

Woningbouwprogramma 2024

Kwantitatief en kwalitatief programma woningbouw



INHOUD

Aanleiding en probleemstelling	2
Achtergrond	2
Overzicht onderzoeken	2
Beleidsinzichten	3
Uitgangspunten kwalitatief woningbouwprogramma:	3
1. Bentelo	7
<i>Over Bentelo</i>	7
<i>Kavelinschrijflijsten (begin 2024)</i>	7
<i>Behoefte en plancapaciteit (begin 2024)</i>	8
2. Delden	8
<i>Over Delden</i>	8
<i>Kavelinschrijflijsten</i>	8
<i>Behoefte en plancapaciteit (begin 2024)</i>	9
3. Diepenheim	9
<i>Over Diepenheim</i>	9
<i>Kavelinschrijflijsten (begin 2024)</i>	9
<i>Behoefte en plancapaciteit (begin 2024)</i>	10
4. Goor	10
<i>Over Goor</i>	10
<i>Kavelinschrijflijsten (begin 2024)</i>	10
<i>Behoefte en plancapaciteit (begin 2024)</i>	11
5. Hengevelde	11
<i>Over Hengevelde</i>	11
<i>Kavelinschrijflijsten (begin 2024)</i>	11
<i>Behoefte en plancapaciteit (begin 2024)</i>	12
6. Markelo	12
<i>Over Markelo</i>	12
<i>Kavelinschrijflijsten (begin 2024)</i>	12
<i>Behoefte en plancapaciteit (begin 2024)</i>	13

Aanleiding en probleemstelling

Op 14 december 2021 is de Woonvisie Hof van Twente 2021-2025 vastgesteld. Deze visie geeft richting aan het wonen binnen Hof van Twente. Om uitvoering te geven aan deze Woonvisie zijn er een aantal uitvoeringsdocumenten nodig.

Het Woningbouwprogramma 2024 is één van deze documenten. Daarnaast is de Woondeal Twente getekend waarin Twentse gemeenten afspraken hebben gemaakt om uitvoering te geven aan de Nationale Woon- en Bouwagenda om zo de wooncrisis zoveel mogelijk tegen te gaan.

Achtergrond

Afgelopen jaren zijn verschillende woningmarktonderzoeken uitgevoerd en hebben vanuit de Rijksoverheid en de provincie beleidswijzigingen plaatsgevonden. Zij vormen de basis voor de puzzel van het woningbouwprogramma.

Overzicht onderzoeken

2019, Companen, gaat uit van een groei tot 2030, voor een enkele kern tot 2025, en vervolgens vlakt de groei in het aantal huishoudens af, of vindt er zelfs krimp plaats. Dit onderzoek is nog uitgevoerd voordat we doorhadden dat er nationaal een tekort aan woningen was en er eigenlijk sprake was van een wooncrisis.

2020-2021, Bureau Stedelijke Planning, gaat niet uit van krimp, maar ziet dat er sprake is van inhaalvraag door uitblijvende nieuwbouw. Ook houdt dit onderzoek rekening met vestigers van buiten de gemeente. Het onderzoek resulteert in een behoefte aan 675-730 woningen tot 2030.

2022, Rigo, [Komen-en-gaan.nl](https://www.komen-en-gaan.nl); brengt in beeld dat de trek vanuit de Randstad naar andere delen van het land verder doorzet. Jongeren trekken naar de steden en wanneer ze een gezin vormen, settelen ze zich in dorpen. 6-7% van de verhuisbewegingen in de gemeente in de periode 2020-2022 zijn huishoudens vanuit de Randstad. In de periode 2011-2013 vertrokken ca. 200 huishoudens naar de Randstad, terwijl er ca. 100 de omgekeerde verhuisbeweging maakten. 10 jaar later is het aantal vestigende huishoudens uit de Randstad rond de 200 waar het aantal vertrekkers ongeveer gelijk is gebleven. Verder zien we de eerste jaren een stijging in het aantal verhuisbewegingen. Dat vlakt vervolgens af. De verklaring hiervoor is dat tijdens de kredietcrisis tot ca 2013 mensen minder verhuis geneigd waren. In de jaren daarna is dat veranderd en is sprake van grote krapte. Het beperkte aanbod in woningen drukt het aantal verhuizingen.

