

Offerte kwaliteitshandvest;
'Een Noaberkrachtige woningmarkt'

XpertiseWonen
Zorgvastgoed & Woningmarkt Professionals

INVISOR



KENNISCENTRUM **INTELLIJKE ANALYSE**

Plaats: Hengelo

7 september 2017

XpertiseWonen;

Invisor omgevingsmanagement;

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Waarom zou u kiezen voor XpertiseWonen & Invisor?	4
2.1 Dynamisch	4
2.2 Wijk-/buurniveau	4
2.3 Eigen dynamische modellen en scenarioanalyse	5
2.4 Big data & Slow data	5
2.5 Exclusieve samenwerking met Nieuwbouw-Nederland.nl	6
2.6 Aannames met regionale experts (optioneel)	6
3. Woningmarktanalyse	7
3.1 Werkwijze	7
3.2 Modelinput: waar maken wij gebruik van	9
3.3 De modellering: hoe werkt het	10
3.4 Totaalbeeld: wat levert het op	11
4. Planning en doorlooptijd	12
5. Begroting	14
Bijlage 1. Gegevens die in beschouwing worden genomen	16
Bijlage 2. Technische aanpak	19
Bijlage 3. Referentieprojecten	24

1. Inleiding

We leven in een tijd waarin grote veranderingen elkaar in snel opvolgen. De inval van de economische crisis maar ook de omslag naar het huidige economische tijd, de vluchtelingenstroom, de grote veranderingen in de zorg, de toenemende levensverwachting, de wens en verplichting om langer zelfstandig thuis te blijven wonen, de technologische ontwikkelingen, de onder druk staande voorzieningen, het stijgend aantal eenpersoonshuishoudens, de trend van bezit naar gebruik, toenemende flexibiliteit en mobiliteit, etc. Allemaal grote veranderingen die in meer of mindere mate effect hebben op de (lokale) woningmarkten, zowel kwantitatief als kwalitatief.

Als we deze veranderingen confronteren met de langzaam maar zeker ingezette bevolkingsdaling en de toenemende aantrekkelijkheid van en trek naar de (Rand)stad (ontgroening) stijgt het belang om nu goed na te denken over de kwaliteit die er nog wel/niet aan de woningvoorraad moet worden toegevoegd. Helemaal als er ook wordt gestreefd naar een gezonde woningmarkt in de toekomst.

Want net als de meeste 'plattelandsgemeenten' in Nederland worden Dinkelland en Tubbergen ook op den duur ook geconfronteerd met een afname van het inwoneraantal. Volgens de prognoses zal dat in Dinkelland vanaf 2020 het geval zijn en in Tubbergen vanaf 2030. Echter is er vooral door de toename van het aantal huishoudens (hoofdzakelijk eenpersoonshuishoudens) nog tot 2030 (in Dinkelland) respectievelijk 2035 (in Tubbergen) sprake van een toename van het benodigd aantal woningen. Maar wat is de gewenste kwaliteit van deze woningen, aangezien de extra vraag hoofdzakelijk van eenpersoonshuishoudens komt? Wat gebeurt er met de (hoofdzakelijk koop)woningen die de senioren op den duur achter laten, is daar nog wel vraag naar, helemaal als er nu nog woningen in hetzelfde segment worden bijgebouwd? En zorgt de 'dubbele vergrijzing' op den duur niet voor een tekort aan zorgwoningen omdat een grote groep senioren hier op hetzelfde moment aanspraak doet? Allemaal voorbeelden van vragen die wij kunnen beantwoorden met ons Kwaliteitshandvest 'Een Noaberkrachtige woningmarkt'.

We zijn dan ook verheugd met het verzoek van de gemeente Tubbergen en Dinkelland (Noaberkracht) een offerte uit te mogen brengen voor dit kwaliteitshandvest. Vanwege onze ruime kennis en ervaring met vergelijkbare vraagstukken zijn we goed in staat dit onderzoek voortvarend binnen een redelijke onderzoekstermijn uit te voeren en het proces voor een (breed gedragen) kwaliteitshandvest vorm te geven en te begeleiden. In deze offerte kunt u lezen hoe wij op een gedegen, eigentijdse en innovatieve manier dit type vraagstukken benaderen en welke voordelen onze dynamische aanpak u kan opleveren. Dit onderzoek voeren we uit middels een beproefde samenwerking tussen XpertiseWonen en Invisor Omgevingsmanagement. We hebben inmiddels bewezen de kwaliteit te kunnen maximaliseren doordat zowel XpertiseWonen als Invisor op hun expertise/kracht worden ingezet. De kwaliteit van deze samenwerking heeft zich onlangs onder andere in de gemeente Oost Gelre, Herxen en Wierden bewezen, zie bijlage 3; referentieprojecten.

2. Waarom zou u kiezen voor XpertiseWonen & Invisor?

XpertiseWonen & Invisor analyseren en prognosticeren de woningmarkt en de woonzorgbehoefte op een geheel eigen en unieke manier, door de kracht van cijfers te verbinden met de kracht van praktijkervaring, inzicht en kennis van de markt. Professionele technische analyses en modelmatige berekeningen worden geconfronteerd met en getoetst aan de ervaring van uit de dagelijkse praktijk. Dit doen XpertiseWonen en Invisor op een reeds beproefde werkwijze. Als bijlage 3 hebben we een aantal van onze relevante referentieprojecten opgenomen.

In dit hoofdstuk gaan we in op de onderdelen die deze werkwijze betrouwbaar, compleet en uniek maken.

2.1 Dynamisch

Resultaten uit het verleden bieden geen garantie voor de toekomst. Aangezien de afgelopen jaren meer dan duidelijk is gebleken dat zowel de woningmarkt als de zorgmarkt aan grote veranderingen onderhevig zijn kan een visie snel zijn achterhaald met als gevolg dat er nieuw onderzoek nodig is. In de door ons voorgestelde aanpak is dat echter verleden tijd aangezien de analysemodellen die aan de rapportage ten grondslag liggen dynamisch zijn opgebouwd.

Hierdoor kunnen wij de invloed van veel veranderende situaties en/of inzichten op woning- en zorgmarkt eenvoudig doorrekenen zonder dat er een geheel nieuw onderzoek nodig is. Dit komt de snelheid en de kosten voor u als opdrachtgever uiteraard ten goede. Ook is het in onze opzet mogelijk scenarioanalyses toe te passen met voor u relevante scenario's.

Standaard werken we in onze analyse overigens al met drie scenario's, te weten; positief, neutraal en negatief.

We bieden de mogelijkheid deze dynamische analyse in een abonnementsvorm af te nemen. Daarmee kan ons een of meerdere keren per jaar worden gevraagd de invloed van veranderde omstandigheden of andere inzichten op de woningmarkt te analyseren. Ook kunnen er op verzoek diverse scenario's worden doorgerekend (bijvoorbeeld; stel dat de migratie toch harder of minder hard gaat dan we hebben aangenomen).

Hierdoor kunnen jullie jaarlijks de prognoses up –to-date houden waarmee wordt voorkomen dat door bepaalde gebeurtenissen de prognose niet meer bruikbaar is geworden en er een nieuw onderzoek moet worden ingesteld.

We kunnen deze dynamische (periodieke) analyse ook aanbieden in een 'eigen beheer' module waarbij we een of meerdere medewerkers van de betrokken gemeenten trainen in het genereren van de juiste data en/of het toevoegen van deze data aan onze modellen en/of het analyseren van deze data en het genereren van de benodigde informatie. Hierdoor kunnen de prognoses en scenario's geheel of gedeeltelijk in eigen huis up-to-date worden gehouden, zonder hulp van derden.

2.2 Wijk-/buurniveau

Onze marktanalyse wordt uitgevoerd op buurniveau.

Dit doen we vanuit onze visie dat niet de individuele woning maar de woonomgeving (wijk/buurt) levensloopbestendig zou moeten zijn. Zoals in de Regionale Woonvisie Twente genoemd vindt 90% van de verhuizing plaats in de directe omgeving van de huidige woning. Uit een van onze voorgaande onderzoeken, rondom de woonsituatie van senioren, is gebleken dat 87% van de 65+ers in de huidige omgeving (wijk/buurt) wil blijven wonen, bij voorkeur in de huidige woning.

Ook kan de aanwezigheid van voorzieningen of andere factoren invloed hebben op de aantrekkelijkheid van een bepaalde buurt. Inzicht in de woningmarktontwikkeling op buurniveau is daarom essentieel bij de opgave dat elke toe te voegen woning raak moet zijn.

2.3 Eigen dynamische modellen en scenarioanalyse

In tegenstelling tot de meeste onderzoeksbureau's beschikken XpertiseWonen en Invisor over de meest geavanceerde en "up to date" modellen die nodig zijn om een goed onderbouwd inzicht te krijgen in woningbehoefte nu en op de middellange termijn. Deze modellen zijn door XpertiseWonen en Invisor zelf ontwikkeld of het betreft gemodificeerde en verbeterde versies van bestaande modellen. Hierdoor zijn XpertiseWonen en Invisor niet afhankelijk van (vaak verouderde en dus achterhaalde) prognoses van derden waarvan de uitgangspunten vaak niet transparant zijn. Ook is het hierdoor beter mogelijk de verbanden tussen oorzaak en gevolg beter in kaart te brengen en verschillende inzichten of scenario's in de modellen te verwerken omdat we de modellen zelf kunnen beheren.

