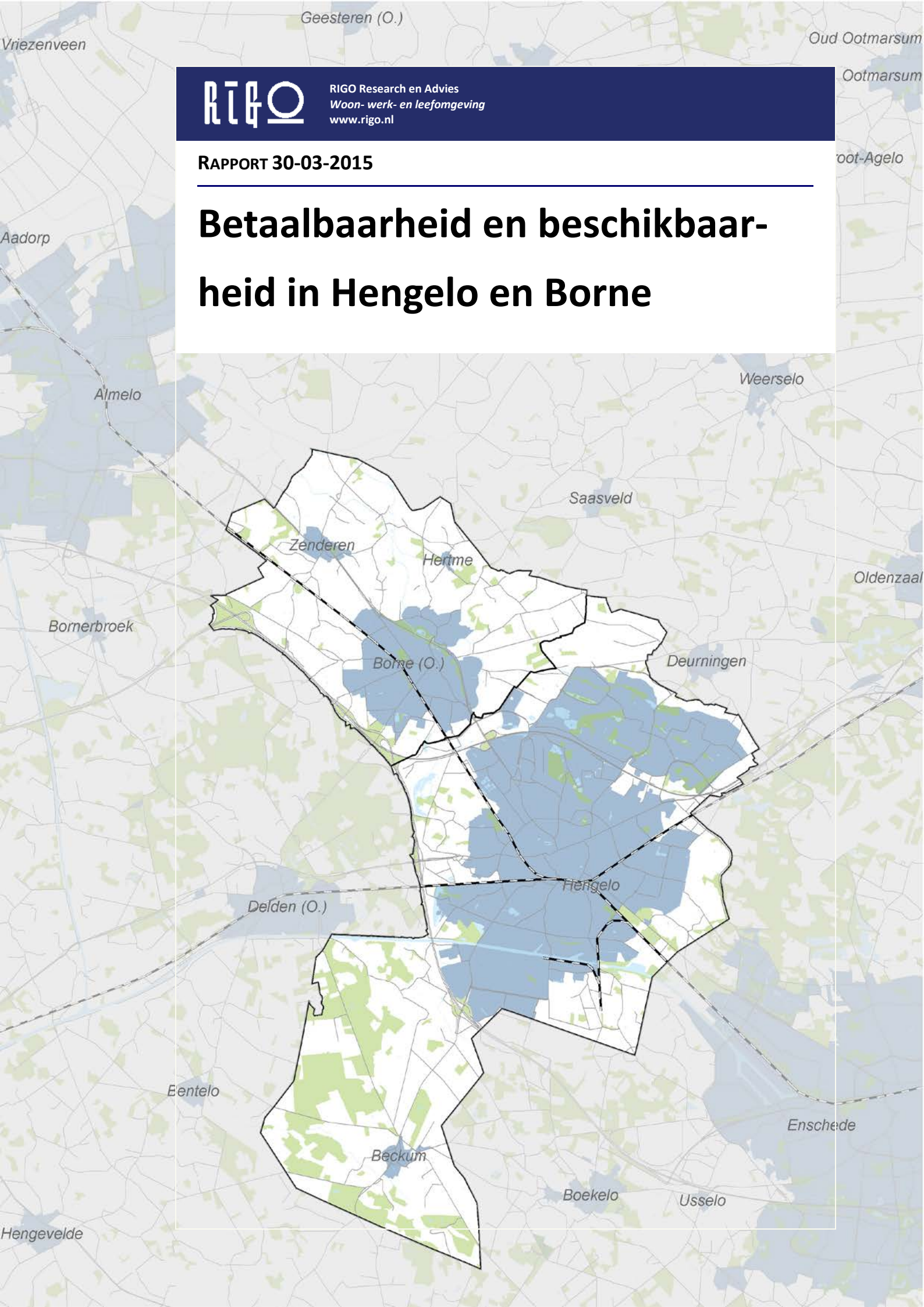




RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving
www.rigo.nl

RAPPORT 30-03-2015

Betaalbaarheid en beschikbaarheid in Hengelo en Borne



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

RAPPORT 30-03-2015

Betaalbaarheid en beschikbaarheid in Hengelo en Borne

Opdrachtgever

Welbions, Woonbeheer Borne, gemeente Hengelo en gemeente Borne

Auteurs

Marlies van der Vlugt

Steven Kromhout

Johan van Iersel

Rapportnummer

P29670

Uitgave

30-03-2015

RIGO Research en Advies BV

De Ruyterkade 112C
1011 AB Amsterdam

Postbus 2805
1000 CV Amsterdam

020 522 11 11
info@rigo.nl www.rigo.nl

Inhoud

0	Samenvatting en conclusies	1
1	Inleiding	9
2	Inkomensgroepen en woningbehoefte	10
2.1	Inleiding	10
2.2	Woningvoorraad en huishoudens	10
2.3	Inkomensgroepen	12
2.4	Ontwikkeling inkomensgroepen en woningbehoefte	15
3	Woonlasten en bestedingsruimte	25
3.1	Inleiding	25
3.2	Actuele woonlasten	25
3.3	Actuele bestedingsruimte van de doelgroep van beleid	27
3.4	Toekomstige bestedingsruimte van de doelgroep van beleid	31
4	Beschikbaarheid voor doelgroepen	33
4.1	Inleiding	33
4.2	Verhuringen	34
4.3	Inschrijftijd	37
4.4	Slaagkansen	39
5	Wonen met zorg	41
5.1	Inleiding	41
5.2	Extramuralisering binnen de sector verpleging en verzorging	41
5.3	Zelfstandig wonen met beperkingen	44
5.4	Overige doelgroepen	45

Bijlage 1	Begrippenlijst
	48
Bijlage 2	Berekeningsschema huurtoeslag
	50
Bijlage 3	Aanvullende tabellen
	52

0 Samenvatting en conclusies

In 2015 worden er door de gemeenten Hengelo en Borne en de corporaties Welbions en Woonbeheer Borne nieuwe prestatieafspraken gemaakt. Ook zullen er woonafspraken worden gemaakt met de provincie. De basis voor deze afspraken wordt mede gevormd door het actuele cijfermatige inzicht in de woningmarkt, zoals wordt geboden in dit rapport. Deze samenvatting geeft een samenhangend beeld van de belangrijkste conclusies.

Hengelo en Borne: provinciestad en landelijke groeikern

De gemeente Hengelo heeft alle kenmerken van een provinciestad. De sociale huurvoorraad is met 35% (van 36.100 bewoonde woningen) weliswaar kleiner dan in de Netwerkstad (37%), maar groter dan in Twente (31%) en in Nederland (31%). Ook de omvang van de doelgroep van beleid¹ is met 47% groter dan in Twente (46%) en in Nederland (43%). De grote doelgroep van beleid in Hengelo hangt samen met de leeftijdsopbouw: als provinciestad vervult Hengelo een functie in de opvang van jongere huishoudens. De goedkope scheefheid in de sociale huursector² bedraagt circa 23%, wat hoger is dan het scheefheidspercentage van 21% in Twente, maar lager dan het landelijke percentage van 26%.

In Borne – met in totaal 8.700 bewoonde woningen – is de omvang van de sociale huursector met circa 26% kleiner dan in Hengelo en in Twente. Dit lagere aandeel hangt samen met de bevolkingssamenstelling: de doelgroep van beleid is in Borne met 39% aanmerkelijk kleiner, er wonen weinig jonge huishoudens en veel gezinnen. De relatief kleinere sociale huurvoorraad leidt niet tot een lagere goedkope scheefheid, deze ligt in Borne op circa 22%.

Verwachtingen voor de toekomst: demografie en economie

In deze studie is – net als bij het Twentse woningmarktonderzoek 2014 – gewerkt met vier scenario's bij het bepalen van de toekomstige omvang van de inkomensgroepen en de woningbehoefte (tabel 0-1). De vier scenario's bestaan uit varianten van demografische en economische ontwikkelingen (ontwikkeling koopkracht).

tabel 0-1 Vier scenario's voor economische en demografische groei

		Demografie	
		Primos 75%	Primos 100%
Economie	Negatief	1.	
	Basis	2.	3.
	Positief		4.

¹ Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot € 34.678.

² Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen > € 34.678 in de sociale huursector tot € 699.

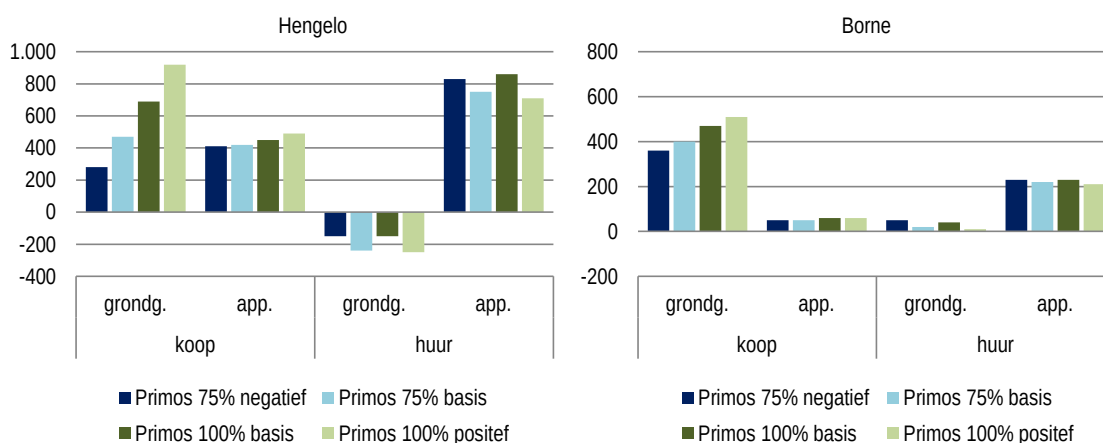
Wat betreft demografie is aangesloten bij de Primosprognose 2013 van de provincie Overijssel. Op basis van deze prognose (Primos 100%) neemt het aantal huishoudens in Hengelo toe met 1.860 huishoudens en in Borne met 880 huishoudens in de periode 2014 tot 2025. Het gaat vooral om een toename van het aantal oudere huishoudens. Om inzichtelijk te krijgen hoe de woningbehoefte zich ontwikkelt bij een lagere demografische groei, is een tweede demografische variant toegevoegd met een lagere groei. Omdat ouderen niet of nauwelijks verhuizen, betekent een lagere groei vooral minder huishoudens in de jongere leeftijdsklassen (Primos 75%).

Omvang en ontwikkeling inkomensgroepen en woningbehoefte

Op basis van elk toekomstscenario neemt de omvang van de doelgroep van beleid beperkt toe, in zowel Hengelo als Borne. Deze toename is vooral een gevolg van de vergrijzing van de huidige bevolking (zodra mensen met pensioen gaan, daalt het inkomen) die nauwelijks verschilt tussen de scenario's. Deze ouderen wonen voor een belangrijk deel in grondgebonden koopwoningen (en blijven hier wonen) waardoor de behoefte aan woningen in dit segment toeneemt (figuur 0-1).

Ook de behoefte aan woningen in de kernvoorraad³ neemt toe, waarbij het vooral gaat om betaalbare huurappartementen. Als de woonpatronen constant worden gehouden (gecorrigeerd voor generatie effecten bij ouderen) gaat het om een toename van circa 580 woningen in Hengelo en om 230 woningen in Borne in de periode 2014 tot 2025 (Primos 100%, basis). Deze toename is minder groot naarmate de koopkracht sterker toeneemt (Primos 100%, positief) of als de demografische ontwikkeling negatiever uitvalt (Primos 75%, basis).

figuur 0-1 Ontwikkeling woningbehoefte in 2014 tot 2025 volgens vier scenario's voor economische en demografische groei



Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

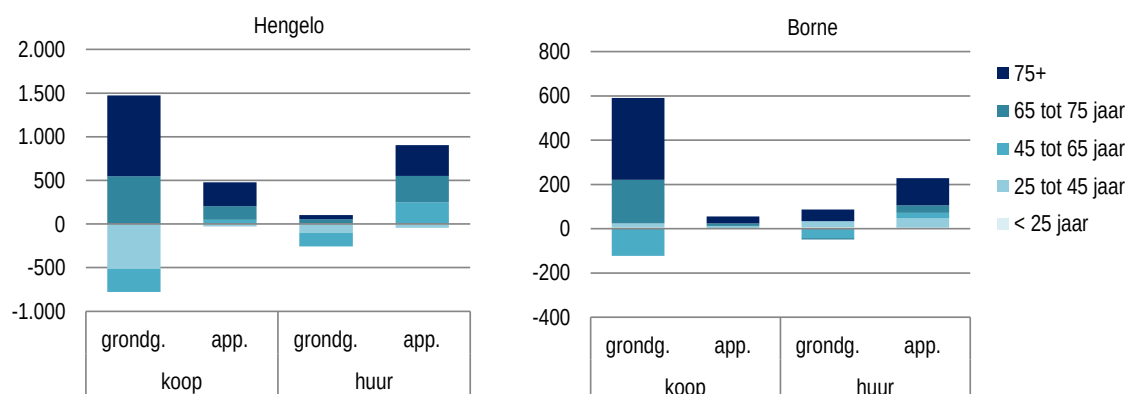
³ Sociale huurwoningen tot € 699, prijspeil 2014.

De toenemende behoefte aan (betaalbare) huurappartementen is vooral afkomstig van ouderen (figuur 0-2), behorende tot de doelgroep van beleid. Voor een deel wonen deze ouderen op dit moment al in de huur, voor een ander deel in de koop. Voor de eerste groep geldt dat het gat tussen de huidige huur en de huur na verhuizing (de huursprong die men moet maken bij verhuizing) steeds groter wordt. Dat kan ertoe leiden dat minder ouderen de stap gaan maken. Ook voor de tweede groep (ouderen die nu in een koopwoning wonen) geldt dat het onzeker is of zij in gelijke mate als in het verleden de stap naar de huursector kunnen en willen maken. Problemen bij de verkoop van de huidige woning kunnen daarbij bijvoorbeeld in de weg staan. Stagneert de instroom, dan kan de behoefte aan woningen in de kernvoorraad lager uitvallen.

Hetzelfde geldt voor de behoefte aan huurappartementen. De geconstateerde toename van de behoefte moet met nuance worden bekeken en niet zondermeer in een nieuwbouwopgave worden vertaald. Beseft moet worden dat de behoefte geleidelijk zal ontstaan en dat de opgave met monitoring kan worden bijgesteld. De gemiddelde jaarlijkse toename bedraagt in Hengelo circa 50 appartementen en in Borne 20 appartementen. Als de toename van het aantal appartementen (zowel via nieuwbouw als herbestemming) in een bepaald jaar (of perioden van jaren) hoger ligt, kan deze de opnamecapaciteit van de markt overstijgen.

Een ander onzeker element is de ontwikkeling van de goedkope scheefheid. Ook het woonpatroon van scheefwoners is naar de toekomst doorgetrokken. Er wordt echter steeds strenger aan de voordeur geselecteerd, waardoor het lastiger wordt voor midden- en hogere inkomens om een sociale huurwoning te bemachtigen. Daarnaast gaat van – inkomensafhankelijke – huurverhogingen voor bestaande scheefwoners een stimulans uit om te gaan verhuizen. Als de goedkope scheefheid in de kernvoorraad in de toekomst afneemt en/of de instroom van ouderen afneemt, dan zal de behoefte aan woningen in dit segment vermoedelijk stabiliseren. Dan volstaat dus het in stand houden van het huidige aantal woningen in de kernvoorraad. Mogelijk neemt – vooral onder middeninkomens – de behoefte aan duurdere huurwoningen (niet-DAEB segment) toe.

figuur 0-2 Ontwikkeling woningbehoefte naar leeftijd in 2014 tot 2025 volgens Primo 2013 100% en de economische basisvariant



Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

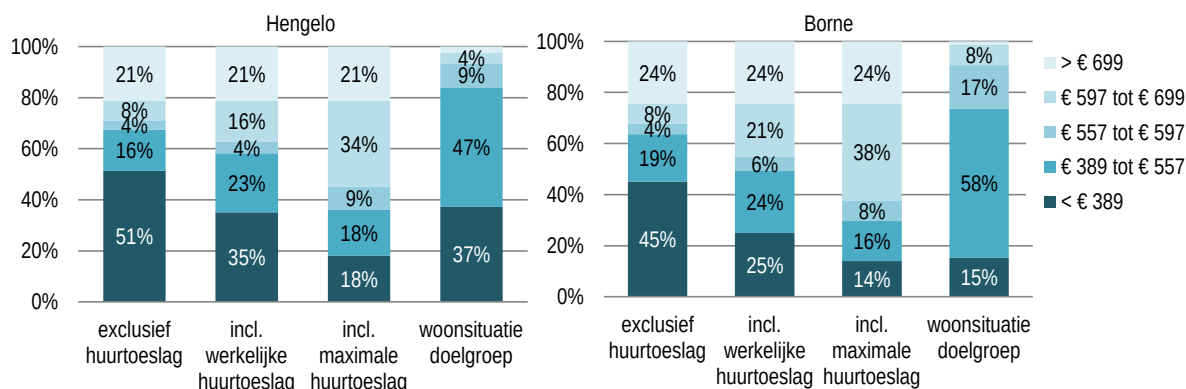
Bestedingsruimte van huurders

De goedkoop scheefwoners kunnen per definitie meer huur betalen dan dat men nu doet. Dit geldt uiteraard niet voor alle huurders. Binnen de doelgroep van beleid is er een grote variatie in inkomen en bestedingsruimte. In deze studie hebben we daarom de bestedingsruimte van de doelgroep in de sociale huurvoorraad onderzocht, in absolute bedragen. De bestedingsruimte van de doelgroep bestaat uit het besteedbaar inkomen waarvan de kosten voor het primaire levensonderhoud en de overige woonlasten zijn afgetrokken. Wat resteert is het bedrag dat men – onder gedane aannamen – aan huur kan betalen (inclusief en exclusief huurtoeslag).

Ongeveer de helft van de doelgroep van beleid in de sociale huurvoorraad in Hengelo en Borne kan zonder ondersteuning van de huurtoeslag niet meer dan € 389 aan de huur besteden (figuur 0-3). Het zijn vooral eenpersoonshuishoudens tot 65 jaar en gezinnen met kleine budgetten. Als er rekening wordt gehouden met de huidige huurtoeslag gaat het om 35% van de huurders in Hengelo en 25% in Borne. Uitgaande van maximale huurtoeslag liggen deze percentages wat lager. Als de bestedingsruimte van huurders wordt vergeleken met de samenstelling van de huurwoningvoorraad naar prijsklasse, dan blijken beide vrij goed op elkaar aan te sluiten. Er zijn binnen de doelgroep van beleid weinig huishoudens die – volgens de gehanteerde aannamen – maandelijks tekort komen. Sterker nog: er is enige ruimte voor huurverhoging, ook bij de doelgroep.

Voor de onderkant van de markt ligt dit genuanceerder: alleen als de goedkope scheefheid in de voorraad afneemt en de primaire doelgroep met ondersteuning van de huurtoeslag in een duurder huursegment wordt gehuisvest is er ruimte voor een afname binnen het segment tot € 389. Dit geldt vooral voor de gemeente Hengelo. Voor de onderkant van de markt in Borne geldt dat woningen in het goedkope segment ook op dit moment vanuit het perspectief van betaalbaarheid schaars zijn: Onder de huidige huurders zijn er meer mensen met een krappe beurs, dan woningen met een bijbehorend prijspeil.

figuur 0-3 De opbouw van de bestedingsruimte van de doelgroep van beleid in de sociale huurvoorraad, afgezet tegen de woonsituatie van de doelgroep



Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

Beschikbaarheid voor doelgroepen

Door de inkomens van geslaagde woningzoekenden te vergelijken met de huurprijzen van de nieuw verhuurde woningen, ontstaat zicht op de vraag of er voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar komen.

In Hengelo en Borne zijn de huurprijzen van het beschikbare aanbod de afgelopen periode (in beperkte mate) gestegen. Deze stijging is ook landelijk zichtbaar. In Hengelo is het aandeel woningen dat verhuurd is met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens gedaald van 80% in 2012 naar 69% in 2014. In Borne – waar de huurprijzen hoger liggen dan in Hengelo – gaat het om een afname van 58% naar 55%.

Ondanks de gestegen huurprijzen worden er steeds meer woningen aan woningzoekenden met een laag inkomen verhuurd. Woningzoekenden met een midden- of hoger inkomen komen minder vaak aan bod. In de afgelopen jaren is zowel het aantal verhuuringen als het aantal actief woningzoekenden met een midden- of hoger inkomen sterk gedaald, omdat de toegang tot de sociale huursector (DAEB-segment) voor deze groepen beleidsmatig is beperkt.

