

Nota

Voor burgemeester en wethouders

Nummer: 15INT00236



Datum vergadering: - 3 MAAKI 2015

Nota openbaar: Ja, m.u.v. de bijlage 12INT02200

---

► **Onderwerp:** Voortgang woningbouwprogramma Gemeente Hellendoorn 2010 t/m 2014

---

**Advies:**

Kennis nemen van de voortgang van het woningbouwprogramma Gemeente Hellendoorn 2010 t/m 2014

**Besluit B en W:**

*Conform advies.*

**Korte samenvatting:**

Op 3 juli 2012 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2012 vastgesteld. Hierin wordt beschreven binnen welke kaders het woonbeleid in de periode 2010-2020 wordt uitgevoerd. Verder bevat het instrumenten die gebruikt kunnen worden om het woonbeleid te realiseren. In deze Woonvisie staat wat er op basis van behoefte nog kan worden toegevoegd aan de woningvoorraad. Aan de hand hiervan hanteert de gemeente Hellendoorn een woningbouwprogramma. Het gemeentelijke woningbouwprogramma bevat de plannen voor de jaren 2010-2020 en de overige bestemmingsplancapaciteit/mogelijke locaties na 2020. Het woningbouwprogramma is dynamisch en wordt ieder jaar geëvalueerd. In deze nota wordt teruggeblikt op de opgeleverde woningen in 2010 t/m 2014. Vervolgens wordt ingegaan op de kwalitatieve en kwantitatieve opgave voor de komende jaren.

In de periode 2010 t/m 2014 zijn totaal netto 394 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Met de provincie Overijssel is afgesproken er netto 405 woningen mogen worden toegevoegd in de periode 2010 t/m 2014. In 2014 zijn deze prestatieafspraken met de provincie Overijssel verlengd t/m 31-12-2015. Dit betekent dat we een jaar langer de tijd hebben om aan de gemaakte afspraken te kunnen voldoen. In 2015 zullen minimaal 11 woningen gerealiseerd moeten worden om aan de afspraken te kunnen voldoen.

**Aanleiding:**

Op 28 juni 2012 zijn de prestatieafspraken Wonen met de provincie Overijssel geactualiseerd. Op 3 juli 2012 is de Woonvisie voor de periode tot 2020 door de gemeenteraad vastgesteld. Zowel in de prestatieafspraken Wonen als in de Woonvisie staat hoeveel woningen er, volgens de behoefteprognoses, de komende jaren aan de woningvoorraad in Hellendoorn kunnen worden toegevoegd. Aan de hand hiervan hanteert de gemeente Hellendoorn een woningbouwprogramma. Jaarlijks wordt de voortgang van het woningbouwprogramma geëvalueerd.

**Relevante eerdere besluiten:**

09INT00913 – Op 25 augustus 2009 heeft u een aantal besluiten genomen over de 'woningbouwplanning versus woningbehoefte 2010-2020'

10INT00514 – Op 20 april 2010 heeft u een aantal besluiten genomen over 'Prestatieafspraken met de provincie Overijssel versus woningbouwplanning gemeente Hellendoorn'.

10INT01410 – Op 25 januari 2010 heeft u het besluit genomen dat Kruidenwijk Zuid fase 2 en 3 in principe uitgesteld worden tot na 2020. Daarnaast heeft u besloten dat ontwikkelingen op gemeentelijke inbreidingslocaties voortvarend dienen te worden opgepakt.

12INT01064 – Op 26 juni 2012 heeft u ingestemd met de actualisatie van de prestatieafspraken Wonen met de provincie Overijssel

12INT00961 – Op 3 juli 2012 heeft de gemeenteraad ingestemd met de Woonvisie Gemeente Hellendoorn 2012

12INT01305 – Op 28 augustus 2012 heeft u in een nota over de voortgangsrapportage gemeentelijk vastgoed ingestemd om categorie 4 (objecten zonder boekwaarde) buiten beschouwing te laten.

