

Woningbouwprognose Gemeente Borne 2024-2038



Gemeente **Borne**



Samenvatting en conclusies

In navolging van de in mei 2023 vastgestelde 'Woonvisie Gemeente Borne 2022+' is voorliggende Woningbouwprognose voor onze gemeente opgesteld. Deze woningbouwprognose wordt jaarlijks geactualiseerd en vormt voor de gemeente Borne tevens de basis voor de aan te leveren gegevens ten behoeve van de provinciale woningbouwmonitor.

Behoefte

Deze prognose geeft aan dat we in de gemeente Borne, net als in de rest van Nederland, in de komende jaren te maken krijgen met een toegenomen vraag naar woningen. In deze prognose bekijken we niet alleen de reguliere behoefte vanuit de gemeente, maar tevens een extra behoefte voor spoedzoekers, taakstelling voor statushouders en woningmogelijkheden voor jongeren. Als we dit in ons beleid meenemen, geeft onderliggend onderzoek van Tellers en Benoemers aan dat wij de komende vijftien jaar ruim 200 woningen op jaarbasis aan de voorraad zouden moeten voegen.

De zich voordoende tekorten zijn momenteel vooral groot in de goedkope voorraad. We willen ons dan ook zo goed mogelijk houden aan de in de Woondeal Twente afgesproken betaalbaarheidsopgave.

De behoefte aan tijdelijke woningen komt niet zo zeer voort uit het aantal te bouwen woningen, maar veel meer uit de onzekerheid met betrekking tot het bouwtempo en tot match met de te bouwen segmenten. Daarbij gaat het dan voornamelijk om de sterk toegenomen vraag naar goedkope huurwoningen op de korte termijn.

(On)voldoende aanbod

Aan de aanbodkant is getracht om de te ontwikkelen woningen zo goed mogelijk toe te bedelen naar de verschillende segmenten (koop/huur en appartement of grondgebonden). Voor de eerstkomende drie tot vier jaar is deze prognose redelijk specifiek. Voor de daaropvolgende jaren wordt volstaan met een doorkijk. Uit het tweede hoofdstuk blijkt dat binnen de gemeente Borne, inclusief het (sleutelproject) de Bornsche Maten, het bouwtempo onvoldoende hoog is om in deze behoefte te voorzien, willen we aan onze taakstellingen en verplichtingen (aandachtsgroepen en spoedzoekers, waaronder statushouders) voldoen en daarnaast ook in onze eigen reguliere behoefte (met name starters en jongeren) voorzien.

Omgevingsvisie

Uit de tabel met betrekking tot het woningbouwprogramma tot 2032 op bladzijden 7 en 8 blijkt dat er tot 2032 een bouwcapaciteit resteert van 1.225 woningen. Dat betekent dat er in Borne de komende tien jaar nog gemiddeld circa 125 woningen kunnen worden gebouwd en dat er vooralsnog voor de jaren daarna geen nieuwe plancapaciteit voorhanden is. Een verhoging van het bouwtempo en een vergroting van de plancapaciteit kan voor de komende vijftien jaar dan ook noodzakelijk zijn, als wij in voldoende mate in onze woningbehoefte willen blijven voorzien.

Dit heeft niet alleen consequenties voor de woningbouw, maar zal in Borne veel breder doorwerken (voorzieningen, infrastructuur e.d.). Deze aspecten zullen daarom, onder meer in het kader van de op te stellen Omgevingsvisie, fundamentele bestuurlijke keuzes vergen en verder beleidsmatig worden uitgewerkt.



1. Verwachte behoefte

In de Woondeal Twente (december 2022) is met betrekking tot betaalbaarheid afgesproken dat er naar wordt gestreefd om twee derde van de nieuw te bouwen woningen binnen het segment betaalbaar te realiseren. Hieronder wordt verstaan sociale huur, goedkope koop en middenhuur. Dit betekent dat wij in nieuwbouwplannen streven naar een verdeling van 30% sociale huur, 40% middenhuur en betaalbare koop en 30% dure woningen (boven de NHG-grens en boven de € 1000 huur). In de Bornsche Maten zijn wij in dit verband al gestart met een inhaalslag.

