

Wonen in Overijssel

Kwalitatief woningmarkt- en
woningbehoefteonderzoek



Provincie Overijssel & WoON Twente

1 maart 2023

Definitief

Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

DATUM	1 maart 2023
TITEL	Wonen in Overijssel
OPDRACHTGEVER	Provincie Overijssel & WoON Twente
AUTEUR(S)	Koen Klouwen Tara Koster Martin Bleijenburg
PROJECTNUMMER	3200.120
STATUS	Definitief

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Inhoud

1	Inleiding	4		
1.1	Aanleiding en context	4		
1.2	Aanpak onderzoek	4		
1.3	Leeswijzer	5		
2	Huidige situatie op de woningmarkt	7		
2.1	Inwoners en huishoudens	7		
2.2	Woningvoorraad	9		
2.3	Twente nader uitgelicht	12		
3	Verhuisbewegingen: wie vestigt zich waar?	14		
3.1	Kenmerken van vestigers en vertrekkers	14		
3.2	Bestemming vertrekkers en vestigers	17		
3.3	Regionale verhuizingen	21		
3.4	Vestigingsprofiel gemeenten	23		
4	Ontwikkelingen op de woningmarkt	25		
4.1	Ontwikkelingen sociale huur in Twente	28		
5	Verwachtingen voor de toekomst	31		
5.1	Ontwikkeling aantal huishoudens	31		
5.2	Verandering huishoudenssamenstelling	32		
5.3	Verwachtingen en ambities	33		
6	Woningbehoefte in 2030	35		
6.1	Kwalitatieve woningbehoefte	35		
6.2	Vraag naar sociale huur in Twente	38		
6.3	Totale woningbehoefte in Overijssel	41		
6.4	Twente – Stedelijk wonen	44		
6.5	Twente – Wonen langs de radialen	45		
6.6	Twente – Buiten wonen	46		
6.7	Twente – doorkijk 2030-2040	47		
6.8	West-Overijssel – Stedelijk wonen	48		
6.9	West-Overijssel – Centraal wonen	49		
6.10	West-Overijssel – Ontspannen wonen	50		
6.11	Wensen voor de woonomgeving	51		
	Bijlage 1: Tabellen en figuren economisch middenscenario	54		
	Bijlage 2: Factsheets	63		

1 Inleiding

Voor u ligt het kwalitatieve woningmarktonderzoek van de provincie Overijssel. De Nederlandse woningmarkt is volop in beweging, en dat is in Overijssel niet anders. Dit onderzoek kijkt terug naar de ontwikkelingen de afgelopen jaren, geeft de huidige stand van zaken weer, en blikst vooruit met verwachtingen voor de toekomst. Daarbij komt de provincie als geheel in bod, maar krijgen ook de regio's Twente en West-Overijssel uitvoerig aandacht. Hoewel veel ontwikkelingen op de woningmarkt in beide regio's spelen, zijn er genoeg verschillen op te merken. Dat geldt ook voor de verschillen in de dynamiek op de woningmarkt tussen de stad, de grotere dorpen en het landelijk gebied. Met dit onderzoek geven we inzicht in de positie op de woningmarkt van de verschillende gebieden in Overijssel.

1.1 Aanleiding en context

Dit onderzoek is een actie vanuit de Regionale Woonagenda's van Twente en West-Overijssel. Dit onderzoek helpt om de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgaven tot 2030 in kaart te brengen. Daarbij dient dit onderzoek ook als input en *reality check* voor verschillende trajecten die spelen: de uitvoering van de Regionale Woonagenda's, de woondeals met de rijksoverheid en het Stimuleringskader voor kwalitatieve programmering woningbouw. Hoe verhouden de behoeftcijfers zich tot de ambities en uitgangspunten in dit soort trajecten?

Daarbij is het belangrijk om te benoemen dat we in dit onderzoek met name kijken naar de kwalitatieve opgaven op regioniveau. Naar welke woningtypen is de grootste vraag in die regio's? En zijn er verschillen in wensen voor de

woonomgeving? We zoomen daarmee beperkt in op gemeenteniveau, en de resultaten van dit onderzoek kunnen dus niet een op een vertaald worden naar een (kwantitatief en kwalitatief) woningbouwprogramma per gemeente. Omdat de provincie beleid maakt rondom de ruimtelijke strategieën, wordt de kwalitatieve woningbehoefte in beeld gebracht op het niveau van de drie ruimtelijke strategieën per regio in Overijssel. Een doorvertaling op gemeenteniveau vraagt nader onderzoek.

1.2 Aanpak onderzoek

Dit onderzoek is grotendeels gebaseerd op bestaande bronnen, zoals bevolkings- en huishoudensprognoses van Primos, CBS Microdata en het landelijke woonwensenonderzoek WoON2021. Die gegevens vormen de basis voor verschillende doorrekeningen van de woningbehoefte in Overijssel. In september bespraken we de eerste analyses van bestaande data met de Overijsselse gemeenten. Die besprekingen leidden tot een aantal aanscherpingen van de analyses, en waren het vertrekpunt voor de doorrekening van de kwalitatieve woningbehoefte tot 2030. Waar nodig lichten we in de komende hoofdstukken nader toe hoe de analyses tot stand kwamen.

1.3 Leeswijzer

Dit onderzoek is opgebouwd in een aantal hoofdstukken, die toewerken naar een uiteindelijke conclusie in de vorm van de kwalitatieve woningbehoefte. Achtereenvolgens kijken we naar:

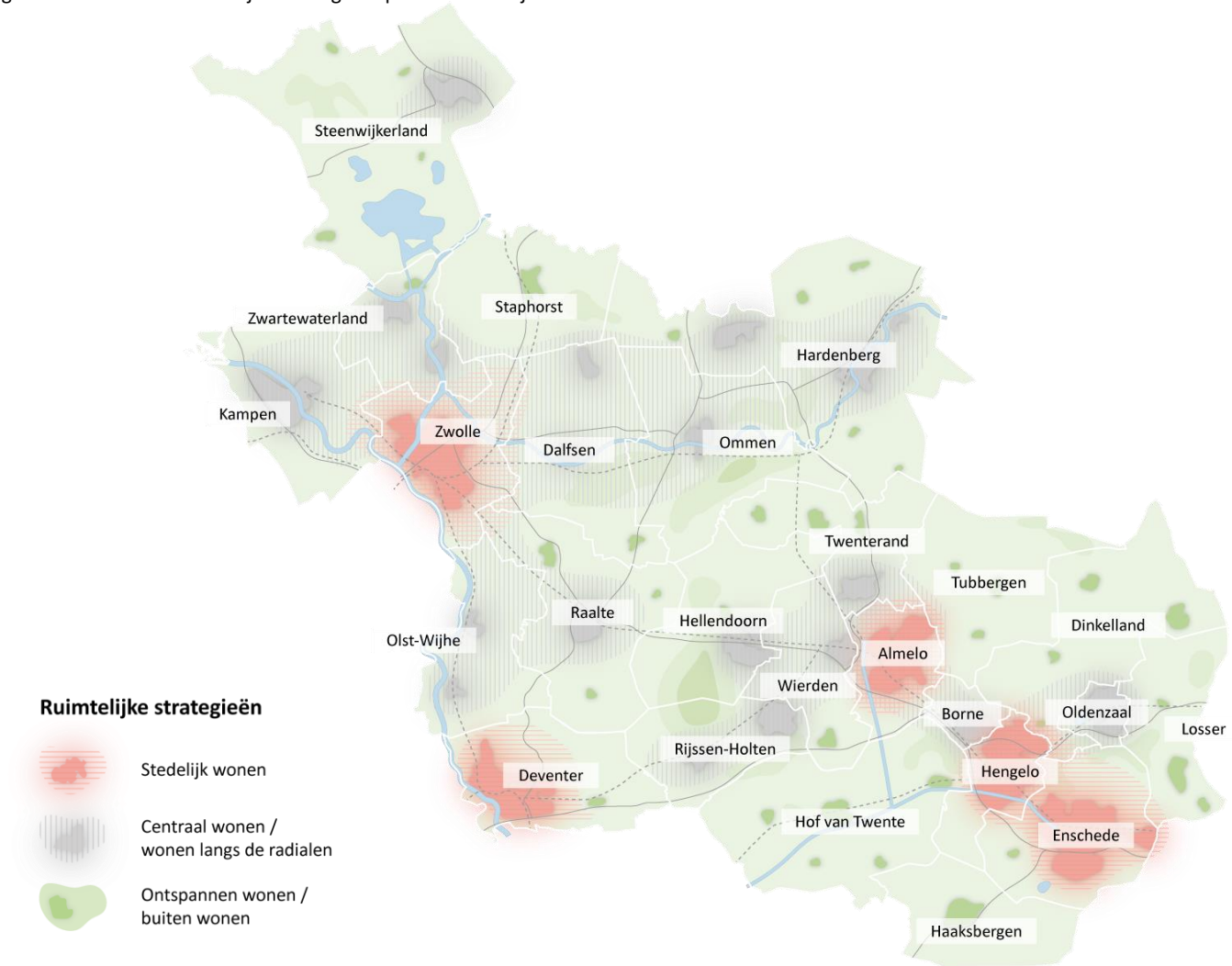
- **De huidige situatie op de woningmarkt**, met een overzicht van het aantal inwoners en huishoudens, en de bestaande woningvoorraad
- **Verhuisbewegingen** de afgelopen jaren, zowel binnen Overijssel als tussen de provincie en andere regio's in Nederland
- **Ontwikkelingen op de woningmarkt**, met een overzicht van de afgelopen jaren
- **Verwachtingen voor de toekomst**, waaronder prognoses en ambities van de provincie Overijssel
- **De woningbehoefte in 2030**, uitgesplitst naar ruimtelijke strategieën

Zoals gezegd zoomen we beperkt in op gemeenteniveau. We presenteren de uitkomsten in dit onderzoek in de basis op regioniveau: voor Twente en West-Overijssel. Waar relevant, lichten we verschillen tussen gemeenten uit. De kwalitatieve woningbehoefte rekenen we uiteindelijk door naar de verschillende ruimtelijke strategieën uit de Regionale Woonagenda's. Daarmee brengen we in kaart hoe de woningbouwopgave er in verschillende delen van Overijssel uitziet. Op de volgende pagina staat een overzichtskaart van de ruimtelijke strategieën.

Aanvullingen WoON Twente

Voor WoON Twente vullen we dit rapport aan met uitkomsten op het niveau van de Twentse gemeenten. Dit doen we meestal in de vorm van een extra paragraaf aan het eind van een hoofdstuk. Daarin geven we details op gemeenteniveau. Ook geven we bij de woningbehoefte een bandbreedte van de behoefte aan sociale huur per gemeente. In de bijlage staan factsheets per gemeente weergegeven.

Figuur 1.1: Overzicht ruimtelijke strategieën provincie Overijssel



2 Huidige situatie op de woningmarkt

In dit hoofdstuk kijken we naar de huidige situatie op de Overijsselse woningmarkt. Hoeveel mensen wonen er in de provincie? En om wat voor huishoudens gaat het? Daarbij kijken we ook terug naar de ontwikkelingen van de afgelopen jaren. Daarnaast komt in dit hoofdstuk de huidige woningvoorraad van Overijssel aan bod: met name de verhoudingen tussen koop- en (sociale) huurwoningen. De huidige demografische samenstelling en woningvoorraad is een belangrijk vertrekpunt voor het verdere woningmarktonderzoek.

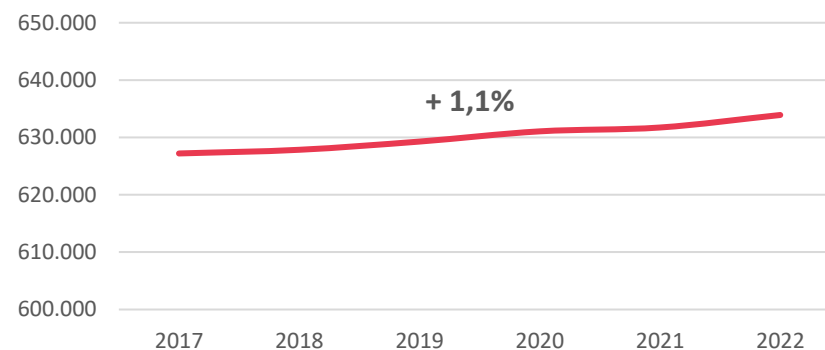
2.1 Inwoners en huishoudens

Aantal inwoners in Overijssel groeide in 5 jaar met 2%

Het aantal inwoners in Overijssel groeit. Overijssel telde op 1 januari 2022 1.171.900 inwoners. In 2017 waren dit er nog een kleine 25.000 minder: dat betekent een stijging van zo'n 2%. Die groei is iets lager dan het landelijk gemiddelde. In heel Nederland steeg de bevolking tussen 2017 en 2022 met een kleine 3%.

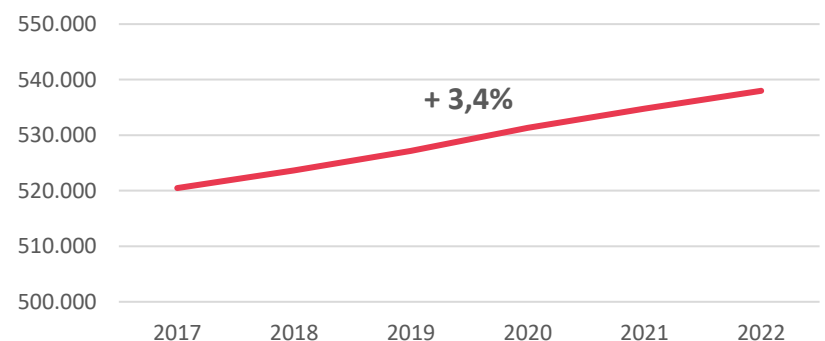
In Twente wonen in totaal meer mensen dan in West-Overijssel: respectievelijk gaat dit om 633.900 tegenover 538.000 inwoners. Het aantal inwoners steeg in West-Overijssel de afgelopen jaren wel harder dan in Twente. Tussen 2017 en 2022 groeide het inwonertal van West-Overijssel met 3,4%. In Twente ging dit om 1,1%.

Figuur 2.1: Ontwikkeling aantal inwoners Twente, 2017-2022



Bron: CBS (2022)

Figuur 2.2: Ontwikkeling aantal inwoners West-Overijssel, 2017-2022



Bron: CBS (2022)

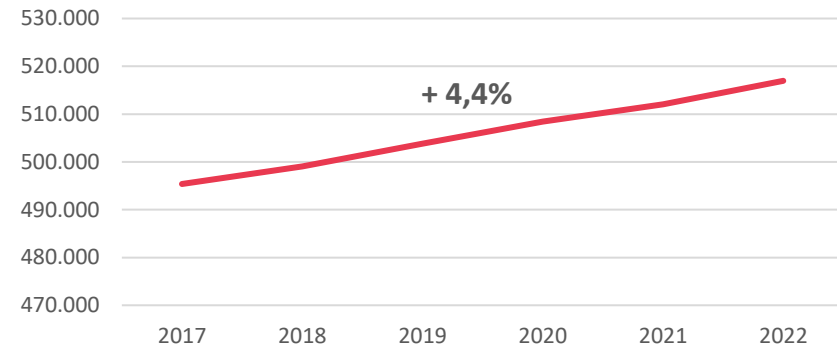
Aantal huishoudens groeit harder dan aantal inwoners

Het aantal huishoudens in Overijssel steeg tussen 2017 en 2022 met 4,4 procent. Die stijging is met name te verklaren door buitenlandse migratie, en het kleiner worden van huishoudens. In 2022 telde de provincie 520.000 huishoudens. Dit tegenover 495.400 in 2017. Ook hier zien we dat de stijging in West-Overijssel groter is dan in Twente (5,3% tegenover 3,6%). Daarmee steeg het aantal huishoudens harder dan het aantal inwoners: een duidelijk teken dat huishoudens gemiddeld kleiner worden.

Huishoudenssamenstellingen van Twente en West-Overijssel zijn vergelijkbaar

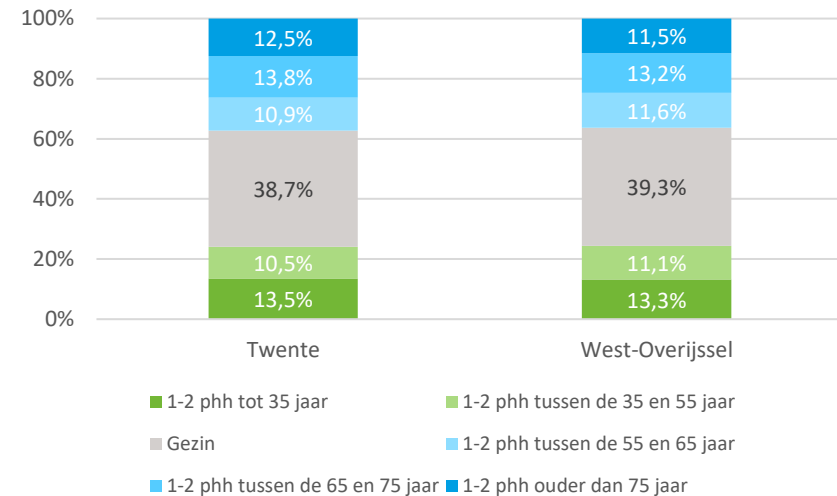
De huishoudenssamenstellingen van Twente en West-Overijssel lijken erg op elkaar. Gezinnen vormen de grootste groep in Overijssel, gevolgd door een- en tweepersoonshuishoudens van 65 jaar en ouder. Het aandeel 65-plussers is in Twente wat hoger dan in West-Overijssel: 26,3% tegenover 24,7%.

Figuur 2.3: Ontwikkeling aantal huishoudens Overijssel, 2017-2022



Bron: CBS (2022)

Figuur 2.4: Verdeling huishoudentypen in Twente en West-Overijssel, 2022



Bron: CBS (2022)

2.2 Woningvoorraad

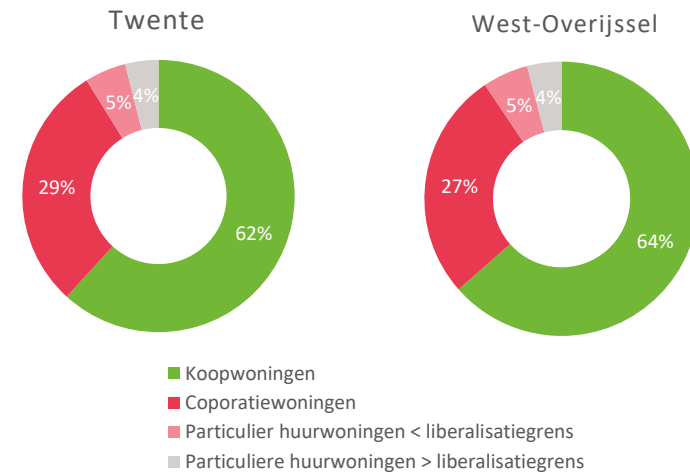
Bijna twee derde van de woningvoorraad is een koopwoning

De meeste woningen in Overijssel zijn koopwoningen. In Twente gaat dit om 62%. Het beeld in West-Overijssel is vergelijkbaar met 64%. Ook het aandeel woningen van woningcorporaties is in beide regio's redelijk vergelijkbaar. In Twente gaat dit om 29%, in West-Overijssel om 27%. In zowel Twente als West-Overijssel is 9% van de woningen een huurwoning in particulier bezit. Dit kan gaan om woningen van grote beleggers, individuele eigenaren die een woning verhuren, maar ook om bijvoorbeeld zorgorganisaties die woningen verhuren en hier zorg leveren. Hoe de verhoudingen van deze verschillende typen eigenaren precies liggen, kunnen we op basis van de beschikbare data niet inschatten.

Ook veel particuliere huurwoningen hebben een sociale huurprijs

Opvallend is dat meer dan de helft van de particuliere huurwoningen in Overijssel een huur heeft onder de liberalisatiegrens. Dat wil zeggen: een huurprijs waarmee de woning een sociale huurprijs heeft. Het is wel de vraag of deze woningen ook daadwerkelijk als sociale huur kunnen worden gezien. Vaak zijn deze woningen een ander product dan woningcorporaties aanbieden. De woningen zijn vaak kleiner, of de prijs ligt tegen het maximaal haalbare niveau. Daarmee vervult dit segment een andere functie dan veel corporatiewoningen. Mensen die uitstromen uit zorginstellingen of vluchtelingen met een verblijfsvergunning horen bijvoorbeeld vaak niet tot de doelgroep van particuliere verhuurders. Dit kan echter verschillen per gemeente. In sommige gemeenten maken particuliere huurders afspraken met de gemeente over de doelgroep in een particuliere sociale huurwoning.

Figuur 2.5: Verdeling woningvoorraad in Twente en West-Overijssel, 2022



Bron: CBS (2022); Lokale Monitor Wonen (2022)

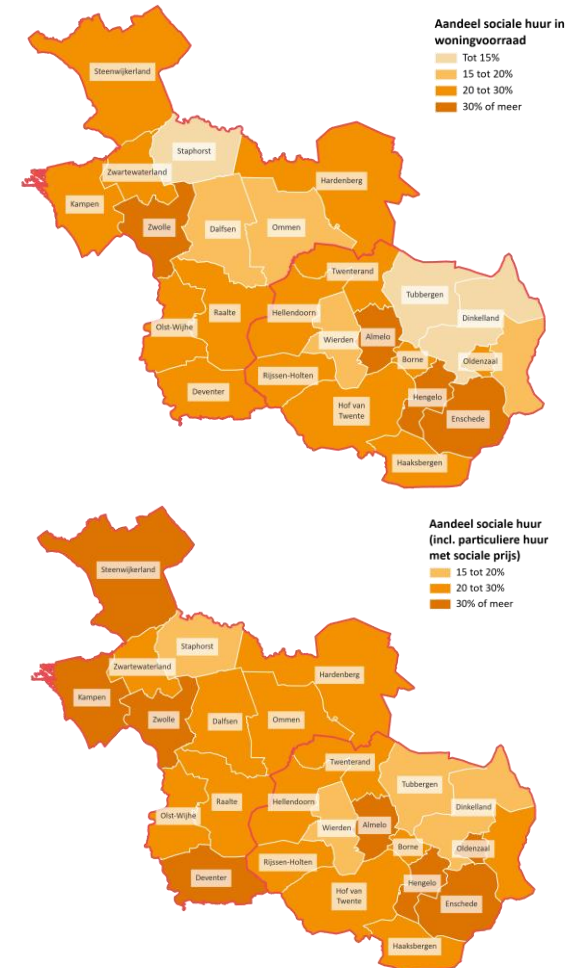
In grotere steden meer sociale huurwoningen van woningcorporaties

Het programma 'Een thuis voor iedereen', dat onderdeel is van de Nationale Woon- en Bouwagenda, en is gepubliceerd in 2022 bevat het streven dat alle gemeenten moeten toegroeien naar een woningvoorraad met 30% sociale huurwoningen. Een groot deel van de sociale huurwoningen bevindt zich in de corporatiesector: woningcorporaties verhuren deze woningen. In Overijssel blijkt dat alleen in grotere steden het aandeel sociale huurwoningen van woningcorporaties 30% of meer is. Dit is in Zwolle, Enschede, Almelo en Hengelo het geval. Het laagste aandeel sociale huur is te vinden in Dinkelland, Staphorst en Tubbergen. Hier is het aandeel sociale huurwoningen van woningcorporaties minder dan 15%. In deze gemeenten wonen daarom de minste inwoners in een sociale huurwoning van een corporatie.

