Evenwichtig groeien

Nota Woningbouw 2017 t/m 2021
Rijssen-Holten

Colofon

Gemeente Rijssen-Holten
De Schild 1
7461 DD Rijssen

T » (0548) 854 854
I » www.rijssen-holten.nl

Contactpersoon
Jan van Eck

Vormgeving
SAB

Evenwichtig groeien

Nota Woningbouw 2017 t/m 2021 Rijssen-Holten

Januari 2019

Inhoudsopgave

1. Inleiding 7

2. Ontwikkeling woningbouw en bevolking in de periode 2010 t/m 2015 9

3. Randvoorwaarden en kaders voor woningbouw in de periode 2017 t/m 2021 13

3.1 Doelen 13

3.2 Uitgangspunten 13

4. Prognoses 15

4.1 Prognose kwantitatieve woningbehoefte 15

4.2 Prognose scenario's kwantitatieve woningbehoefte 15

4.3 Woningbouwprogramma Holten 18

4.4 Extra opgave huisvesting vergunninghouders 20

4.5 Voorstel kwantitatieve woningbouwprogramma per kern 21

5. Kwantitatief woningbouwprogramma voor Rijssen en Holten 25

5.1 Verkennening inbreidingslocaties 25

5.2 Kwantitatief woningbouwprogramma kernen Rijssen en Holten 26

5.3 Integraal kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma 2017 t/m 2031 29

5.4 Langetermijnprogramma in relatie tot de omvang van Opbroek (2017-2040) 29

5.5 Samenvatting kwantitatief woningbouwprogramma 30

6. Kwalitatief woningbouwprogramma voor Rijssen en Holten 35

6.1 Huisvesting in de zorg 35

6.2 Woononderzoek februari 2017 36

6.3 Voorstel kwalitatief woningbouw programma Rijssen 39

6.4 Voorstel kwalitatief woningbouw programma Holten 42

6.5 Woningbouwprogramma (kwalitatief en kwantitatief) in de context van de woningmarkt 44

7. Risico's en financiën 47

8. Overige conclusies en aanbevelingen 49

8.1 Woonwensenonderzoek 2013 49

8.2 Migratieonderzoek 2016 49

Bijlagen 53

BOUWBEDRIJF

1. Inleiding

De *Nota Woningbouw 2017 t/m 2021 "Evenwichtig Groeien"* is de actualisatie van de *Nota Woningbouw 2014 t/m 2020*. Om te komen tot deze actualisatie zijn de woningbouwontwikkelingen in de periode 2010-2015 kort geëvalueerd. Daarnaast zijn de resultaten van de langetermijnprognoses voor de woningbouwbehoefte (opgesteld in het kader van de *Demografische Effectrapportage*) en de in 2017 met de provincie Overijssel gemaakte woonafspraken verwerkt. Deze woonafspraken vormen de basis voor de bepaling van de kwantitatieve woningbouwbehoefte. Ook zijn in deze nota meegenomen: het met de woningcorporaties uitgevoerde woononderzoek, de gemaakte prestatieafspraken, de resultaten van het gehouden migratieonderzoek, de consequenties van de toename van het huisvesten van vergunninghouders (indicatief) en een aanvullend behoefteonderzoek naar de bouw van seniorenappartementen in Holten.
De basis voor het kwalitatieve woningbouwprogramma wordt gevormd door de resultaten van het samen met de woningcorporaties gehouden woononderzoek van februari 2017, aangevuld met het behoefteonderzoek voor de bouw van seniorenappartementen in Holten en de huisvesting van extra vergunninghouders.
Tenslotte is in maart 2018 is de nota aangepast naar aanleiding van de verkenning inbreidingslocaties en het mede hierdoor geactualiseerde woningbouw programma.

ABN·AMRO
Ligtenberg
Ligtenberg
Nostalgische Geurzakjes
3 voor 6
LIFE IS SHORT
BREAK THE RULES
FORGIVE QUICKLY
KISS SLOWLY
LOVE TRULY
LAUGH UNCONTROLLABLY
AND NEVER
REGRET
ANYTHING
THAT MAKES
YOU SMILE
MAXI-COSI
PEARLE
Heineken

2. Ontwikkeling woningbouw en bevolking
in de periode 2010 t/m 2015

In de periode 2010-2015 zijn 720 woningen gebouwd en 155 woningen gesloopt. Daarmee zijn in totaal 568 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Daarnaast zijn er 105 woningen (waarvan 22 in Holten) gebouwd voor bijzondere doelgroepen. In onderstaande tabel zijn de ontwikkeling van de woningbouw en de bevolking samengevat:

Tabel 2.1 Woningbouw- en bevolkingsontwikkelingen in de periode 2010 t/m 2015

Periode 2010 t/m 2015	**Holten**	**Rijssen**	**Rijssen-Holten**
Aan de woningvoorraad toegevoegde woningen	205	363	568
Gemiddeld migratiesaldo	40	-120	-80
Gemiddelde bevolkingsontwikkeling	31	106	137
Gemiddelde huishoudensontwikkeling	46	72	118
Gemiddeld leegstandspercentage woningen			2,9%
Gemiddelde woningbezetting	2,4	2,8	2,7
Gemiddelde natuurlijke aanwas	-9	226	217

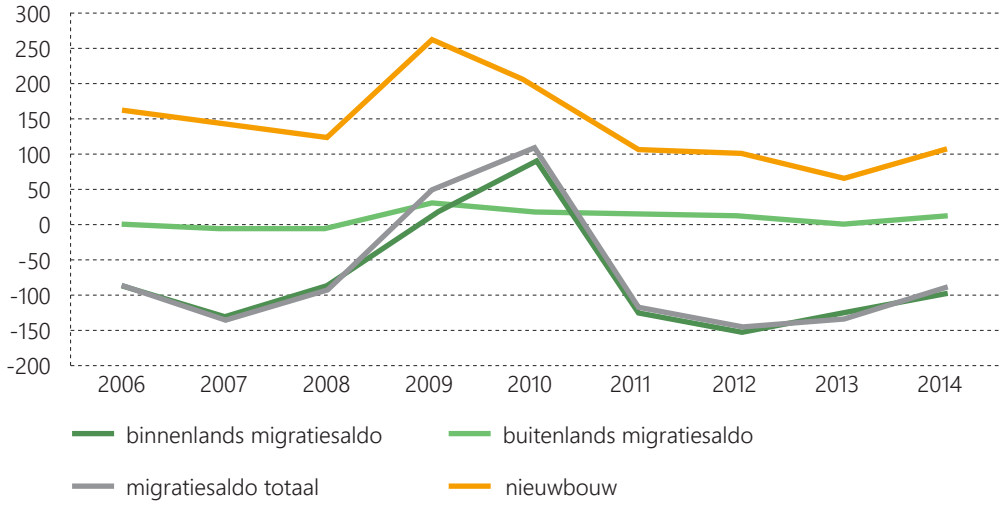
Toelichting:

- Migratiesaldo: in Rijssen heeft de woningbouwontwikkeling geleid tot een (te) negatief migratiesaldo van -120 per jaar, terwijl bij voldoende aanvullende nieuwbouw een saldo van circa -70 per jaar haalbaar lijkt (langjarig gemiddelde). Doordat in Holten relatief veel woningen zijn gebouwd, is daar het migratiesaldo positief (+40). Op grond van het gehouden migratieonderzoek (zie hoofdstuk 8) kan de conclusie worden getrokken dat circa 10% van de vertrekkers dit doet, omdat zij geen voor hen betaalbare woning kunnen vinden. Dit geldt vooral voor jonge huishoudens, die anders in de gemeente hadden blijven wonen. Het gaat hier in de afgelopen 5 jaar om circa 25-30 huishoudens/woningen per jaar. Dit komt neer op ongeveer 80-90 personen per jaar. Dit maakt het verschil tussen een negatief migratiesaldo van -145 (werkelijk in de periode 2010 t/m 2015) en -70 (langjarig gemiddelde) in Rijssen.
- Gemiddelde woningbezetting: in Rijssen 2,8 (is de laatste jaren gelijk gebleven) en in Holten 2,4 (is gedaald).
- Leegstandspercentage: laatste 2 jaar gemiddeld 2,1% (het landelijk gemiddelde is 4,8%).
- Op grond van het migratieonderzoek blijkt dat er gemiddeld een positief migratiesaldo vanuit Rijssen naar Holten is van +17 per jaar. Er gaan circa 45 personen vanuit Rijssen naar Holten. Van Holten naar Rijssen is dit circa 28.

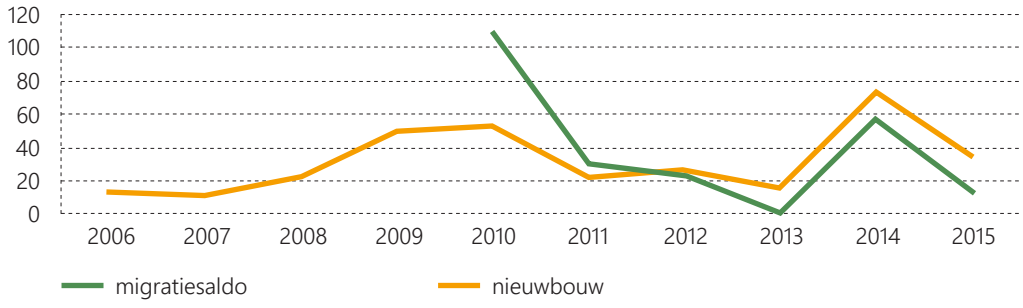
In de sociale huursector zijn in de periode 2010 t/m 2015 14 grondgebonden huurwoningen gebouwd in Holten en 24 appartementen in Rijssen. Daarnaast zijn in Rijssen 53 woningen in de sociale huursector gebouwd bij verzorgingshuis Maranatha (vervangende nieuwbouw) en 89 sociale huurappartementen bij Eltheto (waarvan 36 uitbreiding). In de periode tot en met 2015 zijn er verder geen plannen voor grondgebonden sociale huurwoningen gerealiseerd. Inmiddels zijn prestatieafspraken gemaakt voor de bouw van 30 sociale huurwoningen in de periode 2016-2018.

Voor de conclusies van het gehouden migratieonderzoek wordt verwezen naar hoofdstuk 8.

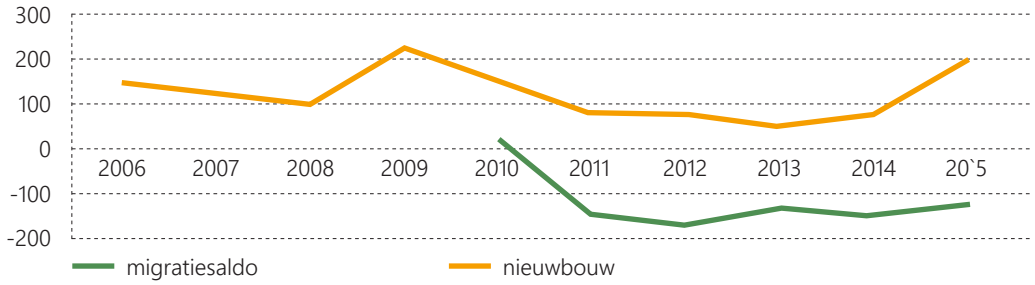
Grafiek 2.1 Migratie in relatie tot nieuwbouw in Rijssen-Holten



Grafiek 2.2 Ontwikkeling Holten



Grafiek 2.3 Ontwikkeling Rijssen



3. Randvoorwaarden en kaders voor woningbouw
in de periode 2017 t/m 2021

3.1 Doelen

- Het bouwen van voldoende woningen voor de lokale behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief (elke woning raak).
- In Holten wordt de uit de visie Heerlijk Holten voortkomende ruimtelijke kwaliteitsimpuls gerealiseerd en krimp wordt tegengegaan.
- Inbreidingsplannen gaan voor uitbreidingsplannen (Ladder van duurzame verstedelijking, SER-ladder: op grond van de provinciale omgevingsvisie verplicht). Ruimtelijke kwaliteit is hierbij het uitgangspunt.
- Uitvoeren van prestatieafspraken met woningbouwcorporaties op grond van de nieuwe Huisvestingswet.
- Bestaande woonwijken moeten voldoende kwaliteit behouden, er moet geen leegstand ontstaan. Zonodig vindt er transformatie/herontwikkeling plaats.
- Financiële consequenties en risico´s beheersbaar houden.

3.2 Uitgangspunten

Woonafspraken 2017 t/m 2026 met provincie Overijssel. Kwantitatief op grond van Primos 2016.

