

Op 15 december 2021 is de Woonvisie Hof van Twente 2021-2025 vastgesteld. Hierin is het woonbeleid voor de komende jaren vastgelegd. In de woonvisie is geen programmering opgenomen wat betreft aantallen en typen woningen. Dat gebeurt in dit uitvoeringsdocument: het *Kwalitatief woningbouwprogramma Hof van Twente*, versie januari 2022. Het bevat een uitwerking van de minimale behoefte aan verschillende woningtypen per kern om te kunnen voorzien in voldoende woningen voor de inwoners van Hof van Twente.

### Woningmarktonderzoek Hof van Twente 2020

In 2020 is in opdracht van de gemeente Hof van Twente een woonbehoefte-onderzoek uitgevoerd. Op basis van de Primos prognose en een aanvullende analyse is de lokale behoefte in beeld gebracht, zie tabel 1.

Het woningmarktonderzoek bevat de uitgebreide uitwerking en is bijlage bij dit document.

### Regionale woonagenda Twente 2021-2025

Naast lokaal beleid is de Regionale woonagenda Twente vastgesteld. Deze bevat afspraken om de huidige wooncrisis tegen te gaan. Een deel van die afspraken werken door in dit kwalitatief woningbouwprogramma:

- we programmeren 130% van de behoefte,
- harde plannen worden zo mogelijk voor 2025 gerealiseerd;
- zachte plannen worden voor 2030 hard gemaakt,
- 25% is levensloopbestendig.

Tabel 1: huishoudensprognose, aanvullende behoefte en resulterende richtlijn behoefte per kern

	Goor	Delden	Markelo	Diepenheim	Hengevelde	Bentelo	Buitengebied	Hof van Twente
Prognose huishoudens	155	65	40	20	15	<5	135	430
Meer instroom dan uitstroom	+++	+	+	0/+	0/+	0/+	+	120-135
Inhaalvraag	+	+	++	0/+	++/+	+	0/+	80-105
Vraag gerelateerd aan werkgelegenheid	++	+	+	0/+	+	0/+	0/+	45-60
Aanvullende woningvraag	85-90	35-45	45-50	0-10	35-45	20-30	25-30	245-300
<b>Richtlijn behoefte</b>	<b>240-245</b>	<b>100-110</b>	<b>85-90</b>	<b>20-30</b>	<b>50-60</b>	<b>20-30</b>	<b>160-165</b>	<b>675-730</b>

*Nieuwe initiatieven* worden getoetst aan de Woonvisie Hof van Twente 2021-2025, de gegevens uit dit Kwalitatief woningbouwprogramma en overige ontwikkelingen ('zachte plannen') waar al toezeggingen zijn gedaan.

Er volgt in een later stadium een *aanvullende opgave* voor de bovenlokale behoefte, die nog over de Twentse gemeenten wordt verdeeld.

# Goor



Tabel 2: woningbehoefte Goor, 130%

Type	Marge		(Semi-)harde plancapaciteit
Grondgebonden	185	200	54 + 98 <sup>1</sup>
Appartement	75	85	69
Flexibel	45	55	0
Sociale huur	45	55	0
Vrije sector huur	105	120	23
Sociale koop	45	55	5
Middensegment	75	85	28
Hoger segment	30	35	12

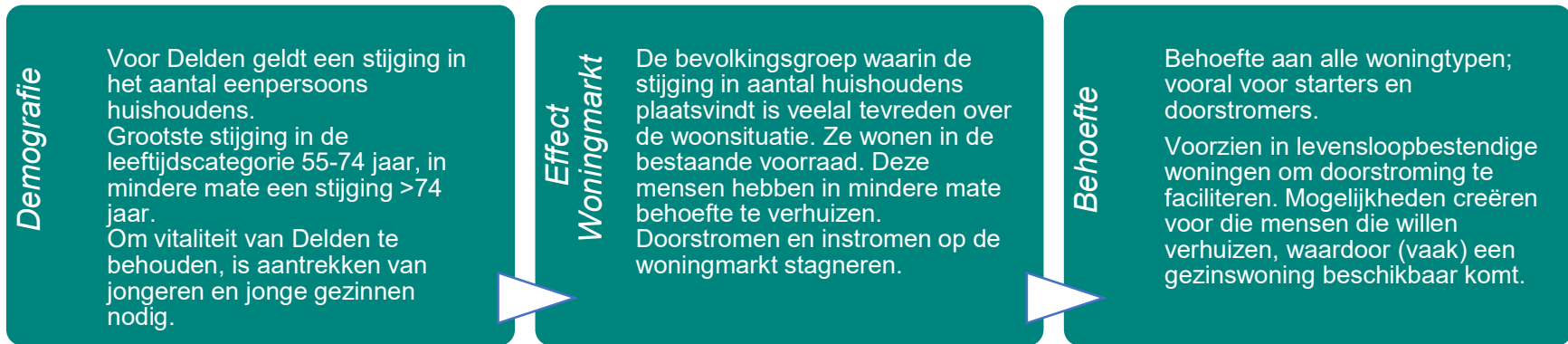
In de basis zijn in Goor voldoende plannen in ontwikkeling om in de gemodelleerde behoefte te voorzien. Realisatie blijft hier nog achter.