De meeste geslaagde woningzoekenden met een inkomen tot de grenzen van de huurtoeslageregeling hebben in 2014 een woning onder de eerste aftoppingsgrens betrokken: 78% in Hengelo en 72% in Borne. Onlangs heeft minister Blok aangekondigd dat in 2018 95% van de toewijzingen aan de primaire doelgroep een woning onder de aftoppingsgrens moet zijn. Er zal enige bijsturing nodig zijn om aan de nieuwe toewijzingsnorm te kunnen voldoen, bijvoorbeeld door het toepassen van inkomenscriteria bij toewijzing. Op dit moment kunnen woningzoekenden met een inkomen tot €34.678 (prijspeil 2014) voor alle woningen onder de huurtoeslaggrens in aanmerking komen.

Wonen met zorg

Maatschappelijke trends en beleidswijzigingen in de zorg zorgen voor een afbouw van het intramurale aanbod en een verdergaande extramuralisering. In pakweg 2020 zijn de groepen met een ZZP 1 t/m 50% ZZP 4⁴ volledig uit de instellingen verdwenen, wat tot leegstand van bestaand vastgoed kan leiden.

Een deel van de ouderen met zwaardere beperkingen in de reguliere voorraad (die niet langer intramuraal kunnen wonen), zal behoefte hebben aan een specifiek beschermde woonvorm. Het gaat dan om een cluster van geschikte woningen, waar ouderen wonen met een deels soortgelijke zorgbehoefte. In Hengelo wordt dit aantal geraamd op 130 ouderen in 2020 en in Borne op 20 ouderen.

Naar de opgaven in de rest van de woningvoorraad moet genuanceerd gekeken worden. De aanpasbehoefte van de woningvoorraad zal door de vergrijzing toenemen, maar deze toename wordt gedempt door generatieverschillen. De nieuwe generatie ouderen kent een hogere zelfredzaamheid dan de voorgaande en woont steeds vaker in geschikte of aanpasbare woningen. De aanpasbehoefte zal zich steeds vaker manifesteren in de koopsector, waar het aantal ouderen met name toeneemt. De toename

⁴ ZZP = Zorgzwaartepakket.

van het aantal ouderen in de huursector is beperkt, maar dat wil niet zeggen dat er hier geen opgaven liggen. Er zijn in principe voldoende geschikte woningen, maar dat wil niet zeggen dat elke woning waar een oudere woont die bijvoorbeeld slecht terrein raakt, ook geschikt is. Woningaanpassingen in de vorm van maatwerk blijven nodig, in de complexen en in de woningen (overigens ligt de financiering van woningaanpassingen grotendeels bij de gemeenten via de WMO). Behalve de fysieke opgaven, is het vooral van belang om de ondersteuning bij de mensen thuis goed te regelen (ook oudere huurders blijven wonen waar men woont).

Concluderend

✓ Kernvoorraad:

- o Overall is de omvang van de huidige kernvoorraad in zowel Hengelo als Borne voldoende, ook op langere termijn. Uitgaande van constante woonpatronen neemt de behoefte in de periode 2014 tot 2025 weliswaar toe, maar omdat de instroom van ouderen uit de koopsector vermoedelijk afneemt zal – in combinatie met een afname van de goedkope scheefheid – de behoefte aan woningen in dit segment vermoedelijk stabiliseren. Na 2025 is er ruimte voor een (beperkte) afname van de kernvoorraad.
- o Binnen de kernvoorraad verschuift de behoefte van grondgebonden huurwoningen naar huurappartementen, vooral in Hengelo. Een deel van de toenemende behoefte aan huurappartementen kan mogelijk worden opgevangen in grondgebonden huurwoningen en/of door herbestemming van bestaand (zorg)vastgoed. Nieuwbouw is niet altijd noodzakelijk en het is zaak de productieaantallen niet te hoog te stellen om onnodig risico te voorkomen. De behoefte ontstaat geleidelijk (niet van de ene op de andere dag) dus er is ruimte om de markt te monitoren en plannen bij te stellen.

✓ Bestedingsruimte van de doelgroep:

- o Binnen de kernvoorraad is er vanuit het perspectief van de bestedingsruimte van de doelgroep ruimte voor enige huurverhoging, in zowel Hengelo als Borne. Tweepersoonshuishoudens en ouderen hebben een ruimere bestedingsruimte dan eenpersoonshuishoudens tot 65 jaar en gezinnen.
- o Voor de onderkant van de markt ligt een huurverhoging genuanceerder: alleen als de goedkope scheefheid in de voorraad afneemt en de primaire doelgroep met ondersteuning van de huurtoeslag in een duurder huursegment wordt gehuisvest is er ruimte voor een afname van het aantal woningen binnen het segment tot € 389. Dit geldt vooral voor de gemeente Hengelo. Voor de onderkant van de markt in Borne geldt dat er meer huurders zijn met een beperkte bestedingsruimte, dan dat er woningen zijn met een huur beneden de € 389.
- o In het streefhuurbeleid wordt het huurniveau steeds meer afgestemd op de kwaliteit van de woningen (en de vastgoedwaarde). De bestedings-

ruimte van huurders speelt daarbij slechts een beperkte rol. Een dergelijk marktconform huurbeleid kan (en wellicht zal) betekenen dat de lagere inkomens meer inkomensondersteuning nodig hebben (een verschuiving van objectsubsidie naar subjectsubsidie). Dit kan via de huurtoeslag, een gemeentelijk woonlastenfonds of een individuele huurverlaging.

✓ Beschikbaarheid voor de doelgroep:

- o Er lijkt op dit moment voldoende betaalbaar aanbod te zijn voor de doelgroep. Wel is het aandeel verhuurde woningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens afgenomen en dit aandeel zal verder afnemen bij een verhoging van de huren.
- o Op dit moment kan de doelgroep van beleid in Hengelo voor alle woningen onder de huurtoeslaggrens in aanmerking komen. Door het toepassen van bijvoorbeeld inkomenscriteria bij toewijzing kunnen er meer primaire doelgroephuishoudens in het segment tot de aftoppingsgrens worden gehuisvest.
- o Een zo goed mogelijk passende verhouding tussen de werkelijke huur en het inkomen is wenselijk om betaalbaarheidsproblemen ook op termijn te voorkomen. Het valt immers niet uit te sluiten dat op termijn aan de huurtoeslag getoernd gaat worden (mogelijk in het kader van een bredere herziening van het belastingstelsel).

✓ Middeninkomens:

- o Voor de middeninkomens geldt dat de toegang tot de sociale huursector (DAEB-segment) beleidsmatig is beperkt. Mogelijk neemt de behoefte aan duurdere huurwoningen (niet-DAEB) onder deze groep toe. Het gaat hier om groepen als (zorgbehoevende) ouderen (waar Twinta Wonen zich op richt), jongeren die geen toegang hebben tot het sociale segment maar zich (nog) niet willen (of kunnen) binden aan een koopwoning en echtscheidingsgevallen.
- o Het huisvesten van deze doelgroep is geen primaire taak van de corporaties. Er bestaat echter wel een kans dat deze doelgroep het lastig krijgt op de woningmarkt. Dat kan een reden zijn voor corporaties om zich ook op deze groep te richten, al zullen deze activiteiten dan wel administratief moeten worden gescheiden van die in het DAEB-segment.

✓ Wonen met zorg:

- o De behoefte aan intramuraal wonen neemt af, wat mogelijk voor problemen zorgt in bestaand vastgoed.
- o De behoefte aan beschermde woonvormen neemt toe. In Hengelo wordt dit aantal geraamd op 130 ouderen in 2020 en in Borne op 20 ouderen. Deze behoefte kan – met wat aanpassingen – mogelijk in de bestaande voorraad worden opgevangen.
- o In de reguliere woningvoorraad zijn de opgaven (fysiek) beperkt en manifesteert zich vooral in de koopsector. Wel is er behoefte aan maatwerk-

aanpassingen omdat ouderen (zowel eigenaar-bewoners als huurders) blijven wonen waar men woont. Ook is het belangrijk om de ondersteuning bij de mensen thuis goed te regelen (zoals thuiszorg).

1 Inleiding

Aanleiding onderzoek

De gemeenten Hengelo en Borne en de corporaties Welbions en Woonbeheer Borne willen graag iedereen in de gemeente 'passend' huisvesten. Hiervoor zijn voldoende betaalbare en beschikbare woningen benodigd, wat Welbions en de gemeente Hengelo in het convenant 2013 – 2017 als gezamenlijke opgave hebben gesteld. In 2015 worden er nieuwe prestatieafspraken gemaakt en zullen woonafspraken worden gemaakt met de provincie. Als onderlegger voor de prestatieafspraken hebben de partijen behoefte aan een woningmarktonderzoek in beide gemeenten. Deze studie biedt inzicht in de omvang en ontwikkeling van inkomensgroepen en de woningbehoefte, de woonlasten en bestedingsruimte van huurders, beschikbaarheid van betaalbaar aanbod en de behoefte aan wonen met zorg. Tijdens een brede bijeenkomst op 19 maart wordt uitgebreid stilgestaan bij de resultaten van het onderzoek, als eerste stap richting de prestatieafspraken.

Belangrijke bron: het Twentse woningmarktonderzoek 2014

Een belangrijke bron in dit onderzoek is de studie Kwalitatieve opgaven in Twente, RIGO, 2014. In opdracht van de provincie Overijssel (in samenwerking met de 14 Twentse gemeenten en de in WoON samenwerkende corporaties) heeft RIGO deze scenariostudie verricht als onderlegger voor de regionale woonvisie. De studie biedt inzicht in de ontwikkeling van inkomensgroepen en de woningbehoefte, op basis van verschillende economische en demografische scenario's.

Het onderzoek is gebaseerd op het WoON 2012, waarmee via een geavanceerde wegingsmethodiek de lokale woningmarkt zeer nauwkeurig is gesimuleerd. Hierbij is gebruik gemaakt van landelijke bronnen om de omvang en samenstelling van de huishoudens en woningvoorraad in de 14 Twentse gemeenten te bepalen. Vervolgens zijn vier toekomstscenario's opgesteld, bestaande uit twee demografische en drie economische varianten. In deze studie sluiten we bij deze scenario's aan en maken we bij veel analyses gebruik van het databestand dat voor het Twentse woningmarktonderzoek is opgesteld.

Daarnaast maken we in deze studie gebruik van de Woonmonitor van Woningnet, gegevens uit de woonruimteverdeling van Woonbeheer Borne, het CBS, CFV, CIZ, Nibud en COELO.

Leeswijzer

In de samenvatting aan het begin van dit rapport staan de belangrijkste resultaten van het onderzoek weergegeven. In de hoofdstukken 2 t/m 5 worden de uitkomsten met meer detail besproken en de gedane aannamen helder toegelicht. Omdat ook bij deze hoofdstukken de leesbaarheid centraal staat zijn in bijlage 3 meer gedetailleerde tabellen weergegeven. In bijlage 1 is een begrippenlijst opgenomen.

2 Inkomensgroepen en woningbehoefte

Hengelo kent als provinciestad een sociale huurwoningvoorraad van gemiddelde omvang. In totaal behoort 35% van de 36.100 bewoonde woningen tot de sociale sector, tegenover 31% in Twente en 37% in de Netwerkstad. In Borne – met in totaal 8.700 bewoonde woningen – ligt dit aandeel met 26% lager. Dit lagere aandeel hangt samen met de bevolkingssamenstelling: de doelgroep van beleid is hier aanmerkelijk kleiner. De relatief kleinere sociale huurvoorraad leidt niet tot een lagere goedkope scheefheid, deze ligt in beide gemeenten rond de 23%. De (in vergelijking met Borne) grote doelgroep van beleid in Hengelo hangt samen met de leeftijdsopbouw. Als provinciestad vervult Hengelo een functie in de opvang van jongere huishoudens, die in Borne weinig te vinden zijn. In de toekomst zal de doelgroep beperkt in omvang toenemen. Hetzelfde geldt voor de behoefte aan sociale huurwoningen. De belangrijkste verschuiving betreft de toename van het aantal oudere huishoudens. Doordat deze vooral in grondgebonden koopwoningen wonen en blijven wonen neemt de behoefte aan woningen in dit segment sterk toe. Ook de behoefte aan huurappartementen neemt toe, ten minste als ouderen in de toekomst net als in het verleden naar dit segment kunnen en willen verhuizen.

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk gaan we in op de omvang en de ontwikkeling van inkomensgroepen en de woningbehoefte in de periode 2014 tot 2035. Ook gaan we in op de benodigde omvang van de kernvoorraad (sociale huurwoningen tot € 699, prijspeil 2014). In de volgende paragraaf focussen we eerst op de samenstelling van de woningvoorraad en de huishoudens in Hengelo en Borne, als kader voor de verdiepende analyses in de volgende paragrafen.

2.2 Woningvoorraad en huishoudens

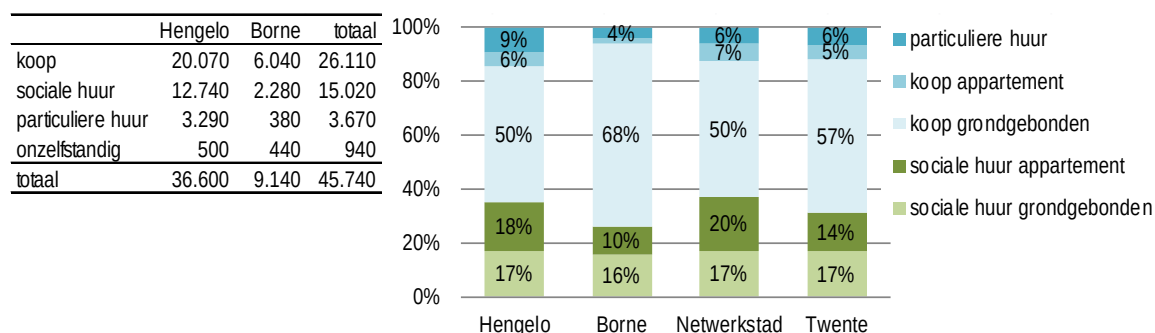
Omvang en samenstelling woningvoorraad

Op 1 januari 2014 bestond de bewoonde woningvoorraad in Hengelo uit circa 36.100 woningen en in Borne uit 8.700 woningen. De totale woningvoorraad is iets groter, omdat een klein deel niet bewoond wordt als gevolg van (frictie)leegstand, door bijvoorbeeld een verhuizing of voorgenomen renovatie of sloop. Anno 2014 bedraagt de (frictie)leegstand naar schatting 4,1% in Hengelo en 5,0% in Borne.

De helft van de bewoonde voorraad in Hengelo bestaat uit grondgebonden koopwoningen, wat gelijk is aan het aandeel in de Netwerkstad (figuur 2-1). In Borne ligt dit

aandeel met 68% hoger. De sociale huursector in Hengelo bedraagt circa 35% van de bewoonde voorraad en bestaat uit zowel grondgebonden woningen als appartementen. Dit aandeel is hoger dan 31% in Twente en iets lager dan 37% in de Netwerkstad. In Borne bestaat circa 26% van de bewoonde voorraad uit sociale huurwoningen, veelal grondgebonden woningen. Het aandeel koopappartementen en particuliere huurwoningen is – vooral in Borne – gering.

figuur 2-1 Omvang en samenstelling bewoonde woningvoorraad, 2014



Bron: CBS, CFV, WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

Omvang en samenstelling huishoudens

Anno 2014 wonen er in Hengelo circa 36.600 huishoudens en Borne 9.145 huishoudens (tabel 2-1). Borne is met 31% 65+ meer vergrijsd dan Hengelo en Twente (beide gebieden 27%) en het aandeel jonge huishoudens tot 25 jaar is met 2% gering. In Borne wonen met 38% de meeste gezinnen (in Hengelo 34% en in Twente 36%). In Hengelo wonen met 37% de meeste eenpersoonshuishoudens (in Borne 27% en in Twente 34%).

tabel 2-1 Omvang en samenstelling huishoudens, 2014

	aantal		aandeel			
	Hengelo	Borne	Hengelo	Borne	Netwerkstad	Twente
< 25 jaar	1.405	155	4%	2%	7%	5%
25 tot 45 jaar						
eenpersoons	4.065	520	11%	6%	11%	9%
tweepersoons	2.150	505	6%	6%	6%	6%
gezin	5.635	1.535	15%	17%	15%	16%
45 tot 65 jaar						
eenpersoons	3.640	685	10%	7%	9%	8%
tweepersoons	3.785	1.140	10%	12%	10%	11%
gezin	6.135	1.800	17%	20%	15%	18%
65+						
eenpersoons	4.645	1.180	13%	13%	12%	12%
meerpersoons	5.145	1.625	14%	18%	13%	15%
totaal	36.600	9.145	100%	100%	100%	100%

Bron: CBS, bewerking RIGO

Huishoudensprognose 2014 tot 2035

Wat betreft de ontwikkeling van het aantal huishoudens sluiten we in deze studie aan bij de Primosprognose 2013 van de provincie Overijssel. Op basis van de deze prognose neemt het aantal huishoudens in Hengelo toe van 36.600 in 2014 tot 38.740 in 2035 (een toename van 2.140 huishoudens, tabel 2-2). In Borne gaat het om een toename van 9.145 huishoudens in 2014 tot 10.200 huishoudens in 2035 (+ 1.060 huishoudens). In beide gemeenten neemt het aantal gezinnen af en het aantal eenpersoonshuishoudens toe. Het aandeel 65+ neemt in Hengelo toe van 27% in 2014 tot 38% in 2035. In Borne gaat het om een toename van 31% in 2014 tot 43% in 2035.

Na 2035 neemt het aantal huishoudens naar verwachting af. Het gaat om een afname van circa 300 huishoudens in 2035 tot 2040 in Hengelo en om afname van 10 huishoudens in Borne.

tabel 2-2 Huishoudensprognose 2014 tot 2035

		Hengelo			Borne		
		2014-2020	2014-2025	2014-2035	2014-2020	2014-2025	2014-2035
< 25 jaar		-35	-10	-245	20	15	-25
25 tot 45 jaar	eenpersoons	135	70	-210	125	110	55
	tweepersoons	-255	-385	-600	75	50	-55
	gezin	-445	-370	-180	-150	-40	135
45 tot 65 jaar	eenpersoons	545	650	355	50	60	-30
	tweepersoons	-290	-490	-1.055	-135	-150	-250
	gezin	125	-280	-1.025	140	-45	-345
65+	eenpersoons	735	1.465	3.085	240	460	950
	meerpersoons	775	1.205	2.015	270	415	625
totaal		1.290	1.860	2.140	635	880	1.050

Bron: Primos 2013, bewerking RIGO

2.3 Inkomensgroepen

In Hengelo behoort circa 32% van de huishoudens tot de primaire doelgroep, ofwel huishoudens die op basis van hun inkomen en vermogen in aanmerking komen voor huurtoeslag.⁵ Circa 15% behoort tot de secundaire doelgroep en 47% tot de doelgroep van beleid, ofwel huishoudens met een jaarinkomen tot € 34.678. Dit aandeel is ongeveer gelijk aan het aandeel in Twente (46%) en lager dan het aandeel in de Netwerkstad (51%). In Borne is zowel de primaire doelgroep (25%) als de doelgroep van beleid (39%) het kleinst (tabel 2-3).

⁵ In bijlage 1 staat de definitie van de inkomensgroepen weergegeven.

tabel 2-3 Omvang inkomensgroepen, 2014

	Hengelo	Borne	Netwerkstad	Twente
A. doelgroep bijstand	6%	5%	7%	6%
B. doelgroep huurtoeslag	26%	21%	29%	25%
C. secundaire doelgroep	15%	13%	15%	14%
D. middeninkomens	12%	10%	11%	11%
E. hogere inkomens	41%	51%	38%	43%
totaal	100%	100%	100%	100%
primaire doelgroep (A + B)	32%	25%	36%	32%
doelgroep van beleid (A + B + C)	47%	39%	51%	46%

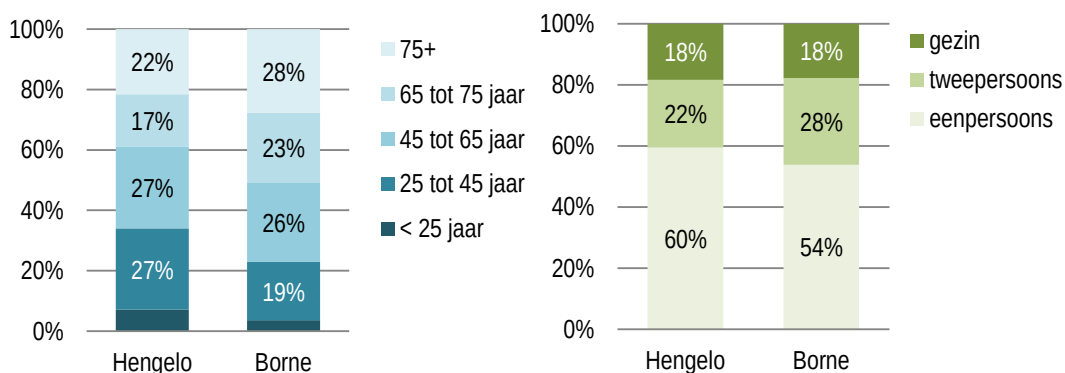
Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

Samenstelling en woonsituatie doelgroep van beleid

De doelgroep van beleid bestaat in Hengelo wat vaker dan in Borne uit eenpersoons-huishoudens (respectievelijk 60% en 54%, figuur 2-2). In Borne is de helft van de doelgroep van beleid 65 jaar of ouder, wat meer is dan 39% in Hengelo. In Hengelo bestaat de doelgroep vaker uit huishoudens tussen 25 en 45 jaar. In de toekomst zal het aandeel ouderen binnen de doelgroep van beleid toenemen, waarover meer in paragraaf 2.4.

