



Onderbouwing woningbouwprogramma 2019 tot en met 2033

Gemeente Rijssen-Holtten

21 september 2020



DATUM 21 september 2020

TITEL Onderbouwing woningbouwprogramma 2019 tot en met 2033

ONDERTITEL

OPDRACHTGEVER Gemeente Rijssen-Holten

AUTEUR(S) Jeroen Lijzenga

PROJECTNUMMER 178.110

STATUS

Inhoud

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Inleiding | 4 |
| 1.1 | Aanleiding en vraagstelling | 4 |
| 1.2 | Leeswijzer | 4 |
| 2 | Ontwikkelingen in de afgelopen periode | 5 |
| 2.1 | Ontwikkeling in de woningbouwafspraken | 5 |
| 2.2 | Ontwikkeling in migratie | 6 |
| 2.3 | Relatie woningbouw en migratie | 8 |
| 2.4 | Ontwikkeling marktdruk | 9 |
| 3 | Woningbehoefte | 10 |
| 3.1 | Kwantitatieve woningbehoefte per kern | 10 |
| 3.2 | Ontwikkeling kwalitatieve woningbehoefte | 13 |
| 4 | Voorstel kwalitatief woningbouwprogramma | 20 |
| 4.1 | Verkenning inbreidingslocaties | 20 |
| 4.2 | Inbreng van de inwoners | 20 |
| 4.3 | Vergelijking met de verwachte planvoorraad | 22 |
| 4.4 | Kwantitatief woningbouwprogramma kernen Rijssen en Holten | 23 |
| 4.5 | Voorstel kwalitatief woningbouw programma Rijssen voor de periode 2019 tot en met 2028. | 26 |
| 4.6 | Voorstel kwalitatief woningbouw programma Holten | 28 |
| 4.7 | Effecten op bestaande voorraad | 29 |
| 4.8 | Leegstandseffecten | 30 |
| 4.9 | Effecten op buurgemeenten | 30 |
| 4.10 | De- en herprogrammering | 30 |
| 5 | Samenvattende conclusies | 31 |

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en vraagstelling

De afgelopen periode zijn diverse onderzoeken uitgevoerd die inzichten geven in de ontwikkeling van de woningbehoefte in de gemeente Rijssen-Holten en in beide kernen binnen de gemeente. Deze onderzoeken geven inzicht in de huishoudensontwikkeling, de migratieontwikkeling en de ontwikkeling van de woningvoorraad. Daarbij staat centraal hoe de mogelijkheden om woningen toe te voegen zich hebben verhouden tot de woningbehoefte van de inwoners van de gemeente. De conclusie hiervan is dat vooral in de kern Rijssen een fors negatief migratiesaldo is ontstaan, mede omdat er te weinig woningen zijn gebouwd om te voorzien in de lokale behoefte. Om met de woningbouwproductie, vooral in de kern Rijssen, te voorzien in de lokale behoefte, is het voor de gemeente Rijssen- Holten nodig om tijdig nieuwe bestemmingsplannen te ontwikkelen. Hiervoor is een kwalitatieve onderbouwing opgesteld zoals bedoeld in de RWP Twente 2019.

Op grond van de uitgangspunten van het bestuurlijk vastgestelde RWP 2019 (Regionale Woonprogrammering Twente 2019) is voor de gemeente Rijssen-Holten afgesproken dat via een pilot voor monitoring wordt gevolgd hoe de aantallen zich verhouden tot de dan geldende richtinggevende prognoses.

Het recent uitgevoerde woningmarktonderzoek geeft inzicht in de mogelijk toekomstige ontwikkeling van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente en de kernen.

In de voorliggende rapportage zijn de hoofduitkomsten van bovengenoemde onderzoeken samengevat en wordt een onderbouwing gegeven van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering van de gemeente voor de kortere en langere termijn. Het betreft de periode 2019 tot en met 2033.

1.2 Leeswijzer

- In hoofdstuk 2 wordt teruggekeken naar de ontwikkelingen in de afgelopen jaren. Welke ontwikkeling was er in de woningbouwafspraken met de provincie, hoe heeft de migratie zich ontwikkeld, wat waren de effecten op de huishoudensontwikkeling? Verder wordt ingegaan op de druk op de woningmarkt in de gemeente en in de twee kernen.
- Hoofdstuk 3 kijkt, mede op grond van de conclusies uit hoofdstuk 2, vooruit naar de ontwikkeling van de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente en de kernen. Hierbij wordt een vergelijking gemaakt met de woningbouwplannen en wordt ingegaan op de effecten van de plannen op de bestaande woningvoorraad en op de effecten van de plannen voor de omliggende gemeenten.
- In hoofdstuk 4 wordt een voorstel uitgewerkt voor het kwalitatieve woningbouwprogramma.
- Hoofdstuk 5 bevat de samenvattende conclusies.

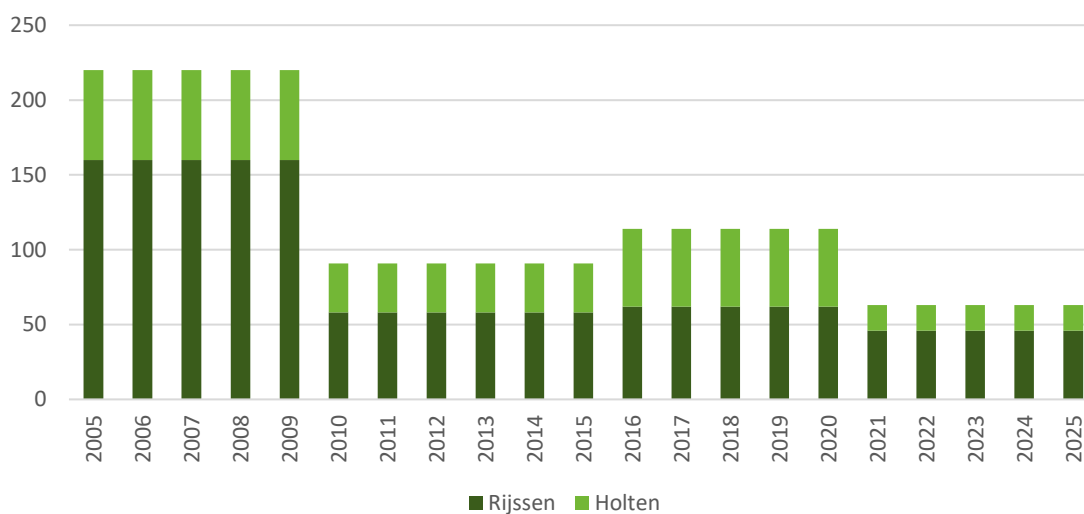
2 Ontwikkelingen in de afgelopen periode

2.1 Ontwikkeling in de woningbouwafspraken

Bouwmogelijkheden afgenomen

In de loop der jaren zijn de mogelijkheden om woningen te bouwen in de gemeente Rijssen-Holten sterk veranderd. Met name vanaf 2010 is in de “prestatieafspraken” met de Provincie een aanzienlijk lagere woningbouwopgave vastgelegd dan in de periode daarvoor. Dit had vooral te maken met de economische crisis en de voorspelde demografische ontwikkelingen in Overijssel.

Figuur 2.1: Gemeente Rijssen-Holten. Ontwikkeling kwantitatieve woningbouwafspraken met Provincie (2005-2025)



Bron: Prestatieafspraken Provincie Overijssel 2005-2009, 2010-2015, 2016-2020*, 2021-2025*, Nota Woningbouw Gemeente Rijssen-Holten 2014, 2016 t/m 2020

* Dit zijn voor Rijssen-Holten indicatieve getallen die nu op grond van de in het RWP2019 vastgelegde pilot, waarvoor deze onderbouwing is opgesteld, anders worden.

Afnemende bouwproductie Rijssen

Tegelijkertijd speelde op gemeentelijk niveau een herstructureringsopgave bij diverse locaties in de kern Holten. Doelstelling was om een ruimtelijke kwaliteitsimpuls voor het dorp te creëren, door woningbouw toe te voegen. Het gevolg van deze twee ontwikkelingen was dat naast een algemene afname van de gemeentelijke woningbouwcapaciteit ook een verschuiving plaatsvond tussen de kernen. Het aandeel van Rijssen in de gemeentelijke woningbouwopgave nam vanaf 2010 af, terwijl het aandeel van Holten toe nam.

Tabel 2.1: Gemeente Rijssen-Holten. Aandeel woningproductie per kern op de totale gemeentelijke nieuwbouwproductie (2005-2018).

| Beleidsperiode | 2005-2009 | | | | | 2010-2015 | | | | | | 2016-2018 | | | Totaal |
|----------------|-----------|------|------|------|------|-----------|------|------|------|------|------|-----------|------|------|-----------|
| | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2005-2017 |
| Rijssen | 74% | 92% | 92% | 82% | 81% | 73% | 80% | 83% | 79% | 48% | 80% | 62% | 40% | 65% | 75% |
| Holten | 26% | 8% | 8% | 18% | 19% | 27% | 20% | 17% | 21% | 52% | 20% | 38% | 60% | 35% | 25% |
| Rijssen (gem.) | 85% | | | | | 74% | | | | | | 59% | | | 75% |
| Holten (gem.) | 15% | | | | | 26% | | | | | | 41% | | | 25% |

Bron: CBS (2019), Gemeente Rijssen-Holten (2018)

Met name bij het ingaan van een nieuwe beleidsperiode (2010 en 2016) met aangepaste woningbouwafspraken (zowel met de Provincie over de gemeentelijke opgave als de gemeentelijke uitwerking van de opgave per kern), nam het aandeel gerealiseerde nieuwbouw in Rijssen af ten opzichte van de voorliggende periode. Lag het aandeel gerealiseerde nieuwbouw in de kern Rijssen in de periode 2005-2009 nog op 85% van de totale gemeentelijke productie, in de afgelopen twee jaar lag dat aandeel nog op 59%. In de laatste periode is ook vertraging in de ontwikkeling van uitbreidingsplannen in de wijk Opbroek in de kern Rijssen ontstaan.

2.2 Ontwikkeling in migratie

Toegenomen vertrekoverschot Rijssen

Als de ontwikkeling van het binnenlandse migratiesaldo wordt uitgesplitst naar de verschillende beleidsperiodes waarin woningbouwafspraken met de provincie gemaakt zijn, blijkt dat het gemiddelde jaarlijkse vertrekoverschot in de kern Rijssen met name vanaf de periode 2010-2015 is toegenomen. Van een gemiddeld jaarlijks vertrekoverschot van -77 personen in de periode 2005-2009 naar -121 personen in de periode 2010-2015. Daar staat tegenover dat de kern Holten in de eerste beleidsperiode (2005-2009) nog een beperkt vertrekoverschot kende, maar dit veranderde gestaag naar een vestigingsoverschot van gemiddeld 107 personen per jaar in de beleidsperiode vanaf 2016.

