



GEMEENTE
HENGLO



welbions
Thuis in Borne
en Hengelo

ookbions
huurdersbelangenvereniging

Woningmarktonderzoek Hengelo en Borne

Inzicht in behoefte, betaalbaarheid, beschikbaarheid en wonen met zorg

Marlies van der Vlugt

7 november 2018

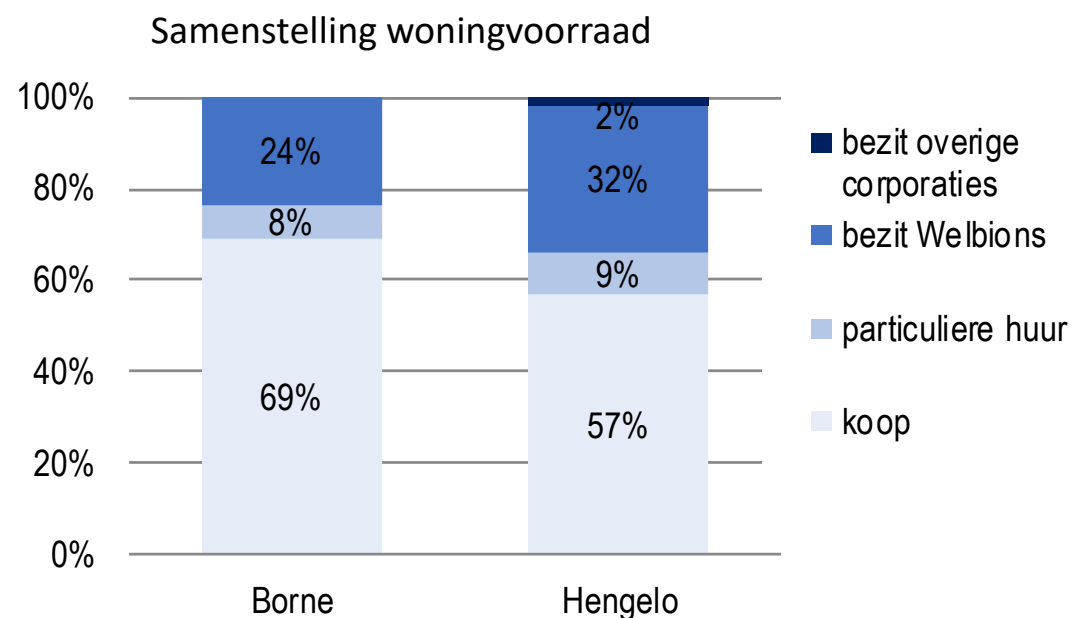
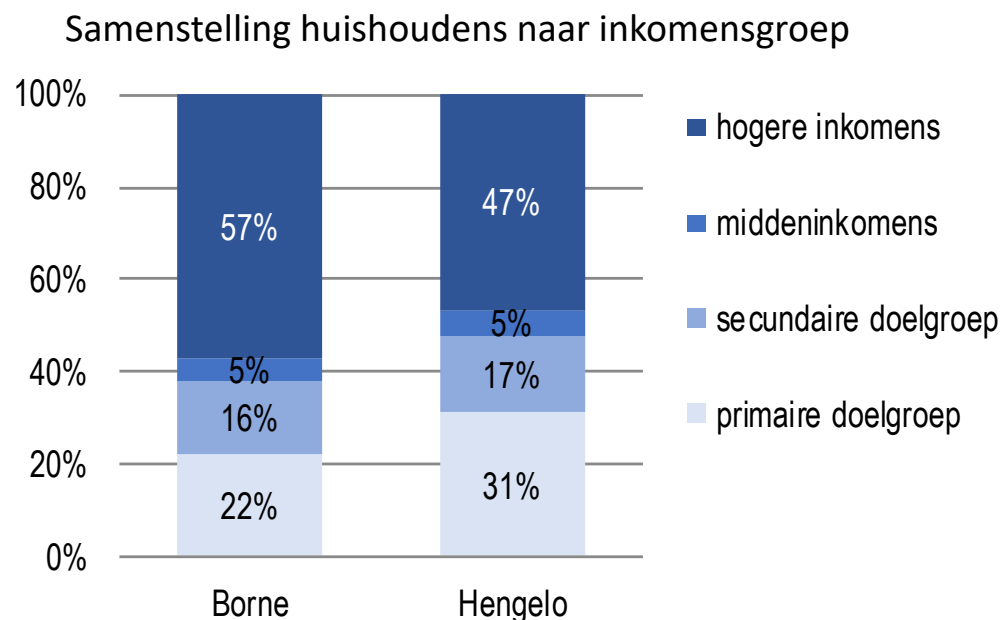
Ri&O RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving

Inhoud onderzoek RIGO

1. Actuele situatie
2. Toekomstige ontwikkelingen
3. De benodigde sociale huurvoorraad
4. Beschikbaarheid en schaarste
5. Wonen met zorg en ondersteuning

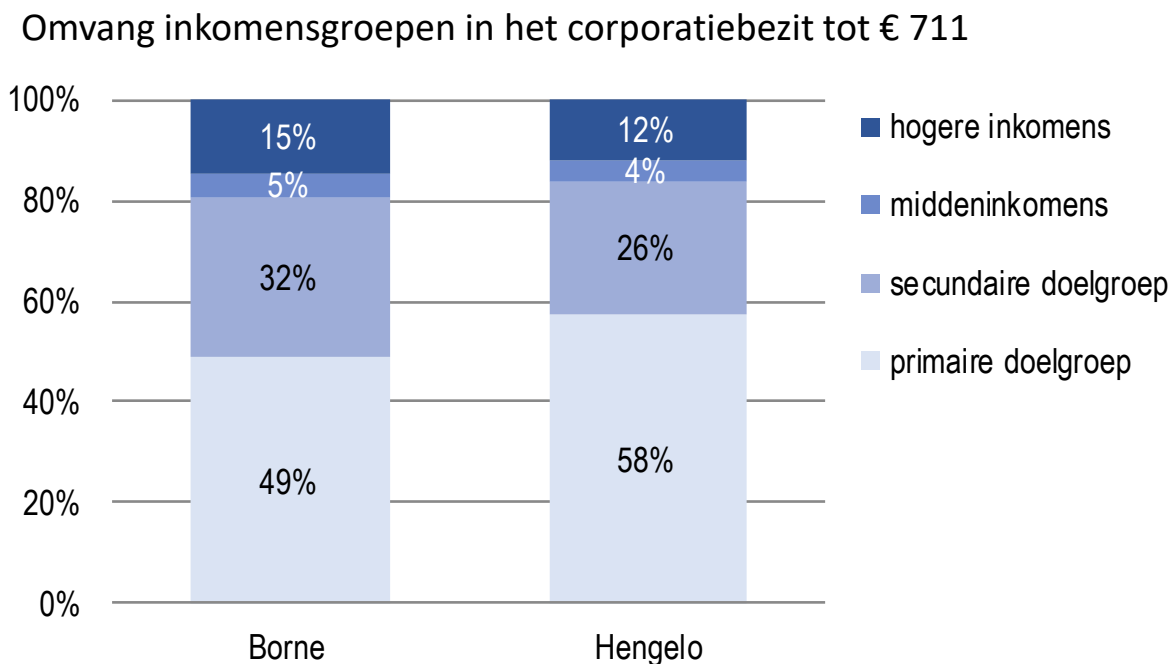
1.1 Bewoners en woningvoorraad

- ✓ Hengelo provinciestad met centrumfunctie.
- ✓ In Hengelo wonen 37.100 huishoudens, waarvan 33% gezin en 27% 65+ (Borne 31%).
- ✓ Doelgroep tot € 36.798 in Hengelo 48% (Borne 38%).
- ✓ Corporatiebezit in Hengelo 34% (Borne 24%). Circa 32% in eigendom van Welbions.



1.2 Samenstelling huurderspopulatie in het corporatiebezit

- ✓ Onder huurders veel eenpersoonshuishoudens en 65-plussers.
- ✓ In Hengelo is 41% van de huurders 65 jaar of ouder (Borne 52%).
- ✓ In Hengelo heeft 16% een midden of hoger inkomen in het corporatiebezit tot €711 (Borne 19%).