2023, Companen, concludeert dat er voorlopig geen sprake is van afvlakking of krimp. Met name de eerste jaren vindt er sterke groei plaats. Dit onderzoek gaat vooral in op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan sociale huurwoningen en houdt geen rekening met boven trendmatige instroom van buiten de gemeente. Voor de eigen behoefte is een gemodelleerde toename nodig van 870 woningen in 2040, waarbij het overgrote deel van de behoefte tot 2030 nodig is.

Een groot deel van de doelgroep voor sociale huur bestaat uit ouderen die een koopwoning bezitten. Een deel van deze groep zal gaan verhuizen naar een beter geschikte koop- of huurwoning. Een deel blijft wonen en past de bestaande woning zo mogelijk aan de woonwensen.

2023, Companen, analyse voor de Woonzorgvisie. Deze heeft kwantitatief vooral effect op het aantal woningen geschikt voor ouderen. Hieruit blijkt dat met de toenemende vergrijzing en te verwachten verminderde beschikbaarheid van zorg er een aanzienlijke behoefte is aan 0-tredenwoningen, geclusterde woningen en zorggeschikte woningen. Tot 2035 verwachten we een toegenomen vraag naar geclusterd wonen die ergens ligt tussen 220 woningen en 675 woningen. Deze opgave hoeft niet per se te landen in de nieuwbouwpoging. Een groot deel van de bestaande woningen is geschikt of geschikt te maken.

Verder gaat er een ontwikkeling plaatsvinden in het type oudere. De relatieve behoefte aan traditionele vormen van geclusterd wonen, zoals aanleunwoningen en seniorencomplexen, neemt geleidelijk af. De vraag naar wonen in een hofje neemt toe.

Beleidsinzichten

In 2019 was volgens de inzichten nog sprake van krimp op termijn. Dat maakte dat behoudend met nieuwbouwplannen werd omgegaan. Om leegstand te voorkomen, is in 2017 de beleidslijn vastgesteld om 80% van de behoefte te programmeren. Rond die periode vond een omslag in de woningmarkt plaats. Mede gestuwd door de lage hypotheekrente werd al snel duidelijk dat er eerder sprake is van grote schaarste.

Onze inwoners willen vaak blijven wonen in hun eigen kern. Dit geldt niet alleen voor gezinnen en ouderen, maar vooral ook jongeren. Dat jongeren vrijwillig wegtrekken is een misvatting. Ook in de sociale huur begint het te knellen. Door invoeren van Woningwet 2015 en de verhuurdersheffing hebben corporaties investeringen uitgesteld, waardoor in bepaalde gebieden een schrijnend tekort aan goede woningen is ontstaan.

Wonen is een grondrecht, en daarmee is het onze taak als overheid om te zorgen voor voldoende woningen voor iedereen. Het marktdenken is doorgeschooten; sturen op een tekort is niet ethisch. In plaats van maximale aantallen te bouwen woningen, zijn we omgeschakeld naar minimale aantallen. Een coronacrisis maakte de wens voor een aangename woonomgeving met ruimere woning makkelijker haalbaar, aangezien thuiswerken steeds meer werd geaccepteerd. Met de wooncrisis zijn vanuit provincie de ambities rigoureus bijgesteld. Er is nationaal een groot tekort aan woningen. Daarnaast geldt dat over geheel Nederland een tekort is aan arbeidspotentieel. Binnen de provincie hebben we veel mogelijkheden om woningen te bouwen en dus mensen te huisvesten en het arbeidspotentieel te vergroten. De ambitie is 60.000 woningen toe te voegen in de hele provincie, 22.000 in Twente. Om invulling te geven aan de ambitie is een versnelling van de woningbouw nodig. Veel plannen blijven in de uitvoering achter. Daarom moet 130% van de behoefte worden geprogrammeerd. Een kwart van die woningen moet geschikt zijn voor ouderen. Met name in de steden en langs de radialen (langs wegen en spoorwegen) wordt de extra capaciteit gerealiseerd.