Tabel 2.2: Gemeente Rijssen-Holten. Jaarlijks binnenlands migratiesaldo per kern uitgesplitst naar beleidsperiode voor woningbouwafspraken (2005-2018).

| Beleidsperiode | 2005-2009 | | | | | 2010-2015 | | | | | | 2016-2018 | | | Tot. |
|----------------|-----------|------|------|------|------|-----------|------|------|------|------|------|-----------|------|------|-----------|
| | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2005-2017 |
| Rijssen | -165 | -72 | -85 | -69 | +4 | +3 | -146 | -168 | -138 | -149 | -127 | -113 | -152 | -78 | -104 |
| Holten | -23 | -39 | -51 | -39 | +39 | +106 | +30 | +23 | +2 | +57 | +15 | +50 | +104 | +166 | +31 |
| Rijssen (gem.) | -77 | | | | | -121 | | | | | | -117 | | | -104 |
| Holten (gem.) | -23 | | | | | +39 | | | | | | +107 | | | +31 |

Bron: CBS (2019), Gemeente Rijssen-Holten (2018)

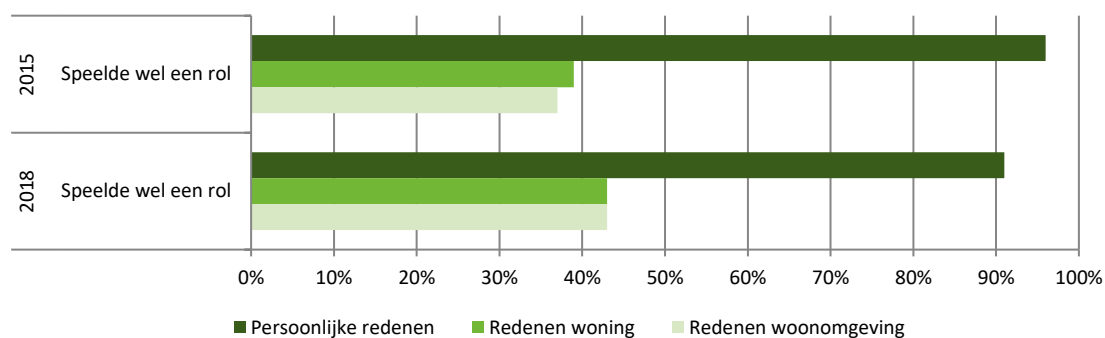
Sterke kernbinding Rijssen

Van alle verhuizers die in de periode 2014 – 2016 een woning in de gemeente Rijssen-Holten hebben betrokken¹, bestond twee derde uit verhuizers die in de eigen kern verhuisden. In de kern Rijssen was dat percentage hoger dan in Holten (73% tegenover 53% in Holten). Het aandeel vestigers vanuit andere gemeenten lag in Holten (42%) beduidend hoger dan in Rijssen (25%). Het aantal verhuisde personen tussen beide kernen is zeer beperkt; 2% tot 5% van de verhuisde personen in de kern.

Woning vaker reden om te vertrekken

Recent heeft de gemeente een onderzoek uitgevoerd naar de verhuismotieven van zowel vestigers als vertrekkers van en naar de gemeente Rijssen-Holten. Daardoor is er goed zicht of het woningaanbod een rol heeft gespeeld in het vertrek van mensen die naar een andere gemeente zijn verhuisd in de periode 2016-2018. De resultaten zijn vergeleken met de vertrekmotieven van mensen die in de periode 2011-2015 zijn vertrokken uit de gemeente.

Figuur 2.2: Gemeente Rijssen-Holten. Belangrijkste motieven om naar een andere gemeente te verhuizen voor mensen die zijn vertrokken, 2018



Bron: Companen, migratieonderzoek Rijssen-Holten (2015 en 2018).

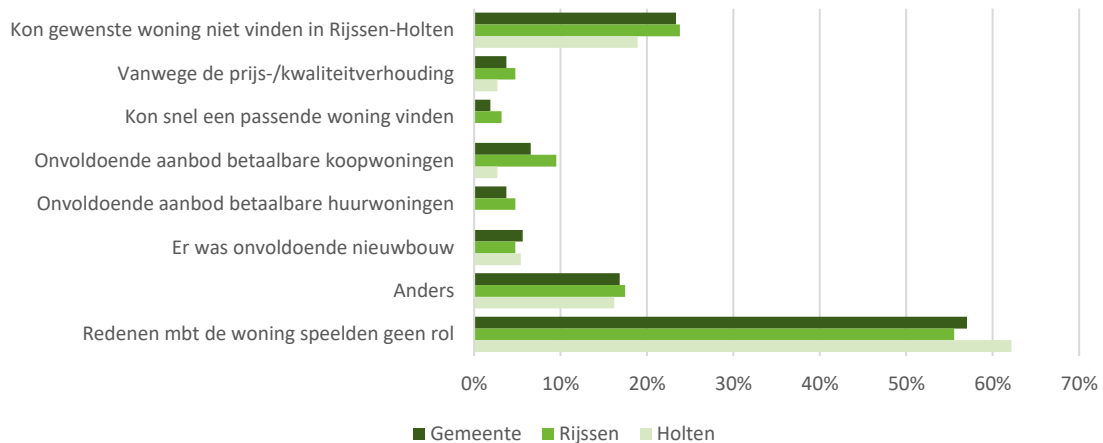
Zowel bij het onderzoek in 2015 als 2018 bleken persoonlijke motieven het vaakst ten grondslag te liggen aan het vertrek uit de gemeente. Daarbij gaat het om redenen zoals: trouwen / samenwonen of dichterbij werk willen wonen. Bij 43% van de vertrekkers speelde woningmotieven een rol. Dat is een toename ten opzichte van 2015 (destijds 39%).

¹ Dus exclusief de vertrekkers naar een andere gemeente.

2.3 Relatie woningbouw en migratie

Gewenste woning niet gevonden

Figuur 2.3: Gemeente Rijssen-Holten. Motieven vertrekkers m.b.t. de woning naar kern (2018)



Bron: Companen, migratieonderzoek Rijssen-Holten (2018).

Ongeveer een kwart van de vertrekkers (23%) geeft aan dat het niet kunnen vinden van de gewenste woning een rol heeft gespeeld bij het vertrek uit de gemeente. Dat is een toename ten opzichte van het onderzoek uit 2015 (destijds nog 17%). In de kern Rijssen (24%) speelt dit motief vaker een rol bij het vertrek dan in Holten (19%). In beide kernen is dit vertrekmotief ook toegenomen ten opzichte van 2015. In Holten wel iets sterker dan in Rijssen.

Gebrek aan voldoende betaalbaar woningaanbod (huur en koop) heeft ook een rol gespeeld bij het vertrek van huishoudens. Voor 11% van de vertrekkers speelde dit motief mee; een lichte toename ten opzichte van 2015 (destijds 9%). Dit vertrekmotief heeft veel meer een rol gespeeld in Rijssen (15%) dan in Holten (3%). Bovendien is het belang van dit motief bij het vertrek uit de kern in Holten gelijk gebleven en voor vertrekkers uit Rijssen iets toegenomen.

Afgelopen jaren 30 tot 40 woningen te weinig per jaar

Vertaald naar absolute cijfers levert dit het volgende inzicht op: in de periode 2014 tot en met 2016 zijn er 2.630 personen vertrokken uit de gemeente. Hiervan zijn ongeveer 385 mensen (34% van de vertrekkers waarvoor het woningmotief een rol speelde) vertrokken vanwege onvoldoende geschikt of betaalbaar aanbod. Bij een gemiddelde huishoudensgrootte van 2,5 personen per huishouden gaat het om circa 155 huishoudens in drie jaar, ofwel ongeveer 50 huishoudens per jaar. Van deze groep is het realistisch te veronderstellen dat een groot deel in de gemeente Rijssen-Holten was blijven wonen als er geschikt, betaalbaar (nieuwbouw) aanbod geweest. Op basis hiervan ramen wij dat er in de afgelopen jaren tussen de 30 en 40 woningen per jaar te weinig zijn gerealiseerd. In Rijssen speelt het gebrek aan passend woningaanbod meer een rol dan in Holten. Overigens is ook in de jaren voor 2014 met regelmaat onderzoek gedaan naar de migratieontwikkelingen. Het geschetste beeld is bestendig over een langere periode.

2.4 Ontwikkeling marktdruk

Een bij de vraag achterblijvende ontwikkeling van de woningvoorraad leidt tot een hogere druk op de woningmarkt. Dat komt tot uitdrukking in hogere woningprijzen, een lager aantal woningverkopen en een kortere verkooptijd van woningen.

Marktdruk in Rijssen hoger dan in Holten en omliggende gemeenten

De afgelopen jaren is de bouwproductie in de kern Rijssen teruggelopen. Dat heeft gevolgen gehad voor de druk op de woningmarkt in deze kern.

- In 2018 lag de gemiddelde transactieprijs voor een koopwoning in Rijssen op ongeveer € 271.600. De transactieprijs is met ruim 28% toegenomen ten opzichte van 2014. De prijsstijging in Rijssen was beduidend hoger dan in de kern Holten (+19%).
- Het regionale beeld is dat de vraagprijs in 2018 nog altijd boven de uiteindelijke transactieprijs lag. Dit verschil was gemiddeld €10.500 per woning. Het verschil tussen vraagprijs en transactieprijs in de kern Rijssen behoorde tot de kleinste verschillen in de regio, namelijk gemiddeld ongeveer €7.500 per woning.
- Vanaf 2017 nam het aantal transacties in Rijssen af; een teken dat het aanbod in de bestaande voorraad opdroogt. Het aandeel transacties op de totale woningvoorraad was in Rijssen ook relatief laag vergeleken met Holten en enkele regiogemeenten.
- Snelle verkoop van woningen is een teken van toenemende krapte op de woningmarkt. Gemiddeld genomen is het aantal verkooptijden in de regio gehalveerd, van 276 dagen (9 maanden) in 2014 naar 137 dagen (4,5 maanden) in 2018. Een afname van 57% ten opzichte van 2014. In Rijssen is de gemiddelde verkooptijd iets minder sterk gedaald; -53%. Hierbij geldt dat er in Rijssen reeds in 2014 sprake was van relatief meer krapte op de woningmarkt dan gemiddeld.

3 Woningbehoefte

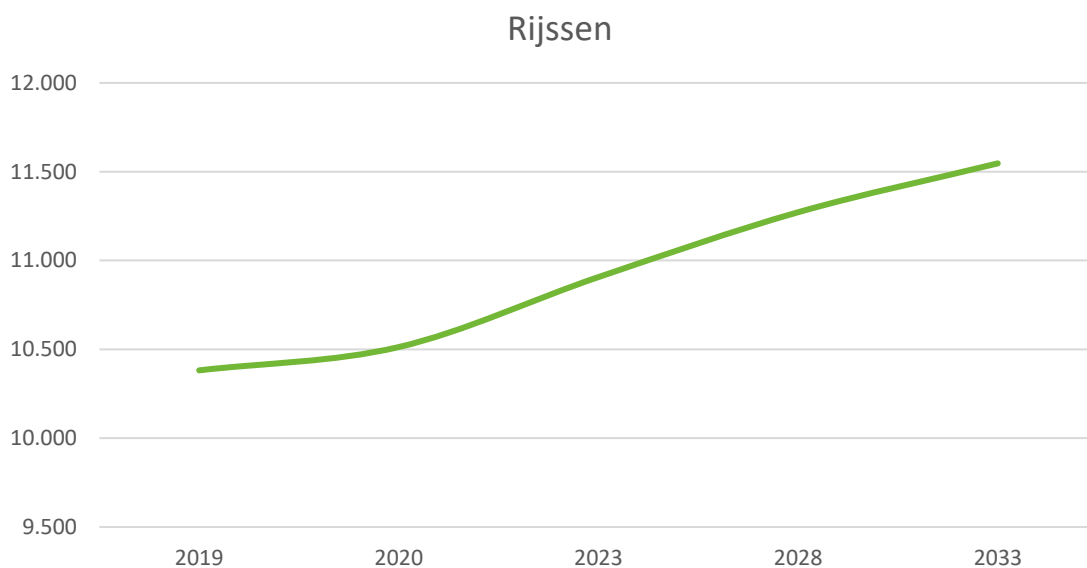
3.1 Kwantitatieve woningbehoefte per kern

In het vorige hoofdstuk is beschreven hoe de afname van de bouw mogelijkheden in met name de kern Rijssen heeft geleid tot een oplopend vertrekoverschot van huishoudens. Een vertrekoverschot dat vaak samenhangt met het feit dat huishoudens de door hen gewenste woning in Rijssen niet konden vinden. Omdat er weinig uitwisseling is tussen de kernen Rijssen en Holten, verlaten huishoudens uit Rijssen die in de eigen kern geen woning vinden vaak de gemeente. Het vertrekoverschot in Rijssen leidt tot een achterblijvende huishoudensontwikkeling in de kern.