12INT01628 – Op 18 september 2012 heeft u ingestemd met het advies om af te zien van woningbouw in de Parkzone van WOP De Blokken.

12INT01442 – Op 25 september 2012 heeft u ingestemd met het advies over de herziening grondexploitaties 2012 waarin de voorzieningen voor Kruidenwijk Zuid fase 2 en 3 en Hellendoorn Noord fase 2B en verder genoemd worden.

12INT01343 – Op 11 december 2012 heeft u een aantal besluiten genomen over de 'Voortgang woningbouwprogramma Gemeente Hellendoorn'.

13INT03868 – Op 10 december 2013 heeft u kennis genomen van de voortgang woningbouwprogramma 2010 t/m 2013.

#### **Doelstelling:**

Inzicht verschaffen in de voortgang van het woningbouwprogramma Gemeente Hellendoorn.

#### **Oplossing:**

##### **Inleiding**

Op 3 juli 2012 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2012 vastgesteld. Hierin wordt beschreven binnen welke kaders het woonbeleid in de periode 2010-2020 wordt uitgevoerd. Verder bevat het instrumenten die gebruikt kunnen worden om het woonbeleid te realiseren.

Het gemeentelijke woningbouwprogramma bevat de plannen voor de jaren 2010-2020 en de overige bestemmingsplancapaciteit/mogelijke woningbouwlocaties na 2020.

Als eerste wordt teruggeblikt op de opgeleverde woningen in 2010 t/m 2014. Vervolgens wordt ingegaan op de kwalitatieve en kwantitatieve opgave voor de komende jaren.

#### **Resultaten 2010 t/m 2014**

In 2010 en 2011 is in een tweetal grote uitleggebieden (Hellendoorn Noord en Kruidenwijk Zuid) begonnen met de bouw en zijn een aantal grote projecten (project Nieuw Dunant en project Buursink) gereedgekomen. Hierdoor is een inhaalvraag bediend in onze gemeente. De jaren daarvoor lag de woningbouw kwantitatief achter op het streefprogramma. In 2010 en 2011 werden netto 260 woningen aan de voorraad toegevoegd. In 2012, 2013 en 2014 zijn daar netto 134 woningen bijgekomen. In de periode 2010 t/m 2014 zijn totaal netto 394 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Door de verlenging van de prestatieafspraken in 2014 is de verwachting dat we eind 2015 aan de gemaakte afspraken met de provincie kunnen voldoen.

#### **Kwantitatieve opgave en uitwerking**

De provincie geeft in de prestatieafspraken op basis van PRIMOS-prognoses (2011) aan wat de kwantitatieve opgave is van woningbouw in de gemeente Hellendoorn in de komende jaren.

In onderstaande tabel staat de kwantitatieve opgave voor woningbouw in de gemeente Hellendoorn.

Periode	Woningvoorraad per 1 januari	Toevoeging aantal woningen	Gemiddeld per jaar
2010-2015	2010: 14.021 <sup>1</sup>	405	81
2015-2020	2015: 14.153 <sup>2</sup> 2020: 14.410 <sup>2</sup>	257	51
Totaal 2010-2020		662	

De woningvoorraad op 1-1-2010 is 14.021 woningen. Met de provincie is afgesproken dat er in de periode 2010 t/m 2015 405 woningen aan de voorraad mogen worden toegevoegd.

Woningen die gebouwd worden voor bijzondere doelgroepen tellen niet mee in de afgesproken aantallen, mits wordt voldaan aan onderstaande definitie.