In 2022 volgt de Nationale Woon- en Bouwagenda, met 6 programma's waar uitvoering aan moet worden gegeven. Provincies maken resultaatafspraken over te realiseren woningen en de betaalbaarheid ervan. Vervolgens committeren gemeenten in de woningmarktregio's zich aan de aantallen in de woondeals. In de Woondeal Twente is vastgelegd dat de regio zich inzet voort en minste 14.100 woningen tot en met 2030. Dit aantal landt in de aangewezen sleutelprojecten. Binnen Hof van Twente kennen we er vier: Op Stoom, Markelo noord, Diepenheim Boinkswede en Schoollocaties Delden. Binnen deze projecten wordt met name ook gebouwd niet alleen voor de lokale maar ook de regionale en bovenregionale behoefte.

Het onderzoek uit 2021 kent een vrij grote behoefte voor het buitengebied. Dit is vooral gebaseerd op de ontwikkelingen uit het verleden; er zijn veel initiatieven gerealiseerd onder de provinciale Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, zoals rood-voor-rood-projecten. In het vorige woningbouwprogramma is ook hierover 130% geprogrammeerd. Vanuit de Woonvisie Hof van Twente is het geen prioriteit om hierop in te zetten, maar juist op betaalbaarheid en variatie in aanbod, waarbij vooral moet worden gedacht aan woningen voor jongeren en ouderen.

Uitgangspunten kwalitatief woningbouwprogramma:

De Woonvisie Hof van Twente 2021-2025 kent de volgende ambities:

1. Versnellen woningbouwproductie
2. Meer betaalbare woningen realiseren
3. Passende huisvesting voor jongeren en ouderen, meer doorstroming
4. Energieneutraal in 2035, bestaande voorraad verduurzamen
5. Leefbaarheid en vitaliteit waarborgen
6. Bouwen aan een inclusieve samenleving, evenwichtige spreiding van huishoudens

Het woningbouwprogramma is een middel om invulling te geven aan deze ambities.

Op basis van de inzichten, de onderzoeksresultaten, de Woondeal Twente en de Woonvisie Hof van Twente 2021-2025 hanteren we de volgende uitgangspunten voor de samenstelling van het woningbouwprogramma:

- Wonen is een grondrecht.
- Woningbouw is geen exacte wetenschap. Onder het mom van *vake be'j te bange zijn*
- *in het verleden uit voorzichtigheid keuzes gemaakt, waar we nu last van hebben*. In het verleden werd krimp verondersteld. Deze bleef uit en werd vervolgens in modellen telkenmale vooruit geschoven, maar wel is de rem op woningbouw gezet. Een gevolg van deze aannahme en genomen maatregelen is bijvoorbeeld dat in meerdere kernen geen huishoudens zijn van inwoners jonger dan 25 jaar. Deze mensen wonen nog bij hun ouders, of zijn weggetrokken naar andere kernen en gemeenten.
- Tot 2040 is een lokale behoefte aan minimaal 870 extra woningen, waarvan het overgrote deel voor 2030 nodig is.
- Plannen lopen vertraging op, worden uitgesteld en soms ook afgesteld. Daarom is het noodzakelijk om 130% van de behoefte te programmeren, om zo te zorgen voor voldoende woningen voor onze inwoners. Dat betekent een woningbouwprogramma van ten minste 1130 woningen.
- We hanteren als richtlijn per kern het gemodelleerde aantal woningen uit het woningbouwprogramma 2021. We passen een correctie toe op Hengevelde, vanwege het recent uitgevoerde project De Marke II, fase 2. De overige behoefte vullen we in aan de hand van de beschikbaarheid van bouwlocaties. Tabel 1 geeft deze richtlijn weer.
- Hoewel inwoners graag in de eigen kern blijven wonen, vestigen mensen zich ook in andere kernen in de gemeente. Ook vanuit het buitengebied kiezen inwoners ervoor om dichterbij de voorzieningen, dus in de kernen te gaan wonen.