Doordat XpertiseWonen en Invisor over eigen dynamische modellen beschikken zijn we in staat om oude prognoses kritisch tegen het licht te houden en de actuele stand van zaken door te rekenen zodat verschillende scenario's kunnen worden beschouwd. Deze scenario's voorzien we van betrouwbaarheidsintervallen, zodat ook duidelijk wordt dat toekomstige ontwikkelingen een bandbreedte kennen, met een "meest waarschijnlijke" uitkomst. We hebben dus de volledige controle om voorspellingen te doen en een realistisch beeld te geven van het effect van de verschillende scenario's.

2.4 Big data & Slow data

Als input van onze modellen wordt ruimtelijke data gebruikt. Vaak betreft dit de welbekende 'big data'. Deze grote hoeveelheden data gebruiken we als input voor onze modellen en deze verwerken we tot relevante en betrouwbare informatie. Veel van deze data betreft zogenaamde "slow" data. Ruimtelijke gegevens komen namelijk in tijdperspectief slechts mondjesmaat beschikbaar aangezien de onderliggende processen vaak langzaam verlopen. "Slow" data heeft als kenmerk dat de relevante informatie daarin meestal moeilijk is te ontsluiten. De processen zijn traag en het is vaak lastig om er grip op te krijgen. Er zijn "slimme" algoritmen nodig om deze stap van data naar informatie te maken. Daarnaast duurt het lang voordat er gecontroleerd kan worden of een ruimtelijke ingreep ook daadwerkelijk effectief is. Slimme modellen waarin deze algoritmen sturend zijn met begrijpelijke indicatoren zijn hierop een noodzakelijk antwoord.

Wij zijn gespecialiseerd in het werken met "big data" en de meer lastige "slow data" en met de technieken om de informatie op een begrijpelijke manier te ontsluiten. Modellen voor demografie, woningmarkt, ouderenzorg, behoefteanalyse en ruimtelijke transformaties hebben wij standaard beschikbaar en zijn aanpasbaar aan de vraag en behoefte van de opdrachtgever. Daarnaast zoeken en ontwikkelen we "Early Warning Indicatoren". Dat zijn indicatoren die snel inzicht kunnen geven in de effecten van ruimtelijke ingrepen, waardoor er nog tijdig kan worden ingegrepen. Deze 'tools' helpen om korter op de processen te kunnen zitten en helpen de processen beter te kunnen reguleren.

2.5 Exclusieve samenwerking met Nieuwbouw-Nederland.nl

Om de toekomstige kwalitatieve woningbehoefte te kunnen voorspellen kijken veel analisten naar de ontwikkelingen in het verleden om daarmee vervolgens, al dan niet na een aantal aanpassingen, de toekomstige behoefte te voorspellen.

De daadwerkelijke en actuele vraag van geïnteresseerden wordt daarin niet meegenomen en die informatie is, zonder enquête of veldonderzoek, ook niet beschikbaar.

Door onze unieke samenwerking met Nieuwbouw-Nederland.nl beschikken wij wel over deze data. Met 196.620 nieuwbouwwoningen in 2.033 projecten biedt Nieuwbouw Nederland veruit het meest complete overzicht van Nederlandse nieuwbouwprojecten. Nieuwbouw Nederland is onafhankelijk en bevat daardoor nieuwbouw van vrijwel alle gemeenten (waaronder nieuwbouw-dinkelland.nl en nieuwbouw-tubbergen.nl), ontwikkelaars en corporaties van Nederland, zowel koop- als huur. Naast actueel aanbod is er plaats voor nieuwbouw in planfase en nieuwbouwprojecten in ontwikkeling. Tevens presenteert Nieuwbouw Nederland particuliere bouwkvavels (PO, Particulier Opdrachtgeverschap) en collectieve zelfbouw (CPO, Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) op haar website.

Door deze samenwerking zijn wij in staat niet alleen te kijken naar wat er in het verleden is verkocht maar ook naar welke woningtypen en prijsklassen er op dit moment en in de nabije toekomst veel of weinig vraag is en welke locaties wel/niet gewild zijn. Omdat Nieuwbouw Nederland beschikt over tienduizenden ingeschreven die hun actuele nieuwbouwwensen hebben aangegeven beschikken wij over een zeer accuraat beeld van wat de markt op dit moment en in de nabije toekomst wenst (ook lokaal). Deze gegevens verwerken we in onze modellen om na te kunnen gaan of het geprognosticeerde nieuwbouwaanbod kwalitatief (en kwantitatief) aansluit op de vraag en of de actuele nieuwbouwwens in overeenstemming is met een gezonde woningmarkt op de langere termijn.

Deze (geanonimiseerde) informatie vervangt het woonwensenonderzoek in de vorm van een enquête of veldonderzoek en is veel betrouwbaarder en actueler gebleken omdat geïnteresseerden/ingeschrevenen ook belang hebben om de gevraagde informatie juist in te vullen en actueel te houden.

2.6 Aannames met regionale experts (optioneel)

Om een deugdelijke inschatting te kunnen maken van de verschillende ontwikkelingen die invloed hebben op de woon- en zorgmarkt en de mate waarin deze ontwikkelingen invloed hebben dienen er aannames te worden gedaan. Door gebruik te maken van eigen geavanceerde modellen kunnen we de impact hiervan goed voorspellen en onderbouwen. Daarnaast kunnen we de in de modellen op te nemen aannames verifiëren met lokale experts op het betreffende gebied (zorginstellingen, woningcorporaties, makelaars, beleggers, etc.). Hierdoor kunnen de te hanteren aannames worden voorzien van lokale kenmerken en inzichten. Naast de verfijning van de uitkomsten vergroot dit de betrokkenheid en draagkracht onder de stakeholders.

3. Woningmarktanalyse

3.1 Werkwijze

De woningmarktanalyse van XpertiseWonen en Invisor geeft een zeer duidelijk en compleet beeld van de huidige en toekomstige woningmarkt tot 2028. Naast een uitvoerige analyse van de markt op dit moment bevat de rapportage een goed onderbouwde uiteenzetting van het benodigd aantal koop- en huurwoningen en de gewenste kwaliteit (woningtype, prijssegment, locatie). Vervolgens geeft de rapportage inzicht in het benodigd aantal aanpasbare woningen en zorgwoningen/zorgvastgoed waaronder beschermd wonen (extramuraal) en verpleeghuiszorg (intramuraal).

De kwantitatieve programmering is reeds (op basis van Primos prognoses) bepaald en zullen wij als uitgangspunt nemen voor de prognose van de kwalitatieve woningbehoefte de komende tien jaar. Om goed invulling te kunnen geven aan de kwalitatieve programmering bepalen wij per woningtype en prijsklasse (kwaliteit) het overschot of benodigd aantal woningen. Hiermee ontstaat op buurniveau per woningtype en prijsklasse (koop en huur) een overzicht van het huidige en toekomstige overschot of tekort. Wij houden rekening met de verschillende factoren die op de vraag en het aanbod van toepassing zijn zoals de demografische verandering, het langer zelfstandig thuis wonen, statushouders en arbeidsmigranten. Daarbij hanteren daarbij het uitgangspunt dat elke toe te voegen woning raak moet zijn.

Er vindt kwantitatief en kwalitatief afstemming plaats met de bestaande voorraad aan koop-/huurwoningen, de bestaande voorraad aan aanpasbare woningen en de voorraad zorgwoningen (intramuraal/extramuraal). Ook de plannen (nieuwbouw, renovatie, herontwikkeling en sloop) van zorginstellingen, corporaties, beleggers en projectontwikkelaars worden getoetst op haalbaarheid, zowel kwantitatief als kwalitatief.

We maken daarbij gebruik van bestaande bronnen, zoals:

- Primos prognoses
- CBS-gegevens m.b.t. demografische en sociaaleconomische ontwikkelingen.
- Funda en NVM-database [5.1.2e](#)
- Datagegevens van www.Nieuwbouw-Nederland.nl (Nieuwbouw-Dinkelland en Nieuwbouw Tubbergen).
- Woonvisies en woningmarktmonitoren
- Relevante woningmarkt en zorgonderzoeken (indien beschikbaar)
- Zorgopdekaart.nl, noaberkracht.incijfers.nl; rtlnieuws.nl/buurtfacts; waarstaatjegemeente.nl en andere relevante websites.

Voor een meer uitgebreide technische toelichting op onze aanpak verwijzen we u naar bijlage 2.

Gezien de diversiteit aan invloeden op de woningmarkt en de verschillende doelgroepen hebben we de woningmarktanalyse onderverdeeld in acht onderdelen. In figuur 1 hebben we deze onderdelen in kaart gebracht.

