



Gemeenteraad van Hengelo
Postbus 18
7550 AA Hengelo

Gemeente Hengelo

Postbus 18
7550 AA Hengelo

Onderwerp	Zaaknummer	Uw kenmerk	Datum
Beantwoording motie stoppen en voorkomen van woningnood	1100925		3 november 2015

Geachte heer/mevrouw,

In de vergadering van 2 september 2015 heeft de gemeenteraad de motie "stoppen en voorkomen van woningnood" aangenomen. In de bijlage bij deze brief treft u onze beantwoording aan op deze motie.

Voor een goede beantwoording van de motie is het belangrijk een helder vertrekpunt met de raad te creëren over de situatie rondom het thema betaalbaarheid en beschikbaarheid. Daarom hebben wij de antwoorden van het college voorzien van achtergrondinformatie met de feiten en cijfers op basis van het onderzoeksrapport van Rigo en de actuele informatie uit Woningnet (landelijk informatiesysteem voor de woonruimteverdeling).

Tijdens de politieke markt over de woonvisie Borne-Hengelo vindt een beeldvormende discussie plaats over de knelpunten, ambitie en opgaven op basis van gedeelde feiten en cijfers. In de beantwoording van de motie wordt aangegeven op welke vragen specifiek ingegaan moet worden.

De motie betrekken wij bij de beraadslaging tijdens de politieke markt. In het vervolgproces van de woonvisie zullen vervolgens maatregelen worden verkend en hierover zal de raad in een volgende politieke markt van januari/februari worden geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Hengelo,
de secretaris, de burgemeester,

De heer J. Eshuis

De heer S.W.J.G. Schelberg

Bijlagen: 1

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Bezoekadres stadhuis
Burgemeester Jansenplein 1
Bezoekadres stadskantoor
Hazenweg 121

E-mailadres
gemeente@hengelo.nl
Telefoonnummer
14-074

Aangenomen Motie “stoppen en voorkomen van woningnood”

Beantwoording door het college

d.d. 3 november 2015

In uw motie “stoppen en voorkomen woningnood” stelt u vast dat er op dit moment sprake is van een woningnood, die verder oploopt in 2020 door verwachte ontwikkelingen zoals weergegeven in het onderzoeksrapport dat Rigo dit jaar heeft opgesteld. Op basis van deze conclusie draagt de gemeenteraad het college op om voor 1 december 2015 een voorstel te maken voor concrete maatregelen om de oplopende woningnood te bestrijden en dit als basis te nemen voor de nieuwe woonvisie. Hierbij verzoekt de gemeenteraad om alle instrumenten die voorhanden zijn te onderzoeken.

Het college voldoet graag aan uw vraag om de beschikbare instrumenten om woningnood tegen te gaan te onderzoeken. Allereerst wil het college u daarom meenemen in een aantal achterliggende gegevens teneinde de reikwijdte van uw vraag te bepalen en een helder vertrekpunt te creëren. Daartoe hebben wij de resultaten van het onderzoeksrapport van Rigo, alsmede de door Welbions verkregen informatie uit Woningnet (landelijk informatiesysteem voor de woonruimteverdeling) voor u op een rij gezet. Deze treft u in de aangehechte toelichting aan (pagina's 4 -11). Ze vormen voor ons de basis voor de reactie op de door u aangehaalde overwegingen in de motie.

Aan het einde van dit document vindt u ons plan van aanpak voor een goed verloop van de behandeling van de motie, wat zal worden verwerkt in de woonvisie Borne-Hengelo 2016-2026.

De overwegingen uit de motie met reactie

1. *Er in de afgelopen tien jaar honderden betaalbare huurwoningen zijn gesloopt en verkocht en dat jaar in jaar uit de aantallen geplande bouw van sociale huurwoningen bij lange na niet werden gehaald.*

Reactie

Zoals uit de gegevens in de toelichting blijkt, zijn er inderdaad ruim vijfhonderd betaalbare huurwoningen onttrokken aan de woningvoorraad en is de geplande nieuwbouw niet gehaald. Hierbij past de kanttekening dat Welbions, net als andere corporaties in Nederland, geconfronteerd is met de verhuurdersheffing waardoor er minder middelen beschikbaar zijn voor betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit van de sociale woningvoorraad. Welbions heeft hierin keuzes gemaakt die er onder meer toe hebben geleid dat de woningvoorraad is gekrompen.

2. *Er in Hengelo daardoor een groot tekort is ontstaan aan betaalbare huurwoningen, dat mede gezien in het licht van het grote aantal ingeschreven en actief woningzoekenden een onaanvaardbare situatie tot gevolg heeft.*

Reactie

Op basis van diverse indicatoren is de huidige druk op de huurmarkt in de toelichting in beeld gebracht. We kunnen constateren dat het aantal verhuringen de laatste jaren is afgenomen o.a. door een beperkte doorstroming en afgenomen nieuwbouwproductie. We zien ook dat de omvang van de vraag van actief woningzoekenden relatief constant is gebleven. Daarmee is de druk op de woningvoorraad iets toegenomen, echter de slaagkans van actief woningzoekenden sluit nog ruimschoots aan op de ambitie die is opgenomen in het woonconvenant. Op basis van de ontwikkeling van de inschrijftijd en zoektijd kunnen we niet concluderen dat de toegenomen druk tot een onacceptabele situatie op de huurmarkt leidt.