Om de woningbehoefte van de eigen inwoners van Rijssen en Holten goed in beeld te brengen, zijn bevolkings- en huishoudensprognoses gemaakt waarin de autonome bevolkingsontwikkeling centraal staat en de invloed van migratie is geneutraliseerd (migratiesaldo = 0). Om recht te doen aan de historische verschillen tussen de kernen is in Rijssen uitgegaan van een licht vertrekoverschot van 70 personen per jaar (dit komt overeen met het gemiddelde vertrekoverschot in de periode 2005 tot en met 2009, zie ook tabel 2.2) en is in Holten uitgegaan van de trendmatige instroom van huishoudens van buiten de gemeente in de afgelopen jaren. Het niet beschikbaar komen van een geschikte woning was de afgelopen jaren voor ongeveer 30 huishoudens per jaar aanleiding om de gemeente te verlaten (zie ook paragraaf 2.3). Bij een gemiddelde huishoudensgrootte van 2,5 zijn dit zo'n 75 personen per jaar. Als we de negatieve migratie van 120 personen in de afgelopen jaren hiervoor corrigeren, is het uitgangspunt van een negatief migratiesaldo van -70 zeker realistisch.

In de behoefteprognoses is rekening gehouden met de huisvesting van vergunningshouders. Geen rekening is gehouden met uitstroom van personen uit intramurale huisvesting zoals beschermd wonen en de huisvesting van arbeidsmigranten.

Figuur 3.1: Rijssen. Huishoudensontwikkeling volgens beleidsneutrale prognose met vertrekoverschot van 70 personen per jaar, 2018 - 2040

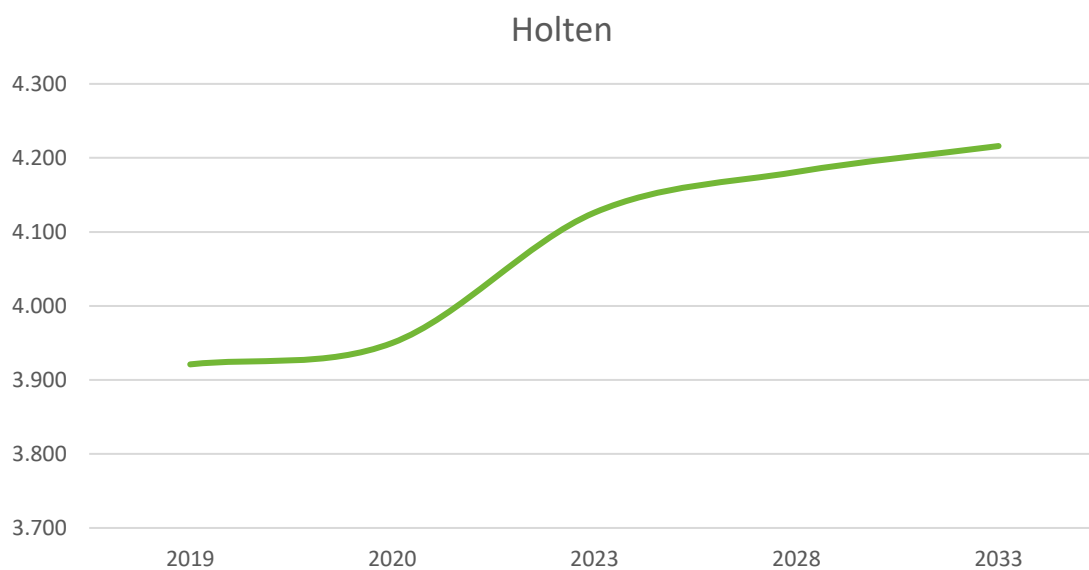


| 2019 | 2020 | 2023 | 2028 | 2033 | 2019 – 2023 | 2019 – 2033 |
|--------|--------|--------|--------|--------|-------------|-------------|
| 10.382 | 10.513 | 10.907 | 11.272 | 11.547 | +525 | +1.165 |

Bron: Companen

- Volgens deze uitgangspunten groeit het aantal huishoudens in Rijssen in de periode 2019 tot 2023 met 525 en in de periode 2019 tot 2033 met 1.165.
- Hierbij is gerekend met een jaarlijks vertrekoverschot van 70 personen, het 'natuurlijke' vertrekoverschot dat zich al voordeed in de periode voor 2010. Zoals eerder in deze paragraaf is beargumenteerd is dit nog steeds een realistische aanname.
- Ondanks het jaarlijkse vertrekoverschot groeit Rijssen dus door de natuurlijke aanwas binnen de gemeente; er worden meer mensen geboren dan er overlijden.

Figuur 3.2: Holten. Huishoudensontwikkeling volgens prognose met trendmatige instroom huishoudens per jaar, 2018 - 2040



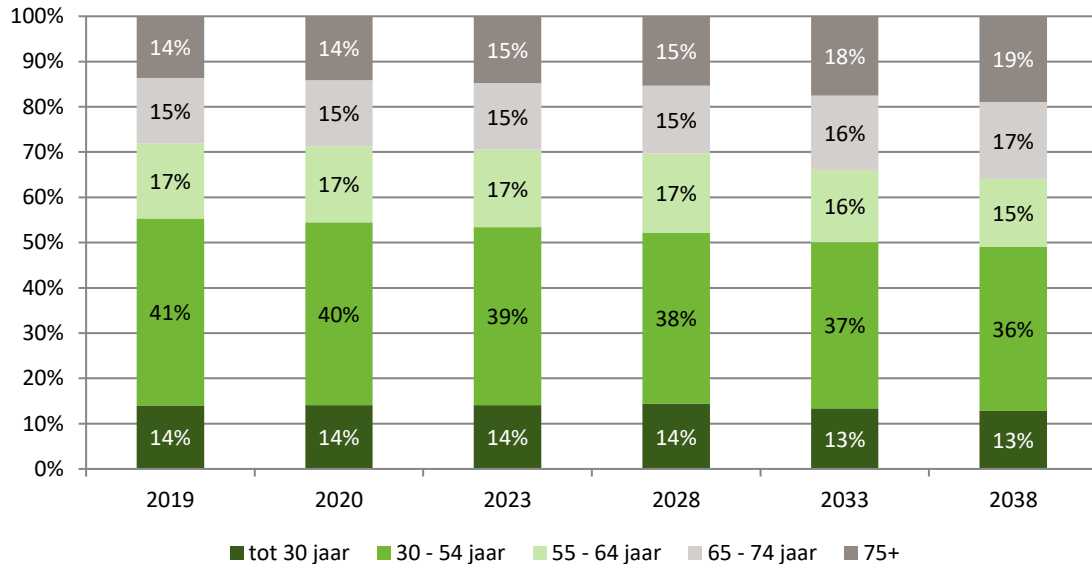
| 2019 | 2020 | 2023 | 2028 | 2033 | 2019 – 2023 | 2019 – 2033 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------------|-------------|
| 3.921 | 3.950 | 4.126 | 4.181 | 4.216 | +205 | +295 |

Bron: Companen

- Het doortrekken van de trend in de afgelopen jaren zorgt ervoor dat ook Holten groeit. Het toevoegen van woningen in Holten was nodig om een ruimtelijke kwaliteitsslag te kunnen maken in deze kern. Deze ontwikkeling heeft vooral positieve gevolgen gehad voor Holten zelf; voor Rijssen is de betekenis beperkt geweest omdat inwoners van Rijssen niet of maar zeer beperkt naar Holten verhuizen.
- Op basis van de trend bedraagt de groei 205 huishoudens in de periode tot 2023 en 295 huishoudens in de periode tot 2033.

3.2 Ontwikkeling kwalitatieve woningbehoefte

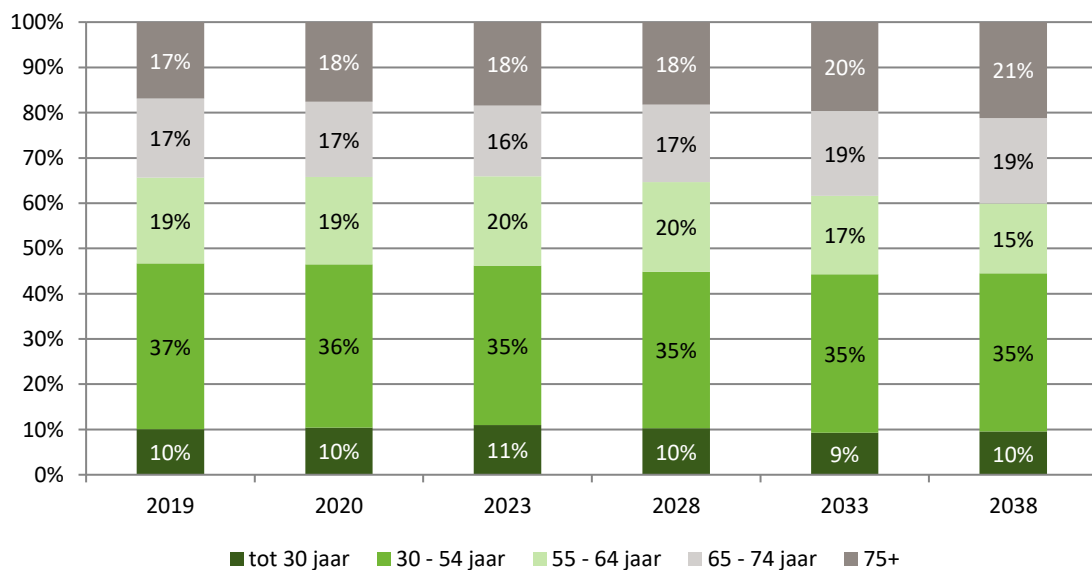
Figuur 3.3: Rijssen. Huishoudensontwikkeling naar leeftijd volgens prognose met vertrekoverschot van 70 personen per jaar, 2019 - 2038



Bron: Companen

De prognose laat een patroon van toenemende vergrijzing en enige mate van ontgroening zien in de kern Rijssen. Het aandeel huishoudens in de leeftijd van 75 jaar en ouder neemt toe van 14% in 2019 naar 15% in 2028 en 19% in 2038. Ook het aandeel huishoudens in de leeftijd van 65 tot en met 74 jaar neemt toe. Het aandeel jonge huishoudens blijft vrijwel even groot in Rijssen. Echter, het aandeel huishoudens in de leeftijd van 30 tot en met 54 jaar neemt wat af, van 41% in 2019 naar 38% in 2028 en 36% in 2038.

Figuur 3.4: Holten. Huishoudensontwikkeling naar leeftijd volgens prognose met vestigingsoverschot van 70 personen per jaar, 2019 - 2038