Tabel 1, Richtlijn behoefte woningbouw per kern/buitengebied en resterende behoefte

Kern	Richtlijn minimale behoefte
Bentelo	40
Delden	120
Diepenheim	40
Goor	320
Hengevelde	50
Markelo	130
Buitengebied	140
Overig	270

- De huishoudensgroei is het minst groot tussen 2035 en 2040, ook daarna blijft sprake van groei in het aantal huishoudens. Uitsmeren van de woningbouwprogrammering tot 2040 zou betekenen dat we achter de feiten aan blijven lopen. Nieuwbouw moet daarom zo mogelijk naar voren gehaald worden in de tijd.
- In Overijssel gaan we ook bouwen voor bovenlokale en bovenregionale behoefte. Deze extra behoefte landt in de sleutelprojecten.
- Ruimte wordt meer en meer schaars. Die ruimte is nodig voor meerdere opgaven dan alleen woningbouw. Met elk gerealiseerd project wordt het lastiger om nieuwe locaties te vinden voor woningbouw.
- Met elk plan dat wordt gerealiseerd, wordt het inpassen en realiseren van een volgend plan weer ingewikkelder door de complexiteit van de omgeving. De planvorming per project vraagt daarmee weer meer tijd.

- Begin 2024 is de harde plancapaciteit circa 500 woningen en de zachte plancapaciteit circa 500 woningen:
 - Ca. 100 woningen daarvan kunnen naar verwachting na 2030 pas worden gebouwd door aanwezige bedrijvigheid in de directe omgeving.
 - Ook circa 100 woningen zitten in woningbouw in het buitengebied. Deze woningen vallen in de duurste categorie. Dat komt door het onderliggende ruimtelijke beleid; om te mogen bouwen moet landschap ontsierende bebouwing worden gesloopt. Daarmee dragen ze maar beperkt bij aan de ambities uit de woonvisie en de Woondeal. Een dergelijke woning wordt pas gebouwd, zodra deze verkocht is. Het gaat daarbij niet om de behoefte, maar een concrete vraag. Het is niet realistisch om deze voor de volledige capaciteit mee te nemen voor de woningbouwopgave. Gekozen wordt deze voor 50% mee te rekenen.
- Voor de Woondeal Twente heeft Hof van Twente geboden 900 woningen te realiseren tot en met 2030.
- De overgrote meerderheid van mensen die ingeschreven staan op de kavelinschrijffijsten wenst een grondgebonden woning. Wanneer iemand ouder dan 65 jaar is, dan heeft nog altijd een minderheid behoefte aan een appartement, maar die behoefte is dan wel groter.
- Er is sprake van een dubbele vergrijzing: er komen steeds meer ouderen bij en mensen worden steeds ouder. Dat geeft een groeiende vraag naar levensloopgeschikte woningen. Een deel van deze behoefte kan in de bestaande woningvoorraad worden opgelost, maar dat is onvoldoende om in de behoefte te voorzien.
- In tegenstelling tot het voorgaande woningbouwprogramma is in dit programma per type woning geen richtgetal aangegeven, maar wordt met plussen en minnen gewerkt. Hiermee wordt aangegeven of in meerdere of mindere mate behoefte is aan een dergelijk type woning.
- Landelijk en provinciaal beleid hanteert eigen termen. Hierover moeten ook regelmatig worden gerapporteerd. Wat betreft typologieën passen we het programma aan de gebruikte termen aan. De hoogte van middenhuur en betaalbare koop worden vanuit het Rijk vastgesteld. In de rapportage naar de provincie is daarbij een categorie 75% en 150% t.o.v. betaalbare koop toegevoegd. Hierover wordt regelmatig gerapporteerd naar de provincie. Tabel 2 bevat een overzicht van de typologieën.