1.3 Betaalbaarheid

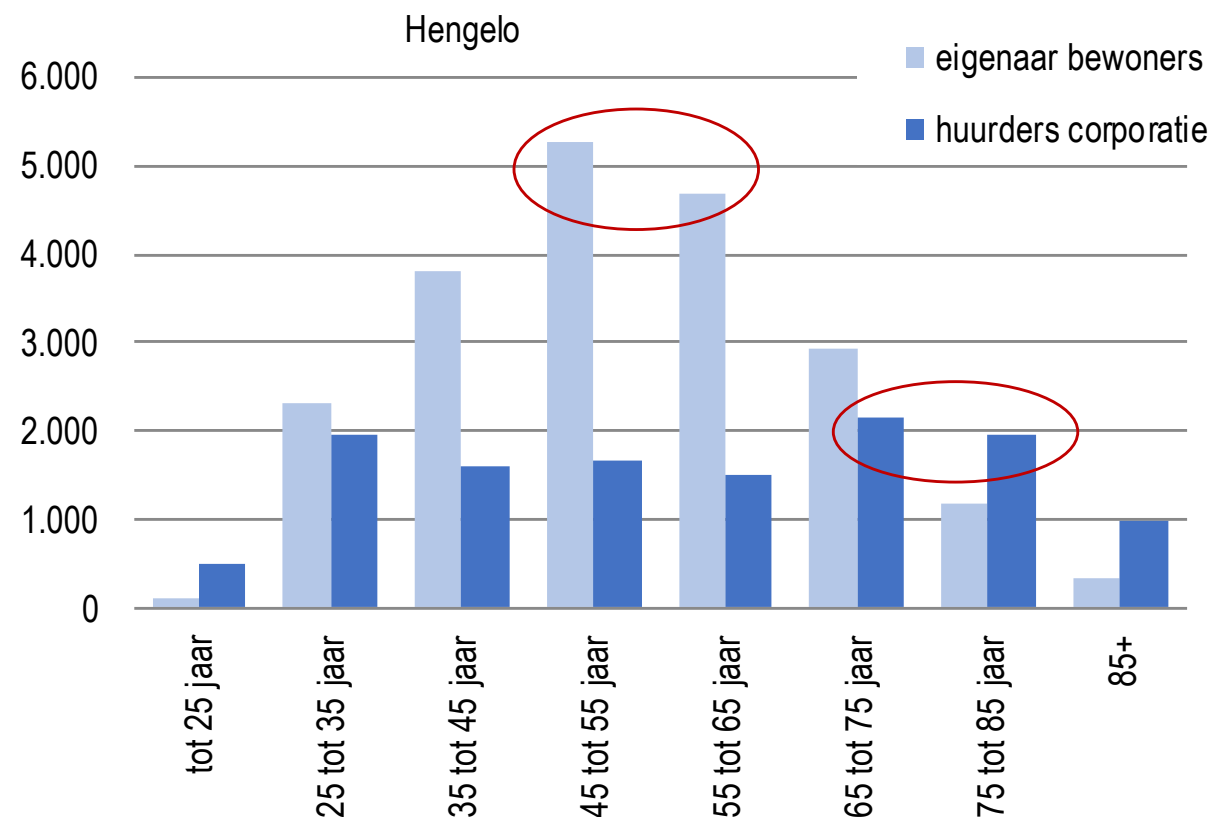
- ✓ Woonlasten bestaan uit de huur, water, gas, elektriciteit en lokale belastingen.
- ✓ De primaire doelgroep is het meeste kwijt aan woonlasten: ongeveer 36% van het besteedbaar inkomen.
- ✓ Bestedingsruimte = inkomen minus kosten voor primair levensonderhoud.
- ✓ Betaalrisico = woonlasten groter dan bestedingsruimte.
- ✓ In Hengelo gaat het om 21% tot 24% van de huurders (Borne 15% tot 17%).
- ✓ Deels gaat het om mensen in goedkope huurwoningen -> hulp bij de (financiële) administratie en inkomensondersteuning.
- ✓ Overall geldt dat samenstelling huurvoorraad past bij inkomen van huurders.