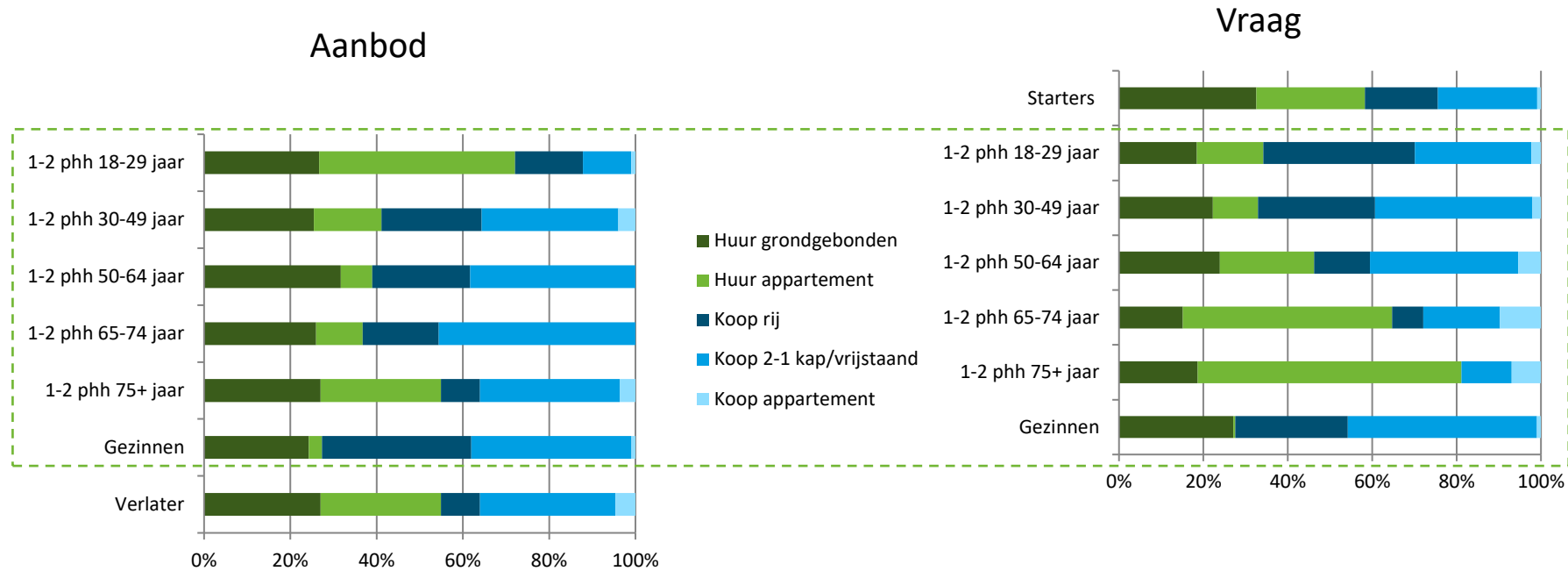


Bron: Companen

In Holten is nu al sprake van een wat oudere bevolking dan in Rijssen. In 2019 was 17% van de huishoudens in Holten 75 jaar of ouder en eveneens 17% in de leeftijd van 65 tot en met 74 jaar. Ook in Holten neemt het aandeel oudere huishoudens volgens de prognose verder toe, maar minder sterk dan in Rijssen. Het aandeel 75-plus-huishoudens stijgt in Holten naar 21% in 2038. Het aandeel huishoudens in de leeftijd van 65 tot en met 74 jaar blijft vrijwel gelijk (19% in 2038). Het aandeel jonge huishoudens blijft in Holten volgens de prognose gelijk, het aandeel huishoudens in de leeftijd van 30 tot en met 54 jaar neemt licht af, van 37% in 2019 naar 35% in 2038. Ook in Holten blijft de ontgroening volgens de prognose dus beperkt.

Vraag en aanbod huishoudensgroepen

Figuur 3.5: Gemeente Rijssen-Holten. Potentiële vraag en potentieel aanbod naar huishoudenstype en leeftijd, 2018 - 2025



Bron: WoON 2018, CBS-Microdata, bewerking Companen

De bovenstaande figuur laat zien hoe vraag en aanbod van verschillende groepen op de woningmarkt zich tot elkaar verhouden. Per combinatie van huishoudenssamenstelling en leeftijd is in beeld gebracht hoe de verdeling is van vrijkomende woningen en betrokken woningen bij verhuizing. Speciale

groepen zijn de starters en de verlaters. Starters zijn huishoudens die een zelfstandige woning betrekken, maar geen zelfstandige woning vrij maken. Verlaters zijn oudere huishoudens die verhuizen naar een verpleeghuis of overlijden. Zij laten een zelfstandige woning achter.

Belangrijkste vragersgroepen per woningmarktsegment

Tabel 3.1: Gemeente Rijssen-Holten. Belangrijkste vragersgroepen per woningmarktsegment naar levensfase, 2018 - 2025

| | Starters | Jonge en middelbare kleine huishoudens | Gezinnen | Senioren |
|------------------------------|----------|---|----------|----------|
| Huur sociaal grondgebonden | 35% | | 30% | |
| Huur sociaal appartement | 30% | | | 40% |
| Huur vs grondgebonden* | | 35% | 30% | |
| Huur vs appartement* | 30% | | | 35% |
| Koop rij < € 220.000 | 25% | 45% | 25% | |
| Koop rij > € 220.000 | | 50% | 35% | |
| Koop 2-kap/vrij < € 300.000 | 20% | 40% | 30% | |
| Koop 2-kap/vrij > € 300.000 | | 35% | 60% | |
| Koop appartement < € 220.000 | | 30% | | 20% |
| Koop appartement > € 220.000 | | 20% | | 55% |

* De vraag naar huurwoningen in de vrije sector spitst zich in Rijssen-Holten vrijwel geheel toe op het middenhuursegment, met huurprijzen van € 737 tot € 950 per maand.

De genoemde prijzen bij het koopsegment zijn WOZ-waarden

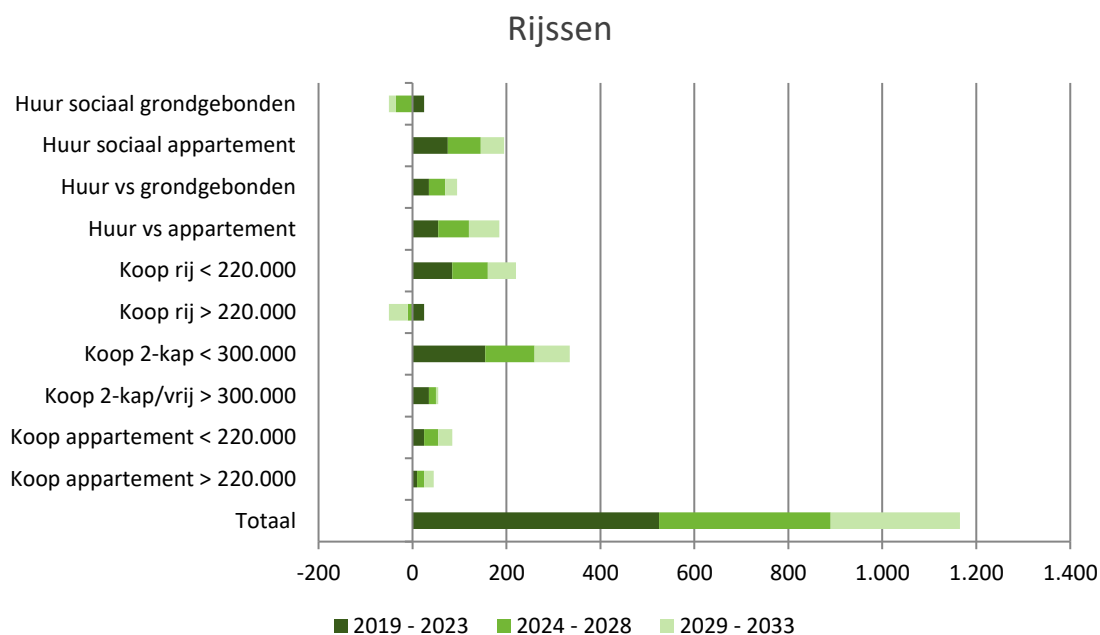
Bron: WoON 2018, CBS-Microdata, bewerking Companen

In de bovenstaande tabel is in beeld gebracht wat per woningmarktsegment de belangrijkste vragersgroepen zijn van extra woningen in de gemeente, naar levensfase. Grondgebonden corporatiewoningen worden het meest gevraagd door starters en gezinnen, appartementen in de sociale huursector juist door starters en senioren. De vraag naar grondgebonden huurwoningen in de vrije sector is in belangrijke mate afkomstig van jonge en middelbare kleine huishoudens en gezinnen. In Rijssen-Holten spitst de vraag naar huurwoningen in de vrije sector zich vrijwel geheel toe op het middenhuursegment, met huurprijzen van € 737 tot € 950 per maand. Appartementen in de vrije huursector worden aan de ene kant gevraagd door starters en aan de andere kant door senioren. Grondgebonden koopwoningen worden veelal gevraagd door jonge en middelbare kleine huishoudens en gezinnen, maar ook starters richten zich op grondgebonden koopwoningen. Het gaat dan vaak om de goedkopere delen van de voorraad. Goedkopere koopappartementen worden gevraagd door jonge en middelbare kleine huishoudens en in mindere mate senioren, duurdere koopappartementen met name door senioren.

Aanvullende woningvraag

De fricties tussen vraag en aanbod geven inzicht in de woningmarktsegmenten waar per saldo toevoegingen nodig zijn en de segmenten waar in potentie overschotten ontstaan. In de onderstaande figuren is dit voor beide kernen in beeld gebracht. Daarbij is een onderscheid gemaakt naar drie periode, 2019 – 2023, 2024 – 2028 en 2029 – 2033.

Figuur 3.6: Rijssen. Kwalitatieve woningbehoefte naar eigendom, woningtype en prijssegment, op basis van beleidsneutrale prognose met vertrekoverschot van 70 personen per jaar, 2019 - 2033



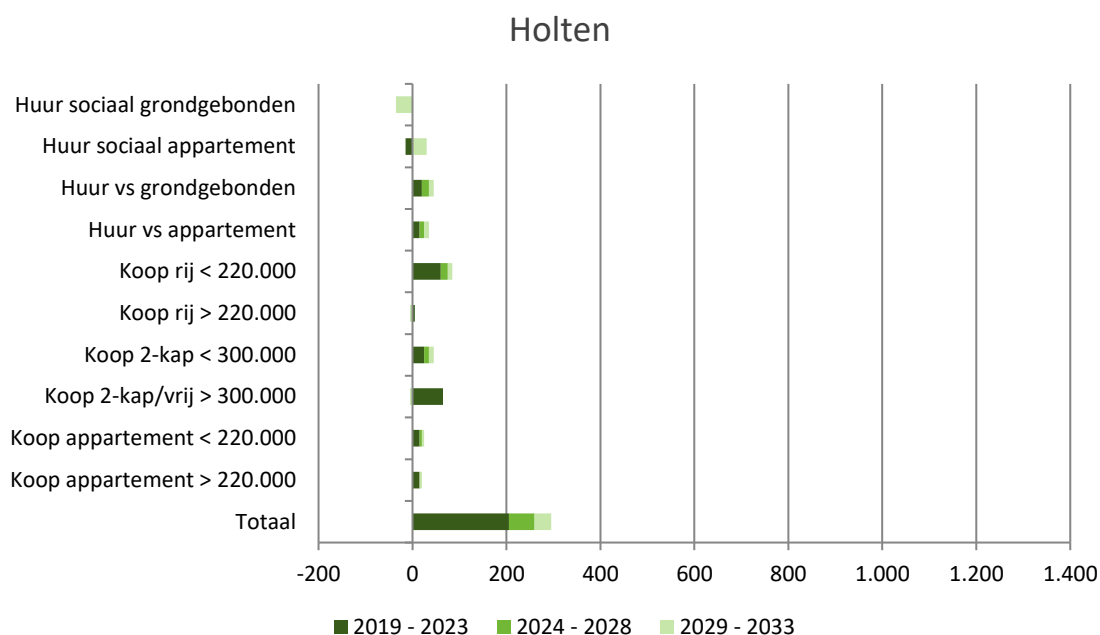
| | 2019 - 2023 | 2024 - 2028 | 2029 - 2033 |
|------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Huur sociaal grondgebonden | 25 | -35 | -15 |
| Huur sociaal appartement | 75 | 70 | 50 |
| Huur vs grondgebonden* | 35 | 35 | 25 |
| Huur vs appartement* | 55 | 65 | 65 |
| Koop rij < 220.000** | 85 | 75 | 60 |
| Koop rij > 220.000** | 25 | -10 | -40 |
| Koop 2-kap < 300.000** | 155 | 105 | 75 |
| Koop 2-kap/vrij > 300.000** | 35 | 15 | 5 |
| Koop appartement < 220.000** | 25 | 30 | 30 |
| Koop appartement > 220.000** | 10 | 15 | 20 |
| Totaal | 525 | 365 | 275 |

* De vraag naar huurwoningen in de vrije sector spitst zich in Rijssen-Holten vrijwel geheel toe op het middenhuursegment, met huurprijzen van € 737 tot € 950 per maand.

** De vermelde koopprijzen zijn gebaseerd op de WOZ-waarden van betrokken woningen en de gewenste koopprijzen op basis van het WoON 2018. In de huidige woningmarkt kan ervan worden uitgegaan dat de koopprijzen inmiddels weer wat hoger liggen.

