

**Gemeente Hengelo**

Gemeenteraad van Hengelo  
Postbus 18  
7550AA Hengelo

Postbus 18  
7550 AA Hengelo

| Onderwerp                                                      | Zaaknummer | Uw kenmerk | Datum            |
|----------------------------------------------------------------|------------|------------|------------------|
| onderzoek naar betaalbaarheid en beschikbaarheid Hengelo-Borne | 3153585    |            | 17 november 2020 |

Geachte heer/mevrouw,

De betaalbaarheid en beschikbaarheid van het wonen is één van de bijzondere aandachtspunten in het woonbeleid van de gemeente Hengelo. Dit onderwerp heeft ook de nadrukkelijke aandacht van uw raad. De woningmarkt ontwikkelt zich in snel tempo en dat vraagt dat we regelmatig onderzoek doen. Het onderzoek naar betaalbaarheid en beschikbaarheid is misschien wel één van de belangrijkste onderzoeken in dat verband en om die reden is dit onderzoek in 2020 opnieuw uitgevoerd. Zoals inmiddels te doen gebruikelijk doen we dit onderzoek samen met de gemeente Borne en Welbions. Ook huurdersorganisatie Ookbions is nauw betrokken bij het onderzoek.

Het onderzoek is in oktober opgeleverd en het college deelt en bespreekt graag de uitkomsten met uw raad. Het onderzoek is uitgevoerd door RIGO Research en Advies, dat ook de onderzoeken in 2015 en 2018 heeft uitgevoerd. Het is een omvangrijk en diepgaand onderzoek. Om die reden hebben we RIGO gevraagd een goed leesbare samenvatting te maken van het onderzoek. Deze samenvatting is als bijlage bij deze raadsbrief gevoegd.

Er is het afgelopen jaar een discussie ontstaan tussen gemeente en Welbions over omvang van de benodigde voorraad goedkope huurwoningen (woningen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens: € 432,51). In de woonvisie van de gemeente Hengelo is voor deze woningen een ondergrens van 3.200 opgenomen. Het aantal woningen van Welbions in deze prijsklasse ligt feitelijk al onder dat aantal en Welbions heeft ook altijd aangegeven niet aan dat aantal vast te zullen vasthouden. College en Welbions hebben uitgesproken de discussie te willen afronden, waarbij de focus niet zou moeten liggen op een getal, maar op de beschikbaarheid: zijn er in voldoende mate woningen beschikbaar voor de doelgroep die op deze woningen is aangewezen en kan de beschikbaarheid worden geborgd als de doelgroep in omvang verandert (groter of kleiner wordt).

Om die reden hebben wij specifiek onderzoek laten doen naar het vraagstuk rond betaalbaarheid en beschikbaarheid voor het goedkoopste deel van de voorraad en de mensen die op deze woningen zijn aangewezen. Ook hebben wij gevraagd mogelijke oplossingsrichtingen in beeld te brengen die kunnen helpen om richting te geven aan de oplossing. Een voorstel daartoe wordt op dit moment voorbereid en wij verwachten dat medio december met de raad te kunnen bespreken.

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

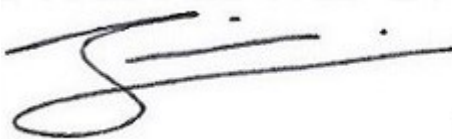
**Bezoekadres**  
Burgemeester van der  
Dussenplein 1

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

Het streven is er op gericht dat het college voor 15 maart komt met een aanvulling op de woonvisie. Deze aanvulling is dan afgestemd met de gemeenteraad en met Welbions en vormt de basis waarop Welbions het proces om te komen tot een bod en prestatieafspraken voor de periode 2021-2020 kan baseren.

Gelet op het belang van dit onderzoek voor de volkshuisvesting van Hengelo kunnen wij ons goed voorstellen dat uw raad hierover met het college van gedachten wil wisselen. In eerdere bijeenkomsten hebben we gemerkt dat er doorgaans veel (technische) vragen zijn over het onderzoek. Wij geven u in overweging om in een technisch beraad te spreken met de onderzoeker, de ambtelijke organisatie en Welbions over de technisch/inhoudelijke kant van het onderzoek voorafgaand aan een politieke markt. In een politieke markt zouden we dan het gesprek met uw raad kunnen voeren over de voorgestelde oplossingsrichting in relatie tot de noodzakelijke omvang van het goedkoopste deel van de voorraad.