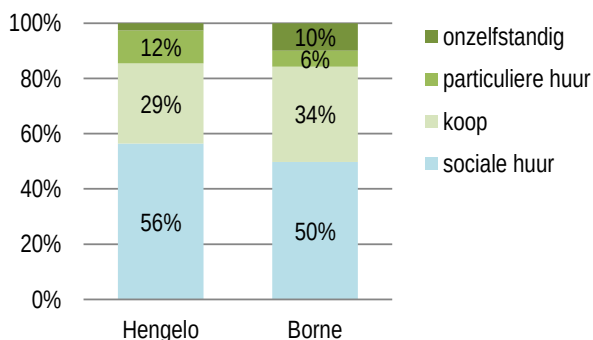
In Borne woont de helft van de doelgroep van beleid in een sociale huurwoning (figuur 2-3) en 34% woont in de koopsector. In Hengelo woont de doelgroep van beleid met 56% wat vaker in de sociale huursector. Ook in Hengelo weet een groot deel van de doelgroep van beleid zich buiten de sociale huursector te redden. Een deel van de doelgroep woont buiten de reguliere voorraad (onzelfstandig). Het gaat hier met name om inwonende huishoudens en huishoudens in 'bewoonde andere ruimten' (BAR).

figuur 2-2 Samenstelling van de doelgroep van beleid naar leeftijd (links) en type (rechts), 2014



Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

figuur 2-3 Woonsituatie van de doelgroep van beleid, 2014

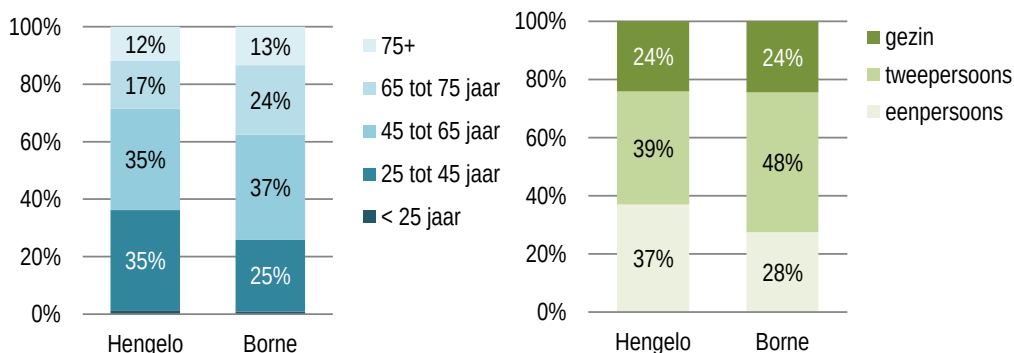


Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

Samenstelling en woonsituatie middeninkomens

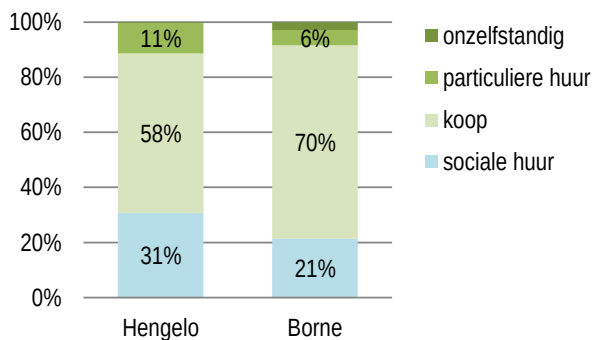
De middeninkomens bestaan in zowel Hengelo als Borne vaker dan de doelgroep van beleid uit huishoudens tussen 25 en 65 jaar (figuur 2-4). Ook gaat het vaker om tweepersoonshuishoudens en gezinnen, in Borne wat vaker dan in Hengelo.

figuur 2-4 Samenstelling van de middeninkomens naar leeftijd (links) en type (rechts), 2014



Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

figuur 2-5 Woonsituatie van de middeninkomens, 2014



Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

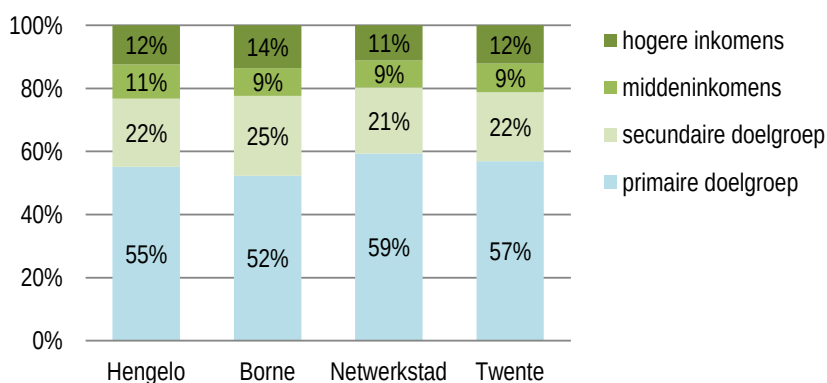
In Borne woont circa 70% van de middeninkomens in een koopwoning (figuur 2-5) en 21% woont in de sociale huursector. In Hengelo wonen de middeninkomens met 31% wat vaker in de sociale huursector. Ook in Hengelo woont de meerderheid van de middeninkomens in de koopsector (58%).

Het is de verwachting dat het aandeel middeninkomens in de sociale huursector in de toekomst zal afnemen, omdat de toegang tot de sector (DAEB-segment) beleidsmatig wordt beperkt. Deze afname wordt mogelijk geremd door de maatregel in de Novelle voor de nieuwe Woningwet die omschrijft dat dat er aan de middeninkomens extra toegang tot de sociale huursector (DAEB-segment) wordt geboden voor de duur van vijf jaar. De exacte uitwerking en het moment van deze maatregel is op dit moment nog onbekend. Ondanks deze maatregel zal een deel van de toekomstige middeninkomens vaker een beroep moeten doen op de particuliere sector (koop en duurre/particuliere huur).

Goedkope scheefheid in de sociale huursector

In figuur 2-6 is de bewoning van de gereguleerde huurvoorraad van de sociale huursector weergegeven. Anno 2014 behoort 55% van de huurderspopulatie in Hengelo tot de primaire doelgroep en 77% tot de doelgroep van beleid. Circa 11% van de huurders heeft een middeninkomen en 12% heeft een hoger inkomen. De goedkope scheefheid bedraagt daarmee 23%, wat iets hoger is dan het scheefheidspercentage in Twente van 21%. In Borne bedraagt de goedkope scheefheid 22%. Hier wordt de sociale huursector relatief vaak bewoond door de secundaire doelgroep.

figuur 2-6 Bewoning van de gereguleerde sociale huursector naar inkomen



Bron: CBS, WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

2.4 Ontwikkeling inkomensgroepen en woningbehoefte

Vier scenario's

In deze studie werken we – net als bij het Twentse woningmarktonderzoek 2014 – met vier scenario's bij het bepalen van de toekomstige omvang van de inkomensgroepen en de woningbehoefte. De vier scenario's bestaan uit varianten van demografi-

sche en economische ontwikkelingen (tabel 2-4). We werken met scenario's omdat beide dimensies geen hard gegeven zijn.

tabel 2-4 Vier scenario's voor economische en demografische groei

		Demografie	
		Primos 75%	Primos 100%
Economie	Negatief	1.	
	Basis	2.	3.
	Positief		4.

Bron: Kwalitatieve opgaven in Twente, RIGO, 2014

Wat betreft demografie sluiten we zoals gezegd aan bij de Primosprognose 2013 van de provincie (zie ook tabel 2-2). Om inzichtelijk te krijgen hoe de woningbehoefte zich ontwikkelt bij een lagere demografische groei, is een tweede demografische variant toegevoegd met een lagere groei binnen vooral de jongere leeftijdsklassen (Primos 2013 75%, tabel 2-5).

tabel 2-5 Huishoudensprognose 2014 tot 2035 volgens twee varianten

		2014	2020	2025	2035
Hengelo	Primos 2013 100%	36.600	37.890	38.460	38.740
	Primos 2013 75%	36.600	37.600	38.000	38.210
Borne	Primos 2013 100%	9.150	9.780	10.030	10.200
	Primos 2013 75%	9.150	9.710	9.910	10.070

Bron: Primos 2013, bewerking RIGO

Naast demografie is de economische ontwikkeling van belang. De economie werkt op twee manieren door in de woningbehoefte:

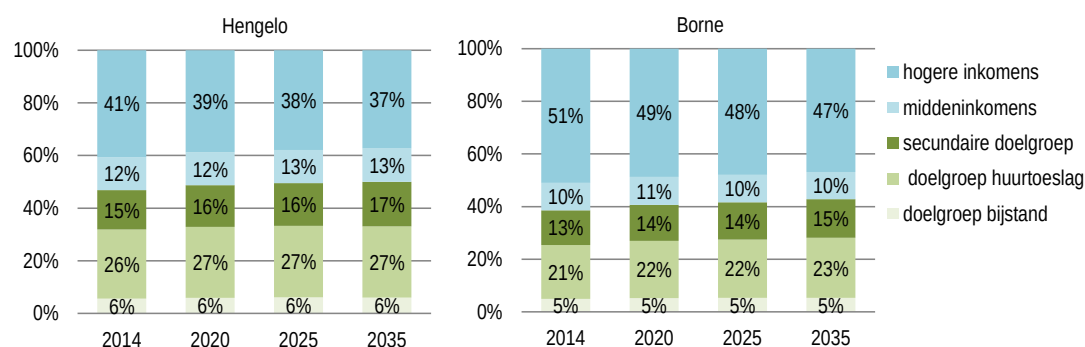
- Economische groei kan hand in hand gaan met extra bevolkingsgroei. Door een toename van de werkgelegenheid kunnen immers meer (jonge) mensen naar de gemeenten worden togetrokken c.q. aan de gemeenten worden gebonden. Dit effect van de economische groei zit al inbegrepen in de twee demografische varianten, waarmee duidelijk wordt gemaakt wat het effect is van meer of minder groei.
- Economische ontwikkeling heeft effect op de koopkracht van huishoudens. Meer economische groei kan dus leiden tot een meer koopkrachtige woningvraag. In de economische basisvariant gaan we voor wat betreft de koopkrachtontwikkelingen uit van de meest recente voorspellingen van het Centraal Planbureau (CPB). Daarnaast rekenen we in combinatie met de demografische variant met de laagste groei, een laag (negatief) koopkrachtscenario door. En in combinatie met de demografische variant met de hoogste demografische groei een hoog (positief) koopkrachtscenario.

In de studie Kwalitatieve opgaven in Twente, RIGO, 2014 is het tot stand komen van de vier scenario's uitgebreid toegelicht.

Ontwikkeling inkomensgroepen

Op basis van de Primosprognose 2013 (Primos 100%) en de economische basisvariant (scenario 3 in tabel 2-4) neemt de omvang van de drie laagste inkomensgroepen in beide gemeenten toe en de omvang van de hogere inkomens af (figuur 2-7). De doelgroep van beleid in Hengelo neemt toe van 47% in 2014 tot 50% in 2035. In Borne gaat het om een toename van 39% in 2014 tot 43% in 2035. In 2035 tot 2040 stabiliseert de omvang van de doelgroep in beide gemeenten.

figuur 2-7 Ontwikkeling inkomensgroepen in 2014 tot 2035 volgens Primos 2013 100% en de economische basisvariant



Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

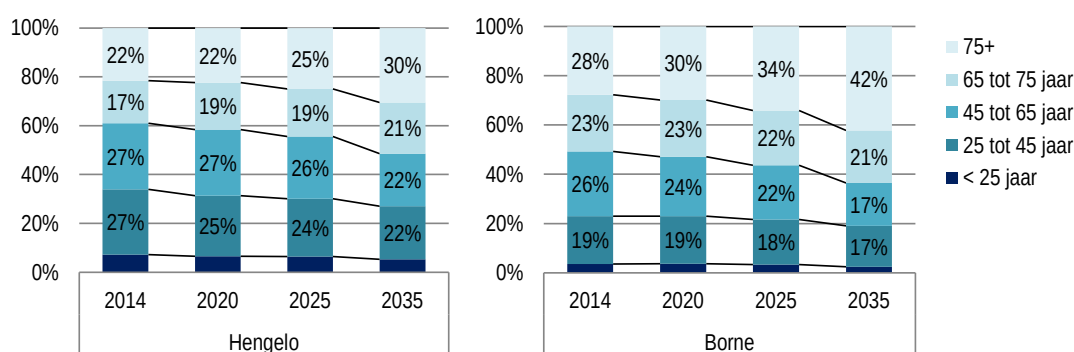
tabel 2-6 Ontwikkeling doelgroep van beleid in 2014 tot 2035 volgens vier scenario's voor economische en demografische groei

Hengelo			aandeel	aantal
Primos 75%	negatief	2014	47%	17.160
		2020	49%	18.560
		2025	51%	19.250
		2035	52%	19.960
	basis	2020	49%	18.320
		2025	50%	18.840
		2035	50%	19.150
		Primos 100%	basis	2020
2025	50%			19.060
2035	50%			19.390
positief	2020		48%	18.200
	2025		48%	18.580
	2035		48%	18.490

Borne			aandeel	aantal
Primos 75%	negatief	2014	39%	3.530
		2020	41%	4.020
		2025	43%	4.240
		2035	45%	4.530
	basis	2020	41%	3.960
		2025	42%	4.140
		2035	43%	4.310
		Primos 100%	basis	2020
2025	42%			4.170
2035	43%			4.370
positief	2020		40%	3.920
	2025		41%	4.070
	2035		41%	4.160

Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

figuur 2-8 Ontwikkeling samenstelling doelgroep van beleid in 2014 tot 2035 volgens Primos 2013 100% en de economische basisvariant



Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

Deze toename is vooral een gevolg van de vergrijzing van de huidige bevolking. In de toekomst bestaat de doelgroep van beleid in beide gemeenten uit meer 65-plussers dan in 2014 (figuur 2-8). Het meer behouden of aantrekken van inwoners van jongere leeftijd heeft daarom een geringe invloed op de omvang van de doelgroep (er is in tabel 2-6 weinig verschil tussen de omvang bij Primos 100% basis en Primos 75% basis). De ontwikkeling van de koopkracht heeft meer invloed: als de koopkracht verbetert is de toename van de doelgroep van beleid minder groot (Primos 100% positief in tabel 2-6).

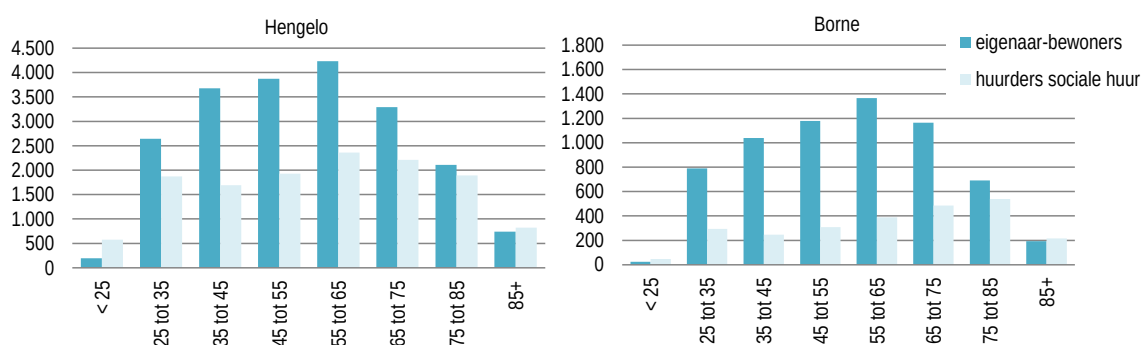
In tabel b-2 en tabel b-3 in bijlage 3 is de ontwikkeling van de inkomensgroepen volgens elk scenario zowel in aantal als in aandeel weergegeven.

Woningbehoefte: constante woonpatronen, gecorrigeerd voor generatie effecten

Om van de inkomensgroepen de slag te maken naar woningbehoefte zijn in het Twentse woningmarktonderzoek aannamen gedaan over de toekomstige woonsituatie van huishoudens. Er is in eerste instantie aangenomen dat de huishoudens in de toekomst (naar inkomen, gezinsfase en leeftijd) op dezelfde wijze moeten kunnen wonen als op dit moment. Voor ouderen hebben we gecorrigeerd voor generatieverschillen, omdat de toekomstige generatie ouderen qua wooncarrière (en zelfredzaamheid) verschilt van de huidige generatie ouderen. De toekomstige generatie ouderen woont vaker in de koopsector en voor de gemeente Borne geldt zelfs dat er in de sociale huursector mogelijk een ontgroening is te verwachten als gevolg van sterfte (figuur 2-9).

Voor jongeren geldt dat het aandeel eigen eigenwoningbezit in de afgelopen periode licht is afgenomen. Daarmee is een eind gekomen aan een trend waarbij decennia lang nieuwe generaties een hoger aandeel eigen woningbezit wisten te realiseren dan de voorgaande. Of hier echt sprake is van een trendbreuk is niet te zeggen. Het rijksbeleid inzake de corporatiesector en de lage rentestand maken dit onwaarschijnlijk. In onze raming houden we het aandeel eigenwoningbezit – gespecificeerd naar huishoudenstype en inkomensklasse – voor toekomstige generaties om deze reden constant.

figuur 2-9 De leeftijdsopbouw van eigenaar-bewoners en huurders in de sociale huursector, 2014



Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

Ontwikkeling woningbehoefte

In tabel 2-7 en figuur 2-10 is de ontwikkeling van de woningbehoefte weergegeven naar eigendom en woningtype.⁶ De toename van de behoefte in Hengelo heeft voor een belangrijk deel betrekking op de koopsector. Er kunnen met enige zekerheid 280 grondgebonden koopwoningen worden toegevoegd in de periode 2014 tot 2025. Dit aantal kan oplopen tot 470, 690, of zelfs 920 woningen, afhankelijk van de economische en demografische ontwikkelingen. De behoefte aan koopappartementen neemt toe met tussen 410 en 490 woningen. Ook na 2025, tot 2035 en 2040 neemt de behoefte aan koopwoningen naar verwachting toe. De behoefte aan huurappartementen neemt toe met ongeveer tussen 710 en 860 woningen in 2014 tot 2025, terwijl de behoefte aan grondgebonden huurwoningen afneemt. Een deel van de toenemende behoefte aan huurappartementen kan mogelijk worden opgevangen in kleinere grondgebonden huurwoningen. In 2025 tot 2030 neemt de behoefte aan huurwoningen in Hengelo nauwelijks meer toe, gevolgd door een afname van de behoefte in 2030 tot 2040.

De toename van de behoefte in Borne heeft vooral betrekking op grondgebonden koopwoningen. Er kunnen met enige zekerheid 360 grondgebonden koopwoningen worden toegevoegd in de periode 2014 tot 2025. Dit aantal kan oplopen tot 400, 470 of 510 woningen, afhankelijk van de economische en demografische ontwikkelingen. Ook na 2025, tot 2035 en 2040 neemt de behoefte aan koopwoningen naar verwachting toe. De behoefte aan huurappartementen neemt toe met circa 220 woningen in de periode 2014 tot 2025, in elk scenario. In 2025 tot 2030 neemt de behoefte aan huurwoningen in Borne nauwelijks meer toe, gevolgd door een afname van de behoefte in 2030 tot 2040.