U constateert verder dat de betaalbaarheid in het geding is. Op basis van de cijfers zien we dat het merendeel van de woningen (75%) wordt verhuurd in de prijscategorie laag tot midden-laag. Het aandeel goedkope huurwoningen van 403 Euro (tot kwaliteitskortingsgrens) is echter flink afgenomen door het optrekken van de huurprijzen naar de streefhuur (we zien daardoor een toename van verhuringen onder de eerste aftoppingsgrens). Op dit moment hebben wij niet de indruk dat hierdoor de betaalbaarheid verder onder druk is komen te staan. De

huurtoeslag compenseert een merendeel van de huur ook boven de kwaliteitskortingsgrens tot de eerste aftoppingsgrens.

3. *En hierdoor in 2020 in Hengelo een tekort aan sociale huurwoningen kan ontstaan van circa 500 woningen (onderzoek Rigo), waarbij er geen rekening is gehouden met het geplande aantal sociale huurwoningen dat volgens de prestatieafspraken verkocht gaat worden (minimaal 125 per jaar).*

Reactie

Zoals in de toelichting aangegeven ziet het college enerzijds een krimpende sociale woningvoorraad op basis van de gemaakte afspraken met de corporatie over de verkopen en anderzijds een toenemende tijdelijke vraag op basis van het Primos economisch basisscenario. Het college is net als u van mening dat zonder ingrijpen hierdoor in de komende tien jaar een oplopende mismatch op de woningmarkt van Hengelo en Borne kan ontstaan. Overigens geldt deze mismatch niet alleen voor de lage inkomens, maar ook voor de doelgroep met een midden inkomen die een woning moeten huren boven de huurtoeslaggrens of net boven de liberalisatiegrens.

4. *Er bij dergelijke tekorten aan betaalbare huurwoningen veel Hengelose huishoudens met een smalle beurs geen geschikte woning met een betaalbare huur meer kunnen vinden in de eigen stad.*

Reactie

Zoals hierboven aangegeven concludeert het college dat er de komende jaren zonder ingrijpen sprake is van een mismatch op de woningmarkt waarbij niet alleen de slaagkansen van de doelgroep met een laag inkomen, maar ook de slaagkansen van de doelgroep met een midden inkomen die op zoek is naar een betaalbare huurwoning onder druk komt te staan.

5. *Het realiseren van sociale huurwoningen een eerste verantwoordelijkheid van de woningcorporaties is, maar de gemeente als regisseur in de volkshuisvesting eveneens een grote verantwoordelijkheid draagt voor voldoende betaalbare woningen voor haar inwoners.*

Reactie

Welbions is als toegelaten instelling verantwoordelijk voor voldoende betaalbare huisvesting van de sociale doelgroep. Het is hierbij aan de gemeente om in de woonvisie aan te geven wat de ambitie en opgaven zijn op dit thema en welke prestaties we op dit vlak verwachten van Welbions. Het kan dan gaan om nieuwbouw, de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad (o.a. verkoop en liberalisatie van bezit door de corporatie), de betaalbaarheid/beschikbaarheid van de woningvoorraad en de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad. Van Welbions wordt wettelijk gezien verwacht dat zij bijdraagt aan het gemeentelijk beleid. Belangrijk daarbij is dat Welbions naar bedrijfseconomische maatstaven niet wordt overvraagd of buiten haar wettelijke werkdomein moet treden. Uitgangspunt is dat de bijdrage van Welbions wordt vastgelegd in prestatieafspraken tussen de gemeente, Welbions en Ookbions. Pas als de komende periode blijkt dat Welbions onvoldoende kan bijdragen aan de opgaven die we als gemeente stellen is het een taak van de gemeente om ook andere oplossingsrichtingen buiten de sociale woningvoorraad van Welbions te betrekken bij de opgave.

6. *Er onder zittende huurders een grote categorie is met de wens naar een andere woning te verhuizen, maar zij er door de hoogte van de huurprijs van een eventuele nieuwe woning er niet toe besluiten en dit een stagnatie van doorstroming tot gevolg heeft.*

Reactie

Er bestaan geen actuele gegevens over de wens onder huurders om door te stromen. Doorstroming is een middel om de beschikbaarheid van een passende sociale huurwoning te vergroten. In het kader van het convenant zijn en worden er doorstromingsprojecten gerealiseerd. Op basis van de pilots die zijn uitgevoerd, zoals in de toelichting aangegeven, en de doorvoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging zijn de effecten op de doorstroming in de totale verhuisketen (nog) niet voldoende in beeld gebracht. De huurprijs en de woonomgeving zijn wel sterk bepalend geweest voor het succes van de pilot. Het is nog niet

aangetoond dat de beschikbaarheid van sociale huurwoningen significant is verbeterd als gevolg van de doorstroming.

Plan van aanpak

Op basis van de gepresenteerde feiten en cijfers willen met u tijdens de beeldvormende politieke markt over de woonvisie Borne-Hengelo op 17 november in gesprek over de knelpunten, de ambitie en de opgaven rondom dit thema.

Wij zullen de uitkomsten van de politieke markt verwerken in de potloodschets van de woonvisie en hierin zullen ook oplossingsrichtingen worden verkend. In de politieke markt van januari/februari zullen wij u hierover nader informeren.

Tijdens de politieke markt van 17 november willen we daarom de volgende vragen aan u voorleggen en hierover met u in gesprek gaan:

Voor de periode tot 2025 is een tijdelijke piek in de behoefte tussen vraag en aanbod aan sociale huurvoorraad.