<sup>1</sup> Bron: CBS

<sup>2</sup> Bron: PRIMOS 2011

Bij het bepalen van het woningbouwprogramma is geen rekening gehouden met die bijzondere doelgroepen die niet door de Primos-huishoudensprognose worden onderkend. Voor deze doelgroepen kan aanvullend worden gebouwd. Het gaat hierbij om (nieuwe) huishoudens en niet om bestaande huishoudens in de gemeente waarvoor geschiktere woningen worden gebouwd. Voorbeelden van bijzondere doelgroepen: extra woningen als gevolg van extramuralisatie van verpleeghuizen/verzorgingscentra; buitengewoon innovatieve woonvormen; nieuwe initiatieven voor huisvesting van (buitenlandse studenten; collectieve (bv. Door ouders opgerichte) woonvormen voor mensen met een verstandelijke of andere beperking). Het betreft hier geen limitatieve opsomming. Het is aan de gemeente om aan te tonen waarom een huishouden onder de bijzondere doelgroep valt (en dus niet in de Primos-prognose is meegerekend). Bij twijfel vindt overleg met de provincie plaats.

In de periode 2010 tot 2020 kunnen er volgens de behoefteprognoses vanuit de Woonvisie 662 woningen worden gebouwd. Hiervan zijn 394 woningen gereedgekomen in de periode 2010 t/m 2014. Dit betekent dat er op basis van de gestelde behoefte nog 268 woningen kunnen worden toegevoegd. Uit het woningbouwprogramma blijkt dat er momenteel 399 woningen zijn gepland in de periode 2015 tot 2020. Dit is ruim voldoende om in de beoogde behoefte te kunnen voorzien en betekent dat er een overcapaciteit is van 131 woningen voor uitval-/loop van plannen.

In onderstaande tabel ziet u een overzicht van deze plannen:

<b>Woningbouwprogramma 2010-2020</b>	
<b>Subtotaal gereed 2010-2014</b>	<b>394</b>
Nassaustraat (Van Buren-terrein)	24
Hellendoorn Noord	61
Hellendoorn divers	6
Daarle West	13
Daarerveen	20
Kappertskaamp (Haarle)	12
Kruidenwijk Zuid	78
Diverse gemeentelijke locaties*	40
Noetsele	30
Van den Steen van Ommerenstraat	38
De Blokken Westzone	+ 5
Hendrik Wormser	19
Verspreid	39
Rood voor Rood	15
<b>Capaciteit nog te bouwen 2015-2020</b>	<b>399</b>

\*o.a. schoollocaties, De Branderij

Daarnaast is er voor de periode na 2020 nog voor 729 woningen aan (bestemmings) plancapaciteit in de gemeente beschikbaar. Dit is meer dan de in de Woonvisie 2012 geprognosticeerde uitbreidingsbehoefte van 300-400 woningen in deze periode. Bij herziening van bestemmingsplannen zal de afweging gemaakt worden om deze bestemmingsplan capaciteit terug te dringen. Het afgelopen jaar zijn hier al forse stappen in gezet. Zo zijn o.a. uit het bestemmingsplan "Nijverdal Centrum" wijzigingsbevoegdheden geschrapt.

In onderstaande tabel ziet u een overzicht van deze bestemmingsplan capaciteit:

<b>Overige (bestemmings)plan capaciteit na 2020</b>	
Daarerveen Zuid	10
Hellendoorn Noord	228
Kappertskaamp (vervolgfase)	40
Keizerserf	33
Kruidenwijk Zuid (fase 2 en 3)	300
Memory museum (voormalige bibliotheek)	32
Gemeentewerf/ Brakenbeltsweg	75
Diversen verspreid	11
<b>Totaal capaciteit</b>	<b>729</b>

Een specificatie van de plannen in het woningbouwprogramma is weergegeven in de bijlage 'Woningbouwprogramma Gemeente Hellendoorn' (12INT02200).



Het blijkt dat de planning voor woningbouw vaak niet wordt gehaald, vanwege ingewikkelde en langdurige vrijstellings- en bestemmingsplanprocedures, vertragingen in de verdere voorbereiding en de laatste jaren in sterke mate de stagnatie in de huidige woningmarkt. Dit geldt voor zowel in- als uitbreidinglocaties.