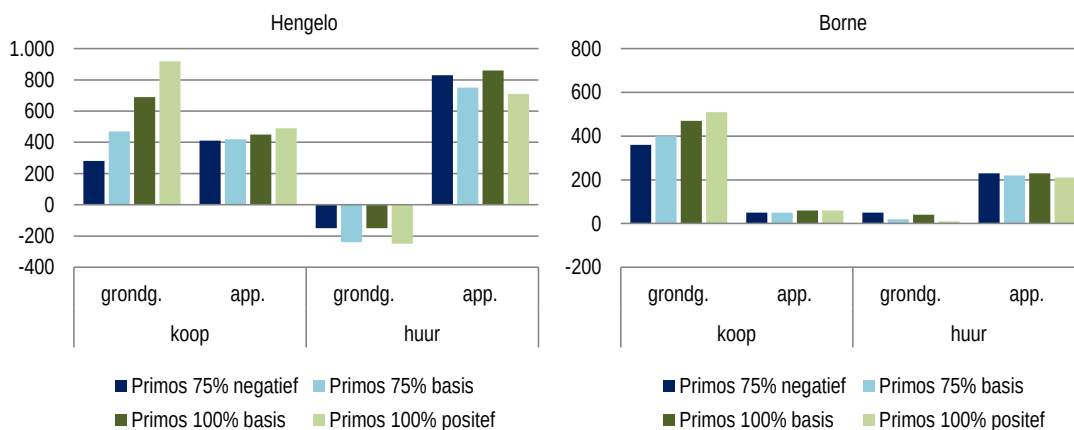
⁶ In tabel b-4 en tabel b-5 in bijlage 3 is de ontwikkeling van de woningbehoefte volgens elk scenario weergegeven

tabel 2-7 Woningvoorraad 2014 en ontwikkeling woningbehoefte in 2014 tot 2035 volgens Primos 2013 100% en de economische basisvariant

Primos 2013 100%		Hengelo				Borne			
		voorraad 2014	2014-2020	2014-2025	2014-2035	voorraad 2014	2014-2020	2014-2025	2014-2035
koop	grondgebonden	18.020	450	690	1.110	5.890	320	470	630
	appartement	2.050	260	450	940	150	40	60	100
	totaal	20.070	710	1.140	2.050	6.040	360	530	730
huur	grondgebonden	7.830	30	-150	-990	1.680	60	40	-120
	appartement	8.200	550	860	1.100	990	140	230	310
	totaal	16.030	580	710	110	2.670	200	270	190
onzelfstandig		500	10	10	-30	440	70	90	140
totaal		36.600	1.300	1.860	2.130	9.150	630	890	1.060

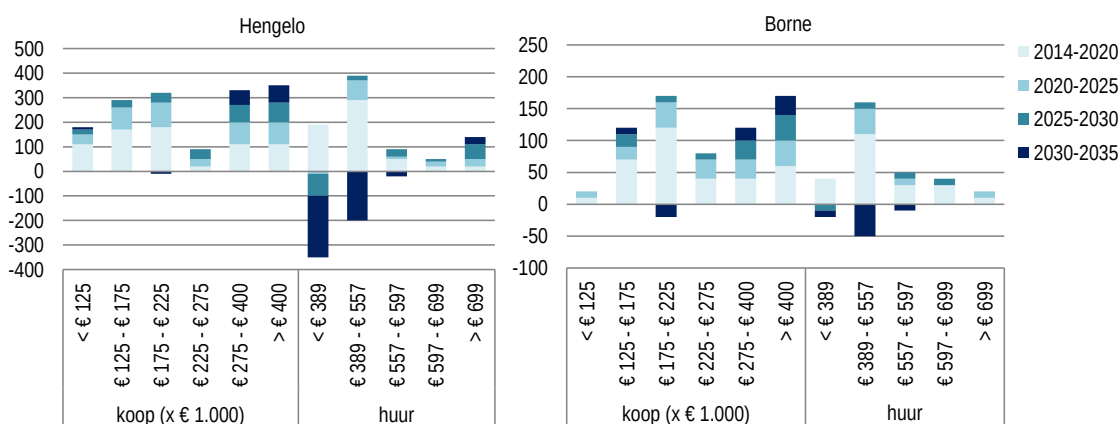
Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

figuur 2-10 Ontwikkeling woningbehoefte in 2014 tot 2025 volgens vier scenario's voor economische en demografische groei



Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

figuur 2-11 Ontwikkeling woningbehoefte naar prijsklasse in 2014 tot 2035 volgens Primos 2013 100% en de economische basisvariant



Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

In figuur 2-11 is de ontwikkeling van de woningbehoefte weergegeven naar prijsklasse. De toenemende behoefte aan koopwoningen manifesteert zich in elk prijssegment, in beide gemeenten. Binnen de huursector neemt op korte termijn de behoefte aan goedkope huurwoningen toe, gevolgd door een afname op langere termijn. Hierbij is uitgegaan van constante woonpatronen en is ook de omvang van de goedkope scheefheid naar de toekomst doorgetrokken. Daarnaast wordt geen rekening gehouden met het feit dat een deel van de doelgroep van beleid meer huur zou kunnen betalen dan dat men nu doet (zie ook hoofdstuk 3).

Toenemende behoefte vooral afkomstig van ouderen

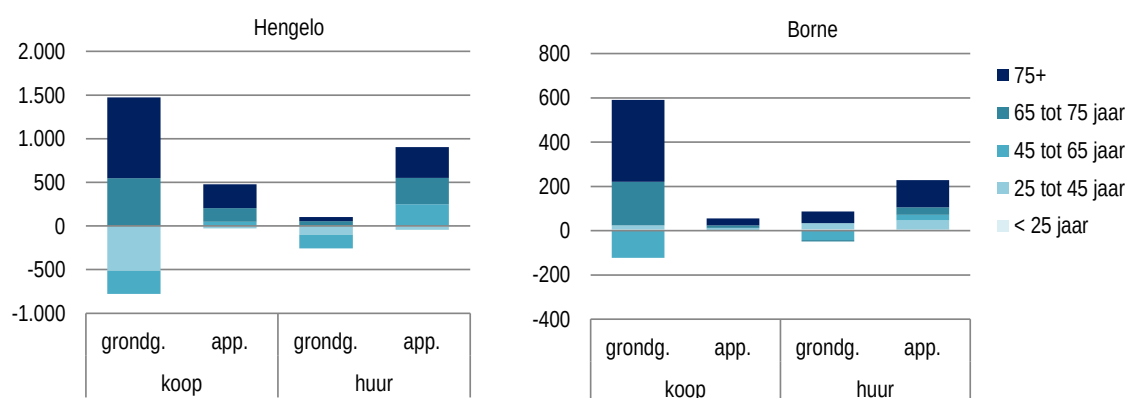
De toenemende woningbehoefte is vooral afkomstig van ouderen en eenpersoonshuishoudens (figuur 2-12). Voor de toenemende behoefte aan grondgebonden koopwoningen geldt dat hier vooral gaat om ouderen die in het verleden al in dit segment woonden. Het merendeel van de ouderen verhuist niet, waardoor het aantal ouderen in grondgebonden koopwoningen – door de vergrijzing – sterk toeneemt en er minder woningen vrijkomen voor aankomende gezinnen.

Ook de toename van de behoefte aan huurappartementen is voor een belangrijk deel afkomstig van ouderen (75-plussers). Deels gaat het om huurders die ouder worden, maar voor een deel ook om ouderen die vanuit de koop de stap naar de huur maken. Hierbij geldt dat de vraag hoe de ouderen in de toekomst zullen gaan handelen cruciaal is. In dit onderzoek is ervan uitgegaan dat ouderen die in een grondgebonden koopwoning wonen in gelijke mate de stap naar een huurappartement zullen maken als in het verleden. Mede daardoor neemt de behoefte aan (huur)appartementen toe.

Niemand weet echter exact zeker hoe de nieuwe generatie ouderen zal gaan acteren op de woningmarkt. In het verleden maakte een deel van de ouderen in een grondgebonden koopwoning de stap naar een huurwoning met een huurprijs beneden de € 699,- in het bezit van corporaties. Door de aangescherpte regels inzake de Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) zal dit voor de meer welgestelde ouderen lastiger worden. Of deze ouderen ook bereid zijn naar een huurappartement te verhuizen als zij een markthuur moeten betalen, is nog maar de vraag. Daarnaast geldt voor de eigenaar-bewoners dat men eerst de huidige woning nog voor een redelijke prijs moet kunnen verkopen.

Daarnaast geldt voor appartementen in algemene zin (huur en koop) dat bij nieuwbouw ook goed moet worden gekeken naar de opnamecapaciteit van de markt. Zo neemt de behoefte aan koopappartementen in Hengelo – onder gedane aannamen – tot 2025 jaarlijks met 30 woningen toe en in Borne met 5. Een nieuwbouwcomplex bestaat al snel uit circa 30 woningen, wat – zeker in Borne – betekent dat het enkele jaren kan duren voordat een dergelijk complex volledig verkocht is. Wat betreft huurappartementen gaat het jaarlijks om een toename van 55 woningen in Hengelo en 15 in Borne.

figuur 2-12 Ontwikkeling woningbehoefte naar leeftijd in 2014 tot 2025 volgens Primo 2013 100% en de economische basisvariant



Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

Gewenste omvang van de kernvoorraad

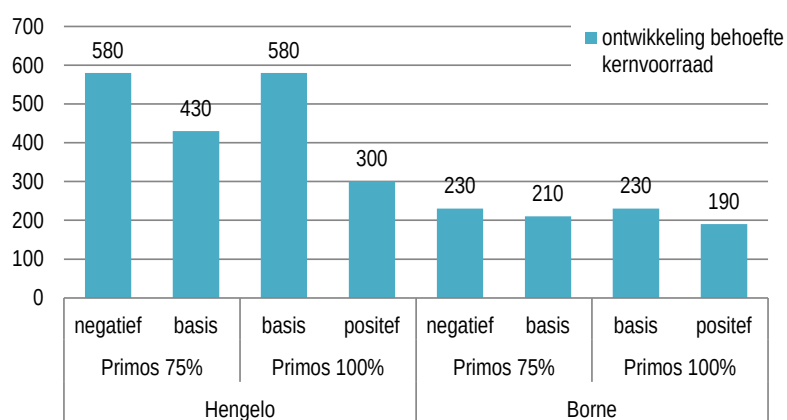
In tabel 2-8 is de ontwikkeling van de behoefte aan woningen in de kernvoorraad weergegeven (sociale huurwoningen tot € 699, prijspeil 2014). In de tabel is de behoefte uitgesplitst naar de doelgroep van beleid en de overige huishoudens. De huidige woonpatronen zijn constant gehouden (met uitzondering van ouderen) en geprojecteerd op de omvang en samenstelling van de inkomensgroepen in de toekomst.

tabel 2-8 Ontwikkeling van de behoefte aan woningen in de kernvoorraad in 2014 tot 2035 volgens Primo 2013 100% en de economische basisvariant

		Hengelo				Borne			
		2014	2020	2025	2035	2014	2020	2025	2035
A.	doelgroep van beleid	17.160	18.450	19.060	19.380	3.530	3.980	4.170	4.360
Waarvan woonachtig in:									
B.	kernvoorraad	9.460	10.000	10.160	9.850	1.730	1.900	1.970	1.940
C.	overige voorraad	7.490	8.240	8.690	9.340	1.730	2.010	2.130	2.350
D.	kernvoorraad bewoond door niet-doelgroep	2.860	2.810	2.740	2.500	500	510	500	460
E. = B+D	gewenste kernvoorraad	12.320	12.810	12.900	12.350	2.230	2.410	2.460	2.400
ontwikkeling 2014 tot 2020/2025/2035			490	580	30		180	230	170

Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

figuur 2-13 Ontwikkeling van de behoefte aan woningen in de kernvoorraad in 2014 tot 2025 volgens vier scenario's voor economische en demografische groei



Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

In de periode 2014 tot 2025 neemt – onder gedane aannamen – de behoefte aan woningen in de kernvoorraad toe. In Hengelo gaat het om een toename van 580 woningen in de kernvoorraad en in Borne om 230 woningen bij het scenario Primos 100% basis. Deze toename is minder groot naarmate de koopkracht sterker toeneemt (Primos 100% positief, figuur 2-13) of als de demografische ontwikkeling negatiever uitvalt (Primos 75% basis). Na 2025, tot 2035 en 2040, volgt in beide gemeenten een afname van de behoefte. Hoe dit precies uitpakt bij de overige drie scenario's is te zien in tabel b-6 t/m tabel b-8 in bijlage 3.

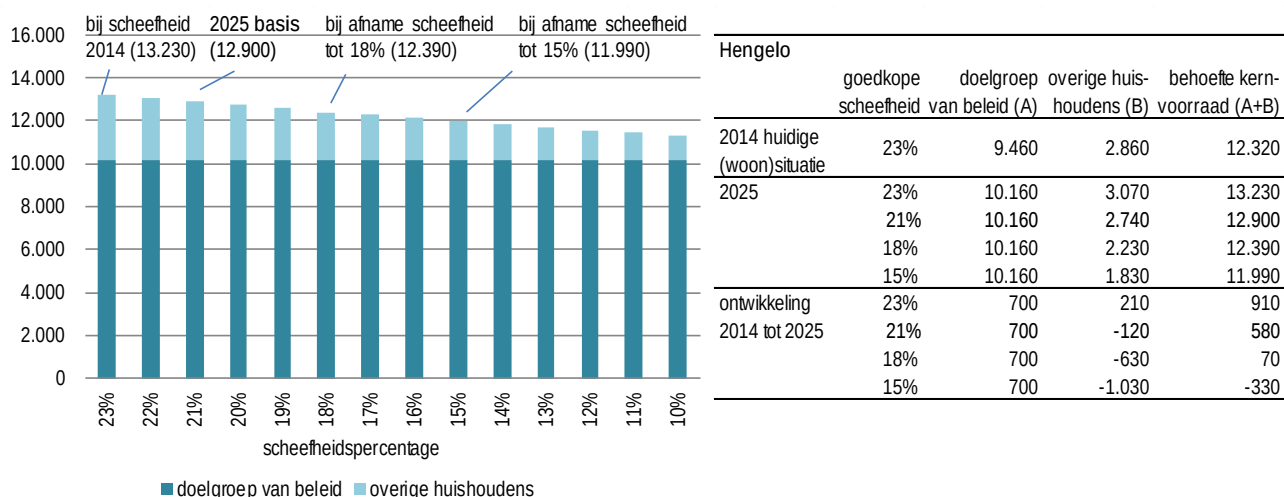
Gewenste omvang van de kernvoorraad bij een afnemende scheefheid

Als men ernaar streeft om de goedkope scheefheid terug te dringen en/of de doelgroep van beleid vaker in de particuliere sector kan huisvesten, zal de toenemende behoefte aan woningen in de kernvoorraad minder groot zijn. In tabel 2-8 is de scheefheid in de toekomst constant gehouden en verschuift alleen gering vanwege verandering van de omvang en samenstelling van de inkomensgroepen. De instrumenten om scheefheid aan te pakken zijn echter toegenomen. Mede onder druk van de EU is het woningtoewijzingsregime aangescherpt en daarnaast zijn er mogelijkheden om aan hogere inkomensklassen huurverhogingen op te leggen. Hoe deze beleidsmaatregelen uiteindelijk doorwerken op de woningmarkt is onduidelijk. Vandaar dat we in dit hoofdstuk naast vier toekomstscenario's werken met varianten voor wat betreft de ontwikkeling van de scheefheid.

In figuur 2-14 en figuur 2-15 is de benodigde omvang van de betaalbare huurvoorraad in 2025 weergegeven bij diverse (goedkope) scheefheidspercentages (bij Primos 100%, economische basisvariant). Als de scheefheid afneemt en de betaalbare huurvoorraad in 2025 in Hengelo voor 18% bewoond wordt door 'scheefwoners' kan de omvang van de betaalbare huurvoorraad ongeveer gelijk blijven. Neemt de scheefheid verder af, dan is er – in theorie – een afname van de betaalbare huurvoorraad mogelijk. In Borne neemt ook bij een geringe afname van de goedkope scheefheid de be-

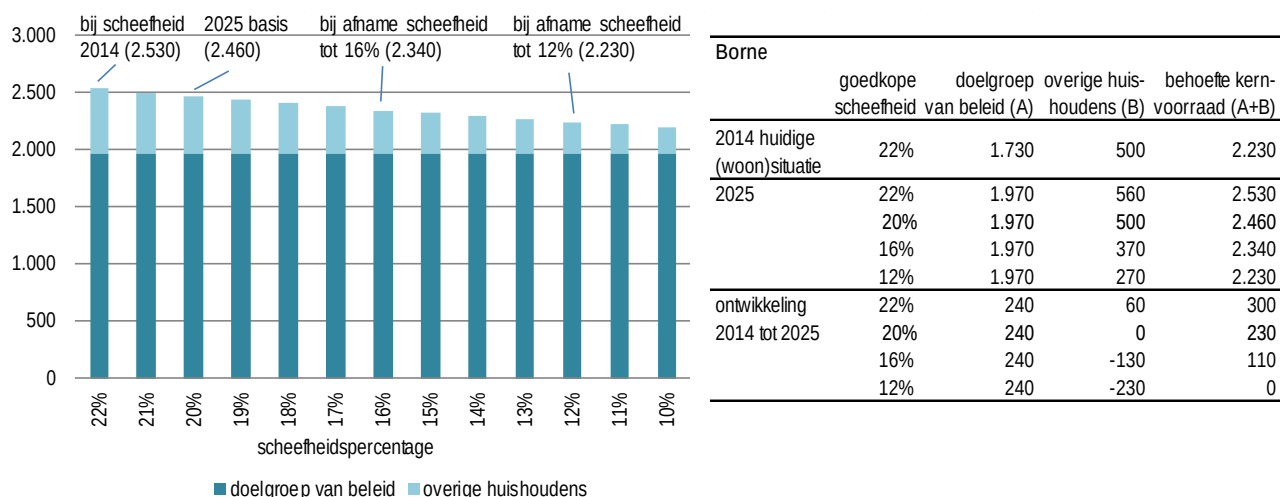
hoeft aan betaalbare huurwoningen toe. In de toekomst zal er echter altijd een bepaalde mate van overmaat aan betaalbare huurwoningen benodigd zijn omdat scheefheid nooit volledig valt te voorkomen. Zeker voor jongeren geldt dat zij met een laag inkomen instromen en vervolgens carrière maken waardoor scheefheid ontstaat.

figuur 2-14 Behoeftte aan betaalbare huurwoningen in 2025 in de gemeente Hengelo volgens Primo 2013 100% en de economische basisvariant en bij diverse (goedkope) scheefheidspercentages



Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

figuur 2-15 Behoeftte aan betaalbare huurwoningen in 2025 in de gemeente Borne volgens Primo 2013 100% en de economische basisvariant en bij diverse (goedkope) scheefheidspercentages



Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

3 Woonlasten en bestedingsruimte

Gemiddeld is de doelgroep van beleid in de sociale huursector in Hengelo 36% en in Borne 37% van het inkomen kwijt aan wonen. Zonder huurtoeslag voor de primaire doelgroep zou dit percentage veel hoger liggen. Als van het netto inkomen alle andere noodzakelijke uitgaven worden afgetrokken kan ongeveer de helft van de doelgroep van beleid zonder huurtoeslag niet meer dan € 389 aan de huur besteden. Het zijn vooral eenpersoonshuishoudens tot 65 jaar en gezinnen met kleine budgetten. Als wel rekening wordt gehouden met de huurtoeslag, gaat het nog altijd om 35% van de doelgroep in Hengelo en 25% in Borne. Als wordt uitgegaan van maximale huurtoeslag liggen deze percentages lager. Er zijn op dit moment voldoende goedkope woningen om deze groepen betaalbaar te kunnen huisvesten. Alleen als de goedkope scheefheid in de voorraad afneemt en de primaire doelgroep met ondersteuning van de huurtoeslag in een duurder huursegment wordt gehuisvest is er ruimte voor een afname van het segment tot € 389.

3.1 Inleiding

In het voorgaande hoofdstuk is de woningmarkt in de gemeenten Hengelo en Borne in de breedte belicht. In dit hoofdstuk wordt de focus verlegd naar de huurderspopulatie van Welbions en Woonbeheer Borne. We geven de actuele woonlasten weer en onderzoeken de bestedingsruimte van de doelgroep van beleid. De bestedingsruimte van de doelgroep bestaat uit het besteedbaar inkomen waarvan we eerst de kosten voor het primaire levensonderhoud aftrekken en vervolgens de overige woonlasten. Wat resteert is het bedrag dat men – onder gedane aannamen – aan huur kan betalen.

3.2 Actuele woonlasten

De woonlasten van huurders bestaan niet alleen uit de huur maar ook uit andere componenten, zoals de kosten voor energie en lokale heffingen van de gemeente en het waterschap. De kosten voor deze overige woonlasten staan weergegeven in tabel 3-1. Opgeteld is een gemiddelde huurder in de sociale huurvoorraad in Hengelo € 525 en in Borne € 560 in de maand kwijt aan wonen (tabel 3-2).