2.1 Demografische ontwikkelingen

- ✓ Toekomst is onzeker: demografische bandbreedte.
- ✓ Volgens diverse prognosemodellen: op korte termijn groei, gevolgd door stabilisatie en op lange termijn mogelijk afname aantal huishoudens.
- ✓ Samenstelling huishoudens verandert als gevolg van de vergrijzing. Aantal stellen en gezinnen tot 65 jaar neemt af.
- ✓ Samenhangend met de vergrijzing neemt de doelgroep tot € 36.798 toe.
- ✓ Ook economische ontwikkeling is onzeker: drie economische varianten doorgerekend.

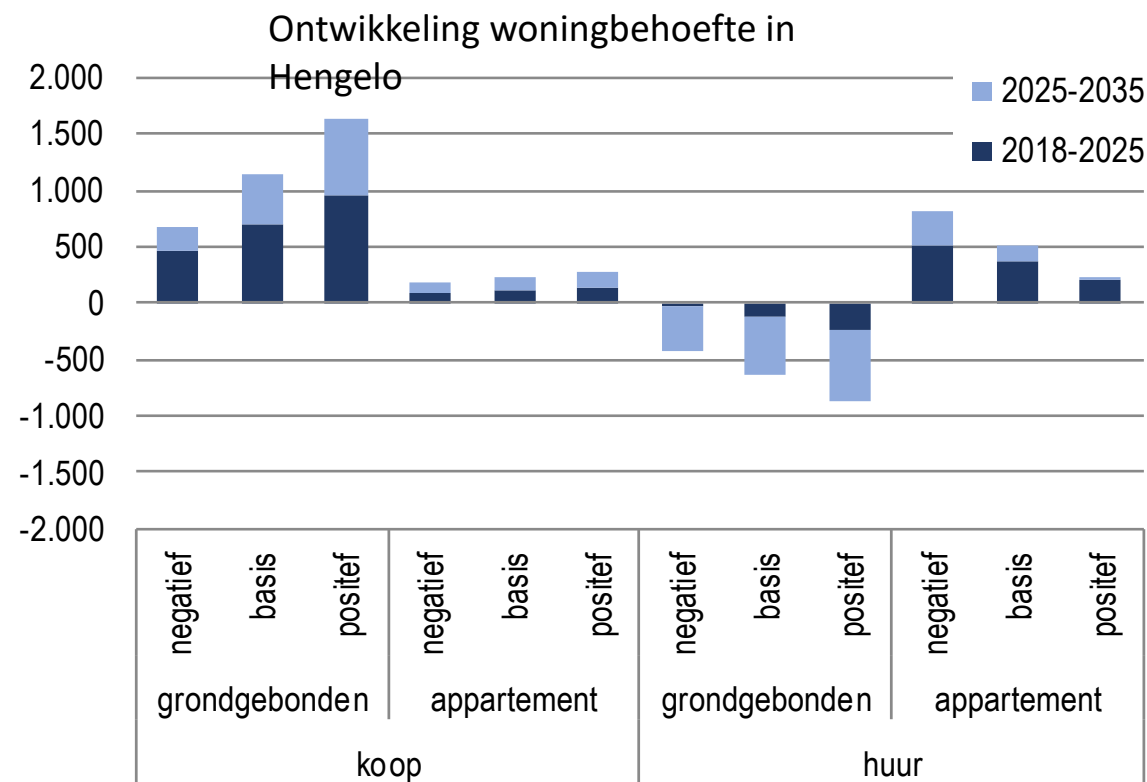
2.2 Uitgangspunten woningbehoefte

- ✓ Er is uitgegaan van constante woonpatronen, bij ouderen is gecorrigeerd voor generatieverschillen.
- ✓ Anno 2018 wonen veel ouderen in de huursector; in de toekomst verschuift dit naar veel ouderen in de koopsector (die hier op dit moment al wonen).



2.3 Ontwikkeling woningbehoefte

- ✓ De behoefte aan grondgebonden koop neemt toe.
- ✓ Als gevolg van de vergrijzing neemt ook de behoefte aan appartementen met lift (of gelijkvloerse woningen) toe.
- ✓ De behoefte aan grondgebonden huur neemt op termijn af.



3.1 Ontwikkeling behoefte sociale huurwoningen

- ✓ Hengelo: op korte termijn mogelijk nog een toename van de behoefte, gevolgd door stabilisatie en afname.
- ✓ Veranderende huurderspopulatie: toename van kleine huishoudens behorende tot de primaire doelgroep -> aangewezen op woningen onder de 1^e aftoppingsgrens.