- Bestemmingsplancapaciteit in de periode 2017 - 2027: circa 820 woningen (exclusief vervangende nieuwbouw en bijzondere doelgroepen, waaronder vergunninghouders). Voor de periode 2017 t/m 2031 kan op grond van de prognoses Primos 2016 rekening worden gehouden met de bouw van 1.100 woningen (inclusief 75 vervagende nieuwbouw).
- In de woonafspraken is vastgelegd dat gemeenten en provincie als beleidsuitgangspunt hanteren dat elke gemeente mag bouwen voor haar lokale behoefte.

Gemeentelijk beleid

- Woonvisie 2017 t/m 2021 (deze Nota Woningbouw 2017 t/m 2021 is hiervoor de kwantitatieve basis).
- Inbreidingsbeleid 2015.
- Bouwen voor lokale behoefte, in Holten worden meer woningen gebouwd om minimaal de projecten uit Heerlijk Holten (ruimtelijke kwaliteitsimpuls) te kunnen realiseren.
- Prestatieafspraken met woningcorporaties 2015 t/m 2019 “Duurzaam Sociaal”.

4. Prognoses

4.1 Prognose kwantitatieve woningbehoefte

Voor de bepaling van de bevolkingsontwikkeling en de huishoudensontwikkeling wordt landelijk onder andere gebruikgemaakt van de Primos prognose. Hierop zijn de woningbouwaantallen, opgenomen in de woonafspraken met de provincie Overijssel, gebaseerd. De gemeente past al jarenlang een specifiek op Rijssen-Holten toegesneden prognose, van het bureau Companen, toe. In deze nota is Primos 2016 op grond van de woonafspraken als uitgangspunt genomen. In de woonafspraken is vastgelegd, dat gemeenten en provincie als beleidsuitgangspunt hanteren, dat elke gemeente mag bouwen voor haar lokale behoefte. De afgelopen jaren is in Holten, als gevolg van de relatief grote woningbouwproductie, een positief migratiesaldo ontstaan. In Rijssen is een te negatief migratiesaldo ontstaan als gevolg van het relatief te weinig beschikbaar zijn van vooral goedkope grondgebonden woningen. Het migratieonderzoek heeft uitgewezen dat 10% van de vertrekkers om deze reden vertrekt (zie hoofdstuk 8.)

Prognoses blijven echter prognoses, er is geen enkele prognose die 100% zekerheid biedt. Het belangrijkste uitgangspunt is dat er voldoende gebouwd wordt voor de lokale behoefte. Daarom is het goed om het woningbouwprogramma zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij de plaatselijke behoefte, de ambitie aan te geven en deze ook waar te maken door de woningen binnen de termijn van de woningbouwplanning te realiseren. Dus: bestemmingsplannen ontwikkelen die op korte termijn gerealiseerd worden. En die geen beslag gaan leggen op “harde” plancapaciteit die niet gerealiseerd wordt en de ontwikkeling van andere plannen blokkeert. Het is daarom noodzakelijk om flexibiliteit in te bouwen en bij te sturen aan de hand van jaarlijks te monitoren kengetallen zoals migratie, leegstand, lokale binding, woningbezetting, etcetera.

4.2 Prognose scenario’s kwantitatieve woningbehoefte

De prognoses en scenario’s zijn opgesteld in het kader van de Demografische Effectrapportage (DER) voor Rijssen-Holten.

Prognoses

Een prognose rekent de actuele trends en inzichten ten aanzien van geboorte, sterfte, migratie, en huishoudensvorming door naar de toekomst. Dit gebeurt op gemeentelijk niveau, maar ook op het niveau van kernen en wijken, met als basis de huidige bevolkingsopbouw en huishoudensamenstelling. De prognose laat vervolgens voorspellingen zien voor de bevolkingsaantallen, bevolkingsopbouw, huishoudensontwikkeling en in relatie daarmee de kwantitatieve woningbehoefte.

Bij het maken van de prognoses in het kader van de Demografische Effectrapportage is gebruik gemaakt van drie modellen:

- Primos 2013 - landelijk en provinciaal toegepast model voor bevolkings- en huishoudensontwikkeling, vaste input van parameters vanuit plaatselijke cijfers van het CBS uit de afgelopen periode en prognoses van het CBS voor de toekomst.
- Maatwerkmodel - opgesteld door bureau Companen. Dit is een flexibeler model wat betreft het fijn slijpen op een plaatselijke situatie op kernen niveau. Hiervoor worden ook CBS cijfers gebruikt. Daarnaast is het door de mogelijkheid van het invoeren van vaste woningbouwprogramma's en migratiesaldi mogelijk om scenario's in beeld te brengen.
- Prognose App - opgesteld door provincie Overijssel en Bureau RIGO. Parameters die kunnen worden ingesteld zijn onder andere: vestiging en vertrek binnen en buitenland, geboorte, sterfte, extramuralisatie en individualisering. Niet mogelijk om op kernen niveau prognoses te maken en vaste woningbouwprogramma's in te voeren. Minder flexibel als model Companen, maar er kunnen wel scenario's worden opgesteld.

Scenario's

Voor het opstellen van de Demografische Effectrapportage zijn de verschillende beschikbare prognoses uiteindelijk teruggebracht tot twee scenario's: een positief scenario en een neutraal scenario.

Positief scenario

Met de prognoses van Companen is vooral gewerkt met vaste woningbouwprogramma's en veranderingen in migratiesaldi. Bij de andere prognoses was dit niet mogelijk.
Bij het positieve scenario is voor Holten het "vaste" woningbouwprogramma ingevoerd. Voor Rijssen is uitgegaan van het doorzetten van het negatieve migratiesaldo dat zich de afgelopen 10 jaar gemiddeld heeft voorgedaan. Voor Holten wordt vooral ingezet op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, waarbij De Kol en het centrum e.o. de belangrijkste locaties zijn. Om deze plannen in te vullen is structureel een positief migratiesaldo van 70 nodig. Als dit niet wordt gehaald dan wordt óf gebouwd voor leegstand óf moeten de plannen worden getemporiseerd of stilgelegd. In dat geval wordt het neutraal scenario werkelijkheid of kan de realiteit zelfs nog negatiever uitpakken.

Neutraal scenario

Het neutraal scenario van Rijssen is berekend op grond van de huishoudensontwikkeling Primos 2013. Dit model is gekozen, omdat dit in de woonafspraken met de provincie is vastgelegd. Hierbij is voor Holten het "vaste" woningbouwprogramma ingevoerd en voor Rijssen het overblijvende deel. Voor Holten geldt hetzelfde wat hiervoor onder het kopje 'positief scenario' is genoemd. Voor Rijssen betekent dit, dat het negatieve migratiesaldo van de afgelopen jaren wordt doorgezet. Het risico voor Rijssen ligt in het feit dat hier naar verwachting niet kan worden voldaan aan de lokale behoefte voor woningbouw.
Het neutraal scenario van Holten is berekend door middel van het doorzetten van het negatieve migratiesaldo in Rijssen (gemiddelde van de afgelopen vijf jaar) en op basis van het uitgangspunt dat voor Holten het gewenste migratiesaldo van 70 niet wordt gehaald. Voor Holten is hierbij bouwen voor leegstand aan de orde.

Het voorgaande resulteert in de cijfers zoals in de tabel hierna te zien is.

Tabel 4.1 Bevolkings- en huishoudensontwikkeling per scenario

	R-H 2014-2030	R-H 2014-2040	Rijssen 2014-2030	Rijssen 2014-2040	Holten 2014-2030	Holten 2014-2040
Positief scenario (R -70 en H 325 won/H+70)						
Bevolkingsontwikkeling	2.445	3.155	1.975	2.405	470	750
Huishoudensontwikkeling	1.325	1.645	1.040	1.320	285	325
Neutraal scenario Rijssen (R 675 won (-140), H 325 won/H +70)						
Bevolkingsontwikkeling	1.340	1.280	870	525	470	750
Huishoudensontwikkeling	920	1.000	635	675	285	325
Neutraal scenario Holten (R -120, H +40)						
Bevolkingsontwikkeling	1.165	1.005	1.175	1.105	-10	-100
Huishoudensontwikkeling	825	865	730	830	95	35
Leegstand bij vast woningbouwprogramma					190	290

Conclusie

Bij alle toegepaste prognoses is te zien dat na 2030 de bevolkingsontwikkeling afvlakt of zelfs afneemt en de huishoudensontwikkeling licht toeneemt of stabiliseert. Op grond van de cijfers die van belang zijn voor de bevolkingsontwikkeling in de afgelopen 10 jaar is het positief scenario mogelijk, maar dan moet het negatieve migratiesaldo van gemiddeld -120 in de afgelopen 6 jaar wel worden omgebogen. Ook voor Holten is het op grond van de ervaringen in de afgelopen 5 jaar realistisch om hiervan uit te gaan. Op grond van de gemaakte woonafspraken met de provincie wordt in eerste instantie uitgegaan van Primos 2016, dat nagenoeg overeenkomt met het neutraal scenario van Rijssen. Bij de woonafspraken met de provincie is ook vastgelegd, dat gemeenten en provincie als beleidsuitgangspunt hanteren, dat elke gemeente mag bouwen voor haar lokale behoefte. Duidelijk is wel dat voor Holten het risico op leegstand c.q. bouwen voor leegstand aanwezig is, wanneer het benodigde positieve migratiesaldo niet wordt gehaald.

Hoe omgaan met de prognoses uit de Demografische Effectrapportage in relatie tot de kwantitatieve woningbouwbehoefte

Het uitgangspunt is het bouwen volgens de woonafspraken, die in 2017 met de provincie zijn gemaakt. Tweejaarlijks zal de provincie samen met de gemeenten, op grond van nieuwe Primos prognoses, de kwantitatieve afspraken opnieuw bekijken. 'Bouwen voor de lokale behoefte' is daarbij het uitgangspunt. Wanneer er zicht op is dat de geplande woningbouw wordt gerealiseerd en de gemeente kan aantonen dat er voor de lokale behoefte meer gebouwd moet worden, zal Gedeputeerde Staten na regionale afstemming hier apart een besluit over nemen. Op grond van de recente woonafspraken met de provincie, gecorrigeerd met de te verwachten sloop (50 woningen) kunnen in de periode 2017 t/m 2026 circa 870 woningen worden gebouwd. Dit komt nagenoeg overeen met de prognose neutraal scenario Rijssen.

Op grond van het gehouden migratieonderzoek (zie hoofdstuk 8) kan de conclusie worden getrokken dat circa 10% van de vertrekkers weggaat, omdat zij geen voor hen betaalbare woning kunnen vinden. Dit geldt vooral voor jonge huishoudens, die anders in de gemeente hadden blijven wonen. Het gaat hier in de afgelopen 5 jaar om circa 25-30 huishoudens/woningen per jaar. Dit komt neer op ongeveer 80-90 personen per jaar. Hier ligt een opgave voor het bouwen voor de lokale behoefte. Als dit lukt dan is er een kans dat de huishoudensontwikkeling wordt omgebogen naar het positieve scenario.

Het sturen op kwaliteit wordt steeds belangrijker, omdat het aantal toe te voegen woningen beperkt wordt en dus het belang van de (kwalitatief) juiste woning op de juiste plaats een nadrukkelijker rol speelt. De opgestelde visie over de inbreidings- en uitbreidingslocaties speel hierbij een belangrijke rol.

In Rijssen zal op grond van de onderstaande strategie voor de lokale behoefte worden gebouwd:

- realiseren van de bestaande, harde plancapaciteit voor de lokale behoefte;
- een strakke regie voeren bij:
    - het realiseren van inbreidingsplannen door derden (plannen ontwikkelen die ook gerealiseerd worden);
    - de grondverwerving, het opstellen van samenwerkingsovereenkomsten, etcetera ten behoeve van in- en uitbreidingsplannen waarbij de gemeente partij is;
    - het halen van de aantallen die bij de woonafspraken met de provincie zijn afgesproken;
- continue monitoring van motieven van vestigers (zowel voor bestaande bouw als voor nieuwbouw/kavels) en vertrekkers. Hiermee wordt meer zicht verkregen op het bouwen voor de lokale behoefte;
- jaarlijks of tweejaarlijks actualiseren van het woningbouwprogramma, inclusief te ontwikkelen locaties, samen met betrokken ontwikkelende partijen. Hierbij worden ook de lange termijn prognoses betrokken. Op dit moment is er op grond van de lange termijnprognoses geen leegstand te verwachten. Op grond van Primos 2016 zal de huishoudensontwikkeling tot 2030/2035 toenemen en tot 2050 stabiliseren of licht dalen.
  Duidelijk is wel dat voor Holten het risico op leegstand c.q. bouwen voor leegstand aanwezig is wanneer het benodigde positieve migratie saldo niet wordt gehaald.