Het grootste deel van de woonlasten bestaat uit de netto huur: € 350 in Hengelo en € 380 in Borne. Huishoudens uit de primaire doelgroep ontvangen huurtoeslag en betalen mede daardoor ongeveer € 150 minder aan huur dan huishoudens uit de andere doelgroepen. De energierekening van huurders in de sociale huursector bedraagt circa € 125 per maand en de belastingen van de gemeenten en het waterschap € 55.

Het percentage van het besteedbaar inkomen dat huurders uitgeven aan huur (huurquote) en aan de totale woonlasten (woonquote) verschilt tussen de doelgroepen. De woonquote van de primaire doelgroep is het hoogst (37%, in zowel Hengelo als Borne). In Borne is de huurquote van de secundaire doelgroep met 26% iets hoger dan die van de primaire doelgroep (24%), omdat deze huishoudens geen huurtoeslag ontvangen. De totale woonquote is met 36% wel iets lager. De midden- en de hogere inkomens hebben vanwege een hoger inkomen een (veel) lagere huur- en woonquote.

tabel 3-1 Belastingen van de gemeenten en het waterschap en tarieven water, elektriciteit en gas, jaarbedragen of per eenheid verbruik, 2014, inclusief belastingen en BTW⁷

	Hengelo	Borne		Hengelo	Borne
eenpersoons			water		
reinigingsheffing	€ 187	€ 252	vastrecht leverancier	€ 42	€ 42
rioolafvoerheffing	€ 187	€ 194	tarief per m3	€ 1,12	€ 1,12
zuiveringsheffing	€ 49	€ 49	electriciteit		
ingezetenenheffing	€ 52	€ 52	kosten netbeheer	€ 241	€ 241
totaal per jaar	€ 475	€ 547	vastrecht leverancier	€ 45	€ 45
meerpersoons			tarief per kWh	€ 0,22	€ 0,22
reinigingsheffing	€ 271	€ 252	gas		
rioolafvoerheffing	€ 187	€ 194	kosten netbeheer	€ 161	€ 163
zuiveringsheffing	€ 148	€ 148	vastrecht leverancier	€ 45	€ 45
ingezetenenheffing	€ 52	€ 52	tarief per m3	€ 0,64	€ 0,64
totaal per jaar	€ 657	€ 646	teruggave energiebelasting	€ 385	€ 385

Bron: COELO, NUON, Energiedirect, Enexis, Cogas en Vitens, bewerking RIGO

tabel 3-2 Gemiddelde woonlasten, quoten en inkomen per maand van huurders in de sociale huurvoorraad in Hengelo en Borne, 2014

	Hengelo					Borne				
	primaire doelgroep	secundaire doelgroep	midden inkomens	hogere inkomens	totaal	primaire doelgroep	secundaire doelgroep	midden inkomens	hogere inkomens	totaal
netto huur (incl. huurtoeslag)	€ 285	€ 400	€ 425	€ 455	€ 350	€ 310	€ 440	€ 465	€ 485	€ 380
gas en electriciteit	€ 120	€ 115	€ 130	€ 145	€ 125	€ 120	€ 115	€ 130	€ 145	€ 125
lokale belastingen en water	€ 50	€ 55	€ 60	€ 65	€ 55	€ 50	€ 60	€ 65	€ 65	€ 55
totaal netto woonlasten	€ 455	€ 570	€ 620	€ 665	€ 525	€ 480	€ 610	€ 660	€ 700	€ 560
besteedbaar huishoudensinkomen	€ 1.295	€ 1.745	€ 2.345	€ 3.405	€ 1.780	€ 1.360	€ 1.770	€ 2.350	€ 3.375	€ 1.835
woonquote	37%	34%	27%	21%	33%	37%	36%	29%	22%	34%
huurquote	24%	24%	19%	14%	22%	24%	26%	20%	15%	23%
energiequote	10%	7%	6%	4%	8%	9%	7%	6%	4%	8%
belastingquote	4%	3%	3%	2%	3%	4%	3%	3%	2%	3%
N =	6.950	2.740	1.400	1.660	12.740	1.180	580	210	320	2.280

Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

⁷ Voor de lagere inkomens is rekening gehouden met (gedeeltelijke) kwijtschelding van de gemeentelijke belastingen.

3.3 Actuele bestedingsruimte van de doelgroep van beleid

Inkomensvariatie binnen de doelgroep van beleid

Binnen de doelgroep van beleid is er een grote variatie in inkomens. Circa 35% van de doelgroep in Hengelo (3.425 huishoudens) heeft niet meer dan € 1.200 per maand te besteden (tabel 3-3). In Borne gaat het om 29% (510 huishoudens). Vooral onder eenpersoonshuishoudens jonger dan 65 jaar zijn de inkomens laag, maar zij hebben ook minder uitgaven. Tweepersoonshuishoudens van 65 jaar of ouder en gezinnen hebben vaak meer dan € 1.600 te besteden. Deze laatste groep heeft echter ook de hoogste uitgaven voor primair levensonderhoud.

tabel 3-3 De inkomensverdeling (besteedbaar inkomen per maand) onder de doelgroep van beleid in de sociale huurvoorraad, naar huishoudenstype

	N =	< € 1.000	€ 1.000 tot € 1.200	€ 1.200 tot € 1.600	> € 1.600	totaal
Hengelo < 65 jaar eenpersoons	3.700	40%	15%	32%	12%	100%
< 65 jaar tweepersoons	540	0%		50%	50%	100%
65+ eenpersoons	2.530		49%	38%	14%	100%
65+ tweepersoon	1.150			18%	82%	100%
gezin	690			29%	71%	100%
eenoudergezin	1.080	5%	8%	42%	44%	100%
totaal	9.680	16%	19%	34%	31%	100%
Borne < 65 jaar eenpersoons	460	30%	17%	36%	17%	100%
< 65 jaar tweepersoons	100			37%	63%	100%
65+ eenpersoons	600		45%	39%	16%	100%
65+ tweepersoon	330			18%	82%	100%
gezin	90			24%	76%	100%
eenoudergezin	180	5%	7%	38%	51%	100%
totaal	1.760	8%	21%	33%	38%	100%

Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

Uitgaven voor primair levensonderhoud

Om te komen tot een bedrag dat huishoudens kunnen besteden aan de huur worden er diverse uitgaven van het besteedbaar inkomen afgetrokken. De woon- en huurlasten worden bij deze benadering als rest-post beschouwd. Cruciale vraag bij een dergelijke benadering is vast te stellen (a) welke uitgaveposten tot de 'primaire uitgaven' worden berekend en (b) welk bedrag per post als reëel wordt beschouwd. In dit onderzoek is wat dit betreft aangesloten op de uitgangspunten van het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud).

Voor elke uitgavepost heeft het Nibud een minimum bedrag bepaald dat nodig is om een basisbestaan te borgen, ongeacht inkomen. Deze staan in maandbedragen weergegeven in tabel 3-4. Het gaat hier om onderzoeksmatige aannamen en om minimaal benodigde bedragen. In de praktijk zullen zeker de laagste inkomens alles in het werk stellen om de kosten zo laag mogelijk te houden, maar er zullen ook huishoudens zijn die met het budget in tabel 3-4 moeilijk rond kunnen komen.

tabel 3-4 Minimaal benodigde bedragen voor primair levensonderhoud, maandbedragen per huishoudenstype⁸

	< 65 jaar 1p.	< 65 jaar 2p.	65+ 1p.	65+ 2p.	gezin	eenoudergezin
minimale bedragen	€ 670	€ 1.120	€ 650	€ 1.090	€ 1.430	€ 1.100

Bron: Nibud, bewerking RIGO

Bestedingsruimte van de doelgroep voor wonen

Als de kosten voor primair levensonderhoud worden afgetrokken van het besteedbaar inkomen, ontstaat een restbedrag dat aan wonen kan worden besteed. In Hengelo heeft circa 23% van de doelgroep van beleid minder dan € 300 per maand beschikbaar voor wonen. In Borne ligt dit aandeel met 14% lager. Het zijn vooral gezinnen en jongere huishoudens met kleine budgetten (tabel 3-5). Eenpersoonshuishoudens boven de 65 jaar hebben geen hoog inkomen, maar ook minder uitgaven en kunnen dus meer aan wonen besteden. Tweepersoonshuishoudens ouder dan 65 jaar houden de meeste ruimte over voor wonen: in Hengelo heeft 57% meer dan € 700 per maand te besteden en in Borne 58%.

tabel 3-5 De verdeling van het besteedbaar inkomen (exclusief huurtoeslag) dat beschikbaar is voor wonen onder de doelgroep van beleid in de sociale huurvoorraad, 2014

		N =	< € 300	€ 300 tot € 700	> € 700	totaal
Hengelo	< 65 jaar eenpersoons	3.700	37%	31%	32%	100%
	< 65 jaar tweepersoons	540	36%	35%	29%	100%
	65+ eenpersoons	2.530	0%	68%	32%	100%
	65+ tweepersoon	1.150	0%	43%	57%	100%
	gezin	690	39%	32%	29%	100%
	eenoudergezin	1.080	33%	34%	33%	100%
	totaal	9.690	23%	43%	35%	100%
Borne	< 65 jaar eenpersoons	460	28%	32%	41%	100%
	< 65 jaar tweepersoons	100	26%	34%	40%	100%
	65+ eenpersoons	600	0%	64%	36%	100%
	65+ tweepersoon	330	0%	42%	58%	100%
	gezin	90	33%	33%	35%	100%
	eenoudergezin	180	33%	34%	33%	100%
	totaal	1.760	14%	45%	41%	100%

Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

⁸ Het gaat om uitgaven aan de zorgverzekering, ziektekosten, inboedel- en aansprakelijkheidsverzekering, studiekosten en uitgaven aan telefoon, kabel en internet, contributies, vervoer, kleding, inventaris, recreatie en boodschappen. Als huishoudens zorgtoeslag ontvangen dan is dit bedrag opgeteld bij het besteedbaar huishoudensinkomen.

Bestedingsruimte van de doelgroep voor de huur

De woonlasten bestaan niet alleen uit huur, er moeten ook andere vaste lasten uit het voor wonen beschikbare bedrag worden betaald. Het gaat dan om kostenposten als water en energie en belastingen van gemeente en waterschap. De kosten voor de overige woonlasten staan weergegeven in tabel 3-1. In het enkele geval dat de energielasten van de huurders boven het landelijk gemiddelde uitkomen, is er gerekend met het landelijk gemiddelde.

Als we het voor wonen beschikbare inkomen verminderen met de overige woonlasten, dan ontstaat de verdeling zoals weergegeven in tabel 3-6. Ongeveer de helft van de doelgroep kan – onder gedane aannamen, zonder ondersteuning van de huurtoeslag – niet meer dan € 389 euro aan huur betalen. Het gaat vooral om gezinnen en eenpersoonshuishoudens tot 65 jaar. Ouderen, en dan vooral tweepersoonshuishoudens, hebben vaak een ruimere bestedingsruimte.

tabel 3-6 De verdeling van het besteedbaar inkomen (exclusief huurtoeslag) dat beschikbaar is voor de huur onder de doelgroep van beleid in de sociale huurvoorraad, 2014

	N =	< € 389	€ 389 tot € 597	> € 597	totaal
Hengelo < 65 jaar eenpersoons	3.700	56%	16%	28%	100%
< 65 jaar tweepersoons	540	59%	22%	18%	100%
65+ eenpersoons	2.530	47%	25%	28%	100%
65+ tweepersoon	1.150	27%	31%	42%	100%
gezin	690	61%	15%	24%	100%
eenoudergezin	1.080	62%	10%	28%	100%
totaal	9.690	51%	20%	29%	100%
Borne < 65 jaar eenpersoons	460	48%	18%	34%	100%
< 65 jaar tweepersoons	100	44%	28%	28%	100%
65+ eenpersoons	600	46%	24%	30%	100%
65+ tweepersoon	330	28%	31%	41%	100%
gezin	90	57%	13%	29%	100%
eenoudergezin	180	60%	15%	25%	100%
totaal	1.760	45%	23%	32%	100%

Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

De bestedingsruimte versus de werkelijke huurlasten

Bij de bestedingsmogelijkheden van huurders speelt de huurtoeslag een belangrijke rol. In figuur 3-1 staat de verdeling aangegeven van het voor huur beschikbare bedrag exclusief en inclusief huurtoeslag, afgezet tegen de het huurniveau van de woningvoorraad die men bewoond. Bij dit laatste huurniveau geldt dat er vanuit is gegaan dat de afgelopen periode de huur alleen trendmatig is verhoogd. Indien dit niet het geval is, heeft dit waarschijnlijk ook invloed gehad op de betaalbaarheid.

Bij de huurtoeslag is zowel de huurtoeslag weergegeven die men op dit moment ontvangt als de maximale huurtoeslag die het huishouden kan ontvangen bij een huur-

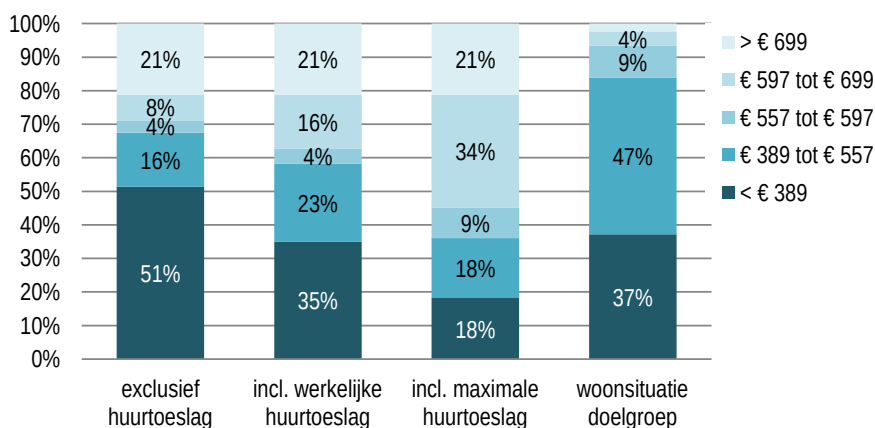
prijs net onder de huurtoeslaggrens, gegeven een bepaald inkomen en huishoudens-type. Deze bestedingsruimte is afgezet tegen de huurprijzen van het bezit waarin de doelgroep van beleid op dit moment woont.

Exclusief huurtoeslag kan in Hengelo 51% en in Borne 45% van de doelgroep van beleid niet meer dan € 389 aan huur betalen. Inclusief de huurtoeslag die men werkelijk ontvangt gaat het om 35% in Hengelo en 25% in Borne. En inclusief de huurtoeslag die men gegeven het inkomen en huishoudenssamenstelling maximaal kan ontvangen gaat het om 18% in Hengelo en 14% in Borne. Hierbij is het van belang om te beseffen dat het onzeker is of de huurtoeslagregeling altijd in de huidige vorm zal blijven bestaan.

De doelgroep van beleid in de sociale huurvoorraad in Hengelo woont voor 37% in een huurwoning tot € 389. Rekening houdend met de werkelijke huurtoeslag is de bestedingsruimte en de woonsituatie van de doelgroep ongeveer met elkaar in evenwicht. In Borne woont de doelgroep van beleid voor 15% in een huurwoning tot € 389, terwijl het aandeel huishoudens met een maximale bestedingsruimte tot € 389 hoger ligt (25%). Deze huishoudens wonen nu veelal in het segment daarboven – tussen de € 389 en € 557 – en besparen op de minimaal noodzakelijke uitgaven om de huur te kunnen betalen.

Terwijl er – vooral in Borne – aan de onderkant weinig ruimte is voor huurverhoging – althans niet vanuit het perspectief van betaalbaarheid – geldt aan de bovenkant van het spectrum dat er wel ruimte is voor enige huurverhoging. Circa 42% van de doelgroep in Hengelo kan meer betalen dan € 557 per maand, terwijl 16% een woning in deze prijsklasse bewoond. In Borne kan 51% van de doelgroep meer betalen dan € 557 per maand, terwijl 26% een woning in deze prijsklasse bewoond.

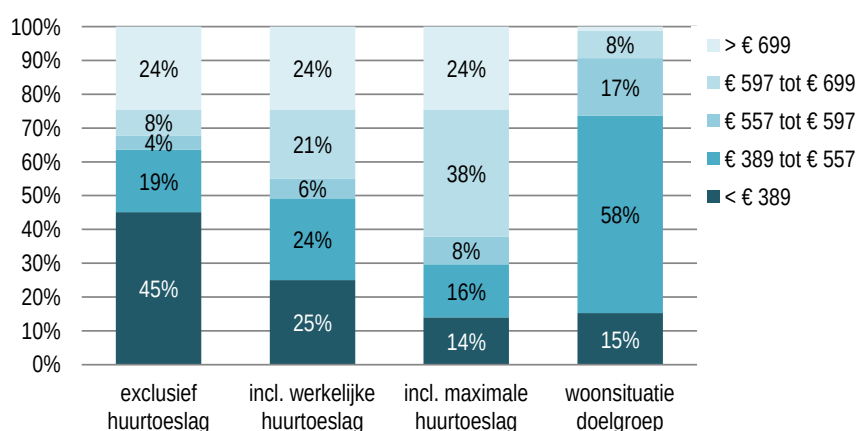
figuur 3-1 De opbouw van de bestedingsruimte van de doelgroep van beleid in Hengelo, afgezet tegen de huurprijs die men werkelijk betaalt*



Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

* In de figuur is de werkelijke huurtoeslag de huurtoeslag die men op dit moment ontvangt, geraamd op basis van het WoON 2012. De maximale huurtoeslag is de huurtoeslag die men maximaal kan ontvangen bij een huurprijs net onder de huurtoeslaggrens, gegeven een bepaald inkomen en huishoudenstype.

figuur 3-2 De opbouw van de bestedingsruimte van de doelgroep van beleid in Borne, afgezet tegen de huurprijs die men werkelijk betaalt



Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

3.4 Toekomstige bestedingsruimte van de doelgroep van beleid

Bij het bepalen van de toekomstige bestedingsruimte van de doelgroep zijn we uitgegaan van gelijke woonpatronen. Dit betekent dat we per huishoudenstype (naar samenstelling, leeftijd en inkomen) ervan uitgaan dat een gelijk aandeel in de huursector woont. Omdat de omvang van de huishoudentypen verandert, verandert hiermee ook de samenstelling van de groep huurders.

Naast de veranderende samenstelling van de huurderspopulatie zijn er meer zaken die de bestedingsruimte in de toekomst bepalen:

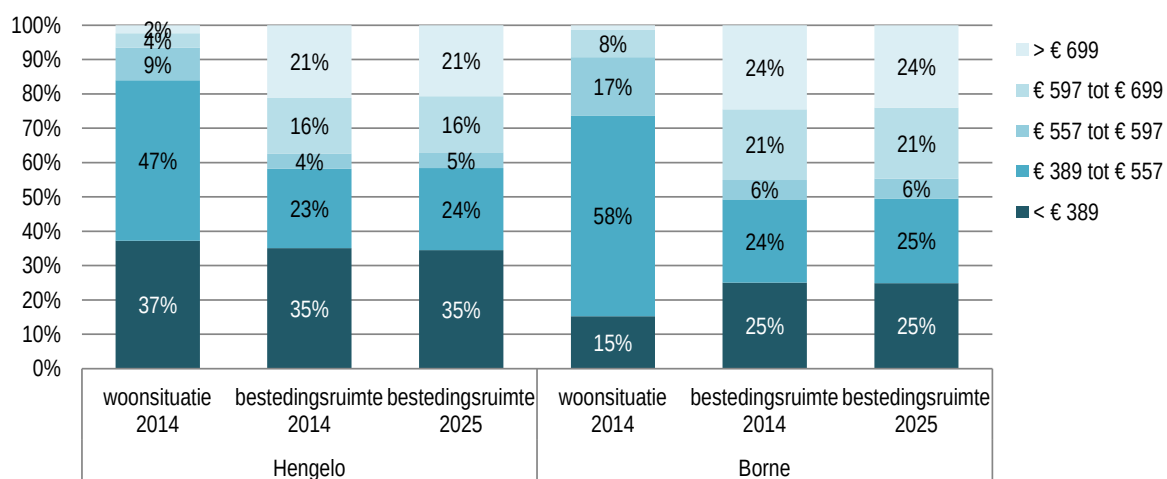
1. de hoogte van de huurtoeslag en andere toeslagen verandert afhankelijk van beleidsmatige ontwikkelingen;
2. de heffingen van de gemeente en het waterschap nemen toe of af afhankelijk van beleidsmatige ontwikkelingen;
3. de overige uitgavenposten nemen toe of af afhankelijk van diverse ontwikkelingen.

Voor deze drie posten geldt dat we niet weten hoe deze zich zullen gaan ontwikkelen. Daarom gaan we bij de toekomstige bestedingsruimte van de doelgroep uit van ongewijzigd beleid en inflatievolgende prijzen. Voor de energielasten geldt dat ondanks recente dalingen het op de langere termijn de verwachting is dat de prijzen meer dan de inflatie zullen stijgen.