			2018-2025			2025-2035		
		2018	negatief	basis	positief	negatief	basis	positief
Hengelo	< € 711	11.460	340	110	-160	-130	-380	-640
Borne	< € 711	2.110	-10	-40	-90	-10	-60	-90

3.2 Invloedsferen behoefte sociale huurwoningen

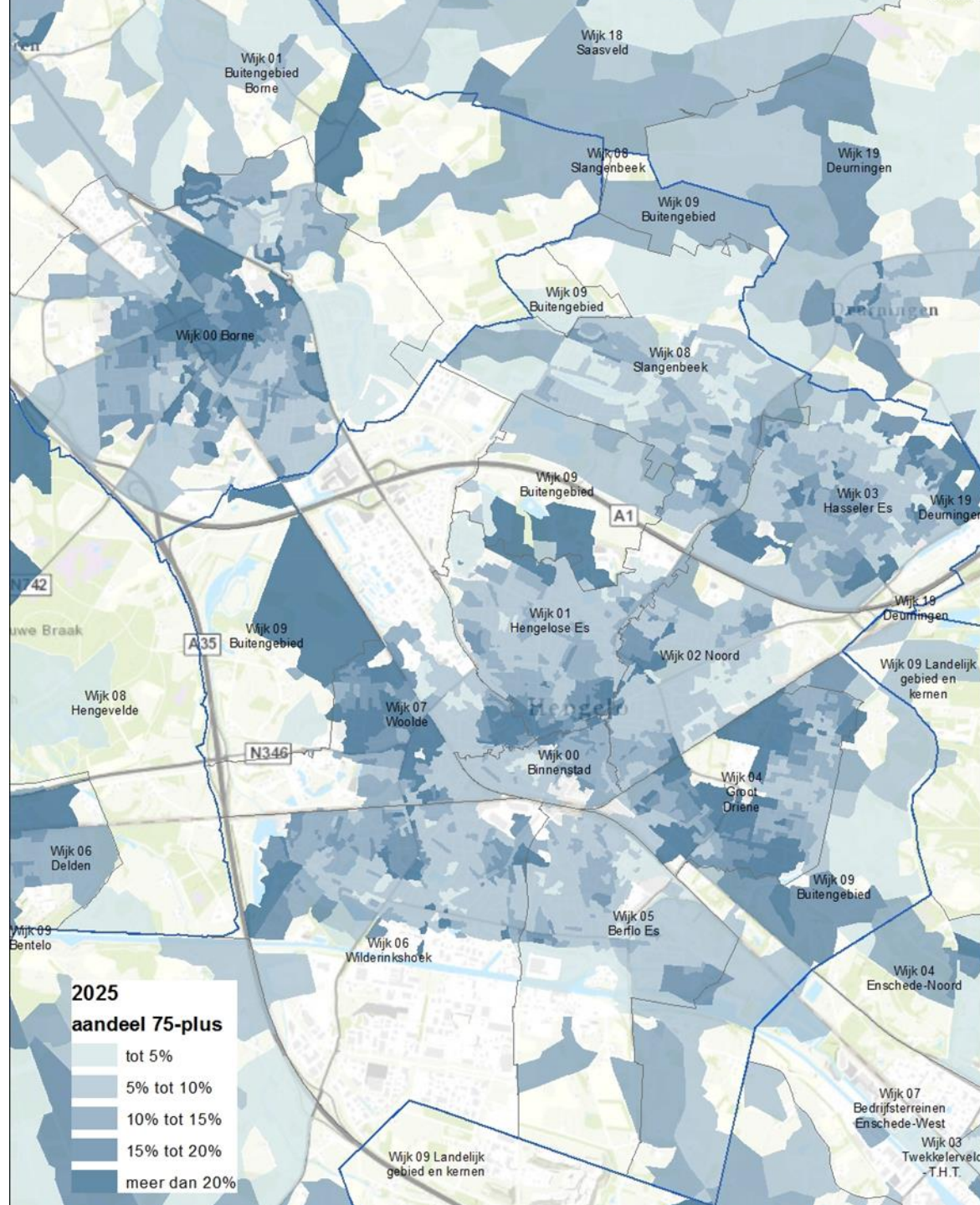
- ✓ Goedkope scheefheid en rol particuliere huursector beïnvloeden de benodigde omvang van de sociale huursector.
- ✓ Goedkope scheefheid: in afgelopen jaren afgenomen. Bij verdere afname minder sociale huurwoningen benodigd. Alleen mogelijk bij voldoende doorstroommogelijkheden.
- ✓ Particuliere huur: bijdrage aan opvang doelgroep neemt op termijn vermoedelijk af, mogelijk meer behoefte aan sociale huur.
- ✓ Maar ook: bij verschuiving van particuliere huur naar middensegment ontstaan doorstroommogelijkheden voor middeninkomens in de sociale huursector -> meer ruimte voor de doelgroep.