Voor de langere termijn (2025 e.v.) zien we dat behoefte is aan het minimaal in stand houden van de huidige omvang van onze gezamenlijke sociale woningvoorraad. Dit geldt specifiek voor het goedkoopste huursegment. We zien dat er ten behoeve van kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad een verkoopdoelstelling is van ca. 150 woningen per jaar van Welbions. Als gevolg hiervan neemt dit specifieke deel van de voorraad af.

Dat leidt tot de volgende vragen:

1. Vindt u dat er een probleem is op het gebied van betaalbaarheid en beschikbaarheid op basis van de gepresenteerde feiten en cijfers?
2. Vindt u dat bijbouwen voor de tijdelijke piek de oplossing is? Of kunnen we passende oplossingsrichtingen vinden op het gebied van doorstroming, passend toewijzen, oplopende zoektijden en gebruik maken van het regionale aanbod?
3. Vindt u dat de sociale huurvoorraad in ons gezamenlijke woningvoorraadgebied voor de laagste inkomensgroep, waaronder ook jongeren tot 23 jaar (inkomen van max. € 21.950) op zijn minst in stand moet blijven qua omvang? Ook als dat betekent dat we daarvoor moeten inleveren op bijvoorbeeld kwaliteit en leefbaarheid?
4. Bij wie ligt de taak voor het voorzien in huurwoningen voor de inkomensgroep met een middeninkomen (ca. € 34.000 - € 45.000)?

Achtergrondinformatie: feiten en cijfers

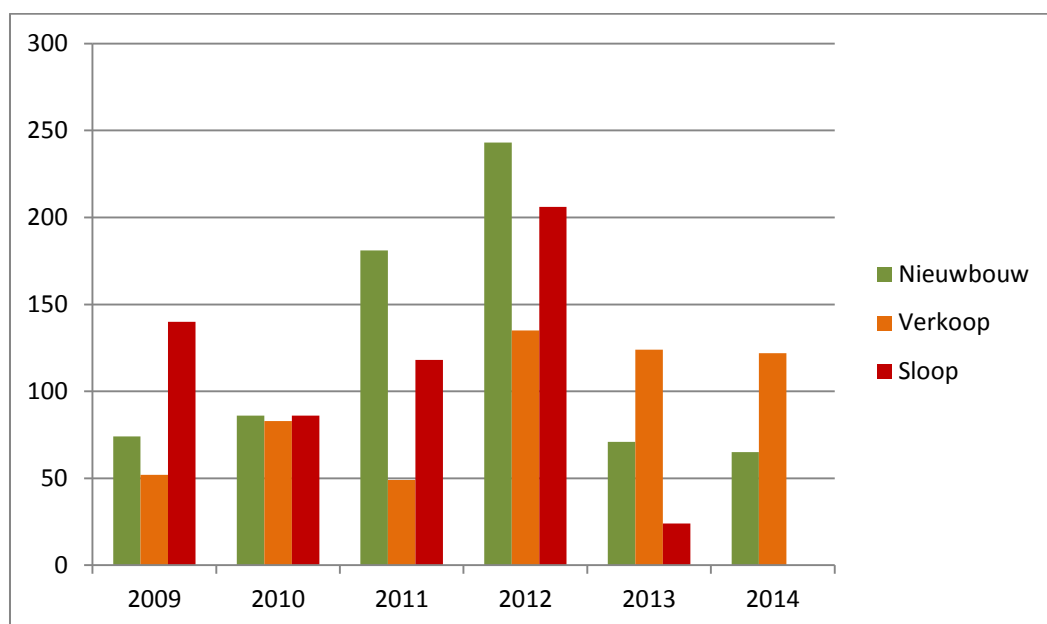
behorende bij beantwoording motie "stoppen en voorkomen van woningnood".

Informatie bij overweging 1: Nieuwbouw, verkoop en sloop

Welbions kan op basis van haar databestand teruggrijpen op gegevens vanaf 2009, het eerste jaar na oprichting van Welbions. We hebben dit jaar als ijkmoment genomen om de mutaties in de woningvoorraad in beeld te brengen.

Gerealiseerde aantallen nieuwbouw, verkoop en sloop (bron: Welbions)						
	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Nieuwbouw						
Sociale huur	46	80	139	243	56	48
Vrije sector	28	6	42		15	17
Koop						
Verkoop	52	83	49	135	124	122*
Sloop	140	86	118	206	24	0
Ontwikkeling woningvoorraad Welbions	-/- 118	-/- 83	-/- 14	-/-98	-/- 77	-/- 34
Ontwikkeling sociale huurvoorraad Welbions	-/- 146	-/- 89	-/-28	-/-98	-/- 92	-/- 51

* exclusief 23 woningen duurdere segment



Zoals uit bovenstaande tabel en grafiek blijkt, is de sociale huurvoorraad in de afgelopen 6 jaar met ruim 500 betaalbare woningen gekrompen.

Nieuwbouw. Na 2012 is de nieuwbouwproductie teruggelopen naar gemiddeld 50 woningen per jaar. Hierover zijn vanaf 2013 prestatieafspraken gesloten. In de onlangs gesloten prestatieafspraken is de nieuwbouw op 50 sociale huurwoningen per jaar vastgesteld. De nieuwe sociale huurwoningen zijn over het algemeen gerealiseerd in de prijsklasse net onder de maximale huurtoeslaggrens (€ 703) of net onder de tweede aftoppingsgrens (618). Dit is dus niet het goedkope huursegment. Er zijn met Welbions geen afspraken gemaakt over koop of vrije sector huurwoningen. In de nieuwe Woningwet is het werkdomein van de corporatie verder afgebakend. Koopwoningen en vrijesector huurwoningen kunnen alleen nog onder strikte voorwaarden gebouwd

worden door de corporatie in een aparte entiteit. In het kader van de woonvisie zullen we moeten nagaan of hier een opgave ligt voor de woningcorporatie.