Aanvullend op de Woon- en Zorgmonitor hebben wij Tellers en Benoemers gevraagd de woningbehoefte voor Borne voor de komende jaren te prognotiseren. Zij hebben daartoe een rapport opgesteld dat als bijlage bij voorliggende notitie is gevoegd. In dit rapport hebben zij een beleidsarme en regievariant doorgerekend voor de periode tot 2033 en tot 2038. Beide varianten gaan er in de basis van uit dat alle te bouwen woningen levensloopbestendig worden gerealiseerd.

De *beleidsarme variant* geeft weer wat er gebeurt als je uitgaat van de reguliere demografische ontwikkelingen en de meest recente woningmarktontwikkelingen. Uit deze variant vloeit voort dat er tot 2033 799 en tot 2038 1.133 woningen dienen te worden toegevoegd. Dit betekent dus dat er, ondanks de enorme behoefte die er nu al is, minder zou worden gebouwd dan het gemiddelde jaarlijkse bouwvolume dat we nu in Borne waarmaken. Uitgaande van deze variant, wordt het woningtekort binnen de gemeente Borne in de komende jaren dan ook niet opgelost en zal dit zelfs toenemen.

In deze variant, zien we dat de bevolking van Borne tot 2038 zal groeien naar circa 28.430 verdeeld over 11.660 huishoudens.

Deze variant blijkt niet te voldoen aan de eerder genoemde 30-40-30 norm uit de Woondeal Twente.

In de *regievariant* wordt rekening gehouden met enkele belangrijke beleidsontwikkelingen (zowel verplichte taakstellingen als beleidskeuzen) binnen de gemeente Borne, te weten:

- huisvesting van gemiddeld 60 statushouders op jaarbasis,
- opvang van 44 spoedzoekers per jaar,
- vasthouden van meer jongeren binnen onze gemeente.

Hierbij zijn de eerste twee grotendeels verplichte taakstellingen, terwijl het extra vasthouden van jongeren binnen onze gemeente een beleidskeuze is.

Doordat we in de regievariant deze uitgangspunten meenemen betekent dit grofweg een verdubbeling van het aantal toe te voegen woningen in verhouding tot onze huidige jaarlijkse woningproductie. De tabellen laten zien dat, als we deze lijn volgen, we tot en met 2033 circa 2.100 en tot en met 2038 2.930 woningen aan de voorraad toe dienen te voegen. Als gevolg daarvan zal er sprake zijn van een bevolkingsgroei tot 2038 tot 31.210 verdeeld over 13.250 huishoudens.

Met name deze laatste variant heeft ook gevolgen voor een breder vlak dan alleen wonen, zoals infrastructuur, voorzieningen e.d., en zal leiden tot een aantal fundamentele bestuurlijke keuzes.

Uit beide varianten blijkt dat er bij geen van de woonsegmenten in de komende tien tot vijftien jaar sprake is van een fluctuatie in de woningbehoefte. Er ontstaat nergens een piek, die wordt gevolgd door een afnemende vraag. Hierdoor krijgt de berekende woningbehoefte vooral een permanent karakter en blijkt er uit de scenario's geen aanleiding tot het bouwen van tijdelijke woningen. Er bestaan echter wel andere argumenten om tijdelijke woningen binnen het programma toe te voegen. Zo kunnen we met tijdelijke woningen sneller inspelen op de zich voordoende vraag, biedt het betere en snellere mogelijkheden om meer jongeren in Borne vast te houden of aan te trekken en kunnen urgentiegroepen als statushouders en andere spoedzoekers sneller worden gehuisvest. De snelheid waarmee deze woningen kunnen worden gerealiseerd biedt veelal een goede tussenoplossing totdat er voldoende permanente woningen voorhanden zijn.

