

Programmatisch kader woningbouw Boekelo

Aanleiding voor het opstellen van dit “Programmatisch kader Woningbouw Boekelo” is het recent opgestelde Dorpsplan Boekelo 2020-2030 en de daaruit voortvloeiende verkenning van de woningbouwopgave voor Boekelo. Wij als gemeente Enschede onderschreven deze noodzakelijke verkenning en hebben in afwachting van de gesprekken hierover een aantal initiatieven voor woningbouw ‘on hold’ gezet om eerst met de dorpsraad een verdiepende verkenning van de woningbehoefte te maken.

De dorpsraad heeft een gedegen onderzoek verricht en daarmee een goede eerste aanzet geleverd over de te verwachten trends en ontwikkelingen in Boekelo. In de uitgewerkte analyse kunnen wij ons goed vinden. De stukken hebben we in drie sessies met de dorpsraad besproken en dit heeft geleid tot de volgende conclusies (het onderzoek is in presentatie-vorm in de bijlage toegevoegd):

Algemeen

- We zetten in op een gematigde groei van 100 tot 120 woningen als eindresultaat voor de komende 10 jaar in Boekelo. De focus ligt op de doelgroep starters en senioren, waarbij de totale samenstelling in het specifieke project een goede balans moet hebben. In het vervolgtraject kan nog een nader onderzoek worden uitgezet door de dorpsraad of door een ontwikkelaar.
- Geconcludeerd is ook dat de woningbouwopgave niet alleen in het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden, maar ook dat er een uitbreidingslocatie nodig is. Hiervoor zal een nader onderzoek worden uitgevoerd.
- Voor de specifieke locaties worden de programmatische en ruimtelijke uitgangspunten en randvoorwaarden concreet gemaakt zodra hiervoor een initiatief speelt.

Bevolkingssamenstelling:

De meest opvallende resultaten uit de demografische analyse op basis van de huidige bewonerssamenstelling:

- Boekelo zal verder vergrijzen. Het aandeel van de groep 65-jaar en ouder zal de komende jaren groeien van 25 tot 30% (955 naar 1120 inwoners).
- De middengroep van 30 – 65 jaar zal in absolute zin afnemen (en doorschuiven naar een oudere leeftijdsgroep) met een verwachte krimp van 340 inwoners in 2030.
- Het aandeel jongere inwoners tot 25 jaar zal redelijk stabiel blijven.
- Geconcludeerd kan worden dat de bevolkingsopbouw van Boekelo onevenwichtiger wordt door de vergrijzing/toename in de leeftijdsgroep 65 jaar en ouder en de afname in de leeftijdsgroep 30 – 65 jaar.
- Zonder instroom van buitenaf zal de huidige bevolking van Boekelo in de komende jaren licht krimpen.
- Door het vrijkomen van woningen, welke interessant zijn voor de middengroep van 30-65 jaar, zal door doorstroming op de woningmarkt en de natuurlijke instroom/verhuisstroom van mensen van buiten het dorp naar Boekelo toe, de leeftijdsgroep van 10 - 45 jaar weer gaan toenemen.
- Bovengenoemde ontwikkelingen zullen ervoor zorgen dat de bevolking van Boekelo door natuurlijke instrooming van nieuwe bewoners gematigd groeit en dit zal tot gevolg hebben dat Boekelo op den duur weer een meer evenwichtige bevolkingssamenstelling krijgt.
- De woningbehoefte zal mogelijk nog verder kunnen toenemen door voortgaande verdunning en de toename van eenpersoonshuishoudens.

Gewenst woningprogramma en doelgroepen voor Boekelo:

- We hebben geconstateerd dat Boekelo over veel ééngezins-koopwoningen beschikt en hierin een redelijk gevarieerd aanbod heeft in een aantal typologieën en diverse prijssegmenten.
- Het aantal sociale huurwoningen is relatief laag. De verwachting is dat de vraag naar sociale een-gezins-huurwoningen niet zal toenemen.