Verkopen. De verkopen zijn de afgelopen vijf jaar toegenomen. In de prestatieafspraken van 2013-2014 was een gemiddelde doelstelling van 100 woningen afgesproken. Deze doelstelling is in de prestatieafspraken van 2015-2016 opgehoogd naar een gemiddelde van 125 per jaar. Welbions heeft deze verkoopopbrengst nodig voor het garanderen van betaalbaarheid en kwaliteit van de sociale huurvoorraad. Het gaat hierbij om een maximale verkoopdoelstelling.

- Een belangrijke oorzaak van de afgenomen bouwproductie en de toegenomen verkoop is de verhuurdersheffing die de verhuurders sinds 2013 aan de landelijke overheid moeten afdragen. Vóór de invoering van deze heffingen kwamen deze gelden te goede aan de beschikbaarheid en betaalbaarheid van huurwoningen.

Sloop. Gemiddeld heeft Welbions 100 sociale huurwoningen gesloopt in de afgelopen periode ten behoeve van herstructurering van Klein Driene en de Hengelose Es Noord. Sinds de afgelopen 3 jaren is op basis van prestatieafspraken, de sloop teruggebracht naar ca. 50 woningen per jaar. Hiervoor is een aantal sloopvoornemens uitgesteld en zijn sloop/nieuwbouw projecten omgevormd naar renovatieprojecten. In de onlangs vastgestelde prestatieafspraken is afgesproken dat er eerst een concreet plan voor de herontwikkeling moet zijn voordat er gesloopt gaat worden. Ook voor de komende jaren is de verwachting dat de sloop op een gemiddeld niveau van ca. 50 woningen blijft.

Informatie bij overweging 2: woningzoekenden, inschrijftijd, zoektijd, aantal verhuringen, slaagkans, weigeringen.

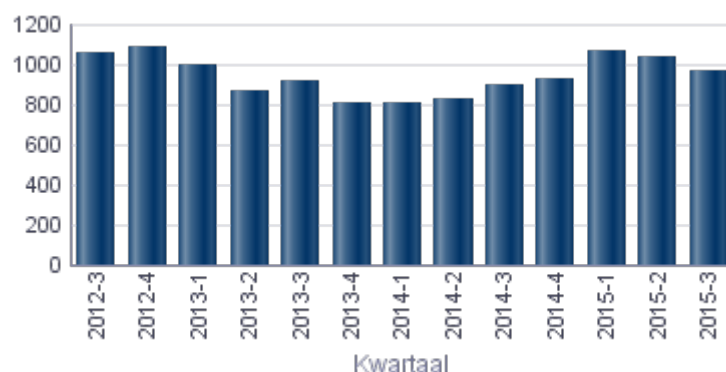
Feiten en cijfers

Een gekrompen woningvoorraad met ca. 500 betaalbare huurwoningen zegt nog niet iets over een feitelijk tekort of over een onaanvaardbare situatie. Om na te gaan of er op dit moment sprake is van een tekort is het goed om vraag en aanbod in beeld te brengen.

Om de druk op de sociale huurmarkt te bepalen moet naar verschillende indicatoren worden gekeken om een juist beeld te krijgen. De belangrijkste indicatoren zijn: inschrijftijd, zoektijd, aantal verhuringen, slaagkans, weigeringen. Hierbij kijken we naar de doelgroep actief woningzoekenden. Dit zijn woningzoekenden die minimaal vier keer per jaar reageren op een vrijkomende woning.

Aantal actief woningzoekenden

Onderstaand het aantal actief woningzoekenden per kwartaal. Om het aantal actief woningzoekenden per jaar te bepalen kunnen de 4 kwartalen niet bij elkaar worden opgeteld (een woningzoekende reageert meestal in méér kwartalen waardoor er veel dubbeltellingen plaatsvinden).

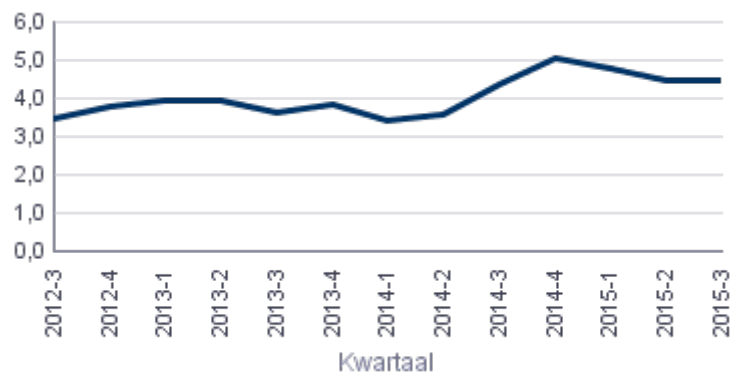


Het aantal actief woningzoekenden schommelt rond de 1000 mensen per kwartaal. In 2013 en 2014 lag het aantal wat lager, maar nu zit het aantal weer rond het niveau van 2012.