Figuur 1; onderdelen woningmarktanalyse XpertiseWonen en Invisor



3.2 Modelinput: waar maken wij gebruik van

De volgende gegevens worden gebruikt om de modellen mee te “voeden”

1. **Demografie**
Hiermee kunnen belangrijke trends zoals vergrijzing, ontgroening en huishoudensverdunding in beeld worden gebracht. Nu de autonome groei tot stilstand is gekomen is migratie de belangrijkste sturende factor geworden. Gelet op de relatieve onvoorspelbaarheid van migratie passen we de historische gegevens toe om scenariomodellen te kunnen maken om een beeld te krijgen van de grenzen waarbinnen de demografische ontwikkelingen zich gaan afspelen. Voor een meer uitgebreide toelichting zie bijlage 1 onder ad. A.
2. **Woningbouwprogrammering.**
Het is belangrijk om zicht te hebben op de kwantitatieve en kwalitatieve harde programmering en deze te verdisconteren in de modeloutput. Voor een meer uitgebreide toelichting zie bijlage 1 onder ad. B.
3. **Zorgontwikkeling.**
Ontwikkeling in de zorg anders dan veroorzaakt door vergrijzing worden standaard als input mee geprogrammeerd. Voor een meer uitgebreide toelichting zie bijlage 1 onder ad. C.
4. **Aanpasbaarheid bestaande voorraad.**
In hoeverre overschotten door aanpassingen tekorten op de woningmarkt kunnen compenseren wordt mede in beschouwing genomen aan de hand van de modeloutput waarmee de noodzaak voor eventuele transformatie inzichtelijk wordt gemaakt. Voor een meer uitgebreide toelichting zie bijlage 1 onder ad. D.
5. **Conjuncturele invloed**
De economische conjunctuur vertaalt zich rechtstreeks in de kracht van de woningmarkt en het tempo waarin transacties worden uitgevoerd. De conjunctuur is dus van grote invloed op de manier waarop de woningbouwprogrammering ten uitvoer moet worden gebracht. We kijken hierbij naar onderdelen als omloopsnelheid, de ontwikkeling van de beschikbare voorraad en prijsontwikkeling.
6. **Aanwezigheid/nabijheid voorzieningen**
Voor sommige bevolkingsgroepen speelt de nabijheid van voorzieningen een belangrijke rol als vestigings- of verhuisfactor. Met name ouderen stellen eisen aan het voorzieningenniveau. Voor een meer uitgebreide toelichting zie bijlage 1 onder ad. E.
7. **Sociaaleconomische stratificatie/betaalbaarheid**
We gebruiken een indeling in 10 sociaaleconomische groepen gebaseerd op een landelijke indeling naar toenemende welstand en koopkracht, afgeleid van de systematiek van het Sociaal Cultureel Planbureau (zie: Verschil in Nederland, SCP, 2014). Daarmee kunnen de verhuistrajecten worden geïdentificeerd tussen buurten en kan een schatting worden gemaakt voor het aantal gegadigden voor toekomstige nieuwbouwprojecten. Voor een meer uitgebreide toelichting zie bijlage 1 onder ad. F.
8. **Statushouders en arbeidsmigranten**
De migratiepatronen van statushouders en arbeidsmigranten zijn de laatste jaren zeer grillig en onvoorspelbaar geweest. Intern/extern verhuisgedrag voor deze groepen is echter over dezelfde periode zeer consistent. Aan de hand van deze kennis kan de lange termijn behoefte aan meer permanente woningen binnen redelijke marges worden bepaald. Voor een meer uitgebreide toelichting zie bijlage 1 onder ad. G.

3.3 De modellering: hoe werkt het

We maken gebruik van twee type modellen:

- 1 Een "slow data" model met demografie als "driver" en de woningbehoefte gedifferentieerd naar leeftijdscohort, woningtype en woonvorm. De output is lange termijn en geldt voor de gemeente(n) als geheel. Draait in jaarfrequentie (kan dus jaarlijks worden bijgewerkt/herberekend) Met dit model kunnen verschillende scenario's voor verwachte woningbehoefte voor de verschillende leeftijdscohorten worden doorgerekend.
- 2 Een model met de woningmarkt (koop en huur) als driver. Dit levert inzicht in de beschikbare voorraad, het tempo van opname, de kwalitatieve mismatch en de behoeften/overschotten op kern (buurt)niveau uitgesplitst naar woningtype en prijs(huur)klasse. Draait in kwartaalfrequentie.

Daarnaast gebruiken we rekentechnieken om bijvoorbeeld de specifieke doelgroepen voor bepaalde nieuwprojecten te kunnen bepalen en de snelheid waarmee een project "verkocht" wordt.

3.4 Totaalbeeld: wat levert het op

Door de verschillende onderdelen van de woningmarktanalyse samen te voegen en te combineren ontstaat er een gedetailleerd en goed onderbouwd totaalbeeld van de huidige en toekomstige woningmarkt in de gemeente Dinkelland en Tubbergen. Het geeft op buurtniveau, woningtype, prijsklasse en vorm (koop/huur) een beeld van het tekort/overschot. Daarnaast is de analyse zeer compleet door bijvoorbeeld ook de zorgwoningen, aanpasbaarheid van woningen en de ontwikkelingen in de zorg die invloed hebben op de woningmarkt mee te nemen. Daarmee is de analyse zeer concreet toepasbaar en een uitstekende leidraad voor het beoordelen van de toegevoegde waarde van woningbouwinitiatieven (privaat en particulier) nu op de middellange termijn.

Wat kunnen de gemeenten Dinkelland en Tubbergen met de uitkomsten van dit onderzoek?

1. De gemeenten Dinkelland en Tubbergen krijgen inzicht in de behoefte aan de verschillende woningtypen en woonvormen over de komende jaren. Daarnaast worden ook de overschotten aan bepaalde woonvormen en woningtypen bepaald. Door tijdig op deze overschotten te anticiperen is transformatie wellicht mogelijk en daarmee duurzaam voorraadbeheer.
2. De gemeenten Dinkelland en Tubbergen kunnen daarnaast de uitgangspunten in het onderliggende model bijstellen, mochten de omstandigheden daartoe aanleiding geven. Hiermee worden de behoeften en overschotten herberekend en kan het nodig zijn om beleid en lopende afspraken over de bouwopgave bij te stellen.
3. De gemeente Dinkelland en Tubbergen zijn ieder in staat om hun woningmarkt te balanceren voor prijssegmenten, woningtypen en locatie (buurt). Hiermee werkt de woningmarkt efficiënter en verbetert de doorstroming. Het balanceren komt in praktijk neer op het minimaliseren van de kwalitatieve mismatch. Voor elk van de plannen die voorliggen kan bepaald worden of het betreffende prijssegment, woningtype en de locatie matchen met de behoefte en kan aan de initiatiefnemers desgewenst worden gevraagd hun plannen bij te stellen om de markt te optimaliseren.
4. Door de ontwikkelingen in de markt te blijven monitoren en door te voeren in de modellen kan het tempo van toevoeging/uitname worden aangepast aan de marktomstandigheden waardoor de beschikbare voorraad binnen gezonde marges blijft (4-6% van de totale voorraad). Hierdoor houden de gemeenten Dinkelland en Tubbergen ten alle tijde grip op hun woningmarkt.
5. Doordat onze analysemodellen dynamisch zijn opgebouwd kunnen we de invloed van toekomstige veranderingen en/of inzichten eenvoudig doorrekenen zonder dat er een geheel nieuw onderzoek nodig is. Het is het tevens mogelijk om scenarioanalyses toe te passen met voor u relevante scenario's (standaard werken we in onze analyse al met drie de scenario's; positief, neutraal en negatief).

Hierdoor kan het kwaliteitshandvest jaarlijks up to date worden gehouden waarmee wordt voorkomen dat door bepaalde gebeurtenissen (bijvoorbeeld de economische crisis of vluchtelingenproblematiek) of veranderde inzichten de gehanteerde prognoses niet meer bruikbaar zijn geworden en er een nieuw onderzoek moet worden ingesteld.

Voorwaarden om deze vijf doelstellingen te realiseren is het dynamisch onderhouden van de input van de modellen en daarmee de prognoses. Gelet op de vele aspecten die van invloed zijn op de variabelen die de woningbehoefte reguleren wordt dynamisch beheer sterk aanbevolen.

4. Planning en doorlooptijd

Hieronder geven we een planning van de werkzaamheden gebaseerd op de start op 1 oktober 2017.

Week	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
Startbijeenkomst gemeenten	x										
Gegevensverzameling en kwantitatieve analyse	x	x	x	x							
Bespreking eerste bevindingen opdrachtgevers				x							
Opstellen conceptrapportage					x	x	x				
Bespreken conceptrapportage met opdrachtgevers							x				
Plenair presenteren conceptrapportage stakeholders/(markt)partijen*								x			
Opstellen eindrapportage								x	x		
Presenteren eindrapportage aan opdrachtgevers										x	
Presentatie eindrapportage* Stakeholders/marktpartijen											x

*optioneel; zonder meerkosten.

Bij de genoemde doorlooptijd gaan wij uit van optimale medewerking van u en andere betrokkenen zoals we die naar redelijkheid, en in relatie tot het doel van de opdracht, mogen verwachten.

In de volgende tabel hebben we de verschillende werkzaamheden opgenomen het aantal dagen dat we verwachten dat deze onderdelen in beslag nemen.

Activiteit	Dagen
Startbijeenkomst gemeenten (bij voorkeur betrekken we in deze of een separate bijeenkomst ook de woningcorporaties vanwege draagvlak en de benodigde informatie)	1
Gegevensverzameling, inclusief voorbereiden en verwerken	5
Kwantitatieve analyse	5
Bespreken analyse met opdrachtgevers	1
Opstellen conceptrapportage	4
Bespreken conceptrapportage met opdrachtgevers	1
Plenair afstemmen uitkomsten conceptrapportage met stakeholders en overige (markt)partijen (makelaars, ontwikkelaars, zorginstellingen) *	1
Opstellen eindrapportage	3
Presenteren eindrapportage aan opdrachtgevers (en stakeholders, eventueel in separate bijeenkomst) *	1
Totaal aantal dagen:	22

* door ook de lokale (markt)partijen/stakeholders die op de woning/zorgmarkt actief zijn bij het onderzoek te betrekken kan het draagvlak voor het kwaliteitshandvest worden vergroot. Ook kunnen deze partijen worden gebruikt om eventueel te hanteren aannames te verifiëren, zoals genoemd in paragraaf 2.6. Wij rekenen geen extra kosten mocht u als opdrachtgever kiezen voor plenaire afstemming van de conceptrapportage met de overige stakeholders en (markt)partijen en een separate presentatie/bijeenkomst van de eindrapportage. Hiermee proberen wij het belang van het betrekken van deze partijen te accentueren. Wij zijn wel genoodzaakt hiervoor extra kosten te berekenen indien de afstemming/presentatie op verzoek van opdrachtgever niet plenair maar individueel dient plaats te vinden.