In figuur 3-3 is de bestedingsruimte van de doelgroep van beleid met behoefte aan een woning in de kernvoorraad in 2025 weergegeven (het gaat om circa 10.160 huishoudens in Hengelo en 1.970 in Borne, tabel 2-8). De doelgroep die hier in de toekomst behoefte aan heeft verandert ook qua samenstelling (meer eenpersoonshuishoudens, minder tweepersoonshuishoudens en gezinnen). Deze verandering is echter gering, waardoor ook de bestedingsruimte op hoofdlijnen gelijk blijft (figuur 3-3). Als

rekening wordt gehouden met een reële stijging van de energieprijzen, of als er meer bezuinigd wordt op de huurtoeslag, dan zal de omvang van de groep met een beperkte bestedingsruimte toenemen.

figuur 3-3 De opbouw van de bestedingsruimte voor huur van de doelgroep van beleid, werkelijk in 2014 en prognose 2025 van de doelgroep van beleid met behoefte aan een woning in de kernvoorraad (inclusief werkelijke huurtoeslag)



Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

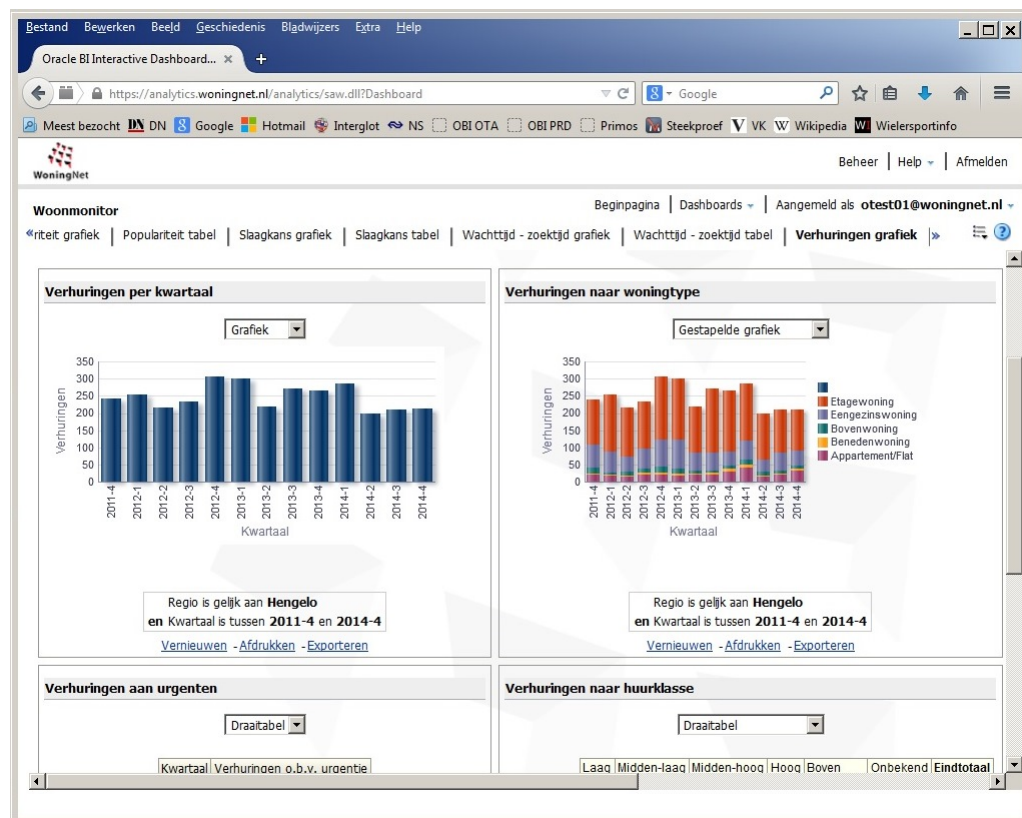
4 Beschikbaarheid voor doelgroepen

De huurprijzen van het aanbod aan beschikbare huurwoningen stijgen in Hengelo en Borne in beperkte mate. Desondanks worden steeds meer woningen aan woningzoekenden met een laag inkomen verhuurd. Woningzoekenden met een midden- of hoger inkomen komen minder aan bod.

4.1 Inleiding

In Hengelo bieden Welbions en Twinta Wonen hun woningen gezamenlijk aan via de website Wooninfo Hengelo, die beheerd wordt door WoningNet. Daarbij hanteren zij het aanbodmodel: om in aanmerking te komen voor een woning moeten woningzoekenden zelf reageren op geadverteerde woningen. In Borne verhuurt Woonbeheer Borne haar woningen via een eigen systeem, dat gebaseerd is op het distributiemodel. Woningzoekenden kunnen zich bij Woonbeheer Borne inschrijven en hun woonwensen kenbaar maken.

De cijfers over Hengelo in dit hoofdstuk zijn afkomstig uit de Woonmonitor van WoningNet (zie onder). Welbions en Twinta Wonen hebben toegang tot deze informatie. WoningNet heeft RIGO medewerking verleend om de tabellen en figuren uit de Woonmonitor te gebruiken voor deze rapportage. Woonbeheer Borne heeft RIGO rechtstreeks cijfers geleverd over de verhueringen in de afgelopen jaren.



4.2 Verhuringen

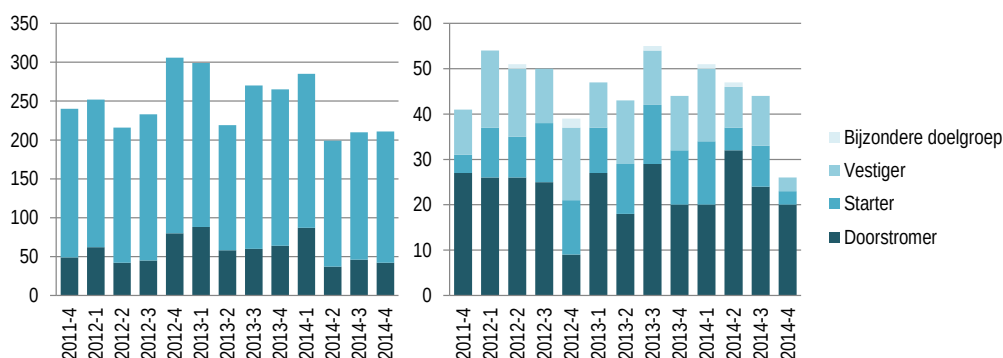
In 2014 zijn 905 woningen verhuurd in Hengelo en 168 woningen in Borne. In beide gemeenten is dat aantal ruim 10% minder dan in 2013. Deze afname kan deels worden verklaard door herstructurering van de woningvoorraad, waardoor minder woningen beschikbaar waren voor verhuur. In Hengelo zijn in 2014 115 woningen aan urgenten verhuurd, in Borne 17.

Een klein deel (8%) van de verhuringen in Hengelo is niet via advertenties tot stand gekomen maar via directe bemiddeling, bijvoorbeeld vanwege bijzondere omstandigheden. Ook worden woningen buiten het systeem om aan verblijfsgerechtigde vluchtelingen verhuurd, om te kunnen voldoen aan de gemeentelijke taakstelling. In 2013 en 2014 heeft Welbions per jaar ca. 60 statushouders gehuisvest in 45 woningen. Dit aantal komt bovenop de genoemde verhuringen. De cijfers in Borne zijn inclusief de verblijfsgerechtigden. Daar werden in 2013 en 2014 respectievelijk 21 en 12 verblijfsgerechtigden gehuisvest. Deze aantallen zullen in 2015 toenemen: voor het eerste halfjaar bedraagt de taakstelling in Hengelo 67 personen en in Borne 19 personen.

In figuur 4-1 is het aantal verhuringen per kwartaal uitgesplitst naar doelgroep. In Hengelo wordt bij de registratie van woningzoekenden onderscheid gemaakt tussen starters en doorstromers. In 2014 werd 77% van de woningen via Wooninfo Hengelo verhuurd aan starters, die naar eigen zeggen geen zelfstandige woning achterlaten⁹.

Woonbeheer Borne onderscheidt naast starters en doorstromers ook vestigers en bijzondere doelgroepen als aparte groepen. In 2014 ging 57% van de woningen naar doorstromers, 18% naar starters en 23% naar vestigers. Slechts 2 woningen werden aan bijzondere doelgroepen verhuurd. Vestigers zijn woningzoekenden uit andere gemeenten. Ter vergelijking: in Hengelo werd in 2014 20% van de woningen verhuurd aan woningzoekenden die voorheen in een andere gemeente woonden.

figuur 4-1 Verhuringen in Hengelo (links) en Borne (rechts), naar doelgroep, per kwartaal, 2011-4 t/m 2014-4



Bron: Woonmonitor WoningNet en Woonbeheer Borne

⁹ Woningzoekenden moeten bij inschrijving opgeven of zij een zelfstandige woning achterlaten. De juistheid van deze informatie wordt niet gecontroleerd.

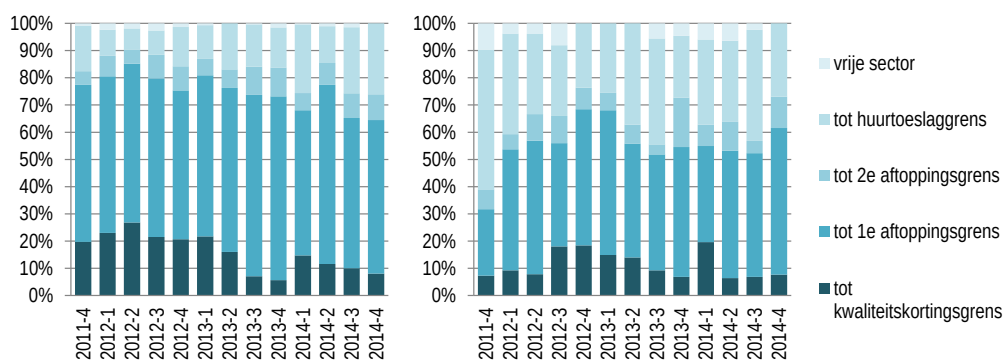
Huur en inkomen

In het kader van de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen is het vooral interessant om te kijken naar de ontwikkelingen in de huurprijzen van de verhuurde woningen, de inkomens van de geslaagde woningzoekenden en de match tussen beide.

In veel gebieden in Nederland zijn de aanvangshuren die bij verhuring gevraagd worden in de afgelopen jaren gestegen, mede als gevolg van de toegenomen druk op de corporatiefinanciën. Ook in Hengelo is dat het geval: het aandeel woningen dat verhuurd is met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens is gedaald van 80% in 2012 naar 69% in 2014 (zie figuur 4-2 voor cijfers per kwartaal).

De huurprijzen in Borne liggen hoger dan in Hengelo. Ook daar is een daling van het aandeel woningen onder de eerste aftoppingsgrens waarneembaar, zij het in beperkte mate: van 58% naar 55%.

figuur 4-2 Verhuringen in Hengelo (links) en Borne (rechts), naar huurprijsklasse, per kwartaal, 2011-4 t/m 2014-4

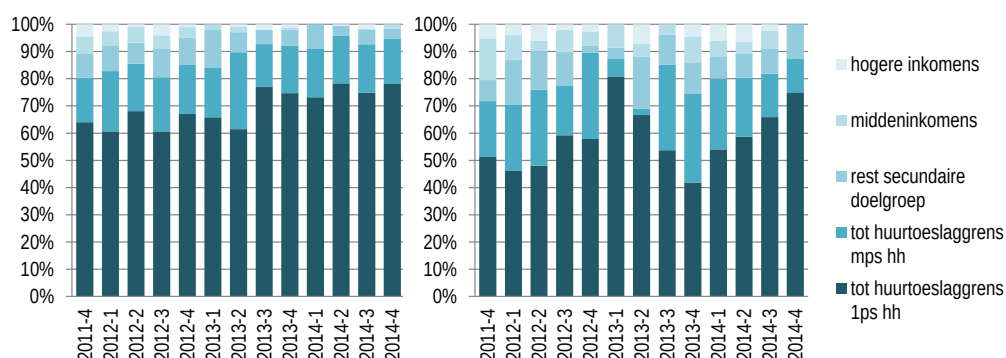


Bron: Woonmonitor WoningNet en Woonbeheer Borne

De woningzoekenden die in 2014 een woning hebben geaccepteerd, hadden vaker een inkomen onder de inkomensgrenzen van de huurtoeslagregeling dan enkele jaren geleden (figuur 4-3). In Hengelo¹⁰ steeg dit percentage van 84% in 2012 naar 93% in 2014 en in Borne in dezelfde periode van 77% naar 82%. Ook deze ontwikkeling is conform de landelijke trend.

¹⁰ De inkomensgegevens in Hengelo zijn afkomstig van WoningNet. Woningzoekenden moeten bij inschrijving hun inkomen opgeven en kunnen dit tussentijds aanpassen. Bij verhuring wordt het inkomen gecontroleerd. De gecontroleerde inkomensgegevens worden alleen vastgelegd in het primaire systeem van de corporaties en niet bij WoningNet. Daarom zijn de hier getoonde inkomensgegevens indicatief.

figuur 4-3 Verhuringen in Hengelo (links) en Borne (rechts), naar inkomensgroep¹¹, per kwartaal, 2011-4 t/m 2014-4



Bron: Woonmonitor WoningNet en Woonbeheer Borne

In Hengelo worden bij de toewijzing nauwelijks inkomenscriteria gesteld. Woningzoekenden met een inkomen tot €34.678 (prijsspeil 2014) kunnen voor alle woningen onder de huurtoeslaggrens in aanmerking komen. Dit geldt ook in Borne, al heeft Woonbeheer dankzij het distributiemodel wel meer mogelijkheden om bij toewijzing te sturen op de verhouding tussen huur en inkomen.

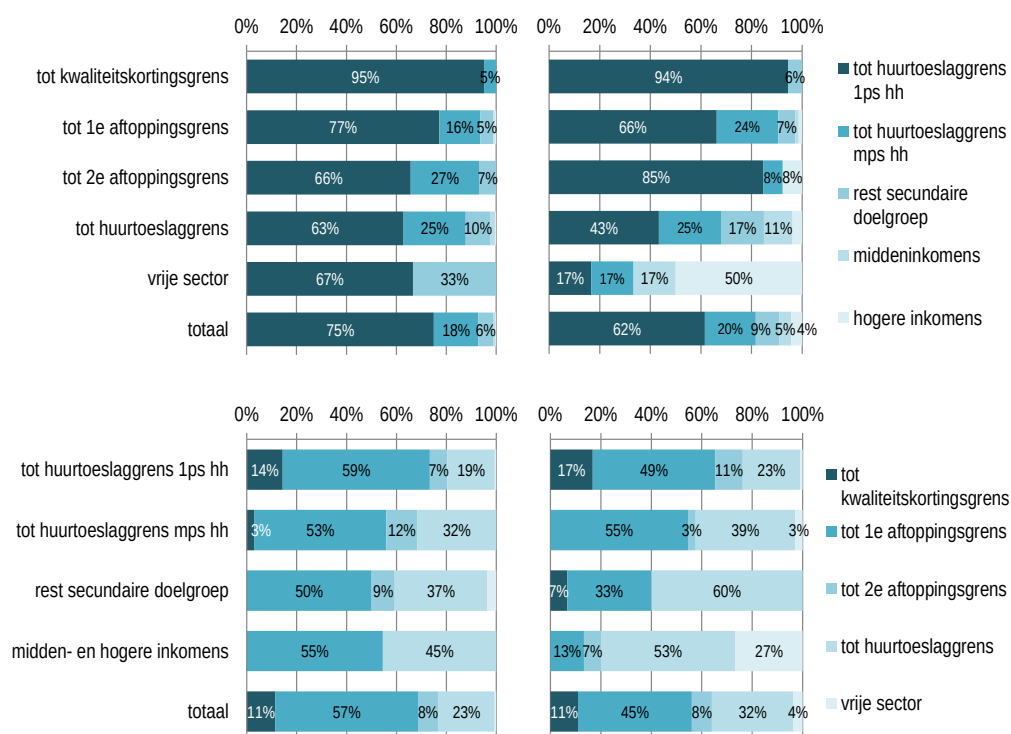
In figuur 4-4 is te zien hoe de match tussen huur en inkomen in de praktijk uitpakt¹². In Hengelo worden in alle huurklassen de meeste woningen verhuurd aan woningzoekenden met een inkomen tot de inkomensgrens voor alleenstaanden (tot 65 jaar) uit de huurtoeslagregeling. Dit percentage is weliswaar het grootst bij de goedkoopste woningen, tot de kwaliteitskortingsgrens (95%), maar ook van de woningen boven de aftoppingsgrenzen wordt meer dan 60% verhuurd aan de laagste inkomens. In Borne worden beduidend minder woningen boven de aftoppingsgrenzen aan woningzoekenden met een laag inkomen verhuurd.

Zowel in Hengelo als in Borne hebben de meeste woningzoekenden met een inkomen tot de grenzen van de huurtoeslagregeling in 2014 een woning onder de tweede aftoppingsgrens gekregen: 78% in Hengelo en 72% in Borne. Onlangs heeft minister Blok aangekondigd dat in 2018 95% van de toewijzingen aan de primaire doelgroep een woning onder de aftoppingsgrens voor het betreffende huishouden moet plaatsvinden. Gezien de bovenstaande cijfers zal ook in Hengelo en Borne bijsturing nodig zijn om aan de nieuwe toewijzingsnorm te kunnen voldoen.

¹¹ De indeling van inkomensgroepen wijkt licht af van de indeling die in andere hoofdstukken gehanteerd wordt. We sluiten hier aan bij de indeling van de Woonmonitor.

¹² De aantallen verhuringen in de vrije sector zijn erg klein: het gaat in zowel Hengelo als Borne om 6 woningen.

figuur 4-4 Verhuringen in Hengelo (links) en Borne (rechts), naar huurprijsklasse en inkomensgroep in 2014



Bron: Woonmonitor WoningNet en Woonbeheer Borne

4.3 Inschrijftijd

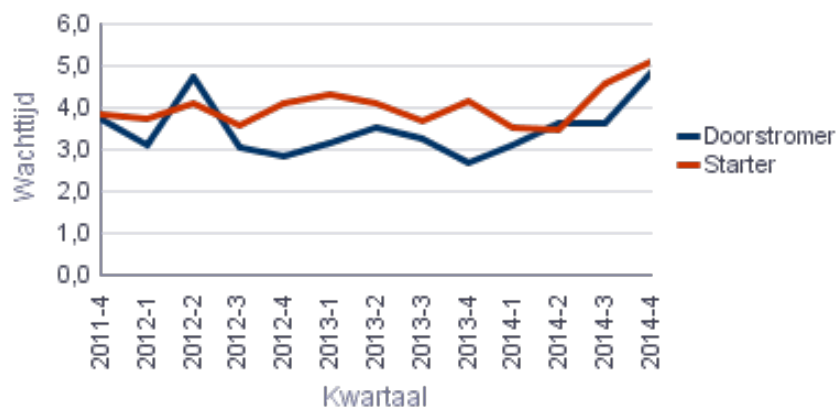
Zowel in Hengelo als in Borne maken de corporaties gebruik van de inschrijftijd om te bepalen welke woningzoekende een woning krijgt. In Hengelo wordt ook een deel van het aanbod verloot onder woningzoekenden.

In deze paragraaf gebruiken we de gemiddelde inschrijftijd als indicator voor de wachttijd van woningzoekenden. Deze informatie is alleen voor Hengelo beschikbaar en afkomstig uit de Woonmonitor van WoningNet. De wachttijd (lees: inschrijftijd) is hierin gedefinieerd als “de tijdsduur in jaren die een woningzoekende staat geregistreerd op het moment van acceptatie van een woning (de verhuring)”. Bij de berekening worden alleen de woningen meegenomen die via het aanbodmodel zijn aangeboden en verhuurd aan reguliere woningzoekenden. Woningen die via het lotingmodel zijn aangeboden en verhuringen aan voorrangsgroepen zijn dus niet meegerekend.

De gemiddelde inschrijftijd bij verhuring in Hengelo was de afgelopen jaren ongeveer 4 jaar. In de laatste kwartalen van 2014 is de inschrijftijd gestegen tot 5 jaar, maar of deze stijging structureel is, valt nog niet te zeggen. De wachttijd voor woningzoekenden in Hengelo is daarmee hoger dan in Almelo en Assen maar lager dan in Zwolle.

Starters staan over het algemeen wat langer ingeschreven voor ze een woning accepteren dan doorstromers, maar de verschillen zijn klein (figuur 4-5).