Plannen voor appartementen dienen zich vaak aan vanuit de markt en zijn in voldoende mate aanwezig. Daarmee is er vooral stimulering op plannen voor grondgebonden woningen nodig. In bestaande plannen wordt nog onvoldoende voorzien in de ambitie vanuit de regionale woonagenda voor levensloopbestendige woningen.

Nieuwe initiatieven worden vooral gehonoreerd op basis van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en het bedienen van starters of realisatie van levensloopbestendige woningen.

<sup>1</sup> Dit is een theoretische waarde. In de praktijk is de beschikbare ruimte inde betreffende plannen niet geschikt voor dit aantal.

## Delden



Tabel 3: woningbehoefte Delden, 130%

Type	Marge		(Semi-)harde plancapaciteit
Grondgebonden	85	95	2
Appartement	30	40	63
Flexibel	10	15	
Sociale huur	10	15	55 <sup>2</sup>
Vrije sector huur	45	55	
Sociale koop	20	25	8
Middensegment	30	40	7
Hoger segment	20	25	

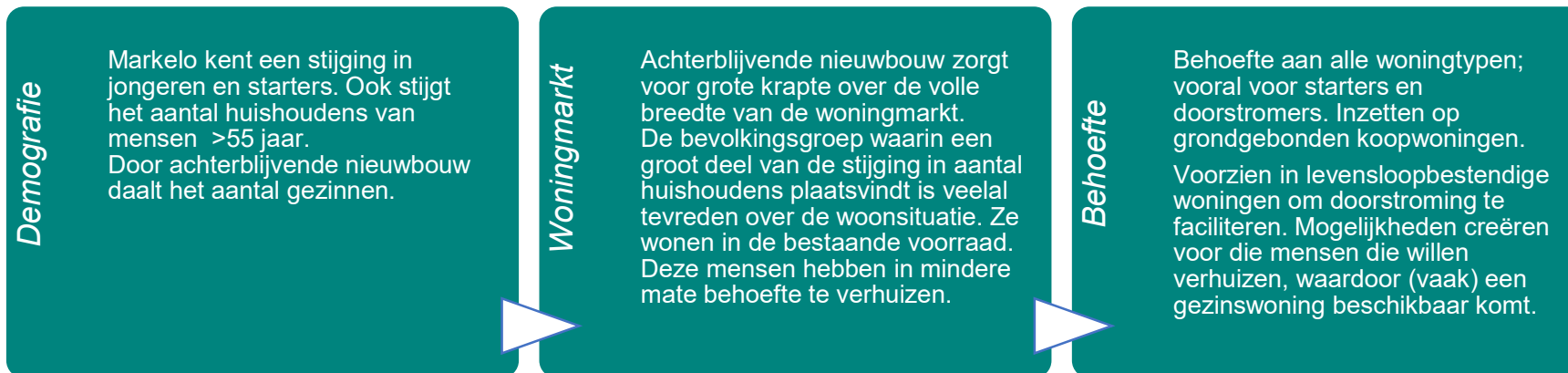
<sup>2</sup> Een deel hiervan is transformatie van de portefeuille Wonen Delden.

Er zijn plannen voor appartementen in verschillende segmenten, een deel daarvan is transformatie voor sociale huur. Op twee voormalige basisschoollocaties lopen ook plannen voor grondgebonden woningen. De plannen zijn allemaal nog in ontwikkeling. Verder blijft het totale aantal te realiseren woningen nog achter bij de behoefte.

Plannen in ontwikkeling voor appartementen en grondgebonden woningen moeten worden doorgezet.

Bovenop deze plannen is er nog een flink tekort aan plannen voor grondgebonden woningen voor alle segmenten. Daarmee moet in ieder geval worden ingezet op woningen voor koopstarters en levensloopbestendige woningen. Ook blijft de behoefte aan woningen voor doorstromers.