Aandeel woningen met sociale huurprijs in alle gemeenten boven de 15%

Niet alleen woningcorporaties verhuren betaalbare woningen. Er zijn ook veel particuliere verhuurders die woningen verhuren met een prijs onder de liberalisatiegrens. Dit noemen we hier particuliere huur met een sociale huurprijs. Wanneer we deze woningen ook meerekenen in het aandeel sociale huur blijkt dat er geen gemeenten zijn die een aandeel sociale huurwoningen onder de 15% hebben. Daarnaast is - als de particuliere huurvoorraad wordt meegerekend - naast de hierboven genoemde gemeenten het aandeel sociale huur 30% of meer in Oldenzaal, Deventer, Kampen en Steenwijkerland. Een kanttekening bij deze bevindingen is dat de huurprijzen in de particuliere huur een inschatting zijn. De bevindingen kunnen daarom niet met 100% zekerheid bevestigd worden.

Figuur 2.6: Aandeel sociale huurwoningen van woningcorporaties (boven) en aandeel sociale huurwoningen inclusief particulier bezit (onder), 2022

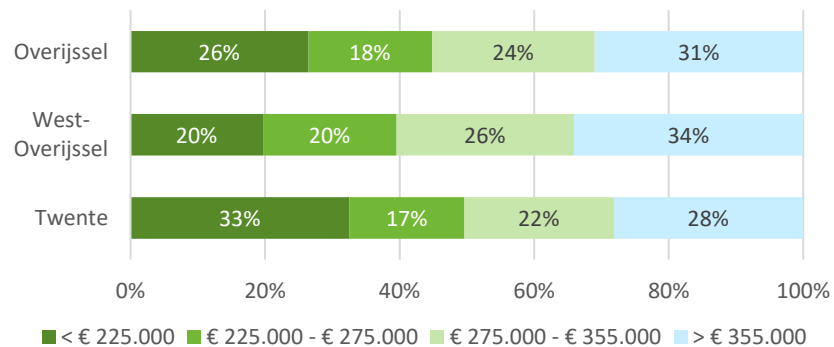


Bron: CBS (2022); gegevens corporaties WoON Twente (2022); Lokale Monitor Wonen (2020).

In Twente meer goedkope koopwoningen

Op basis van de gemeentelijke WOZ-registraties is het prijsniveau van de koopvoorraad in beeld gebracht. In het goedkoopste segment is een duidelijk verschil in de waarde van de huizen tussen West-Overijssel en Twente. In West-Overijssel hebben 20% van de koopwoningen een WOZ-waarde van minder dan €225.000 terwijl in Twente 33% van de koopwoningen binnen deze WOZ-waarde vallen. In verhouding heeft Twente daarom meer goedkope woningen. In West-Overijssel heeft 34% van de koopwoningen een WOZ-waarde van meer dan €355.000. In Twente zijn er in verhouding minder dure woningen. Hier heeft namelijk 28% van de woningen een koopprijs van €355.000 of meer. Over de hele linie heeft Twente dus meer goedkope koopwoningen dan West-Overijssel.

Figuur 2.7: WOZ-waarden van koopwoningen in Overijssel, 2022



Bron: Overijsselse gemeenten (2022)

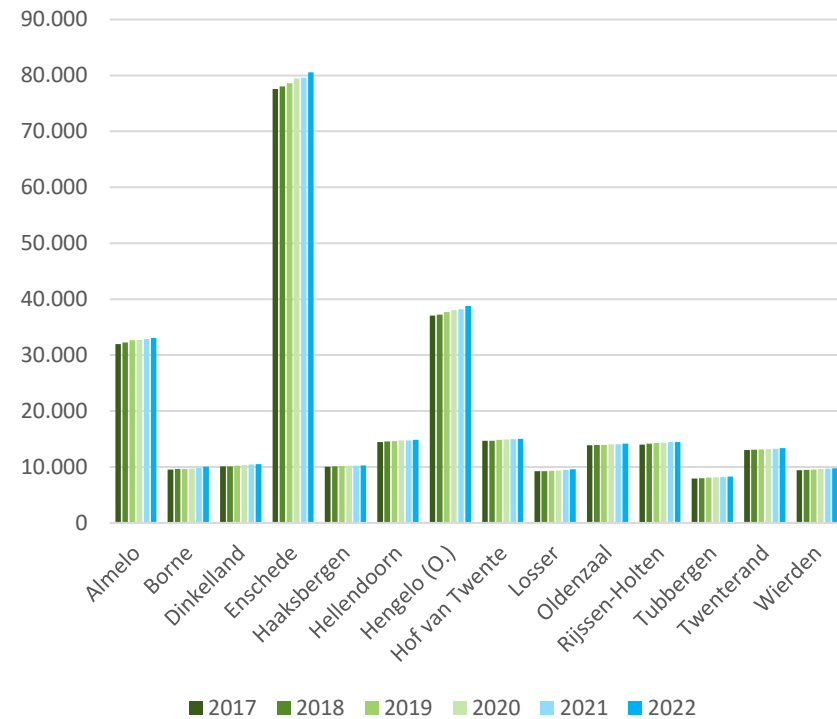
2.3 Twente nader uitgelicht

In alle Twentse gemeenten steeg het aantal huishoudens van 2017 tot 2022

Op verzoek van de woningcorporaties zijn er voor Twente verdere uitsplitsingen gemaakt. In alle gemeenten in Twente steeg tussen 2017 en 2022 het aantal huishoudens. In Enschede is het aantal huishoudens in absolute zin het meest toegenomen. In 2017 waren hier 77.572 huishoudens en in 2022 zijn het er 80.537. Relatief gezien steeg het huishoudensaantal in Borne echter het hardst, met 5,1% van 2017 tot 2022. Alhoewel in Oldenzaal en Twenterand het inwoneraantal licht daalde tussen 2017 en 2022, steeg het aantal huishoudens wel. Dit duidt erop dat huishoudens steeds kleiner worden. Dit is ook zichtbaar in de andere gemeenten. Het aantal huishoudens stijgt namelijk sneller dan het aantal inwoners. Dit is van invloed op de benodigde woningen in de woningvoorraad van gemeenten. Een verschil in huishoudenssamenstelling brengt namelijk ook een verandering in behoeften en mogelijkheden met zich mee.

Meer details over de huishoudenssamenstelling per gemeente zijn in de factsheets te vinden.

Figuur 2.8: Ontwikkeling aantal huishoudens in de Twentse gemeenten, 2017-2022

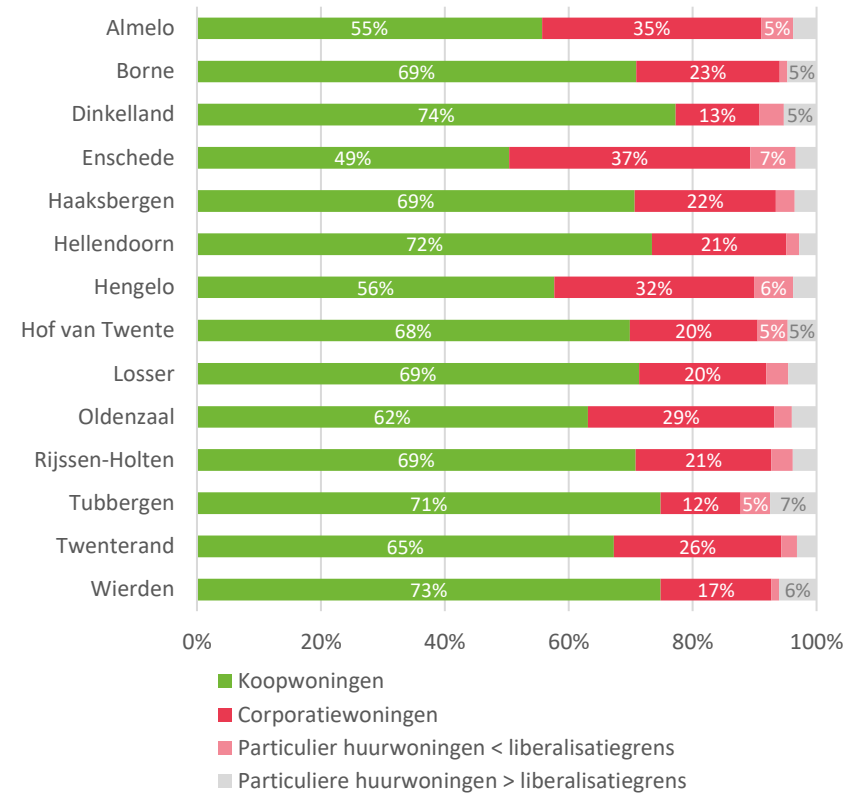


Bron: CBS (2022)

Meer koopwoningen in de landelijke gemeenten, meer particuliere huurwoningen in steden

Inzoomend op de verdeling van de woningvoorraad in de Twentse gemeenten valt een aantal zaken op. De landelijke gemeenten zijn over het algemeen meer op koop georiënteerd. Dat is ook te zien in de woningvoorraad. In de gemeenten Dinkelland, Hellendoorn, Tubbergen en Wierden is het grootste aandeel koopwoningen. In de steden Almelo, Enschede en Hengelo zijn er naar verhouding de meeste huurwoningen. Ook zien we in de steden veel particuliere huurwoningen met een sociale huurprijs. Een verklaring hiervoor is dat hier naar verhouding ook meer studenten en jongeren wonen, die vaak voor een lagere prijs huren. Naast de grote steden hebben ook Tubbergen, Hof van Twente en Dinkelland relatief veel van deze woningen.

Figuur 2.9: Verdeling van de woningvoorraad in de Twentse gemeenten, 2020



Bron: CBS (2022); Lokale Monitor wonen (2020)

3 Verhuisbewegingen: wie vestigt zich waar?

In dit hoofdstuk brengen we de verhuisdynamiek in beeld. De belangrijkste vraag die we daarmee beantwoorden is: wie vestigt zich waar? We kijken wie zich de afgelopen jaren in Overijssel gevestigd hebben en wie er vertrokken zijn. Ook kijken we naar verschillende kenmerken van de vestigers en vertrekkers zoals het huishoudentype, inkomensniveau en woningtype. Vervolgens brengen we in beeld waar in Overijssel mensen zich vestigen. Welke gemeenten zijn in trek bij vestigers? En welke minder? Ten slotte bespreken we de verhuisbewegingen binnen Overijssel.

3.1 Kenmerken van vestigers en vertrekkers

In deze paragraaf beschrijven we eerst wie zich vestigen en wie er vertrekken uit Overijssel, door naar kenmerken als huishoudentype en inkomen te kijken (figuur 3.1 tot en met figuur 3.4). Starters worden hier meegenomen, omdat dit een volledig beeld geeft van hoeveel huishoudens vertrekken (ook al laten zij geen woning achter). Later als het gaat om welke woningen worden betrokken en achtergelaten (figuur 3.5 en 3.6), worden starters niet meegenomen bij de vertrekkers, omdat zij geen woning achterlaten.

Meer vertrekkende dan vestigende huishoudens

In Overijssel vestigden zich tussen 2015 en 2020 in totaal 57.660 huishoudens (buitenlandse migratie niet meegenomen). Daarentegen vertrokken 73.615 huishoudens uit Overijssel. De afgelopen jaren nam het aantal vestigende huishoudens in Overijssel echter wel toe. Het aantal vertrekkende huishoudens uit Overijssel daalde daarentegen door de jaren heen. Dit duidt op een trend

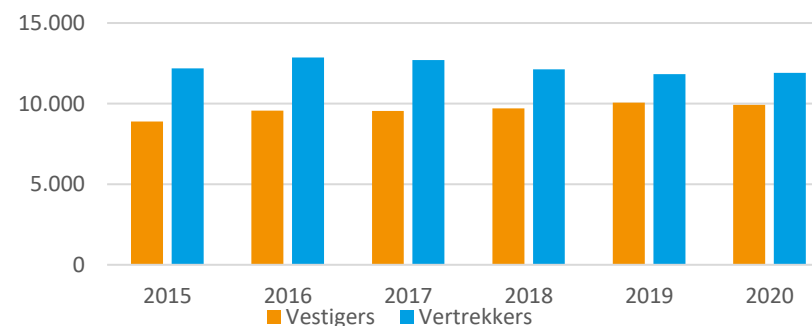
waarbij meer mensen ervoor kiezen om in Overijssel te komen of blijven wonen.

Dat het aantal vertrekkende huishoudens hoger ligt dan het aantal vestigende huishoudens komt doordat vooral jonge alleenstaande huishoudens vertrokken naar elders, en vervolgens terugkeerden als gezin. In personen waren er dan ook meer vestigers (249.625) dan vertrekkers (242.635) tussen 2015 en 2020.

Vooral jonge huishoudens vertrekken uit Overijssel

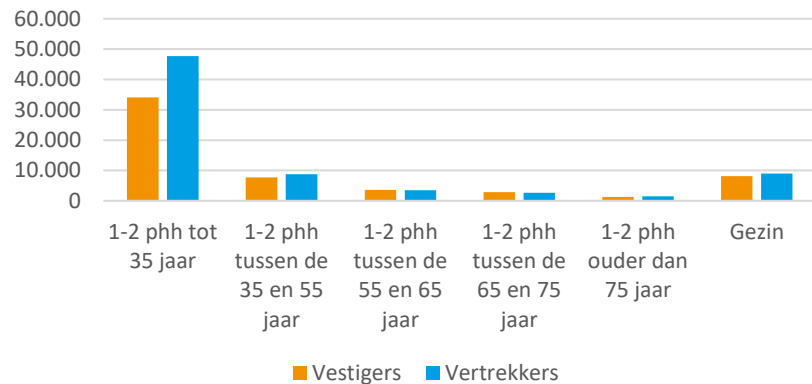
Vooral bij jonge huishoudens is te zien dat zij meer vertrekken uit Overijssel in plaats van dat zij zich er vestigen. Bij de andere huishoudentypen is het aantal vestigers en vertrekkers redelijk in balans.

Figuur 3.1: Aantal binnenlandse vestigers en vertrekkers Overijssel per jaar (huishoudens; 2015-2020)



Bron: CBS Microdata (2022)

Figuur 3.2: Aantal binnenlandse vestigers en vertrekkers Overijssel naar huishoudentype (huishoudens; 2015-2020)

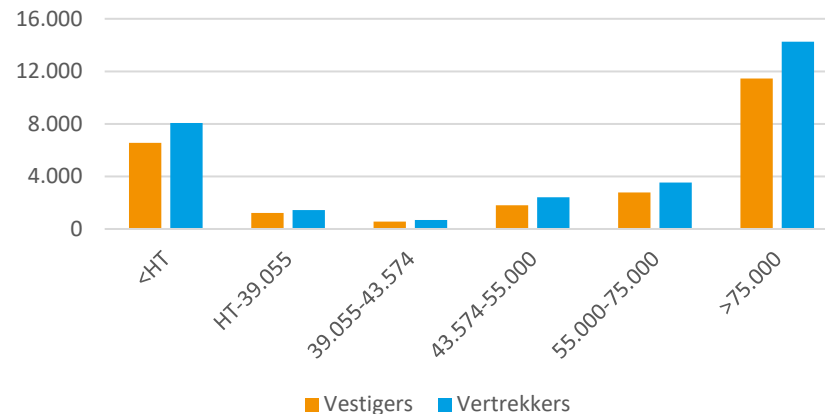


Bron: CBS Microdata (2022)

Verhuisbewegingen van inkomensgroepen

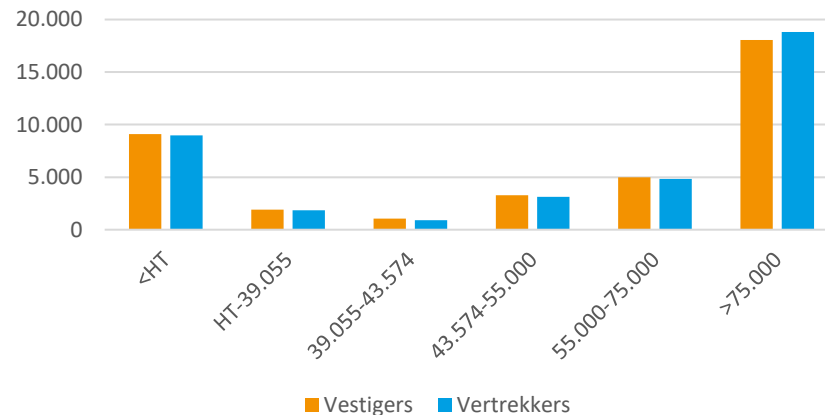
Als we naar het inkomen kijken van huishoudens die naar en vanuit Overijssel verhuizen, zien we dat er bij veel inkomensgroepen (iets) meer huishoudens vertrekken dan het aantal vestigers. Dat ligt in lijn der verwachtingen, aangezien er ook bij het totale aantal huishoudens een vertrekoverschot te zien is in Overijssel. Toch is het aantal vertrekkende en vestigende huishoudens naar inkomenscategorie min of meer in balans in Overijssel. Als we inzoomen op de regio's, zien we dat in Twente dat beeld wel genuanceerder ligt. Daar is een vertrekoverschot te zien van zowel de laagste inkomens (tot de Huurtoeslaggrens) als de hoogste inkomens (meer dan € 75.000 per jaar). In West-Overijssel is dit niet of nauwelijks het geval.

Figuur 3.3: Aantal binnenlandse vestigers en vertrekkers Twente naar inkomen (huishoudens; 2015-2020)



Bron: CBS Microdata (2022)

Figuur 3.4: Aantal binnenlandse vestigers en vertrekkers West-Overijssel naar inkomen (huishoudens; 2015-2020)



Bron: CBS Microdata (2022)

Veel vestigende huishoudens in Twente verhuizen naar een huurwoning

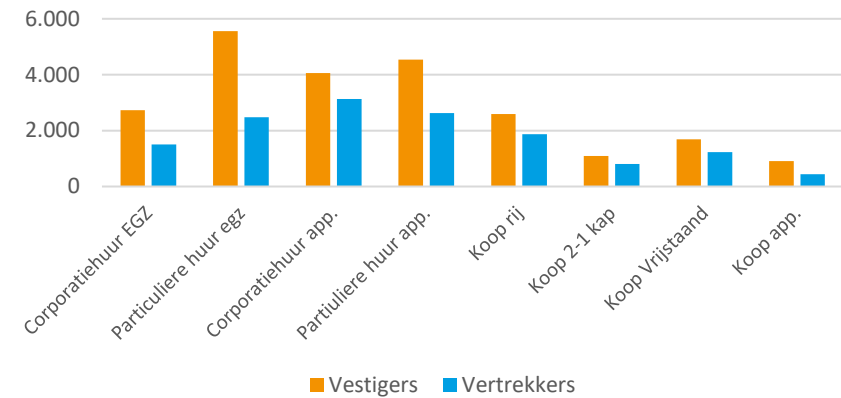
In Twente verhuizen vestigers het vaakst naar particuliere huurwoningen. Dat is te verklaren door het grote aantal jonge huishoudens dat zich in Twente vestigt: zij kunnen vaak geen woning kopen of komen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning. In de koopsector zijn rijwoningen het meest in trek, opgevolgd door vrijstaande woningen.

De grafiek hiernaast laat verder het aantal vertrekkende huishoudens zien die een woning achterlaten. Vertrekkende starters zijn niet opgenomen in deze grafiek, omdat zij vaak geen woning achterlaten (en dus ligt het aantal vertrekkers hier lager dan het aantal vestigers). In Twente vertrekken veel jongeren om in andere regio's te studeren. Zij verlaten de provincie, maar er komt geen woning vrij. Daardoor komen er ten opzichte van het aantal betrokken huurwoningen, weinig huurwoningen vrij. Bij koopwoningen liggen deze verhoudingen in Twente dicht bij elkaar.

Appartementen zijn het meest in trek bij vestigende huishoudens in West-Overijssel

In West-Overijssel zien we min of meer hetzelfde beeld, maar zien we dat relatief veel vestigers een rijwoning kopen. Toch zijn ook in West-Overijssel huurwoningen (en meer specifiek appartementen) het meest in trek bij vestigers. Ook hier speelt weer mee dat dit komt door het grote aantal jonge huishoudens dat zich op de woningmarkt beweegt. Bij huishoudens die uit West-Overijssel vertrekken en een woning achterlaten, gaat het het vaakst om een rijwoning uit het koopsegment. Hier geldt dezelfde kanttekening als in Twente: starters laten geen woning achter waardoor deze grafiek enigszins vertekent.

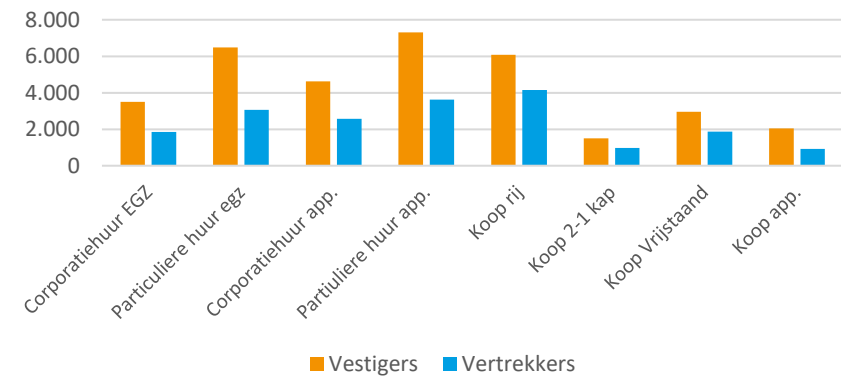
Figuur 3.5: Binnenlandse vestigers en vertrekkers Twente naar woningtype (huishoudens; 2015-2020)



* Exclusief vertrekkers die geen woning achterlaten

Bron: CBS Microdata (2022)

Figuur 3.6: Binnenlandse vestigers en vertrekkers West-Overijssel naar woningtype (huishoudens; 2015-2020)



* Exclusief vertrekkers die geen woning achterlaten

Bron: CBS Microdata (2022)

3.2 Bestemming vertrekkers en vestigers

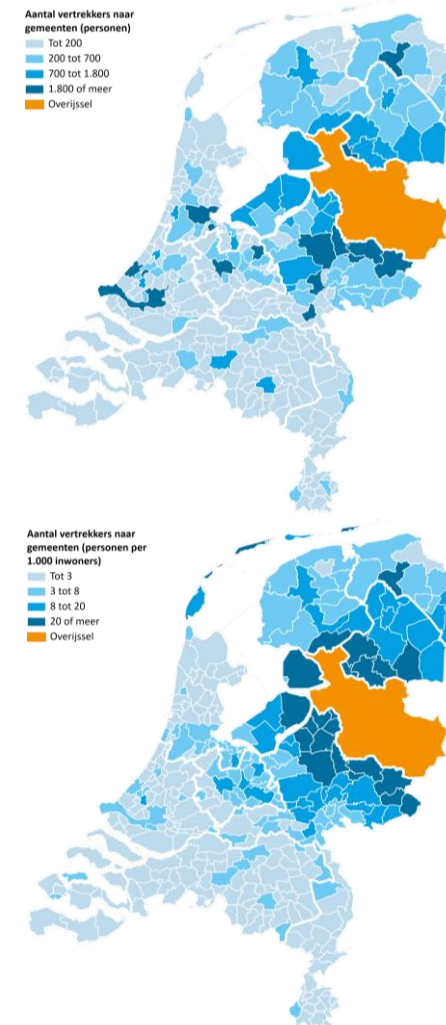
Meeste personen vertrekken naar steden en omliggende gemeenten

De meeste mensen die uit Overijssel vertrekken verhuizen naar (studenten)-steden. Op de kaart zien we dat in Groningen, Utrecht, Amersfoort, Den Haag, Rotterdam en Arnhem meer dan 1.800 personen uit Overijssel zijn gevestigd in de periode van 2015 tot 2020. Een belangrijke kanttekening hierbij is dat het om absolute getallen gaat. Dit zijn steden met hoge inwonersaantallen (en veel huizen), waardoor het verklaarbaar is dat hier veel mensen heen trekken. Er zijn ook veel mensen die verhuizen naar aangrenzende kleinere gemeenten zoals Berkelland, Lochem en Voorst.