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.**



# Inzicht in betaalbaarheid en beschikbaarheid

## De woningmarkt in Hengelo en Borne in 2020

Steven Kromhout

Veerle Veraart

Roland Goetgeluk



Gemeente  
Borne



Gemeente  
Hengelo

**welbions**  
Thuis in Borne  
en Hengelo



RIGO Research en Advies  
Woon- werk- en leefomgeving



Woningcorporatie Welbions en de gemeenten Hengelo en Borne hebben RIGO opnieuw onderzoek laten doen naar de betaalbaarheid en beschikbaarheid in beide gemeenten.

Het onderzoek is een vervolg op eerdere onderzoeken in 2012, 2015 en 2018 en wordt gebruikt voor het monitoren van het woonbeleid. De uitkomsten dienen als input voor de vastgoedstrategie van Welbions en het lokale woonbeleid in Hengelo en Borne.

## Opbouw

- Woningvoorraad
- Doelgroepen
- Woonlasten en betaalbaarheid
- Beschikbaarheid
- Ontwikkeling woningbehoefte
- Conclusies

Deze management samenvatting is als volgt opgebouwd:

- Eerst beschrijven we de huidige woningvoorraad in Borne en Hengelo;
- Vervolgens gaan we in op de doelgroepen die in Borne en Hengelo wonen en hun woonsituatie;
- Daarna zoomen we in op de huishoudens die in een sociale huurwoning van Welbions wonen en analyseren hun woonlasten en de betaalbaarheid daarvan;
- We brengen ook de beschikbaarheid van sociale huurwoningen in beeld, aan de hand van cijfers van WoningNet;
- Als laatste gaan we in op de ontwikkeling van de woningbehoefte.
- Ten slotte trekken we conclusies, onder meer over de goedkope huurvoorraad.

# Woningvoorraad

## Borne

- 9.740 woningen

### Eigendom

- 70% koopwoningen
- 23% corporatiebezit

### Goedkope huurvoorraad

- 290 woningen
- De helft particulier bezit
- 6% van corporatiewoningen

## Hengelo

- 37.140 woningen

### Eigendom

- 57% koopwoningen
- 33% corporatiebezit

### Goedkope huurvoorraad

- 3.050 woningen
- 500 particulier bezit
- 20% van corporatiewoningen

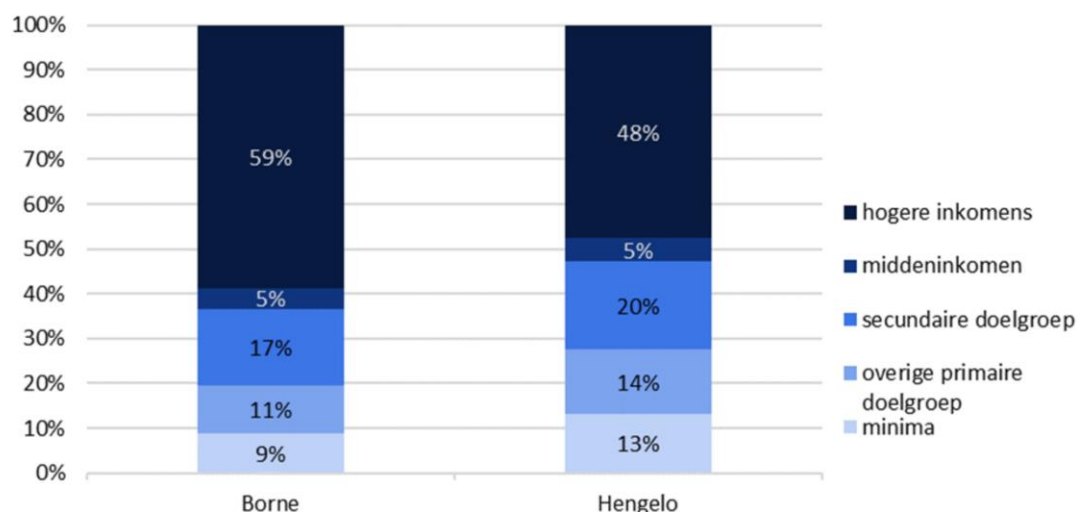
De bewoonde woningvoorraad bestond begin 2020 in Hengelo uit circa 37.140 woningen en in Borne uit 9.740 woningen.