Bronnen: CBS-Microdata, WoON 2018, Prognosemodel Companen, bewerking Companen

Figuur 3.7: Holten. Kwalitatieve woningbehoefte naar eigendom, woningtype en prijssegment, 2019 - 2033



| | 2019 - 2023 | 2024 - 2028 | 2029 - 2033 |
|----------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Huur sociaal grondgebonden | 0 | 0 | -35 |
| Huur sociaal appartement | -15 | 0 | 30 |
| Huur vs grondgebonden | 20 | 15 | 10 |
| Huur vs appartement | 15 | 10 | 10 |
| Koop rij < 220.000 | 60 | 15 | 10 |
| Koop rij > 220.000 | 5 | 0 | -5 |
| Koop 2-kap < 300.000 | 25 | 10 | 10 |
| Koop 2-kap/vrij > 300.000 | 65 | 0 | -5 |
| Koop appartement < 220.000 | 15 | 5 | 5 |
| Koop appartement > 220.000 | 15 | 0 | 5 |
| Totaal | 205 | 55 | 35 |

Bronnen: CBS-Microdata, WoON 2018, Prognosemodel Companen, bewerking Companen

Zichtbaar is dat de grootste extra vraag zich voordoet in de eerste periode, de periode tot 2023. Dit is zowel het geval in Rijssen als in Holten.

Rijssen

In Rijssen zijn in de meeste segmenten per saldo toevoegingen nodig, zowel in de huursector als in de koopsector. In de huursector ligt er een belangrijke opgave bij de appartementen. De behoefte aan huurappartementen is zowel afkomstig van ouderen als van jonge (startende) huishoudens. In de sociale huursector is (op termijn) sprake van een kwalitatieve mismatch; eengezinswoningen komen onder druk te staan terwijl de vraag naar appartementen toeneemt. In de vrije huursector is wel een aanvullende vraag naar grondgebonden woningen, maar de vraag naar appartementen is hier ook groter. In de koopsector is er de meeste vraag naar goedkope rijwoningen en betaalbare tweekappers en vrijstaande woningen. Daarnaast is er behoefte aan koopappartementen, met name in het betaalbare segment.

Holten

Ook in Holten zijn er toevoegingen nodig in de meeste segmenten, hoewel de extra woningbehoefte getalsmatig beduidend lager is dan in Rijssen. Ook in Holten ontstaat op termijn een mismatch in de sociale huursector; een afnemende vraag naar grondgebonden woningen en een toenemende vraag naar appartementen. In de vrije sector is een (beperkte) behoefte aan toevoeging van zowel grondgebonden woningen als appartementen. Ook in Holten is er een aanvullende behoefte aan goedkopere koopwoningen, maar is er daarnaast ook een aanvullende behoefte in het duurdere segment (tweekappers en vrijstaande woningen vanaf € 300.000). Er is in Holten een kleine aanvullende behoefte aan koopappartementen.

Behoeftte aan wonen met zorg

De bevolking van Rijssen-Holten vergrijst, het aandeel huishoudens in de leeftijd van 65 jaar en ouder neemt toe. Het aandeel 75-plus huishoudens neemt naar verhouding nog sterker toe. Dit betekent dat de behoefte aan voor ouderen geschikte woningen in de gemeente toeneemt. Een groot deel van de oudere huishoudens woont in een reguliere woning. Vaak is dit een woning waarin men al lang woont. Naarmate men ouder wordt verhuist men vaker naar een geschikte woning. In de periode 2018 – 2030 neemt het aantal oudere huishoudens in een reguliere woning in Rijssen-Holten toe met zo'n 740 huishoudens. De woonbehoefte van deze groep bestaat zowel uit appartementen als uit grondgebonden seniorenwoningen. De behoefte aan geclusterde woonvormen waar het ontvangen van zorg uit een nabijgelegen zorgsteunpunt mogelijk is, neemt toe met ongeveer 140 huishoudens in de periode tot 2030. De helft van deze vraag is afkomstig van oudere huishoudens die nog geen zorgbehoefte hebben, maar graag bij leeftijdgenoten wonen op een plek waar op termijn zorg mogelijk is. Een geclusterde woonvorm die steeds meer mensen aanspreekt zijn de zogenoemde hofjeswoningen. Naast deze geclusterde woonvormen waar zorg op afroep mogelijk is, neemt de behoefte aan wooneenheden waar intensieve zorg (intramuraal) wordt geleverd toe met zo'n 70 eenheden tot 2030, waarvan het grootste deel nodig is voor de doelgroep met dementie. Dit is intramurale zorg.

4 Voorstel kwalitatief woningbouwprogramma

4.1 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 principeverzoek 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 plandeel (voorbereiding principeverzoek) of het zijn locaties waar de gemeente herontwikkeling naar woningbouw gewenst vindt.

Voor de locaties is beoordeeld hoe kansrijk ze zijn. Vooral bij de categorie 3-locaties is er op grond van deze beoordeling rekening mee gehouden dat een aantal locaties uiteindelijk vervalft.

In het verleden werden de mogelijke inbreidingslocaties door middel van een QuickScan geïnventariseerd. Door de uitgevoerde Verkenning inbreidingslocaties is dit proces gestructureerd. De bedoeling is om de Verkenning inbreidingslocaties periodiek 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. Tevens kan dit document worden gebruikt als onderbouwing van de besluitvorming over principeverzoeken waar het gaat om het woningbouwprogramma. Daarnaast kan het document gebruikt worden om ontwikkelende partijen te stimuleren inbreidingslocaties in ontwikkeling te nemen. Het document moet dynamisch worden gebruikt. Locaties (vooral de zoeklocaties) die niet tot ontwikkeling komen kunnen worden verwijderd en nieuwe worden toegevoegd.

4.2 Inbreng van de inwoners

In het kader van het opstellen van de nieuwe woonvisie voor de gemeente is een participatietraject ingericht om inwoners hierbij te betrekken. Inwoners is in een enquête is gevraagd naar hun woonwensen en de woningen waar op de kortere termijn in hun beleving behoefte aan is in Rijssen-Holten. Het beeld dat uit de enquête naar voren komt, sluit in belangrijke mate aan op de uitkomsten van het kwantitatieve en kwalitatieve woningmarktonderzoek waar de gemeente haar woningbouwprogrammering op baseert, maar er zijn ook enkele verschillen.

Uit de enquête die is gehouden blijkt ten opzichte van het woningmarktonderzoek:

- Een grotere oriëntatie op de sociale huursector en op de koopsector en minder vraag naar woningen met een middenhuur. Volgens de enquête richt zo’n 5% van de vraag zich op de middenhuur, het woningmarktonderzoek wijst uit dat zo’n 20% van de aanvullende woningbehoefte in het middenhuursegment moet worden gerealiseerd.
- Een grotere vraag naar dure koopwoningen (> € 300.000 WOZ-waarde). Uit de enquête blijkt dat bijna een kwart van de respondenten een dure koopwoning wil. Het woningmarktonderzoek schat

dit aandeel lager in. Een grote vraag naar duurdere koopwoningen wordt door marktkenner wel herkend.

De rol van het middenhuursegment

Het middenhuursegment heeft verschillende betekenissen voor verschillende groepen woningzoekenden. Er is een groep huishoudens die eigenlijk een woning zou willen huren in de sociale huursector, maar een te hoog inkomen heeft. Er is een groep huishoudens die eigenlijk zou willen kopen, maar de financiële mogelijkheden niet heeft om een koopwoning te betalen. Deze groepen zijn veelal aangewezen op het middenhuursegment. Voor hen is de middenhuur een 'second-best' oplossing (men wil eigenlijk goedkoper huren) of een tussenstap (men wil eigenlijk kopen). In dat licht is het goed te plaatsen dat uit een woonwensenenquête een beperktere vraag naar woningen in het middenhuursegment blijkt.

Middenhuur

Hoewel het middenhuursegment in veel gevallen niet de gedroomde woonsituatie is voor huishoudens, vervult het voor een deel van de huishoudens wel een belangrijke rol in het overbruggen van het gat tussen de sociale huursector en de koopsector in Rijssen-Holten voor huishoudens die teveel verdienen voor de sociale huursector, maar (nog) niet kunnen kopen. Er wordt voor gekozen om in het woningbouwprogramma 10% middenhuur op te nemen en de flexibiliteit in te bouwen dat woningen als middenhuurwoning kunnen worden gerealiseerd, maar ook als goedkope koopwoning. Afhankelijk van de ontwikkeling van de marktvrage en de marktomstandigheden kan dan bij de ontwikkeling worden bepaald in welk segment de woningen worden gerealiseerd.

Dure koop

Veel inwoners die de enquête hebben ingevuld ambiëren een duurdere twee onder één kap of vrijstaande koopwoning. Een rijenwoning is in Rijssen-Holten minder populair. De beperkende factor is vaak de financiële ruimte om de woonwens te verwezenlijken. Omdat een deel van de dure koop gerealiseerd kan worden door zelfbouw (er komen met name in Opbroek Oost meer kavels beschikbaar), wordt ervoor gekozen in het bouwprogramma een hoger aandeel dure koop op te nemen dan de vraag die uit het woningmarktonderzoek. Door zelfbouw op een kavel is in beginsel een woning te realiseren met een kwaliteit die aansluit bij de woonwensen en een prijs die lager ligt en daardoor bereikbaarder is.

In de 'Notitie Participatie Woonvisie Rijssen-Holten' worden de uitkomsten van het participatietraject met de inwoners en de belanghouders beschreven.

4.3 Vergelijking met de verwachte planvoorraad

De geprognosticeerde kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte is vergeleken met de huidige verwachte planvoorraad.

Tabel 4.1: Gemeente Rijssen-Holten. Vergelijking verwachte planvoorraad (netto) en ontwikkeling woningbehoefte naar woonvorm per kern, 2019 - 2033

| | | Verwachte plannen | | | Behoefteontwikkeling prognoses Companen | | | Verschil | | |
|----------|---------------|-------------------|-------------|-------------|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | | 2019 - 2023 | 2024 - 2028 | 2029 - 2033 | 2019 - 2023 | 2024 - 2028 | 2029 - 2033 | 2019 - 2023 | 2024 - 2028 | 2029 - 2033 |
| Rijssen | EG* | 293 | 298 | 132 | 360 | 185 | 110 | -67 | 113 | 22 |
| | MG** | 158 | 142 | 143 | 165 | 180 | 165 | -7 | -38 | -22 |
| | Totaal | 451 | 440 | 275 | 525 | 365 | 275 | -74 | 75 | 0 |
| Holten | EG | 179 | 19 | 12 | 175 | 40 | -15 | 4 | -21 | 27 |
| | MG | 65 | 2 | 33 | 30 | 15 | 50 | 35 | -13 | -17 |
| | Totaal | 244 | 21 | 45 | 205 | 55 | 35 | 39 | -34 | 10 |
| Gemeente | EG | 472 | 317 | 144 | 535 | 225 | 95 | -63 | 92 | 49 |
| | MG | 223 | 144 | 176 | 195 | 195 | 215 | 28 | -51 | -39 |
| | Totaal | 695 | 461 | 320 | 730 | 420 | 310 | -35 | 41 | 10 |

*EG = Rijen, 2[^]1 en vrijstaande woningen

**MG = Appartementen of kleinschalig grondgebonden woningen

Bron: Gemeente Rijssen-Holten

Er zijn in Rijssen-Holten plannen (harde plannen, plannen in voorbereiding en zoeklocaties) voor het netto toevoegen van ongeveer 1.475 woningen tot en met 2033, waarvan op grond van de prognoses ongeveer de helft in de periode 2019 tot en met 2023 nodig is. Het gaat om plannen voor zo'n 1.165 woningen in Rijssen en zo'n 310 woningen in Holten. Het betreft hier netto toevoegingen. In totaal wordt in de periode 2019 tot en met 2033 rekening gehouden met de sloop (en vervangende nieuwbouw) van 165 woningen. De sloop en vervangende nieuwbouw vindt vooral plaats bij de ontwikkeling van de inbreidingslocaties. Voor een zuivere vergelijking met de woningbehoefte wordt uitgegaan van de netto toevoegingen. De werkelijke planvoorraad is dus wat hoger dan hier gepresenteerd.