Relatief gezien verhuizen personen het meest naar aangrenzende gemeenten

Om de vertekening van de grote gemeenten te corrigeren, kijken we nader naar de bestemmingsgemeenten van vertrekkers. Als we dat aantal namelijk afzetten tegen het totale aantal inwoners van die gemeenten, krijgen we een ander beeld. Hieruit blijkt dat relatief gezien de omliggende gemeenten van Overijssel de belangrijkste bestemmingen vormen voor vertrekkers. De afstand tot de nieuwe woonplaats is dus een belangrijke factor in de keuze van de nieuwe woonplek. De meeste mensen verhuizen op relatief korte afstanden. Een uitzondering vormt Groningen: waarschijnlijk door de sterke trek van studenten die daar ieder jaar naartoe verhuizen.

Figuur 3.7: Bestemming vertrekkers uit Overijssel. Absoluut (boven) en per 1.000 inwoners (onder), 2015-2020



Bron: CBS Microdata (2022)

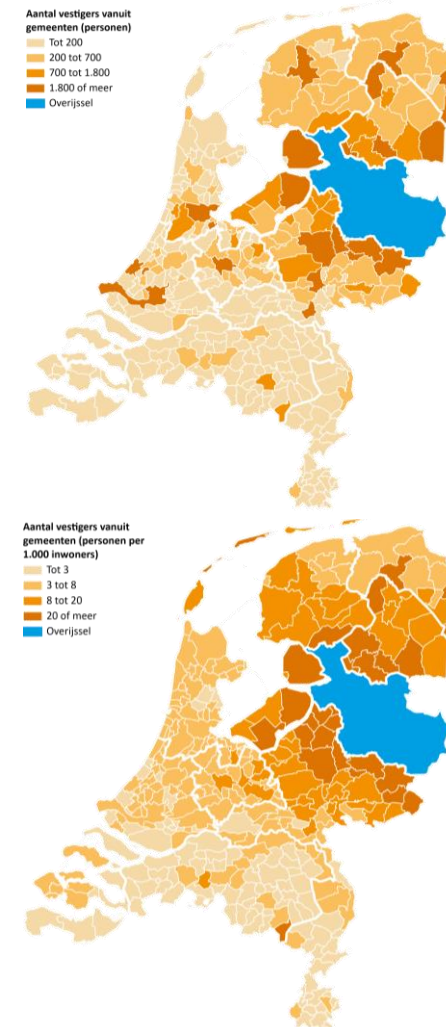
De meeste vestigers komen uit omliggende gemeenten en grote steden

De meeste vestigers komen uit gemeenten die dicht bij Overijssel liggen, en de grote steden. Ook hier treedt weer de vertekening op dat er in de steden simpelweg veel mensen wonen. Andere gemeenten die opvallen zijn Cranendonck (Noord-Brabant), Noordenveld (Drenthe) en Westerwolde (Groningen). Hier zijn grote AZC's gevestigd. Als asielzoekers een verblijfsstatus krijgen en naar een andere plek in Nederland verhuizen, worden zij als binnenlandse verhuizer geregistreerd. Daardoor komen deze gemeenten vaak terug in gegevens over verhuisstromen.

Sterkste verhuisrelaties met omliggende gemeenten

Naast het absolute aantal vestigers hebben we gekeken naar vestigers per 1.000 inwoners. Relatief gezien komen de meeste vestigers uit gemeenten die direct aan Overijssel grenzen. Er zijn bijna een soort 'ringen' te zien, waarbij het aantal vestigers naarmate de afstand tot Overijssel groter wordt, afneemt. Ook dit is weer een indicatie dat korte verhuisafstanden van groter belang zijn voor de dynamiek, dan grote afstanden. Groningen valt daarentegen nog steeds op als grote stad waar veel vestigers in Overijssel vandaan komen. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat veel jongeren gaan studeren in Groningen en er na de studie voor kiezen weer terug te verhuizen naar de regio van herkomst. Ook in studentensteden Zwolle en Enschede is dit het geval (vaker dan in bijvoorbeeld Amsterdam en Utrecht).

Figuur 3.8: Herkomst vestigers Overijssel. Absoluut (boven) en per 1.000 inwoners (onder), 2015-2020

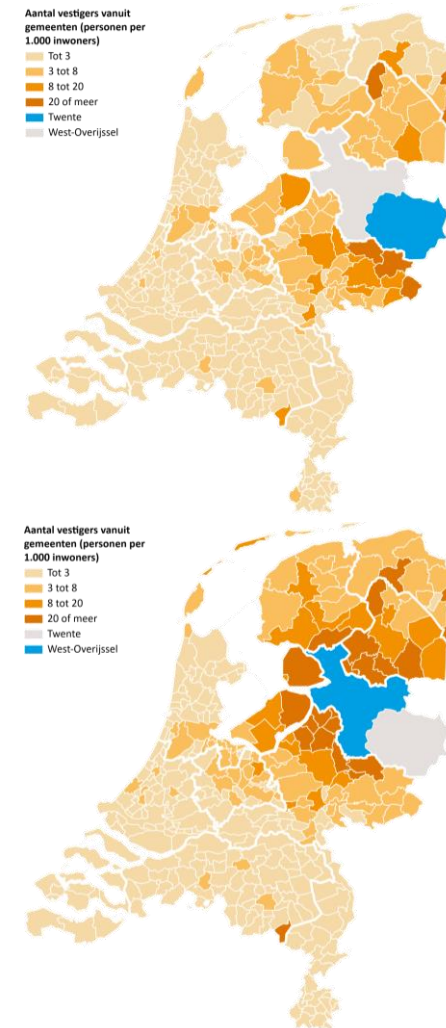


Bron: CBS Microdata (2022)

West-Overijssel heeft meer verhuisrelaties met omliggende gemeenten dan Twente

Uit de vorige figuren bleek dat de meeste vestigers in Overijssel uit omliggende gemeenten komen. Verder inzoomend op zowel Twente als West-Overijssel blijft deze conclusie staan. Wel is zichtbaar dat in West-Overijssel mensen uit veel meer verschillende gemeenten zich vestigen. Dit is goed verklaarbaar door de centralere ligging van West-Overijssel. Ook ligt Twente voor een groot gedeelte aan de grens met Duitsland en deze verhuisbewegingen zijn niet in kaart gebracht (doordat we niet over die data beschikken).

Figuur 3.9: Herkomst vestigers per 1.000 inwoners Twente (boven) en West-Overijssel (onder), 2015-2020

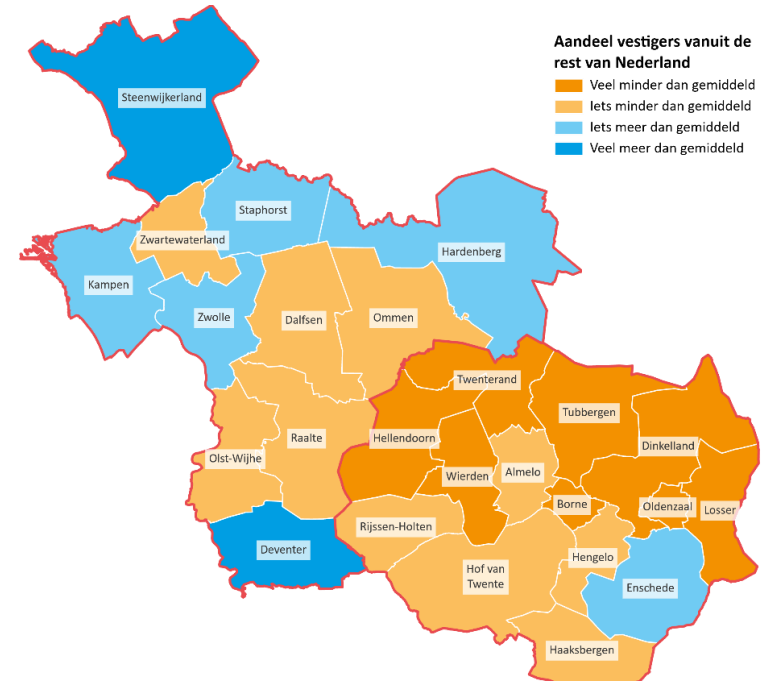


Bron: CBS Microdata (2022)

Nader ingezoomd op gemeenteniveau

Op gemeenteniveau zijn er ook duidelijk verschillen te zien als het om vestigers gaat. Sommige gemeenten hebben relatief sterke verhuisbanden met omliggende gemeenten, andere minder. We hebben in kaart gebracht welke gemeenten relatief veel mensen van buiten trekken, en welke gemeenten minder. Dit gaat om het aantal vestigers van buiten de provincie, afgezet tegen het aantal vestigers van binnen de provincie. Daaruit blijkt dat met name gemeenten die aan andere provincies grenzen, relatief veel mensen van buiten trekken. Met name Steenwijkerland en Deventer vallen hierin op. Steenwijkerland heeft een centrale ligging doordat deze gemeente grenst aan Friesland, Drenthe en Flevoland. Deventer grenst aan Gelderland. In Twente trekt alleen Enschede meer mensen van buiten dan gemiddeld in Overijssel. De noordelijke rand van gemeenten in Twente trekt juist relatief veel vestigers van binnen Overijssel. De verhuisrelatie met andere regio's in Nederland is daar relatief klein.

Figuur 3.10: Verhouding aantal vestigers van buiten en binnen Overijssel, per gemeente 2015-2020



Bron: CBS Microdata (2022)

3.3 Regionale verhuizingen

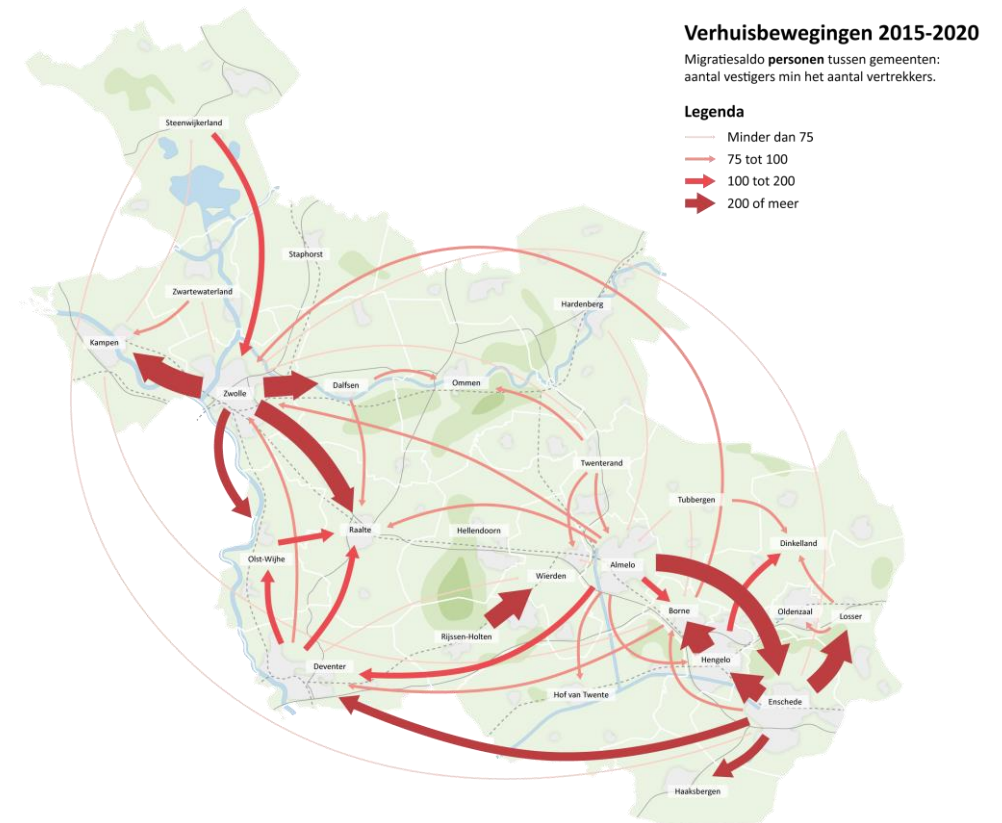
Veel verhuisdynamiek rondom Zwolle en Twentse steden

Naast het in beeld brengen van verhuizingen tussen Overijssel en de rest van Nederland, loont het zich om in te zoomen op verhuizingen tussen de Overijsselse gemeenten. We hebben voor alle gemeenten het onderlinge migratiesaldo in kaart gebracht. Als we kijken naar verhuisbewegingen van personen, zien we dat er met name stromen vanuit Zwolle, en stromen tussen de Twentse steden te zien zijn. Vanuit Zwolle vertrekken relatief veel mensen naar omliggende gemeenten als Kampen, Dalfsen en Raalte. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat veel jongeren gaan studeren in Zwolle en er na de studie voor kiezen weer terug te verhuizen naar de gemeente van herkomst. In Twente zien we een diffuser beeld, waarbij vanuit Enschede relatief veel mensen naar Hengelo en Losser trekken. Hengelo is de belangrijkste vestigingsgemeente vanuit Enschede, maar ziet zelf relatief veel mensen naar Borne vertrekken. Vanuit Almelo trekken juist weer veel mensen naar Enschede toe. De gemeente Wierden is een belangrijke vestigingsgemeente voor personen uit de gemeente Rijssen-Holten.

Migratiesaldo

Het migratiesaldo is het aantal vestigers vanuit, min het aantal vertrekkers naar een gemeente. Als het migratiesaldo 0 is, betekent dit niet dat er dan geen verhuizingen plaatsvinden tussen twee gemeenten. Het wil alleen zeggen dat het aantal vestigers en vertrekkers in balans is. Uit deze kaart valt dus maar beperkt iets af te lezen over de omvang van de verhuisstromen.

Figuur 3.11: Verhuissaldo tussen Overijsselse gemeenten (personen), 2015-2020



Bron: CBS Microdata (2022)

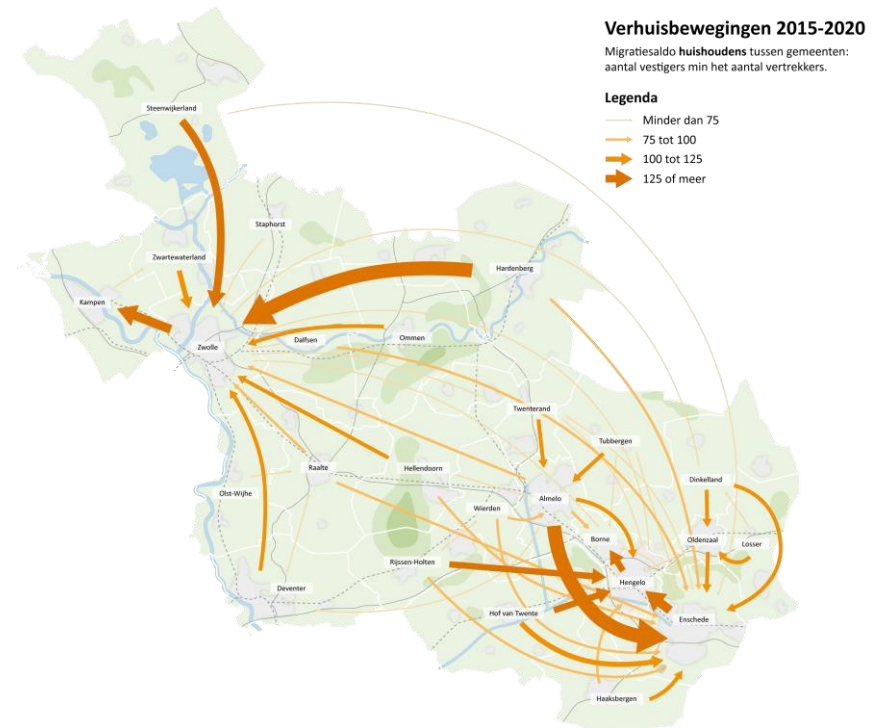
Veel huishoudens trekken naar Enschede en Zwolle

Het aantal personen dat verhuist, zegt maar beperkt iets over de woningvraag. Wat dat betreft is het interessanter om naar verhuisbewegingen van huishoudens te kijken. Dat is een directere indicatie voor de behoefte aan woningen. Als we het migratiesaldo voor huishoudens in kaart brengen, zien we een ander beeld dan bij personen. Waar relatief veel personen Zwolle verlaten, zien we bij huishoudens een ander beeld. Daar trekt Zwolle juist veel van aan. Ook Enschede is een belangrijke trekker van huishoudens uit andere delen van Overijssel – met name Twente. Ook is duidelijk te zien dat Hengelo vanuit zowel Enschede als omliggende gemeenten een belangrijke vestigingsgemeente is. Nog steeds is in dit beeld het ‘verhuistreintje’ Enschede-Hengelo-Borne te zien. Daarnaast valt op dat binnen Overijssel, de regionale relaties het sterkst zijn: verreweg de meeste verhuizingen vinden binnen de regio plaats. In West-Overijssel is dit 92%, in Twente zelfs 94%.

Het verschil tussen het migratiesaldo van personen en huishoudens kan met name verklaard worden door verhuizingen van gezinnen. In een gezin wonen meerdere personen. Stel dat een gemeente veel gezinnen trekt, maar juist starters ziet wegtrekken, dan kan het zijn dat het verhuissaldo qua personen positief is (het trekken van veel gezinnen zorgt immers voor veel extra personen die naar een gemeente verhuizen), maar het verhuissaldo qua huishoudens negatief. Dit zien we bijvoorbeeld bij Raalte en Zwolle. Qua personen trekken meer mensen van Zwolle naar Raalte dan andersom. Als we naar huishoudens kijken, zien we echter dat er meer stromen naar Zwolle toe zijn. Dit duidt erop dat er relatief veel gezinnen van Zwolle naar Raalte verhuizen, en dat er andersom veel kleine huishoudens naar Zwolle trekken. Ook tussen bijvoorbeeld Haaksbergen en Enschede zien we dit beeld.

Een deel van de huishoudens op deze kaart bestaat uit starters: deze groep laat geen woning achter in de herkomstgemeente.

Figuur 3.12: Verhuissaldo tussen Overijsselse gemeenten (huishoudens), 2015-2020



Bron: CBS Microdata (2022)

3.4 Vestigingsprofiel gemeenten

Jongeren verhuizen vaker naar steden in Twente, gezinnen naar omliggende dorpen

Om de positie van de verschillende gemeenten te bepalen hebben we de vestigingsprofielen verkend. Binnen de regio zijn er verschillen in welke doelgroepen naar welke gemeenten verhuizen. Dit geldt zowel wat betreft het huishoudentype als het inkomensniveau en opleidingsniveau. In de kaart hiernaast is aangegeven welke huishoudensgroepen zich vaker dan gemiddeld in een Twentse gemeente vestigden (dit zijn vestigers uit zowel Overijssel als van buiten de provincie) tussen 2015 en 2020. Qua inkomen trekken Hellendoorn, Dinkelland en Wierden relatief veel hoge inkomens. Almelo en Hengelo zijn juist meer in trek bij huishoudens met een laag inkomen. In de gemeenten Wierden, Borne en Losser zijn in de afgelopen jaren relatief veel gezinnen komen wonen. Jonge huishoudens richten zich naar verhouding juist op de grotere steden Hengelo en Enschede. Ouderen zijn vaker dan gemiddeld naar Rijssen-Holtten, Tubbergen en Hof van Twente verhuisd. Als laatste keken we naar opleidingsniveau. We zien dat de gemeenten Almelo, Hengelo en Twenterand relatief veel lager opgeleiden trekken. Borne is juist in trek bij hoger opgeleiden.

Figuur 3.13: Huishoudensgroepen die zich vaker dan gemiddeld in een Twentse gemeente vestigden, 2015-2020

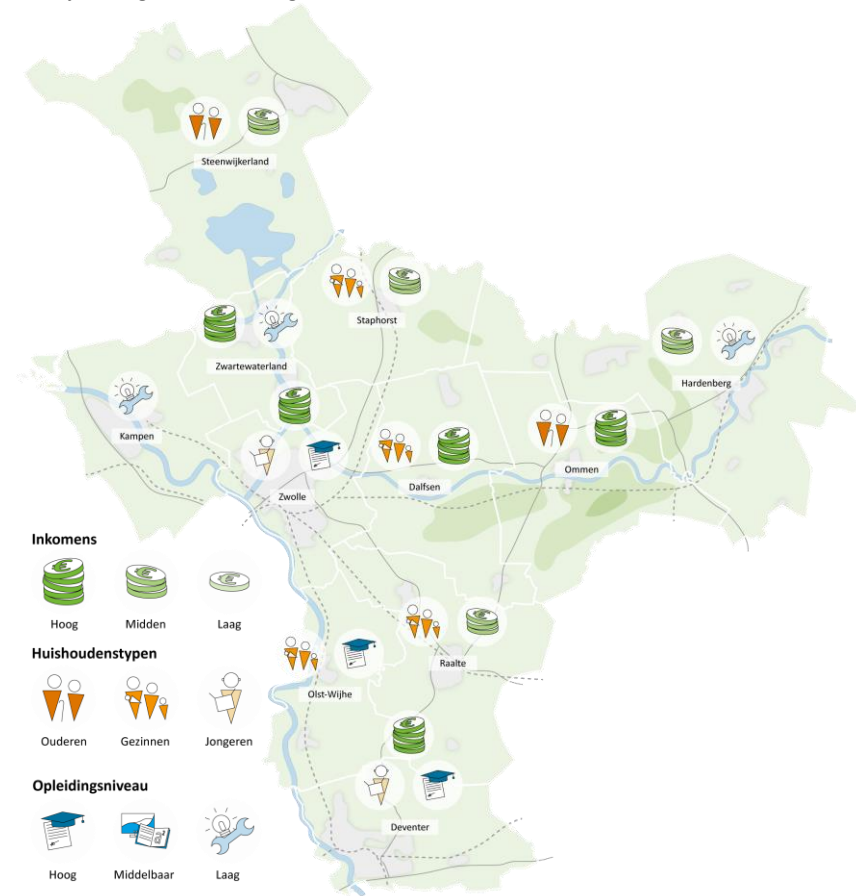


Bron: CBS Microdata (2022)

Regionale verschillen in West-Overijssel lijken op die in Twente

Als we kijken naar de vestigingsprofielen van gemeenten in West-Overijssel, dan zien we een aantal patronen. De steden in West-Overijssel trekken relatief veel jonge, hoogopgeleide huishoudens. Ook de gemeente Olst-Wijhe trekt relatief hoogopgeleiden. Dat is mogelijk te verklaren door de ligging tussen bovengenoemde steden. Kampen, Zwartewaterland en Hardenberg trekken juist relatief veel lager opgeleiden. Waar Zwolle en Deventer veel jongeren trekken, zien we dat kleinere plaatsen rond die steden juist veel gezinnen zich zien vestigen. Vermoedelijk trekken veel jongeren naar de stad voor opleiding en werk en trekken ze daarna door naar een kleinere kern rondom de stad zoals in de gemeenten Dalfsen, Olst-Wijhe en Raalte. Dat zagen we ook bij de verhuissaldi van personen en huishoudens. In Ommen en Steenwijkerland vestigen zich meer ouderen. De gemeenten Deventer, Zwolle, Dalfsen, Ommen en Zwartewaterland trekken relatief veel hoge inkomens.