De meeste woningen zijn in bezit van eigenaar-bewoners: in Hengelo gaat het om 57% en in Borne om 70%. Het corporatiebezit bedraagt in Hengelo 32% en in Borne 23%. Daarnaast zijn er woningen in het bezit van particuliere verhuurders. In Hengelo gaat het om 10% van de bewoonde voorraad en in Borne om 7%.

In totaal zijn er in Borne 290 en in Hengelo 3.050 goedkope huurwoningen, met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens (€432,51). In Borne wordt de helft van de goedkope voorraad verhuurd door particuliere verhuurders. In Hengelo geldt dat voor één op de zes goedkope huurwoningen.

In Hengelo heeft ongeveer 20% van de bewoonde woningcorporatievoorraad een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens en in Borne geldt dat voor 6%. Ter vergelijking: in 2018 was 14% van alle corporatiewoningen in Nederland een goedkope huurwoning.

# Doelgroepen



In Borne wonen 9.770 huishoudens. Een groot deel daarvan (37%) bestaat uit gezinnen.

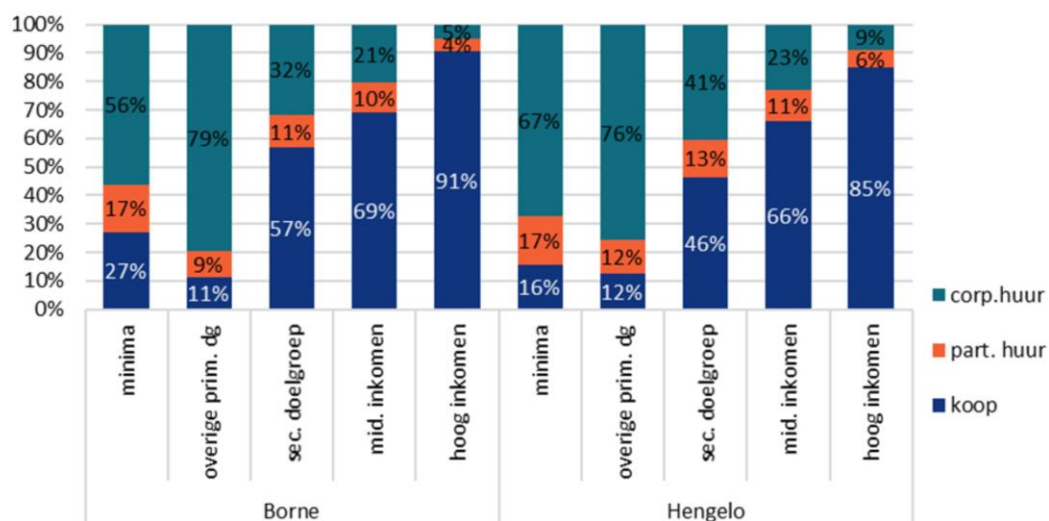
In Hengelo wonen 37.700 huishoudens. Een relatief groot deel daarvan (24%) bestaat uit alleenstaanden tussen 23 en 65 jaar.

Op basis van het inkomen van de huishoudens onderscheiden we in dit onderzoek de volgende doelgroepen (prijspeil 2020):

- Minima: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot het sociaal minimum.
- Primaire doelgroep: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen en vermogen waarmee zij in aanmerking komen voor huurtoeslag.
- Secundaire doelgroep: huishoudens die niet in aanmerking kunnen komen voor huurtoeslag en met een belastbaar jaarinkomen tot €39.055.
- Middeninkomens: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen €39.055 en €43.574.
- Hogere inkomens: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen boven de €43.574.