Inschrijftijd van een actief woningzoekende

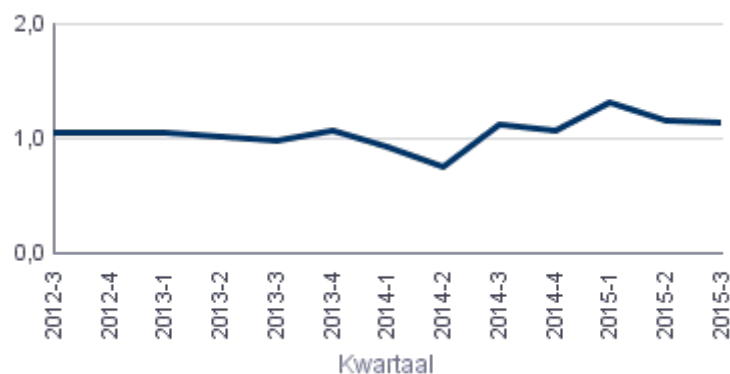
Onderstaand de inschrijftijd van alle woningzoekenden. Inschrijftijd moet niet verward worden met zoektijd. Veel mensen schrijven zich uit voorzorg in en 'sparen' op die manier inschrijftijd. Op het

moment dat men daadwerkelijk wil verhuizen is de kans dat de gewenste woning wordt toegewezen groter. Dit gedrag bepaalt daarmee sterk de inschrijftijd, maar zegt nog niets over de tijd die het kost om daadwerkelijk een geschikte woning te vinden.. De gemiddelde inschrijftijd in de afgelopen jaren ligt tussen de 3,5 en 5 jaar. De gemiddelde inschrijftijd is ten opzichte van 2012 verder opgelopen naar momenteel 4,5 jaar.



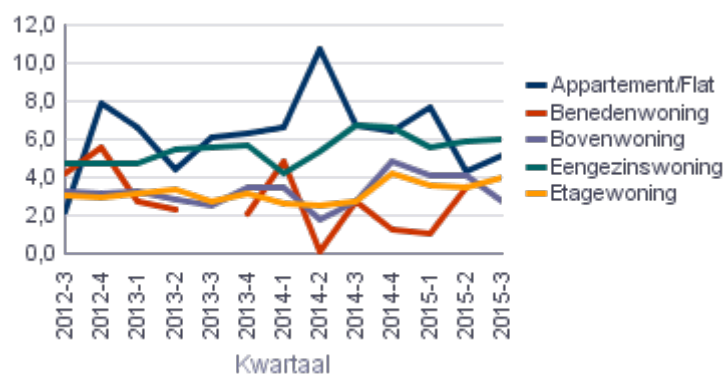
Zoektijd van een actief woningzoekende

Naast inschrijftijd is het begrip zoektijd belangrijk. Dit geeft de tijd weer waarin mensen daadwerkelijk zoeken naar een andere woning (de tijd van het starten van de zoektocht tot het accepteren van een (andere) woning. De zoektijd schommelt tussen de 1 en 1,5 jaar en is dus een stuk lager dan de gemiddelde inschrijftijd. De zoektijd is vanaf 2012 een klein beetje gestegen.



Inschrijftijd per woningtype

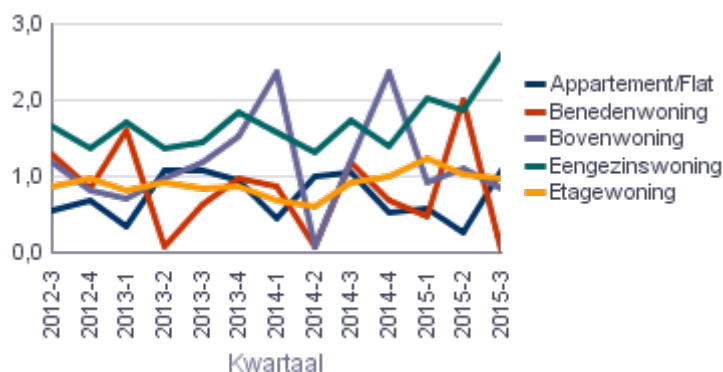
De (gemiddelde) inschrijftijd verschilt per woningtype. Voor eengezinswoningen is deze meestal het hoogst (4 tot 6 jaar). Voor etagewoningen en boven/benedenwoningen is deze het laagst (0 tot 4 jaar). De uitschieter in de grafiek (11 jaar voor een appartement) wordt veroorzaakt doordat een/enkele woningzoekenden met zeer veel inschrijftijd een woning heeft/hebben geaccepteerd. Gemiddelde genomen is de inschrijftijd ten opzichte van 2012 verder opgelopen. Let op: ook hier zegt inschrijftijd niets over de tijd die het kost om daadwerkelijk een woning te vinden.