4.3 Woningbouwprogramma Holten

Voordat het toekomstige woningbouwprogramma per kern wordt bepaald, wordt eerst de woningbouwsituatie in Holten toegelicht. In april 2010 is op grond van de nota woningbouw 2010 door de gemeenteraad besloten, dat onderstaande plannen in Holten zouden doorgaan:

- De Liesen fase 1 inclusief uit te werken gebied
- De Kol
- Diverse kleine locaties die al waren gestart of waar overeenkomsten voor waren gesloten.

De basis hiervoor was het uitvoeren van een ruimtelijke kwaliteitsimpuls op grond van het programma Heerlijk Holten (zoals de ontwikkeling van De Kol) en om te voorkomen dat de geprognotiseerde en destijds al ingezette krimp zou doorzetten.
In de periode 2010-2015 zijn in Holten circa 205 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. Tot nu toe zijn de resultaten bevredigend. Het migratiesaldo is positief (gemiddeld +40) en Holten is in de afgelopen periode met 165 personen gegroeid. Om de bovengenoemde plannen te kunnen realiseren moeten er in de periode 2017 t/m 2026 nog minimaal 215 woningen (stand 1-1-2017) in Holten worden gebouwd. In de nota woningbouw 2014 - 2020 is naast de hierboven genoemde plannen voor de periode 2014 t/m 2019 ruimte opgenomen voor de bouw van slechts 10 extra

woningen (knelpuntenpot). Waarbij de volgende voorwaarden gelden:

"De extra woningen moeten kwalitatief niet concurreren met de woningbouw op De Kol. Een knelpunt is een locatie waar een milieuknelpunt 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 uitstraling krijgen. Wanneer dergelijke situaties zich voordoen zal hierover aparte besluitvorming plaatsvinden".

In de afgelopen jaren is gebleken dat dit voor Holten erg krap is. Naast het feit dat het aantal erg weinig is, is ook het niet mogen concurreren met de woningbouw op De Kol een voorwaarde die vrijwel alle ontwikkelingen uitsluit. Op dit moment is er nog geen "geldend" beroep gedaan op deze pot. Voor de komende periode kan de voorwaarde van het niet mogen concurreren met de Kol vervallen, mede omdat de woningbouw ontwikkeling op De Kol voorspoedig verloopt. De woningen op De Kol zijn naar verwachting voorjaar 2019 verkocht. De oplevering is gepland in 2020 en het laatste deel in 2021. Concurrentie met De Kol is niet meer aan de orde, ook niet met het plan De Liesen dat in 2019/2020 in de verkoop zal gaan.

Er zijn een aantal ontwikkelingen, zoals hieronder beschreven, die er voor pleiten om meer woningen voor Holten toe te staan:

1. Invulling potentiële inbreidingslocaties (incl. Enkco terrein)
Op dit moment zijn er locaties waar ontwikkelingen nodig zijn, zowel vanuit ruimtelijk oogpunt als om langdurige leegstand te voorkomen (115 stuks voor de periode 2017 t/m 2026).

2. Aanvullend onderzoek behoefte appartementen
De wens naar seniorenappartementen is onderzocht. Hieruit blijkt dat er veel belangstelling is voor huur- en koopappartementen. Binnen nu en 5 jaar zijn dat circa 130 geïnteresseerden, zowel in de huur als de koop. In het woonwensenonderzoek 2013 was de vraag van doorstromers circa 110 appartementen en het vrijkomende aanbod circa 70 appartementen. De gewenste toevoeging was destijds dus 40 appartementen. Stel dat nu het vrijkomende aanbod nog 70 is, dan is op grond van het aanvullende onderzoek de bouw van circa 55 appartementen voor doorstromers in de periode 2017 t/m 2026 mogelijk. Hierbij wordt wel de kanttekening gemaakt dat vooral ouderen de geuite woonwens uiteindelijk niet realiseren. Slechts 2% van de doelgroep heeft de afgelopen jaren de woonwens gerealiseerd. Daar het aantal appartementen in Holten beperkt is kan de komende periode worden geprobeerd om het aanbod groter te laten zijn dan volgens het recent uitgevoerde woononderzoek nodig is. Dan zal blijken of het aanbod meer vraag realiseert.

Voorstel "vast" woningbouwprogramma Holten d.d. maart 2018 (voor actuele stand van zaken zie integraal kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma 2017 t/m 2031)

Voor het woningbouwprogramma 2017 t/m 2021 moeten de lopende plannen worden afgerond. Op grond van beschikbare harde plancapaciteit en plannen waarover al besluiten genomen zijn, worden er in Holten in de periode 2017 t/m 2026 al circa 260 woningen gebouwd. Daarnaast is het nodig om extra ruimte te reserveren voor het realiseren van de hiervoor genoemde plannen. Dit kan in combinatie met elkaar plaatsvinden. In totaliteit komt dit in Holten voor de periode 2017 t/m 2021 neer op het toevoegen van circa 260 woningen. Voor de periode 2022 t/m 2026 dient voorlopig rekening te worden houden met de bouw van circa 135 woningen.

In de volgende tabel is het gewenste woningbouwprogramma voor Holten aangegeven.

Tabel 4.2 Woningbouwprogramma kern Holten d.d. maart 2018 (voor actuele stand van zaken zie integraal kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma 2017 t/m 2031)

	Periode 2017 t/m 2026				Periode 2017 t/m 2031			
	Hard	**Besluit**	**Vrij**	**Totaal**	**Hard**	**Besluit**	**Vrij**	**Totaal**
Inbreiding	160	30	155	345	160	30	185	375
Uitbreiding	15	50		65	15	50	10	75
Totaal	175	80	155	410	175	80	195	450
Reserve			25	25			40	40
Totaal netto				**385**				**410**

Hard = bestemmingsplan onherroepelijk, plan in uitvoering of binnenkort in uitvoering.
Besluit = bestemmingsplan in voorbereiding, positieve politieke besluitvorming over principe verzoek heeft plaatsgevonden.
Vrij = zoeklocatie.

4.4 Extra opgave huisvesting vergunninghouders

De huisvesting van het aantal vergunninghouders is de afgelopen jaren aanzienlijk geweest. Vooral in 2015, 2016 en 2017 is deze opgave groter dan gemiddeld geweest. De komende jaren is de verwachting dat de opgave weer zal afnemen. De verwachtingen zijn echter onzeker. In onderstaande tabel is de ontwikkeling van de huisvesting van het aantal vergunninghouders aangegeven. De afgelopen jaren heeft onze gemeente aan de opgelegde taakstelling kunnen voldoen. In onderstaande tabel is dit aangegeven.

Tabel 4.3 Huisvesting vergunninghouders 2010-2015

	Taakstelling - aantal personen	**Aantal personen gezinshereniging in bestaande woning**	**Aantal personen in nieuw toegewezen woning**	**Aantal nieuw toegewezen woningen**	**Woningen toegewezen aan 1-2 persoons huishoudens**	**Woningbezetting**	**% woningen toegewezen aan 1-2 persoons huishoudens**	**% huurwoningen ten behioeve van vergunninghouders**
2010	23	6	12	4	2	3,0	50	2
2011	23		29	8	2	3,6	25	4
2012	10	3	15	4	1	3,8	25	2
2013	25	2	19	10	6	1,9	60	6
2014	36	4	35	13	8	2,7	62	7
2015	64	1	60	21	16	2,5	67	11
2016**	97	20	77	34	?	2,3	?	11
Totaal	**278**	**31**	**247**	**93**				

** eind 2016 was de taakstelling nog niet gerealiseerd (84) (getallen zijn inschatting)

In de periode 2010-2014 was het percentage woningen dat beschikbaar is gesteld aan de vergunninghouders circa 2-7% (gemiddeld ruim 4%, 8 nieuw toegewezen woningen) van de in de huurmarkt beschikbaar komende woningen. In 2015 komt dit percentage als gevolg van de groter wordende taakstelling uit op 11%. In de betreffende periode was het aanbod huurwoningen redelijk stabiel (gemiddeld 195 woningen per jaar). In 2016 is dit percentage hetzelfde gebleven omdat het aantal mutaties in de huurwoningen circa 50 hoger lagen dan gemiddeld.

Prognose huisvesting vergunninghouders

De prognose van het aantal te huisvesten vergunninghouders blijft onzeker. In 2017 zal het aantal lager worden dan in 2016 (prognose circa 55 - 60 te huisvesten vergunninghouders). In het kwantitatieve woningbouwprogramma 2017 t/m 2021 worden op voorhand geen extra woningen meegerekend omdat enerzijds in Primos 2016 de ramingen voor de huisvesting van vergunninghouders zijn bijgesteld en anderzijds de aantallen van Primos 2016 voor onze gemeente als pilot worden beschouwd en deze gunstiger zijn dan de aantallen op grond waarvan de woonafspraken in eerste instantie zouden worden gemaakt. Op grond van de pilot zal monitoring plaatsvinden, waarbij ook de huisvesting van de vergunninghouders kan worden betrokken. Bij de berekening van het aantal huurwoningen (**kwalitatief**) voor de periode 2015 t/m 2021 zal wel rekening worden gehouden met het aantal te huisvesten vergunninghouders.

4.5 Voorstel kwantitatieve woningbouwprogramma per kern

Het uitgangpunt voor de woningbouwprogramma's is de prognose van Primos 2016. Dit is vastgelegd in de woonafspraken die met de provincie Overijssel zijn gemaakt. In de tabellen op de volgende pagina zijn de woningbouwprogramma's aangegeven en is er bij Holten uitgegaan van het eerder onderbouwde vaste woningbouwprogramma.

Tabel 4.4 Op te leveren woningen 2017 t/m 2021

	Rijssen	Holten	Rijssen-Holten
Op basis van Primos 2016	355	142	497
Correctie verwachte sloop	25	0	25
Correctie extra woningen Holten Primos	-128	128	0
Totaal op te leveren woningen op basis van Primos 2016	**252**	**270 ***	**522**

Tabel 4.5 Op te leveren woningen 2022 t/m 2026

	Rijssen	Holten	Rijssen-Holten
Op basis van Primos 2016	240	80	320
Correctie extra huisvesting vergunninghouders	0	0	0
Correctie verwachte sloop	20	5	25
Correctie extra woningen Holten Primos	-35	35	0
Totaal op te leveren woningen op basis van Primos 2016	**225**	**120 ***	**345**

* Toelichting woningbouw Holten

In Holten kunnen op grond van de prognose van Primos 2016 in de periode 2017 t/m 2026, inclusief correctie van de te verwachten sloop, circa 227 woningen worden gebouwd. Eerder in deze nota is onderbouwd dat er in de genoemde periode circa 385 woningen nodig zijn. In de afgelopen jaren is gebleken, dat het bouwen van meer woningen wordt opgevangen door een positief migratiesaldo. Hieruit blijkt een ruime woningmarkt in Holten, inwoners aan te trekken en dus aantrekkelijk is om te wonen. Ook vanuit Rijssen is de migratie naar Holten positief (In de periode 2010 t/m 2015 zijn circa 10 woningen per jaar voornamelijk in de bestaande markt hierdoor ingevuld). Schatting is dat in de periode 2017 t/m 2021 circa 50-70 woningen door huishoudens vanuit Rijssen worden ingevuld.