De woningbehoefte neemt in de periode 2019 tot en met 2033 toe met 1.460. Er zijn dus naar verwachting genoeg plannen (zie eerdere status van de plannen) om in de verwachte ontwikkeling van de woningbehoefte te voorzien. Daarbij is er op grond van de vergelijking tussen behoefteontwikkeling en verwachte planontwikkeling wel een mismatch in de tijd. In de eerste periode, tot en met 2023 zijn er te weinig plannen voor 35 woningen (voor Rijssen circa 75 te weinig en voor Holten circa 40 teveel). In de periode 2024 – 2028 zijn er juist wat teveel plannen in vergelijking met de behoefteontwikkeling (voor Rijssen circa 75 te veel en Holten circa 35 te weinig). Dat noopt ertoe plannen in Rijssen snel tot ontwikkeling te brengen. Voor de periode vanaf 2029 is al een flink aantal woningbouwplannen voorzien en is de planvoorraad redelijk in balans met de behoefte die nu wordt verwacht. Detaillering van de plannen is weergegeven in het integraal kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma 2019 tot en met 2033 d.d. 1-07-2019; zie bijlage). Het programma is niet statisch maar wordt periodiek bijgewerkt op grond van wijzigingen in harde plannen, plannen in voorbereiding en zoeklocaties en gespiegeld aan de woningbehoefte.

Zoals hierboven al aangegeven zijn er op grond van de huidige inzichten in de periode tot en met 2023 in Rijssen te weinig plannen voor zowel grondgebonden woningen als appartementen. Dit komt vooral

omdat het de verwachting is dat er te weinig locaties tijdig in ontwikkeling gebracht kunnen worden. Op de langere termijn kan er een mismatch tussen de planvoorraad en de behoefteontwikkeling naar woonvorm ontstaan (te weinig appartementen/kleinschalig grondgebonden woningen). In de periode na 2023 zijn er ten opzichte van de geraamde behoefteontwikkeling dus wat teveel plannen voor grondgebonden woningen en te weinig plannen voor appartementen. Deze insteek is voorlopig gekozen om af te wachten hoe de geprognoseerde hogere vraag naar appartementen/voor ouderen geschikte kleinschalig grondgebonden woningen zich de komende jaren ontwikkelt.

Zowel in Rijssen als in Holten zijn de plannen over de hele periode kwantitatief redelijk in balans met de vraagontwikkeling. Er lijken in Holten wat teveel plannen in de eerste periode te zijn en juist wat te weinig in de tweede periode. Reden hiervoor is dat veel plannen in ontwikkeling dan wel uitvoering zijn, de verwachting is dat hier een vertraging op gaat treden. In Rijssen zijn er in de periode na 2023 wat teveel plannen voor grondgebonden woningen. Deze mismatch is deels te ondervangen als plannen sneller tot ontwikkeling kunnen worden gebracht.

Tabel 4.2: Gemeente Rijssen-Holten. Planvoorraad (bruto) naar verdeling inbreiding en uitbreiding per kern, 2019 – 2033 op grond woningbouwprogramma 2019 t/m 2033 d.d. 1-07-2020.

| | Rijssen | | | | Holten | | | |
|---------------|------------|------------|-------------|------------|------------|------------|-------------|------------|
| | Inbreiding | % | Uitbreiding | % | Inbreiding | % | Uitbreiding | % |
| 2019 – 2023 | 200 | 40% | 300 | 60% | 215 | 81% | 50 | 19% |
| 2024 – 2028 | 100 | 21% | 380 | 79% | 25 | 71% | 10 | 29% |
| 2029 – 2033 | 150 | 49% | 155 | 51% | 45 | 82% | 10 | 18% |
| Totaal | 450 | 35% | 835 | 65% | 285 | 80% | 70 | 20% |

Bron: Gemeente Rijssen-Holten

De plannen in de kern Rijssen hebben voor bijna twee derde betrekking op uitbreidingslocaties en specifiek de locatie Opbroek. Ruim een derde van de plannen betreft inbreiding. Op de kortere termijn (tot en met 2023) is de verdeling inbreiding en uitbreiding in Rijssen ongeveer 40% - 60%. De aanvullende woningvraag die wordt voorzien in Rijssen is veel groter dan waar met de plancapaciteit op inbreidingslocaties in kan worden voorzien. In de nota Verkenning inbreidingslocaties zijn zoals beschreven de harde plannen, locaties die in voorbereiding zijn en de zoeklocaties aangegeven. In Rijssen is in het verleden al veel woningbouw op inbreidingslocaties gerealiseerd. Daarnaast is ook het voor de kern Rijssen benodigde kwalitatieve programma (veel twee onder 1 kap en rijen) sowieso al moeilijk op veel inbreidingslocaties te realiseren.

In Holten zal vooral sprake zijn van ontwikkelingen op inbreidingslocaties. In Holten betreft zo'n 80% van de plannen inbreidingsplannen en ongeveer 20% uitbreiding. Dit komt doordat Holten een heel hoge opgave heeft als gevolg van de transformatie naar woningbouw van de bestaande bedrijventerreinen. Het belangrijkste deel van de bekende plannen wordt in de periode tot 2025 tot uitvoering gebracht.

4.4 Kwantitatief woningbouwprogramma kernen Rijssen en Holten

Met de provincie is op grond van de RWP Twente 2019 (Regionale Woningprogrammering Twente) afgesproken dat via een pilot voor monitoring wordt gekeken hoe de aantallen zich verhouden tot de dan geldende richtinggevend prognoses. Op grond hiervan is deze onderbouwing opgesteld omdat hierbij wordt afgeweken van de Primos-prognoses. De aantallen zijn in dit document onderbouwd. Dit betekent dat er voor de periode 2019 t/m 2033 een bestemmingsplan capaciteit van circa 1.460

woningen (exclusief vervangende nieuwbouw van circa 165 woningen) beschikbaar moet komen. In de woonafspraken is ook vastgelegd dat gemeenten en provincie als beleidsuitgangspunt hanteren dat elke gemeente mag bouwen voor haar lokale behoefte. Uit de opgestelde verkenning inbreidingslocaties (zie bijlage) en de uitgevoerde kwantitatieve onderbouwing van het woningbouwprogramma samengevat in bijgaande tabel “Kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma 2019 t/m 2033 d.d. 1-7-2020 (zie bijlage), wordt voor de kernen Rijssen en Holten de in onderstaande tabellen kwantitatieve woningbouwprogramma’s (inclusief vervangende nieuwbouw) aangegeven.

Hard = bestemmingsplan onherroepelijk, plan in uitvoering of binnenkort in uitvoering.

Besluit = bestemmingsplan in voorbereiding, positieve politieke besluitvorming over principe verzoek heeft plaatsgevonden.

Vrij = zoeklocatie.

Tabel 4.3: Woningbouwprogramma Kern Rijssen dd. 1 april 2020 (voor actuele stand van zaken zie integraal kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma 2019 - 2033)

| | Periode 2019 - 2028 | | | | Periode 2019 - 2033 | | | |
|---------------|---------------------|------------|------------|------------|---------------------|------------|------------|--------------|
| | Hard | Besluit | Vrij | Totaal | Hard | Besluit | Vrij | Totaal |
| Inbreiding | 50 | 80 | 170 | 300 | 50 | 80 | 320 | 450 |
| Uitbreiding | 55 | 625 | 0 | 680 | 55 | 675 | 90 | 820 |
| Totaal | 105 | 705 | 170 | 980 | 105 | 755 | 410 | 1.270 |

Bron: Gemeente Rijssen-Holten

Tabel 4.4: Woningbouwprogramma Kern Holten dd. 1 april 2020 (voor actuele stand van zaken zie integraal kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma 2019 - 2033)

| | Periode 2019 - 2028 | | | | Periode 2019 - 2033 | | | |
|---------------|---------------------|------------|-----------|------------|---------------------|------------|------------|------------|
| | Hard | Besluit | Vrij | Totaal | Hard | Besluit | Vrij | Totaal |
| Inbreiding | 85 | 105 | 50 | 240 | 85 | 105 | 95 | 285 |
| Uitbreiding | 10 | 50 | 0 | 60 | 10 | 50 | 10 | 70 |
| Totaal | 95 | 155 | 50 | 300 | 95 | 155 | 105 | 355 |

Tabel 4.5: Woningbouwprogramma Rijssen-Holten dd. 1 april 2020 (voor actuele stand van zaken zie integraal kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma 2019 - 2033)

| | Periode 2019 - 2028 | | | | Periode 2019 - 2033 | | | |
|---------------|---------------------|------------|------------|--------------|---------------------|------------|------------|--------------|
| | Hard | Besluit | Vrij | Totaal | Hard | Besluit | Vrij | Totaal |
| Inbreiding | 135 | 185 | 220 | 540 | 135 | 185 | 415 | 735 |
| Uitbreiding | 65 | 675 | 0 | 740 | 65 | 725 | 100 | 890 |
| Totaal | 200 | 860 | 220 | 1.280 | 200 | 910 | 515 | 1.625 |

Samenvatting kwantitatief woningbouwprogramma

Voor de kwantitatieve verdeling van het woningbouwprogramma voor de periode 2019 tot en met 2033 spelen onderstaande factoren een rol:

1. Het uitgangspunt is het bouwen voor de lokale behoefte zoals in dit document is onderbouwd. Op grond hiervan kunnen in de periode 2019 tot en met 2028 circa 1.150 woningen in Rijssen-Holten worden gebouwd (exclusief 125 woningen ten behoeve van vervangende nieuwbouw). Voor de periode 2019 tot en met 2033 kunnen op grond hiervan circa 1.460 woningen (exclusief 165 woningen ten behoeve van vervangende nieuwbouw).
2. In Holten uitgaan van een woningbouwprogramma voor de periode 2019 tot en met 2028 van circa 265 woningen (exclusief 35 woningen ten behoeve van vervangende nieuwbouw). Voor de periode 2019 tot en met 2033 uitgaan van een woningbouwprogramma van circa 310 woningen (exclusief 45 woningen ten behoeve van vervangende nieuwbouw).

3. In Holten is voor het oplossen van knelpunten een aantal woningen opgenomen (voorlopig 50 in de periode 2019 tot en met 2028 en 45 in de periode 2029 tot en met 2033). Dit is aanvullend op de al geoordeelde woningbouwplannen (harde plannen en plannen waarover al besluit is genomen).
4. 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 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 onderstaand kaartje) voorrang boven locaties elders en geldt hier de 3 jaartermijn voor leegstand niet. Bij de periodieke herziening van de Woonvisie zal worden bekeken of de knelpuntenpot moet worden aangevuld.
5. In Rijssen uitgaan van een woningbouwprogramma voor de periode 2019 tot en met 2028 van circa 890 woningen (exclusief 90 woningen ten behoeve van vervangende nieuwbouw). Voor de periode 2019 tot en met 2033 uitgaan van een woningbouwprogramma van circa 1.150 woningen (exclusief 120 woningen ten behoeve van vervangende nieuwbouw).
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 Noord en Opbroek Oost. Dit om te voorkomen dat het woningaanbod op grond van nieuwe bestemmingsplannen in de gemeente veel te laag blijft. Snelle planontwikkeling is hierbij van belang.
7. In de woningbouwplanning zijn voor de periode 2019 tot en met 2033 op grond van de opgestelde nota Verkenning inbreidingslocaties opgenomen die hard zijn (zie bijlage), 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. Deze nota moet periodiek worden geactualiseerd.
8. Tenslotte moeten jaarlijks de woningmarkt parameters worden gemonitord.

