij onder voorwaarden = woningbouw waarvoor plannen in voorbereiding zijn, waarover nog geen definitieve besluitvorming heeft plaatsgevonden.

Rijssen	Woningbouw 2014 t/m 2019	
	Vast	Vrij
<b>Projecten</b>		
Opbroek fase 1	200	
Veeneslagen West	27	
Omefa	8	
Appartementen Grootestraat/Watermolen		20**
Appartementen Stationsomgeving		35**
Appartementen Tusveld	21	
Appartementen Parkstede		25**
Appartementen Eltetho – "extramuralisering"	52	
Overig inbreidingslocaties / uitbreidingslocatie Opbroek fase 2 / buitengebied	11	191
<b>Subtotaal Rijssen</b>	<b>319</b>	<b>271</b>
<b>Totaal Rijssen</b>		<b>590</b>

### 5.3. Kwantitatief woningbouwprogramma Holten periode 2014 t/m 2019

In onderstaande tabel is het noodzakelijke woningbouwprogramma voor Holten aangegeven (zie ook eerdere toelichting onder hoofdstuk 4.4.). Hierbij zijn de 16 in 2013 opgeleverde woningen ten opzichte van de prognoses in mindering gebracht).

Vast = hiervoor is bestemmingsplan en eventueel bijbehorende overeenkomst onherroepelijk en plan is in uitvoering c.q. wordt in uitvoering genomen.

Vrij = vrij beschikbare capaciteit , waarvan 10 voor het oplossen van “knelpunten”.

Holten	Woningbouw 2014 t/m 2019	
	Vast	Vrij
<b>Projecten</b>		
De Liesen fase 1	7	
De Kol	150	
De Kom	10	
Overig inbreiding / buitengebied / Dijkerhoek	23	10
<b>Subtotaal Holten</b>	<b>190</b>	<b>10</b>
<b>Totaal Holten</b>		<b>200</b>

### 5.4. Lange-termijnprogramma in relatie omvang Opbroek (2014 t/m 2034)

Het lange-termijnprogramma is in Rijssen vooral van belang voor een indicatie van de omvang van Opbroek in relatie met de geschatte inbreidingslocaties. Voor Holten geeft het inzicht in de planning voor de afronding van veelal lopende plannen.

Holten	Programma	Programma	Programma
	2014 t/m 2034	2014 t/m 2019	2020 t/m 2034
<b>Projecten</b>			
De Liesen fase 1	47	7	40
De Kol	198	150	48
De Kom	22	10	12
Diversen / Dijkerhoek	47	33	14
<b>Totaal Holten</b>	<b>314</b>	<b>200</b>	<b>114</b>

<b>Rijssen</b>	<b>Programma</b>	<b>Programma</b>	<b>Programma</b>
	2014 t/m 2034	2014 t/m 2019	2020 t/m 2034
<b>Projecten</b>			
Opbroek	955	290	665
Veeneslagen West	27	27	0
Omefa	8	8	0
Appartementen Grotestraat/Watermolen**	20	20	0
Appartementen Stationsomgeving**	35	35	0
Appartementen Tusveld	21	21	0
Appartementen Parkstede**	25	25	0
Appartementen Eltetho – extramuralisering”	52	52	0
Overig inbreiding	448	103	345
Overig buitengebied	28	9	19
<b>Totaal Rijssen</b>	<b>1619</b>	<b>590</b>	<b>1029</b>
<b>Totaal Rijssen-Holten</b>	<b>1933</b>	<b>790</b>	<b>1143</b>

\*\* onder voorwaarden = woningbouw waarvoor plannen in voorbereiding zijn, waarover nog geen definitieve besluitvorming heeft plaatsgevonden, maar wel besluiten zijn genomen over aantallen woningen en termijnen waarbinnen een en ander moet worden gerealiseerd.