5. Kwantitatief woningbouwprogramma
voor Rijssen en Holten

5.1 Verkenning inbreidingslocaties

De verkenning inbreidingslocaties (zie bijlage) is opgesteld om een duidelijk beeld te krijgen van de beschikbare locaties of locaties die mogelijk op termijn beschikbaar komen. De in de verkenning opgenomen inbreidingslocaties bestaan uit drie categorieën. Categorie 1: Inbreidingslocaties "in uitvoering", dit zijn locaties waarvan het bestemmingsplan onherroepelijk is en in uitvoering zijn of binnenkort in uitvoering komen. Categorie 2: Inbreidingslocaties "in voorbereiding", dit zijn locaties waarvan het bestemmingsplan wordt voorbereid en waarover op grond van een principe verzoek positieve politieke besluitvorming heeft plaatsgevonden. Met redelijke zekerheid kan worden gesteld dat deze locaties ook in uitvoering komen. Categorie 3: "Zoeklocaties" voor inbreiding, deze locaties zijn nog niet zeker, of er liggen plan ideeën (voorbereiding principe verzoek) of het zijn locaties waar de gemeente herontwikkeling naar woningbouw gewenst vindt. Voor de locaties is de kans rijkheid beoordeeld. Vooral voor de categorie 3 locaties is op grond van deze beoordeling rekening gehouden dat een aantal locaties uiteindelijk vervallen. In de woningbouwplanning worden daarom op grond van de beoordeling van kans rijkheid een aantal reserve locaties meegenomen. Tot nu toe werden bij het opstellen van de Woonvisie de mogelijke inbreidingslocaties door middel van een QuickScan geïnventariseerd. Door de uitgevoerde verkenning inbreidingslocaties wordt dit gestructureerd. Naar verwachting zal de Woonvisie in samenhang met de actualisatie van de woonafspraken met de provincie en het samen met de woningcorporaties uit te voeren woononderzoek minimaal twee jaarlijks worden bijgesteld. De verkenning van de inbreidingslocaties zal hierbij worden betrokken. De bedoeling is om de verkenning inbreidingslocaties tweemaandelijks tegen het licht te houden en te actualiseren zodat een "real time" beeld ontstaat van locatieontwikkelingen. Hierdoor ontstaat een actueel document op grond waarvan de woonafspraken met de provincie worden gemonitord en kan worden gebruikt als onderbouwing van de besluitvorming over principeverzoeken waar het gaat om het woningbouwprogramma. Daarnaast kan het document ook gebruikt worden ter stimulering van ontwikkelende partijen om inbreidingslocaties in ontwikkeling te nemen. Het document moet niet statisch maar dynamisch worden gebruikt. Locaties (vooral de zoeklocaties) die niet tot ontwikkeling komen kunnen worden verwijderd en nieuwe toegevoegd.

Dit is een dynamisch proces waarbij een goed inzicht blijft bestaan over de mogelijkheden voor inbreiding. De huidige verkenning inbreidingslocaties heeft als statusdatum 1-1-2018. De bijlage "verkenning inbreidingslocaties" blijft dynamisch en wordt niet door de gemeenteraad vastgesteld. Omdat voor grotere nieuwe bestemmingsplannen de looptijd mogelijk doorloopt in de periode 2027 t/m 2031 is ook deze periode bij de opgestelde verkenning inbreidingslocaties betrokken.

5.2 Kwantitatief woningbouwprogramma kernen Rijssen en Holten

De Woonafspraken 2017 t/m 2026 met provincie Overijssel zijn kwantitatief gebaseerd op Primos 2016. Met de provincie is afgesproken dat de gemeente Rijssen-Holten als pilot de prognoses van Primos 2016 als bovengrens voor het in ontwikkeling nemen van bestemmingsplannen mag hanteren. Monitoring hiervan zal jaarlijks plaatsvinden. Dit betekent voor de periode 2017 t/m 2026 een bestemmingsplancapaciteit van circa 820 woningen (exclusief vervangende nieuwbouw (50) en bijzondere doelgroepen). In de woonafspraken is ook vastgelegd dat gemeenten en provincie als beleidsuitgangspunt hanteren dat elke gemeente mag bouwen voor haar lokale behoefte.

Omdat voor grotere nieuwe bestemmingsplannen de looptijd mogelijk doorloopt in de periode 2027 t/m 2031 is ook deze periode bij de opgestelde verkenning inbreidingslocaties en woningbouwplanning betrokken.

Uit de opgestelde verkenning inbreidingslocaties (zie bijlage) en de kwantitatieve analyse van het woningbouwprogramma op grond van Primos 2016, samengevat in bijgaande tabel "Kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma 2017 t/m 2031 op grond van Primos 2016 en verkenning inbreidingslocaties" – geactualiseerd d.d. 1-1-2018 (zie bijlage), wordt voor de kernen Rijssen en Holten de in onderstaande tabellen kwantitatieve woningbouwprogramma's aangegeven. Ook deze bijlage is dynamisch en wordt niet door de gemeenteraad vastgesteld.

Hard = bestemmingsplan onherroepelijk, plan in uitvoering of binnenkort in uitvoering.
Besluit = bestemmingsplan in voorbereiding, positieve politieke besluitvorming over principe verzoek heeft plaatsgevonden.
Vrij = zoeklocatie.

De "Vrije" locaties, in de verkenning genoemd categorie 3: "Zoeklocaties" voor inbreiding, zijn nog niet zeker. Voor de locaties is de kans rijkheid beoordeeld. Vooral voor de categorie 3 locaties is op grond van deze beoordeling rekening gehouden dat een aantal locaties zullen vervallen. Daarom zijn een aantal reserve locaties meegenomen. Wanneer in de beoordeling van de kans rijkheid 1 keer rood of 2 keer oranje wordt gescoord dan wordt 50% van het aantal woningen van de betreffende locatie meegenomen als reserve. Bij de twee maandelijkse actualisatie wordt ook dit geactualiseerd. Het is niet de bedoeling dat de reserve aantallen opgeteld worden bij de aantallen uit de Primos 2016 prognose. Door reserve locaties mee te nemen wordt voorkomen dat wanneer er locaties vervallen het woningprogramma vertraging oploopt. Dit is de laatste periode vooral in de kern Rijssen vaak voorgekomen.

Tabel 5.1 Woningbouwprogramma Kern Rijssen d.d. maart 2018 (voor actuele stand van zaken zie integraal kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma 2017 t/m 2031)

	Periode 2017 t/m 2026				**Periode 2017 t/m 2031**			
	Hard	**Besluit**	**Vrij**	**Totaal**	**Hard**	**Besluit**	**Vrij**	**Totaal**
Inbreiding	70	30	200	300	70	30	275	375
Uitbreiding	140*	160**	120	420	140*	175**	120	435
Totaal	210	190	320	720	210	205	395	810
Reserve			85	85			110	110
Totaal netto				**635**				**700**

* Opbroek Noord

** Opbroek Zuid circa 160

*** Dynamisch binnen de kaders van de provinciale afspraken

Tabel 5.2 Woningbouwprogramma Kern Holten d.d. maart 2018 (voor actuele stand van zaken zie integraal kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma 2017 t/m 2031)

	Periode 2017 t/m 2026				**Periode 2017 t/m 2031**			
	Hard	**Besluit**	**Vrij**	**Totaal**	**Hard**	**Besluit**	**Vrij**	**Totaal**
Inbreiding	160	30	155	345	160	30	185	375
Uitbreiding	15	50		65	15	50	10	75
Totaal	175	80	155	410	175	80	195	450
Reserve			25	25			40	40
Totaal netto				**385**				**410**

*** Dynamisch binnen de kaders van de provinciale afspraken

Tabel 5.3 Woningbouwprogramma Rijssen-Holten d.d. maart 2018 (voor actuele stand van zaken zie integraal kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma 2017 t/m 2031)

	Periode 2017 t/m 2026				Periode 2017 t/m 2031			
	Hard	**Besluit**	**Vrij**	**Totaal**	**Hard**	**Besluit**	**Vrij**	**Totaal**
Inbreiding	230	60	355	645	230	60	460	750
Uitbreiding	155	210	120	485	155	225	130	510
Totaal	385	270	475	1.130	385	285	590	1.260
Reserve			110	110			150	150
Totaal netto				**1.020**				**1.110**

*** Dynamisch binnen de kaders van de provinciale afspraken

In onderstaande tabel is bovenstaande samengevat en vergeleken met Primos 2016 en de Woonvisie 2017 t/m 2021 d.d. maart 2017 en de Woonvisie 2017 t/m 2021 d.d. maart 2018.

Tabel 5.4 Vergelijking Primos 2016 en Woonvisies

	2017 t/m 2021	**2022 t/m 2026**	**2027 t/m 2031**	**Totaal**
Primos 2016	525	345	230	1.100
Woonvisie 2017 t/m 2021 d.d. maart 2017	650	220	n.v.t.	870
Woonvisie 2017 t/m 2021 d.d. maart 2019	675	345	90	1.110

Bovengenoemde aantallen zijn inclusief vervangende nieuwbouw, excl. reserve zoeklocaties ten behoeve van inbreiding.

In de bovenstaande tabel is te zien dat na de actualisatie van het woningbouwprogramma bij de Woonvisie 2017 t/m 2021 d.d. maart 2018 in de periode 2017 t/m 2026 er in de gemeente Rijssen-Holten circa 140 woningen meer gepland zijn dan de Primos 2016 prognose. De afwijking geldt vooral voor de periode 2022 t/m 2026. Hieronder is beschreven waarom dit is gedaan. Voor de periode 2017 t/m 2021 wijkt dit nauwelijks af. De periode 2017 t/m 2031 is weer sluitend op de Primos 2016 prognose.

In de samenvattende tabel (zie bijlage) is als uitgangspunt genomen dat de prognose Primos 2016 voor de periode 2017 t/m 2031 sluitend is. De verdeling van de aantallen tussen de kern Rijssen en Holten is niet rechtstreeks gebeurd op grond van de Primos 2016 prognose, maar ook om de ruimtelijke kwaliteit van Holten een impuls te geven. Voorbeeld hiervan zijn de herontwikkeling van het bedrijventerrein De Kol en Enkco e.o. Om dit mogelijk te maken is extra woningbouw noodzakelijk. Op dit moment verloopt de woningbouw in de kern Holten voorspoedig. In de kern Rijssen is het een probleem om voldoende woningen te bouwen. Het geplande woningbouwprogramma wordt moeilijk of niet gehaald. Uit gehouden migratieonderzoek blijkt dat te weinig woningbouw een van de oorzaken is van het verhoudingsgewijs hoge negatieve migratiesaldo in de kern Rijssen.

Voor een groot deel is het moeilijk of niet halen van de woningbouw planning te wijten aan de lastige grondverwerving en de soms langdurige planontwikkeling van inbreidingslocaties, hierdoor vertragen plannen. Ook voor de periode 2017 t/m 2021 is dit weer aan de orde. De verwerving van de gronden in Opbroek Noord en de ontwikkeling van een aantal inbreidingslocaties is/wordt opnieuw tijdrovend. Dat er een achterstand is aan harde plannen blijkt ook uit het feit dat slechts 40% van de beschikbare woningbouwcapaciteit voor de periode 2017 t/m 2026 belegd is met harde plannen. Hierdoor is het ook moeilijk om aan te tonen dat er voor lokale behoefte meer woningbouw nodig is. De les die uit de afgelopen jaren kan worden geleerd is om de planontwikkeling van zowel inbreidingslocaties als uitbreidingslocaties naar voren te halen en reserve voor zoeklocaties in te bouwen. Dit is de reden dat er voor de periode 2022 t/m 2026 woningen uit de periode 2027 t/m 2031 naar voren zijn gehaald en er meer woningen in de woningbouwplanning zijn opgenomen dan in de nu geldende woonvisie zijn aangegeven. In de woonvisie is dit destijds al gedaan voor de periode 2017 t/n 2021. Het is absoluut niet de bedoeling dat de gemeente hierdoor meer gaat bouwen dan de aantallen uit de Primos 2016 prognose. Dit zal alleen gebeuren als dit voor de lokale behoefte nodig is. Dit zal dan in overleg met de provincie plaatsvinden.

5.3 Integraal kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma 2017 t/m 2031

Op grond van de opgestelde kwantitatieve en kwalitatieve "onderzoeken" zoals in dit document beschreven c.q. genoemd zijn de resultaten verwerkt in een integraal kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma (zie bijgaande tabel "Kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma 2017 t/m 2031 op grond van Primos 2016 en verkenning inbreidingslocaties"). De kwantitatieve verdeling is gemaakt conform in dit document aangegeven. Bij het opstellen van de verkenning inbreidingslocaties is ook aangegeven welk woningbouwprogramma zowel kwantitatief als kwalitatief op de locaties gewenst c.q. mogelijk is. Hierbij is waar mogelijk ook gestuurd om zoveel mogelijk te komen tot een totaal kwalitatief woningbouwprogramma dat in de buurt komt van het gewenste woningbouwprogramma dat voortvloeit uit het gehouden woningmarkt onderzoek. Bij het komende woningmarktonderzoek (voorjaar 2019) zal worden bekeken of dit nog zo is en zal waar mogelijk op de locaties het woningbouwprogramma worden bijgestuurd.

De bijgaande tabel "Kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma 2017 t/m 2031 op grond van Primos 2016 en verkenning inbreidingslocaties" wordt "real time" (twee maandelijks) geactualiseerd, maar wel binnen de kaders zoals aangegeven in deze Woonvisie en de Nota Woningbouw. De aangegeven locaties zijn dus indicatief en hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Dit is vooral het geval voor de genoemde vrije locaties c.q. zoeklocaties. Deze tabel zal dan ook niet door de gemeenteraad worden vastgesteld.