Figuur 4.1: Centrumgebied Holten



Bron: Gemeente Rijssen-Holten

4.5 Voorstel kwalitatief woningbouw programma Rijssen voor de periode 2019 tot en met 2028.

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

1. Er is een aantal plannen in ontwikkeling die op grond van afspraken uit het verleden moeten worden doorgezet (harde plannen en plannen waarover besluitvorming heeft plaatsgevonden).
2. Het gehouden participatietraject (inclusief de enquête) hebben tot resultaat gehad dat vooral het aantal te bouwen vrije sector huur (midden huur) woningen naar beneden is gebracht. Zowel vanuit de markt als uit de enquête blijkt duidelijk dat de behoefte veel minder lijkt dan de verwachting uit het onderzoek. Uit de enquête en uit het woningmarktonderzoek blijkt duidelijk de behoefte aan (goedkope) koopwoningen in zowel rijen, twee onder 1 kap en appartementen c.q. kleinere grondgebonden woonvormen. Ook blijkt uit de enquête dat de twee onder 1 kap, vrijstaande woningen meer gewenst zijn dan de rijen woning. In de praktijk blijkt dat dit niet gaat lukken omdat dit tegenstrijdig is met de behoefte aan goedkope koop. Omdat een deel van de dure koop gerealiseerd kan worden door zelfbouw (er komen vooral in Opbroek Oost meer kavels beschikbaar voor eigen bouw), wordt ervoor gekozen in het bouwprogramma een hoger aandeel dure koop op te nemen dan de vraag uit het woningmarktonderzoek. Grondgebonden (goedkope) koopwoningen (rijen en twee onder 1 kap) voor starters, jongere en middelbare kleine huishoudens en gezinnen zijn kwalitatief het meest gewenst
3. Appartementen en/of kleinere grondgebonden woonvormen, vooral in de sociale huur en vrije sector huur (midden huur) en als goedkope koop voorzien ook in een behoefte (starters en senioren). Deze behoefte ligt duidelijk hoger dan in voorgaande onderzoeken. Of de behoefte ook daadwerkelijk wordt ingevuld zal worden gemonitord. Uitwisseling tussen vrije sector huur en koop is uiteraard mogelijk, maar dan moet in de goede prijsklasse aansluitend bij de vrije sector huur (midden huur) worden gebouwd. De gemeente zet wel in op het ontwikkelen van meer plannen voor dit woningtype, vooral in de periode 2019 tot en met 2023 en op het monitoren de daadwerkelijke ontwikkeling. Mocht de markt voor appartementen c.q. kleinere grondgebonden woonvormen tegenvallen, dan zullen er meer twee onder 1 kap, vrijstaande en goedkope rijenwoningen moeten worden gebouwd. De vraag naar rijen woningen en appartementen c.q. kleinere grondgebonden woonvormen in de vrije sector huur zal zoals eerder vermeld lager worden aangehouden. Mocht blijken dat er toch meer behoefte ontstaat dan zal hier bijsturing plaatsvinden.
4. Zowel uit het woningmarktonderzoek, de enquête als uit de markt blijkt de behoefte aan een of andere vorm van “hofjes wonen”, waarbij het noaberhof principe van toepassing kan zijn.
5. Voor de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte in de sociale huursector zijn met de woningcorporaties afspraken gemaakt bij het opstellen van de kaders prestatieafspraken 2021 t/m 2023. In onderstaande is dit beknopt samengevat:
 - Er wordt gestreefd naar een beperkte groei van de sociale huurvoorraad op de korte termijn, passend bij het woningmarktonderzoek waarin voor de periode 2018 t/m 2029 een beperkte groei wordt verwacht in de vraag naar sociale huurwoningen (appartementen c.q. kleinere grondgebonden woonvormen). Er wordt uitgegaan van een bandbreedte tussen de 80 – 120 woningen. Hoeveel woningen er daadwerkelijk gebouwd gaan worden zal afhangen van hieronder genoemde monitoring
 - Op grond van het woningmarktonderzoek zien we de vraag naar types woningen veranderen (van rijen naar appartementen c.q. kleinere grondgebonden woonvormen). Woningcorporaties zetten in op transformatie naar woningen voor kleinere huishoudens.

- Er wordt gestuurd op een redelijke zoekduur van maximaal 12 maanden voor actief woningzoekenden. Vanuit het belang van zoekenden is het niet wenselijk dat de zoekduur structureel boven de 12 maanden uit komt. Vanuit de voorraadontwikkeling is het niet wenselijk dat de gemiddelde zoekduur onder de 6 maanden komt. De reële zoekduur van diverse leeftijdsgroepen en huurklassen wordt gemonitord, zodat kan worden bijgestuurd als de zoekduur zich ongunstig ontwikkelt.
- Als de monitoring hiertoe aanleiding geeft zal alsnog worden gestuurd op een passende omvang van de woningvoorraad, door ingrepen in de totale woningvoorraad, waaronder nieuwbouw, verkoop, sloop, huurbeleid, transformatie en maatregelen in de woonruimteverdeling.
- In het verlengde van het uitgevoerde woningmarktonderzoek 2019 door Companen monitoren we jaarlijks de ontwikkelingen op de woningmarkt.

In onderstaande tabel is het kwalitatieve woningbouwprogramma voor de kern Rijssen weergegeven. De prijscategorieën zijn indicatief. Het enige dat de gemeente in een bestemmingsplan/exploitatieplan juridisch mag vastleggen, is het aantal te bouwen woningen genoemd in de verordening sociale woningbouw voor de doelgroepen sociale huur- en sociale koopwoningen (< € 175.000 en € 175.000 - € 200.000). De rest is aan de markt. De aangegeven prijzen zijn prijspeil 1 januari 2020 en betreffen WOZ-waarden. De werkelijke marktwaarde zal bij de planontwikkeling worden bepaald op grond van de dan geldende situatie en ligt op dit moment (medio 2020) circa 15 – 20% hoger dan de WOZ-waarden. Het is van groot belang om vooral voor starters en doorstromers de rijenwoningen, 2 onder 1 kapwoningen en appartementen/kleinschalig grondgebonden woningen in de juiste prijscategorie te realiseren.

Tabel 4.6: Woningbouwprogramma Rijssen 2019 tot en met 2028.

| Woningtype | Aantal |
|----------------------------|------------|
| Koop grondgebonden | |
| Rijen < € 220.000* | 190 |
| Rijen > € 220.000 | 15 |
| 2 ¹ < € 300.000 | 240 |
| 2 ¹ > € 300.000 | 46 |
| Vrijstaand > € 300.000 | 124 |
| Subtotaal | 615 |
| | |
| Koopappartementen** | |
| Appartementen < € 220.000* | 65 |
| Appartementen > € 220.000 | 85 |
| Subtotaal | 150 |
| | |
| Huur grondgebonden | |
| Rijen < € 735 | 0 |
| Rijen > € 735 | 35 |
| Subtotaal | 35 |
| | |
| Huurappartementen** | |
| Appartementen < € 735 | 120 |
| Appartementen > € 735 | 60 |
| Subtotaal | 180 |
| | |
| Totaal | 980 |

* Hier moet een gedifferentieerd programma worden gebouwd tussen de € 175.000 – €220.000

** c.q. kleinere grondgebonden woonvormen.

De genoemde prijzen zijn WOZ-waarden

Bron: Gemeente Rijssen-Holten

4.6 Voorstel kwalitatief woningbouw programma Holten

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 (harde plannen en plannen waarover besluitvorming heeft plaatsgevonden)
2. Het gehouden participatietraject (inclusief de enquête) heeft tot resultaat gehad dat vooral het aantal te bouwen vrije sector huur (midden huur) woningen naar beneden is gebracht. Zowel vanuit de markt als uit de enquête blijkt duidelijk dat de behoefte veel minder lijkt dan de verwachting uit het onderzoek. Uit de enquête en uit het woningmarktonderzoek blijkt ook de behoefte aan (goedkope) koopwoningen in zowel rijen, twee onder 1 kap en appartementen c.q. kleinere grondgebonden woonvormen. Ook blijkt uit de enquête dat de twee onder 1 kap, vrijstaande woningen meer gewenst zijn dan de rijen woning. In de praktijk blijkt dat dit niet gaat lukken omdat dit tegenstrijdig is met de behoefte aan goedkoop koop.
3. Naast de vraag naar grondgebonden (goedkope) koopwoningen (rijen en twee onder 1 kap) voor starters, jongere en middelbare kleine huishoudens en gezinnen is er ook relatief veel vraag naar duurere woningen (twee onder 1 kap en vrijstaand).
4. Appartementen c.q. kleinere grondgebonden woonvormen, vooral in de vrije sector huur (midden huur) en de koop sector, voorzien ook in een behoefte (starters en senioren).
5. Zowel uit het woningmarktonderzoek, de enquête als uit de markt blijkt de behoefte aan een of andere vorm van “hofjes wonen”, waarbij het noaberhof principe van toepassing kan zijn.
6. Voor de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte in de sociale huursector zijn afspraken gemaakt met de woningcorporaties bij het opstellen van de kaders prestatieafspraken 2021 t/m 2023. In onderstaande is dit beknopt samengevat:
 - Er is in Holten op grond van het woningmarktonderzoek een erg beperkte groei van het aantal sociale huurwoningen nodig. We gaan uit van een bandbreedte van 0-10 woningen. Hoeveel woningen er daadwerkelijk gebouwd gaan worden zal afhangen van hieronder genoemde monitoring. Wel is de komende jaren een transformatie nodig. Op grond woningmarktonderzoek zien we de vraag naar types woningen veranderen (van rijen naar appartementen c.q. kleinere grondgebonden woonvormen. Woningcorporaties zetten in op transformatie naar woningen voor kleinere huishoudens.
 - Er wordt gestuurd op een redelijke zoekduur van maximaal 12 maanden voor actief woningzoekenden. Vanuit het belang van zoekenden is het niet wenselijk dat de zoekduur structureel boven de 12 maanden uit komt. Vanuit de voorraadontwikkeling is het niet wenselijk dat de gemiddelde zoekduur onder de 6 maanden komt. De reële zoekduur van diverse leeftijdsgroepen en huurklassen wordt gemonitord, zodat kan worden bijgestuurd als de zoekduur zich ongunstig ontwikkelt.
 - Als de monitoring hiertoe aanleiding geeft zal alsnog worden gestuurd op een passende omvang van de woningvoorraad, door ingrepen in de totale woningvoorraad, waaronder nieuwbouw, verkoop, sloop, huurbeleid, transformatie en maatregelen in de woonruimteverdeling.
 - In het verlengde van het uitgevoerde woningmarktonderzoek 2019 door Companen monitoren we jaarlijks de ontwikkelingen op de woningmarkt.

In onderstaande tabel is het kwalitatieve woningbouwprogramma voor de kern Holten weergegeven. De prijscategorieën zijn indicatief. Het enige dat de gemeente in een bestemmingsplan/exploitatieplan juridisch mag vastleggen, is het aantal te bouwen woningen in de verordening sociale woningbouw voor

de doelgroepen sociale huur- en sociale koopwoningen (< € 175.000 en € 175.000 - € 200.000). De rest is aan de markt. De aangegeven prijzen zijn prijspeil 1 januari 2020. en betreffen WOZ-waarden. De werkelijke marktwaarde zal bij de planontwikkeling worden bepaald op grond van de dan geldende situatie en ligt op dit moment circa 15 – 20% hoger dan de WOZ-waarden. Wel is het van belang om vooral voor starters en doorstromers de rijenwoningen, 2 onder 1 kap woningen en appartementen/kleinschalig grondgebonden woningen in de juiste prijscategorie te realiseren.

Tabel 4.7: Woningbouwprogramma Holten 2019 tot en met 2028.

| Woningtype | Aantal |
|----------------------------|------------|
| Koop grondgebonden | |
| Rijen < € 220.000* | 75 |
| Rijen > € 220.000 | 6 |
| 2 ¹ < € 300.000 | 34 |
| 2 ¹ > € 300.000 | 56 |
| Vrijstaand > € 300.000 | 44 |
| Subtotaal | 215 |
| | |
| Koopappartementen** | |
| Appartementen < € 220.000* | 15 |
| Appartementen > € 220.000 | 30 |
| Subtotaal | 45 |
| | |
| Huur grondgebonden | |
| Rijen < € 735 | 0 |
| Rijen > € 735 | 1 |
| Subtotaal | 15 |
| | |
| Huurappartementen** | |
| Appartementen < € 735 | 10 |
| Appartementen > € 735 | 15 |
| Subtotaal | 25 |
| | |
| Totaal | 300 |

* Hier moet een gedifferentieerd programma worden gebouwd tussen de € 175.000 – €220.000

** c.q. kleinere grondgebonden woonvormen.

De genoemde prijzen zijn WOZ-waarden.