Tabel 2, Naamgeving typen woningen oud en nieuw

Oud	Nieuw
Grondgebonden	Grondgebonden
Appartement	Appartement
Flexibel	Flexwoning
	0-tredenwoning
	Geclusterd
	Zorggeschikt
Sociale huur	Sociale huur, corporaties
Vrije sector huur	Middenhuur
	Dure huur
Sociale koop	Sociale koop < € 266.250,-
Middensegment	Betaalbare koop < € 355.000,-
	Dure koop < € 532.500,-
Hoger segment	Dure koop < € 532.500,-
	Dure koop > € 532.500,-

- We kennen de volgende plannen met 5 woningen of meer, tabel 3:

Tabel 3, overzicht verschillende plannen tot en na 2030 en plancapaciteit

Plan	Kern	#woningen t/m 2030	# woningen na 2030	#harde plancapaciteit
't Gijmink	Goor	70		70
Op Stoom		310	90	114
Rozenhof, Wijnhof		20		20
Markelo Noord	Markelo	107		Zacht
De Beaufortplein		32		26
Hemmelweg		12		12
Grotestraat 34		7		7
Diepenheim Boinksweide	Diepenheim	20		Zacht
Leusensweide/ Ruimersdijk		14		Zacht
Hagen		8		Zacht
Kerkgaarden		7		7
Schoollocaties Delden	Delden	74		74
Noordwal 72		15		15
Molenstraat 24		8		8
Bentelo aan de beek	Bentelo	20		Zacht
De Marke III, fase 3	Hengevelde	20		Zacht
Diverse plannen	Buitengebied	100		100

1. Bentelo

Over Bentelo

Bentelo heeft een relatief grote populatie jongeren en daarmee ook een inhaalvraag onder die jongeren. Er zijn geen zelfstandige huishoudens onder inwoners jonger dan 25 jaar. Daarnaast geldt voor alle kernen dat er sprake is van een dubbele vergrijzing. Vanuit de Woonvisie Hof van Twente is het prioriteit om in te zetten op betaalbaarheid en variatie in aanbod. Het huidige aanbod bestaat vooral grondgebonden woningen, waarvan de meeste vrijstaand of twee-onder-een-kap. Het aantal rijwoningen en daarmee woningen geschikt voor starters is beperkt. Nieuwbouw moet daarom vooral worden gericht op woningen starters en voor ouderen. Met die tweede doelgroep zorgen we voor doorstroming; in de keten komen dan woningen voor doorstromers en ook voor starters beschikbaar.

Met betrekking tot de behoefte aan levensloopgeschikte woningen is een groot deel van de woningen eventueel levensloop geschikt te maken. Daarmee is het niet nodig de volledige behoefte in nieuwbouw te laten landen.

De plancapaciteit is nog onvoldoende om te voorzien in de behoefte. Wanneer verdere nieuwbouwlocaties uitblijven, kan de behoefte ingevuld worden in andere kernen.

Kavelinschrijflijsten (begin 2024)

- 176 inschrijvingen
- 2/3 uit de eigen kern, 1/4 uit de Hof, 1/6 van buiten de gemeente.
- Iets meer dan de helft is <35 jaar, iets minder dan de helft 35-65 jaar. <5 inschrijvingen van mensen ouder dan 65 jaar.
- De vraag naar grondgebonden woningen is veruit het grootst.

Jongeren en mensen tussen 35 en 65 jaar schrijven zich vooral in op de lijst, ook uit voorzorg. Die behoefte hebben ouderen in Bentelo schijnbaar nauwelijks, gezien het lage aantal inschrijvingen. Daarmee is de eerste inschatting dat ze niet echt geneigd zijn te verhuizen naar een andere koopwoning. De vraag is of deze doelgroep wel wil verhuizen als het gaat om huurwoningen. Deze vraag maakt onderdeel uit van een onderzoek dat vanuit de kern zelf wordt uitgevoerd.