Aan de planning van al in aanbouw zijnde woningen is niet veel meer te veranderen. De woningbouwplannen die nog in ontwikkeling zijn worden verder ontwikkeld. De te verwachten projecten kunnen niet allemaal in de periode 2010-2020 worden ingezet. Voorlopig worden wel te veel plannen genoemd in het woningbouwprogramma. Per jaar wordt gekeken of de planning wordt gehaald. Als projecten later worden gestart of niet doorgaan, zijn er voldoende projecten om toch de kwantitatieve opgave te halen. Als de planning wel wordt gehaald zullen er projecten worden doorgeschoven in de tijd.

Zoals in de vorige rapportage beschreven, hebben we in 2013 de bouwproductie terug zien lopen. In 2013 zijn slechts 36 woningen netto toegevoegd. In 2014 is de bouwproductie enigszins op peil gekomen met het gereedkomen van netto 53 woningen. In 2014 zijn de prestatieafspraken met de provincie Overijssel verlengd tot en met 31 december 2015. Om de afspraken met de provincie te halen, moeten we in 2015 nog 11 woningen realiseren. Gezien het aantal in aanbouw zijnde woningbouwplannen en de omgevingsvergunningen die verleend zijn, zou dit haalbaar moeten zijn.

De huidige woningmarkt heeft echter nog steeds te maken met allerlei factoren, zoals beperkte financieringsmogelijkheden en onzekerheid over werk. De gemeente Hellendoorn speelt hier op in door met de startersregeling ruimte te bieden aan starters om het kopen van een woning mogelijk te maken.

De woningmarkt komt weliswaar wat in beweging, maar dit zien we nog niet terug in een doorstroming naar nieuwbouwplannen, zoals Hellendoorn Noord of Kruidenwijk Zuid. Voor de herontwikkeling aan de Nassaustraat (Van Buren-terrein) is een nieuwe aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. Het project wordt op dit moment weer te koop aangeboden.

Daarnaast biedt de bestaande woningmarkt in de huidige markt veel (financiële) kansen/mogelijkheden voor woningzoekenden ten opzichte van nieuwbouw. Er worden momenteel 510 woningen aangeboden in de bestaande woningvoorraad. Het afgelopen jaar zijn er 303 woningen verkocht in de bestaande woningvoorraad<sup>3</sup>.

De nieuwbouwproductie voor de komende periode tot 2020 zal vooral gerealiseerd moeten worden in Kruidenwijk Zuid, Daarlerveen Zuid, Op 'n Kappertskaamp, Hellendoorn Noord, project Noetsele, project Nassaustraat (Van Buren-terrein) en aan de Van den Steen van Ommerenstraat. Ook de vrijkomende schoollocaties zijn projecten die in het woningbouwprogramma opgenomen zijn tot 2020.

### **Bestemmingsplancapaciteit**

Met de provincie Overijssel is bij de evaluatie van de prestatieafspraken Wonen in 2012 afgesproken dat de gemeente Hellendoorn streeft naar een evenwichtige bestemmingsplancapaciteit en dat zij inzet op het terugdringen van de harde plancapaciteit richting 130%. Nieuwe ontwikkellocaties (plancapaciteit) moeten tenminste worden gecompenseerd door bestaande plancapaciteit te schrappen. Onder harde bestemmingsplancapaciteit verstaat de provincie Overijssel mogelijkheden in het bestemmingsplan waar zij niet of nauwelijks nog invloed op uit kunnen oefenen. Wijzigingsbevoegdheden vallen hier ook onder.

Op 11 december 2012 (12INT01343) is in een nota over de 'Voortgang van het woningbouwprogramma Gemeente Hellendoorn' aangegeven dat bij herziening van bestemmingsplannen capaciteit kan worden teruggebracht. Dit proces is in gang gezet.