Figuur 3.14: Huishoudensgroepen die zich vaker dan gemiddeld in een West-Overijsselse gemeente vestigden, 2015-2020



Bron: CBS Microdata (2022)

4 Ontwikkelingen op de woningmarkt

De laatste jaren ontwikkelt de woningmarkt zich in rap tempo. In dit hoofdstuk staan we stil bij het effect van deze ontwikkelingen op de Overijsselse woningmarkt. We zoomen in op de ontwikkeling van de transactieprizen over de afgelopen jaren en kijken naar de gemiddelde WOZ-waardes. Hiermee laten we zien waar in de provincie je nog een betaalbare woning kan krijgen.

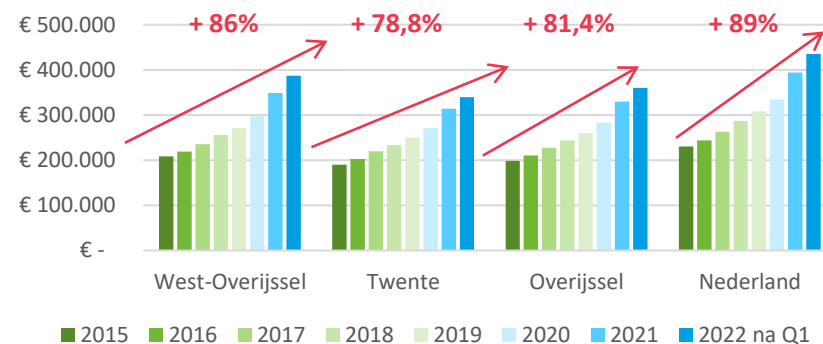
Sterke stijging van transactieprizen voelbaar in Overijssel

De gemiddelde verkoopprijs van koopwoningen in Overijssel verdubbelde bijna in de periode van 2015 tot en met het eerste kwartaal van 2022. De jaarlijkse stijging nam zeker de laatste twee jaren toe. De transactieprizen in Overijssel stegen echter minder hard dan gemiddeld in Nederland. De prijzen zijn in Overijssel over de hele periode namelijk met 81,4% gestegen terwijl de prijzen in Nederland met 89% stegen. Binnen Overijssel zijn er ook verschillen. In West-Overijssel stegen de transactieprizen sterker dan in Twente: met 86% tegenover 78,8%.

In West-Overijssel stegen de prijzen van appartementen het hardst

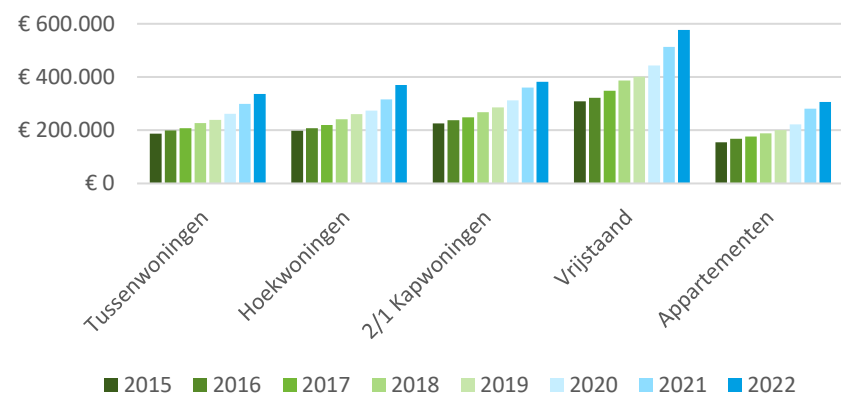
In West-Overijssel stegen de transactieprizen vooral hard in 2021 en Q1 van 2022. Hierbij stegen appartementen relatief gezien het sterkst in prijs. De transactieprizen van appartementen zijn tussen 2015 en 2022 bijna verdubbeld. Dat kan komen door een grotere druk op dit type woning, maar ook doordat deze woningen nog relatief goedkoop zijn (en ook mensen met een grotere beurs hiernaar uitwijken). Een gemiddelde vrijstaande woning in West-Overijssel kost €575.000. Een tussenwoning kost daarnaast zo'n €335.000.

Figuur 4.4: Gemiddelde transactieprizen van verkochte woningen, 2015-2022



Bron: woningmarkt cijfers.nl (2022)

Figuur 4.1: Gemiddelde transactieprijs verkochte woningen West-Overijssel, 2015-2022



Bron: woningmarkt cijfers.nl (2022)

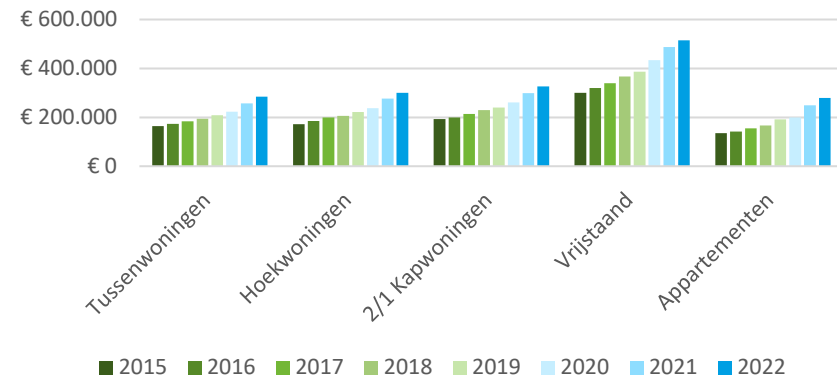
Een verdubbeling van de transactiepreizen van Twentse appartementen

Gemiddeld genomen zijn de woningen in Twente goedkoper dan in West-Overijssel. De gemiddelde transactieprijs ligt in Twente 14% lager dan in de andere regio in Overijssel. Net als in West-Overijssel stegen de transactiepreizen van appartementen in Twente relatief gezien het sterkst. De prijzen van appartementen verdubbelden zelfs sinds 2015. Ook in Twente geldt dat appartementen het goedkoopste woningtype zijn. Daarentegen stijgen 2 onder 1 kapwoningen relatief het minst in prijs. De verschillen tussen woningtypen zijn in Twente wel wat kleiner dan in West-Overijssel.

De bereikbaarheid van de koopmarkt staat onder druk

De sterke prijsontwikkeling is gunstig voor huishoudens die een koopwoning hebben (hun huis wordt immers meer waard), maar minder gunstig voor huishoudens die de koopmarkt willen toetreden. Op dit moment kan een huishouden met een bruto jaarinkomen van € 51.500 een hypotheek krijgen van circa € 225.000. Naast het hypotheekbedrag is er ook nog een bedrag aan eigen geld nodig om de woning te kunnen kopen. In het eerste kwartaal van 2022 is een tussenwoning in West-Overijssel gemiddeld voor € 336.000 verkocht. Hiervoor heb je een bruto jaarinkomen van circa € 70.000 nodig. Om in Twente een tussenwoning te kopen met een gemiddelde prijs van € 285.000 is een bruto jaarinkomen van € 62.000 nodig. In de praktijk betekent dit dat het voor startende eenpersoonshuishoudens bijna niet haalbaar is om zonder ondersteuning een koopwoning te kopen.

Figuur 4.2: Gemiddelde transactieprijs verkochte woningen Twente, 2015-2022



Bron: woningmarkt cijfers.nl (2022)

Tabel 4.1: Benodigd bruto jaarinkomen per koopsom (indicatie), peildatum 28-11-2022

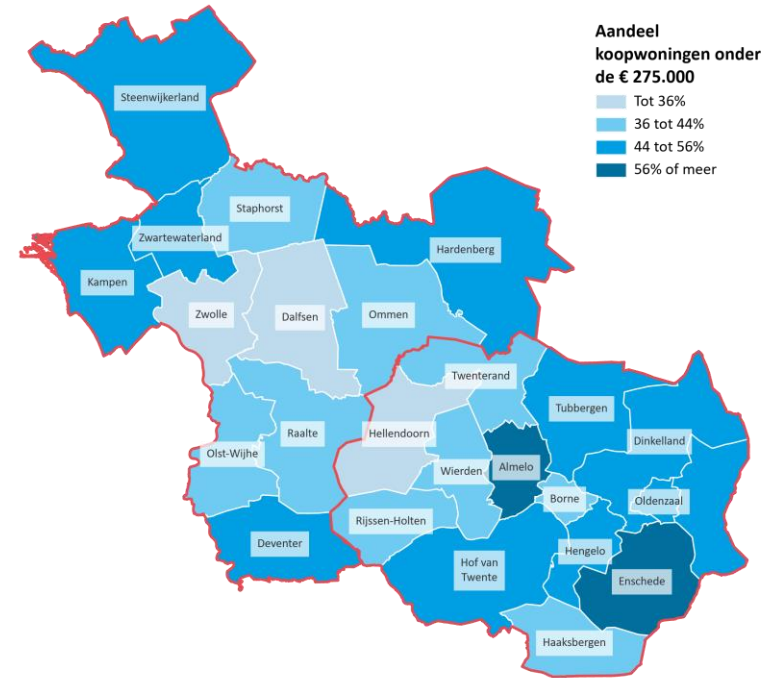
Koopprijs woning	Benodigd bruto jaarinkomen
€ 175.000	€ 40.000
€ 225.000	€ 51.500
€ 250.000	€ 57.500
€ 300.000	€ 65.000
€ 350.000	€ 72.000

Bron: website hypotheeker.nl (2022)

Almelo en Enschede hoogste aandeel koopwoningen onder de € 275.000

De hypotheekmogelijkheden voor modale tweeverdieners (werkweek van 4 dagen) bedraagt ongeveer € 275.000. In Almelo en Enschede is het aandeel koopwoningen onder de € 275.000 het grootst. In deze twee gemeenten is het aandeel van de woningvoorraad dat bereikbaar is voor modale tweeverdieners het grootst. In veel gemeenten is echter meer dan de helft van de koopwoningen niet bereikbaar voor modale tweeverdieners. In de meeste gemeenten zijn namelijk minder dan de helft van de koopwoningen onder de €275.000 beschikbaar. Dit is gebaseerd op de WOZ-gegevens van de gemeenten. Kanttekening bij dit beeld is dat de transactieprijzen doorgaans (een stuk) hoger liggen dan de WOZ-waardes. Zeker in de huidige markt, waarin de vraag naar huizen over het algemeen groter is dan het aanbod, worden woningen vaak ver boven de WOZ-waarde verkocht. Het aandeel van de woningvoorraad dat bereikbaar is voor middeninkomens, is dus vrijwel zeker lager dan op de kaart hiernaast.

Figuur 4.3: Aandeel koopwoningen onder de € 275.000 in Overijssel, 2022



Bron: WOZ-gegevens gemeente in Overijssel (2022)

4.1 Ontwikkelingen sociale huur in Twente

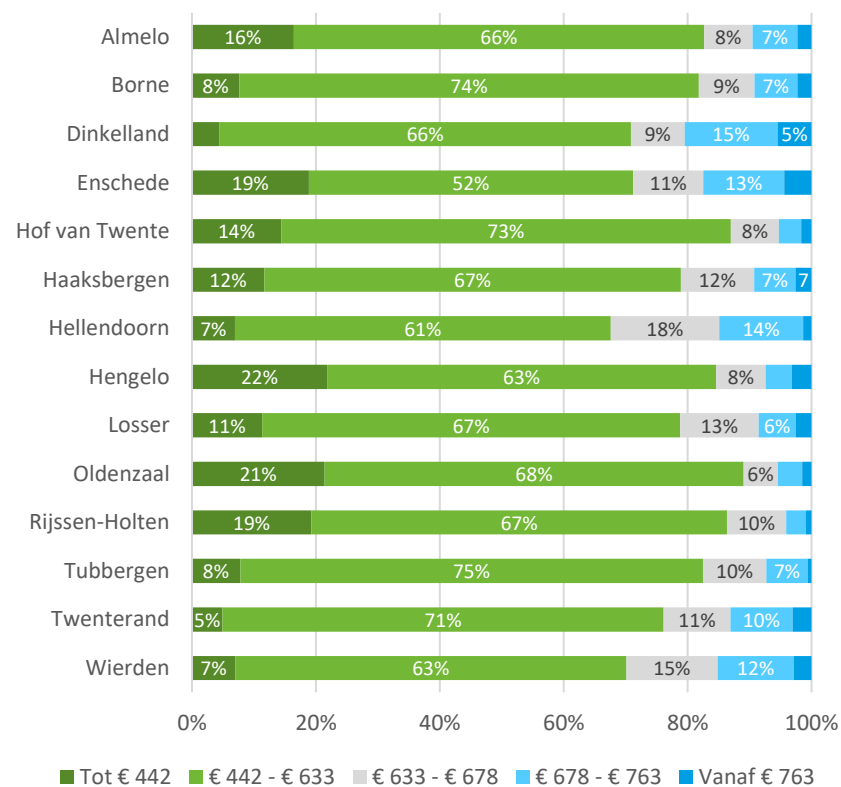
Groot deel corporatiewoningen in Twente tussen de €442 en €633

Aan de hand van ingevulde VHE-gegevens van de corporaties in Twente ontstaat een beeld van de verdeling in huurprijsklassen van corporatiewoningen. In Twente is de huurprijs van het grootste deel van de voorraad corporatiewoningen tussen de €442 en €633. 61% van de corporatiewoningen bevindt zich in deze huurprijsklasse. Daarnaast heeft 17% van de voorraad corporatiewoningen een lage huurprijs (tot €442). Er is ook aanbod in de duurste huurprijsklasse, maar dit is minimaal. Een corporatiewoning vanaf €763 vindt je in 3% van de gevallen. In zijn totaliteit bevindt het grootste deel van de huurvoorraad zich dus onder de lage aftoppingsgrens.

In steden hebben corporaties meer appartementen

De woningvoorraad van corporaties kun je grofweg in twee categorieën indelen: appartementen en woonhuizen. In de steden in Twente hebben corporaties meer appartementen dan woonhuizen. In Almelo, Enschede en Hengelo bestaat meer dan de helft van de voorraad uit appartementen. Hier is het aandeel woonhuizen dus iets kleiner. In alle andere gemeenten bestaat het grootste deel van de voorraad uit woonhuizen. Vooral in Twenterand en Dinkelland is het aandeel groot.

Figuur 4.4: Huidige kale huurprijsklassen corporatiewoningen in Twentse gemeenten, 2022



Bron: VHE-gegevens corporaties WoON Twente (2022)

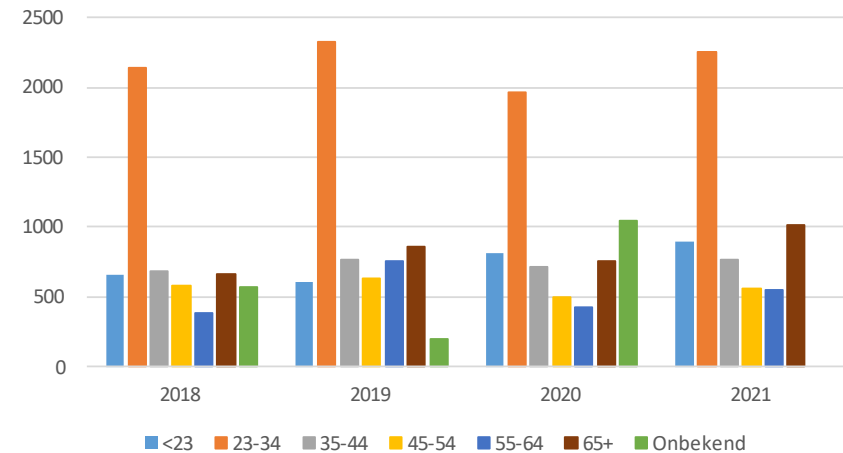
Aantal verhuringen steeg licht tot 2021

Het aantal verhuringen steeg tussen 2018 en 2020, maar nam in 2021 wat af. Dit ondanks een groeiende woningvoorraad in 2021. Uitgesplitst naar leeftijd zien we dat de meeste woningen worden toegewezen aan 23 tot 34 jarigen. Dat is te verklaren doordat deze groep het meest mobiel is op de woningmarkt, en we zien ook dat dit een groep is die veel naar Twente verhuist. Het aantal toewijzingen aan ouderen stijgt de afgelopen jaren geleidelijk. Met name in 2021 steeg dit aantal meer dan bij andere leeftijden.

Aantal reacties op woningen stijgt sterk

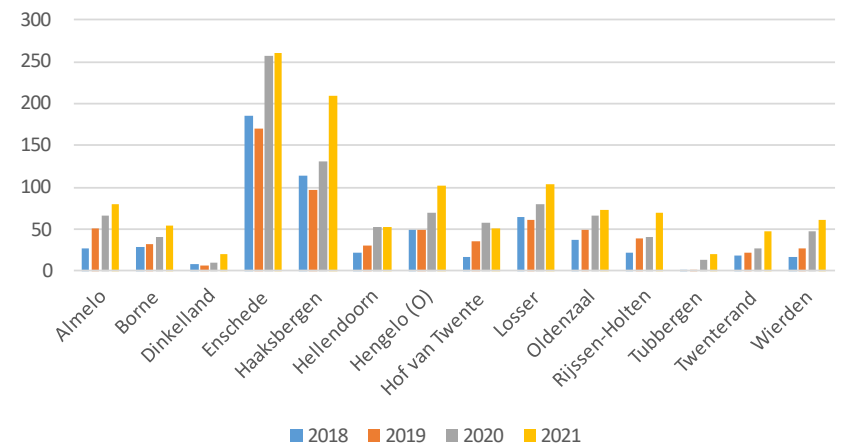
Het aantal reacties op vrijkomende woningen steeg de afgelopen jaren flink. Dat duidt op een toenemende druk op het sociale huursegment in Twente. Relatief gezien steeg het aantal reacties per woning tussen 2018 en 2021 het sterkst in de gemeenten Almelo, Hof van Twente, Tubbergen, Wierden en Rijssen-Holten. Als we kijken naar het aantal reacties per woningtype, valt op dat er meer werd gereageerd op woonhuizen dan op appartementen. Het gemiddeld aantal reacties op een woonhuis was in 2021 ongeveer 120. Op appartementen reageerden in dat jaar gemiddeld 75 woningzoekenden.

Figuur 4.5: Toewijzingen naar leeftijdsklasse en jaar WoON Twente, 2018-2021



Bron: Regiomonitor WoON Twente (2021)

Figuur 4.6: Gemiddeld aantal reacties naar gemeente en jaar, 2018-2021

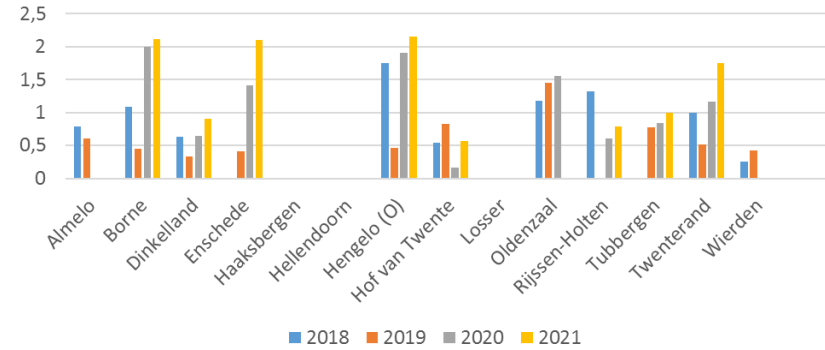


Bron: Regiomonitor WoON Twente (2021)

Zoektijden stijgen

Hoe lang mensen zoeken naar een woning voor ze er een vinden, wordt gemeten in zoektijd. Die zoektijd neemt de afgelopen jaren toe. Niet alle corporaties in Twente werkten de afgelopen jaren met hetzelfde toewijzingssysteem, wat een één op één vergelijking lastig maakt. Wel is dus over het algemeen een stijgende trend te zien, wat net als het toegenomen aantal reacties op woningen duidt op meer druk op de sociale huurvoorraad. Daarbij moet wel gesteld worden dat in Twente woningen over het algemeen sneller beschikbaar zijn dan in andere regio's in Nederland.

Figuur 4.7: Zoektijd (in jaren) aanbodmodel naar gemeente en jaar, 2018-2021

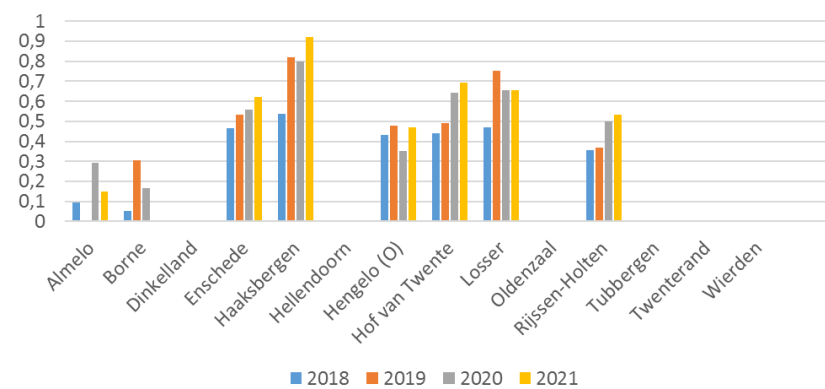


* Zoektijd niet voor alle gemeenten beschikbaar.

* Vanuit Haaksbergen wordt ook aangegeven dat de zoektijd toeneemt.

Bron: Regiomonitor WoON Twente (2021)

Figuur 4.8: Zoektijd (in jaren) lotingsmodel naar gemeente en jaar, 2018-2021



* Zoektijd niet voor alle gemeenten beschikbaar.

Bron: Regiomonitor WoON Twente (2021)

5 Verwachtingen voor de toekomst

In dit hoofdstuk bekijken we hoe het aantal huishoudens zich naar verwachting gaat ontwikkelen. Hoeveel huishoudens kent Overijssel in 2030? En wat zijn de verwachtingen voor 2040? Naast het aantal huishoudens zoomen we ook in op de samenstelling van die huishoudens. Dit is belangrijk voor het type woningen waar vraag naar is.

5.1 Ontwikkeling aantal huishoudens

We gebruiken in dit onderzoek de becijferde woningbehoefte uit de Regionale Woonagenda's als uitgangspunt. In de woonagenda's wordt Primos2020 als basis genomen.

Aantal huishoudens in Twente groeit met 8.500 tot 2030

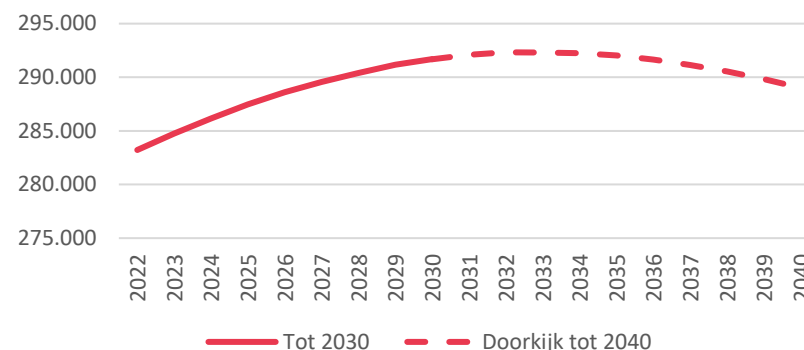
Tot en met 2030 wordt volgens Primos2020 in Twente een groei van circa 8.500 huishoudens verwacht: van 283.219 huishoudens in 2022 naar 291.692 huishoudens in 2030. Die groei zet daarna nog een aantal jaar door. Daarna laat de Primosprognose een afname zien. Daarbij moeten we opmerken dat die afname al een aantal jaar voorspeld wordt, maar dat de afname ieder jaar een jaar opschuift. In die zin is het afwachten of de verwachte daling überhaupt in gaat zetten. Zelfs met de op dit moment verwachte daling van het aantal huishoudens ligt het aantal huishoudens in 2040 zo'n 6.000 hoger dan nu.