Bron: Gemeente Rijssen-Holten

4.7 Effecten op bestaande voorraad

Op de korte termijn zijn er in Rijssen onvoldoende plannen om in de ontwikkeling van de woningbehoefte te voorzien. Ook naar woonvorm is dit het geval. De huidige plannen zorgen getalsmatig niet voor druk op de bestaande woningvoorraad. In Rijssen is wel van belang dat een goede balans wordt gevonden tussen het aanbod aan grondgebonden woningen en appartementen/kleinschalig grondgebonden woonvormen in de sociale huursector. Op termijn ontstaan mogelijk overschotten aan grondgebonden sociale huurwoningen. In beginsel kan met de verkoop van deze woningen worden voorzien in een deel van de vraag naar goedkopere koopwoningen. Dan moeten wel appartementen en/of kleinere grondgebonden woonvormen aan de woningvoorraad worden toegevoegd. Ook zal in de praktijk sprake zijn van een zekere mate van substitutiedrag bij vragersgroepen; startende huishoudens die zich op een huurappartement richten zullen ook een grondgebonden woning accepteren als de huurprijs en de locatie aansluiten bij hun wensen en mogelijkheden.. Duurdere rijenwoningen in de koopsector kunnen potentieel wat onder druk komen te

staan omdat de kwalitatieve vraag in het luxere segment zich meer richt op tweekappers en vrijstaande woningen. Dit wordt op dit moment in de markt overigens nog niet herkend.

In Holten is het aantal geplande appartementen op de korte termijn wat hoger dan uit de behoefteberekening blijkt. Het verschil tussen de geplande toevoegingen en de berekende behoefte is getalsmatig echter beperkt. De eventuele effecten op de bestaande woningvoorraad zijn dan ook beperkt. De praktijk leert dat aantrekkelijk aanbod op een goede locatie vraag oproept; woningzoekenden stellen hun kwalitatieve woonwens geregeld bij op basis van het aanbod dat zij zien. Het toevoegen van aantrekkelijke appartementen voor ouderen op een goede locatie kan ertoe leiden dat een deel van de gegadigden besluit voor een appartement te kiezen in plaats van een grondgebonden seniorenwoning. Omgekeerd kan dit effect zich ook voordoen.

4.8 Leegstandseffecten

De woningbehoefte in Rijssen-Holten groeit de komende vijftien jaar. In kwantitatieve zin moeten woningen aan de voorraad worden toegevoegd. Wel zijn er mogelijke kwalitatieve mismatches. De grootste discrepantie tussen vraag en aanbod doet zich voor in de sociale huursector, waar potentieel overschotten ontstaan aan eengezinswoningen en er juist tekorten zijn aan appartementen en kleine grondgebonden woningen. Een deel van het verschil kan worden opgelost door eengezinswoningen te verkopen, een deel door woningen te transformeren een deel door sloop/nieuwbouw. De corporaties zullen geen grootschalige leegstand laten ontstaan. Een ander potentieel kwetsbaar segment zijn duurdere rijwoningen. Ook hier zal niet snel leegstand ontstaan zolang het aantal huishoudens in de gemeente toeneemt; immers, als de huidige bewoners hun woning niet kunnen verkopen zullen zij afzien van een stap naar een grotere woning met meer comfort.

4.9 Effecten op buurgemeenten

Inwoners van Rijssen-Holten zijn sterk georiënteerd op hun eigen gemeente en binnen de gemeente op hun eigen kern. Een groot deel van de verhuizingen vindt daarom plaats binnen de eigen kern. De ontwikkeling van de autonome woningbehoefte van de eigen inwoners is daarom heel bepalend bij het ramen van de totale woningbehoefte. In de gehanteerde prognoses is hier rekening mee gehouden. Zoals in hoofdstuk 2 is aangetoond, verliest de gemeente structureel inwoners omdat er in Rijssen-Holten zelf te weinig is gebouwd in de afgelopen periode. Als inwoners de gemeente verlaten, verhuist een relatief groot deel naar de gemeenten Wierden en, in mindere mate, Hellendoorn. Bouwen voor de woningbehoefte van de eigen inwoners zal daarom een zeker effect hebben op de vraag in Wierden en Hellendoorn. Dit is echter een vraag van inwoners van Rijssen-Holten die er in belangrijke mate de voorkeur aan geven om in hun eigen gemeente te blijven wonen.

4.10 De- en herprogrammering

Alle beschikbare harde plancapaciteit kan worden ingezet om de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave te realiseren. De harde plancapaciteit in vooral de kern Rijssen is op dit moment erg beperkt. Deprogrammering is in Rijssen-Holten niet aan de orde.

5 Samenvattende conclusies

- In de loop der jaren zijn de mogelijkheden om woningen te bouwen in de gemeente Rijssen-Holten sterk veranderd. Met name vanaf 2010 is in de ‘prestatieafspraken’ met de Provincie een aanzienlijk lagere woningbouwopgave vastgelegd dan in de periode daarvoor (economische recessie en verwachte demografische krimp)..
- Door herstructurering op diverse locaties in Holten en de onvoldoende beschikbaarheid van bouwlocaties in Rijssen, is in dezelfde periode een verschuiving ontstaan in de toedeling van de bouwcapaciteit. Vanaf 2010 nam het aandeel van de woningbouwproductie in Holten toe, terwijl het aandeel in Rijssen afnam.
- Door deze ontwikkelingen nam het vetrekoverschot in de kern Rijssen toe en nam de huishoudensgroei af. Onderzoek naar verhuismotieven van vertrokken huishoudens laat zien dat in Rijssen het gebrek aan (geschikt) woningaanbod in toenemende mate een reden was om elders een woning te zoeken. Tevens is zichtbaar dat de druk op de koopwoningmarkt in Rijssen hoger is dan in Holten en in de omliggende gemeenten.
- Om de ontwikkeling van de woningbehoefte in de kernen voor de komende periode te ramen, zijn woningbehoefteprognoses opgesteld. De prognoses gaan uit van de ontwikkeling volgens de autonome behoefte van de inwoners van beide kernen. Voor Rijssen is daarbij een vertrekoverschot aangehouden, voor Holten een vestigingsoverschot dat in lijn ligt met de trend van de afgelopen jaren. Volgens deze uitgangspunten groeit het aantal huishoudens in Rijssen in de periode 2019 tot en met 2023 met 525 en in de gehele periode 2019 tot en met 2033 met 1.165. In Holten bedraagt de groei 205 huishoudens in de periode tot en met 2023 en 295 huishoudens in de gehele periode tot en met 2033.
- Een raming van de kwalitatieve woningbehoefte laat zien dat in Rijssen in de meeste woningmarktsegmenten per saldo toevoegingen nodig zijn, zowel in de huursector als in de koopsector. In de huursector ligt er een belangrijke opgave bij de appartementen dan wel kleinere grondgebonden woonvormen. Deze vraag is zowel afkomstig van senioren als van startende huishoudens. In de sociale huursector is (op termijn) sprake van een kwalitatieve mismatch; eengezinswoningen komen onder druk te staan terwijl de vraag naar appartementen toeneemt. In de vrije huursector is wel een aanvullende vraag naar grondgebonden woningen (van jong en middelbare kleine huishoudens en gezinnen), maar de vraag naar appartementen is hier ook groter (ook deze vraag is afkomstig van senioren en van startende huishoudens). In de koopsector is er de meeste vraag naar goedkope rijwoningen en betaalbare tweekappers en vrijstaande woningen. Zowel jonge en middelbare kleine huishoudens als gezinnen als startende huishoudens vragen deze woningen. Daarnaast is er behoefte aan koopappartementen, met name in het betaalbare segment. In het betaalbare segment is de vraag vooral afkomstig van jonge en middelbare kleine huishoudens.
- Ook in Holten zijn er toevoegingen nodig in de meeste segmenten, hoewel de extra woningbehoefte getalsmatig beduidend lager is dan in Rijssen. Ook in Holten ontstaat op termijn een mismatch in de sociale huursector; een afnemende vraag naar grondgebonden woningen en een toenemende vraag naar appartementen, met name voor senioren. In de vrije sector is een (beperkte) behoefte aan toevoeging van zowel grondgebonden woningen als appartementen. Ook in Holten is er een aanvullende behoefte aan goedkopere koopwoningen, maar is er daarnaast ook een aanvullende behoefte in het duurdere segment (tweekappers en vrijstaande woningen vanaf € 300.000) voor jonge en middelbare kleine huishoudens en vooral gezinnen. Er is in Holten een kleine aanvullende behoefte aan koopappartementen voor ouderen.

- Er zijn naar verwachting in Rijssen voldoende plannen om in de voorziene ontwikkeling van de woningbehoefte te voorzien. Daarbij is er wel een mismatch in de tijd. In de eerste periode, tot en met 2023 zijn er te weinig plannen voor zo'n 75 woningen. In de periode 2024 – 2028 zijn er juist wat teveel plannen in vergelijking met de behoefteontwikkeling. Dat noopt ertoe plannen in Rijssen snel tot ontwikkeling te brengen. In Holten zijn er juist in de eerste periode wat meer plannen dan extra woningvraag, in de tweede periode is er juist wat meer vraag dan er plannen zijn.
- De plannen in de kern Rijssen hebben voor twee derde betrekking op uitbreidingslocaties en specifiek de locatie Opbroek. Ruim een derde van de plannen betreft inbreiding. Op de kortere termijn (tot en met 2023) is de verdeling inbreiding en uitbreiding in Rijssen 40% - 60%. De aanvullende woningvraag die wordt voorzien in Rijssen sluit aan bij de beschikbare planvoorraad; in Rijssen moeten alle plannen tot ontwikkeling worden gebracht om in de woningbehoefte te kunnen voorzien. Er is onvoldoende plancapaciteit op inbreidingslocaties om in de extra woningvraag te kunnen voorzien.
- In Holten zal vooral sprake zijn van ontwikkelingen op inbreidingslocaties. In Holten betreft zo'n 80% van de plannen inbreidingsplannen en zo'n 20% uitbreiding.
- De huidige plannen zorgen getalsmatig niet voor druk op de bestaande woningvoorraad. In Rijssen is wel van belang dat een goede balans wordt gevonden tussen het aanbod aan grondgebonden woningen en appartementen/kleinschalig grondgebonden woningen in de sociale huursector. Op termijn ontstaan mogelijk overschotten aan grondgebonden sociale huurwoningen. De verkoop van grondgebonden sociale huurwoningen kan mogelijk deels in de vraag naar goedkopere koopwoningen voorzien. Dan moeten wel appartementen en/of kleinere grondgebonden woonvormen aan de woningvoorraad worden toegevoegd.. Daarnaast zijn duurdere rijwoningen in de koopsector een segment dat potentieel wat onder druk kan komen te staan omdat de kwalitatieve vraag in het luxere segment zich meer richt op tweekappers en vrijstaande woningen. Dit wordt op dit moment overigens niet herkend in de markt.
- Inwoners van Rijssen-Holten zijn sterk georiënteerd op hun eigen gemeente en binnen de gemeente op hun eigen kern. Een groot deel van de verhuizingen vindt daarom plaats binnen de eigen kern. Als inwoners de gemeente verlaten, verhuist een relatief groot deel naar de gemeenten Wierden en, in mindere mate, Hellendoorn. Bouwen voor de woningbehoefte van de eigen inwoners zal daarom een zeker effect hebben op de vraag in deze gemeenten. Dit is echter een vraag van inwoners van Rijssen-Holten die er in belangrijke mate de voorkeur aan geven om in hun eigen gemeente te blijven wonen.