### 5.5. Conclusies kwantitatief woningbouwprogramma korte termijn (2014 t/m 2019) en lange termijn (2014 t/m 2034) R-H.

1. Om voldoende te kunnen bouwen voor de plaatselijke behoefte, vooral in Rijssen, de prognose van Companen als uitgangspunt hanteren. Hierbij er wel rekening mee houden dat aantallen minder kunnen worden als gevolg van negatief migratiesaldo van -50 (Rijssen -70 en Holten +20). Bij deze uitgangspunten moeten er in de periode 2013 t/m 2034 circa 1770 woningen in Rijssen-Holten worden toegevoegd. Dit is overigens vooral bij de besluitvorming over de omvang en het opstellen van bestemmingsplannen voor Opbroek relevant. Bij de overige projecten heeft dit weinig effect. Ook uit oogpunt van risicobeheersing is uitgaan van 1770 woningen verstandig. Hierbij kunnen nog 230 woningen als compensatie voor sloop worden opgeteld. In 2014 zijn er 67 woningen opgeleverd, zodat er per saldo in de periode 2014 t/m 2019 1933 woningen kunnen worden gebouwd.
2. In Rijssen in de periode 2014 t/m 2019 proberen circa 100 woningen extra bouwen boven de hierboven genoemde aantallen om het migratiesaldo terug te brengen naar -40 (langjarig gemiddelde). Deze kunnen dan hoofdzakelijk gebouwd worden in Opbroek.
3. Het woningbouwproject De Kol voortzetten op grond van de vastgestelde exploitatie met bijbehorende woningbouwplanning. In de periode 2014 – 2020 worden dan circa 150 woningen gebouwd en na 2020 circa 50 woningen.
4. In Holten de bestaande plannen afronden en geen nieuwe plannen in ontwikkeling nemen. Voor het oplossen van knelpunten is een beperkt aantal woningen opgenomen (circa 10). De extra woningen moeten kwalitatief niet concurreren met de woningbouw op De Kol. Een knelpunt is een locatie waar een milieu knelpunt of milieuhinderlijk bedrijf aanwezig is of langdurige leegstand dreigt (>3 jaar) of een functie aanwezig is die planologisch niet meer op de locatie past. Daarnaast moet de locatie door de woningbouw een betere ruimtelijke uitstaling krijgen. Wanneer dergelijke situaties zich voordoen zal hierover aparte besluitvorming plaatsvinden.
5. In Rijssen moet op de korte termijn de nadruk liggen op het ontwikkelen van nieuwe inbreidingslocaties en de uitbreidingslocatie Opbroek (grondverwerving, onteigening en sluiten overeenkomsten).
6. Op grond van de uitgevoerde gevoeligheidsanalyse voor de omvang van Opbroek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:



- Voor de bepaling van de minimale omvang uitgaan van gemiddelde toevoeging van 1500 woningen voor Rijssen-Holten in de periode 2013 t/m 2034. Gemiddelde van Primos prognose (1235) en prognose genoemd onder ad. 1. ( 1770) = 1500 woningen. De omvang van Opbroek wordt hierbij circa 750 woningen.
  - Voor de bepaling van de maximale omvang uitgaan van toevoeging van 1770 woningen in de bovengenoemde periode. De omvang van Opbroek wordt hierbij 950 woningen.
  - Op grond van bovenstaande kan de huidige structuurvisie van Opbroek van 400 woningen zeker gerealiseerd worden en blijft een ontwikkeling van Opbroek voor totaal circa 1000 woningen nog steeds in beeld. In 2018 zal hierover definitieve besluitvorming moeten plaatsvinden
  - Bestemmingsplan fase 2 moet uiterlijk medio 2017 in uitvoering komen (start bouwrijpmaken), opdat in 2018 de eerste woningen kunnen worden opgeleverd. Gezien de lange proceduretijden en eventuele onteigening van gronden moet het bestemmingsplan tweede helft 2014/uiteindelijk begin 2015 in voorbereiding worden genomen. Gelijktijdig starten met opstellen structuurvisie Opbroek fase 3 en 4 en onderzoek economische haalbaarheid hiervan.
7. De uitwerking van de potentiële inbreidingslocaties moet nog goed onderbouwd plaatsvinden. Bij het vaststellen van de woonvisie en ten behoeve van het bestemmingsplan Opbroek fase 2 moet dit klaar zijn. Wanneer de locaties meer of minder worden heeft dit 1:1 een relatie met de omvang van Opbroek.