5.4 Langetermijnprogramma in relatie tot de omvang van Opbroek (2017-2040)

Op grond van de opgestelde langetermijnprognoses kunnen voor de omvang van Opbroek de volgende conclusies worden getrokken:

- De realisering van Opbroek Noord binnen de kaders van de huidige structuurvisie Opbroek, is realistisch.
- Ontwikkeling van Opbroek Oost is nog onzeker. Hierover zal uiterlijk in 2019 definitieve besluitvorming moeten plaatsvinden.
- Bestemmingsplan Opbroek Noord moet uiterlijk medio 2019 onherroepelijk zijn om in uitvoering te komen, opdat in 2020/2021 de eerste woningen kunnen worden opgeleverd.

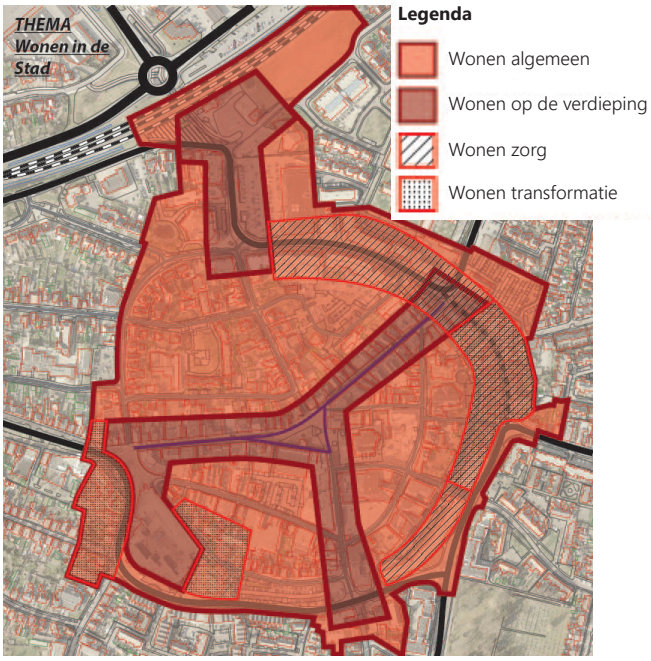
Wel zal op grond van de lange termijn prognoses 2017 t/m 2031 en de verkenning inbreidingslocaties voor de korte termijn voor circa 160 woningen een uitbreidingslocatie moeten worden gezocht voor het bouwen van grond gebonden woningen in de kern Rijssen.

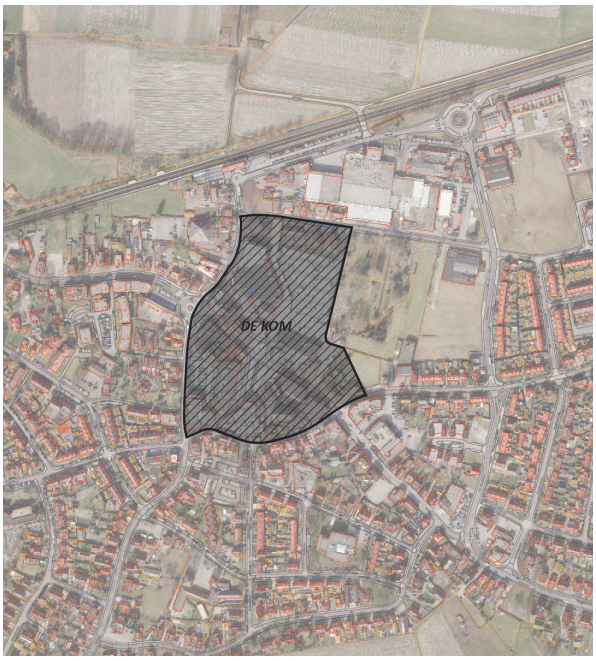
5.5 Samenvatting kwantitatief woningbouwprogramma

Voor de kwantitatieve verdeling van het woningbouwprogramma in de perioden 2017 t/m 2021 en 2022 t/m 2026 spelen onderstaande factoren een rol:

1. Het uitgangspunt is het bouwen volgens de woonafspraken, die in 2017 met de provincie zijn gemaakt. Tweejaarlijks zal de provincie, samen met de gemeenten, op grond van nieuwe Primos prognoses de kwantitatieve afspraken opnieuw bekijken. Uitgangspunt is bouwen voor de lokale behoefte. Op grond van de recente woonafspraken met de provincie Overijssel, gecorrigeerd met de te verwachten sloop (50 woningen), kunnen in de periode 2017 t/m 2026 circa 870 woningen in Rijssen-Holten worden gebouwd. Voor de periode 2017 t/m 2031 kan op grond van de prognoses Primos 2016 rekening worden gehouden met de bouw van 1.100 woningen (inclusief 75 vervangende nieuwbouw).
2. In Holten uitgaan van een vast woningbouwprogramma voor de periode 2017 t/m 2026 van circa 385 woningen, gebaseerd op het uitgangspunt dat de bestaande harde plannen volgens planning worden afgerond (260) en daarnaast extra woningen (125) zijn opgenomen voor de realisering van de plannen ten behoeve de lokale behoefte aan appartementen, buitengebied, Dijkerhoek en de knelpuntenpot (voor het Enkco terrein is in het genoemde aantal een reservering van 55 woningen opgenomen).

Afbeelding 5.1 Centrumgebied Rijssen (links) en Holten (rechts)





3. In Holten is voor het oplossen van knelpunten een aantal woningen opgenomen (voorlopig 70 in de periode 2017 t/m 2026). 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 of 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 uitstraling krijgen. Bij de knelpuntenpot hebben locaties in het centrumgebied (zie kaartje) voorrang boven locaties elders en geldt hier de 3 jaartermijn voor leegstand niet. Bij de periodieke herziening van de nota woningbouw zal worden bekeken of de knelpuntenpot moet worden aangevuld.
4. Jaarlijkse monitoring van de woningmarktparameters in de gemeente zoals leegstand, te huur/te koop, verkoopbaarheid, wachttijden huurwoningen, migratiesaldo e.a. Wanneer er op grond van de analyse van de parameters aanleiding toe is zal temporisering plaatsvinden, plannen worden geschrapt of juist meer plannen in ontwikkeling worden genomen. Hierover zal uiteraard aparte politieke besluitvorming plaatsvinden. De provincie heeft in het kader van de woonafspraken op grond van Primos 2016 de monitoring als eis gesteld.
5. In Rijssen zal op grond van de onderstaande strategie voor de lokale behoefte worden gebouwd:
    - Het voor de lokale behoefte realiseren van de bestaande harde plancapaciteit;
    - Een strakke regie voeren bij:
        - de realisering van inbreidingsplannen door derden (plannen ontwikkelen die ook gerealiseerd worden);
        - de grondverwerving, het opstellen van samenwerkingsovereenkomsten e.a. ten behoeve van in- en uitbreidingsplannen waarbij de gemeente partij is;
        - het halen van de, bij de woonafspraken met de provincie afgesproken aantallen.
    - Er moet een continue monitoring van motieven van vestigers (in bestaande bouw en nieuwbouw/kavels) en vertrekkers plaatsvinden. Hiermee wordt meer zicht verkregen op het bouwen voor de lokale behoefte;
    - Het jaarlijks of tweejaarlijks actualiseren van het woningbouwprogramma, inclusief te ontwikkelen locaties, samen met betrokken ontwikkelende partijen.
6. In Rijssen moet op de korte termijn de nadruk liggen op het ontwikkelen van nieuwe inbreidingslocaties en de realisering van de uitbreidingslocatie Opbroek fase 1 (grondverwerving, eventuele onteigening en sluiten overeenkomsten).
7. Op grond van de opgestelde langetermijnprognoses kunnen voor de omvang van Opbroek de volgende conclusies worden getrokken:
    - De realisering van Opbroek Noord binnen de kaders van de huidige structuurvisie Opbroek, is realistisch.
    - Bestemmingsplan Opbroek Noord (of een deel ervan) moet naar verwachting medio 2019 onherroepelijk zijn om in uitvoering te komen, opdat in 2020/2021 de eerste woningen kunnen worden opgeleverd.
    - Verdere ontwikkeling van Opbroek is onzeker. Uiterlijk zal hierover in 2019 definitieve besluitvorming moeten plaatsvinden.
8. Wel zal op grond van de lange termijn prognoses 2017 t/m 2031 en de verkenning inbreidingslocaties en de verkenning inbreidingslocaties voor de korte termijn voor circa 160 woningen een uitbreidingslocatie moeten worden gezocht voor het bouwen van grond gebonden woningen in de kern Rijssen.
9. In de woningbouwplanning zijn voor de periode 2017 t/m 2026 inbreidingslocaties opgenomen die hard zijn, waarover besluiten zijn genomen en die nog onzeker zijn, maar wel in de planontwikkelingsfase zijn. Daarnaast zijn er uiteraard nog potentiële inbreidingslocaties, waarvan op dit moment niet bekend is of deze überhaupt

tot ontwikkeling komen. In Rijssen zijn relatief weinig inbreidingslocaties aanwezig, omdat er al veel inbreiding heeft plaatsgevonden. Voor de middellange en lange termijn zijn uiteraard potentiële locaties aangegeven, maar of deze tot ontwikkeling zullen komen is onzeker. Wanneer de locaties meer of minder worden heeft dit 1:1 een relatie met de omvang van het uitbreidingsplan Opbroek. Er is een verkenning inbreidingslocaties opgesteld en als bijlage toegevoegd. Dit heeft met de daaruit voortvloeiende actualisering van het woningbouwprogramma voor de kernen Rijssen en Holten tot gevolg dat de Nota Woningbouw 2017 t/m 2021 en de Woonvisie 2017 t/m 2021 d.d. maart 2017 is aangepast.
In Holten zijn relatief veel potentiële inbreidingslocaties aanwezig. Ook hier is het onzeker of deze locaties tot ontwikkeling komen. Voor de periode 2017 t/m 2021 zijn in Holten extra woningen opgenomen om hiermee onder andere de lokale behoefte aan appartementen te kunnen realiseren. De woningbouwontwikkeling voor de periode 2017 t/m 2021 moet, zoals onder ad. 4 beschreven, nauwlettend worden gevolgd. Op grond van de te verwachten inbreidingslocaties zijn hier wellicht meer woningen nodig. De situatie zal, bij een volgende herziening van de nota woningbouw, opnieuw worden bekeken op grond van de eerder genoemde woningmarktontwikkelingen en de noodzaak tot invullen van vrijkomende inbreidingslocaties.

LUISTEREN
KIJKEN
PROEVEN
EN MEER...
6

6. Kwalitatief woningbouwprogramma
voor Rijssen en Holten

6.1 Huisvesting in de zorg

In het kader van de Demografische Effectrapportage is de strategische verkenning intramuraal zorgvastgoed uitgevoerd. Hierin is onder andere aangegeven hoe de situatie nu en in de toekomst (2040) is met betrekking tot de huisvesting van intramurale zorg van de categorie ZZP4+/ZZP5+.

Uitgaande van de uitgangspunten van het huidige Rijksbeleid ten aanzien van Langdurige Zorg, kan de voorziene vraag naar de zwaardere vormen van intramurale verpleging en verzorging in Rijssen-Holten (ZZP 5+) op lange termijn worden opgevangen binnen het potentiële aanbod op de huidige locaties.

Tabel 6.1 Vraag en aanbod

	Rijssen	Holten	Rijssen-Holten
Voorziene vraag op basis van huidige indicaties ZZP 5+ (2040)	274	104	378
Voorziene vraag op basis van huidige indicaties ZZP 4+ en 5+ (2040)	344	130	474
Voorziene vraag op basis van norm bekostiging zorgkantoor (2040)	242	90	332
Huidig aanbod intramuraal zorgvastgoed	281	73	354
Potentieel intramuraal zorgvastgoed (2040)	370	73	443

Kanttekeningen:
Voor een gedegen onderbouwing van de potentiële capaciteit van intramuraal zorgvastgoed, is het nodig dat per locatie een nadere analyse wordt uitgevoerd van de concrete ontwikkelingsmogelijkheden.
Indien er rekening wordt gehouden met de woonbehoefte van mensen met een indicatie in de categorie ZZP-4, dan groeit de vraag naar intramuraal vastgoed naar zo'n 474. Het potentiële aanbod in de huidige locaties lijkt daarmee in dat geval te kort te schieten.
In Holten lijkt de potentiële capaciteit voor intramurale zorg te laag om de voorziene groei in Holten op te vangen.
Het voorziene aantal toe te wijzen plaatsen in 2040 bedraagt volgens de norm van het Zorgkantoor zo'n 90 plekken, terwijl de potentiële capaciteit van de Diessenplas rond de 70 plaatsen ligt.
Op grond van de extrapolatie van het aantal indicaties voor zware zorg in Holten, zal de vraag in 2040 groeien naar zo'n 130 plaatsen.
In het door Companen opgestelde woononderzoek wordt geconcludeerd dat de basis raming van de benodigde capaciteit goed overeenkomt met de hierboven aangegeven raming. Wanneer echter rekening wordt gehouden met veronderstelde maatschappelijke ontwikkelingen zoals langer thuiswonen met kwaliteitsverbetering in de thuiszorg, meer mensen zelf zorg kunnen regelen, meer mantelzorg en langer thuis willen blijven wonen, dan zijn er circa 75 plaatsen minder nodig. Daarnaast stijgt de behoefte aan verzorgd wonen op grond van de basisraming met circa 145 woningen.