5. Begroting

•	5.1.2f	
•	5.1.2f	
•	5.1.2f	
		5.1.2f

21% BTW	-	4.200,00
Totaal inclusief BTW	€	24.200,00

Per gemeente:	€	10.000,00
21% BTW	-	2.100,00
Totaal per gemeente inclusief BTW	€	12.100,00

Samenwerking Provincie Overijssel
Zoals reeds in het voorgesprek gemeld heeft de provincie Overijssel belang bij een goede kwalitatieve woningmarktprogrammering binnen haar gemeenten. Daarom hebben wij bij de provincie afgetast of ze ook bereid zijn financieel bij te dragen indien een gemeente de kwalitatieve invulling (mede) bepaald aan de hand van ons kwalitatief onderzoek. Hierop is door de Provincie positief gereageerd vanwege het vertrouwen in de kwaliteit van ons onderzoek en de mogelijkheid om de ervaringen, het nut en uitkomsten van het onderzoek als een soort pilot te delen met de andere Overijsselse gemeenten.

Op het moment dat de opdracht voor het kwaliteitshandvest aan ons wordt verstrekt zullen wij daarom proberen om deze toezegging te verzilveren waardoor de kosten voor jullie als opdrachtgever naar beneden kunnen worden bijgesteld.

Benodigde inspanning en gegevens
Een van de onderdelen voor het bepalen van de input-/output module van SENSUB is de gemeentelijke basisadministratie. Binnen de verschillende leeftijdscategorieën willen wij namelijk graag per kern inzichtelijk hebben welk type en prijsklasse woningen ze bewonen. Wij hebben daarom op postcodeniveau per huishouden de leeftijd van de kostwinner/hoofdbewoner nodig, de datum wanneer men de woning heeft betrokken, de woningwaarde (WOZ) en het woningtype/woonvorm. Alle andere benodigde input voor het model SENSUB hebben wij reeds beschikbaar.

Voor het uitbreiden van DYNAMO naar de sociale huursectoren zijn aanvullende gegevens nodig van de woningcorporaties. Het gaat om wachttijden voor woningen (uitgesplitst naar woningtype/prijsklasse, indien beschikbaar), doorstroomtijden voor de verschillende woningtypes en huurprijsklassen. Daarnaast willen we graag per kern inzage in de voorraad per woningtype en huurprijsklasse en de beschikbare voorraad aan huurwoningen.

BIJLAGEN

Bijlage 1. Gegevens die in beschouwing worden genomen

A. Demografie

Met deze analyse brengen we de gevolgen van de demografische veranderingen op de kwalitatieve vraag naar reguliere koop-, huur- en zorgwoningen in kaart. Daarbij houden we rekening met:

- **Vergrijzing**

Nederland, Twente, maar ook Dinkelland en Tubbergen vergrijzen.

In 2040 woont er in Nederland achter elke 5^e voordeur een 75+ er.

Daarnaast willen en moeten senioren langer zelfstandig thuis blijven wonen, wat invloed heeft op de vraag naar reguliere woningen en zorgwoningen (intramuraal en extramuraal).

In onze analyse houden we rekening met het effect dat ontstaat doordat mensen langer in hun huidige woning blijven wonen. We verwachten in de nabije toekomst een toenemende invloed van de groeiende mogelijkheden om langer thuis te blijven wonen. Ontwikkelingen op het gebied van domotica ('slimme woningen') dragen hieraan bij. Verhuizen vindt daardoor pas plaats als zorg thuis echt niet meer mogelijk is en/of de woning adequate zorg niet meer mogelijk maakt (vanwege aanpasbaarheid, ligging t.o.v. voorzieningen, veiligheid, etc.). Daardoor komt deze woning later beschikbaar voor de opvolgende doelgroepen (zoals jongere gezinnen) met alle gevolgen van dien. Uit onze analyse blijkt of er voldoende doorstroom is op de woningmarkt waardoor de senior, indien hij/zij dat wenst, kan doorstromen naar een levensloopbestendige woning of woning met zorg. Maar uiteraard ook of er voor de jongere generatie voldoende geschikt aanbod beschikbaar blijft ondanks dat senioren langer in hun huidige (veelal te grote) huis blijven wonen.

- **Ontgroening**

Gezien de op gang zijnde ontgroening binnen de gemeente en de wens om juist jongvolwassenen binnen de gemeentegrenzen te behouden en te huisvesten (vanuit vitaliteitsgedachte) is een goed beeld van de kwantitatieve ontwikkeling in combinatie met de kwalitatieve woonbehoeften en het beschikbare woningaanbod voor deze doelgroep van groot belang.

Middels onze analyse ontstaat er een beeld van het aantal jongvolwassenen dat de afgelopen jaren zelfstandig de woningmarkt op ging en zich zowel binnen als buiten de gemeentegrenzen heeft gehuisvest. Ook schetsen we een reëel beeld van de (kwantitatieve) ontwikkeling van het aantal jongvolwassenen in Tubbergen en Dinkelland tot 2028 en maken we een inschatting van het aantal benodigde woningen voor deze doelgroep. Dat kunnen we vervolgens afzetten tegen het bestaande aanbod waardoor inzichtelijk wordt of er voor deze doelgroep een overschot of tekort heerst. Vanuit eerder verrichte analyses in vergelijkbare gemeenten kunnen we ook goede inschattingen doen over de kwalitatieve wensen en de (financiële) mogelijkheden van deze doelgroep.

- **Krimp en huishoudensverdunning**

Volgens 'noaberkracht in cijfers' neemt vanaf ca. 2020 het aantal inwoners van Dinkelland en af en vanaf 2030 in Tubbergen. Door de huishoudensverdunning en de bijbehorende toename van het aantal eenpersoonshuishoudens zal het aantal huishoudens in Dinkelland tot 2030 nog toenemen en in Tubbergen tot 2035. Daarna neemt ook het aantal huishoudens en dus het benodigd aantal woningen af.

Het is daarom van belang nu (korte termijn) kwalitatief en kwantitatief de juiste woningen toe te voegen om leegstand en waardedaling in de toekomst (lange termijn) tegen te gaan.

Naast dat er in de toekomst dus minder woningen nodig zullen zijn als gevolg van krimp heeft de toenemende groep eenpersoonshuishoudens kwalitatief gezien een andere vraag. Zo hebben eenpersoonshuishoudens over het algemeen minder te besteden, kunnen ze volstaan met een kleinere woning, etc.

Ook eventuele oplossingsrichtingen als tijdelijke woningen, flexibel bouwen en herontwikkeling van bestaand vastgoed worden in onze analyse meegenomen.

Het verwijderen van tijdelijke woningen als deze niet meer nodig blijken, het samenvoegen van twee woningen tot één woning of het veranderen van de functie (door flexibel te bouwen) kan ervoor zorgen dat het overschot aan woningen op de lange termijn beperkt blijft. Dat komt de toekomstige woningmarkt uiteraard ten goede.

B. Woningbouwprogrammering

Het tweede onderdeel van de woningmarktanalyse betreft de woningbouwprogrammering. De geplande nieuwbouw, herontwikkeling, sloop en renovatie door zorginstellingen, corporaties, beleggers en projectontwikkelaars zetten we kwantitatief en kwalitatief af tegen de behoefte aan woningen de komende 10 jaar.

Hierdoor ontstaat inzicht of de geplande woningbouwprogrammering aansluit op de vraag voor wat betreft aantal, prijs, koop of huur, woningtype en locatie (buurt).

C. Zorgontwikkelingen

Vanwege de extramuralisering en het gevolg dat mensen langer zelfstandig thuis blijven wonen wordt de woonduur in een intramurale setting korter en is de geboden intramurale zorg veranderd naar alleen 'zware' zorg. Bij het berekenen van de benodigde intramurale capaciteit houden we rekening met deze ontwikkelingen. De contacten met zorgaanbieders in de regio, zoals Carint, Trivium Meulenbelt Zorg, Zorggroep Sint 5.1.2e etc. zijn goed en zullen we desgewenst hierbij betrekken.

Daarnaast behandelen we in onze analyse het zorg-wonen (waaronder beschermd, verzorgd en beschut wonen).

In de Achterhoek hebben wij onlangs (samen met Bureau HHM) onderzoek gedaan naar de doelgroep Beschermd Wonen en de cliënten die vanuit Beschermd Wonen uitstromen naar beschut wonen en zelfstandig wonen. Dit heeft uiteraard invloed op de huisvestingsopgave van de woningcorporaties die de doorstroom moeten kunnen realiseren.

Relevante informatie die we hier hebben opgedaan zullen we meenemen in het kwaliteitshandvest.

D. Aanpasbaarheid bestaande voorraad

Vanwege de wens en de plicht om langer zelfstandig thuis te wonen is de mate van aanpasbaarheid van de bestaande woningvoorraad een zeer belangrijk thema geworden.

Dit onderdeel nemen wij daarom ook mee in onze analyse.

De website zorgopdekaart.nl geeft per buurt een indicatie van het aantal aanpasbare en niet aanpasbare woningen. Met behulp van onze cijfers rondom de vergijzing en de zorgconsumptie zetten wij per buurt het benodigd aantal aanpasbare woningen af tegen het aantal aanpasbare woningen binnen de bestaande voorraad van Dinkelland en Tubbergen. Dit maakt duidelijk of de bestaande woningvoorraad is toegerust op de veranderende kwalitatieve vraag als gevolg van de vergijzing, de wens en de plicht langer zelfstandig thuis te wonen en de toenemende zorgvraag thuis. Deze analyse voeren we op buurtniveau uit.