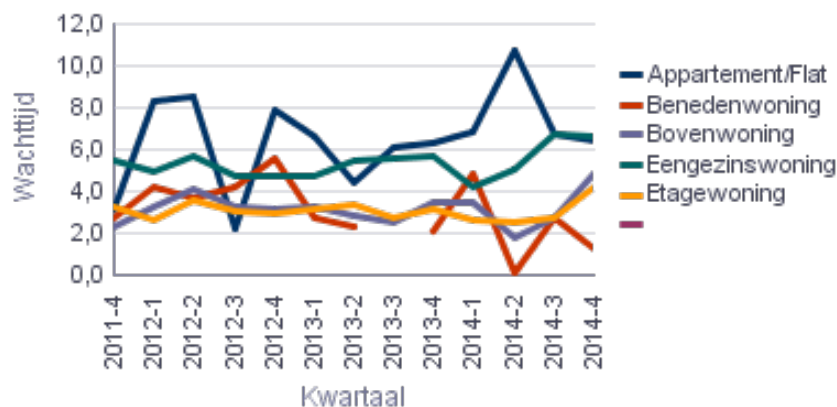
figuur 4-5 Gemiddelde inschrijftijd in aantal jaar in Hengelo, naar doelgroep, 2011-4 t/m 2014-4



Bron: Woonmonitor WoningNet

In figuur 4-6 zijn de gemiddelde inschrijftijden per woningtype afgebeeld. Meer dan de helft van de verhuringen bestaat uit etagewoningen. Voor deze woningen hebben woningzoekenden drie tot vier jaar inschrijftijd nodig. Wie een appartement/flat of een gezinswoning in Hengelo wil, moet over het algemeen meer geduld hebben: gemiddeld zo'n 5 à 6 jaar.

figuur 4-6 Gemiddelde inschrijftijd in Hengelo, naar woningtype, 2011-4 t/m 2014-4



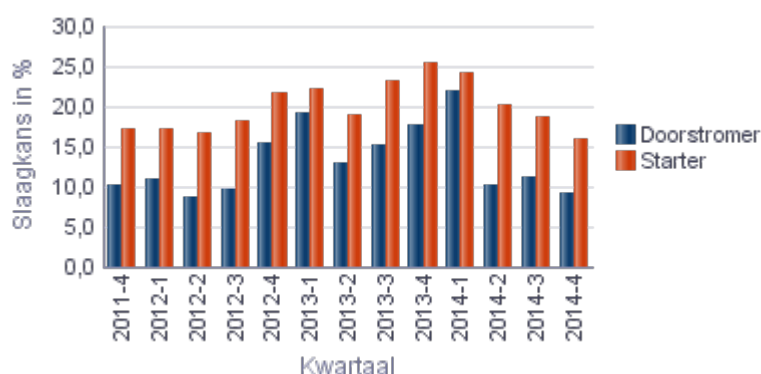
Bron: Woonmonitor WoningNet

4.4 Slaagkansen

Ten slotte kijken we naar de slaagkansen van woningzoekenden. De slaagkans wordt berekend door het aantal verhuringen in een bepaalde periode te delen door het aantal actief woningzoekenden in dezelfde periode. Actief woningzoekenden zijn woningzoekenden die in de betreffende periode op ten minste één woning hebben gereageerd. In het distributiemodel van Woonbeheer Borne kunnen woningzoekenden niet zelf reageren. Daarom kunnen we hier alleen cijfers uit de Woonmonitor van WoningNet over Hengelo weergeven. Hierbij worden alle woningen meegenomen die via het aanbodmodel en lotingmodel zijn aangeboden, inclusief urgenten.

De slaagkans per kwartaal van alle woningzoekenden samen schommelde de afgelopen jaren tussen 14% en 24%. Daarmee zijn de slaagkansen ongeveer even groot als in een vergelijkbare gemeente als Assen¹³. In 2012 en 2013 was sprake van een stijging van de slaagkans als gevolg een toename van het aantal verhuringen en een afname van het aantal actief woningzoekenden. In 2014 is de slaagkans weer gedaald, omdat het aantal verhuringen afnam, terwijl het aantal woningzoekenden ongeveer gelijk bleef. Starters hebben in Hengelo een hogere slaagkans dan doorstromers.

figuur 4-7 Slaagkans per kwartaal in Hengelo, per doelgroep, 2011-4 t/m 2014-4

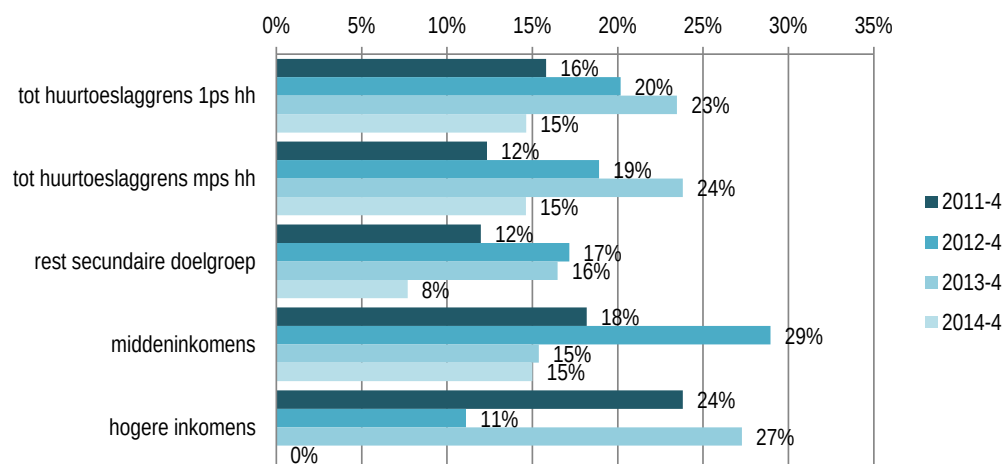


Bron: Woonmonitor WoningNet

In figuur 4-8 zijn de slaagkansen in het vierde kwartaal van elk jaar per inkomensgroep afgebeeld. De slaagkansen van de inkomensgroepen en de ontwikkeling ervan ontlopen elkaar niet veel. In de achterliggende cijfers over de actief woningzoekenden en de verhuringen zijn wel grote verschillen te zien. Bij de midden- en hogere inkomens zijn zowel het aantal verhuringen als het aantal actief woningzoekenden de afgelopen jaren veel sterker gedaald dan bij de woningzoekenden die een lager inkomen hebben. Dit sluit aan bij de eerdere constatering dat de corporaties in Hengelo ondanks de stijging van de huurprijs steeds meer woningzoekenden uit de primaire doelgroep huisvesten.

¹³ Zie: https://www.assen.nl/sites/default/files/kwartaalrapportage_wonen_3_2014.pdf

figuur 4-8 Slaagkans in 4e kwartaal per inkomensgroep, 2011-4 t/m 2014-4



Bron: Woonmonitor WoningNet

5 Wonen met zorg

Maatschappelijke trends en beleidswijziging in de zorg zorgen voor een afbouw van het intramurale aanbod en een verdergaande extramuralisering. Een deel van de ouderen met zwaardere beperkingen zal behoefte hebben aan een specifieke beschermde woonvorm. In Hengelo wordt dit aantal geraamd op 130 ouderen in 2020 en in Borne op 20 ouderen. Het aandeel ouderen dat anno 2014 woont in ongeschikte woningtypen zoals appartementen zonder lift is in Hengelo en vooral in Borne beperkt. De aanpasbehoefte van de woningvoorraad zal door de vergrijzing toenemen, maar deze toename wordt gedempt door generatieverschillen. De nieuwe generatie ouderen kent een hogere zelfredzaamheid dan de voorgaande en woont steeds vaker in geschikte of aanpasbare woningen.

5.1 Inleiding

Dat het aantal (en aandeel) ouderen toeneemt, is een van de harde zekerheden voor de toekomst. Ook op de woningmarkt zal de vergrijzing zijn invloed hebben. In het voorgaande hoofdstuk is al aangegeven dat er al in de komende jaren meer huurwoningen vrij komen als gevolg van sterfte. Op termijn is dat ook het geval in de koopsector. In dit hoofdstuk wordt gefocust op een ander effect van de vergrijzing: de veranderende kwalitatieve eisen die worden gesteld aan de woningen vanwege de extramuralisering. Daarnaast worden in dit hoofdstuk de overige sectoren waarop de extramuralisering betrekking heeft kort benoemd (de jeugdzorg, geestelijke gezondheidszorg en de zorg voor verstandelijk gehandicapten).

5.2 Extramuralisering binnen de sector verpleging en verzorging

Toename van zelfstandig wonen met ouderdomsbeperkingen

In de sector verpleging en verzorging (V&V) zijn er vier groepen die in het verleden nog toegang hadden tot een verzorgingshuis, maar nu of in de nabije toekomst niet meer. Deze groepen worden aangeduid met zogenoemde zorgzwaartepakketten (zzp's). Het gaat om een classificatie van de beperkingen op basis waarvan een indicatie voor verblijf wordt (of werd) verleend. In tabel 5-1 staan de categorieën waar het hier om gaat kort beschreven.

Aan de eerste twee zzp's is vanaf 2013 de toegang tot intramuraal verblijf ontzegd, zzp3 vanaf begin 2014 en vanaf 2016 zal de helft van zzp4 volgen. De andere helft van zzp4 en ouderen met zwaardere beperkingen blijven in principe toegang krijgen tot AWBZ-gefinancierde intramurale zorg. De ouderen met minder zware beperkingen die nu al in een verzorgingshuis wonen, hoeven niet per direct uit te verhuizen. In de meeste gevallen mag men gewoon tot de dood in het verzorgingshuis blijven wonen,

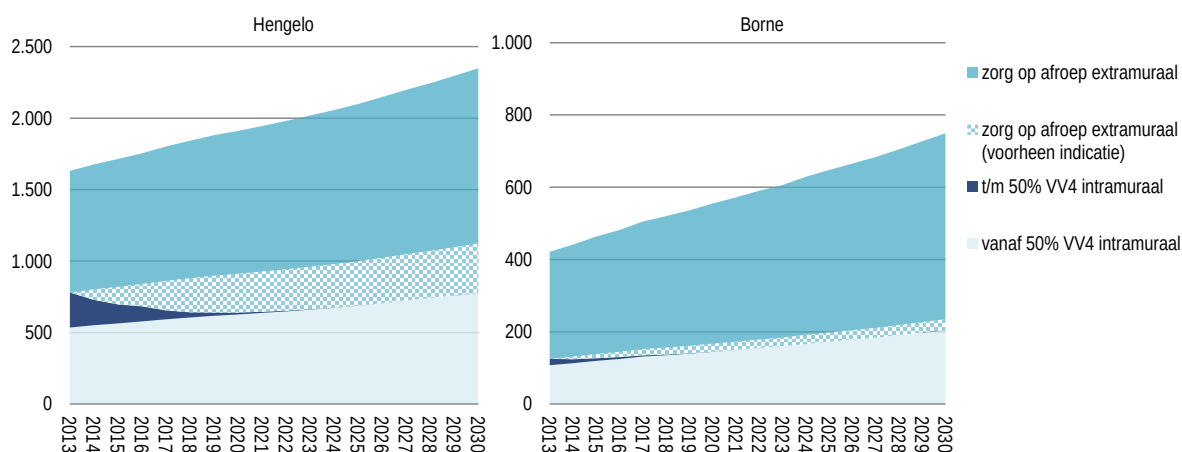
in een enkel geval (bijvoorbeeld als het verzorgingshuis wordt gesloopt of herbestemd) zal een verhuizing noodzakelijk zijn.

tabel 5-1 Problematiek per zorgzwaartepakket binnen verzorging en verpleging

ZZP VV1	Verminderd sociaal redzaam
ZZP VV2	a. Lichte psychogeriatrische problematiek b. Verzorging bij somatiek
ZZP VV3	Intensieve verzorging bij somatiek
ZZP VV4	a. Matige psychogeriatrische problematiek b. Ernstige zintuiglijke beperking i.c.m. ouderdomsbeperkingen c. Psychiatrische problematiek i.c.m. ouderdomsbeperkingen

Op dit moment wonen er in Hengelo ongeveer 245 oudere inwoners intramuraal met beperkingen die in de toekomst geen recht meer geven op intramuraal verblijf (het donkerblauwe vlak in figuur 5-1). In Borne gaat het om circa 20 oudere inwoners. In de toekomst zullen zij komen te overlijden en daardoor zal intramuraal aanbod/ vastgoed vrijkomen. Een beperkt deel van deze verzorgingshuiscapaciteit kan worden omgezet in verpleeghuiscapaciteit, want de groep met zwaardere beperkingen (en daarmee de behoefte aan verpleeghuiscapaciteit) neemt in aantal toe (het lichtblauwe vlak in figuur 5-1). In Hengelo gaat het om een toename van 535 mensen in 2013 tot 780 mensen in 2030 (+ 245 mensen). In Borne gaat het om een toename van 110 mensen in 2013 tot 205 mensen in 2030 (+ 95 mensen).

figuur 5-1 Ontwikkeling van de behoefte aan intensieve zorg naar woonsituatie in Hengelo en Borne in de periode 2013 tot 2030



Bron: Aantal indicaties 2013: ClZ; Prognose: Provincie Overijssel en instroomgegevens van de Nationale Zorgautoriteit

Specifieke woonvormen

Voor het wonen is het vooral ook van belang dat er meer groepen met zwaardere beperkingen in de reguliere voorraad gehuisvest moeten worden. Zolang er maar voldoende ondersteuning wordt geboden en de woonomgeving aan de juiste eisen voldoet (voorzieningen, leefbaarheid) zal dat voor velen geen groot probleem vormen. Zeker voor zzp1 en zzp2 geldt dat er op dit moment ook al veel ouderen met soortgelijke beperkingen zich in reguliere woningen weten te redden. In Borne woon- den er anno 2013 maar enkele personen met een zzp1 of zzp2 indicatie.

tabel 5-2 Ontwikkeling van het aantal personen dat in het recente verleden (50% VV4 tot 2016) een indicatie voor verblijf zou krijgen naar woonsituatie in Hengelo en Borne

Hengelo		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025	2030
totaal	VV01	15	15	15	15	15	15	15	15	20	20
	VV02	50	50	50	55	55	55	55	60	65	70
	VV03	125	130	130	135	135	140	145	145	160	175
	50% VV4	55	55	60	60	60	60	65	65	70	75
	totaal	245	250	255	260	270	275	280	285	310	345
intramuraal	VV01	15	10	5	5						
	VV02	50	25	15	10	5					
	VV03	125	85	55	35	20	15	10	5		
	50% VV4	55	55	55	60	35	20	10	5		
	totaal	245	175	135	105	65	40	25	15		
extramuraal	VV01		5	10	15	15	15	15	15	20	20
	VV02		25	40	45	50	55	55	55	65	70
	VV03		40	75	100	115	125	135	140	160	175
	50% VV4					25	40	50	55	70	75
	totaal		75	125	155	205	235	260	270	310	345

Borne		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025	2030
totaal	VV01										
	VV02										
	VV03	15	15	15	15	20	20	20	20	25	25
	50% VV4	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	totaal	20	20	20	20	20	20	20	25	25	30
intramuraal	VV01										
	VV02										
	VV03	15	10	5							
	50% VV4	5	5	5	5						
	totaal	20	10	5	5	5					
extramuraal	VV01										
	VV02										
	VV03		5	10	15	15	20	20	20	25	25
	50% VV4								5	5	5
	totaal		10	10	15	20	20	20	20	25	30

Bron: Aantal indicaties 2013: CIZ; Prognose: Provincie Overijssel en instroomgegevens van de Nationale Zorgautoriteit

Voor delen van de groep zzp3 en zzp4 geldt dat zij naar verwachting specifieke woonvormen nodig zullen hebben. In tabel 5-2 staat aangegeven in welke getalen deze groepen in de reguliere voorraad gehuisvest moeten wonen. Naar schatting geldt voor

80% van zzp3 en 40% van zzp4 dat zij een beschermde woonvorm nodig hebben. Bij de laatste categorie ligt dit percentage lager, omdat voor een deel van deze categorie geldt dat een verhuizing de beginnende dementie juist kan versterken. Van deze twee doelgroepen zullen ongeveer 130 ouderen in Hengelo en 20 ouderen in Borne zullen in 2020 naar verwachting behoefte hebben aan een beschermde woonvorm. Het gaat dan om een cluster van geschikte woningen, waar ouderen wonen met een deels soortgelijke zorgbehoefte.

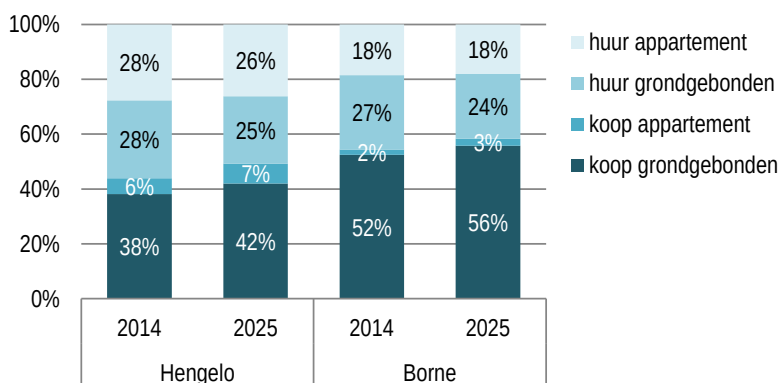
Overigens geldt dat deze behoefte mogelijk groter uitvalt bij verdergaande extramuralisering. Het kan zijn dat een toekomstig kabinet meer groepen zelfstandig wil laten wonen en/of dat het intramurale aanbod de trend van de toenemende behoefte niet volgt, waardoor er tekorten ontstaan. In beide gevallen zullen deze mensen in de reguliere voorraad moeten kunnen wonen.

5.3 Zelfstandig wonen met beperkingen

Er zal een toenemende behoefte ontstaan aan specifieke beschermde woonvormen. Maar het belangrijkste deel van de ouderen zal in gewone woningen willen en ook moeten blijven wonen. Het beleid is er vooral op gericht ouderen in de vertrouwde woning en woonomgeving te laten wonen. Dit maakt dat de zorgbehoefte en ook de aanpassingsbehoefte daar zal ontstaan waar de ouderen nu wonen. Het aandeel ouderen dat anno 2014 woont in ongeschikte woningtypen zoals appartementen zonder lift is in Hengelo en vooral in Borne beperkt, ook in vergelijking met de landelijke situatie.

In paragraaf 2.4 is al ingegaan op de generatieverschillen tussen groepen ouderen. De ouderen van de toekomst zijn relatief vaak eigenaar van een grondgebonden koopwoning. In figuur 5-2 en figuur 5-3 wordt dit nog eens verduidelijkt. In deze grafieken staat de huidige woonsituatie van ouderen afgezet tegen de verwachte woonsituatie in 2025. Bij de raming van de toekomstige woonsituatie is er vanuit gegaan dat de voorraad zich in de komende 11 jaar gelijk zal ontwikkelen als in de afgelopen jaren (ongewijzigd beleid).

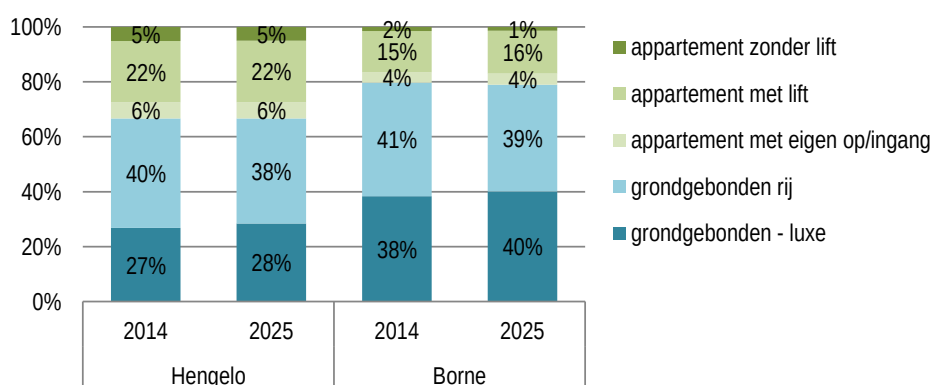
figuur 5-2 De verwachte woonsituatie van huishoudens van 65 jaar of ouder in Hengelo en Borne naar eigendom en type, in 2014 en 2025



Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

In de toekomst wonen ouderen steeds vaker in geschikte – of aanpasbare – woningen. Niet zozeer als gevolg van beleid, maar als gevolg van verschillen tussen generaties. Zo zal het aandeel 65+ in (luxe) grondgebonden koopwoningen toenemen van 38% naar 42% in Hengelo en van 52% naar 56% in Borne. Dit maakt dat de behoefte aan woningaanpassingen weliswaar door de vergrijzing zal toenemen, maar zeker niet in gelijke mate. De toename van de aanpasbehoefte en specifieke ouderenwoningen zal ten opzichte van de vergrijzing vrij gematigd zijn.

figuur 5-3 De verwachte woonsituatie van huishoudens van 65 jaar of ouder in Hengelo en Borne naar woningtype, in 2014 en 2025



Bron: WoON 2012, RIGO woningmarktsimulatie

De aanpasbehoefte zal zich dus steeds vaker manifesteren in de koopsector, waar het aantal ouderen met name toeneemt. Daarnaast geldt dat er ook in de huursector opgaven liggen. Er zijn in principe voldoende geschikte woningen, maar dat wil niet zeggen dat elke woning waar een oudere woont die bijvoorbeeld slecht ter been raakt, ook geschikt is. Woningaanpassingen in de vorm van maatwerk zullen nodig blijven, in de complexen en in de woningen (overigens ligt de financiering van woningaanpassingen grotendeels bij de gemeenten via de WMO). Behalve de fysieke opgaven, is het vooral van belang om de ondersteuning bij de mensen thuis goed te regelen (ook oudere huurders blijven wonen waar men woont).