In West-Overijssel groeit het aantal huishoudens sterker dan in Twente

In West-Overijssel groeit het aantal huishoudens tussen 2022 en 2030 met 16.800 (van 234.322 naar 251.143). Deze stijging zet na 2030 – zij het in

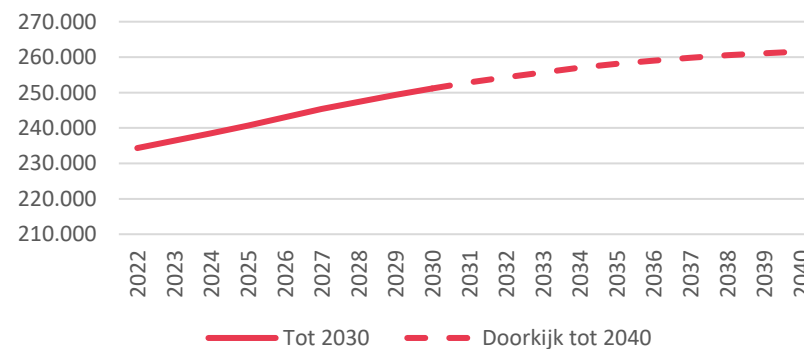
mindere mate – door.

Figuur 5.1: Huishoudensprognose Woonagenda Twente, 2022-2040



Bron: Primos2020, provincie Overijssel (2022)

Figuur 5.2: Huishoudensprognose Woonagenda West-Overijssel, 2022-2040



Bron: Primos2020, provincie Overijssel (2022)

5.2 Verandering huishoudenssamenstelling

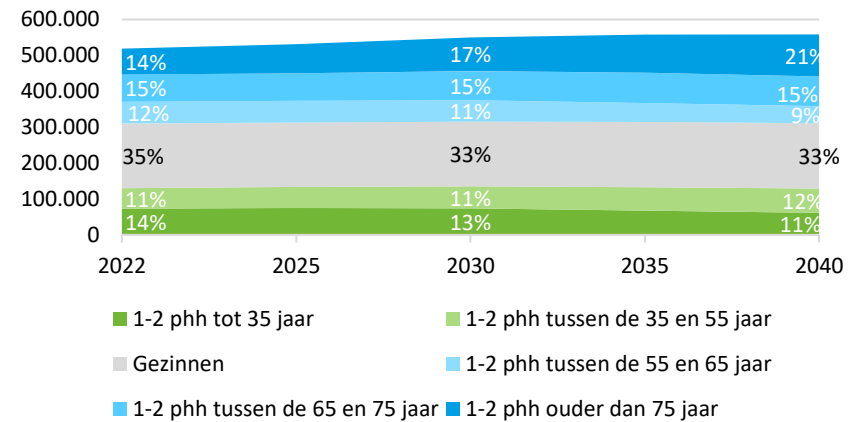
Toename van het aandeel (oudere) kleine huishoudens en afname van het aandeel gezinnen tot 2030

Een van de belangrijkste drijvers achter de groeiende woningbehoefte is de verdunning van huishoudens. Dat wil zeggen dat het aantal mensen per huishouden afneemt, en dus het aantal benodigde woningen per inwoner toeneemt. Daardoor zien we het aantal huishoudens (en benodigde woningen) harder stijgen dan de bevolking. Die huishoudensverdunning komt voor een groot deel door vergrijzing. In Overijssel neemt het aandeel 75-plussers tot 2030 flink toe. In 2022 valt 14% van de huishoudens binnen deze groep en in 2030 zal dit naar verwachting 17% zijn. Het aandeel gezinnen neemt in die periode met twee procentpunten af. Ook zijn er naar verhouding minder een- en tweepersoonshuishoudens tussen de 55 en 65 jaar. Wanneer we niet naar percentages kijken maar naar absolute getallen, zien we wel een lichte toename in het aantal gezinnen tot 2030. De verwachting is ten slotte dat het aantal jonge huishoudens en 55 tot 65-jarigen na 2040 sterk gaat afnemen.

Ook in Twente met name een stijging van het aantal ouderen

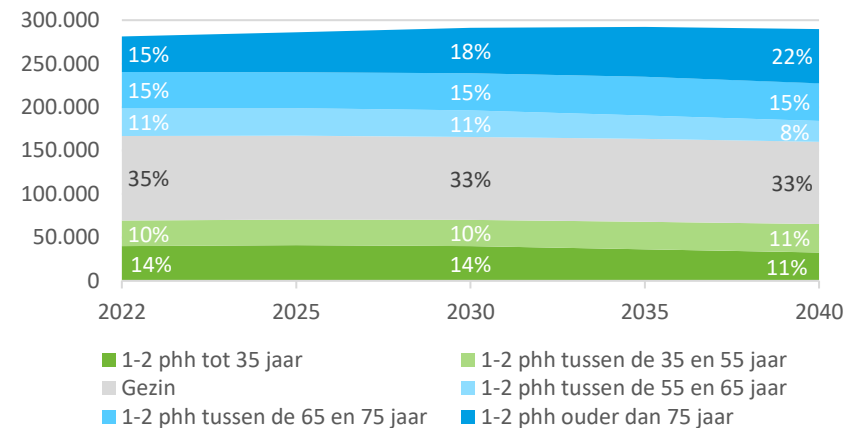
In Twente neemt het aandeel 75-plussers tot 2030 flink toe. In 2030 zal 18% van de huishoudens boven de 75 jaar oud zijn. Daarnaast neemt het aantal gezinnen tot 2030 (licht) af. Het aantal jongeren blijft tot 2030 min of meer gelijk. Als we verder kijken dan 2030, is de verwachting dat met name het aantal 75-plussers gaat toenemen, terwijl de jongere kleine huishoudens gaan afnemen. De gemiddelde huishoudensgrootte neemt dus ook na 2030 nog verder af.

Figuur 5.3: Prognose huishoudenstypen Overijssel, 2022-2040



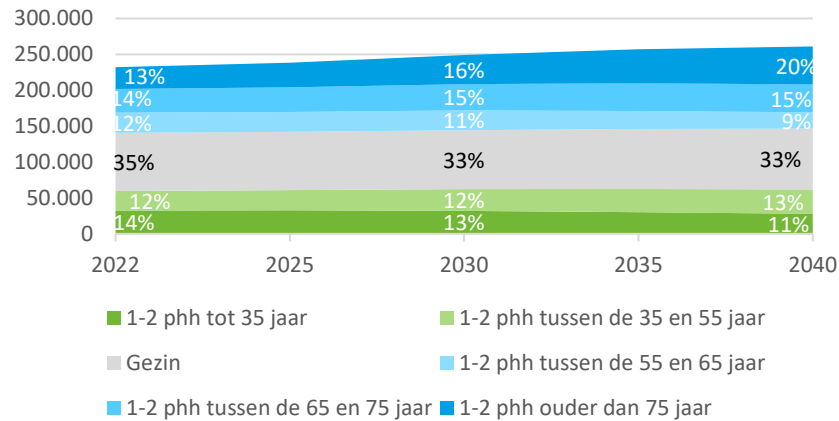
Bron: Primos2020

Figuur 5.4: Prognose huishoudenstypen Twente, 2022-2040



Bron: Primos2020

Figuur 5.5: Prognose huishoudenstypen West-Overijssel, 2022-2040



Bron: Primos2020

West-Overijssel laat bijna hetzelfde beeld zien

In West-Overijssel ligt de huishoudensontwikkeling grotendeels in lijn met het provinciale beeld. Het aandeel 75-plussers groeit richting 2030 ook erg hard: Van 13% tot 16%. Het aandeel jongeren en huishoudens tussen de 55 en 65 zal juist dalen. Na 2030 zetten die ingezette trends min of meer op dezelfde manier door.

5.3 Verwachtingen en ambities

Meer woningen nodig voor bedienen woningbehoefte

Volgens Primos2020 komt de extra woningbehoefte voor Overijssel tussen 2022 en 2030 uit op 25.300 woningen. Als je Primos2020 volgt zou dit een trendbreuk betekenen van 4.100 woningen per jaar (2015-2021; CBS) naar 3.200 woningen per jaar (2022-2030). Terwijl het woningtekort met 2,7%

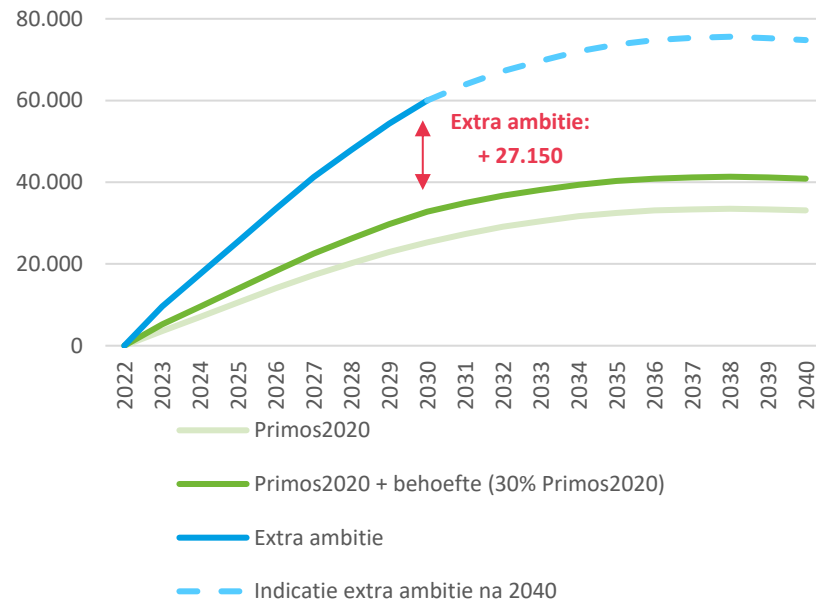
uitkomt op zo'n 14.000 woningen. Het inlopen van het woningtekort tot 2% betekent 3.600 woningen tot 2030 extra – dit wordt niet meegenomen in de Primos huishoudensontwikkeling. Daarnaast is er sprake van blijvende gezinsverdunding (zie hiervoor, vlakt wel iets af), blijvende migratie en blijven mensen langer thuis wonen, wat zorgt voor een extra woningbehoefte. Rekening houdend met deze ontwikkelingen en het inlopen van het woningtekort, is het reëel om, in lijn met de afgelopen periode, de woningproductie minimaal voort te zetten: 4.100 woningen per jaar, wat uitkomt op 32.800 woningen tot 2030.

Dat betekent op provinciaal niveau een extra woningbehoefte van ongeveer 7.500 woningen ten opzichte van Primos2020. Primos2020 en deze aanvullende behoefte tellen samen op tot 32.800 benodigde woningen tussen 2022 en 2030. Dit is in lijn met de Regionale Woonagenda's.

Extra regionale ambitie

De Overijsselse gemeenten hebben in de woonagenda's een totale woningbouwambitie van ongeveer 60.000 woningen (netto) richting 2030 geformuleerd. Dat zijn ten opzichte van de "lokale" behoefte van 32.800 (130% Primos2020), zo'n 27.150 extra woningen. Deze extra ambitie is een manier om bij te dragen aan de grote druk op de woningmarkt in andere delen van Nederland, en de verstedelijkingsopgaven die er liggen. Het grootste deel van woningen in de extra ambitie moet in West-Overijssel landen, een kleiner deel in Twente.

Figuur 5.6: Verschil Primos-prognose Overijssel, plus behoefte (30% Primos2020) en plus extra ambitie, 2022-2040



Bron: Primos2020, provincie Overijssel (2020)

6 Woningbehoefte in 2030

In dit hoofdstuk brengen we de woningbehoefte in 2030 in beeld. We doen dat op het niveau van de ruimtelijke strategieën. Voor deze zes regio's laten we zien wat de kwalitatieve vraag is, en op welke manier die vraag verschilt met de andere regio's. Aanvullend kijken we naar de bredere context: wat voor type woonomgeving zoeken mensen in Overijssel? En verschilt dat per regio?

6.1 Kwalitatieve woningbehoefte

De kwalitatieve woningbehoefte in Overijssel en de ruimtelijke strategieën schatten we in op basis van een aantal verschillende ingrediënten:

- **De basisprognose van Overijssel (Primos 2020):** Hiervoor kijken we naar verschillende demografische ontwikkelingen volgens Primos 2020, aansluitend bij de Regionale Woonagenda's. Hoe ontwikkelt het aantal huishoudens? Tot 2030 stijgen de huishoudens in Overijssel tot circa 542.835, dat is een stijging van circa 25.300 huishoudens ten opzichte van 2022. Maar we kijken ook naar welke woningen die huishoudens zoeken. Daarbij nemen we ook mee dat mensen (behalve starters) een woning achterlaten bij een verhuizing. Op basis daarvan schatten we de aanvullende woningbehoefte in.
- **Meer woningen nodig voor bedienen woningbehoefte:** In de Regionale Woonagenda's is uitgegaan van een extra woningbehoefte van 30% bovenop de basisprognose van Overijssel. Inclusief deze extra behoefte stijgen de huishoudens in Overijssel tot ongeveer 550.380 in 2030, een stijging van ongeveer 32.800 huishoudens ten opzichte van 2022. Het gaat dus om 7.500 woningen extra tot 2030 bovenop de basisprognose van

Overijssel. Om deze behoefte kwalitatief te duiden, hebben we ons met name gericht op de woningbehoefte van doelgroepen die de afgelopen jaren moeilijk aan bod kwamen: starters, middeninkomens en ouderen.

- **Extra ambitie:** De provincie Overijssel heeft ingezet op ongeveer 60.000 woningen richting 2030 om in te spelen op de druk op de woningmarkt en verstedelijkingsambities. Deze ambitie ligt hoger dan in de twee regionale woondeals. De kwalitatieve vraag voor deze ambitie hebben we berekend aan de hand van de verhuistromen de afgelopen jaren. Wie verhuisden er naar Overijssel, en wat zoeken die doelgroepen? Daarbij richten we ons wat meer op gezinnen, uitgaande van de ambitie om jongeren (studenten) duurzaam te behouden in Overijssel. Dit laat onverlet de ambitie in Overijssel en specifiek in Enschede en Zwolle om als internationale kennishub studenten en afgestudeerde starters nog meer aan zich te binden.

Wens en gedrag op de woningmarkt

Woonwensen en daadwerkelijke verhuizingen kunnen nogal van elkaar verschillen. Voor een belangrijk deel komt dit door het tekort aan woningen. Woningzoekenden gaan bij gebrek aan de meeste geschikte woning op zoek naar alternatieven. Zowel qua woningtype als qua prijs, of men gaat op zoek naar een huurwoning in plaats van een koopwoning. Ook kan het zijn dat mensen in een woonwensenonderzoek een voor hen onhaalbare woonwens invullen. Om voor dit soort mechanismen te corrigeren zetten wij in onze kwalitatieve behoefteberekening de woonwensen tegenover feitelijk verhuisgedrag de afgelopen jaren. Op die manier brengen we woonwensen (uit WoON2021), en daadwerkelijk gedrag (uit CBS microdata) op de woningmarkt bij elkaar.

We benadrukken dat de kwalitatieve woningbehoefte tot 2030 een richtinggevend toekomstbeeld is en niet een absoluut toekomstbeeld. Het is een raming op basis van informatie die op dit moment beschikbaar is. Bij de analyses van de woonwensen is rekening gehouden met de huishoudensontwikkeling, de conjunctuur, en relevante regelgeving zoals passend toewijzen. Daarnaast hebben we meegewogen dat nieuwe generaties ouderen vaker in een koopwoning wonen dan eerdere generaties. In de analyses is ook rekening gehouden met de financiële mogelijkheden van huishoudens en de prijssegmenten waar zij zich op richten.

Doorrekening behoefte aan sociale huur

De behoefte aan sociale huur wordt in belangrijke mate bepaald door de economie en woonwensen van huishoudens, maar even zo belangrijk zijn de toewijzingscriteria. Wettelijk is vastgelegd dat huishoudens met een inkomen tot € 40.765 (prijspeil 2022) tot de doelgroep van de woningcorporaties behoren. Zij kunnen een beroep doen op woningen tot de liberalisatiegrens van € 763,47 (prijspeil 2022).

Verschillende (on)zekere ontwikkelingen geven richting aan de behoefteontwikkeling aan sociale huur. Op basis van deze gegevens hebben wij een inschatting gemaakt van die behoefte. Het gaat hierbij om meetbare economische, demografische en maatschappelijke trends:

- **Effect van de huishoudensgroei.** Dit is inclusief de toestroom van nieuwe groepen naar de sociale huur als gevolg van de extramuralisering van instellingszorg.
- **Effect van een veranderende bevolkingssamenstelling en een veranderende huur-kooporiëntatie (generatie-effect).** We zien dat een groter deel van generaties die (kort) na de Tweede Wereldoorlog geboren

zijn in een koopwoning wonen (door het van overheidswege bevorderen van het eigen woningbezit, dit noemen we het generatie-effect). Jongere generaties ouderen wonen vaker in een koopwoning dan de voorgaande generatie ouderen. Zij hebben gemiddeld ook meer pensioen opgebouwd, waardoor de toegang tot sociale huurwoningen daalt.

- **Economische effecten en disruptieve ontwikkelingen.** De afgelopen jaren zien we een gestaag stijgende welvaarts groei, maar de komende jaren is dat hoogst onzeker. In het bijzonder voor lagere inkomens die vaak een kwetsbaardere economische positie hebben. Met de huidige inflatie, steevast hogere immigratie dan voorspeld, en de toenemende druk op de woningmarkt voorzien we een toenemende vraag naar betaalbare woningen.

We werken met drie scenario's voor de vraag naar sociale huur, waarin we in dit onderzoek rekening houden met het scenario met de grootste vraag naar sociale huur. Met name de huidige economische ontwikkelingen zijn redenen om uit te gaan van een voorzichtige inschatting van welvaart richting de toekomst. De druk op de woningmarkt, steevast hoge instroom van arbeidsmigranten en asielzoekers, inflatie en hoge energieprijzen raken de huishoudens met lagere inkomens het meest. Komende jaren zal er een blijvende vraag naar betaalbare woningen zijn. Bovendien is het makkelijker af te schalen dan op te schalen als het gaat om inzetten op betaalbare woningen. Om toch te werken met een bandbreedte, is in bijlage 1 ook het economisch middenscenario uitgewerkt.

Als we uitgaan van het scenario met de grootste vraag naar sociale huur voor de basisprognose van Overijssel plus behoefte (30% Primos2020), betekent dit een opgave van zo'n 10.050 sociale huurwoningen richting 2030 (ongeveer 31% van de totale woningbehoefte).

Tabel 6.1: Totale behoefteontwikkeling (130% Primos2020) sociale huur Overijssel, 2022-2040

Periode	Economisch laag scenario: HOOGSTE vraag sociale huur	Economisch middenscenario	Economisch hoog scenario: LAAGSTE vraag sociale huur
2022-2025	+ 3.430	+ 2.690	+ 2.090
2025-2030	+ 6.620	+ 5.415	+ 4.560
2022-2030	+ 10.050	+ 8.105	+ 6.650
2030-2035	+ 1.480	+ 550	-100
2035-2040	+ 250	- 790	- 1.485
2022-2040	+ 11.780	+ 7.865	+ 5.065

Bron: woningmarktanalyse Companen (2022)

Maatschappelijke kenschets scenario's behoefte sociale huur

De drie scenario's die we voor de behoefte aan sociale huur schetsen, zijn vrij cijfermatig aangevlogen. Om wat meer context te geven, lichten we in dit kader kort toe hoe de wereld er ongeveer uitziet in deze drie scenario's:

- *Economisch hoog scenario (laagste vraag naar sociale huur):* dit scenario gaat uit van de situatie zoals die ongeveer twee jaar geleden was. De druk op de (betaalbare) woningmarkt was hoog, maar de economische vooruitzichten waren relatief goed. De coronacrisis had geen grote (blijvende) impact op de economie, waardoor de koopkracht van inwoners op peil bleef. De vraag naar sociale huur neemt in dit scenario toe, maar met name door de huishoudensgroei, niet door economische ontwikkelingen.
- *Economisch middenscenario:* dit scenario gaat uit van een grotere druk op de sociale huurmarkt doordat de koopkracht van (lagere en midden-)inkomens daalt in een onrustige economie. Door stijgende prijzen in het koopsegment zoeken steeds meer groepen naar een sociale huurwoning, waardoor de druk op dit segment meer toeneemt dan in een economisch gunstiger scenario. De economische situatie in dit scenario is onrustig, maar op de lange termijn herstelt deze.
- *Economisch laag scenario (hoogste vraag naar sociale huur):* dit laatste scenario gaat meer uit van een momentopname van het huidige tijdsgewricht. De stijgende energieprijzen, rente, inflatie en onzekerheid blijven bestaan, en zorgen voor meer betaalproblemen voor grote groepen Nederlanders. Onrust in de wereld zorgt ook voor een piek in de migratie en instroom van asielzoekers, wat de vraag naar sociale huur verder vergroot. De (economische) trends die we nu zien blijven ook in de toekomst een belangrijke rol spelen.

6.2 Vraag naar sociale huur in Twente

We hebben een inschatting gemaakt van de vraag naar sociale huur in Twente. Dat deden we op basis van twee ingrediënten:

- De ondergrens wordt gevormd door een berekening gebaseerd op de huishoudensontwikkeling volgens Primos2020 (zonder 30% Primos2020 behoefte) en lage economische groei (zie vorige pagina). Om per gemeente een inschatting te maken hoe de doelgroep voor sociale huur zich ontwikkelt, is per gemeente gekeken naar leeftijdsopbouw in de sociale huur, de demografische ontwikkeling in de sociale huur (vergrijzing en ontgroening), het generatie-effect (ouderen krijgen een grotere oriëntatie op de koopsector) en feitelijk verhuisgedrag.
- De bovengrens wordt gevormd door de woningbehoefte (inclusief 30% Primos2020) in Twente van zo'n 11.000 woningen. Een deel hiervan zal in de sociale huur gebouwd moeten worden. De toevoeging van sociale huur landt relatief gezien meer in de kleine kernen, omdat deze meer vergrijsd zijn en het generatie-effect beperkt is (ouderen wonen nu al meer in een koopwoning). In de grote steden (Enschede, Hengelo en Almelo) telt het generatie-effect juist stevig door, doordat ouderen vaker in een sociale huurwoning wonen, terwijl nieuwe generaties meer koop georiënteerd zijn.

Voor heel Twente komen we uit op een behoefte aan sociale huur van + 1.940 tot + 2.640 woningen in de periode van 2022 tot 2030.

In bijlage 1 staat een tabel met de inschatting van de vraag naar sociale huur op basis van het economisch middenscenario.