E. Aanwezigheid/nabijheid Voorzieningen

Met dit onderdeel brengen we per buurt de afstand tot de aanwezige voorzieningen in kaart zoals de supermarkt, horeca en scholen, maar ook de huisarts, apotheek en bibliotheek. Dit geeft een indicatie hoe leefbaar maar ook hoe aantrekkelijk een buurt, wijk of dorp is voor bijvoorbeeld de jong volwassene of de (kwetsbare) senior. Dit kan helpen bij de kwalitatieve keuze op welke locatie welk type woningen moeten worden toegevoegd.

Uit het onderzoek van McDougal & Veen, 2013 is gebleken dat na privacy de aanwezigheid van voorzieningen onder senioren het hoogste scoort bij de keuze voor een woning.

F. Sociaaleconomische stratificatie/betaalbaarheid

Passende woonvormen in de juiste woonomgeving is het uitgangspunt van ons kwaliteitshandvest. Het is daarbij van belang rekening te houden met de sociale economische opbouw van gemeenten en buurten. Om dat goed ik kaart te brengen hanteren we de door ons ontwikkelde analyse van het Sociaal-Economisch Spectrum (SES) in de verschillende buurten van Dinkelland en Tubbergen. Deze analyse van het Sociaal-Economisch Spectrum biedt inzicht in de sociale en economische diversiteit binnen de verschillende buurten. Dit stellen we vast aan de hand van acht sociaal-economische buurtindicatoren die we onderverdelen in verschillende clusters met onderscheidende sociaal economische eigenschappen. Aan de hand hiervan kunnen we vaststellen of het nodig is om bepaalde typen woningen, prijssegmenten, etc. aan een buurt toe te voegen, waardoor de doorstroming in de buurt mogelijk blijft. Door ook te kijken naar de sociaal-economische aspecten van de buurgemeenten waarmee Tubbergen en Dinkelland een 'verhuisrelatie'¹ hebben kunnen we tevens vaststellen in hoeverre deze buurten mogelijk concurrerend zijn met de buurten van Dinkelland en Tubbergen.

Hieruit komen de kansen naar voren ten aanzien van het kwalitatieve woningaanbod van Dinkelland en Tubbergen waardoor deze gemeenten beter in staat zullen zijn om huishoudens te verleiden in Dinkelland en Tubbergen te blijven wonen dan wel van elders naar naar deze gemeenten te laten verhuizen.

Wij prefereren deze systematiek boven een woonwensenonderzoek met behulp van enquêtes. De reden hiervoor is dat ervaring heeft geleerd dat veel mensen bij het invullen van de enquête hun 'portemonnee' (betaalbaarheid) niet voldoende mee laten wegen, zoals bijvoorbeeld bij de vraag hoe ze zouden willen wonen. Immers, zeker in plattelandsgemeenten willen veel mensen in een groot vrijstaand huis wonen, maar het aantal mensen dat dat ook kan betalen ligt fors lager

Door de analyse van het Sociaal-Economisch Spectrum te hanteren houden we voldoende rekening met de financiële draagkracht van de bewoners waardoor de kwalitatieve invulling met een grotere mate van betrouwbaarheid kan worden vastgesteld.

G. Statushouders en arbeidsmigranten

Het laatste onderdeel van de analyse betreft de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar woningen door de statushouders en arbeidsmigranten voor de komende tien jaar.

Hierbij gaan we uit van drie scenario's waarbij we op basis van een kansberekening het meest realistische scenario vaststellen.

De uitkomsten van deze analyse heeft hoofdzakelijk invloed op het woningaanbod van de woningcorporaties aangezien de meerderheid in aanmerking komt voor en sociale huurwoning.

¹ Verhuisrelatie met een buurgemeente houdt in dat er regelmatig bewoners over en weer verhuizen tussen de gemeente Dinkelland/Tubbergen en de betreffende buurgemeente.

Bijlage 2. Technische aanpak

Het bepalen van de kwalitatieve woonwensen in de gemeenten Dinkelland en Tubbergen. Deze opgave voeren we uit per kern in de twee gemeenten. Aan de hand van de uitkomsten van de studie moeten de gemeenten Dinkelland en Tubbergen:

- De toegevoegde waarde van woningbouw initiatieven kunnen toetsen die uit de private en particulieren sectoren aan de gemeenten worden voorgelegd, en
- Uitspraken kunnen doen over welke woonvormen aan de markt kunnen worden toegevoegd, waarmee gemotiveerd kan worden dat de initiatieven op de langere termijn (liefst > 10 jaar) kunnen bijdragen aan een gedifferentieerd woningaanbod dat aansluit op de behoeften.

Onderzoekstechnieken en –methodiek

Het door de gemeente gevraagde onderzoek is een complex vraagstuk dat uit verschillende elementen bestaat die ook specifiek in de aanvraag worden benoemd. De variabelen in een dergelijk model die de behoeften moeten ontsluiten en inzichtelijk moeten maken zijn zeer divers:

- Demografische ontwikkelingen in combinatie met woningmarktontwikkelingen.
- Woonwensen van doelgroepen.
- Nabijheid van voorzieningen; effect hiervan op woonbehoefte.
- Positie van jonge intreders en 1^{ste} doorstromers (16-24) in de woningmarkt.
- Behoeft aan zorg- en (woon)zorgvastgoed
- Behoeft aan en ruimte voor Levensloopbestendig wonen.

Het is hierbij van essentieel belang om van grof naar fijn te werken. We gebruiken daarom één model om de grote lijnen en de trends op gemeenteniveau in beeld te brengen waarin we alle (sturende) variabelen opnemen. Hiermee kunnen desgewenst ook verschillende scenario's worden doorgerekend dan wel het effect van veranderende omstandigheden worden bepaald. Vervolgens hanteren we op kleinere schaal (kernen, buurten) modellen die per kern/buurt of per doelgroep inzicht geven in de behoefte die ter plaatse voor de verschillende doelgroepen ontstaat.

De voorgestelde werkwijze is dan ook om gebruik te maken van twee modellen om de output te bepalen. De output bestaat uit behoeften aan en overschotten van de verschillende woningtypen en woonvormen, die (geografisch) gedetailleerd moet worden voor de verschillende kernen (dorpen) in beide gemeenten. Als globaal model waarin in grote lijnen alle sturende factoren worden opgenomen wordt het model SENSUB gebruikt. Om lokale trends zichtbaar te maken, zoals de ontwikkelingen in kernen, voor specifieke doelgroepen maar ook om de woningbehoefte te differentiëren naar prijsklasse/huurprijsklasse en woningtype wordt het meer fijnmazige model DYNAMO gebruikt. Beide modellen zijn ontwikkeld door Invisor KvRA in samenwerking met XpertiseWonen.

Dynamische lange termijn voorspellingen met SENSUB

SENSUB is een combinatiemodel waarin de onderdelen 1,2,4,5 en 6 als variabelen gezamenlijk voorkomen. Met SENSUB kunnen op gemeentelijk niveau scenario's worden gemaakt die laten zien hoe woningvoorkeuren en demografie zich vertalen in behoeften en overschotten aan woningtypen en woonvormen op de langere termijn. SENSUB geeft inzicht in de woningcyclus beginnende met overwegend jonge intreders in de woningmarkt en het hiervoor beschikbare aanbod, tot en met de ouderen die door versterving via hun erfenamen woningen weer aan de voorraad toevoegen. Hiermee ontstaat een gesloten cyclus die inzichtelijk maakt aan welke woningtypen en woonvormen op termijn behoefte ontstaat en welke woningtypen en woonvormen in overschot zullen geraken. De werking van SENSUB is geïllustreerd in figuur 1.

SENSUB bestaat uit twee simultaan en geïntegreerd draaiende modules:

1. Een demografische module die de ontwikkeling van de bevolking simuleert
2. Een input/output module die de opname en afgifte van woningen reguleert.

Het model wordt aangedreven door de demografische ontwikkelingen. Hiervoor kan PRIMOS worden gebruikt, mits de data hiervan in voldoende detail beschikbaar zijn. Daarnaast wordt het gebruik van "externe" modellen zoals PRIMOS door ons niet aanbevolen. Onze ervaring is dat er nauwelijks nog sprake is van (goed voorspelbare) autonome groei maar dat de demografische ontwikkelingen in toenemende mate gestuurd worden door migratiepatronen. Aan de ene kant zijn dit statushouders waarvan de migratie inmiddels zeer grillig en onvoorspelbaar is geworden. Aan de andere kant zijn ook de binnenlandse verhuizingen afhankelijk van hoe aantrekkelijk een bepaalde regio op enig moment is. Hierdoor zijn lange termijn prognoses met demografische modellen zoals PRIMOS inherent onbetrouwbaar en is het belangrijk om regelmatig de demografische prognostiek te controleren en waar nodig bij te stellen aan de hand van de laatste ontwikkelingen. Het gebruik van statische demografische modellen wordt daarom sterk afgeraden, omdat ze bijna per definitie een foutief perspectief geven op de woningbehoefte op de langere termijn. Wij stellen dus voor om 5.1.2e DEMOD als driver te gebruiken voor SENSUB. 5.1.2e DEMOD is een dynamisch, gemeente specifiek zelflerend demografisch model dat aan de hand van de reële gemeentelijke migratiegegevens de demografische ontwikkelingen prognosticeert en geregeld evalueert.