## 6. Kwalitatief woningbouwprogramma Holten en Rijssen

### 6.1. Woonwensenonderzoek november 2013

Het kwalitatieve woningbouwprogramma wordt bepaald aan de hand van de resultaten van het in november 2013 gehouden woonwensenonderzoek en de behoefteprognose berekeningen. De onderzoeken geven een richting aan die beleidsmatig wordt geïnterpreteerd en vertaald naar de praktijk in een concreet woningbouwprogramma. De wensen zijn bepaald aan de hand van het gehouden onderzoek die inwoners van de gemeente op de enquête hebben ingevuld en die zij denken binnen 5 jaar te realiseren. De wensen geven trends aan en zullen over het algemeen niet allemaal worden gerealiseerd. Daarnaast is een prognoseberekening gemaakt van de behoefte op grond van demografische ontwikkelingen voor de periode 2013 - 2020 en de periode 2020 – 2025. Hierbij is rekening gehouden met de ontwikkeling van de bevolking, zowel kwantitatief als kwalitatief (vergrijzing), daarnaast worden verhuisbewegingen als gevolg van doorstroming meegerekend. Basis van de berekening is de projectiemethode waarbij de mensen op soortgelijke wijze blijven wonen als zij nu wonen. Deze prognoseberekeningen geven een goed beeld, mits rekening wordt gehouden met de trends uit het woonwensenonderzoek. Om tot een afgewogen programma te komen, zijn beide resultaten beleidsmatig geïnterpreteerd en, rekening houdend met de al lopende projecten waar al verplichtingen zijn aangegaan, vertaald naar een concreet woningbouwprogramma. Hierbij zijn de nodige randvoorwaarden en kanttekeningen aangegeven. De resultaten van het woonwensenonderzoek zijn weergegeven in de nota van RIGO “De woningmarkt in de gemeente Rijssen-Holten” die als bijlage is toegevoegd. Het onderzoek had niet alleen betrekking op de woonwensen, maar ook andere vragen zijn onderzocht. In hoofdstuk 9 zijn de resultaten en aanbevelingen hiervan aangegeven.

In onderstaande tabellen zijn de resultaten van het woonwensenonderzoek en de prognoseberekeningen voor de toename of afname van de behoefte aangegeven. De resultaten moet niet als een kwalitatief woningbouwprogramma worden gezien. De beleidsmatige interpretatie en vertaling naar een concreet woningbouwprogramma wordt in deze nota gedaan.

## Rijssen

		Voorraad	Saldi van wensen periode 5 jaar	Saldi van wensen periode 5 jaar	Wensen	Uitbreid. progn.	Uitbreid. progn.
		2013	doorstromers	starters	totaal	2013- 2020	2020- 2025
Koop	grondgebonden	6790	50	370	420	1070	240
	appartementen	430	0	90	90	-50	20
	overig	10					
	<b>Subtotaal</b>	<b>7230</b>	<b>50</b>	<b>460</b>	<b>510</b>	<b>1020</b>	<b>260</b>
Huur	grondgebonden	1590	-110	70	-40	90	170
	appartementen	910	60	280	340	-210	70
	overig	210				-90	30
	<b>Subtotaal</b>	<b>2710</b>	<b>-50</b>	<b>350</b>	<b>300</b>	<b>-210</b>	<b>270</b>
<b>Totaal</b>	<b>9940</b>	<b>0</b>	<b>810</b>	<b>810</b>	<b>810</b>	<b>530</b>	

In de onderzoeken van de afgelopen jaren waren de trends bij de wensen uit het woningmarktonderzoek vooral in Rijssen kwalitatief redelijk in overeenstemming met de trends uit de prognoseberekeningen van de behoeftes. Bij dit onderzoek is er een duidelijke trendbreuk te zien. Enerzijds is de behoefte aan grondgebonden koopwoningen onverminderd hoog, anderzijds is duidelijk te zien dat de vergrijzing en de hoge gemiddelde leeftijd van de bewoners van de huidige huurappartementen (75% is ouder dan 75 jaar) de komende jaren een belangrijke rol gaan spelen. Vooral veel huurappartementen komen hierdoor vrij (overlijden). Tenslotte is vooral de vraag (wens) van starters naar goedkope huurappartementen opvallend.