Ook de cijfers uit het Dashbord Wonen voor de gemeente Borne van de provincie Overijssel, geven aan dat zowel de bevolking als het aantal huishoudens in Borne nog tot ongeveer 2040 blijft groeien. Pas na 2040 is er



sprake van een kantelpunt waarna de bevolking en het aantal huishoudens in Borne licht zullen gaan krimpen. Dat dit kantelpunt bij de gemeente Borne later komt dan in de overige Twentse gemeenten wordt veroorzaakt door de relatief grote uitleglocatie Bornsche Maten, waar veel jonge gezinnen met kinderen wonen. Deze cijfers bevestigen de conclusie uit het hierboven genoemde onderzoek van Tellers en Benoemers, dat er in ieder geval tot 2038 en wellicht zelfs tot 2045 in Borne geen sprake is van krimp en van een afnemende woningbehoefte, als gevolg waarvan de berekende woningbehoefte vooral een permanent karakter heeft.

Vanuit het wetsvoorstel 'Versterking regie op de volkshuisvesting' worden er een aantal aandachtsgroepen benoemd waarvoor gemeenten (eventueel in regionaal verband) een urgentieverordening dienen op te stellen en die in het lokale woon-zorgbeleid dient te worden opgenomen. Hierbij gaat het om:

- ouderen (65+)
- mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychische kwetsbaarheid
- mantelzorgers en -ontvangers
- uitstromers uit instellingen (maatschappelijke opvang, beschermd wonen, GGZ, detentie, jeugdzorg)
- (dreigend) daklozen
- uittredende sekswerkers

Daarnaast worden als aandachtsgroepen, die niet in een urgentieverordening behoeven te worden opgenomen, genoemd:

- arbeidsmigranten
- woonwagenbewoners
- statushouders
- studenten
- sociaal urgenten
- medisch urgenten
- alle vormen van ondersteuning die vallen onder de jeugdwet

Naast de taakstelling voor statushouders, die voor (geheel) 2024 wordt ingeschat op 60, vormt de groep ouderen een belangrijke aandachtsgroep. In de (concept) regionale woon-/zorgvisie is geprognostiseerd dat er in Borne voor deze groep tot 2030 395 extra te ontwikkelen woningen nodig zijn (70 zorggeschikte woningen, 50 geclusterde woningen en 275 nultredenwoningen). Deze zijn in de prognose voor de regievariant meegenomen.

Naast de taakstellingen en de verschillende aandachtsgroepen waar we vanuit het woonbeleid van hogere overheden mee te maken krijgen, willen wij in ons lokale woonbeleid extra aandacht besteden aan de doelgroep jongeren (Woonvisie gemeente Borne 2022+). Er is een grote groep (thuiswonende) jongeren die op een woning zit te wachten of een woning zoekt buiten onze gemeente en niet onder de hierboven genoemde aandachts- of urgentiegroepen valt.



2. Verwacht aanbod

In de 'Structuurvisie Borne' en de 'Woonvisie gemeente Borne 2022+' wordt aangegeven dat Borne, met name als gevolg van de centrale ligging binnen de Twentse stedenband, een woongemeente is met een regionale opvangfunctie. In dat verband is aangegeven dat het sleutelproject Borsche maten zal doorgroeien naar een omvang van 2.700 in plaats van 2.300 woningen en dat uiteindelijk zelfs een doorgroei 3.250 woningen mogelijk is.