# Markelo



Tabel 4: woningbehoefte Markelo, 130%

Type	Marge		(Semi-)harde plancapaciteit
Grondgebonden	90	105	115
Appartement	30	40	29
Flexibel	10	15	
Sociale huur	10	15	
Vrije sector huur	45	55	
Sociale koop	20	25	52
Middensegment	30	40	62
Hoger segment	20	25	20

Er is harde plancapaciteit voor appartementen aan het Beaufortplein. Daarnaast zijn een aantal plannen in ontwikkeling, waarvan 12 grondgebonden woningen aan de Hemmelweg en Markelonoord, een plan dat al onder de vorige woonagenda in beeld was. Dat plan voorziet in ruim 100 grondgebonden woningen van diverse typen. Dit wordt gefaseerd uitgevoerd. Ook is de schoollocatie van De Welp in beeld voor woningbouw.

Inzetten op snelle uitvoering van de plannen, zodat er lucht en beweging ontstaat op de woningmarkt. Mogelijk blijft nog een restbehoefte aan levensloopbestendige woningen.

# Diepenheim

## Demografie

De verwachting voor Diepenheim is vooral een stijging in jongeren/starters en jonge gezinnen en de leeftijdsgroep >75 jaar

## Woningmarkt

Er is krapte over de volle breedte van de woningmarkt. De bevolkingsgroep waarin een groot deel van de stijging in aantal huishoudens plaatsvindt is veelal tevreden over de woonsituatie in de bestaande woningvoorraad. Bij kwalitatief goed aanbod is een deel van deze mensen te verleiden te verhuizen. Daarmee is doorstroming te creëren.

## Behoeft

Behoeft aan alle woningtypen. Voorzien in levensloopbestendige woningen om doorstroming te faciliteren. Aanvullend inzetten op woningen voor starters en doorstromers, met name grondgebonden koopwoningen.

Tabel 5: woningbehoefte Diepenheim, 130%

Type	Marge		(Semi-)harde plancapaciteit
Grondgebonden	30	40	11
Appartement	5	10	
Flexibel	0	5	
Sociale huur	0	5	
Vrije sector huur	0	5	
Sociale koop	10	15	7
Middensegment	5	10	
Hoger segment	15	20	3

Er zijn enkele plannen in ontwikkeling voor woningbouw:

- starterswoningen aan de Kerkegaarden
- vrijstaande woningen aan de Ruimersdijk

Daarnaast zijn er enkele schetsplannen. Het is belangrijk om voor deze concepten snel duidelijkheid te krijgen wat betreft haalbaarheid.

# Hengevelde



Tabel 6: woningbehoefte Hengevelde, 130%

Type	Marge		(Semi-)harde plancapaciteit
Grondgebonden	80	90	76
Appartement	10	15	
Flexibel	5	10	
Sociale huur	5	10	
Vrije sector huur	0	5	
Sociale koop	25	30	24
Middensegment	15	20	20
Hoger segment	45	50	32

De Marke III is momenteel in ontwikkeling. Daarmee wordt de komende jaren een flinke inhaalslag gemaakt. Daarmee vindt een herschikking plaats in de woningmarkt. De huidige plannen voorzien nog onvoldoende in de afspraak uit de regionale woonagenda voor levensloopbestendige woningen. In eerste instantie vooral inzetten op goedkope starterswoningen en levensloopbestendige woningen.

Vanuit de markt komen signalen dat Hengevelde momenteel veel instroom van mensen buiten de gemeente kent. Daarmee kan de gemodelleerde aanvullende behoefte anders uitpakken.

# Bentelo



Tabel 7: woningbehoefte Bentelo, 130%

Type	Marge		(Semi-)harde plancapaciteit
Grondgebonden	30	40	12
Appartement	5	10	
Flexibel	0	5	
Sociale huur	0	5	
Vrije sector huur	0	5	
Sociale koop	10	15	6
Middensegment	10	15	4
Hoger segment	10	15	2

Het plan Bentelo Buiten is in ontwikkeling; een toevoeging van 12 grondgebonden woningen. Daarmee wordt nog onvoldoende in de behoefte voorzien.

Er is gebrek aan bouwlocaties.

Het inzetten van flexwoningen kan helpen bij het behouden van jongeren voor de kern.

## Buitengebied



Tabel 8: woningbehoefte buitengebied, 130%

Type	Marge		(Semi-)harde plancapaciteit
Grondgebonden	140	155	
Appartement	15	20	
Flexibel	15	20	
Sociale huur	15	20	
Vrije sector huur	25	30	
Sociale koop	25	30	
Middensegment	40	50	
Hoger segment	60	70	

Plannen voor woningbouw in het buitengebied bestaan voornamelijk uit rood-voor-rood initiatieven, waarbij woningen uit het hogere segment worden gerealiseerd.

Er lopen een aantal initiatieven, waarbij een meer gevarieerd aanbod wordt gerealiseerd. Om de vitaliteit van de buurtschappen verder te versterken is het belangrijk om bij initiatieven in te zetten op een divers aanbod, met vooral oog voor starters, levensloopbestendig bouwen.