Uit nadere analyse blijkt dat de vraag van de startende jongeren twee belangrijke redenen heeft:

- Op dit moment zijn er te weinig goedkope grondgebonden koop- en huurwoningen voor starters, dit betekent dat deze eerst liever een goedkoop appartement willen huren. Wellicht ingegeven door het feit dat deze op dit moment eerder beschikbaar zijn of dat ze dit denken.
- Als gevolg van verandering in leefwijzestijl gaan meer jongeren in een appartement wonen (8%).

Het overlijden van huidige bewoners van huurappartementen is, naast doorstroming naar een grondgebonden koopwoning door jongeren, de belangrijkste reden dat er een overschot in de behoefteberekening aan huurappartementen ontstaat. De geprognostiseerde behoefte naar grondgebonden huurwoningen blijft weldegelijk, hoewel de saldi van de wensen op dit moment geen grote vraag veronderstelt. In de huursector is de vraag in de praktijk behoorlijk. De wachttijden zijn gemiddeld circa 2 jaar. Gemiddeld aantal reacties grondgebonden huur eengezinswoning is circa 50 stuks en voor appartement circa 32 stuks. In Rijssen is vooral de druk op de woningmarkt voor starters een belangrijk punt bij het opstellen van het nieuwe woningbouwprogramma.

## Holten

		Voorraad	Saldi wensen periode 5 jaar	Saldi wensen periode 5 jaar	Wensen	Uitbreid. progn.	Uitbreid. Progn.
		2013	doorstromers	starters	totaal	2013- 2020	2020- 2025
Koop	grondgebonden	2570	10	70	80	-50	-20
	appartementen	160	40	10	50	-20	0
	overig	0					
	<b>Subtotaal</b>	<b>2730</b>	<b>50</b>	<b>80</b>	<b>130</b>	<b>-70</b>	<b>-20</b>
Huur	grondgebonden	550	-50	40	-10	50	10
	appartementen	150	0	80	80	20	10
	overig	20					
	<b>Subtotaal</b>	<b>720</b>	<b>-50</b>	<b>120</b>	<b>70</b>	<b>70</b>	<b>20</b>
<b>Totaal</b>		<b>3445</b>	<b>0</b>	<b>200</b>	<b>200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

In Holten zien we dat de wensen vooral bij de starters liggen. Ook hier is evenals in Rijssen de vraag naar goedkope huurappartementen opvallend. Deze constatering is ook gedaan bij de ontwikkeling van de jongerenappartementen op De Kol. Ook was hier duidelijk dat niet alle wensen in de praktijk ook worden gerealiseerd. Ook goedkope grondgebonden koop is bij starters een wens. Bij de doorstromers is er een kleine beweging van grondgebonden huur naar koop te zien, vooral naar appartementen. In de prognoseberekeringen van de behoefte is een kleine verschuiving van koop naar huur te zien.

In Holten is duidelijk dat er onder de bewoners wel wensen zijn om te verhuizen c.q. te starten op de woningmarkt. Voor de eigen bevolking kan dit gemakkelijk zowel in de nieuwbouw als in de bestaande bouw worden opgevangen. Holten heeft een ontspannen woningmarkt. Belangrijkste punt van aandacht is de wens van jongeren om zich in goedkope huurappartementen en grondgebonden koopwoningen te vestigen. Voor doorstromers is de vraag naar appartementen een aandachtspunt. De geprognoseerde behoefte naar grondgebonden huurwoningen blijft aanwezig, hoewel de saldi van de wensen op dit moment geen grote vraag veronderstelt. In de huursector is de vraag in de praktijk behoorlijk. De wachttijden zijn gemiddeld circa 2 jaar. Gemiddeld aantal reacties grondgebonden huur eengezinswoning is circa 50 stuks en voor appartement circa 8 stuks.