Zoektijd per woningtype

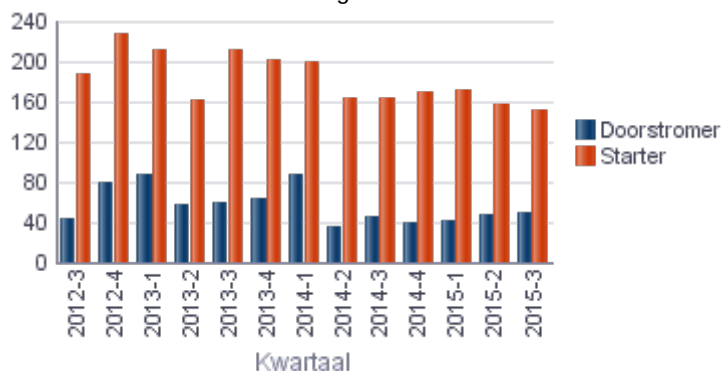
Ook hier is de daadwerkelijke zoektijd per woningtype een stuk lager dan de inschrijftijd. De zoektijd bij eengezinswoningen is het hoogst (1,5 tot 2,5 jaar). We zien dat de zoektijd voor dit

woningtype vanaf 2014 het meest is opgelopen ten opzichte van andere woningtypes. Het grillige verloop van bijvoorbeeld de zoektijd naar bovenwoningen wordt veroorzaakt door het relatief lage aanbod in dit segment.



Verhuringen naar doelgroep

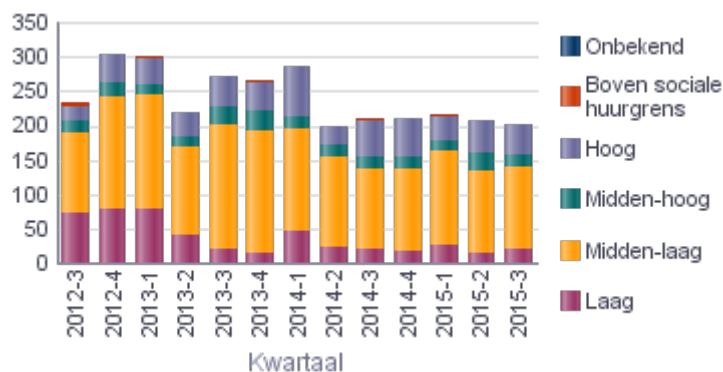
In Woningnet worden bij de verhuringen de doelgroepen starters en doorstromers onderscheiden (*). Het aandeel van de starters is een stuk hoger dan dat van de doorstromers.



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

Verhuringen naar huurklasse

Het aantal verhuringen is sinds medio 2014 afgenomen. Als gevolg van de verhuurderheffing ligt de nieuwbouwproductie momenteel een stuk lager dan in het verleden. Het aandeel van de goedkope woningen is gedaald. Bij mutatie worden huren meestal opgehoogd naar de streefhuur. Circa 75% van het aanbod heeft een huurprijs tot de 1^e aftoppingsgrens (voor 1 en 2 persoonshuishoudens)



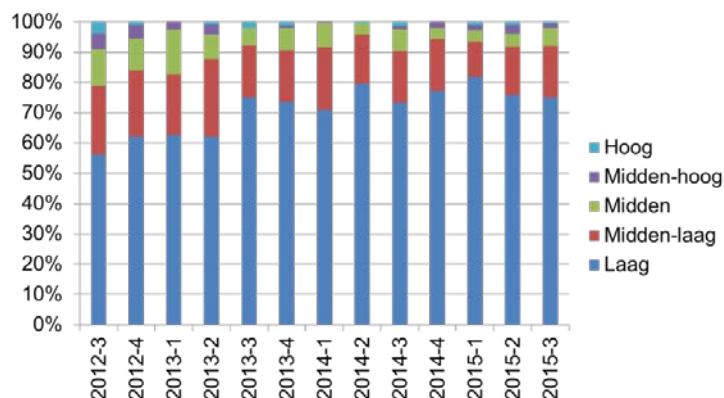
De huurklassen staan voor:

- Boven sociale huurgrens (liberalisatiegrens): >710,68
- Hoog (grens voor 65-plus): >618,24- <710,68

- Midden-hoog (tweede aftoppingsgrens): >576,87-<618,24
- Midden-laag (eerste aftoppingsgrens): >403,06-<576,87
- Laag (kwaliteitskortingsgrens): <403,06

Verhuringen naar inkomen

Als gevolg van de inkomensgrenzen die sinds enkele jaren van kracht zijn is de verhuur van woningen aan midden en hogere inkomens afgenomen ten gunste van de lage inkomens. Dat (incidenteel) ook woningen aan hogere inkomens worden toegewezen wordt voornamelijk veroorzaakt door urgent woningzoekenden en het feit dat af en toe woningen met een vrije sector huurprijs via Woningnet worden aangeboden.

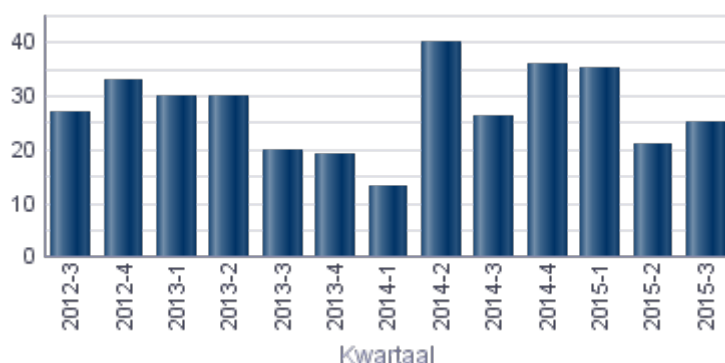


De inkomenscategorieën staan voor:

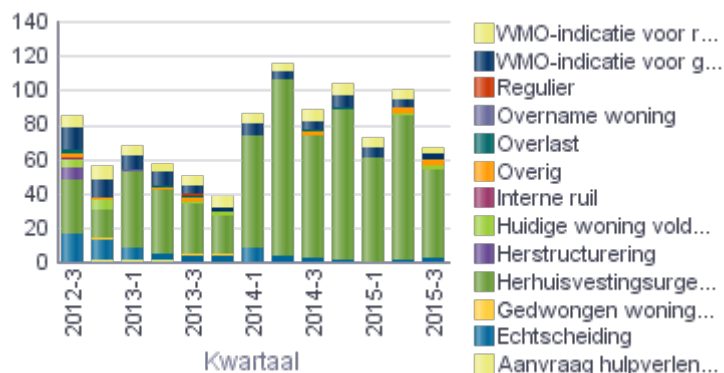
- Laag ≤ 21.950. (primaire doelgroep)
- Midden-laag = 21.951 t/m 29.825. (primaire doelgroep)
- Midden = 29.826 t/m 34.911. (secundaire doelgroep)
- Midden-hoog = 34.912 t/m 43.786. (lage midden-inkomens)
- Hoog > 43.786. (hoge midden-inkomens)

Verhuringen aan urgenten

Per kwartaal worden circa 30 woningen toegewezen aan urgenten. Het merendeel van de urgenten betreft herhuisvestingsurgenten. Dit aantal schommelt sterk en is afhankelijk van het aantal lopende sociaal plannen. Aangezien de laatste (voorzien) sociaal plannen in 2016 aflopen en de categorie herhuisvestingsurgent dus sterk afneemt komen er meer woningen beschikbaar voor reguliere woningzoekenden. Statushouders maken geen onderdeel uit van deze groep. Statushouders worden niet tot urgenten gerekend.



Dat verreweg de meeste urgenten herhuisvestingsurgenten betreft blijkt uit de onderstaande grafiek.

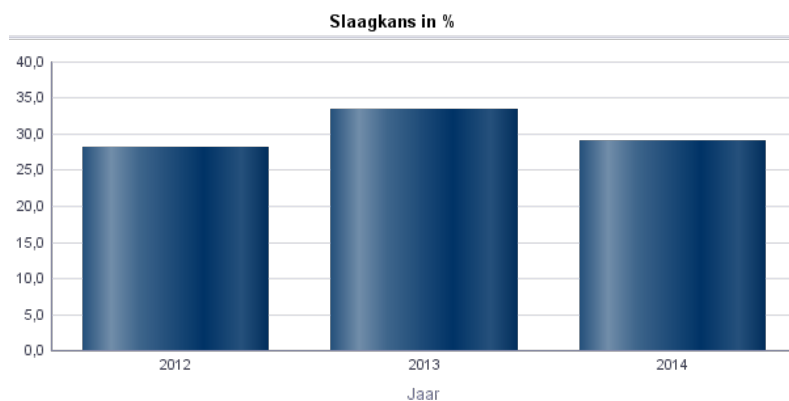


Verhuringen (algemeen) en slaagkansen

In de grafieken hiervoor zagen we al dat:

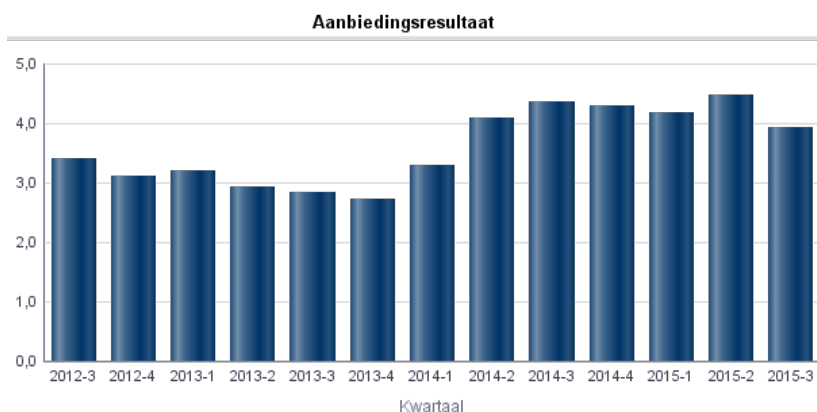
- Het aantal verhuringen in vergelijking met een aantal jaren geleden is gedaald.
- Het aantal actief woningzoekenden gemiddeld constant is gebleven.

De combinatie van beide factoren zorgt ervoor dat de slaagkans van woningzoekenden de afgelopen jaren weliswaar heeft gevarieerd, maar ruim boven het in het convenant genoemde minimum van 20% heeft gelegen.



Weigeringen / aanbiedingsresultaat

Het aanbiedingsresultaat geeft het aantal keren weer dat een woning wordt aangeboden inclusief de aanbieding waarmee de verhuring tot stand komt. Het cijfer zegt daarmee iets over hoe vaak woningzoekenden een woning weigeren. Het aanbiedingsresultaat van huurwoningen is na een aanvankelijke daling in 2012 en 2013, met name in 2014 gestegen naar bijna 4. De reden van het oplopen van het aanbiedingsresultaat is vaak dat, als de inschrijftijd oploopt, woningzoekenden minder genegen zijn om hun opgespaarde inschrijftijd in te leveren als de woning niet helemaal aan hun wensen voldoet. Hiervoor zagen we dat in dezelfde periode de gemiddelde inschrijftijd in 2014 ook enigszins is gestegen. Een andere oorzaak is dat het aanbiedingsproces sneller verloopt dan in het verleden. Een woning wordt nu sneller aan de volgende kandidaat aangeboden.