Tabel 6.2: Behoefte aan sociale huur per gemeente, 2022-2030

Gemeente	Ondergrens	Bovengrens
Almelo	+ 200	+ 310
Borne	+ 180	+ 250
Dinkelland	+ 20	+ 40
Enschede	+ 310	+ 405
Haaksbergen	+ 40	+ 55
Hellendoorn	+ 230	+ 290
Hengelo	+ 250	+ 340
Hof van Twente	+ 80	+ 105
Losser	+ 60	+ 90
Oldenzaal	+ 70	+ 100
Rijssen-Holten	+ 220	+ 280
Tubbergen	+ 10	+ 25
Twenterand	+ 190	+ 230
Wierden	+ 80	+ 120
Totaal	+ 1.940	+ 2.640

Bron: woningmarktsimulatie Companen (2022)

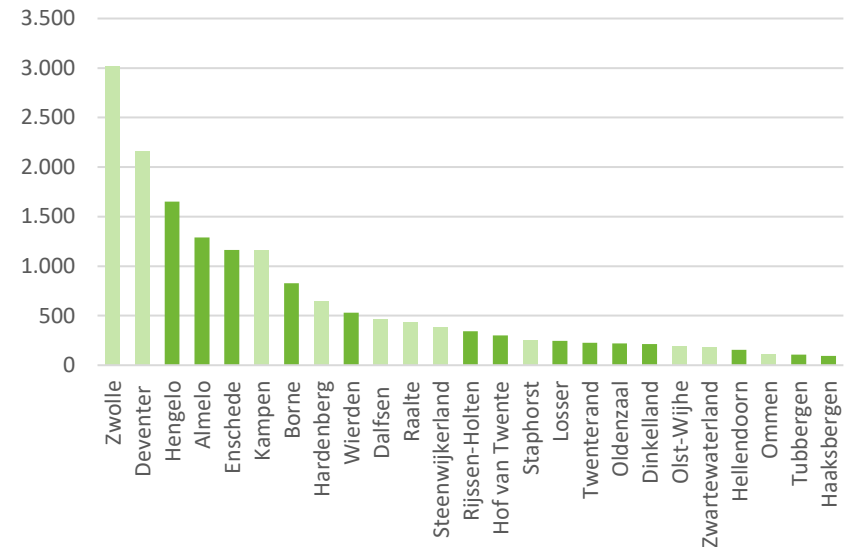
Achtergrond vraag sociale huur

Uit ons onderzoek blijkt dat de vraag naar sociale huur in Twente (in tegenstelling tot in heel Overijssel) op den duur afneemt. Omdat de vraag op dit moment nog heel hoog is voelt dit als een tegenstrijdige uitkomst. Een belangrijke factor voor dit beeld ligt in de bevolkings- en huishoudensprognoses.

Eén van de ingrediënten voor de bevolkings- en huishoudensprognoses van Primos is het aantal woningbouwplannen in een gemeente. Daarnaast telt ook de feitelijke nieuwbouw van de afgelopen jaren mee. Als er in een gemeente dus weinig is gebouwd, of er zijn weinig harde woningbouwplannen (of een combinatie van die twee), valt de Primosprognose lager uit. In de figuur hiernaast is de plancapaciteit van de gemeenten in Overijssel zichtbaar. Deze cijfers zijn afkomstig van de Planmonitor wonen in oktober 2022. Cijfers van een monitor zijn veranderlijk, en dus kan de plancapaciteit op een ander moment hoger of lager zijn. In verhouding met het aantal inwoners heeft Enschede een relatief lage plancapaciteit. Daardoor komt de huishoudensprognose ook lager uit.

De vraag naar sociale huur wordt vervolgens mede bepaald door de huishoudensgroei. Daardoor is ook de vraag naar sociale huur relatief laag in gemeenten met een lage huishoudensprognose. Tot 2030 neemt het aantal huishoudens in alle gemeenten toe, maar van 2030 tot 2040 is aan de hand van de Primos-prognose in veel gemeenten een daling verwacht. In de Twentse gemeenten Almelo, Dinkelland, Enschede, Hengelo, Hof van Twente, Losser, Oldenzaal en Tubbergen zal het aantal huishoudens volgens de Primos-prognose afnemen. In Enschede is dit zelfs een afname van 2.370 huishoudens. Dit heeft een directe invloed op de verwachte vraag naar sociale huur. In de praktijk kan blijken dat met meer nieuwbouw, de prognose in de loop der jaren naar boven wordt bijgesteld.

Figuur 6.1: Harde plancapaciteit gemeenten van 2022 tot 2032



Bron: Planmonitor wonen, gemeente Overijssel (2022)

Vergelijking met onderzoek Woningmarkt in Twente van EIB

In 2017 heeft het EIB een onderzoek gedaan naar de woningmarkt in Twente. Hierin worden prognoses en strategische kansen voor de samenwerkende woningcorporaties van WoON Twente uiteengezet. De conclusies over de kwalitatieve ontwikkelingen van de woningmarktsegmenten uit het onderzoek van de EIB worden kort uitgelicht en vergeleken met de conclusies getrokken in dit onderzoek.

Uit het woningmarktonderzoek van het EIB blijkt dat de vraag in het gereguleerde huursegment tot 2030 naar verwachting zal afnemen met ruim 10.000 huishoudens. In dit onderzoek verwachten we geen daling in de vraag in het gereguleerde huursegment. Tot 2030 groeit de verwachte behoefte aan sociale huurwoningen met 1.940 (basisprognose) tot 2.640 (130% Primos2020). Dit is dus een verschil met de daling verwacht uit het EIB-onderzoek. Er zijn enkele verklaringen voor dit verschil:

- Het EIB gaat uit van sterke cohorteffecten tot 2030. In het leeftijdscohort tussen 50 en 70 jaar is tussen 2006 en 2015 het aandeel van het vrije huur- en koopsegment toegenomen ten koste van het gereguleerde huursegment. Dit komt onder andere door een stijging van het opleidingsniveau en hiermee gepaard een hoger huishoudinkomen. Ze verwachten dat deze cohorteffecten tot 2030 zullen doorwerken. Ze gaan dus uit van een hoog economisch scenario. In ons onderzoek gaan we juist uit van een laag economisch scenario.
- De huishoudensprognose is veranderd. Er is sprake van een sterkere verwachte groei in huishoudens tot 2030 dan eerder gesteld werd. In het EIB-rapport werd het aantal huishoudens in 2030 geschat op 286.200 terwijl dit nu op 291.692 ligt.
- De migratietrend is veranderd. De migratie is hoger dan eerder verwacht werd, hierdoor is de vraag naar sociale huurwoningen ook hoger.

- Bij het toewijzen van sociale huurwoningen is vanaf 1 januari 2022 een hogere inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens gaan gelden. De grens voor meerpersoonshuishoudens was €40.024 in 2021 en is per 1 januari 2022 €45.014 geworden. Hierdoor is de doelgroep voor de corporatiesector groter geworden, en kunnen meerdere huishoudens een beroep doen op een sociale huurwoning.

6.3 Totale woningbehoefte in Overijssel

Woningbehoefte 130% Primos2020

De woningvraag vanuit Overijssel richt zich met name op het betaalbare segment. Ongeveer een derde van de woningvraag richt zich op het sociale segment. Ruim een kwart op huurwoningen in de vrije sector. De nadruk van de woningvraag in het huursegment richt zich op appartementen of grondgebonden levensloopgeschikte woningen (woningen die geschikt zijn voor verschillende levensfasen). In de koopsector ligt de vraag met name in het betaalbare segment. Dat dat aandeel zo groot is, is uit twee oorzaken te verklaren: de leencapaciteit van huishoudens neemt met de gestegen rente af, waarmee de betaalbaarheid van een koopwoning (verder) onder druk komt te staan. Tegelijkertijd zijn er – zeker in de landelijke gebieden – in Overijssel al meer (ruime) grondgebonden woningen, waardoor er een theoretisch overschot kan ontstaan. Het is natuurlijk de vraag of dit ook in de praktijk gebeurt. Het vrijkomen van ruime woningen kan ook weer een extra vraag scheppen van woningzoekenden die elders niet aan bod komen.

Aandachtspunt bij een hoge vraag naar woningen in het betaalbare segment is dat nieuwbouwprojecten ook financieel haalbaar moeten zijn. Te stevig inzetten op woningbouw in het betaalbare segment kan leiden tot uit- of zelfs afstel van de nieuwbouw en daarmee ten koste gaan van de totale woningbouwproductie. Het is zoeken naar de juiste balans en de juiste prioriteiten.

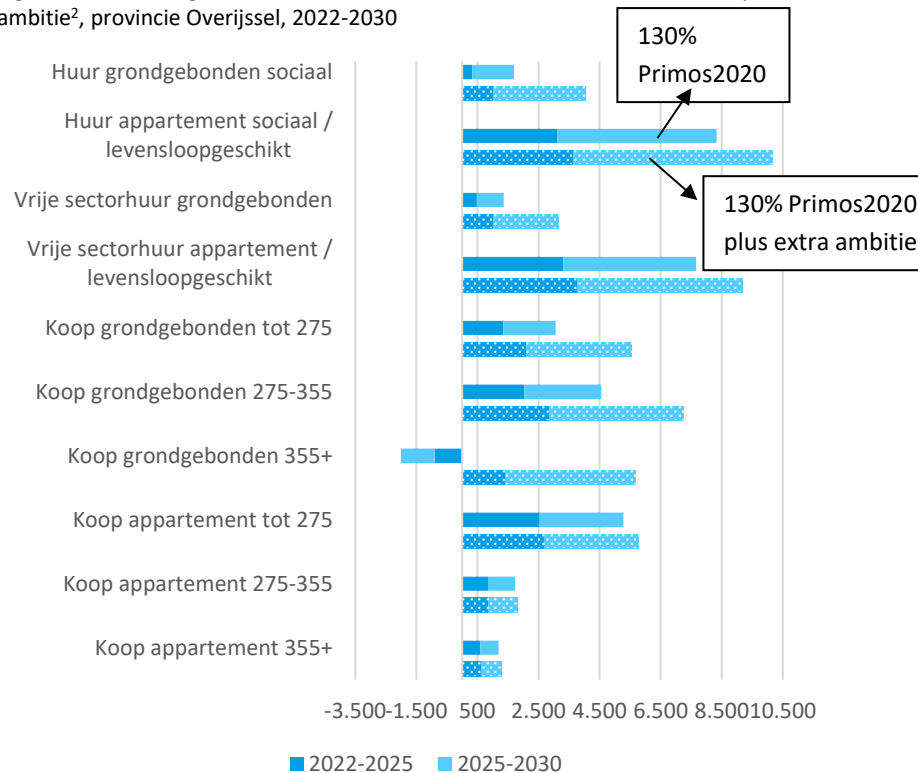
Tabel 6.3: Segmenten totale woningbehoefte (130% Primos2020) provincie Overijssel, 2022-2030

Segment	Aandeel
Sociale huur	30%
Vrije sector huur	27%
Koop tot € 355.000	43%
Koop vanaf € 355.000	0%
Totaal	100%

Bron: woningmarktsimulatie Companen (2022)

In bijlage 1 is de kwalitatieve woningbehoefte voor Overijssel en per ruimtelijke strategie ook uitgewerkt voor het economisch middenscenario (130% Primos2020).

Figuur 6.2: Woningbehoefte 130% Primos2020¹ en 130% Primos2020 plus extra ambitie², provincie Overijssel, 2022-2030



*) In deze figuur, maar ook op de volgende figuren betekent een balk naar rechts een tekort aan woningen. Als een balk negatief wordt, betekent dit een (potentieel) overschot aan woningen.

¹ Woningbehoefte 130% Primos2020 = staven effen opvulling.

² Woningbehoefte 130% Primos2020 plus extra ambitie = staven patroonopvulling.

Bron: woningmarktsimulatie Companen (2022)

Woningbehoefte 130% Primos2020 plus extra ambitie

De extra ambitie baseren we op de woonwensen van doelgroepen die de afgelopen jaren naar Overijssel zijn verhuisd. Het ligt immers in de lijn der verwachtingen dat dit beeld zich ook de komende jaren voortzet. Zoals al bleek in de analyse van de verhuisbewegingen, komen de meeste vestigers in Overijssel uit nabijgelegen gemeenten. Daarbij maken we de aanname dat het aantal studenten en aantal ouderen dat naar Overijssel verhuist, niet enorm gaat toenemen ten opzichte van de afgelopen jaren. Het ligt meer voor de hand dat de woningvraag met name vanuit startende stellen, gezinnen en mogelijk stellen van middelbare leeftijd komt. Dat zien we vervolgens ook terug in de woningvraag: deze is meer gericht op dure koopwoningen dan de eigen behoefte van Overijssel.

Tabel 6.4: Segmenten behoefte 130% (Primos2020) plus extra ambitie provincie Overijssel, 2022-2030

Segment	Aandeel
Sociale huur	26%
Vrije sector huur	23%
Koop tot € 355.000	38%
Koop vanaf € 355.000	13%
Totaal	100%

Bron: woningmarktsimulatie Companen (2022)

Wat valt op?

Vraag naar koop vanaf € 355.000

Vanuit de eigen behoefte vanuit Overijssel (130% Primos2020) ontstaat ruimte in het dure koopsegment. Er is substantiële vraag naar deze woningen, alleen het aanbod in de bestaande voorraad neemt sneller toe. Wanneer de vraag van elders (extra ambitie) wordt meegenomen, zien we een tekort aan koopwoningen in het dure segment. De ruimte die we waarnemen, ontstaat doordat de huidige bewoners ouder worden en een stap zetten naar een voor

ouderen geschikte woning. Dan komen potentieel meer van deze woningen de komende jaren op de markt. Er zijn veel van deze woningen in de gemeenten in Overijssel. Dit prijssegment is op dit moment onbetaalbaar voor starters. Zij hebben wel een functie voor de vraag van vestigers. Na 2025 neemt dit potentiële overschot toe. Dan worden minder courante woningen mogelijk minder makkelijk te verkopen. Dit speelt vooral in het segment vanaf € 500.000.

Vraag naar appartementen vrije sector huur

Er is een aanvullende vraag naar met name appartementen en levensloopgeschikte woningen in de vrije huursector. In de huidige krappe woningmarkt is de vraag naar vrije sector huurwoningen relatief hoog doordat het een alternatief is voor goedkope koopwoningen, waar doelgroepen zoals starters nu vaak niet aan bod komen. Er is veel dynamiek in dit segment, doordat het voor veel huishoudens een tussenstap is richting een koopwoning. De aanvullende vraag lijkt door de dynamiek sterk aangezet, maar is wel realistisch door het gebrek aan betaalbare alternatieven in de huidige woningmarkt.

Woningbehoefte per ruimtelijke strategie

Op de komende pagina's zoomen we nader in op de woningbehoefte per ruimtelijke strategie. Hierbij geven we globaal aan wat de verschillen zijn met andere ruimtelijke strategieën. Soms valt een gemeente onder een ruimtelijke strategie, maar zijn sommige kernen binnen die gemeente te kenmerken als nevenschikte ruimtelijke strategie. Gemeenten waarvoor dit geldt hebben we gedeeltelijk bij twee strategieën meegenomen. Zo komen voor Twente de gemeenten Hellendoorn, Twenterand en Wierden deels voor in Wonen langs de radialen en Buiten wonen. Voor West-Overijssel komen de gemeenten Dalfsen, Hardenberg, Ommen, Raalte, Steenwijkerland en Zwartewaterland deels voor in Centraal wonen en Ontspannen wonen.

6.4 Twente – Stedelijk wonen

De kwalitatieve woningbehoefte in Stedelijk wonen ziet er als volgt uit, vergeleken met de andere ruimtelijke strategieën in Twente:

- **Huur grondgebonden sociaal:** Er is met name een aanvullende behoefte aan grondgebonden sociale huurwoningen. Dat strookt ook met het beeld van de corporaties in Twente: op eengezinswoningen wordt veel meer gereageerd dan op appartementen. Daarnaast staan er al relatief veel sociale huurappartementen in de Twentse steden. Wel blijkt uit onderzoek van de corporaties dat binnen de sociale huurappartementen meer behoefte is aan levensloopgeschikte appartementen; dit vraagt dus om een extra kwaliteitsslag binnen dit segment.
- **Appartementen of grondgebonden levensloopgeschikte woningen in de vrije sector huur:** Deze vraag komt vanuit jonge een- en tweepersoonshuishoudens tot 35 jaar, maar steeds vaker ook vanuit oudere huishoudens die kleiner willen wonen. Een deel van deze groep wil ook koopappartementen – met name in het lagere segment.
- **(Middel)dure grondgebonden koopwoningen:** Het zwaartepunt qua grondgebonden koopwoningen ligt op het middeldure segment (eigen behoefte Overijssel) en dure segment (behoefte vanuit extra ambitie). Er staan al relatief veel goedkope koopwoningen in de Twentse steden. Duurdere koopwoningen vormen hier een kwalitatieve aanvulling op.

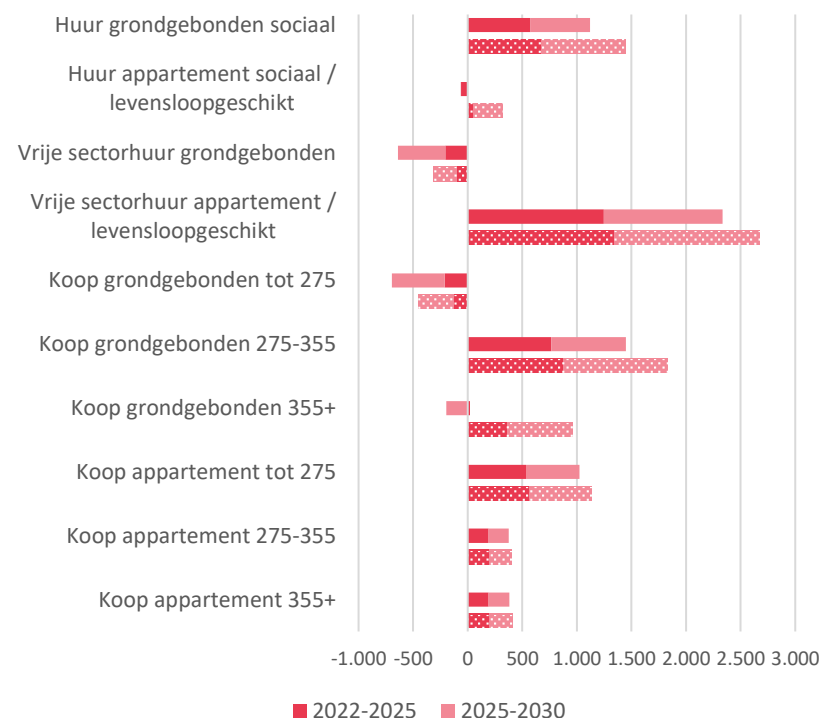
Tabel 6.5: Segmenten woningbehoefte 130% Primos2020 en Primos2020 plus extra ambitie, Twente 'Stedelijk wonen', 2022-2030

Segment	130% Primos2020	130% Primos2020 plus extra ambitie
Sociale huur	21%	21%
Vrije sector huur	33%	28%

Koop tot € 355.000	42%	35%
Koop vanaf € 355.000	4%	16%
Totaal	100%	100%

Bron: woningmarktsimulatie Companen (2022)

Figuur 6.3: Woningbehoefte 130% Primos2020¹ en 130% Primos2020 plus extra ambitie², Twente 'Stedelijk wonen', 2022-2030



¹ Woningbehoefte 130% Primos2020 = staven effen opvulling.

² Woningbehoefte 130% Primos2020 plus extra ambitie = staven patroonopvulling.

Bron: woningmarktsimulatie Companen (2022)

6.5 Twente – Wonen langs de radialen

De kwalitatieve woningbehoefte in Wonen langs de radialen ziet er als volgt uit, vergeleken met de andere ruimtelijke strategieën in Twente:

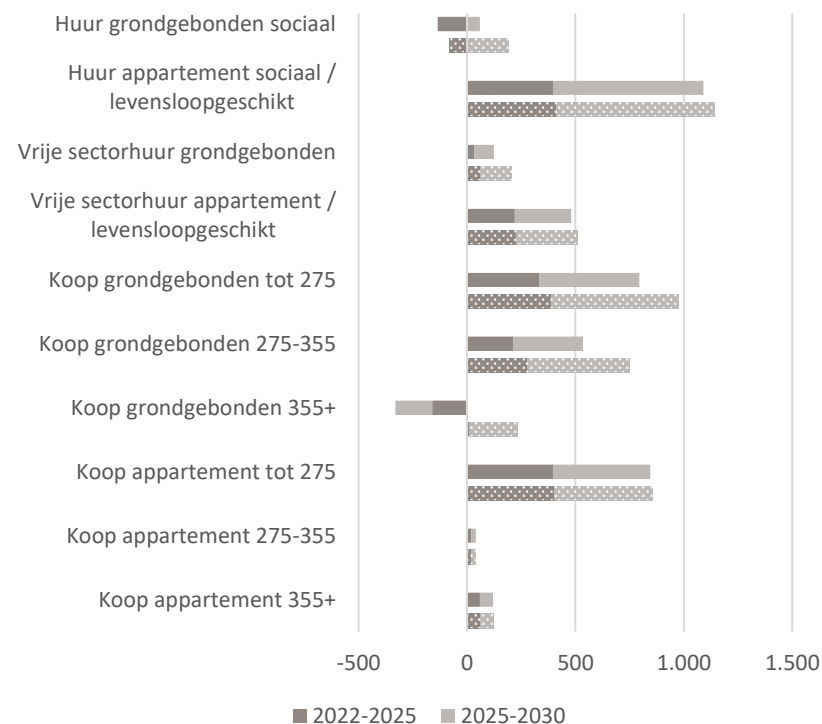
- **Sociale huurappartementen:** De totale behoefte aan sociale huur ligt in Wonen langs de radialen hoger dan in de andere twee strategieën. Anders dan in de steden, ligt de behoefte met name bij appartementen of levensloopgeschikte grondgebonden woningen. Dat type is nog niet voldoende aanwezig in Wonen langs de radialen.
- **Grondgebonden koopwoningen in alle segmenten:** Er is vraag naar grondgebonden koopwoningen in alle segmenten. Het zwaartepunt ligt bij de goedkope en middeldure grondgebonden woningen. De vraag naar het dure segment komt vooral vanuit de extra ambitie.
- **Goedkope koopappartementen:** Naast grondgebonden koopwoningen, is er ook relatief veel vraag naar koopappartementen in het goedkope segment.

Tabel 6.6: Segmenten woningbehoefte 130% Primos2020 en 130% Primos2020 plus extra ambitie, Twente 'Wonen langs de radialen', 2022-2030

Segment	130% Primos2020	130% Primos2020 plus extra ambitie
Sociale huur	26%	25%
Vrije sector huur	16%	14%
Koop tot € 355.000	58%	53%
Koop vanaf € 355.000	0%	7%
Totaal	100%	100%

Bron: woningmarktsimulatie Companen (2022)

Figuur 6.4: Woningbehoefte 130% Primos2020¹ en 130% Primos2020 plus extra ambitie², Twente 'Wonen langs de radialen', 2022-2030



¹ Woningbehoefte 130% Primos2020 = staven effen opvulling.

² Woningbehoefte 130% Primos2020 plus extra ambitie = staven patroonopvulling.