### 6.2. Kwalitatief voorstel woningbouw programma Rijssen in de periode 2014 t/m 2019

Kwantitatief moeten er in Rijssen voor de bouw voor de plaatselijke behoefte (huishoudensontwikkeling) in de periode 2014 t/m 2019 circa 590 woningen worden gebouwd (zie hoofdstuk 5.2.). Een poging kan worden gedaan om in deze periode 100 woningen extra te bouwen.

Voor de kwalitatieve verdeling ervan spelen de onderstaande factoren een rol:

1. Er zijn een aantal plannen in ontwikkeling die op grond van afspraken uit het verleden moeten worden doorgezet (zie vaste projecten uit tabel in hoofdstuk 5.2).
2. Grondgebonden koopwoningen voor starters is een belangrijk item, maar de doorstromers zijn zeer zeker een belangrijke doelgroep vooral wanneer het gaat om verkoop van kavels.
3. Bij de bouw van appartementen moeten geen nieuwe plannen in ontwikkeling worden genomen naast de plannen waar al afspraken over gemaakt zijn c.q. die al in aanbouw zijn. Het gaat hier om de onderstaande projecten:
 

Parkstede	25 st. (besluitvorming over planontwikkeling heeft plaatsgevonden)
Watermolen/Grotestraat	20 st. (haalbaarheidsonderzoek is gaande)
Stationsomgeving	25 st. (besluitvorming over planontwikkeling heeft plaatsgevonden)

Het gaat hier veelal om appartementen in de koop of duurdere huur. Bij de Parkstede worden 8 sociale huurappartementen opgenomen. Meer appartementen bouwen in sociale huur is niet aan de orde, gezien het vrijkomen van bestaande appartementen in de sociale huur in de komende jaren. Daarnaast komen er een deel van de voor “extramuralisering” bedoelde appartementen bij vooral Eltheto als sociale huur op de markt (circa 50).

De eerste drie projecten zijn onder voorwaarden opgenomen in het woningbouwprogramma. Bij deze plannen zijn of worden nog afspraken gemaakt over termijnen van voorbereiding en uitvoering. Wanneer één of meer van bovengenoemde plannen komt te vervallen of de aantallen minder worden dan kunnen nieuwe plannen in behandeling genomen. Ook deze plannen moeten dan voldoen aan de onder ad. 5 genoemde omschrijving van knelpunt. Jaarlijks zal evaluatie plaatsvinden.

4. Bij de appartementen ligt de opgave vooral om de vrijkomende sociale huurappartementen in te zetten voor de wens/vraag bij jongeren. Of deze wens wordt ingevuld is vooral bij de groep starters onzeker. Zeker is dat starters over het algemeen binnen een periode van 5 jaar weer doorstromen naar een grondgebonden koop- c.q. huurwoning, als deze in voldoende mate beschikbaar en prijstechnisch haalbaar zijn.
5. Vooral in het centrum of aangrenzende gebieden worden appartementen ook gebruikt om (ruimtelijke/planologische) knelpunten op te lossen. Hiervoor zijn circa 25 appartementen beschikbaar. Een knelpunt is een locatie waar een milieu knelpunt of milieuhinderlijk bedrijf aanwezig is of langdurige leegstand (>3 jaar) dreigt of een functie aanwezig is die planologisch niet meer op de locatie past en waar omzetting naar woningbouw in de vorm van appartementen stedenbouwkundig en planologisch een goede oplossing is. Daarnaast moet de locatie door de woningbouw een betere ruimtelijke uitstaling krijgen.
6. De behoefte aan grondgebonden huurwoningen (sociale huur) is op grond van de prognoseberekeningen en de vraag in de praktijk zeker aanwezig. Daarnaast is de geprognoseerde vraag wanneer de economische crisis doorzet nog 100 meer. Voorstel is om de geplande capaciteit van 60 huurwoningen in Opbroek (fase 1: 30 en fase 2: 30) te realiseren in de periode 2014 t/m 2020. Daarnaast de volgende items aanpakken en vastleggen/uitwerken in de prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties:
  - a. Geen verkoop van bestaande grondgebonden huurwoningen en de ontwikkelingen in de huurmarkt als gevolg van de vele veranderingen gezamenlijk monitoren.
  - b. Bij de woningbouwcorporaties ligt een belangrijke opgave en kans om oudere huurders te bewegen om van de grondgebonden woning te verhuizen naar een appartement. Wellicht dat hier door de corporaties voorzieningen kunnen worden geboden om het wonen in een appartement te stimuleren. Daarnaast is de opgave om een deel van de vrijkomende appartementen “om te bouwen” naar jongerenappartementen (eerst onderzoek naar welke complexen hiervoor geschikt zijn).
  - c. Gezamenlijke monitoring van de woningmarkt is de komende jaren van groot belang.