Het aantal inschrijvingen is met de helft gestegen sinds het bekend worden van het plan Bentelo aan de Beek.

Behoeft en plancapaciteit (begin 2024)

Type	Nodig	Hard	Zacht
Totaal	40	1	15-20
Grondgebonden	++	1	15-20
Appartement	+/-		
Flexwoning	+		
Sloop of transformatie			
0-tredenwoning	+++	1	
Geclusterd	++		
Zorggeschikt	++		
Sociale huur, corporaties	+/-		
Middenhuur	++		++
Dure huur	+/-		
Sociale koop < € 266.250,-	++		++
Betaalbare koop < € 355.000,-	++		++
Dure koop < € 532.500,-	+/-	1	
Dure koop > € 532.500,-	-		

2. Delden

Over Delden

In Delden is sprake van behoorlijke vergrijzing. Dit speelt nog meer onder de doelgroep van de sociale huur. De corporatie werkt aan het beter passend maken van het aanbod aan sociale huurwoningen. Extra aanwas door (jonge) gezinnen is wenselijk. Er is behoefte aan woningen voor senioren om de doorstroming op gang te brengen waardoor woningen voor doorstromers en starters beschikbaar komen en additioneel is extra behoefte aan woningen voor starters. Het project Schoollocaties Delden is een sleutelproject en daarmee ook bedoeld om in de bovenlokale behoefte te voorzien. Delden ligt gunstig ten opzichte van de steden Hengelo en Enschede en ligt langs mobiliteitsassen (A35, A1, spoor). Dat maakt dat Delden ook aantrekkelijk is voor mensen van buiten de kern. Hier ligt een kans om de effecten van de vergrijzing van de stad enigszins het hoofd te bieden.

Kavelinschrijflisten

- 400 inschrijvingen,
- 3/4 uit de eigen kern, 9% uit de Hof, 16% van buiten de gemeente
- 30% <35 jaar, iets meer dan de helft 35-65 jaar en 15% van de inschrijvingen >65 jaar.
- Meeste vraag naar grondgebonden woningen. >65 is vraag naar vrijstaand, appartementen en seniorenwoningen. Daaronder is die vraag naar (potentieel) gelijkvloers beperkt.

Behoefte en plancapaciteit (begin 2024)

Type	Nodig	Hard	Zacht
Totaal	120	97	3
Grondgebonden	++	22	3
Appartement	++	97	
Flexwoning	+	0	0
Sloop of transformatie		-3	
0-tredenwoning	+++	82	1
Geclusterd	++	nbn	
Zorggeschikt	++	nbn	
Sociale huur, corporaties	+/-	62	
Middenhuur	++		
Dure huur	+/-		
Sociale koop < € 266.250,-	++	4	
Betaalbare koop < € 355.000,-	++	4	
Dure koop < € 532.500,-	+/-	4	3
Dure koop > € 532.500,-	+/-	6	

3. Diepenheim

Over Diepenheim

Diepenheim vergrijsd. Het aanbod aan woningen bestaat voornamelijk uit grotere woningen, die minder geschikt zijn voor starters. Nieuwbouw moet daarom vooral worden gericht op woningen starters en voor ouderen. Met die tweede doelgroep zorgen we voor doorstroming; in de keten komen dan woningen voor doorstromers en ook voor starters beschikbaar.

Met betrekking tot de behoefte aan levensloopgeschikte woningen is een groot deel van de woningen eventueel levensloop geschikt te maken. Daarmee is het niet nodig de volledige behoefte in nieuwbouw te laten landen.

Op het moment van schrijven lopen meerdere bestemmingsplanprocedures. Deze plannen lijken vooralsnog voldoende om voorlopig in de woonbehoefte te kunnen voorzien.