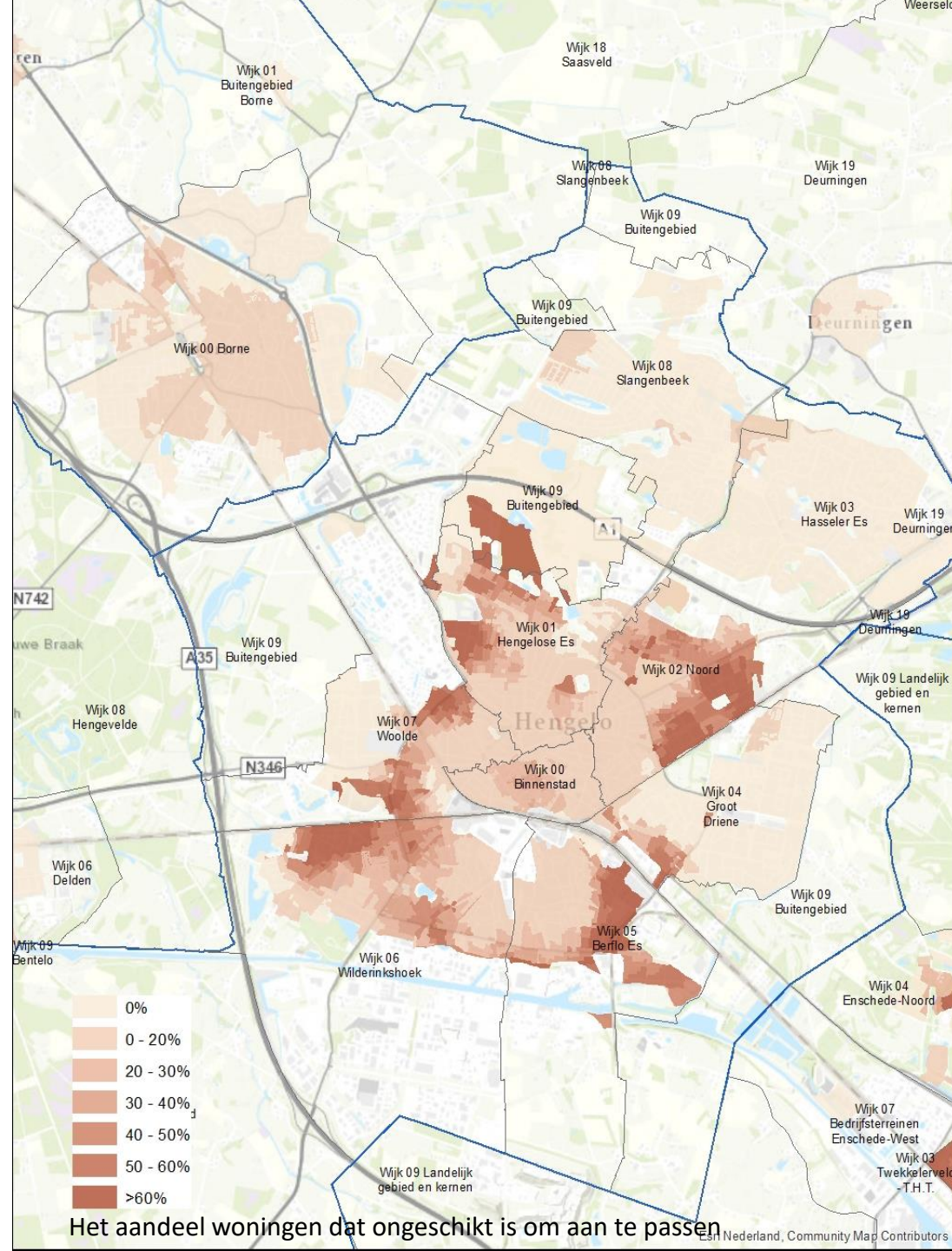
4 Beschikbaarheid en schaarste

- ✓ Woningzoekenden en verhuringen op basis van registratiegegevens Woningnet.
- ✓ Aantal actief woningzoekenden is toegenomen, mede door toegenomen dynamiek op de woningmarkt.
- ✓ Aanbod is gelijk gebleven, waardoor slaagkansen zijn gedaald.
- ✓ Er is over het algemeen geen sprake van schaarste: veel woningzoekenden kunnen met enkele jaren inschrijftijd verhuizen naar een (andere) woning, jongeren/starters vinden sneller een woning.
- ✓ Een lange inschrijftijd is benodigd voor (grote) eengezinswoningen; voor grote gezinnen kan het lastig zijn om een dergelijke woning te vinden.

5.1 Vergrijzing en toegankelijkheid

- ✓ Toename ouderen vooral in de koopsector.
- ✓ In de sociale huursector beperkte toename, maar aankomende ouderen hebben vaker een lagere sociale economische status.
- ✓ Vooral de aanpasbehoefte neemt toe. In enkele buurten aan de randen van de stad is de woningvoorraad minder geschikt om met ouderdomsbeperkingen te wonen.
- ✓ Deel van de groep met zwaardere beperkingen heeft behoefte aan een geclusterde woonvorm.





Het aandeel woningen dat ongeschikt is om aan te passen

5.2 Wonen met zorg: een bredere blik

- ✓ In Hengelo komen groepen met een bepaalde aandoening vaker voor dan in Borne.
- ✓ In Hengelo is vooral de groep met licht verstandige beperkingen wat groter dan in de regio en Nederland; net als de groep met beperkingen in het alledaagse leven (dagbesteding, administratie, financiën, sociaal netwerk, etc.)
- ✓ Voor de uitstroom uit beschermd wonen zijn per jaar enkele tientallen goedkope een- of tweekamerwoningen benodigd.