De tweede component van SENSUB is een input/output (I/O) module waarbij bevolkingscohorten aan de hand van gemeente specifieke verhuismobiliteit woningen opnemen en afgeven aan het systeem door verhuizing en sterfte. Opname en afgifte hoeft niet persé symmetrisch te zijn. Voor de opname en afgifte van woningen kunnen diverse woonvormen en woningtypen worden gebruikt. In zijn meest elementaire vorm bestaat deze module uit opname/afgifte van 5 woningtypen en woonvormen:

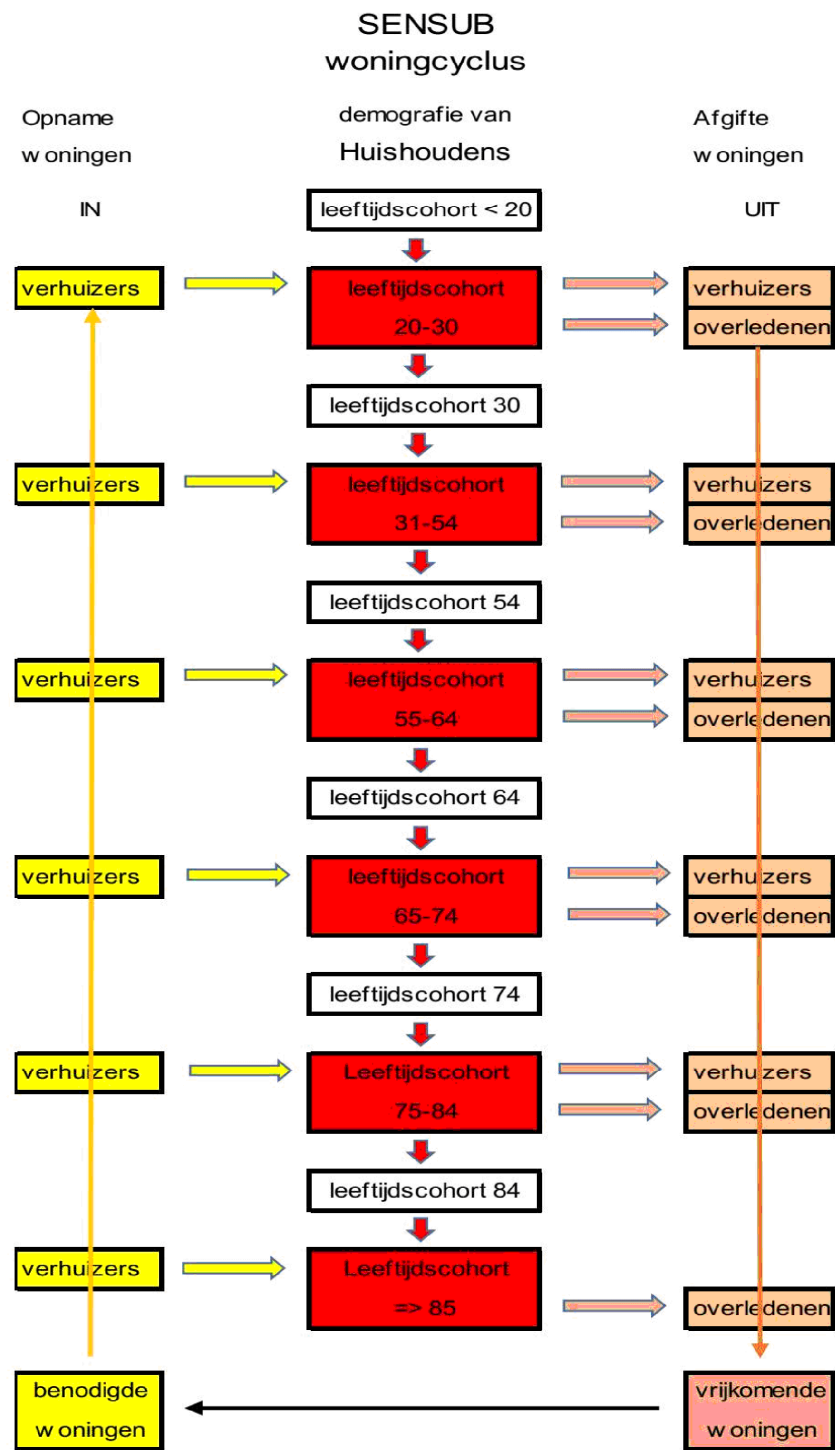
1. Eengezins huur
2. Meergezins huur
3. Eengezins koop
4. Meergezins koop
5. Ouderenwoningen.

Desgewenst kan deze I/O module verder worden gedifferentieerd naar meerdere (maximaal 12) woningtypen.

De output van het model is dus een balans die de tekorten en overschotten van de 5 tot 12 woonvormen/woningtypen in beeld brengt die hiervoor gedefinieerd zijn. Het model berekend daarbij hoe deze tekorten en overschotten zich over tijd (een periode van 10 tot 20 jaar) zullen ontwikkelen als de uitgangsomstandigheden niet veranderen. Mochten de omstandigheden (demografische ontwikkelingen, opnamegedrag van woningen, verhuismobiliteit, etc.) wel veranderen, dan kunnen deze eenvoudig in het model aangepast en wordt de nieuwe situatie her berekend. SENSUB produceert dus dynamische lange termijn voorspellingen van de behoefte aan woningen met een horizon van 10 tot 20 jaar.

Bijgaand schema geeft globaal weer hoe SENSUB werkt. Er worden zes afzonderlijke leeftijdscohorten beschouwd en van elk wordt de opname/afgifte (input/output) van woningen bepaald, die gezamenlijk de woningcyclus vormen.

Figuur 1: schematische werking van SENSUB



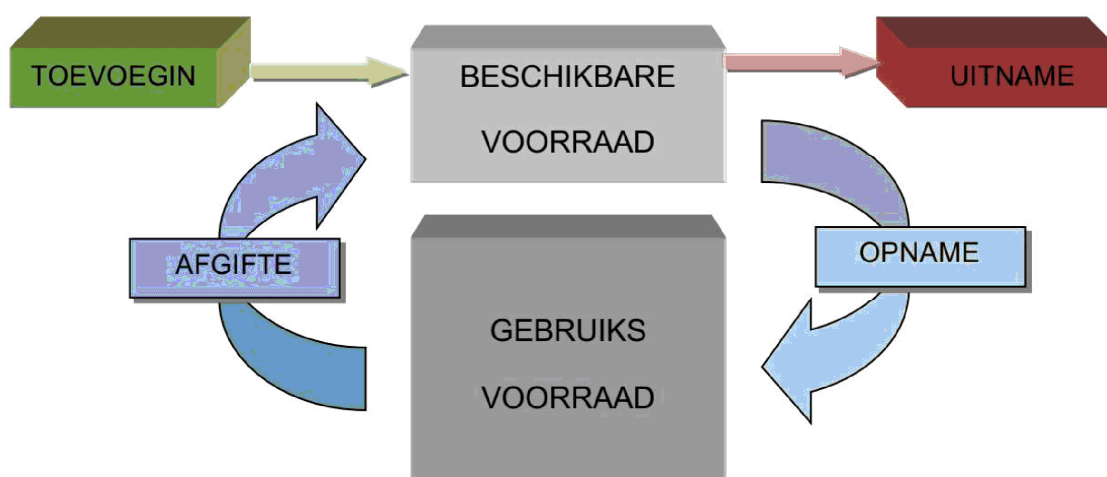
Dynamische invulling van de woningbehoefte voor kernen en doelgroepen met DYNAMO

DYNAMO wordt in tegenstelling tot SENSUB niet aangedreven door de demografische ontwikkeling maar door de actuele opname en afgifte van woningen. Gegevens hierover komen regelmatig beschikbaar, DYNAMO is een kort cyclisch dynamisch aanbod gestuurd woningmarkt model. Het omvat meestal alleen de koopmarkt maar voor een volledige beheersing van de invulling van behoefte wordt het uitgebreid met de sociale en particuliere huurmarkten. Met DYNAMO kan het gehele spectrum van prijsklassen, woningtypen en kleine geografische eenheden (buurten) afzonderlijk worden beschouwd en kan de woningmarkt voor deze drie aspecten (prijsklasse, type en buurt) worden gebalanceerd waarbij voor elk van deze drie aspecten de tekorten en overschotten worden bepaald door hiervoor de kwalitatieve mismatch te berekenen.

DYNAMO is een relatief simpel voorraad beheer model. Bijgaand schema geeft weer hoe DYNAMO werkt. Het speelt een rol controlerende rol in het balanceren van de kwalitatieve behoefte aan woningen en een controleren rol is het optimaliseren van de beschikbare voorraad. Dat wordt in praktijk gerealiseerd door te snelheid van toevoeging en uitname (bouw en sloop) te reguleren.

Figuur 2:

DYNAMO



De ontwikkelingen in de periode 2008 tot heden laten zien dat die regulering ook erg nodig is. In de periode 2008-2014 moest het bouwvolume drastisch worden teruggeschroefd niet vanwege demografische ontwikkelingen maar vooral vanwege de marktsituatie. (Grote) overschotten van beschikbare voorraad waren daarvan het gevolg waardoor prijzen onder druk kwamen en verkooptijden snel opliepen. In de periode 2014 tot heden is de vraag zo sterk toegenomen dat de beschikbare voorraad op veel plaatsen is opgedroogd met snel oplopende prijzen.

Met behulp van DYNAMO kan men beter grip krijgen op de ontwikkelingen in de markt en kan het tempo van uitname en toevoeging navenant worden gereguleerd zodat de woningmarkt gezond blijft. Als uitgangspunt voor een gezonde woningmarkt wordt een beschikbare voorraad van 4-6% aangehouden.

In samenvatting: met SENSUB krijgt men grip op de woningbalans in termen van woningtypen en woonvormen. Veranderingen in uitgangspunten kunnen worden doorgevoerd om hun invloed te evalueren en daarnaar te handelen. Met DYNAMO geeft men invulling aan deze behoefte qua prijsklasse, woningtype en locatie (buurt). DYNAMO vertegenwoordigt de ontwikkelingen in de markt en geeft ruimte om tempo van bouw/sloop al naar gelang de ontwikkelingen te reguleren.