- In Boekelo verwachten we een groei van tussen de 100 tot 120 woningen in de periode tot aan 2030, afhankelijk van de ontwikkelingen op de woningmarkt en de economie.
- Door in te zetten op dit woningprogramma voor deze doelgroepen, is de verwachting dat het aanbod weer in balans komt in Boekelo.
- De woningbehoefte wordt met name verwacht in de groepen starters en de ouderen.
- Waarbij met de woningprogrammering wordt ingezet op doorstroming op de woningmarkt in Boekelo.
- De doelgroepen waarop wordt ingezet zijn de 'Laatste stapper' van 65 t/m 75 jaar en de doelgroep die hier nu nog niet toe behoort, maar richting 2030 hier wel toe behoort, namelijk de 'Empty Nester' van 55 tot 65 jaar.
- In de doelgroep de 'Laatste stapper' wordt ook rekening gehouden met een kleine groei van de zorgbehoevenden.
- Daarnaast zetten wij ook in op de doelgroep 'Starters' in Boekelo, omdat we zien dat het moeilijk is voor jongeren om aan een starterswoning te komen en woningen die door de doorstroming zullen gaan vrijkomen, niet altijd binnen hun budget past.

Afspraken tussen de gemeente Enschede en de dorpsraad van Boekelo:

- De dorpsraad zal de komende maanden aanvullende informatie ophalen (d.m.v. gesprekken en enquêtes) bij de verschillende doelgroepen (starters, empty nesters en de laatste stapper) om bevestigd te krijgen dat de verkenning voor het woningprogramma ook in de woonbehoefte gaat voorzien voor Boekelo.
- Daarnaast behouden we de flexibiliteit om de "Uitgangspunten woningbouwprogrammering Boekelo 2030" in overleg elk jaar aan te passen, mochten er door nieuwe ontwikkelingen een andere woningbehoefte ontstaan. Dit document is daarmee geen blauwdruk.
- De gemeente en de dorpsraad hebben met elkaar geconcludeerd dat de verwachting is dat niet alle wooneenheden in het bestaand stedelijk gebied (inbreidingslocaties) gerealiseerd kunnen worden. Dit houdt in dat er ook uitbreiding moet gaan plaatsvinden om in de behoefte te kunnen voorzien.
- De gemeente zal een gezamenlijk locatieonderzoek uitzetten door een onafhankelijke partij.
- Vanzelfsprekend zullen de woningbouwplannen voortkomend uit dit 'Programmatisch kader Woningbouw Boekelo' moeten voldoen aan het beleid van de gemeente Enschede en aan het provinciaal en landelijk beleid

Bijlage: Presentatie onderzoek woningbehoefte dorpsraad

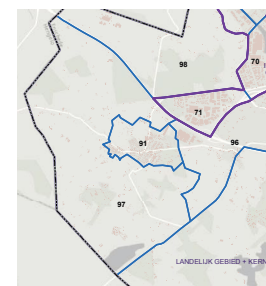
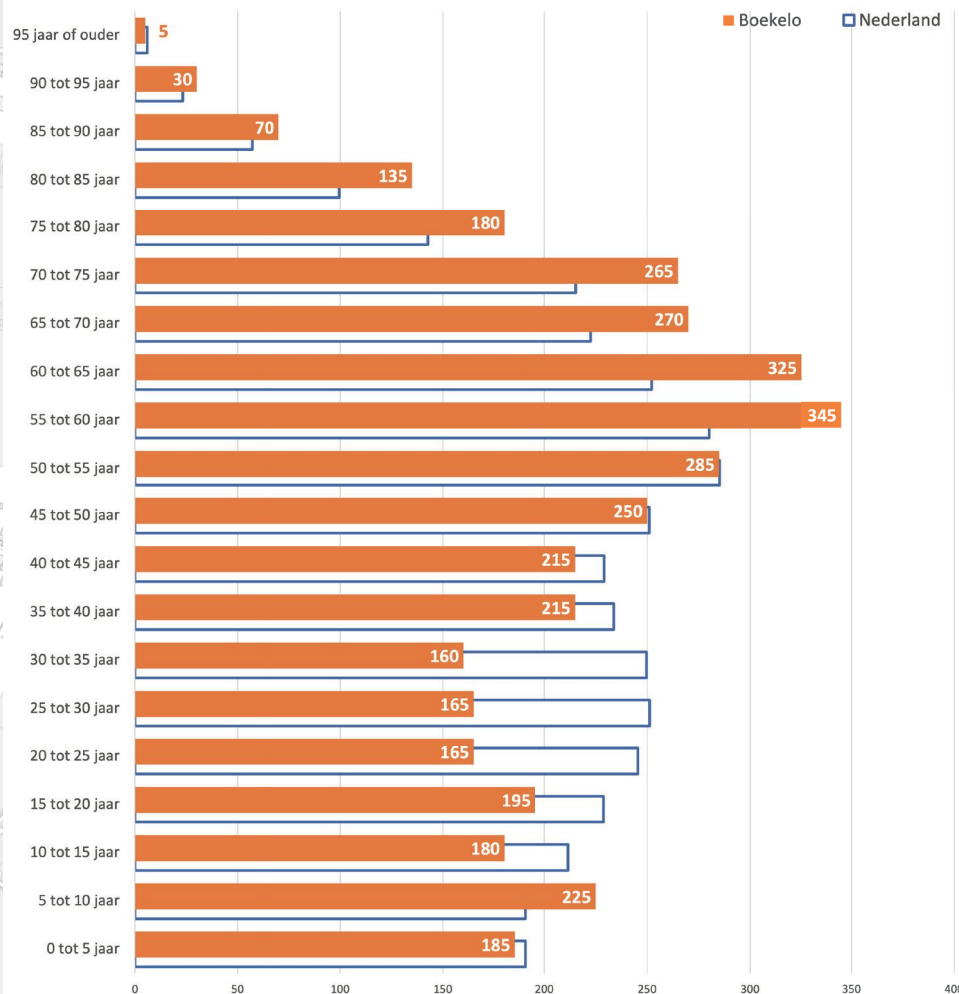