In onderstaande tabel is het kwalitatieve woningbouwprogramma weergegeven. Op bijlage is een globale indeling in prijs categorieën per project aangegeven. De prijs categorieën zijn indicatief, het enige dat de gemeente in een bestemmingsplan/exploitatieplan juridisch mag vastleggen is het aantal te bouwen sociale huur- en sociale koopwoningen (< 175.000,00 en 175.000,00 - € 200.000,00). De rest is aan de markt.

Woningbouwprogramma 2014 t/m 2019			Rijssen
<b>Koop - grondgebonden</b>			370 – 445
Prijsklasse verdeling globaal:			
	O	P	
< 175.000,-	20%	30%	
175.000,- - 225.000,-	30%	40%	
225.000,- - 275.000,-	20%	20%	
> 275.000,-	30%	10%	
<b>Koop – appartementen</b>			60 - 85
Prijsklasse verdeling globaal:			
	O	P	
< 175.000,-	20%	40%	
175.000,- - 225.000,-	30%	50%	
225.000,- - 275.000,-	20%	10%	
> 275.000,-	30%	0%	
<b>Huur – grondgebonden</b>			70
< 575/699	90%	90%	
>699	10%	10%	
<b>Huur – appartementen</b>			90
< 575/699	80%	65%	
>699	20%	35%	
<b>Totaal bruto (incl. compensatie sloop en exclusief bijzondere doelgroepen)</b>			<b>590 – 690</b>

O=Onderzoek, P=Praktijk

### 6.3. Kwalitatief voorstel Holten

Kwantitatief is in Holten voor de bouw voor de plaatselijke behoefte (huishoudensontwikkeling) geen extra woningbouw meer nodig. Extra woningbouw is aan de orde om krimp tegen te gaan c.q. ruimtelijke knelpunten op te lossen. Vooral over dit laatste aspect zijn in 2010 besluiten genomen. Het uitstellen van krimp is hierbij een bijkomend positief effect. In de prognoseberekeningen is een kleine behoefteverschuiving van koop naar huur te zien, zowel in appartementen als grondgebonden woningen. De wens uit het woningmarktonderzoek is echter evenals in Rijssen gericht op (goedkope) huurappartementen maar ook op (goedkope) koopwoningen. In de huursector wordt het project jongerenwoningen op De Kol gerealiseerd (€ 500,- per maand), dat perfect aansluit bij deze vraag (ook koop is hierbij mogelijk € 100.000,00). In de duurdere huur (€ 900,-) worden 30 energie neutrale woningen gerealiseerd met zeer beperkte energie- en onderhoudskosten.

Ondanks de geringe wens uit het onderzoek is er wel een behoefte aan grondgebonden huurwoningen. Ook in de praktijk blijkt dat de vraag bij verhuur van een woning er de afgelopen twee jaar gemiddeld 50 gegadigden zijn (gemiddeld 2 jaar wachttijd). Dit is wel een reden om in te zetten op de bouw van circa 15 grondgebonden sociale huurwoningen en de verkoop van sociale grondgebonden huurwoningen te stoppen en de ontwikkelingen in de huurmarkt als gevolg van de vele veranderingen gezamenlijk te monitoren.

In de koop zijn ook projecten in ontwikkeling die passen bij de wensen uit het onderzoek. Dit betekent dat op grond van de behoefteprognose berekening vooral de bestaande woningen die vrij komen in de koopsector worden ingevuld door een klein deel Rijssense huishoudens en door huishoudens van buiten de gemeente. De wens naar koopappartementen wordt niet ingevuld. Deze wens is vooral van ouderen, maar hierbij is het wel van belang dat de prijskwaliteit en vooral de plek goed is. Wellicht dat met de ontwikkelende partijen kan worden bekeken in hoeverre de bouw van 15 tot 20 appartementen op De Kol mogelijk is.