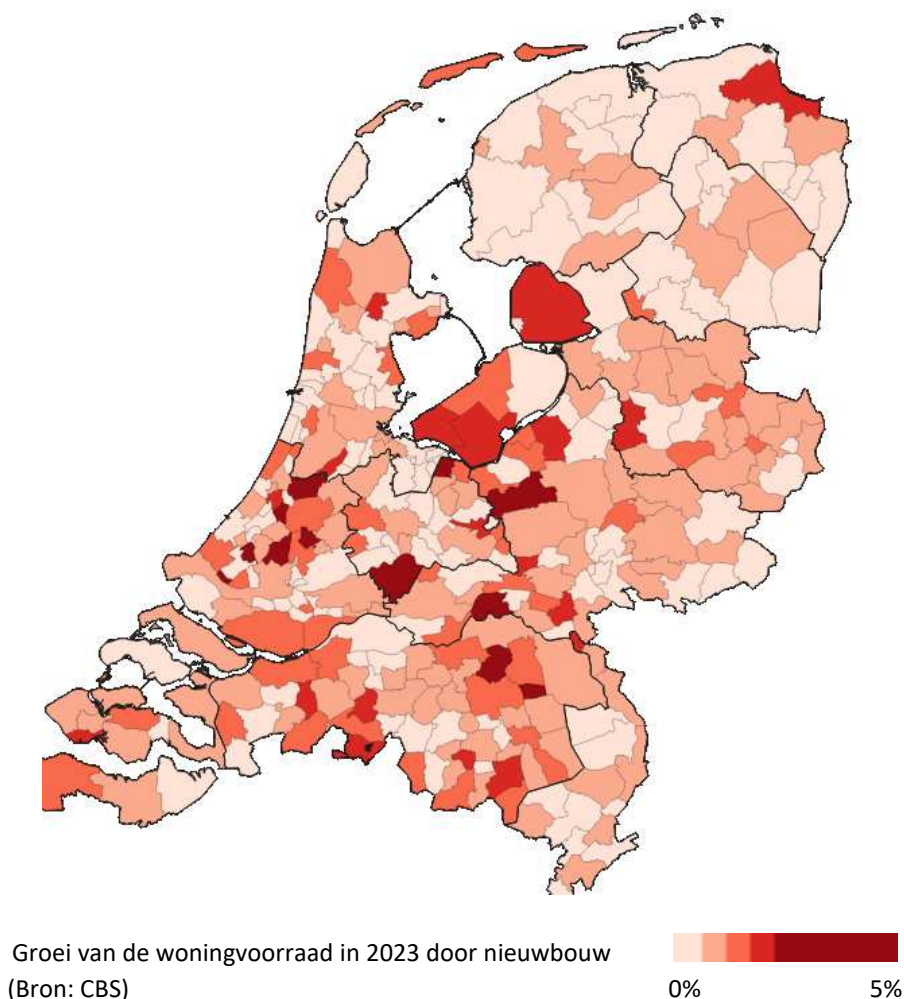
Uit het Dashbord Wonen van de provincie Overijssel blijkt dat er in de gemeente Borne in de afgelopen 10 jaar gemiddeld 109 nieuwe woningen zijn opgeleverd. Zoals uit onderstaande tabel blijkt, is er daarbij echter sprake van flinke schommelingen.

jaar	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
bouwproductie	55	69	93	202	195	5	132	132	181	27

Bron: Provincie Overijssel; Dashbord Wonen

Uit de gegevens vanuit de eerste paragraaf blijkt dit bouwtempo, in ieder geval voor de regievariant, onvoldoende te zijn. Daarnaast brengen de schommelingen in het bouwtempo enige mate van onzekerheid met zich mee.

Vorig jaar lag het bouwtempo weer wat hoger. Tubantia vermeldde in januari nog dat het aantal toegevoegde woningen in 2023 in Borne 141 (waarvan 112 in de Borsche Maten) bedroeg en dat Borne er binnen de regio Twente in positieve zin uitspringt.





Uit het onderzoek van Tellers en Benoemers blijkt dat voor de komende vijftien jaar (t/m 2038) de gemeente Borne een bouwtempo nodig heeft van circa 90 (beleidsarme variant) tot ruim 200 (regievariant) per jaar om aan de behoefte te kunnen voldoen. Uit diverse onderzoeken (Companen, Tellers en Benoemers) is gebleken dat pas daarna, vanaf circa 2040 of zelfs 2045 verwacht wordt dat er een kantelpunt optreedt en de behoefte aan nieuwe woningen zal afnemen.

Met betrekking tot de aanbodkant wordt in onderstaande tabel het woningbouwprogramma tot 2032 weergegeven. Het gaat hierbij om woningbouwprojecten bestaande uit meer dan vijf woningen. Getracht is om de te ontwikkelen woningen zo goed mogelijk toe te bedelen naar de verschillende segmenten (koop/huur en appartement of grondgebonden). Voor de eerstkomende drie tot vier jaar is deze prognose redelijk specifiek. Voor de daaropvolgende jaren wordt volstaan met een doorkijk.