Informatie bij overweging 3:

In het Rigo rapport wordt aangenomen op basis van de Primos 100% economische basisvariant dat in de periode 2014 tot 2025 de behoefte in de kernvoorraad toeneemt zowel in Hengelo (+ 580 woningen) als in Borne (+230 woningen). Dit is ingegeven door de vergrijzing en de daarmee samenhangende huishoudensverdunning. Na 2025 neemt deze behoefte weer af. De toename is minder groot naarmate de koopkracht sterker toeneemt (Primos 100% positief) of als de demografische ontwikkeling negatiever uitpakt.

De ophoging van de taakstelling voor de huisvesting van statushouders door de grote toestroom van vluchtelingen is bij de berekeningen nog niet meegenomen. Op dit moment worden er op rijksniveau maatregelen onderzocht om de huisvesting van statushouders buiten de sociale woningvoorraad van de corporatie op te lossen. Hiermee wil het rijk de druk op de sociale huurmarkt ontlasten. Voor de toekomstige behoefte aan sociale huurwoningen kijken we daarom naar het prognose model van Rigo en laten we de extra taakstelling voor huisvesting statushouders buiten beschouwing.

Informatie bij overweging 6: doorstroming

In 2011 is een woontevredenheidsonderzoek gehouden onder huurders van Welbions. Hierin is tevens gevraagd naar verhuisplannen en verhuishensen. Dit onderzoek is echter onvoldoende actueel om hier op dit moment betrouwbare uitkomsten op te baseren.

Bevorderen van doorstroming zorgt voor verhuisbewegingen en dynamiek op de markt. Hoewel er (netto) geen woningen aan de sociale huurvoorraad worden toegevoegd kan de beschikbaarheid van sociale huurwoningen worden vergroot door de te realiseren verhuisketen. Maatregelen die de doorstroming kunnen bevorderen moeten naar onze mening dan ook ten volle worden benut. In het convenant hebben we ingezet op twee doelgroepen van beleid: de senioren en de goedkope scheefwoners.

Wij hebben Welbions gevraagd om informatie te verstrekken over de gerealiseerde doorstroming onder huurders.

- Pilots doorstroming senioren

Senioren willen we stimuleren te verhuizen naar een gelijkvloerse woning binnen een woonservicegebied waar men langer zelfstandig thuis kan wonen. Senioren die een eengezinswoning achterlaten krijgen bij voorkeur toegang tot deze woningen. Hiermee komen schaarse eengezinswoningen beschikbaar voor grotere huishoudens.

In Klein Driene zijn twee pilots gehouden om senioren te stimuleren naar een gelijkvloers appartement te verhuizen, waardoor men langer zelfstandig kan blijven wonen. Het resultaat van deze pilotprojecten was teleurstellend (met 3 respectievelijk 1 verhuizing als resultaat). De maatregelen die Welbions heeft ingezet waren op deze locatie niet succesvol. Deels heeft dit te maken met de grote huursprong (wat was de huurprijs?), deels ook met het matige voorzieningenniveau in de directe omgeving.

In Veldwijk Noord zijn op dit moment 42 appartementen in aanbouw. Op dit moment (voorlopig, nog niet definitief) is het resultaat dat 18 appartementen aan senioren worden verhuurd. Succesfactoren hierbij:

- Uit gesprekken met kandidaten bleek dat veel mensen die naar Park Veldwijk (willen) verhuizen een binding met de buurt hebben, bijvoorbeeld omdat ze er hebben gewoond.
- De wijk is/wordt enorm verbeterd.
- Er zijn veel voorzieningen in de directe omgeving (zoals het winkelcentrum).
- De huurprijs is aantrekkelijk. Overigens is de huurprijs van een deel van de appartementen in verband met het passend toewijzen (dat op 1 januari 2016 ingaat) verlaagd tot de 1^e aftoppingsgrens. Dit verlagen van de huurprijs verhoogd het onrendabele deel van de investering overigens behoorlijk.

Een deel van de 18 woningen die als gevolg van het doorstroomproject leeg komen worden ingezet om een doorstroomketen tot stand te brengen. Een succesvolle keten levert per nieuwbouwappartement 3 verhuizingen op.

- Doorstroming midden- en hoge inkomens (afname goedkope scheefheid)

Voor de goedkope scheefhuurders is tot nu toe geen pilot opgezet. In 2013 en 2014 is een inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd waarbij middeninkomens en hogere inkomens 4,5% respectievelijk 6% huurverhoging hebben gekregen (ten opzichte van 4% bij inkomens tot 34.000,- euro. De inkomensafhankelijke huurverhoging is daarmee al een generieke maatregel om de doorstroming te bevorderen. In het convenant hebben we afgesproken om de doorstroming van midden inkomens te monitoren.

Qua verhuizingen heeft dit het volgende resultaat gehad:

- In 2013 zijn circa 200 huishoudens met een inkomen boven € 34.000 vanuit een sociale huurwoning verhuisd.
- In 2014 (t/m oktober) was dit aantal circa 140.

Op basis van het aantal van 50 verhuizingen die in het convenant zijn genoemd kunnen we concluderen dat dit is gehaald. Wel moet hierbij de opmerking worden gemaakt dat een vergelijking met voorgaande jaren moeilijk is. Aangezien voor 2013 de inkomens van huurders onbekend waren kan niet worden bepaald of het aantal verhuizingen ook 50 hoger is dan in voorgaande jaren. Er is niet gemonitord waar deze scheefhuurders naartoe zijn verhuisd.