24x7 CARE

Het derde model dat we gebruiken is het 24x7 CARE-model. Dit model genereert inzicht in de groei van de behoefte aan continu beschikbare en bereikbare zorg. Het verschaft inzicht in aantallen cliënten, type zorgbehoefte en geprognosticeerde omvang van de zorgbehoefte op wijkniveau de komende jaren.

Het 24x7 scenario is een belangrijke toevoeging, aangezien het de toekomstige woningmarktsituatie weergeeft, uitgaande van een adequate zorginfrastructuur op wijkniveau.

Bijlage 3. Referentieprojecten

Woningmarktonderzoek gemeente Wierden (2017)

In opdracht van De gemeente Wierden hebben Invisor en XpertiseWonen een woningmarktverkenning uitgevoerd voor de toekomstige behoefte aan woningen in de gemeente Wierden, in het bijzonder het bouwplan Zenderink.

Doel van deze verkenning was om inzicht te krijgen in de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningen en woningtypen de komende tien jaar in het kader van de programmering.

De gemeente heeft het onderzoek gebruikt om te bepalen of er nu en op de middellange termijn nog behoefte is aan woningen in de beoogde nieuwe deelfasen van het bouwplan Zenderink en zo ja, hoeveel, welke prijsklasse (koop/huur) en welke woningtypen. Een gezonde woningmarkt nu maar ook in de toekomst was daarbij het uitgangspunt.

Woningmarktonderzoek gemeente Olst-Wijhe (2017)

In opdracht van De gemeente Olst-Wijhe hebben Invisor en XpertiseWonen een woningmarktverkenning uitgevoerd voor de toekomstige behoefte aan woningen in de gemeente Olst-Wijhe, in het bijzonder voor de buurt Herxen.

Doel van deze verkenning was om inzicht te krijgen in de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningen en woningtypen de komende tien jaar in het kader van de programmering.

Omdat een woonwijk/buurt niet geanalyseerd kan worden los van de gemeente/omgeving waarin het ligt heeft het onderzoek betrekking op de gehele gemeente Olst-Wijhe en is het specifiek toegespitst op de locatie Grolleman in Herxen.

Transportbedrijf Grolleman is voornemens te verhuizen waardoor ruimte komt voor een nieuwe woonwijk in Olst-Wijhe voor zo'n 40 woningen. De bedoeling is om een aan het landschap aangepaste woonomgeving voor zowel jongeren als ouderen te creëren.

In totaal betreft het 20 woningen, waarvan 14 grondgebonden. Het woningmarktonderzoek van XpertiseWonen en Invisor maakt duidelijk of er nu en op de middellange termijn zowel kwalitatief als kwantitatief behoefte is aan de beoogde invulling.

Woonwensen- en woonbehoefteonderzoek jongvolwassenen (2016)

In Oost Gelre is er al jaren sprake van een negatief migratiesaldo onder jongvolwassenen.

Het gemiddelde negatieve migratiesaldo over de beschouwde periode van 1988 t/m 2014 bedraagt ongeveer 115 personen per jaar in de leeftijdscategorie 15 tot 30 jaar.

Gezien de op gang zijnde ontgroening binnen de gemeente en de wens om juist jongvolwassenen binnen de gemeentegrenzen te huisvesten (vanuit vitaliteitsgedachte) is een goed beeld van de kwantitatieve ontwikkeling in combinatie met de woonbehoeften van en het woningaanbod voor deze doelgroep van groot belang. Daarnaast lijkt de informatie, afkomstig van de jongeren, dat er niet voldoende geschikte woningen beschikbaar zijn niet overeen te komen met het beeld van de woningcorporaties die juist aangeven dat de woningen, die bestemd zijn voor jongvolwassenen, moeilijk verhuurbaar zijn en zelfs leeg staan. Wat is nu waar en wat is de oorzaak van deze tegenstrijdige berichtgeving?

Het onderzoek was erop gericht om de volgende zaken in kaart te brengen over de woonbehoefte van jongeren en de relatie met het beschikbare woningaanbod.

- Hoe wonen jongeren nu?
- Zijn jongeren voornemens in de huidige woonplaats/gemeente te blijven wonen?
- Zo ja, waarom?
- Zo nee, wat is daarvan de oorzaak en wat zou de gemeente moeten bieden om hen wel binnen de gemeentegrenzen te huisvesten?
- Is er binnen de woonplaats/gemeente voldoende woningaanbod dat aansluit op de woonwensen en portemonnee van jongeren?
- Wat is de woonwens van jongeren en welk budget hoort daarbij?

Naast dit kwalitatieve onderzoek was het ook wenselijk om meer gevoel te krijgen bij de kwantitatieve kant van de huidige en verwachte ontwikkelingen, met betrekking tot jongerenhuisvesting. Deze prognoses hebben we in de rapportage opgenomen.

Uitvoeringsprogramma huisvestingsopgave Beschermd Wonen voor Centrumgemeente Doetinchem (2017)

Samen met Bureau HHM zijn we betrokken bij het 'Uitvoeringsprogramma huisvestingsopgave Beschermd Wonen' in opdracht van de Centrumgemeente Doetinchem.

In de regio Achterhoek voert centrumgemeente Doetinchem de regie over het Beschermd Wonen, in opdracht van de Achterhoekse gemeenten. De Beschermd Wonen cliënten wonen verspreid over de Achterhoekse gemeenten, vaak binnen een van de instellingen. Een deel van deze cliënten kan echter met ondersteuning zelfstandiger wonen. De verwachting is dat de komende jaren een groot deel van de cliënten, die nu 24uurszorg nodig hebben, kunnen uitstromen naar verschillende vormen van zelfstandig wonen met begeleiding. De verschillende zorgaanbieders creëren met behulp van deze doorstroming ruimte binnen hun instellingen om nieuwe cliënten (van de wachtlijst) op te nemen. Er ontstaat hierdoor echter wel een toenemende vraag naar (vormen van) zelfstandige woningen. Dit speelt zich hoofdzakelijk binnen de sociale huurmarkt af. De woningcorporaties zijn daarom de aangewezen partijen die de uitstroom van deze doelgroep hoofdzakelijk zullen moeten opvangen.

Aangezien deze ontwikkeling plaatsvindt naast een aantal andere ingrijpende veranderingen waar de woningcorporaties mee te maken hebben, zoals het huisvesten van statushouders, passend toewijzen, de langer thuiswonende senior en het toenemend aantal eenpersoonshuishoudens, is het van belang het proces van de doorstroming vanuit beschermd wonen en de gevolgen daarvan goed in kaart te brengen en te stroomlijnen.

Om dit proces te optimaliseren is ons gevraagd een uitvoeringsprogramma huisvesting beschermd wonen op te stellen. Dit programma maakt onder andere deel uit van het op te stellen Visieplan Opvang en Bescherming, dat alle centrumgemeenten eind 2017 moeten hebben vastgesteld. In het uitvoeringsprogramma huisvesting Beschermd Wonen wordt ingegaan op de volgende punten:

- De voorwaarden waaronder beschikbaarstelling van woningen door de woningcorporaties voor genoemde doelgroepen plaats vindt;
- Hoe wordt voorzien in voldoende aanbod aan geschikte woningen voor de genoemde doelgroep;
- Hoe spreiding van de huisvesting over de acht gemeenten zou moeten worden gerealiseerd;
- De voorwaarden van deze doelgroepen ten opzichte van leefbaarheid waar rekening mee moet worden gehouden bij het huisvesten van genoemde doelgroepen.

Functioneel-economische identiteitsanalyse (FEIA) (2017)

Voor de Hoeksche Waard (gemeenten Korendijk, Oud-Beijerland, Strijen, Cromstrijen en Binnenmaas) met onder meer demografische prognoses, woningmarktanalyse, sociaal economisch spectrum. In opdracht van BRO Boxtel tbv regionale omgevingsvisie.

Voor de noord-Veluwe (gemeenten Nunspeet, Elburg en Oldebroek) met onder meer demografische prognoses, woningmarktanalyse, sociaaleconomisch spectrum. In opdracht van BRO Boxtel tbv regionale omgevingsvisie.

Woningmarktanalyse en sociaaleconomische structuuranalyse (2017)

Bepaling van de gegadigden (kwantiteit, kwaliteit, herkomst, etc.) voor een ontwikkelingsproject in Hilversum. In opdracht van Kallisté projectontwikkeling Nieuwegein.

Levensloopbestendige Wijk voor gemeente Oost Gelre (2016)

Nederland vergrijst en voor veel gemeenten, voornamelijk op het platteland geldt dat er sprake is van afnemende inwoneraantallen in combinatie met een steeds ouder wordende bevolking. Deze ontwikkelingen hebben invloed op de behoefte aan woningen. Daarbij komt dat het merendeel van de ouderen vroeg of laat te maken krijgt met fysieke of cognitieve beperkingen waarvoor hulp en ondersteuning nodig is. Daarnaast is het beleid van de overheid erop gericht om mensen zo lang mogelijk thuis te laten wonen (extramuralisering) met waar nodig ondersteuning thuis. Ook maatschappelijk gezien bestaat deze behoefte, senioren willen graag thuis blijven wonen (in hun bekende sociale omgeving) en de (noodzakelijke) zorg thuis ontvangen in plaats van een opname in een intramurale setting (verpleeghuis).

Ontwikkelingen

In de huidige visies en programma's (regionale en gemeentelijke woonvisie, woonmonitor en woonprogramma) wordt uitgegaan van de demografische ontwikkelingen, echter zonder (voldoende) rekening te houden met ontwikkelingen op het gebied van zorg en welzijn, terwijl deze zeer relevant zijn voor de woningmarktbehoefte. Wanneer mensen langer thuis kunnen en moeten blijven wonen heeft dit effect op de vraag naar woningen (regulier en aangepast).