VERKENNING GROEISCENARIO BOEKELO

JANUARI 2022



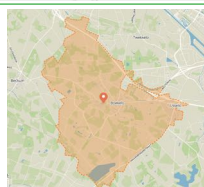
- Zichtdiepte 10 jaar: 2021-2031.
- In stand houden landschappelijk kwaliteit.
- Terughoudend in groei.
- In relatie met economisch/sociaal gebonden jeugd en ouderen.
- Focus op verhuisketens.
- Sturen op wat markt niet reguleert.
- Voorrang voor de economisch/sociaal gebonden groepen.



Bevolkingssamenstelling
in het relevante gebied:

Dorp Boekelo (91) – 2595 inwoners
Goorse veld (97) – 1040 inwoners

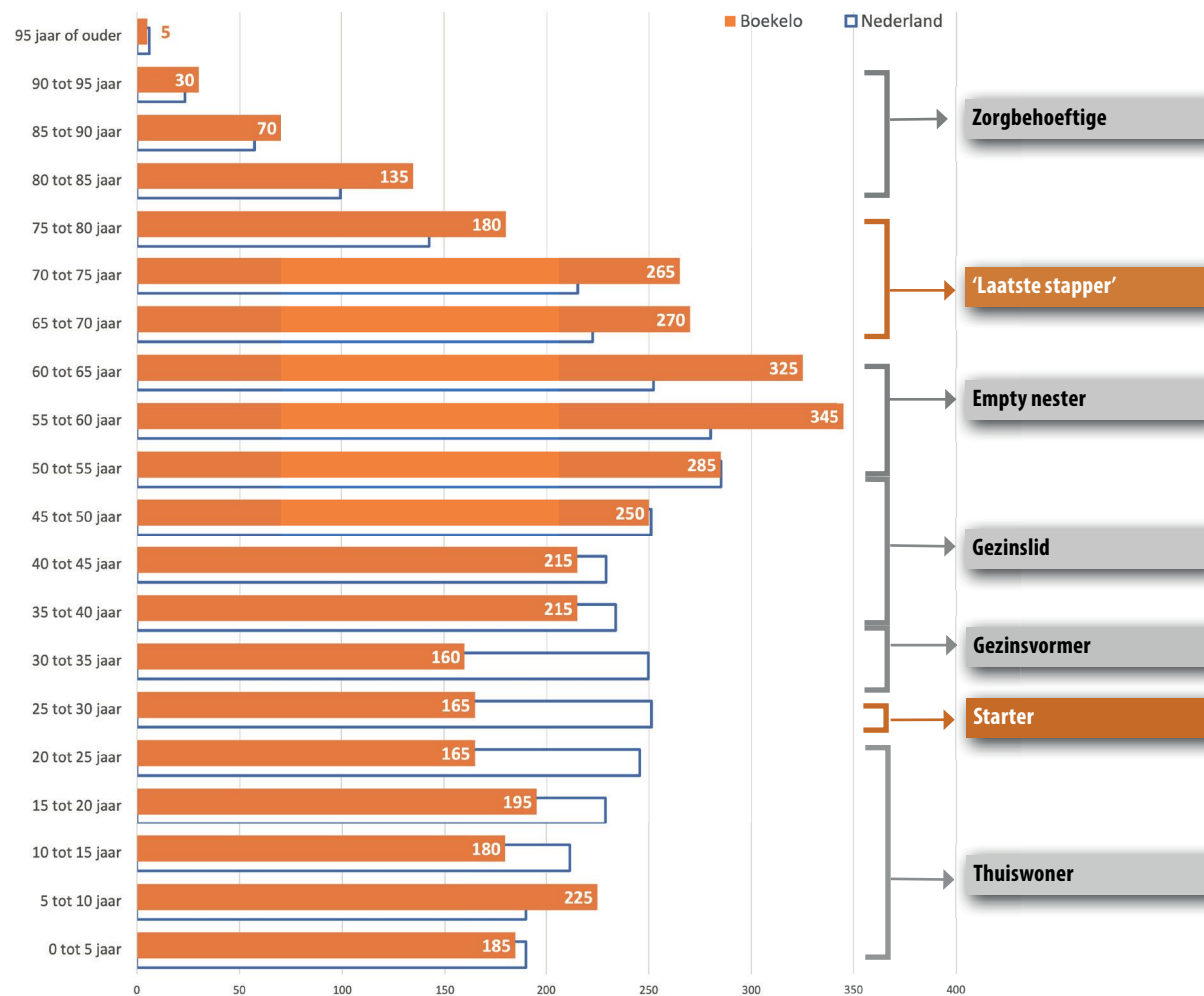
- 55+ oververtegenwoordigd
- 10-45 ondervertegenwoordigd