In onderstaande tabel is het kwalitatieve woningbouwprogramma weergegeven. Op bijlage is een globale indeling in prijscategorieën per project aangegeven. De prijscategorieën zijn indicatief, het enige dat de gemeente in een bestemmingsplan/exploitatieplan juridisch mag vastleggen is het aantal te bouwen sociale huur en sociale koopwoningen (< 175.000,00 en 175.000,00 - € 200.000,00). De rest is aan de markt.

Woningbouwprogramma 2014 t/m 2019			Holten
<b>Koop - grondgebonden</b>			115
Prijsklasse verdeling globaal:			
	O	P	
< 175.000,-	20%	30%	
175.000,- - 225.000,-	30%	40%	
225.000,- - 275.000,-	20%	20%	
> 275.000,-	30%	10%	
<b>Koop – appartementen</b>			20
Prijsklasse verdeling globaal:			
	O	P	
< 175.000,-	20%	40%	
175.000,- - 225.000,-	30%	50%	
225.000,- - 275.000,-	20%	10%	
> 275.000,-	30%	0%	
<b>Huur – grondgebonden</b>			45
< 575/699	90%	35%	
>699	10%	65%	
<b>Huur – appartementen</b>			20
< 575/699	90%	70%	
>699	10%	30%	
<b>Totaal bruto (incl. compensatie sloop en exclusief bijzondere doelgroepen)</b>			<b>200</b>

#### 6.4. Woningbouwprogramma (kwalitatief en kwantitatief) in de context woningmarkt

Over de woningbouwontwikkelingen en het voorgestelde woningbouwprogramma heeft overleg plaatsgevonden met plaatselijke makelaars. Op grond hiervan kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Woningmarkt in Rijssen is in tegenstelling tot omliggende plaatsen markttechnisch gezond. Er kan meer gebouwd worden, overaanbod is niet goed.
- In Holten is de woningmarkt ontspannen, in voorgaande jaren iets te veel op de markt gebracht. Goed is dat de markt dit redelijk heeft opgepakt. Voor periode 2014 t/m 2019 is 200 woningen op de markt veel. Makelaars zijn verdeeld of dit door de markt wordt opgepakt. Goed monitoren.
- Naar duurdere, vooral vrijstaande, woningen is voorlopig weinig vraag. In de bestaande markt is hier een knelpunt.
- Vraag ligt vooral in de grondgebonden woningen, prijs categorie € 150.000,00 - € 250.000,00. Goede prijskwaliteitsverhouding is erg belangrijk.
- In Holten ligt er een kans voor appartementen dicht bij centrum in de prijsklasse € 200.000,- - € 250.000,- (goede plek, groen, groot balkon en goede prijskwaliteitsverhouding). Ook "patiowoningen" voor ouderen die vanuit buitengebied naar het dorp willen zijn een kans.
- Behoorlijke vraag naar huurwoningen van € 500,- - € 600,- per maand. Vaak voor korte termijn (echtscheidingen etc.). Geen taak voor de markt, woningbouwcorporaties hier aan zet.
- Plannen voor gestapelde bouw in Rijssen zijn behoorlijk, het programma zoveel mogelijk realiseren in de huur of goedkopere koop, < € 220.000,-.
- Kavels blijven aantrekkelijk.

## 7. Risico's en financiën

### *Risico's planontwikkeling geadviseerde woningbouwprogramma's*

Voor Holten ligt het risico vooral in de afzet van de woningen. De afgelopen jaren is gebleken dat de markt voor de plaatselijke behoefte de aangeboden nieuwbouw woningen redelijk tot goed opneemt en uit het positieve migratiesaldo blijkt dat Holten ook voor mensen van buiten Holten aantrekkelijk is om te wonen. Gevolg is dat Holten op dit moment nog groeit wat betreft inwoneraantal. Monitoring van de markt blijft belangrijk evenals het bouwen voor de vraag.