Bron: woningmarktsimulatie Companen (2022)

6.6 Twente – Buiten wonen

De kwalitatieve woningbehoefte in Buiten wonen ziet er als volgt uit, vergeleken met de andere ruimtelijke strategieën in Twente:

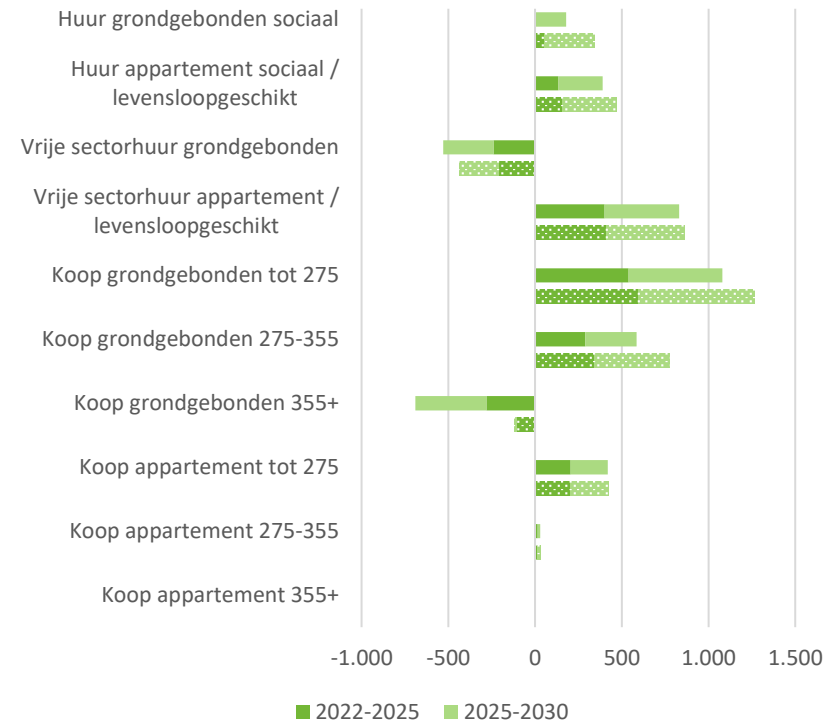
- **Diverse uitbreiding sociale huurvoorraad:** In Buiten wonen is er zowel behoefte aan grondgebonden woningen als levensloopgeschikte woningen/appartementen. Anders dan in de stad en Wonen langs de radialen, waar duidelijk één woningtype extra nodig is.
- **Vrije sector huurappartementen:** Er is behoefte aan huurappartementen in de vrije sector. Grondgebonden woningen in dit segment zijn er voldoende. In theorie zelfs te veel, maar in de praktijk vervult dit segment een belangrijke rol als substitutie voor doelgroepen die niet aan bod komen in de sociale huur of op de koopmarkt.
- **Goedkope grondgebonden koopwoningen en -appartementen:** De vraag qua koopwoningen richt zich met name op goedkopere grondgebonden woningen, en goedkope appartementen. Er is beperkt vraag naar duurdere appartementen. In de bestaande voorraad staan veel ruime grondgebonden koopwoningen, waardoor de extra vraag hiernaar niet groot is.

Tabel 6.7: Segmenten woningbehoefte 130% Primos2020 en Primos2020 plus extra ambitie, Twente 'Buiten wonen', 2022-2030

Segment	130% Primos2020	130% Primos2020 plus extra ambitie
Sociale huur	19%	22%
Vrije sector huur	10%	12%
Koop tot € 355.000	71%	66%
Koop vanaf € 355.000	0%	0%
Totaal	100%	100%

Bron: woningmarktsimulatie Companen (2022)

Figuur 6.5: Woningbehoefte 130% Primos2020¹ en 130% Primos2020 plus extra ambitie², Twente 'Buiten wonen', 2022-2030



¹ Woningbehoefte 130% Primos2020 = staven effen opvulling.

² Woningbehoefte 130% Primos2020 plus extra ambitie = staven patroonopvulling.

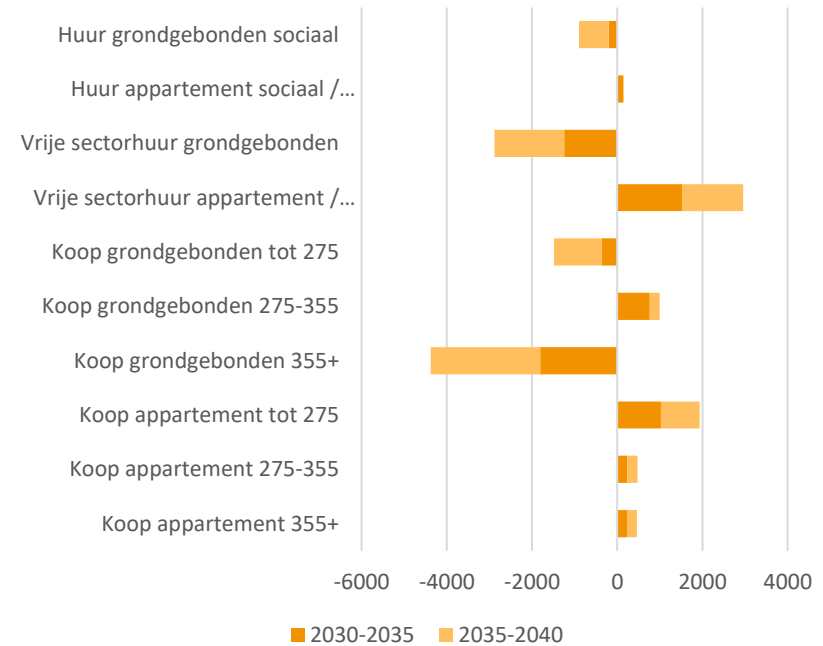
Bron: woningmarktsimulatie Companen (2022)

6.7 Twente – doorkijk 2030-2040

Als we een doorkijk maken naar de periode vanaf 2030 dan zien we voor de drie ruimtelijke strategieën samengenomen, dat het zwaartepunt van de opgave er als volgt uitziet:

- **Uitbreiding sociale huurvoorraad:** Een nog beperkte opgave in levensloopgeschikte woningen en appartementen.
- **Vrije sector huurappartementen:** Er is behoefte aan huurappartementen in de vrije sector. Grondgebonden woningen in dit segment zijn er voldoende. In theorie zelfs te veel, maar in de praktijk vervult dit segment een belangrijke rol als substitutie voor doelgroepen die niet aan bod komen in de sociale huur of op de koopmarkt.
- **Grondgebonden woningen en appartementen:** De vraag qua koopwoningen richt zich met name op grondgebonden koopwoningen tussen €275-355.000 en goedkope appartementen (tot €275.000).

Figuur 6.6: Woningbehoefte 130% Primos2020, Twente, 2030-2040



Bron: woningmarktsimulatie Companen (2022)

6.8 West-Overijssel – Stedelijk wonen

De kwalitatieve woningbehoefte in Stedelijk wonen ziet er als volgt uit, vergeleken met de andere ruimtelijke strategieën in West-Overijssel:

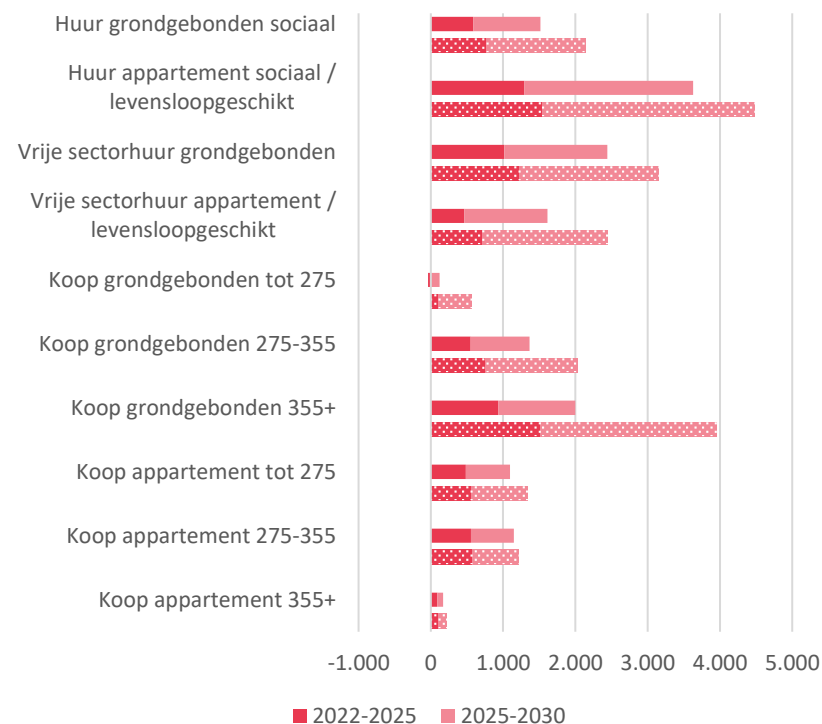
- **Sociale huurwoningen:** Er is zowel vraag naar sociale huurappartementen als naar grondgebonden sociale huurwoningen. De nadruk ligt wel op levensloopgeschikte woningen of appartementen.
- **Vrije sector huurwoningen:** Er is zeker vergeleken met de andere ruimtelijke strategieën in West-Overijssel, veel behoefte aan grondgebonden huurwoningen in de vrije sector. Ook qua appartementen in dit segment ligt er een uitbreidingsopgave.
- **Duurdere grondgebonden koopwoningen:** De nadruk qua koopwoningen ligt in het dure segment. Dat is een segment waar nu veel woningzoekenden voor uitwijken naar gemeenten als Kampen, Olst-Wijhe en Dalfsen.

Tabel 6.8: Segmenten woningbehoefte 130% Primos2020 en Primos2020 plus extra ambitie, West-Overijssel 'Stedelijk wonen', 2022-2030

Segment	130% Primos2020	130% Primos2020 plus extra ambitie
Sociale huur	34%	31%
Vrije sector huur	27%	26%
Koop tot € 355.000	25%	24%
Koop vanaf € 355.000	14%	19%
Totaal	100%	100%

Bron: woningmarktsimulatie Companen (2022)

Figuur 6.7: Woningbehoefte 130% Primos2020¹ en 130% Primos2020 plus extra ambitie², West-Overijssel 'Stedelijk wonen', 2022-2030



¹ Woningbehoefte 130% Primos2020 = staven effen opvulling.

² Woningbehoefte 130% Primos2020 plus extra ambitie = staven patroonopvulling.

Bron: woningmarktsimulatie Companen (2022)

6.9 West-Overijssel – Centraal wonen

De kwalitatieve woningbehoefte in Centraal wonen ziet er als volgt uit, vergeleken met de andere ruimtelijke strategieën in West-Overijssel:

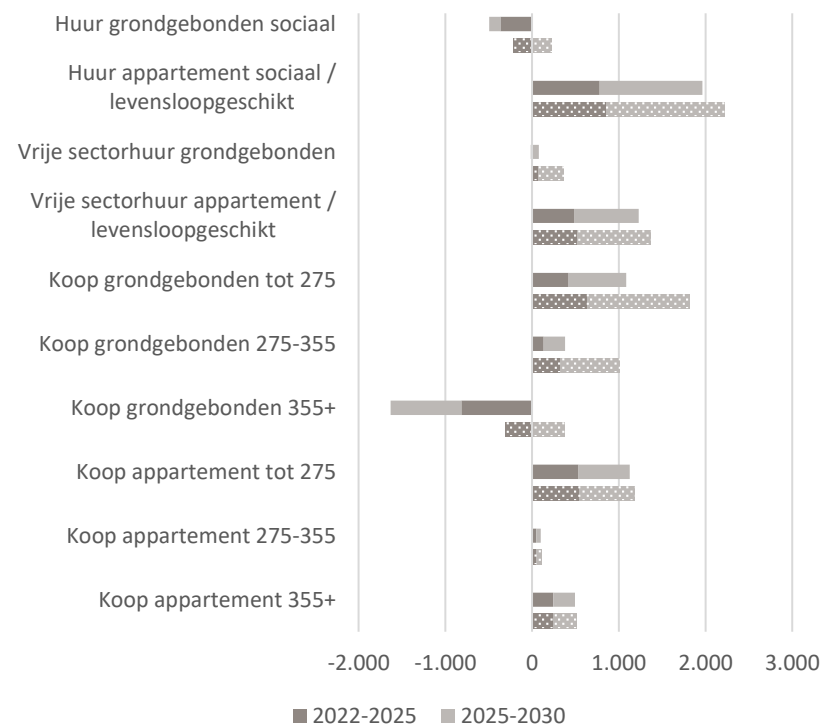
- **Sociale huurappartementen:** Anders dan in Stedelijk wonen is er in Centraal wonen vooral behoefte aan sociale huurappartementen. Het aantal grondgebonden sociale huurwoningen is min of meer voldoende.
- **Vrije sector huurappartementen:** Ook in de vrije sector ligt de nadruk van de vraag met name op appartementen en levensloopgeschikte woningen. Het aanbod van dit woningtype blijft in deze ruimtelijke strategie achter bij de vraag. In de huidige krappe woningmarkt is de vraag naar vrije sector huurwoningen relatief hoog doordat het een alternatief is voor betaalbare koopwoningen, waar doelgroepen zoals starters nu vaak niet aan bod komen.
- **Goedkopere koopwoningen:** Zowel als het gaat om grondgebonden woningen als appartementen is er vooral behoefte aan goedkopere koopwoningen. Aanvullend ligt er qua dure koopappartementen een uitbreidingsopgave. Vanuit de extra ambitie is er vanaf 2025 wel een uitbreidingsbehoefte van grondgebonden woningen in het dure segment.

Tabel 6.9: Segmenten woningbehoefte 130% Primos2020 en Primos2020 plus extra ambitie, West-Overijssel 'Centraal wonen', 2022-2030

Segment	130% Primos2020	130% Primos2020 plus extra ambitie
Sociale huur	27%	26%
Vrije sector huur	24%	20%
Koop tot € 355.000	49%	48%
Koop vanaf € 355.000	0%	7%
Totaal	100%	100%

Bron: woningmarktsimulatie Companen (2022)

Figuur 6.8: Woningbehoefte 130% Primos2020¹ en 130% Primos2020 plus extra ambitie², West-Overijssel 'Centraal wonen', 2022-2030



¹ Woningbehoefte 130% Primos2020 = staven effen opvulling.

² Woningbehoefte 130% Primos2020 plus extra ambitie = staven patroonopvulling.

Bron: woningmarktsimulatie Companen (2022)

6.10 West-Overijssel – Ontspannen wonen

De kwalitatieve woningbehoefte in Ontspannen wonen ziet er als volgt uit, vergeleken met de andere ruimtelijke strategieën in West-Overijssel:

- **Sociale huurappartementen:** Net als in Centraal wonen ligt de uitbreidingsopgave in de sociale huur met name op appartementen en grondgebonden levensloopgeschikte woningen.
- **Vrije sector huurappartementen:** Er is een aanvullende vraag naar huurwoningen in de vrije huursector. Het betreft per saldo vooral appartementen. Net als in Centraal Wonen komt de aanvullende vraag naar de vrije huursector deels voort uit substitutie voor doelgroepen die niet aan bod komen op de koopmarkt: starters verhuizen in de praktijk vaker naar een particuliere huurwoning dan een koopwoning.
- **Grondgebonden koopwoningen in alle segmenten:** Vanuit de eigen behoefte aan grondgebonden koopwoningen ligt er vooral een uitbreidingsopgave in het goedkope en middeldure segment. Wanneer de behoefte vanuit de extra ambitie wordt meegenomen, ligt er ook een uitbreidingsopgave in het dure segment.
- **Goedkope koopappartementen:** De woningbehoefte qua koopappartementen ligt in het goedkope segment. De uitbreidingsvraag in duurdere segmenten is nihil.

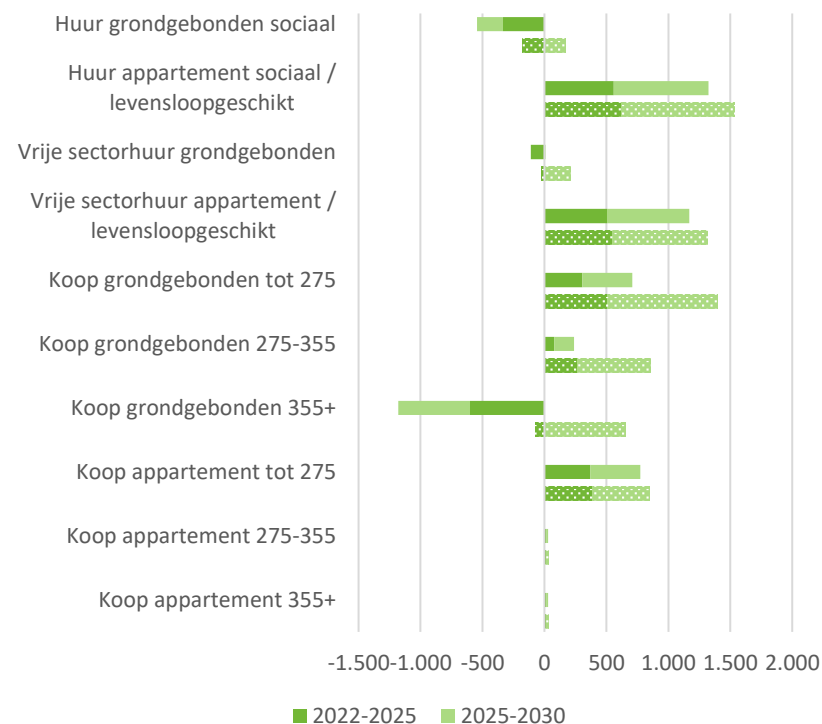
Tabel 6.10: Segmenten woningbehoefte 130% Primos2020 en Primos2020 plus extra ambitie, West-Overijssel 'Ontspannen wonen', 2022-2030

Segment	130% Primos2020	130% Primos2020 plus extra ambitie
Sociale huur	22%	23%
Vrije sector huur	30%	22%
Koop tot € 355.000	48%	46%

Koop vanaf € 355.000	0%	9%
Totaal	100%	100%

Bron: woningmarktsimulatie Companen (2022)

Figuur 6.9: Woningbehoefte 130% Primos2020¹ en 130% Primos2020 plus extra ambitie², West-Overijssel 'Ontspannen wonen', 2022- 2030



¹ Woningbehoefte 130% Primos2020 = staven effen opvulling.

² Woningbehoefte 130% Primos2020 plus extra ambitie = staven patroonopvulling.

Bron: woningmarktsimulatie Companen (2022)

6.11 Wensen voor de woonomgeving

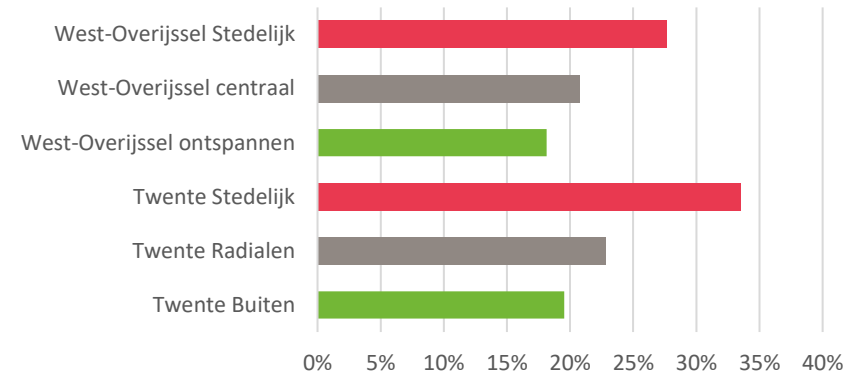
Deze paragraaf geeft inzicht in de wensen van woningzoekenden als het om de woonomgeving gaat. Zoeken mensen die in de stad willen wonen naar een ander type woonomgeving dan iemand die in een grotere kern nabij de stad wil wonen? En hoe zit dat verschil tussen stad en het meer landelijke gebied? Deze kwalitatieve duiding geeft een globaal inzicht in welk type woonomgeving er in de ruimtelijke strategieën wenselijk is.

Hoe stedelijker het gebied, hoe belangrijker de nabijheid van voorzieningen

Wat voor waarde hechten woningzoekenden aan de nabijheid van winkels? Zowel in Twente als in West-Overijssel blijkt dat hoe stedelijker het woonmilieu, hoe belangrijker het is dat er winkels binnen een straal van 500 meter aanwezig zijn. In grote steden vindt men het dus belangrijker dat er winkels nabij zijn. Dit ligt in de lijn der verwachting. Opvallend is dat in Twente deze voorkeur sterker is dan in West-Overijssel. In de steden in Twente vindt 34% het belangrijk dat er winkels binnen 500 meter aanwezig zijn, in West-Overijssel is dit 28%.

Uitgesplitst naar huishoudentype zien we dat hoe ouder de personen in huishoudens zijn, hoe belangrijker de nabijheid van winkels is. De groep één- en tweepersoonshuishoudens tot 54 jaar vindt de nabijheid van winkels binnen 500 meter niet vaak belangrijk (20%). De groep tussen de 55 en 75 jaar vindt het al een stuk belangrijker (35%), en bij de huishoudens boven de 75 jaar is het bijna altijd van belang (75%) binnen 500 meter van winkels te wonen. Gezinnen vinden het net als de jongere huishoudens ook niet heel belangrijk (20%).

Figuur 6.10: Gewenste afstand tot winkels is minder dan 500 meter



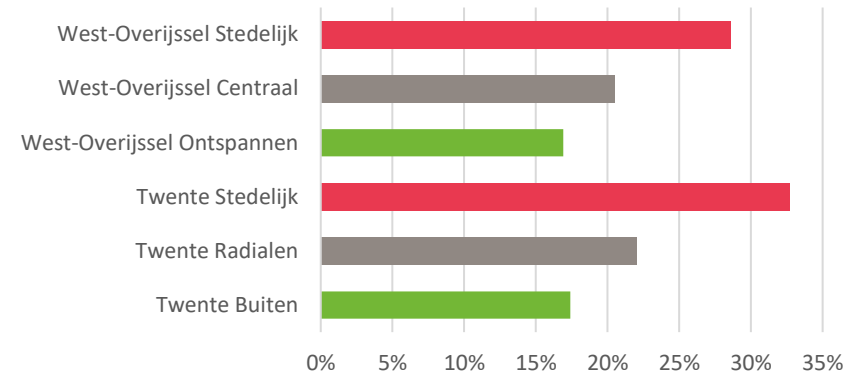
Bron: WoON2021

Nabijheid van basisscholen

We hebben bekeken in hoeverre gezinnen het belangrijk vinden binnen 500 meter van een basisschool te wonen. Bij andere huishoudensgroepen speelt deze wens uiteraard geen grote rol van betekenis. In de steden vindt men scholen in de nabijheid vaker belangrijk dan in het buitengebied. In het buitengebied nemen mensen voor lief dat voorzieningen verder weg liggen, afgezet tegen de rust en ruimte die daar te vinden is. In de Twentse steden vindt 33% van de personen het belangrijk om scholen in de directe buurt te hebben, in West-Overijssel is dit 29%. Wederom is het effect in Twente dus sterker dan in West-Overijssel. Hieruit kunnen we de voorzichtige conclusie trekken dat de nabijheid van voorzieningen in Twente iets belangrijker gevonden wordt dan in West-Overijssel.

Ook kunnen we voorzichtig concluderen dat het met name in de steden van belang is om gemende woonmilieus te creëren, waar meer functies te vinden zijn dan alleen wonen. In de meer landelijke gebieden is dit minder belangrijk – daar zijn woningzoekenden minder gericht op voorzieningen in de nabijheid. Centraal wonen en Wonen langs de radialen liggen qua wensen voor de woonomgeving dicht bij het landelijk gebied dan bij de steden. Ook hier lijkt het hebben van voorzieningen in de directe nabijheid minder van belang dan in de stad.