Uit de tabel blijkt dat binnen de gemeente Borne, inclusief het (sleutelproject) de Bornsche Maten, het bouwtempo onvoldoende hoog is om in de geprognostiseerde behoefte te voorzien, willen we aan onze verplichtingen (aandachtsgroepen en spoedzoekers, waaronder statushouders) voldoen en ook nog eens in onze eigen behoefte (met name starters en jongeren) voorzien.



Woningbouwprogramma 2024-2032 ¹⁾; WOONVISIE Borne 2022+ (locaties ≥ 5 woningen)

	hard/ zacht	tijde- lijk	capaci- teit	gereali- seerd	reste- rend	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.	SH	MDH	DH	GK	DK	app	gr geb
Buitengebied																	
Albergerweg	H		5	0	5		2	1	1	1					5		5
Hemmelhorst*	H		8	5	3	2	1								3		3
Maria Mediatrix	Z		40	0	40				40		20	12			8	32	8
Centrum																	
Grotestraat midden en noord	H		11	8	3	3									3	3	
Grotestraat 104	H		12	0	12	12						12				12	
Hubo-locatie	Z		10	0	10			5	5		3	2			5		10
Stationsstraat 26-48	Z		15	0	15				15		5	10				15	
Stationsstraat 50-70	Z		8	0	8			4	4			8				8	
Klooster/Kloosterhof	Z		27	0	27		27				20		7			27	
Dikkerslaan-Molenkampweg																	
Jonge Poerink-terrein	Z		54	0	54		25	29			20				34	20	34
Klippenweg	Z		5	0	5		5								5		5
Witte Huis	Z		14	0	14			14			7	7					14
Bornsche Maten																	
Bornsche Maten (t/m fase 3)*	H		2.450	1.730	720	60	150	130	100	360	215	95	60	180	170		
Bornsche Maten (fase 4)*	Z		250	0	250					250	75	50	15	50	60		
Hesseler 't*	H		5	3	2	2									2		2
Wensink																	
Oude Hengelseweg (Plus)	H		6	0	6		6										6
Letterveld-Tichelkamp																	
Kollergang*	H		10	9	1	1									1		1
Veldkamp/Tichelkampweg	H		5	0	5			5							5		5
Tichelkampweg*	H	X	24	0	24	24					24					24	



Hertme																	
Roskamlanden*	H		15	6	9		4	5			3				6		9
Zenderen																	
Zenderen-Oosterveld	H		9	8	1	1									1		1
Hoofdstraat 131	H		11	0	11	11					7	4				11	
Totalen²⁾:			2.994	1.769	1.225	116	220	193	165	611	399	200	82	230	314		

¹⁾ aantallen onder voorbehoud

²⁾ De totalen zijn omkleed met een grote mate van onzekerheid, welke met de jaren oploopt. Vooral daar waar het gaat om de toedeling naar segmenten vloeien de aantallen van met name de grote projecten met name voort uit de inspanningsverplichting vanuit de Woondeal Twente.

* gemeentelijke ontwikkeling

Sociale huur (SH): tot € 879 (liberalisatiegrens 2024)
Middeldure huur (MDH): € 879 – € 1.000
Dure huur (DH): vanaf € 1.000

Goedkope koop (GK): tot € 355.000 (NHG grens 2022)
Dure koop (DK): vanaf € 355.000 (NHG grens 2022)

Mogelijke opties toekomstige woningbouwlocaties³⁾

- Rheineplein 1	25
- Rabobank	20
- Bornerbroeksestraat**	80-100
- Prins Bernhardlaan	18
- Roskamlanden-3	5
- Zenderen voetbalvelden**	75-125
- Zenderen Zeilkerweg	60
- Zenderen evenemententerrein	25



- Zorghotel
 - Vrijkomend tracé N743 na aanleg Vloedbeltverbinding
- 3) Naast bovenstaande opties is er nog de lijst van onderzoekslocaties tijdelijke woningbouw
- ** mogelijke locaties voor (deels of geheel) tijdelijke woningbouw

Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling
April 2024