### *Herziening bestemmingsplan:*

Een bestemmingsplan wordt in principe na 10 jaar herzien. Bestemmingsplancapaciteit kan bij herziening van een bestemmingsplan worden teruggebracht. Een nieuw bestemmingsplan moet

---

<sup>3</sup> Bron: *funda.nl*

zijn vastgesteld door de raad binnen 10 jaar, nadat het vorige bestemmingsplan is vastgesteld door de raad. In 2014 zijn de bestemmingsplannen Centrum Nijverdal 2004 en Nijverdal-West/Noetsele herzien. Bij deze herziening zijn wijzigingsbevoegdheden uit de bestemmingsplannen geschrapt. Dit heeft geleid tot een redelijk forse afname van harde bestemmingsplancapaciteit. Waar er in de vorige rapportage over de voortgang van het woningbouwprogramma nog een bestemmingsplancapaciteit voor de periode na 2020 was van 974 woningen, is dit aantal teruggebracht naar 729 woningen in bestemmingsplancapaciteit voor de periode na 2020.

De planning voor herziening van bestemmingsplannen is als volgt:

Benaming	Herziening
Rijksweg 35 en spoor	21-06-2015
Nijverdal-Oost	2-2-2016
Hellendoorn-Noord	28-09-2016
Kruidenwijk-Zuid	28-09-2016
Daarle 2007	24-04-2017
Daarlerveen 2007	25-06-2017
Haarle 2007	25-06-2017
Buitengebied 2009	20-04-2019
Nijverdal-Zuid	02-02-2020
Duivencate-Reggedal	05-07-2021
Nijverdal-Noord-west	05-07-2021
Nijverdal-Midden	11-12-2022
Groot Lochter	2023
Kruidenwijk/Hulsen	2023
Hellendoorn Dorp	2023
Centrum Nijverdal	2024
Nijverdal-West/Noetsele	2024

Bij het wegnemen of terugbrengen van wijzigingsbevoegdheden ontstaat in beginsel geen planschade omdat men niet bij recht kon bouwen, maar pas na gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid, waarvoor men afhankelijk is van de medewerking van de gemeente.

Bij het verwijderen van een directe bouwtitel waarvan bij recht gebruik kan worden gemaakt, ontstaat in beginsel directe planschade. De onroerende zaak wordt erdoor minder waard. Deze komt – behoudens passieve risicoaanvaarding (te lang stilzitten, geen gebruik hebben gemaakt van de bouwtitel terwijl men wist of kon weten van op handen zijnde ten nadele veranderende planologie) voor vergoeding in aanmerking.

In de bestemmingsplannen Daarlerveen en Haarle zitten enkele rechtstreekse bouwtitels. De eigenaren van deze percelen zijn in 2013 geïnformeerd over het mogelijk verdwijnen van de bouwtitels bij herziening van het bestemmingsplan in 2017. Zij kunnen tot de herziening nog gebruik maken van de bouwtitels. Doen zij dit niet, dan is er sprake van passieve risicoaanvaarding en is het advies de raad voor te stellen om de bouwtitels uit het bestemmingsplan te halen.

Op deze manier worden alle bestemmingsplannen geïnventariseerd en waar mogelijk wordt de raad voorgesteld het bestemmingsplan bij herziening aan te passen.

#### **Kwalitatieve opgave en uitwerking**

In de Woonvisie Gemeente Hellendoorn 2012 staat aangegeven wat voor soort woningen er gebouwd moeten worden in de komende periode. De sociale huursector zou kwantitatief nauwelijks meer te hoeven groeien. Gelet op het veranderende huurdersprofiel (effecten vergrijzing), zal er wel een kwaliteitsslag moeten worden gemaakt: meer moderne levensloopbestendige woningen en zorgwoningen. In de praktijk betekent dit dat Woningstichting Hellendoorn een deel van haar voorraad zal verkopen om opbrengsten te genereren om herstructureringsopgaven en (vervangende) nieuwbouw mogelijk te maken. Voorbeelden van deze geschikte huurwoningen zijn 12 levensloopbestendige woningen aan de Roemer