Conclusies onderzoek

- ✓ **Actuele situatie:** Hengelo: provinciestad met centrumfunctie. Geen grote fricties, maar een deel huurders heeft mogelijk te maken met een betaalrisico.
- ✓ **Toekomstige ontwikkelingen:** Groei huishoudens, maar einde van de groei komt in zicht. Door de vergrijzing neemt de doelgroep tot € 36.798 in een koopwoning toe.
- ✓ **De benodigde sociale huurvoorraad:** Stabiliserende behoefte sociale huur, geleidelijke afname van de behoefte op langere termijn.
- ✓ **Beschikbaarheid en schaarste:** Over het algemeen geen sprake van schaarste, wel mogelijk druk op enkele segmenten.
- ✓ **Wonen met zorg en ondersteuning:** Vooral aanpasbehoefte in de koopsector. In sociale huursector steeds meer ouderen met lagere sociaal economische status. Toename behoefte aan geclusterde woonvormen voor ouderen.

Beleidsmatige consequenties

- ✓ Zet in op de kwaliteit en samenstelling van de woningvoorraad.
- ✓ Zorg ervoor dat mensen met financiële problemen de juiste ondersteuning krijgen.
- ✓ Monitor de werking van de woonruimteverdeling en voorkom dat kwetsbare groepen niet aan bod komen.
- ✓ Houd de komende jaren de voorraad sociale huurwoningen grotendeels in stand en laat deze na 2025 geleidelijk afnemen.
- ✓ Zorg ook in de toekomst dat de huurprijsstelling binnen de sociale huursector past bij de bestedingsruimte van de huurders.
- ✓ Ontwikkel gebiedsgericht beleid in buurten met veel senioren en een relatief ongeschikte woningvoorraad.
- ✓ Adaptief beleid: blijf periodiek onderzoeken om een vinger aan de pols te houden en het beleid waar nodig bij te stellen.