Wanneer echter rekening wordt gehouden met veronderstelde maatschappelijke ontwikkelingen dan treedt er nagenoeg geen stijging op. Blijft zaak om de ontwikkelingen samen met de zorgpartijen en woningcorporaties dit te blijven monitoren.

Vraag naar zelfstandige woonvormen in de nabijheid van zorgvoorzieningen

Er is een groeiende behoefte aan zelfstandige woonvormen (verzorgd levensloopbestendige woningen) in de directe nabijheid van zorg en voorzieningen.
Ook bij mensen met een indicatie tot lichtere vormen van intramurale zorg (bijvoorbeeld ZZP 3) is er behoefte aan huisvesting in de directe nabijheid van voorzieningen en zorgaanbod. Het is sterk de vraag of deze doelgroep langer zelfstandig blijft wonen in hun bestaande woning. De woningcorporaties hebben als gevolg hiervan aangegeven het geplande onderzoek, om de te verwachten vrijkomende appartementen waar nu senioren inwonen om te zetten naar jongeren woningen, voorlopig niet uit te voeren.
Door de zwaardere vormen van intramurale zorg op te vangen binnen het potentieel aan aanbod op de huidige locaties, ontstaat er een extra behoefte aan locaties in de nabijheid van zorg en voorzieningen.

Verdere uitwerking

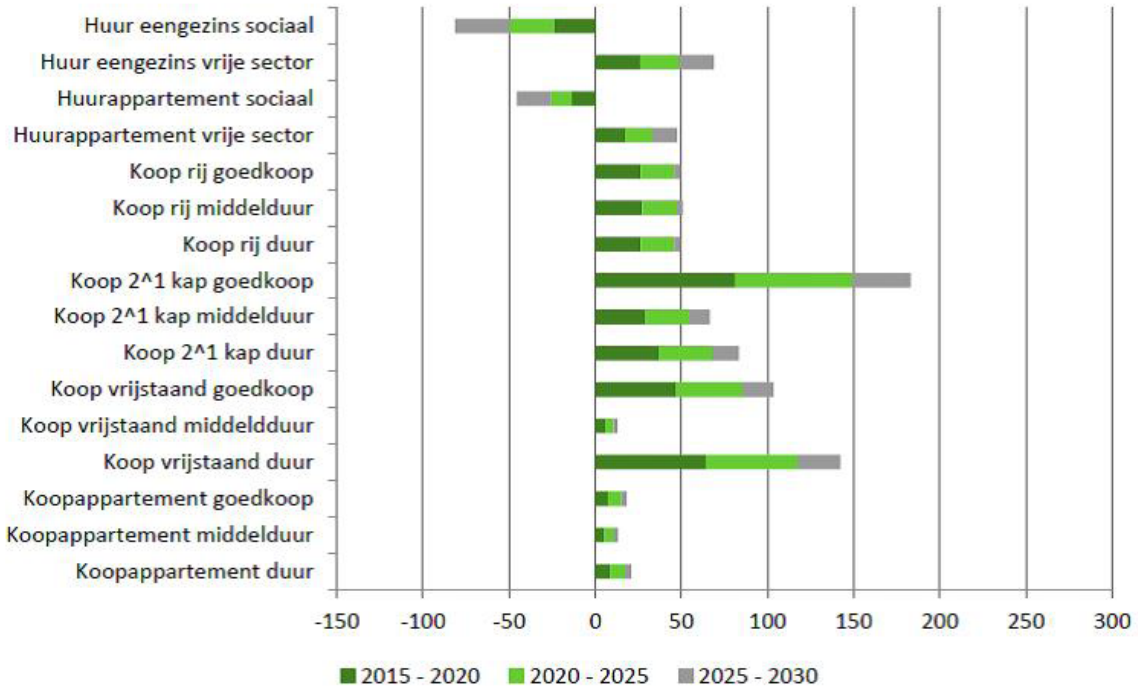
Met woningcorporaties en zorgpartijen is afgesproken om in 2016 de potentiële capaciteit van het intramurale zorgvastgoed concreet in beeld te brengen. Daarnaast is de Diesenplas gestart om de huisvestingsproblematiek in Holten in beeld te brengen en plannen te maken hoe de toekomstige behoefte kan worden gehuisvest.

In het kader van de doorontwikkeling van woonservice zones zal worden bekeken in hoeverre er in de nabijheid van intramurale zorgvoorzieningen zogenaamde verzorgd levensloopbestendige woningen kunnen worden gerealiseerd.

6.2 Woononderzoek februari 2017

Het kwalitatieve woningbouwprogramma wordt mede bepaald aan de hand van de resultaten van het in februari 2017 samen met de woningbouwcorporaties opgestelde woononderzoek. De kwantitatieve basis hiervoor is Primos 2016. Ook is het onderzoek aangevuld met actuele ontwikkelingen zoals de extra opgave voor de huisvesting van vergunninghouders, huisvesting zorg, betaalbaarheid woningen, gedrag van ouderen op de woningmarkt. Daarnaast is door de gemeente een aanvullend behoefteonderzoek naar appartementen in Holten gehouden. De onderzoeken geven een richting aan, die beleidsmatig wordt geïnterpreteerd en vertaald naar de praktijk in een concreet woningbouwprogramma. De gewenste woonprofielenzijn bepaald aan de hand van het woonwensen uit het onderzoek Woon 2015 en de in de afgelopen jaren gerealiseerde verhuisbewegingen (CBS). Om tot een afgewogen programma te komen, zijn de onderzoeken beleidsmatig geïnterpreteerd en, rekening houdend met de al lopende projecten waar al verplichtingen zijn aangegaan, vertaald naar een concreet woningbouwprogramma.
In de volgende tabel en grafiek zijn de resultaten van het woonwensenonderzoek en de prognoseberekeningen voor de toename of afname van de behoefte aangegeven. De resultaten moeten niet als een kwalitatief woningbouwprogramma worden gezien. De beleidsmatige interpretatie en vertaling naar een concreet woningbouwprogramma is in deze nota gedaan.

Grafiek 6.1 Rijssen - Ontwikkeling kwalitatieve woningbehoefte naar eigendom, woningtype en prijs, 2015 - 2030
Basis: huishoudensprognose Primos 2016



Bron: CBS Microdata 2016, gemeente Rijssen-Holten, Primos 2016, WoON2015, bewerking Companen.

Uit het woononderzoek van Companen van februari 2017 kunnen wat betreft de kwalitatieve woonbehoefte voor de kern Rijssen de volgende conclusies worden getrokken:

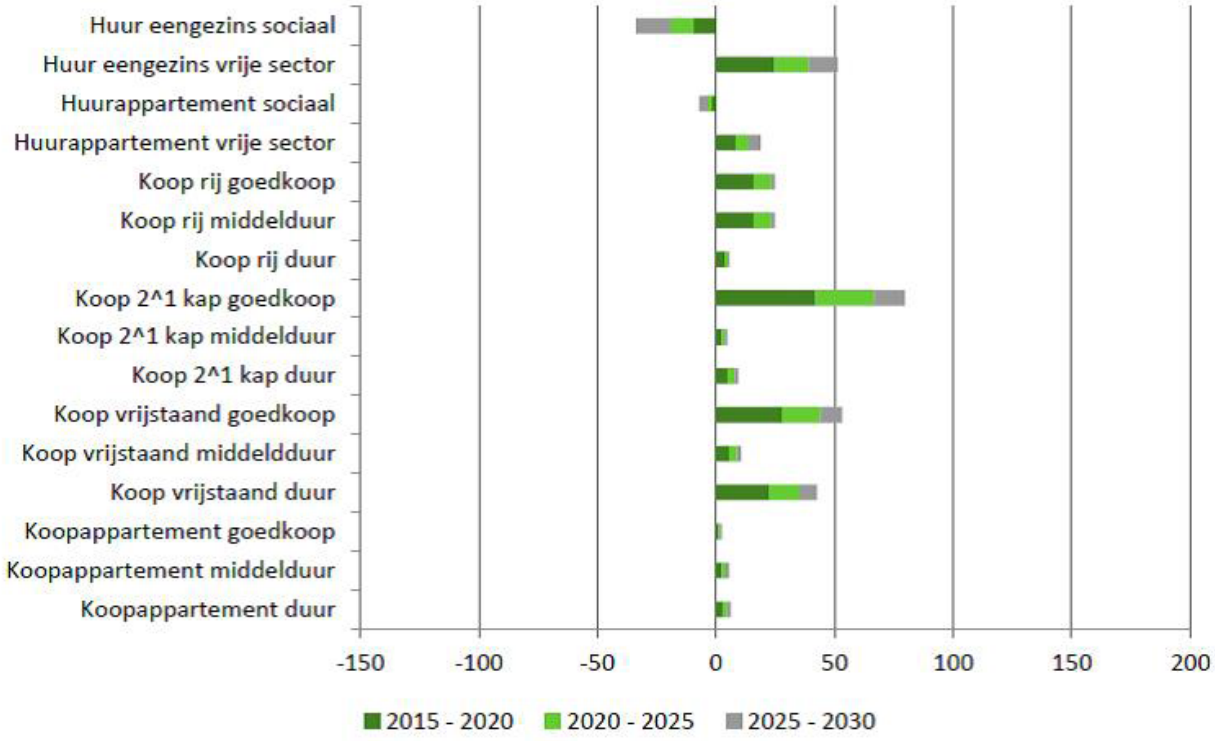
» In de eengezins grondgebonden sociale huur en sociale huurappartementen lijken de komende jaren overschotten te gaan ontstaan. Hierbij moet nog wel een aanvulling plaatsvinden van de aantallen sociale huurwoningen die naar verwachting nodig zijn voor het huisvesten van vergunninghouders in de periode 2015 t/m 2021. In de volgende berekening (zie tabel 6.2) is aangegeven dat op grond van de huidige prognoses de sociale huurvoorraad t/m 2021 in Rijssen-Holten in evenwicht lijkt. Bij het uitbrengen van het bod en het opstellen van de prestatieafspraken in de komende jaren zal aan de hand van monitoring worden bekeken in hoeverre de situatie wijzigt en hierover zullen dan aanvullende afspraken worden gemaakt.
» Wel is er behoefte aan vrije sector huur.
» Opvallend is de relatief grote behoefte aan twee onder één kap en vrijstaande woningen. Hierbij moet wel de kanttekening worden gemaakt dat in de praktijk de daadwerkelijk keus vaak een categorie lager plaatsvindt, behalve wanneer de woningen zelf kunnen worden gerealiseerd.
» Uit het woononderzoek blijkt dat de afgelopen jaren de binnenverhuizers voor 55% uit 1-2 persoons huishoudens bestaat. Ook de toekomstige woonwens ligt voor 55-60% groot deel bij 1- 2 persoons huishoudens. In de leeftijdscategorie tot 55 jaar ligt de vraag voor 60% bij grondgebonden woningen en boven de 55 jaar is dit 30%. Bij de kwalitatieve bouwprogramma's moet hier rekening mee worden gehouden.
» Ook opmerkelijk is de relatief lage behoefte aan appartementen. Dit heeft er vooral te maken met het feit dat de laatste jaren gemiddeld slechts 2%-4% van de belangrijkste doelgroep ook daadwerkelijk de stap naar een appartement gemaakt heeft. Ouderen willen relatief zolang mogelijk in een grondgebonden woningen blijven wonen waar zij vaak al heel lang hebben gewoond. Daarnaast schept de markt bij het aanwezig zijn van goede plannen wel weer extra vraag. Ook moet er rekening mee worden gehouden dat de afgelopen jaren een crisis in de woningbouw is geweest.