Kavelinschrijflisten (begin 2024)

- 85 inschrijvingen
- 80% uit de eigen kern, ca. 10% eigen gemeente, 10% buiten de gemeente.
- 40% jongeren < 35 jaar, 15% ouderen >65 jaar.
- Vooral behoefte aan grondgebonden woningen. Hier zijn mensen jonger dan 65 jaar ook al geïnteresseerd in een seniorenwoning

Behoefte en plancapaciteit (begin 2024)

Type	Nodig	Hard	Zacht
Totaal	40	9	41
Grondgebonden	++	9	39
Appartement	++	0	8
Flexwoning	+	0	0
Sloop of transformatie			-6
0-tredenwoning	+++		18
Geclusterd	++		
Zorggeschikt	++		+++
Sociale huur, corporaties	+/-		8
Middenhuur	++		
Dure huur	+/-		
Sociale koop < € 266.250,-	++	7	4
Betaalbare koop < € 355.000,-	++		18
Dure koop < € 532.500,-	+/-		12
Dure koop > € 532.500,-	-	2	5

4. Goor

Over Goor

Goor biedt veruit de meeste kansen van alle kernen om een invulling te geven aan de verschillende opgaven voor de verschillende doelgroepen. Kansen voor het toevoegen van sociale huurwoningen om zo het aanbod beter te laten aansluiten bij de behoeften van de doelgroep. Kansen voor jongeren en ouderen. Locaties als 't Gijmink en Op Stoom bieden verschillende variaties in woningaanbod. Meer traditioneel in 't Gijmink en een meer stedelijk woonmilieu binnen Op Stoom. Het tweede project is sleutelproject. Het woningbouwprogramma is en wordt aantrekkelijk voor een brede doelgroep en daarmee ook aantrekkelijk voor mensen van buiten de gemeente. Voor forenzen is de stad geschikt door de aanwezigheid van een treinverbinding en de gunstige ligging ten opzicht van de snelweg. De plancapaciteit is groter dan de behoefte. Hiermee kan Goor voorzien in de behoefte die nog niet aan een specifieke kern is toegerekend. Verder kan Goor voorzien in bovenlokale behoefte die er is als gevolg van de wooncrisis.

Kavelinschrijflijsten (begin 2024)

- 216 inschrijvingen,
- 90% uit de eigen kern, 5% uit de Hof, 5% buiten gemeente,
- 40% <35 jaar, de helft is tussen 35 en 65 jaar, ruim 10% >65 jaar
- Grondgebonden woning veruit het meest in trek. >65 wil ook naar appartement of seniorenwoning

Behoefte en plancapaciteit (begin 2024)

Type	Nodig	Hard	Zacht
Totaal	320	213	240
Grondgebonden	++	140	14
Appartement	++	73	50
Flexwoning	+		
Sloop of transformatie			
0-tredenwoning	+++	70	38
Geclusterd	++		
Zorggeschikt	+		
Sociale huur, corporaties	++	30	38
Middenhuur	++		
Dure huur	+/-		
Sociale koop < € 266.250,-	+	10	
Betaalbare koop < € 355.000,-	++	90	
Dure koop < € 532.500,-	+	40	
Dure koop > € 532.500,-	+/-	40	

5. Hengevelde

Over Hengevelde

Afgelopen jaren zijn de plannen voor De Marke III, fasen 1 en 2 uitgevoerd. Daarmee is een groot aantal woningen toegevoegd. Ten opzichte van de eerste fase zijn in de tweede fase beduidend meer rijwoningen gebouwd. In de praktijk bleek de vraag hiernaar groot.

De laatste woningen van de tweede fase zijn in aanbouw. Dat zijn de 20 woningen genoemd staan onder de harde plancapaciteit. In een enquête onder inwoners bleek vervolgens een verdere behoefte aan goedkopere woningen voor starters. Dit sloot aan bij de data van de gemeente. Daarmee is voor de laatste fase, in samenspraak met het dorp, ingezet op woningen voor starters en senioren. Op het moment van schrijven is het bestemmingsplan hiervoor in procedure. In deze fase komen ook een aantal sociale huurwoningen, geschikt voor zowel ouderen als jongeren. Met de uitvoering van de huidige plannen, is voor de komende tijd zicht op voldoende invulling van de woonbehoefte. Eventuele nieuwe kansen die zich voordoen kunnen worden ingevuld met woningen voor ouderen en aandachtsgroepen.