In Rijssen is het van groot belang dat de planontwikkeling van Opbroek voortvarend doorgaat. Vooral het in eigendom krijgen van gronden en/of het sluiten van exploitatieovereenkomsten met marktpartijen is hierbij van belang. Daarnaast is het in Rijssen van belang om het bouwen van grondgebonden woningen op inbreidingslocaties te stimuleren. Er is in het woningbouwprogramma voldoende ruimte aanwezig om met nieuwe initiatieven te komen. Op dit moment is het aantal initiatieven beperkt. Er zijn meer initiatieven wat betreft de bouw van appartementen. Gezien de eerdere conclusies in dit advies zal de komende jaren wat betreft de bouw van appartementen eerst de ontwikkeling van al lopende projecten worden afgewacht en de ontwikkeling in de bestaande markt worden gemonitord.

Wanneer de inbreidingslocaties voor grondgebonden woningen niet van de grond komen dan geeft dit extra druk op de planontwikkeling van Opbroek.

#### *Financiële gevolgen*

Bij het opstellen van de nota is als uitgangspunt gekozen dat de financiële consequenties zo goed mogelijk beheersbaar moeten blijven en financiële risico's waar mogelijk moeten worden voorkomen. De risicovolle projecten zijn opgenomen in het risicologboek en worden periodiek gemonitord en geadviseerd.

Bij het stimuleren van het ontwikkelen van inbreidingslocaties van grondgebonden woningen moet worden opgepast met het kostenverhaal. Op grond van de nieuwe Wro (grexwet) is er een risico aanwezig dat als gevolg van de zogenaamde macroaftopping niet alle kosten kunnen worden verhaald. Dit zal per project moeten worden bekeken.

Niet alleen bij inbreidingslocaties speelt macroaftopping een rol, ook bij de planontwikkeling van fase 2 van Opbroek is naar verwachting macroaftopping aan de orde. Hierover zal te zijner tijd bij de planontwikkeling van dit gebied worden geadviseerd.

## **7. Overige conclusies en aanbevelingen woonwensenonderzoek**

- Rijssen-Holten is een unieke gemeente. Met name Rijssen kent een beperkte vergrijzing door grotere gezinnen en vaak weer terugkerende jongeren in de gezinsfase.
- Inwoners geven aan zeer tevreden te zijn met hun woning en woonomgeving. Dat is de reden dat zij niet willen verhuizen.
- Het aantal hypotheekleningen dat onder water staat is beperkt, 8-10%.
- De generatie tussen de 30 en 35 jaar woont voor 80% in een koopwoning. Ook in deze tijd is de oriëntatie op de koopsector groot.
- De komende 10 tot 20 jaar zullen er minimaal 400 sociale-huurappartementen vrijkomen als gevolg van sterfte.
- 10% van de huurders wil de huurwoning kopen en 20% wil dit als de hypotheeklast dit toelaat.
- 9% van de huishoudens stelt een verhuizing uit als gevolg van de crisis.
- 19% geeft aan als gevolg van de crisis te kiezen voor woningverbetering in plaats van verhuizing.
- 36% van de starters zal mogelijk langer thuis blijven wonen als gevolg van de crisis.
- 53% van de huishoudens besteedt minder geld aan kopen woning.
- 17% geeft aan niet voldoende te kunnen lenen om de verhuiscrisis mogelijk te maken.
- 28% van de starters wil liever eerst huren dan kopen.
- 82% van de huishoudens geeft aan energiezuinigheid belangrijk te vinden. 61% wil hier wel in investeren als dit binnen redelijke termijn wordt terugverdiend.
- In de huursector is het percentage woonlasten het hoogst. 1/3 kan iets meer betalen en 1/3 heeft moeite rond te komen.
- Redenen dat starters vertrekken is 26% studie, 23% werk, 10% partner elders, 16% geen geschikte of betaalbare woning. Bij doorstromers liggen deze percentages op werk/studie 13%, 10% partner elders, 12% geen geschikte of betaalbare woning.
- 16% van de huishoudens voelt zich wel eens eenzaam, dit is de helft minder dan het landelijk gemiddelde.