Bron:
CBS 2021, postcodegebied 7548, dekt bij benadering buurt 91 en 97

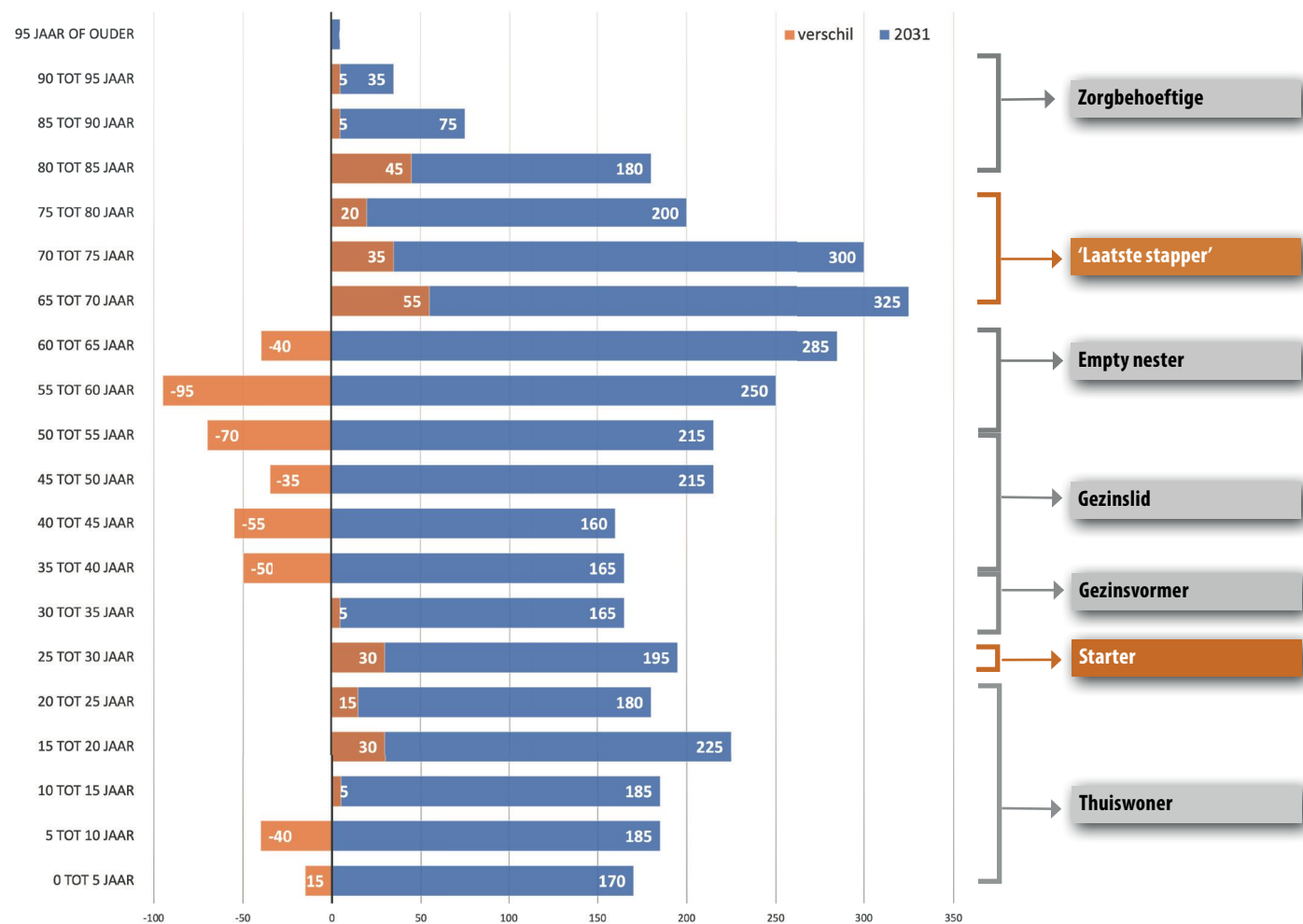
DOELGROEPEN NAAR LEVENSFASE

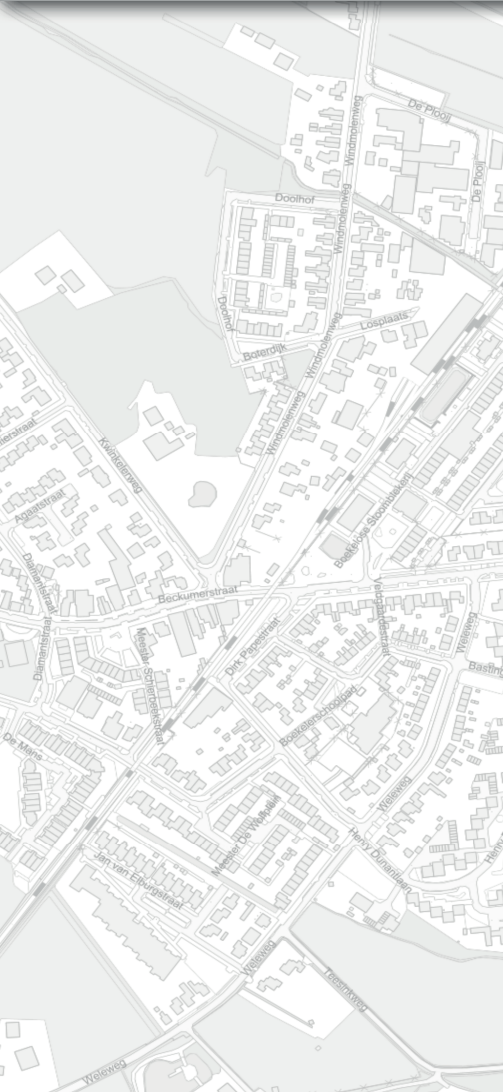
17 januari 2022



DOELGROEPEN IN ONTWIKKELING 2021 - 2031

17 januari 2022

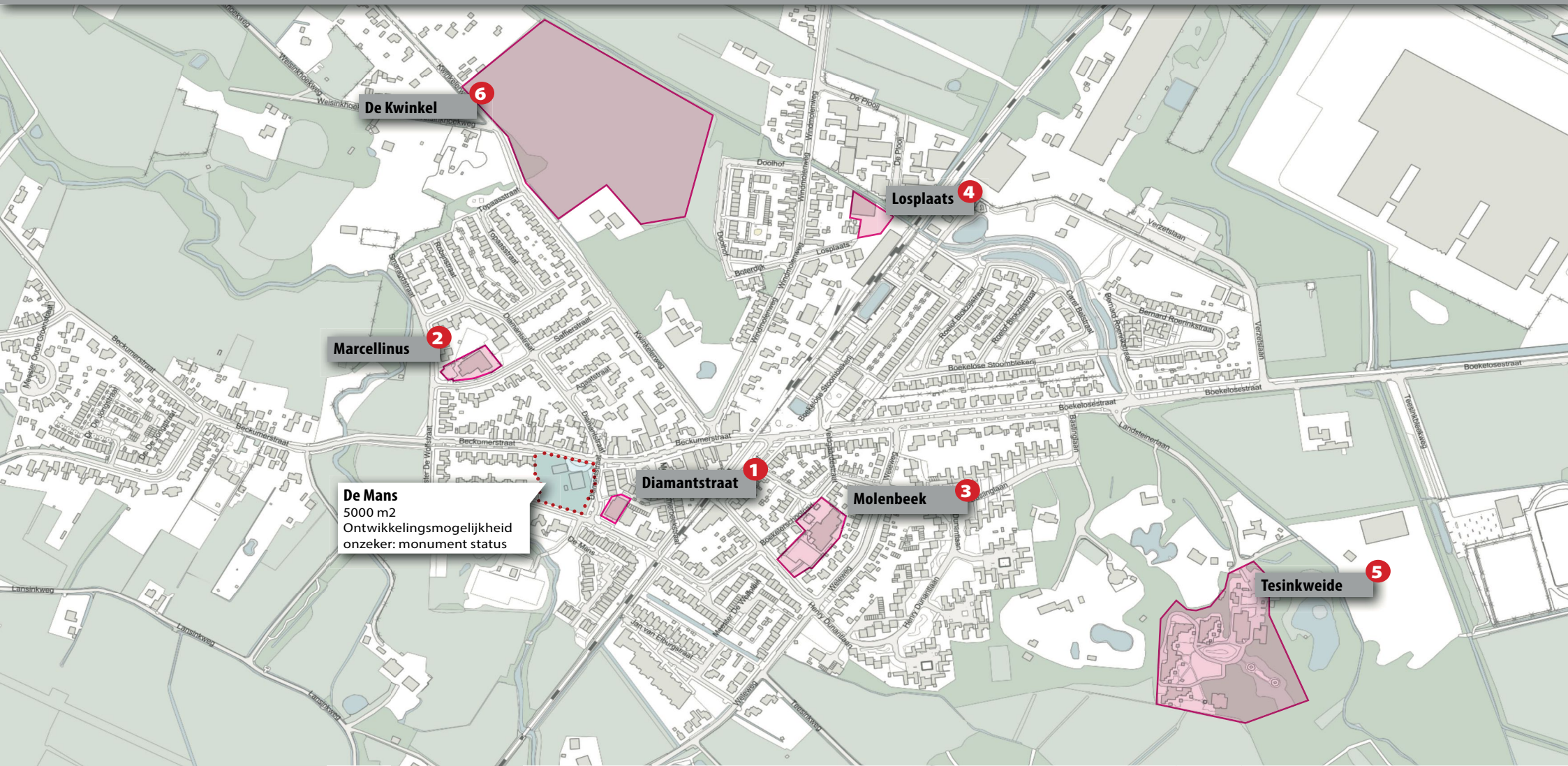




- Geen groei in eigen inwoneraantal:
Ouderen maken plaats.
- Beperkte groei rondom startersgroep:
30-50 inwoners, 30% blijft → 15 wooneenheden.
- Groei rondom 'laatste stappers':
110 inwoners → 55 wooneenheden.
- Beperkte groei behoefte zorgbehoeftigen:
55 inwoners → 35 wooneenheden.
- Krimp 'statische groep' 30-65 jaar:
*-/-340 inwoners → 170 wooneenheden komen vrij
vulling door doorstroming en externe instroming.*

POTENTIËLE ONTWIKKELLOCATIES

17 januari 2022



UITBREIDING & INBREIDING
ca. 120 wooneenheden

1–Diamantstraat
ca. 750 m²

2–Marcellinus*
ca. 2.000 m²

3–Molenbeek*
ca. 4.500 m²

4–Losplaats
ca. 2.000 m²

5–Tesinkweide
ca. 29.500 m²

6–De Kwinkel
ca. 56.000 m²

* Verplaatsing scholen naar centraal gelegen IKC (2025-2030)