Kavelinschrijflijsten (begin 2024)

- 183 inschrijvingen
- De helft is <35 jaar, 35% heeft een leeftijd tussen 35-65 jaar, 15% is ouder dan 65 jaar.
- Enkel vraag naar grondgebonden woningen.
- Vraag naar seniorenwoning begint al bij <65 jaar. Dit heeft wellicht te maken met de werkgroep Wonen en de enquête die een tijd geleden is gehouden onder de inwoners van Hengevelde.

Behoeftte en plancapaciteit (begin 2024)

Type	Nodig	Hard	Zacht
Totaal	50	20	23
Grondgebonden	++	20	23
Appartement	++		
Flexwoning	+		
Sloop of transformatie			
0-tredenwoning	+++		12
Geclusterd	++		
Zorggeschikt	+		
Sociale huur, corporaties	++		6
Middenhuur	++		
Dure huur	+/-		
Sociale koop < € 266.250,-	+		9
Betaalbare koop < € 355.000,-	++		5
Dure koop < € 532.500,-	+/-	10	3
Dure koop > € 532.500,-	-	10	

6. Markelo

Over Markelo

In Markelo is de afgelopen jaren de woningbouw ernstig achtergebleven. De plannen aan de Hemmelweg en Grotestraat zijn een druppel op de gloeiende plaat. Dat heeft tot gevolg dat met name jongeren naar omliggende kernen wegtrekken. Dat een groot deel van deze mensen terug wil keren blijkt uit het grote aantal inschrijvingen van buiten de kern en de gemeente.

Markelo is gelukkig wel kansrijk voor een mooie toekomst met een gezonde leeftijdsopbouw: Markelo Noord is aangewezen als sleutelproject in de Woondeal Twente. Dit plan eindelijk kansen biedt voor eigen inwoners en ook voor vestigers van buiten de kern. Met het plan komt instroom en doorstroming op gang. De ligging van Markelo, dicht bij de Rijksweg A1, maakt het een geschikte vestigingsplaats is voor forensen.

Het plan voor sociale huurwoningen aan het De Beaufortplein biedt eveneens kans voor doorstroming. Veel van de vooral senioren sociale huurders kunnen een woning betrekken die beter bij hun levensfase past. De vrijkomende gezinswoning biedt weer plaats aan een jong gezin.

De totale plancapaciteit is groter dan de minimale behoefte. Hiermee kan Markelo voorzien in de behoefte die nog niet aan een specifieke kern is toegerekend. Verder kan Markelo voorzien in bovenlokale behoefte die er is als gevolg van de wooncrisis.

Kavelinschrijflijsten (begin 2024)

- 266 inschrijvingen
- 75% uit eigen kern, 12% van buiten de gemeente.
- 1/3 van de inschrijvingen zijn mensen <35 jaar, de helft tussen 35 – 65 en 14% is ouder.
- Vooral vraag naar grondgebonden; ouderen willen wel gelijkvloers/appartement of seniorenwoning.

Markeloërs zijn meer georiënteerd op Holten, Rijssen, mogelijk een reden voor het grote aantal geïnteresseerden van buiten de gemeente.

Behoefte en plancapaciteit (begin 2024)

Type	Nodig	Hard	Zacht
Totaal	130	46	113
Grondgebonden	++	19	109
Appartement	++	26	6
Flexwoning	+		
Sloop of transformatie			-2
0-tredenwoning	+++	33	30
Geclusterd	++		
Zorggeschikt	+		
Sociale huur, corporaties	+	26	6
Middenhuur	+		
Dure huur	+/-		
Sociale koop < € 266.250,-	+	8	9
Betaalbare koop < € 355.000,-	++	4	46
Dure koop < € 532.500,-	++	7	68
Dure koop > € 532.500,-	+		