Visscherstraat in De Blokken en 39 appartementen aan de Dahliastraat. Ook de appartementen in project De Gagel en project Buursink zijn levensloopbestendig gebouwd. Dit betekent dat er de laatste jaren een behoorlijk aandeel geschikte woningen aan de sociale woningvoorraad is toegevoegd. Plannen die bij Woningstichting Hellendoorn in voorbereiding zijn: herstructurering en vervanging 18 seniorenwoningen De Marcke (Haarle) door 23 levensloopbestendige woningen, vervanging 6 woningen Raadhuisstraat (Hellendoorn) door 6 levensloopbestendige woningen, vervanging 10 woningen Papaverstraat (Nijverdal) door 8 levensloopbestendige woningen.

*Huishoudens met een bruto-inkomen boven € 34.911,- komen op basis van de wettelijke regelgeving niet in aanmerking voor een sociale huurwoning. Niet voor al deze huishoudens is het mogelijk of is de wens er om een koopwoning te betrekken. Zij zijn aangewezen op of wensen een woning in de vrije huursector. De behoefte aan huurwoningen in het vrije marktsegment was in het verleden niet groot en er is - ten opzichte van de sociale huur- en koopwoningvoorraad - weinig aanbod in dit segment. De laatste jaren zijn er slechts een klein aantal woningen in de vrije huursector bijgebouwd, o.a. in Hellendoorn Noord en Kruidenwijk Zuid. De beperkte vraag komt vermoedelijk voort uit de regionale cultuur, waarbij men eerder neigt naar koop dan huur. Daarbij komt dat marktpartijen die investeren in vrije sector huurwoningen hun inspanningen voornamelijk richten op de Randstad. Als gemeente willen we bijdragen aan een kwalitatief divers woningaanbod in de gemeente Hellendoorn. Wij zullen de ontwikkelingen dan ook nauwlettend blijven volgen en waar nodig een stimulerende rol aannemen voor wat betreft uitbreiding van het aanbod in de vrije huursector.*

De netto uitbreiding van de woningvoorraad (nieuwbouw) kan op basis van de Woonvisie 2012 vrijwel geheel in de koopsector worden gerealiseerd. Bij een 'normale' doorstroming zal de strategische uitbreiding van de koopsector er als volgt uit moeten zien:

1. 60% vrijstaande woningen: 15% tot € 300.000, 25% € 300.000 - € 400.000 en 20% > € 400.000 = 397 woningen
2. 15% 2/1-kap woningen: 10% tot € 250.000 en 5% > € 250.000 = 100 woningen
3. 25% appartementen: 5% tot € 200.000, 15% 200.000 - € 300.000 en 5% > € 300.000 = 165 appartementen

Bij een 'normale' doorstroming zal de bestaande woningvoorraad dan voldoende aanbod in het goedkope segment rijenwoningen genereren. Daarnaast komen er door de verkoop van huurwoningen betaalbare starterswoningen op de koopwoningmarkt. Er hoeven in principe geen goedkope rijenwoningen meer te worden toegevoegd aan de woningvoorraad.

Geconstateerd kan worden dat de invulling van de behoefte aan vrijstaande woningen achter blijft bij de in de Woonvisie 2012 gestelde behoefte. Hierin zou een uitwisseling plaats kunnen vinden met 2/1-kap woningen. Tussen 'goedkoop' vrijstaand en riant 2/1-kap kan in de praktijk sprake zijn van uitwisselbaarheid, afhankelijk van de locatie en kwaliteit. Ook kan er een uitwisseling plaatsvinden met woonconcepten die nog niet worden aangeboden in de bestaande woningvoorraad. We hebben te maken met een vragersmarkt waarin de koper kritisch is en ook kan zijn.