Stimuleringsmaatregelen gericht op ondersteuning in de wijk (24-uurs zorg, inloopvoorzieningen, alarmering et cetera) kunnen een positief effect hebben op het verhuisgedrag van burgers. Maar ook andersom, aangescherpte toegang tot intramurale voorzieningen (Wet langdurige zorg) maken dat burgers langer in de wijk blijven wonen en behoefte hebben aan geschikte woningen.

Naast de geschetste ontwikkelingen - die al in gang zijn gezet op het gebied van zorg - zijn een aantal andere ontwikkelingen te verwachten die voor de lange termijn ook invloed kunnen hebben op de verwachte behoefte aan passende woningen. Zoals de (toekomstige) rol en het gebruik van domotica om het langer zelfstandig thuis te blijven wonen te bevorderen, en de verwachte toename van de groep mensen met dementie die langer zelfstandig willen en kunnen blijven wonen.

De effecten van demografische- en zorginhoudelijke ontwikkelingen op de bestaande woningvoorraad en de (her)gebruiksmogelijkheden hiervan zijn voor gemeenten belangrijk om mee te nemen in beleidsontwikkeling en besluitvorming. De opgave om langer zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen heeft impact op een relatief grote groep mensen (senioren, maar ook hun naasten). Bovendien kan langer thuis blijven wonen een bijdrage leveren aan de vitaliteit en leefbaarheid van krimpgemeenten.

Aanpak:

Een combinatie van bedrijven en expertises (XpertiseWonen, Invisor Omgevingsmanagement en Bureau HHM) hebben een aanpak ontwikkeld, genaamd 'Levensloopbestendige Wijk'. Dit is een geïntegreerde woningmarkt- en zorgaanpak waarin de woningmarktontwikkelingen in al zijn facetten worden gecombineerd met de zorgontwikkelingen op wijk-/buurniveau.

Levensloopbestendige wijk werkt met eigen data analyse modellen zoals MARKDEMOM, SENSUB en DYNAMO en een enquête onder de 65+ers. Uit de integrale gebiedsanalyse worden aanknopingspunten geformuleerd die in samenspraak met partijen verder worden geïmplementeerd in de praktijk. Het doel daarbij is om een optimale woon- en leefomgeving te creëren voor burgers met een zorgbehoefte (variërend van licht tot zwaar) binnen de gemeente.

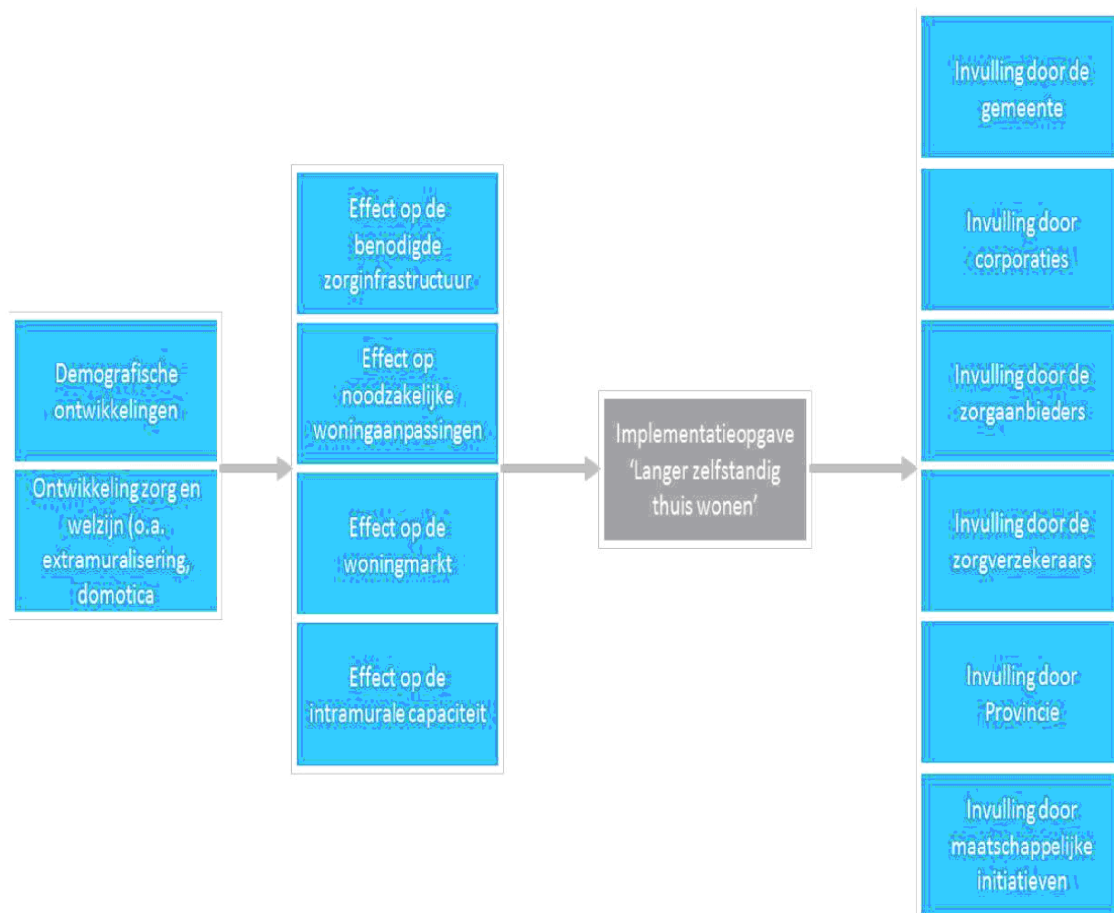
Gemeenten zoals Oost Gelre:

Samen met de gemeente Oost Gelre is geconcludeerd dat er onvoldoende zicht was op de geschetste effecten van de demografische ontwikkeling en de relatie met veranderingen in de organisatie (en financiering) van zorg en welzijn. Ook de invloed van deze effecten op de maatschappelijke opgave om mensen langer zelfstandig te laten wonen was onduidelijk. Inzicht is een belangrijke eerste stap om gericht en op lokaal niveau te komen tot concrete initiatieven en oplossingen op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Het is belangrijk om initiatieven en oplossingen – die bij voorkeur van onderaf, in samenspraak met lokale vrijwilligersorganisaties, het lokale middenveld, aangevuld met andere partijen zoals woningbouwcoöperaties en aanbieders van zorg- en welzijnsdiensten ontstaan – te stimuleren. Hierdoor geeft het lokale beleid invulling aan 'de juiste woning op de juiste plek op het juiste moment'. Oost Gelre staat hierin niet op zichzelf. Veel Nederlandse gemeenten, buiten de Randstad, zullen te maken hebben of krijgen met vergelijkbare problematiek.

Onderzoeksopzet:

In de onderzoeksfase hebben we de effecten van de geschetste ontwikkelingen inzichtelijk gemaakt. Vervolgens zijn we met de uitkomsten van deze analyses met betrokken partijen in gesprek gegaan om de verschillende visies aan te laten sluiten op de visie die uit dit onderzoek naar voren komt, om invulling te geven aan nieuw te ontwikkelen initiatieven en het definiëren van randvoorwaarden (die vertaald kunnen worden naar keuzes) die nodig zijn om langer zelfstandig thuis wonen te stimuleren. Deze nieuwe initiatieven en randvoorwaarden hebben uiteindelijk geleid tot een programmatische aanpak die wordt gedragen door lokale partijen en die vervolgens geïmplementeerd kan worden.

In onderstaand figuur hebben we de samenhang tussen de effecten van demografische ontwikkelingen en ontwikkelingen op het gebied van zorg en welzijn op de woningmarkt schematisch weergegeven. Tevens hebben we daarin de partijen vermeld die een belangrijke rol spelen bij de uitvoering van een programma om langer zelfstandig wonen te bevorderen



Het resultaat van deze stap is een analyse voor de gemeente Oost-Gelre waarbij per kern inzichtelijk is gemaakt:

- Hoe de zorgbehoefte, zowel intra- als extramuraal, zich de komende jaren zal gaan ontwikkelen.
- Wat het effect van de zorgvraagontwikkeling is op de benodigde zorginfrastructuur. Wat moeten we op het gebied van 24-uurs zorg organiseren en voor hoeveel inwoners. Bij infrastructuur kan je zowel denken aan het benodigd aantal FTE om zorg- en ondersteuning te kunnen bieden, de mogelijkheden om een steunpunt te realiseren van waaruit 24-uurs zorg op basis van bereikbaarheid geboden kunnen worden en welke voorzieningen nodig zijn.
- Wat het effect is van ontwikkelingen binnen zorg- en welzijn, te denken valt aan verdere toepassing van technologie en de verdere ontwikkeling van thuis blijven wonen voor bijvoorbeeld mensen met dementie. We benoemen hier specifiek deze doelgroep, omdat gezien de demografische ontwikkeling deze groep de komende tijd zeer sterk zal groeien en er dus een grote noodzaak is om de woonsituatie en woonomgeving op orde te krijgen.
- Wat de behoefte is aan bepaalde woningtypen en hoe zich dit verhoudt tot het beschikbare aanbod.
- In hoeverre de beschikbare woningen aanpasbaar zijn (aan de hand van een onderzoek door middel van een enquête onder 65-plus huishoudens in Oost Gelre).
- Hoe het staat met de aanwezigheid en beschikbaarheid van de voorzieningen binnen de verschillende dorpen en kernen van de gemeente.