Figuur 6.11: Gewenste afstand basisschool is minder dan 500 meter



Bron: WoON2021

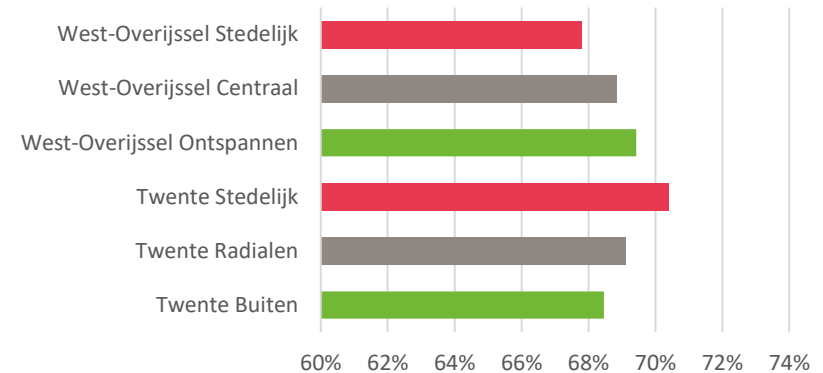
Groen in de buurt is een belangrijke woonwens

In het WoON-onderzoek is gevraagd of inwoners een voorkeur hebben voor groen, veel parken, groenstroken en perkjes in de buurt. Binnen alle ruimtelijke strategieën vindt men dit vaak belangrijk: de actieve voorkeur voor groen schommelt tussen de 68% en 70%. Verschillen tussen de ruimtelijke strategieën, al zijn ze maar klein, leveren wel verrassende resultaten op. Zo vinden inwoners in Twentse stedelijke milieus het iets belangrijk dat er veel groen in de buurt is dan inwoners in het Twentse buitengebied. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat groen in de landelijke gebieden al meer aanwezig is en het hierdoor vanzelfsprekender voor inwoners is. In West-Overijssel zien we dit beeld qua woonwensen net andersom. Hier is er in de buitengebieden iets meer voorkeur voor groen, maar de verschillen in voorkeur tussen de ruimtelijke strategieën zijn erg klein. Hoe dan ook blijkt het dat ook in de stedelijke gebieden er een sterke voorkeur is voor groen in de buurt. Bij het bouwen binnen stedelijke gebieden is het dus belangrijk aandacht te hebben voor voldoende groen in de omgeving. Binnen de verschillende huishoudenstypen zijn geen duidelijke verschillen in voorkeur waar te nemen.

Kansen voor waterrijke woonmilieus

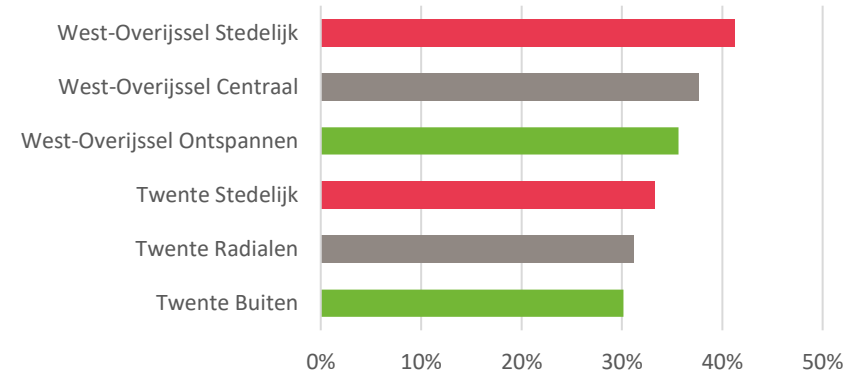
Ongeveer een derde van de inwoners heeft een actieve voorkeur om in een waterrijke buurt te wonen. In de stedelijke gebieden in zowel Twente als West-Overijssel is deze voorkeur sterker dan in de buitengebieden. Vanuit het rijk en provincie wordt steeds meer gestuurd om water en bodem leidend te laten zijn bij de beslissingen over de inrichting van het land. Dit hoeft niet altijd een beperking te zijn, maar het kan ook een toevoeging aan het leefgebied zijn. Gelet op de woonwensen zijn er in ieder geval veel mensen die water in de woonomgeving een aantrekkelijk aspect vinden.

Figuur 6.3: Voorkeur voor veel groen in de buurt



Bron: WoON2021

Figuur 6.13: Voorkeur voor een waterrijke buurt



Bron: WoON2021

Bijlage 1: Tabellen en figuren economisch middenscenario

Vraag naar sociale huur in Twente

Tabel 6.2: Behoeftte aan sociale huur per gemeente, 2022-2030

Gemeente	Ondergrens	Bovengrens
Almelo	+ 55	+ 145
Borne	+ 160	+ 220
Dinkelland	0	+ 20
Enschede	+ 65	+ 145
Haaksbergen	+ 15	+ 25
Hellendoorn	+ 190	+ 240
Hengelo	+ 100	+ 175
Hof van Twente	+ 45	+ 65
Losser	+ 40	+ 70
Oldenzaal	+ 25	+ 55
Rijssen-Holten	+ 180	+ 230
Tubbergen	- 5	+ 5
Twenterand	+ 150	+ 180
Wierden	+ 55	+ 85
Totaal	+ 1.075	+ 1.660

Bron: woningmarktsimulatie Companen (2022)

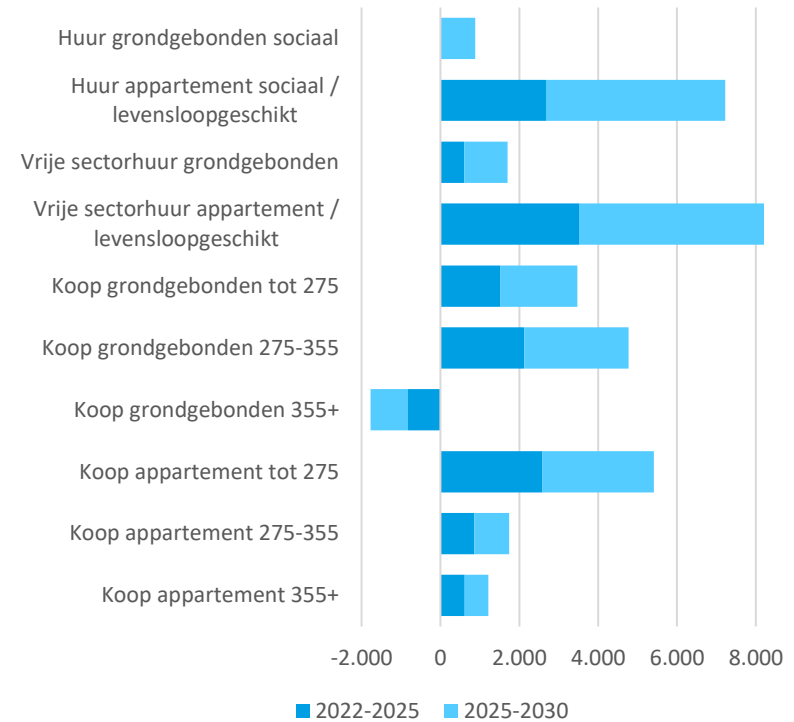
Totale woningbehoefte in Overijssel

Tabel 6.3: Segmenten totale woningbehoefte (130% Primos2020) provincie Overijssel, 2022-2030

Segment	Aandeel
Sociale huur	25%
Vrije sector huur	29%
Koop tot € 355.000	46%
Koop vanaf € 355.000	0%
Totaal	100%

Bron: woningmarktsimulatie Companen (2022)

Figuur 6.4: Woningbehoefte 130% Primos2020, provincie Overijssel, 2022-2030



*) In deze figuur, maar ook op de volgende figuren betekent een balk naar rechts een tekort aan woningen. Als een balk negatief wordt, betekent dit een (potentieel) overschot aan woningen.

Bron: woningmarktsimulatie Companen (2022)

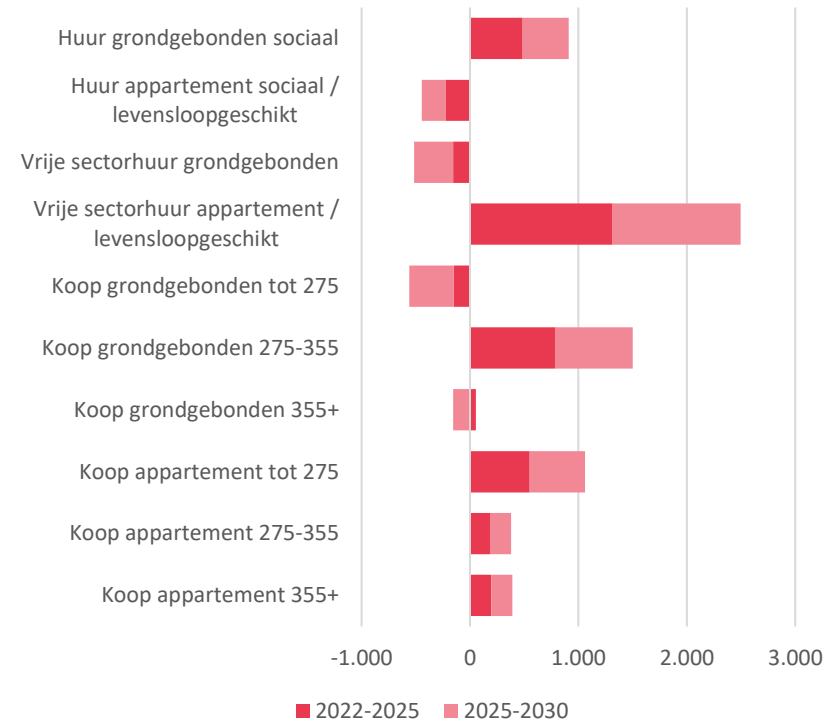
Twente – Stedelijk wonen

Tabel 6.5: Segmenten woningbehoefte 130% Primos2020, Twente 'Stedelijk wonen', 2022-2030

Segment	
Sociale huur	11%
Vrije sector huur	37%
Koop tot € 355.000	46%
Koop vanaf € 355.000	6%
Totaal	100%

Bron: woningmarktsimulatie Companen (2022)

Figuur 6.3: Woningbehoefte 130% Primos2020, Twente 'Stedelijk wonen', 2022-2030



Bron: woningmarktsimulatie Companen (2022)

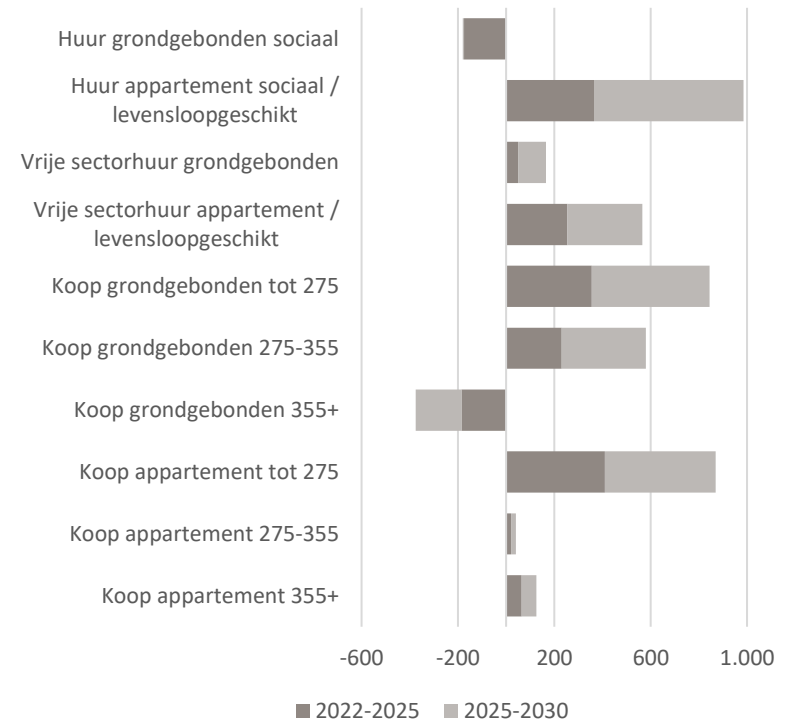
Twente – Wonen langs de radialen

Tabel 6.6: Segmenten woningbehoefte 130% Primos2020, Twente 'Wonen langs de radialen', 2022-2030

Segment	130% Primos2020
Sociale huur	20%
Vrije sector huur	19%
Koop tot € 355.000	61%
Koop vanaf € 355.000	0%
Totaal	100%

Bron: woningmarktsimulatie Companen (2022)

Figuur 6.4: Woningbehoefte 130% Primos2020, Twente 'Wonen langs de radialen', 2022-2030



Bron: woningmarktsimulatie Companen (2022)

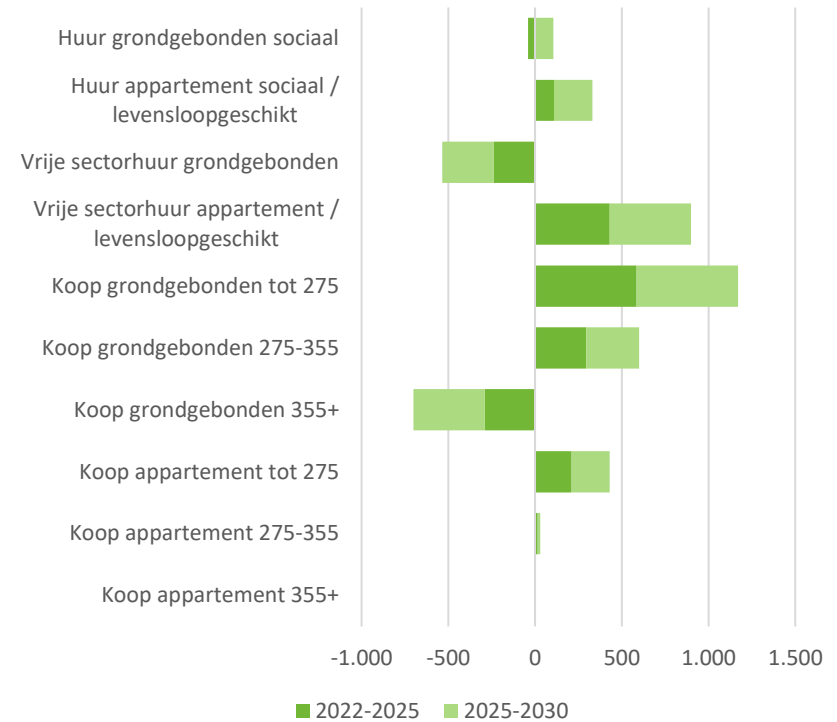
Twente – Buiten wonen

Tabel 6.7: Segmenten woningbehoefte 130% Primos2020, Twente 'Buiten wonen', 2022-2030

Segment	130% Primos2020
Sociale huur	14%
Vrije sector huur	12%
Koop tot € 355.000	73%
Koop vanaf € 355.000	0%
Totaal	100%

Bron: woningmarktsimulatie Companen (2022)

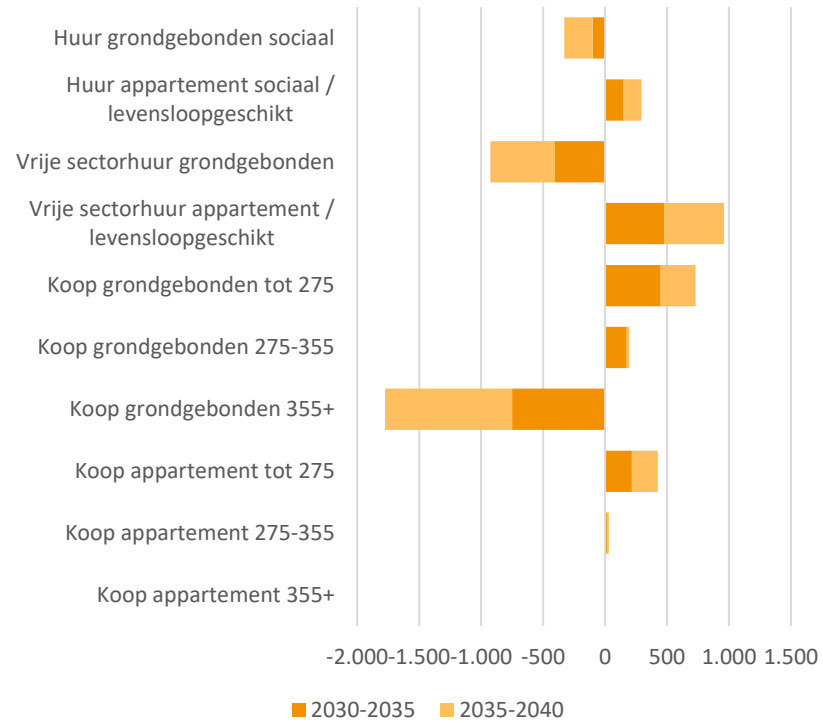
Figuur 6.5: Woningbehoefte 130% Primos2020, Twente 'Buiten wonen', 2022-2030



Bron: woningmarktsimulatie Companen (2022)

Twente Doorkijk – 2030-2040

Figuur 6.6: Woningbehoefte 130% Primos2020, Twente, 2030-2040



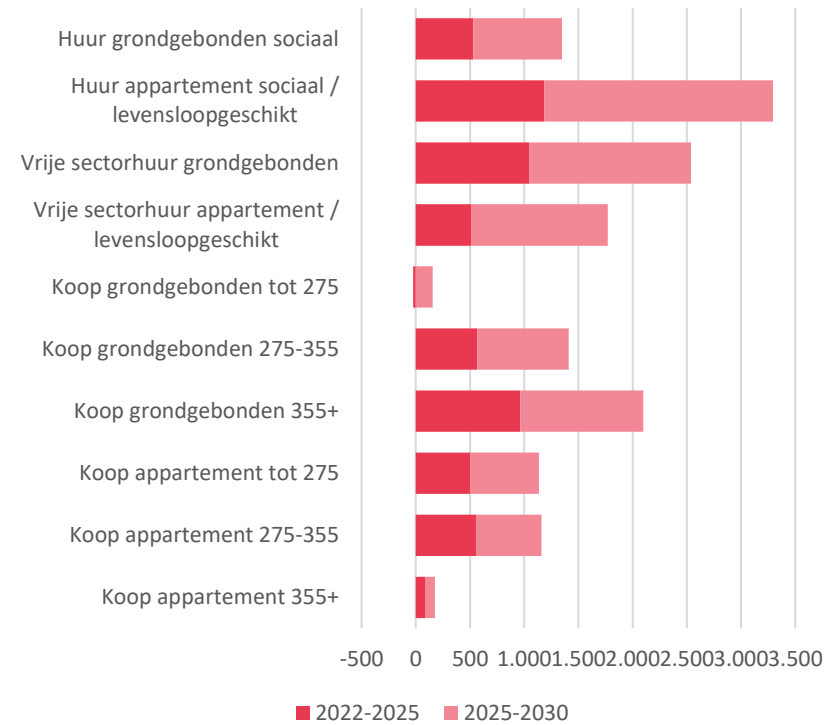
West-Overijssel – Stedelijk wonen

Tabel 6.8: Segmenten woningbehoefte 130% Primos2020, West-Overijssel ‘Stedelijk wonen’, 2022-2030

Segment	130% Primos2020
Sociale huur	31%
Vrije sector huur	29%
Koop tot € 355.000	25%
Koop vanaf € 355.000	15%
Totaal	100%

Bron: woningmarktsimulatie Companen (2022)

Figuur 6.7: Woningbehoefte 130% Primos2020, West-Overijssel ‘Stedelijk wonen’, 2022-2030



Bron: woningmarktsimulatie Companen (2022)

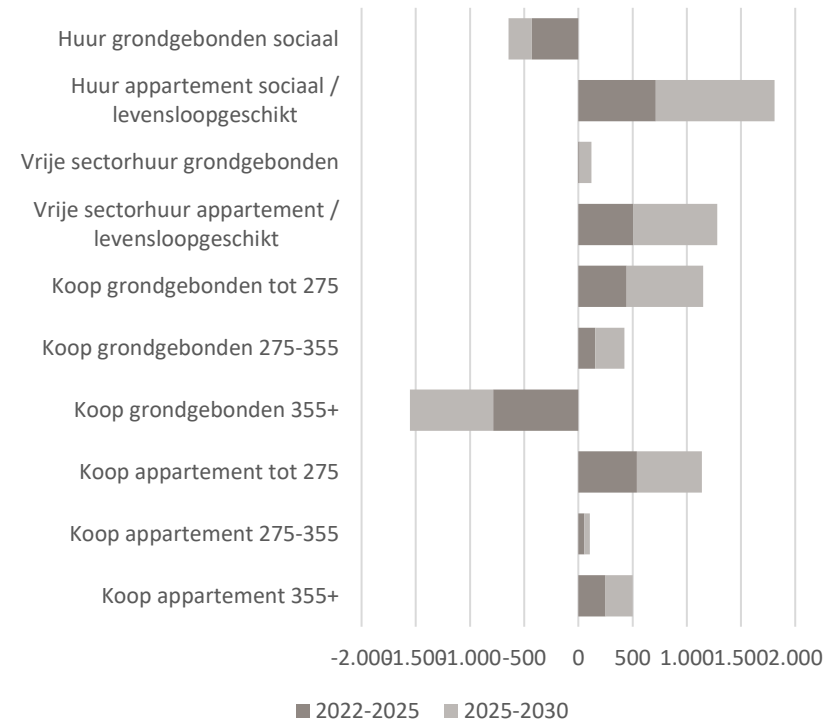
West-Overijssel – Centraal Wonen

Tabel 6.9: Segmenten woningbehoefte 130% Primos2020, West-Overijssel ‘Centraal wonen’, 2022-2030

Segment	130% Primos2020
Sociale huur	22%
Vrije sector huur	26%
Koop tot € 355.000	52%
Koop vanaf € 355.000	0%
Totaal	100%

Bron: woningmarktsimulatie Companen (2022)

Figuur 6.8: Woningbehoefte 130% Primos2020, West-Overijssel ‘Centraal wonen’, 2022-2030



Bron: woningmarktsimulatie Companen (2022)

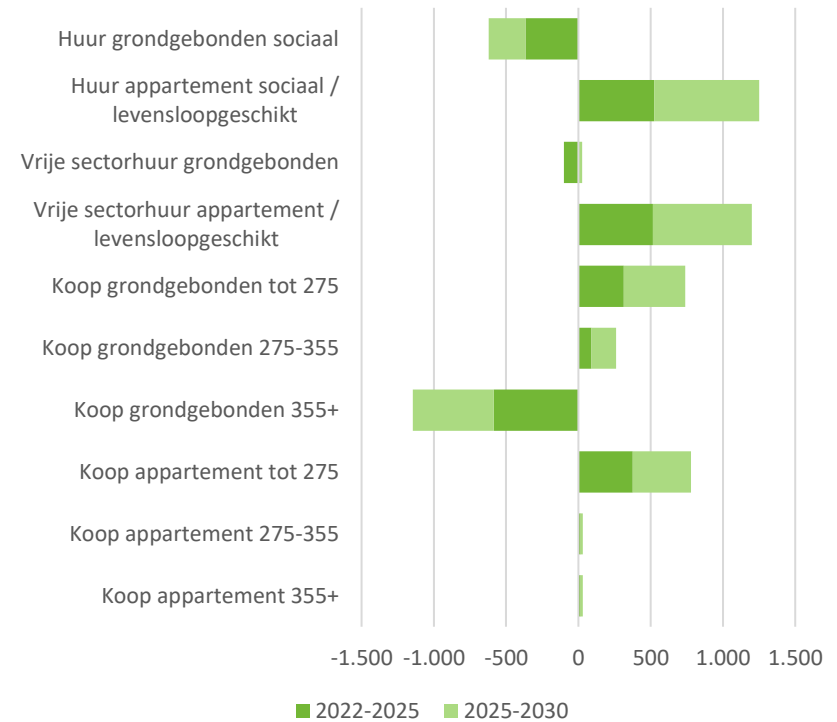
West-Overijssel – Ontspannen wonen

Tabel 6.10: Segmenten woningbehoefte 130%, West-Overijssel 'Ontspannen wonen', 2022-2030

Segment	130% Primos2020
Sociale huur	18%
Vrije sector huur	31%
Koop tot € 355.000	51%
Koop vanaf € 355.000	0%
Totaal	100%

Bron: woningmarktsimulatie Companen (2022)

Figuur 6.9: Woningbehoefte 130% Primos2020, West-Overijssel 'Ontspannen wonen', 2022- 2030



Bron: woningmarktsimulatie Companen (2022)

Bijlage 2: Factsheets