Tabel 6.2 Specificatie sociale huurwoningen

Specificatie sociale huurwoningen - eengezins 2015 t/m 2021	**Rijssen**	**Holten**
Verwacht overschot eengezinswoningen	-35	-14
Verwacht extra huisvesting vergunninghouders	98	
Totaal toe te voegen woningen 2015 t/m 2021	49	
Al toegevoegd in 2015 en 2016 (Opbroek)	10	
Nog toe te voegen in 2017 t/m 2021	39	

Specificatie sociale huurwoningen - appartementen 2015 t/m 2021	**Rijssen**	**Holten**
Verwacht overschot eengezinswoningen	-20	-3
Verwacht extra huisvesting vergunninghouders	17	
Totaal toe te voegen woningen 2015 t/m 2021	-6	
Al toegevoegd in 2015 en 2016 (Eltheto)	0	
Nog toe te voegen in 2017 t/m 2021	-6	

Grafiek 6.2 Holten - Ontwikkeling kwalitatieve woningbehoefte naar eigendom, woningtype en prijs, 2015 - 2030
Basis: huishoudensprognose Primos 2016



Bron: CBS Microdata 2016, gemeente Rijssen-Holten, Primos 2016, WoON2015, bewerking Companen.

Uit het woononderzoek van Companen van februari 2017 (zie grafiek 6.2) kunnen wat betreft de kwalitatieve woonbehoefte voor de kern Holten de volgende conclusies worden getrokken:

» In de eengezins sociale huur grondgebonden en sociale huurappartementen lijken de komende jaren beperkte overschotten te gaan ontstaan. Hierbij moet nog wel een aanvulling plaatsvinden van de aantallen sociale huurwoningen die naar verwachting nodig zijn voor het huisvesten van vergunninghouders in de periode 2015 t/m 2021. In de eerder aangegeven berekening (zie tabel 6.2) blijkt dat op grond van de huidige prognoses de sociale huurvoorraad t/m 2021 in Rijssen-Holten in evenwicht lijkt. Bij het uitbrengen van het bod en het opstellen van de prestatieafspraken in de komende jaren zal aan de hand van monitoring worden bekeken in hoeverre de situatie wijzigt en hierover zullen dan aanvullende afspraken worden gemaakt.
» Wel is er behoefte aan vrije sector huur, relatief meer dan in Rijssen.
» Opvallend is ook hier de relatief grote behoefte aan twee onder één kap en vrijstaande woningen. Hierbij moet wel de kanttekening worden gemaakt dat in de praktijk de daadwerkelijk keus vaak een categorie lager plaatsvindt, Dit is in Holten overigens relatief minder dan in Rijssen.
» Uit het woononderzoek blijkt dat de afgelopen jaren de binnenverhuizers voor 55% uit 1-2 persoons huishoudens bestaat. Ook de toekomstige woonwens ligt voor 55-60% groot deel bij 1- 2 persoons huishoudens. In de leeftijdscategorie tot 55 jaar ligt de vraag voor 65% bij grondgebonden woningen en boven de 55 jaar is dit 35%. Bij de kwalitatieve bouwprogramma's moet hier rekening mee worden gehouden.
» Ook opmerkelijk is de relatief lage behoefte aan appartementen. Dit heeft er vooral te maken met het feit dat de laatste jaren gemiddeld slechts 2% van de belangrijkste doelgroep ook daadwerkelijk de stap naar een appartement gemaakt heeft. Ouderen willen relatief zolang mogelijk in een grondgebonden woningen blijven wonen waar zij vaak al heel lang hebben gewoond. Daarnaast schept de markt bij het aanwezig zijn van goede plannen wel weer extra vraag. Zeker in Holten omdat daar de laatste jaren weinig plannen op de markt zijn gebracht en het aantal beschikbare appartementen relatief laag is. Ook moet er rekening mee worden gehouden dat de afgelopen jaren een crisis in de woningbouw is geweest.

Naar aanleiding van het besluit op grond van de nota woningbouw 2014 om de mogelijkheden voor de bouw van 15-20 appartementen voor doorstromers te onderzoeken is een aanvullend marktonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er veel belangstelling is voor huur- en koopappartementen. Binnen nu en 5 jaar zijn dat er circa 130 (totaal van huur en koop).

6.3 Voorstel kwalitatief woningbouw programma Rijssen

Kwantitatief worden er in Rijssen in de periode 2017 t/m 2021 circa 400 woningen gebouwd (zie hoofdstuk 5.2).

Voor de kwalitatieve verdeling hiervan 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 harde projecten en projecten waarover besluitvorming heeft plaatsgevonden in de tabel in hoofdstuk 5.2).
2. Grondgebonden (goedkope) koopwoningen voor starters is een belangrijk item, maar de doorstromers zijn zeer zeker ook een belangrijke doelgroep, vooral wanneer het gaat om verkoop van kavels voor twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen.

3. Voor de bouw van appartementen wel nieuwe plannen in ontwikkeling nemen, naast de plannen waar al afspraken over gemaakt zijn c.q. die al in aanbouw zijn. Op dit moment is de prognose uit het woononderzoek dat in de periode 2017 t/m 2021 slechts 45 appartementen kunnen worden gebouwd.
   De onderstaande projecten zijn hard of er heeft politieke besluitvorming over plaatsgevonden.
   - Stationsomgeving - 15
   - Otje van Potje - 17
   - Locatie Sanders - 6
   - Kleine locaties - 8

   Door een goede kwaliteit en plek aan te bieden kan het percentage verhuisbewegingen wellicht omhoog gehaald worden van 3 naar 6%. Omdat er op dit moment al voor meerdere plannen principe verzoeken zijn ingediend hebben wij er vertrouwen in dat de markt deze zal opnemen, mede gezien de ervaring bij de projecten die nu op de markt zijn. Ook moet er rekening mee worden gehouden dat de afgelopen jaren een crisis in de woningbouw is geweest. Wij stellen voor om in het woningbouwprogramma voor de periode 2017 t/m 2021 voor circa 115 appartementen ruimte op te nemen. Er is dan naast bovengenoemde plannen nog ruimte voor de bouw van circa 70 appartementen. Deze plannen moeten voldoen aan de hierna onder ad.4 genoemde omschrijving van knelpunt. Jaarlijks zal over de realisering van de appartementen evaluatie plaatsvinden vooral om te monitoren of de markt de plannen opneemt.
4. Vooral in het centrum of aangrenzende gebieden worden appartementen ook gebruikt om (ruimtelijke/planologische) knelpunten op te lossen. Hiervoor zijn nog circa 70 appartementen beschikbaar in de periode 2017 t/m 2021. 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, of 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 uitstraling krijgen. De projecten in het centrumgebied hebben prioriteit boven andere projecten, hier geldt de 3-jaar termijn niet (zie kaartje centrumgebied op pagina 28).
5. De behoefte aan grondgebonden huurwoningen en appartementen (sociale huur) is op grond van het woononderzoek 2017 voor de periode 2017 t/m 2021 in evenwicht. Er wordt van uitgegaan dat de bouw van circa 40 grondgebonden huurwoningen, die in de ontwerpfase zitten, worden gerealiseerd. In de prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties is vastgelegd:
   - Geen verkoop van bestaande grondgebonden huurwoningen in periode 2015 t/m 2017. Op grond van het woononderzoek 2017 is er nagenoeg evenwicht in de sociale huurmarkt tot 2022. Hierin zijn de extra woningen ten behoeve van de huisvesting van vergunninghouders verwerkt. Bij het uitbrengen van het bod en het opstellen van de prestatieafspraken in de komende jaren zal aan de hand van monitoring worden bekeken in hoeverre de situatie wijzigt en hierover zullen dan aanvullende afspraken worden gemaakt (het gaat hierbij dan over verkoop, liberalisering, vervangende nieuwbouw e.a.).
   - Gezamenlijke monitoring van de woningmarkt is de komende jaren van groot belang.
   - Het onderzoeken van mogelijkheden voor woonvormen met een exploitatieduur van maximaal 25 jaar voor het huisvesten van kleine huishoudens (o.a. vergunninghouders).

In de volgende tabel is het kwalitatieve woningbouwprogramma weergegeven. 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 en € 175.000 - € 200.000). De rest is aan de markt. De aangegeven prijzen zijn prijspeil 1-1-2017.

Tabel 6.3 Woningbouwprogramma Rijssen 2017 t/m 2021

	Onderzoek	Praktijk	Aantal
Koop - grondgebonden			**245**
Globale verdeling prijsklassen			
< € 175.000	25	40	
€ 175.000 - € 225.000	25	65	tot € 200.000 - 15
€ 225.000 - € 275.000	90	80	
> € 275.000	135	60	
Koop - appartementen			**85**
Globale verdeling prijsklassen			
< € 175.000	10	25	
€ 175.000 - € 225.000	5	30	
€ 225.000 - € 275.000	10	30	
> € 275.000	0	0	
Huur - grondgebonden			**60**
< € 587/629/710	40	40	
> € 710	25	20	
Huur - appartementen			**20**
< € 587/629/710	0	0	
> € 710	20	20	
Totaal bruto (incl. compensatie sloop, en excl. bijzondere doelgroepen)			**410**

Voorlopige verdeling huurwoningen:

- Huur – appartementen: 20 particuliere huur.
- Huur – grondgebonden: 40 sociale huur en 20 particuliere huur.

6.4 Voorstel kwalitatief woningbouw programma Holten

Kwantitatief worden er in Holten in de periode 2016 t/m 2020 circa 270 woningen gebouwd (zie hoofdstuk 5.3).

Voor de kwalitatieve verdeling hiervan 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 harde projecten en projecten waarover besluitvorming heeft plaatsgevonden in de tabel in hoofdstuk 5.2).
2. Grondgebonden (goedkope) koopwoningen voor starters is een belangrijk item, maar de doorstromers zijn zeer zeker ook een belangrijke doelgroep.
3. In de huursector wordt de tweede fase van het project jongerenwoningen op De Kol gerealiseerd (€ 500,- per maand) (ook koop is hierbij mogelijk, € 100.000,00).
4. In de prestatieafspraken met de woningcorporaties is geen uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen opgenomen. Wel is afgesproken om de verkoop van sociale grondgebonden huurwoningen voorlopig te stoppen en de ontwikkelingen in de huurmarkt als gevolg van de vele veranderingen gezamenlijk te monitoren. In de prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties is vastgelegd:
    - Geen verkoop van bestaande grondgebonden huurwoningen in periode 2015 t/m 2017. Op grond van het woononderzoek 2017 is er nagenoeg evenwicht in de sociale huurmarkt tot 2022. Hierin zijn de extra woningen ten behoeve van de huisvesting van vergunninghouders verwerkt. Bij het uitbrengen van het bod en het opstellen van de prestatieafspraken in de komende jaren zal aan de hand van monitoring worden bekeken in hoeverre de situatie wijzigt en hierover zullen dan aanvullende afspraken worden gemaakt (het gaat hierbij dan over verkoop, liberalisering, vervangende nieuwbouw e.a.).
    - Gezamenlijke monitoring van de woningmarkt is de komende jaren van groot belang.
    - Het onderzoeken van mogelijkheden voor woonvormen met een exploitatieduur van maximaal 25 jaar voor het huisvesten van o.a. vergunninghouders.
5. De eigenaar van de Diesenplas, woningcorporatie (Habion), is samen met Carinova gestart om de toekomstige groei van de intramurale zorg in Holten uit te werken en plannen te maken hoe de toekomstige zorgbehoefte kan worden gefaciliteerd.
6. De wens naar seniorenappartementen is onderzocht, hieruit blijkt dat er veel belangstelling is voor huur- en koopappartementen. Binnen nu en 5 jaar zijn dat circa 130 geïnteresseerden. In het woononderzoek 2017 van Companen wordt echter een relatief lage behoefte aan appartementen aangegeven (12 stuks in de periode 2017 t/m 2021) . Dit heeft vooral te maken met het feit dat de laatste jaren gemiddeld slechts 2% van de belangrijkste doelgroep ook daadwerkelijk de stap naar een appartement gemaakt heeft. Ouderen willen relatief zolang mogelijk in een grondgebonden woningen blijven wonen waar zij vaak al heel lang hebben gewoond. Daarnaast schept de markt bij het aanwezig zijn van goede plannen wel weer extra vraag. Zeker in Holten omdat daar de laatste jaren weinig plannen op de markt zijn gebracht en het aantal beschikbare appartementen relatief laag is. Ook moet er rekening mee worden gehouden dat de afgelopen jaren een crisis in de woningbouw is geweest. Door een goede kwaliteit en plek aan te bieden kan het percentage verhuisbewegingen wellicht omhoog gehaald worden van 2 naar 5%. Voorstel is om circa 55 appartementen op te nemen in het woningbouwprogramma voor de periode 2017 t/m 2026. Jaarlijks zal over de realisering van de appartementen evaluatie plaatsvinden vooral om te monitoren of de markt de plannen opneemt.