Een uitdaging in de koopsector is om in ieder geval de markt te verleiden meer toekomstgericht te bouwen, bijvoorbeeld levensloopbestendig, zodat een woning voor meerdere doelgroepen/levensfasen geschikt is om in te wonen. Niet meer van hetzelfde, maar onderscheiden en inspelen op de wens van de koper. Een andere uitdaging is om de markt te verleiden om duurzaam te bouwen. De wettelijke regels hiervoor worden jaarlijks al aangescherpt. De gemeente kan hier zelf op inspelen om bij de ontwikkeling van bouwplannen aandacht te vragen voor bijvoorbeeld zongericht bouwen/verkavelen.

In 2015 zal er een monitoring plaatsvinden van de Woonvisie 2012 op basis van actuele onderzoekscijfers. Hieruit zal moeten blijken of de behoefte die geschetst wordt in de Woonvisie 2012 nog overeenkomt met de actuele behoefte.

### Wonen met zorg

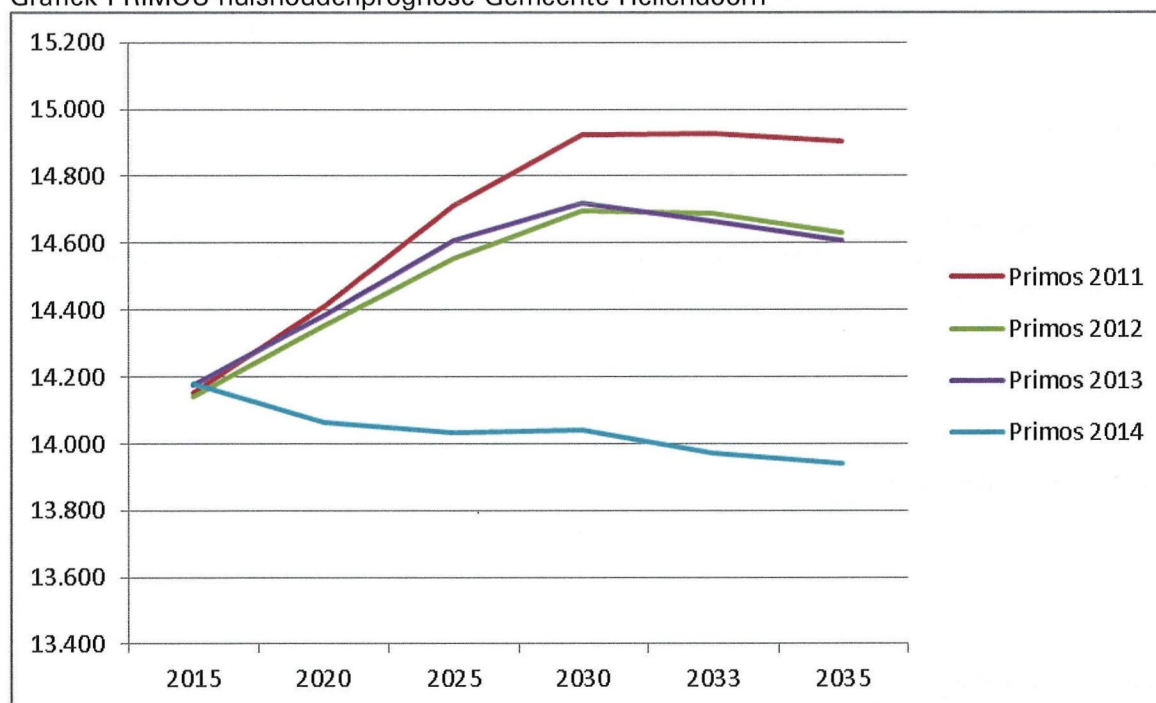
In samenspraak met zorgaanbieders wordt de behoefte aan wonen met zorg nauwlettend gevolgd en waar mogelijk worden (nieuwe) voorzieningen voor deze doelgroep gecreëerd. Hiervoor is samenwerking tussen alle partijen nodig.