5.4 Overige doelgroepen

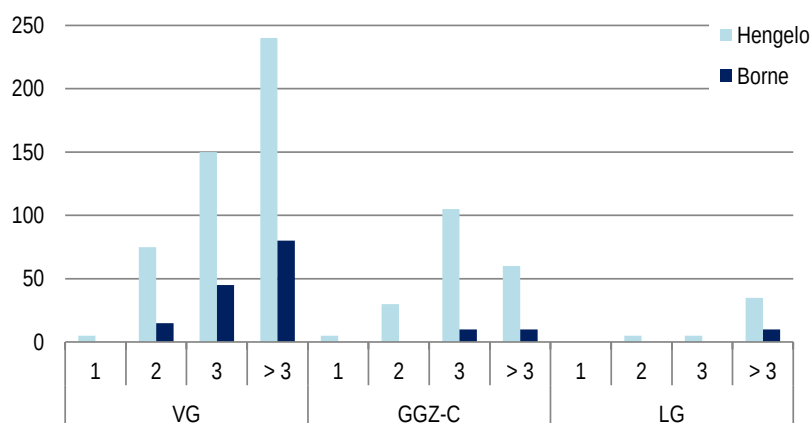
In dit rapport wordt vooral gefocust op de sector verpleging en verzorging (hoofdzakelijk ouderen). Echter, ook in andere sectoren vinden stelselwijzingen plaats:

- Ook in de VG-sector (verstandelijk gehandicapten) wordt geëxtramuraliseerd. De groepen die hiermee te maken krijgen zijn VG1, VG2 en naar verwachting 50% van VG3. Anno 2013 hadden in Hengelo en Borne enkele mensen een indicatie VG1, 75 mensen in Hengelo en 15 mensen in Borne hadden een indicatie VG2 en 150 mensen in Hengelo en 45 mensen in Borne hadden een indicatie VG3.

- De extramuralisering in de GGZ heeft vooral betrekking op de categorie GGZ-C¹⁴ (verblijf zonder behandeling). Per 2013 wordt geen indicatie voor verblijf ZZP GGZ-C 1 en 2 afgegeven voor nieuwe cliënten vanaf 23 jaar. De verwachting is dat ZZP GGZ-C 3 inclusief wooncomponent per 1 januari 2015 wordt overgeheveld naar de Zvw en de Wmo. Binnen deze domeinen wordt bezien hoe intramurale capaciteit kan worden afgebouwd en cliënten langer zelfstandig kunnen wonen¹⁵. Anno 2013 hadden enkele mensen in Hengelo en Borne een indicatie GGZ-C 1, 105 mensen in Hengelo en 10 mensen in Borne hadden een indicatie GGZ-C 2 en 60 mensen in Hengelo en 10 mensen in Borne hadden een indicatie GGZ-C 3.
- In 2016 wordt ZG 1 geëxtramuraliseerd (zintuigelijk gehandicapt). Het hier om een zeer kleine groep van vermoedelijk enkele personen in Hengelo en Borne.
- Voor de lichamelijk gehandicapten (LG) geldt dat ZZP LG 1 en 3 vanaf 2016 worden geëxtramuraliseerd. Ook hier gaat het niet om enorme aantallen.

Voor elk van deze groepen geldt dat in de reguliere woningvoorraad geschikt woningaanbod moet worden gerealiseerd en (vooral) de benodigde ondersteuning moet worden geboden. In figuur 5-4 staat de omvang van de groepen in de Hengelo en Borne weergegeven.

figuur 5-4 Aantal per 1 januari 2013 in Hengelo en Borne afgegeven indicaties voor te extramuraliseren groepen



Bron: CIZ. VG = verstandelijk gehandicapt, GGZ = geestelijke gezondheidszorg, LG = lichamelijk gehandicapt

¹⁴ ZZP's voor de psychiatrie zijn verdeeld in ZZP-B en ZZP-C waarbij ZZP-B verblijf met behandeling betreft en ZZP-C verblijf zonder behandeling.

¹⁵ <http://www.invoeringWmo.nl/onderwerpen/zorgzwaartepakketten-zzp>

Bijlagen

Bijlage 1 Begrippenlijst

Inkomensgroepen

1. **Doelgroep bijstand:** huishoudens met een belastbaar jaarinkomen op bijstandsniveau.
2. **Doelgroep huurtoeslag:** huishoudens boven bijstandsniveau met een belastbaar jaarinkomen en vermogen tot de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag. De inkomens- en vermogensgrenzen zijn weergegeven in tabel b-1.
3. De doelgroep bijstand en de doelgroep huurtoeslag worden samen **de primaire doelgroep** genoemd.

tabel b-1 Maximum inkomens- en vermogensgrenzen doelgroep huurtoeslag, 2014

inkomensgrens		
65-	eenpersoonshuishouden	€ 21.600
	meerpersoonshuishouden	€ 29.325
65+	eenpersoonshuishouden	€ 21.600
	meerpersoonshuishouden	€ 29.400
vermogensgrens		
	inkomensgrens	per persoon
65-		€ 21.139
65+	< € 14.302	€ 49.123
	€ 14.302 - € 19.895	€ 35.131
	> € 19.895	€ 21.139

Bron: Ministerie van BZK

4. **Secundaire doelgroep:** huishoudens die niet in aanmerking komen voor huurtoeslag en een belastbaar jaarinkomen hebben tot € 34.678. De doelgroep bijstand, de doelgroep huurtoeslag en de secundaire doelgroep worden samen **de doelgroep van beleid** genoemd.
5. **Middeninkomen:** huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 34.678 en € 44.359.
6. **Hogere inkomen:** huishoudens met een belastbaar jaarinkomen van meer dan € 44.359.

Sociale huurwoningen

Woningen van woningcorporaties, ongeacht huurprijs.

Particuliere huurwoningen

Woningen die niet in bezit zijn van woningcorporaties, maar van beleggers, of van eigenaar-bewoners die hun woning tijdelijk verhuren.

ZZP

Zorgzwaartepakket

V&V

Verpleging en verzorging

LG

Lichamelijk gehandicapt

VG

Verstandelijk gehandicapt

GGZ

Geestelijke gezondheidszorg

ZG

Zintuigelijk gehandicapt

Bijlage 2 Berekeningsschema huurtoeslag

2014

€ 699,48	1 persoon	2 personen	3 en meer personen	max. huurgrens (23 jr en ouder) Art. 13 Wht
	40% huurtoeslag	40% huurtoeslag voor PGL* en ouder en gehandicapten geen extra huurtoeslag voor jonger dan PGL	40% huurtoeslag voor PGL en ouder en gehandicapten geen extra huurtoeslag voor jonger dan PGL	
€ 596,75				
€ 556,82				aftoppingsgrenzen Art. 20 Wht
	65% huurtoeslag	65% huurtoeslag	65% huurtoeslag	
€ 389,05				kortingsgrens / max. huurgrens jonger dan 23 jr Art. 13 Wht
	100% huurtoeslag	100% huurtoeslag	100% huurtoeslag	
Basishuur				basishuur Art. 16 Wht
€0,00	Geen huurtoeslag	Geen huurtoeslag	Geen huurtoeslag	
Basishuur 65- (alleenstaand + meerpersoons) € 226,98 Basishuur 65+ meerpersoonshuishouden € 223,35 Basishuur 65+ eenpersoonshuishouden € 225,16				

2015

	1 persoon	2 personen	3 en meer personen	
€ 710,68	40% huurtoeslag	40% huurtoeslag voor PGL* en ouder en gehandicapten	40% huurtoeslag voor PGL en ouder en gehandicapten	max. huurgrens (23 jr en ouder) Art. 13 Wht
€ 618,24		geen extra huurtoeslag voor jonger dan PGL	geen extra huurtoeslag voor jonger dan PGL	
€ 576,87				aftoppingsgrenzen Art. 20 Wht
	65% huurtoeslag	65% huurtoeslag	65% huurtoeslag	
€ 403,06				kortingsgrens / max. huurgrens jonger dan 23 jr Art. 13 Wht
	100% huurtoeslag	100% huurtoeslag	100% huurtoeslag	
Basishuur				basishuur Art. 16 Wht
€0,00	Geen huurtoeslag	Geen huurtoeslag	Geen huurtoeslag	
	Basishuur 65- (alleenstaand + meerpersoons) € 229,64 Basishuur 65+ meerpersoonshuishouden € 226,01 Basishuur 65+ eenpersoonshuishouden € 227,82			

Bijlage 3 Aanvullende tabellen

Inkomensgroepen

tabel b-2 Ontwikkeling inkomensgroepen in Hengelo in 2014 tot 2035 volgens vier scenario's voor economische en demografische groei

Primos 2013 100%		basis			positief		
	2014	2020	2025	2035	2020	2025	2035
A. doelgroep bijstand	2.070	2.250	2.340	2.330	2.130	2.010	1.900
B. doelgroep huurtoeslag	9.590	10.230	10.470	10.480	10.070	10.270	9.980
C. secundaire doelgroep	5.500	5.980	6.250	6.580	6.000	6.300	6.610
D. middeninkomens	4.550	4.740	4.810	4.880	4.750	4.880	4.980
E. hogere inkomens	14.890	14.710	14.600	14.480	14.940	15.010	15.280
totaal	36.600	37.890	38.460	38.740	37.890	38.460	38.740
doelgroep beleid (A+B+C)	17.160	18.460	19.060	19.390	18.200	18.580	18.490

Primos 2013 100%		basis			positief		
	2014	2020	2025	2035	2020	2025	2035
A. doelgroep bijstand	6%	6%	6%	6%	6%	5%	5%
B. doelgroep huurtoeslag	26%	27%	27%	27%	27%	27%	26%
C. secundaire doelgroep	15%	16%	16%	17%	16%	16%	17%
D. middeninkomens	12%	12%	13%	13%	13%	13%	13%
E. hogere inkomens	41%	39%	38%	37%	39%	39%	39%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
doelgroep beleid (A+B+C)	47%	49%	50%	50%	48%	48%	48%

Primos 2013 75%		basis			negatief		
	2014	2020	2025	2035	2020	2025	2035
A. doelgroep bijstand	2.070	2.230	2.320	2.300	2.310	2.440	2.630
B. doelgroep huurtoeslag	9.590	10.150	10.340	10.340	10.310	10.600	10.800
C. secundaire doelgroep	5.500	5.940	6.180	6.510	5.940	6.210	6.530
D. middeninkomens	4.550	4.700	4.750	4.820	4.700	4.760	4.770
E. hogere inkomens	14.890	14.590	14.400	14.250	14.340	13.980	13.480
totaal	36.600	37.600	38.000	38.210	37.600	38.000	38.210
doelgroep beleid (A+B+C)	17.160	18.320	18.840	19.150	18.560	19.250	19.960

Primos 2013 75%		basis			negatief		
	2014	2020	2025	2035	2020	2025	2035
A. doelgroep bijstand	6%	6%	6%	6%	6%	6%	7%
B. doelgroep huurtoeslag	26%	27%	27%	27%	27%	28%	28%
C. secundaire doelgroep	15%	16%	16%	17%	16%	16%	17%
D. middeninkomens	12%	12%	13%	13%	13%	13%	12%
E. hogere inkomens	41%	39%	38%	37%	38%	37%	35%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
doelgroep beleid (A+B+C)	47%	49%	50%	50%	49%	51%	52%

Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

tabel b-3 Ontwikkeling inkomensgroepen in Borne in 2014 tot 2035 volgens vier scenario's voor economische en demografische groei

Primos 2013 100%	basis			positief		
2014	2020	2025	2035	2020	2025	2035
A. doelgroep bijstand	450	510	530	480	450	430
B. doelgroep huurtoeslag	1.880	2.120	2.220	2.100	2.210	2.250
C. secundaire doelgroep	1.200	1.350	1.420	1.340	1.410	1.480
D. middeninkomens	960	1.040	1.050	1.030	1.050	1.060
E. hogere inkomens	4.660	4.770	4.800	4.830	4.910	4.980
totaal	9.150	9.780	10.030	9.780	10.030	10.200
doelgroep beleid (A+B+C)	3.530	3.980	4.170	3.920	4.070	4.160

Primos 2013 100%	basis			positief		
2014	2020	2025	2035	2020	2025	2035
A. doelgroep bijstand	5%	5%	5%	5%	4%	4%
B. doelgroep huurtoeslag	21%	22%	22%	21%	22%	22%
C. secundaire doelgroep	13%	14%	14%	14%	14%	14%
D. middeninkomens	10%	11%	10%	11%	11%	10%
E. hogere inkomens	51%	49%	48%	49%	49%	49%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%
doelgroep beleid (A+B+C)	39%	41%	42%	40%	41%	41%

Primos 2013 75%	basis			negatief		
2014	2020	2025	2035	2020	2025	2035
A. doelgroep bijstand	450	510	530	530	560	620
B. doelgroep huurtoeslag	1.880	2.110	2.200	2.150	2.260	2.400
C. secundaire doelgroep	1.200	1.340	1.410	1.340	1.420	1.510
D. middeninkomens	960	1.030	1.040	1.030	1.050	1.050
E. hogere inkomens	4.660	4.730	4.740	4.670	4.630	4.490
totaal	9.150	9.710	10.070	9.710	9.910	10.070
doelgroep beleid (A+B+C)	3.530	3.960	4.140	4.020	4.240	4.530

Primos 2013 75%	basis			negatief		
2014	2020	2025	2035	2020	2025	2035
A. doelgroep bijstand	5%	5%	5%	5%	6%	6%
B. doelgroep huurtoeslag	21%	22%	22%	22%	23%	24%
C. secundaire doelgroep	13%	14%	14%	14%	14%	15%
D. middeninkomens	10%	11%	11%	11%	11%	10%
E. hogere inkomens	51%	49%	48%	48%	47%	45%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%
doelgroep beleid (A+B+C)	39%	41%	42%	41%	43%	45%

Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

Woningbehoefte

tabel b-4 Ontwikkeling woningbehoefte in 2014 tot 2035 in Hengelo volgens vier scenario's voor economische en demografische groei

Primos 2013 100%			basis, ontwikkeling 2014 tot 20XX			positief, ontwikkeling 2014 tot 20XX		
2014			2020	2025	2035	2020	2025	2035
koop	grondgebonden	18.020	450	690	1.110	570	920	1.460
	appartement	2.050	260	450	940	270	490	990
	totaal	20.070	710	1.140	2.050	840	1.410	2.450
huur	grondgebonden	7.830	30	-150	-990	-30	-250	-1.160
	appartement	8.200	550	860	1.100	470	710	880
	totaal	16.030	580	710	110	440	460	-280
onzelfstandig		500	10	10	-30	0	0	-30
totaal		36.600	1.300	1.860	2.130	1.280	1.870	2.140

Primos 2013 75%			basis, ontwikkeling 2014 tot 20XX			negatief, ontwikkeling 2014 tot 20XX		
2014			2020	2025	2035	2020	2025	2035
koop	grondgebonden	18.020	310	470	850	190	280	520
	appartement	2.050	240	420	900	230	410	880
	totaal	20.070	550	890	1.750	420	690	1.400
huur	grondgebonden	7.830	-20	-240	-1.080	30	-150	-930
	appartement	8.200	480	750	980	540	830	1.150
	totaal	16.030	460	510	-100	570	680	220
onzelfstandig		500	0	0	-40	10	30	-10
totaal		36.600	1.010	1.400	1.610	1.000	1.400	1.610

Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

tabel b-5 Ontwikkeling woningbehoefte in 2014 tot 2035 in Borne volgens vier scenario's voor economische en demografische groei

Primos 2013 100%			basis, ontwikkeling 2014 tot 20XX			positief, ontwikkeling 2014 tot 20XX		
2014			2020	2025	2035	2020	2025	2035
koop	grondgebonder	5.890	320	470	630	350	510	700
	appartement	150	40	60	100	40	60	110
	totaal	6.040	360	530	730	390	570	810
huur	grondgebonder	1.680	60	40	-120	50	10	-160
	appartement	990	140	230	310	140	210	280
	totaal	2.670	200	270	190	190	220	120
onzelfstandig		440	70	90	140	70	90	130
totaal		9.150	630	890	1.060	650	880	1.060

Primos 2013 75%			basis, ontwikkeling 2014 tot 20XX			negatief, ontwikkeling 2014 tot 20XX		
2014			2020	2025	2035	2020	2025	2035
koop	grondgebonder	5.890	280	400	540	250	360	470
	appartement	150	30	50	100	30	50	100
	totaal	6.040	310	450	640	280	410	570
huur	grondgebonder	1.680	50	20	-140	70	50	-100
	appartement	990	140	220	300	140	230	310
	totaal	2.670	190	240	160	210	280	210
onzelfstandig		440	70	90	130	70	100	140
totaal		9.150	570	780	930	560	790	920

Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

Gewenste omvang kernvoorraad

tabel b-6 Ontwikkeling van de behoefte aan woningen in de kernvoorraad in 2014 tot 2035 volgens Primos 2013 100% en de economische positieve variant

		Hengelo				Borne			
		2014	2020	2025	2035	2014	2020	2025	2035
A.	doelgroep van beleid	17.160	18.200	18.580	18.490	3.530	3.920	4.070	4.160
Waarvan woonachtig in:									
B.	kernvoorraad	9.460	9.840	9.840	9.340	1.730	1.880	1.920	1.860
C.	overige voorraad	7.490	8.160	8.540	8.970	1.730	1.970	2.080	2.230
D.	kernvoorraad bewoond door niet-doelgroep	2.860	2.830	2.790	2.570	500	510	500	460
E. = B+D	gewenste kernvoorraad	12.320	12.670	12.620	11.910	2.230	2.390	2.420	2.320
	ontwikkeling 2014 tot 2020/2025/2035		350	300	-410		160	190	90

Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

tabel b-7 Ontwikkeling van de behoefte aan woningen in de kernvoorraad in 2014 tot 2035 volgens Primos 2013 75% en de economische basisvariant

		Hengelo				Borne			
		2014	2020	2025	2035	2014	2020	2025	2035
A.	doelgroep van beleid	17.160	18.320	18.840	19.150	3.530	3.960	4.140	4.310
Waarvan woonachtig in:									
B.	kernvoorraad	9.460	9.920	10.050	9.720	1.730	1.890	1.950	1.920
C.	overige voorraad	7.490	8.190	8.600	9.230	1.730	1.990	2.110	2.330
D.	kernvoorraad bewoond door niet-doelgroep	2.860	2.790	2.710	2.470	500	510	490	450
E. = B+D	gewenste kernvoorraad	12.320	12.720	12.750	12.190	2.230	2.400	2.440	2.370
	ontwikkeling 2014 tot 2020/2025/2035		400	430	-130		170	210	140

Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO

tabel b-8 Ontwikkeling van de behoefte aan woningen in de kernvoorraad in 2014 tot 2035 volgens Primos 2013 75% en de economische negatieve variant

		Hengelo				Borne			
		2014	2020	2025	2035	2014	2020	2025	2035
A.	doelgroep van beleid	17.160	18.560	19.250	19.960	3.530	4.020	4.240	4.530
Waarvan woonachtig in:									
B.	kernvoorraad	9.460	10.050	10.210	10.100	1.730	1.910	1.970	1.980
C.	overige voorraad	7.490	8.300	8.840	9.650	1.730	2.030	2.190	2.460
D.	kernvoorraad bewoond door niet-doelgroep	2.860	2.780	2.700	2.430	500	510	500	450
E. = B+D	gewenste kernvoorraad	12.320	12.830	12.910	12.530	2.230	2.420	2.470	2.430
	ontwikkeling 2014 tot 2020/2025/2035		510	590	210		190	240	200

Bron: WoON 2012, woningmarktsimulatie RIGO