In de volgende tabel is het kwalitatieve woningbouwprogramma weergegeven. 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 en € 175.000 - € 200.000). De rest is aan de markt. De aangegeven prijzen zijn prijspeil 1-1-2017.

Tabel 6.4 Woningbouwprogramma Holten 2017 t/m 2021

	Onderzoek	Praktijk	Aantal
Koop - grondgebonden			**210**
Globale verdeling prijsklassen			
< € 175.000	13	35	
€ 175.000 - € 225.000	13	50	tot € 200.000 - 15
€ 225.000 - € 275.000	40	70	
> € 275.000	40	55	
Koop - appartementen			**10**
Globale verdeling prijsklassen			
< € 175.000	1	0	
€ 175.000 - € 225.000	2	10	
€ 225.000 - € 275.000	2	0	
> € 275.000	0	0	
Huur - grondgebonden			**40**
< € 587/629/710	0	10	
> € 710	20	30	
Huur - appartementen			**10**
< € 587/629/710	0	5	
> € 710	7	5	
Totaal bruto (incl. compensatie sloop, excl. bijzondere doelgroepen)			**270**

Voorlopige verdeling huurwoningen:

- Huur – appartementen: 5 sociale huur De Kol (Roty).
- Huur – grondgebonden: 10 sociale huur (op termijn vervangende nieuwbouw).

6.5 Woningbouwprogramma (kwalitatief en kwantitatief) in de context van de woningmarkt

Over de woningbouwontwikkelingen en het voorgestelde woningbouwprogramma heeft overleg plaatsgevonden met plaatselijke makelaars en ontwikkelende partijen. Daarnaast heeft het kadaster een onderzoek gedaan naar de transacties in de koopsector in de periode 2005-2015. Op grond hiervan kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Woningmarkt in Rijssen is markttechnisch gezond en prijsniveau is voor de gemiddelde huiseigenaar goed. Er kan meer gebouwd worden, maar overaanbod is hierbij volgens de makelaars en de marktpartijen niet goed. In april 2016 staan er circa 330 woningen te koop, waarvan circa 95 in de prijsklasse tot € 200.000. Dit is relatief veel, maar wordt veroorzaakt door het feit dat sinds 2014 de doorstroming in de woningmarkt weer op gang komt. In februari 2017 is de situatie zodanig gewijzigd dat er circa 175 woningen te koop staan, waarvan circa 60 in de prijsklasse tot € 200.000. In maart 2018 staan er slechts 90 woningen te koop, waarvan circa 30 in de prijsklasse tot € 200.000. Dit geeft aan dat de woningmarkt te krap is en weer lijkt op de situatie van voor de crisis.
- In Holten is de woningmarkt goed in evenwicht, aanbod is de afgelopen jaren afgenomen, ondanks dat er relatief veel is gebouwd. In de categorie tot € 200.000 staan er in april 2016 circa 40 woningen te koop. In totaliteit staan er circa 150 woningen te koop, waarvan een groot aandeel in de dure sector. In februari 2017 staan er circa 105 woningen te koop, waarvan circa 20 in de prijsklasse tot € 200.000. Ondanks de behoorlijke toevoeging van woningbouw is de bestaande markt per saldo te krap geworden. In maart 2018 staan er slechts 50 woningen te koop, waarvan circa 10 in de prijsklasse tot € 200.000. Voor de periode 2017-2022 is het bouwen van circa 270 woningen veel. Makelaars hebben er vertrouwen in, dat de markt dit opneemt en vinden dat er op dit moment in de prijscategorie tot € 250.000 te weinig keus is. Goed monitoren van de markt is de komende jaren belangrijk.
- Naar duurdere, vooral vrijstaande, woningen was in de afgelopen jaren relatief weinig vraag. Op grond van de gegevens van het kadaster is het prijsniveau de afgelopen jaren (2008–2015) met gemiddeld € 100.000 gedaald. Het kadaster geeft aan dat het aantal transacties, mede door de prijscorrectie, in 2015 nagenoeg weer op het niveau is van voor de crisis. Dit geldt overigens voor de meeste woningtypen, behalve voor rij- en tussenwoningen, hier ligt het aantal transacties nog op de helft van wat deze in 2006 waren.
- In Rijssen-Holten is het gemiddelde prijsniveau nagenoeg weer terug op het niveau van voor de crisis. Dit geldt niet voor appartementen en vrijstaande woningen. Daar ligt het prijsniveau, vooral bij vrijstaande woningen, lager.
- In Holten Oost en Holten Centrum is in de periode 2008-2015, de gemiddelde koopsom € 100.000 gedaald. In Holten West is deze redelijk stabiel gebleven.
- In Rijssen is de gemiddelde koopsom redelijk stabiel gebleven. Uitzonderingen zijn Rijssen Noord, waar deze gemiddeld met € 100.000 is gestegen, terwijl deze in Rijssen Oost met circa € 150.000 is gedaald.
- Vraag ligt vooral in de grondgebonden woningen, prijscategorie € 150.000 - € 250.000. Goede prijskwaliteitsverhouding is erg belangrijk. De prijs van rijwoningen ligt relatief hoog, meer toevoegen in deze categorie is gewenst om de prijs te drukken en hierdoor te voorkomen dat mensen om prijstechnische reden de gemeente verlaten.
- In de periode 2008-2013 is het aantal transacties in de rijen-tussenwoningen teruggelopen, als gevolg van krapte in de markt. Dit trekt overigens de laatste jaren weer aan vanwege de doorstroming.
- In Holten ligt er volgens makelaars een kans voor nieuwe appartementen dichtbij het centrum in de prijsklasse € 200.000 - € 250.000 (goede plek, groen, groot balkon en goede prijskwaliteitsverhouding). Dit blijkt deels uit het gehouden onderzoek. Ook “patiowoningen” voor ouderen, die vanuit het buitengebied naar het dorp willen zijn een kans.

- Er is een behoorlijke vraag naar huurwoningen van € 500 - € 600 per maand. Vaak voor korte termijn (echtscheidingen et cetera). Dit is geen taak voor de markt, de woningbouwcorporaties zijn hier aan zet.
- Plannen voor de bouw van appartementen in Rijssen zijn behoorlijk, het programma zo veel mogelijk realiseren in de huur (dat is trend) of goedkopere koop, < € 220.000.
- Kavels blijven aantrekkelijk.

7. Risico's en financiën

Risico´s planontwikkeling geadviseerde woningbouwprogramma's

In Holten is de afzet van woningen, zowel van de bestaande woningen als van de nieuwbouw woningen, geen enkel probleem geweest. Op dit moment is er zelfs sprake van krapte in de woningmarkt. Het eerder ingeschatte risico in de afzet van de woningen is op dit moment niet meer aan de orde. Tevens blijkt uit het positieve migratiesaldo, dat Holten ook voor mensen van buiten Holten aantrekkelijk is om te wonen. Het gevolg is dat Holten op dit moment nog groeit wat betreft inwoneraantal. Monitoring van de markt blijft wel belangrijk.
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 neemt het aantal initiatieven om inbreidinglocaties te ontwikkelen toe. Er zijn meer initiatieven wat betreft de bouw van appartementen dan grondgebonden woningen. 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.

8. Overige conclusies en aanbevelingen

8.1 Woonwensenonderzoek 2013

- 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 hypotheken 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 het kopen van een woning.
- 17% geeft aan niet voldoende te kunnen lenen om de verhuiswens 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% door studie, 23% door werk, 10% door het hebben van een partner elders, 16% doordat er geen geschikte of betaalbare woning is. Bij doorstromers liggen deze percentages op 13% door werk/studie, 10% door het hebben van een partner elders, 12% doordat er geen geschikte of betaalbare woning is.
- 16% van de huishoudens voelt zich wel eens eenzaam, dit is de helft minder dan het landelijk gemiddelde.

8.2 Migratieonderzoek 2016

Algemeen

- Het migratiesaldo wordt voor Rijssen en Holten positiever als er meer wordt gebouwd.
- Jongere huishoudens, die binnen de gemeente verhuizen, richten zich veelal op de prijsklasse tot € 200.000,00.
- Op grond migratieonderzoek blijkt dat er gemiddeld een positief migratiesaldo vanuit Rijssen naar Holten is van +17 per jaar. Er gaan circa 45 personen vanuit Rijssen naar Holten. Van Holten naar Rijssen is dit circa 28.
- Personen met een leeftijd van 75+ verhuizen binnen de gemeente per saldo het meest van koopwoning naar een huurappartement. De groep met een leeftijd tussen de 55-75 verhuist per saldo het meest vanuit eengezinswoningen naar een koopappartement of huurappartement.

Tabel 8.1 Vestigers en vertrekkers in de omgeving (bron: CBS Microdata, 2016)

Top 10	Gemeente	Vestigers	Vertrekkers	Saldo
1	Wierden	591	732	-141
2	Deventer	496	521	-25
3	Hof van Twente	402	443	-41
4	Hellendoorn	428	394	34
5	Almelo	320	454	-134
6	Enschede	226	322	-96
7	Groningen	122	190	-68
8	Hengelo	107	181	-74
9	Apeldoorn	130	148	-18
10	Lochem	111	156	-45

Vertrekkers

- Per saldo vertrekken de meeste jongeren in de leeftijdsgroep van 15-24 jaar, dit om reden van studie en werk.
- Bij de vertrekkers en vestigers is de leeftijdsgroep 25-49 jaar het grootst (40%).
- Bij de vertrekkers en vestigers speelt de huursector een belangrijke rol (respectievelijk 35% vertrekt uit huurwoning en 43% vestigt in huurwoning). Het gaat hier veelal om jongere huishoudens.
- 75% van de vertrekkers is een 1- of 2-persoonshuishouden. De rest zijn gezinnen.
- De belangrijkste motieven voor vertrekkers zijn persoonlijke omstandigheden: huwelijk/samenwonen (35%) en dichter bij werk (35%).
- 25% vertrekkers verhuist naar een goedkope woning in de gemeente waar zij gaan wonen.
- 50% van de vertrekkers en dan vooral de jonge huishoudens en alleenstaanden vinden het prijsniveau in Rijssen-Holten ongunstig.
- 17% van de vertrekkers geeft aan de gewenste woning in de gemeente te kunnen vinden.
- 10% van de vetrekkers geeft aan geen woning te kunnen vinden vanwege de betaalbaarheid. Dit geldt vooral voor jonge huishoudens, die anders in de gemeente waren blijven wonen. Het gaat hier in de afgelopen 5 jaar om circa 25-30 huishoudens/woningen per jaar. Dit komt neer op ongeveer 80-90 personen per jaar. Dit maakt het verschil tussen een negatief migratiesaldo van -145 (werkelijk in de periode 2011 t/m 2015) en -70 (langjarig gemiddelde) in Rijssen.
- Uit kadasteronderzoek blijkt dat in de afgelopen jaren veel transacties hebben plaatsgevonden in Wierden, maar dat de prijs circa 15 tot 20% lager ligt dan in Rijssen. Dit verklaart ook de toename van vertrekkers in de koop van Rijssen naar Wierden.
- Er is een verband tussen de nieuwbouwproductie en het migratiesaldo. Een hogere nieuwbouwproductie heeft een positief effect op de migratie.
- Het aandeel binnenverhuizingen in Rijssen ligt met 68% behoorlijk hoger dan in Holten 48% en zegt iets over de binding met de kern.

Vestigers

- 70% van de vestigers is een 1- of 2-persoonshuishouden. De rest bestaat uit gezinnen.
- Vestigers in Rijssen richten zich in de koop vooral op de prijscategorie € 200.000 - € 300.000. In Holten is dit op de prijscategorie € 350.000.
- Belangrijkste motieven van vestigers zijn persoonlijke omstandigheden: dichter bij familie/vrienden (35%) en huwelijk/samenwonen (35%). Wat woonomgeving betreft zijn groen, natuur en rust het belangrijkste argument. 75% heeft een sociaal-economische binding.
- Vestigers geven als tip om de gemeente aantrekkerlijker te maken dat er meer betaalbare woningen moeten zijn, zowel in de huur- als in de koopsector.
- 25% van de vestigers is starter en 40% van de vestigers betrekt een huurwoning (kan ook zijn: bij iemand intrekken).

Afbeelding 8.1 Hoe vertrekkers uit Rijssen-Holten de gemeente typeren

Afbeelding 8.2 Hoe vestigers in Rijssen-Holten de gemeente typeren

Bijlagen

1. Verkenning inbreidingslocaties
2. Tabel woningbouwprogramma