Welk effect het scheiden van wonen en zorg heeft op de Hellendoornse woningmarkt is nog niet duidelijk. Door extramuralisering zullen er waarschijnlijk meer geschikte zelfstandige woningen (levensloopbestendig) nodig zijn waar (indien nodig) zorg geleverd kan worden. Dit hoeft niet te betekenen dat er per definitie extra woningen gebouwd moeten worden. Een (deel van de) oplossing zou gevonden kunnen worden in de transformatie van bestaand (zorg)vastgoed naar woongebouwen en het geschikt maken van bestaande woningen.

### Toekomstige woningbehoefte

In 2015 zullen er met de provincie Overijssel nieuwe prestatieafspraken (woonafspraken) gemaakt moeten worden. De provincie gaat bij het vaststellen van haar beleid uit van PRIMOS-huishoudensprognoses. Als wordt gekeken naar de huishoudensprognose van PRIMOS voor de jaren 2015-2020 en na 2020, dan valt op dat het aantal huishoudens in onze gemeente af zal nemen.

Grafiek PRIMOS-huishoudenprognose Gemeente Hellendoorn



Tabel PRIMOS-huishoudenprognose Gemeente Hellendoorn

	2015	2020	2025	2030	2033	2035
<b>PRIMOS 2011</b>	14.153	14.410	14.711	14.924	14.927	14.905
<b>PRIMOS 2012</b>	14.141	14.353	14.551	14.697	14.687	14.629
<b>PRIMOS 2013</b>	14.176	14.384	14.608	14.717	14.663	14.605
<b>PRIMOS 2014</b>	14.179	14.062	14.033	14.040	13.971	13.938

Bron: PRIMOS

De meest recente PRIMOS-prognose laat zien dat het aantal huishoudens in onze gemeente af daalt. Dit wijkt behoorlijk af van de prognose-cijfers uit 2011 t/m 2013. Prognoses zijn en blijven prognoses, het is niet de toekomstige werkelijkheid, maar geeft wel een richting aan.

PRIMOS is niet de enige prognose waarop onderzoek in Nederland wordt gebaseerd en is bij eerdere afspraken met de provincie al eens ter discussie gesteld. In de Woonvisie 2012 zijn bijvoorbeeld door onze onderzoeker drie scenario's geschetst waarbij ook de behoefteprognose



op basis van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) zijn meegenomen. Deze cijfers vielen voor Hellendoorn gunstiger uit dan de PRIMOS-cijfers.

In 2015 zal er een monitoring plaatsvinden van de Woonvisie 2012 op basis van actuele cijfers. Hieruit zal moeten blijken waar we als Hellendoorn staan. Dit kan ons ook helpen bij het maken van nieuwe afspraken met de provincie.

Het blijft van belang om de prognoses nauwlettend te blijven monitoren.

**Effecten:**

Inzicht verschaffen in de voortgang van het woningbouwprogramma van de gemeente Hellendoorn.

**Planning:**

Niet van toepassing.

**Financiële consequenties:**

Deze nota heeft geen rechtstreekse financiële consequenties. Het verwijderen of terugbrengen van bestemmingsplancapaciteit kan wel financiële consequenties hebben. Bij het terugdringen van bestemmingsplancapaciteit door aanpassing van het bestemmingsplan loopt de gemeente het risico op planschade. Het planschaderisico zal per locatie vooraf in beeld gebracht moeten worden en in de afweging meegenomen moeten worden om een plan al dan niet te wijzigen.

**Personele consequenties:**

Niet van toepassing.

**Juridische consequenties:**

Deze nota heeft geen rechtstreekse juridische consequenties. Het daadwerkelijk verwijderen of terugbrengen van bestemmingsplancapaciteit kan wel juridische consequenties hebben. Zie financiële consequenties.

**Informatisering / Automatisering:**

Niet van toepassing.

**Burger- en overheidsparticipatie:**

Niet van toepassing.

**Communicatie:**

Niet van toepassing.

**Overige consequenties:**

Niet van toepassing.