Tussen 2018 en 2020 heeft een verschuiving plaatsgevonden van huishoudens in de primaire doelgroep naar de secundaire doelgroep. De totale doelgroep van corporaties met een inkomen tot €39.055 is nagenoeg hetzelfde gebleven met 37% in Borne en 47% in Hengelo. In Borne wonen met 59% de meeste hogere inkomens.

# Woonsituatie



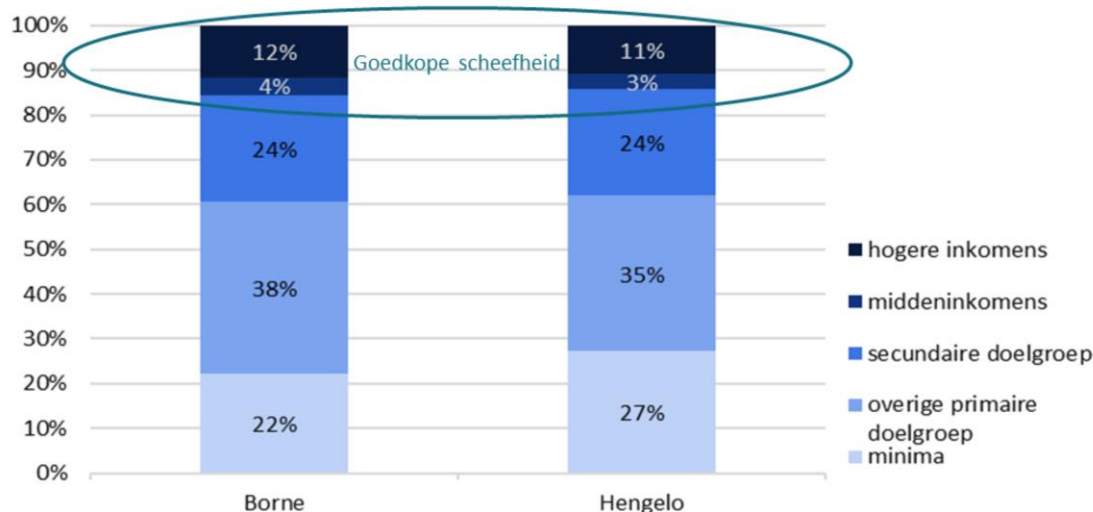
De meeste huishoudens die tot de minima en overige primaire doelgroep behoren, wonen in een corporatiewoning. Toch woont ook een deel in een koopwoning. Dit zijn waarschijnlijk vooral ouderen met een lage of geen hypotheek.

Van de secundaire doelgroep in Borne huurt 30% via een woningcorporatie. In Hengelo is dat ongeveer 40%.

Van de huishoudens met een hoog inkomen is het overgrote deel eigenaar-bewoner. De secundaire doelgroep en middeninkomens zitten daar tussenin.

In alle doelgroepen huurt tussen de 10% en 20% van de huishoudens in de particuliere huursector, behalve onder de hogere inkomens, waar het slechts voor ongeveer 5% van de huishoudens geldt.

## Doelgroepen in corporatiebezit tot € 737 Welbions



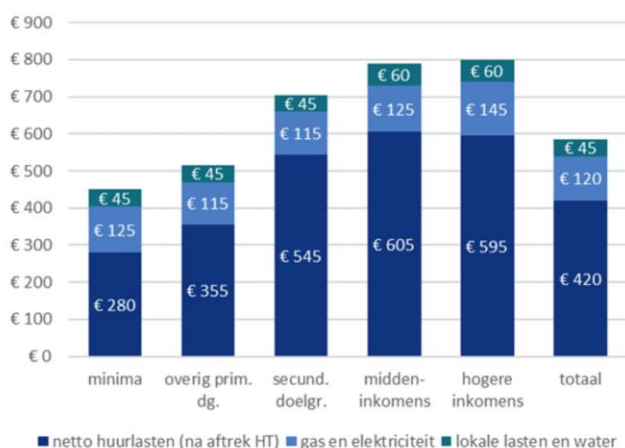
In deze en de volgende dia's zoomen we in op de huishoudens die in een sociale huurwoning van Welbions wonen.

In 2020 behoort in Borne 84% en in Hengelo 86% van deze huurders tot de doelgroep tot € 39.055.

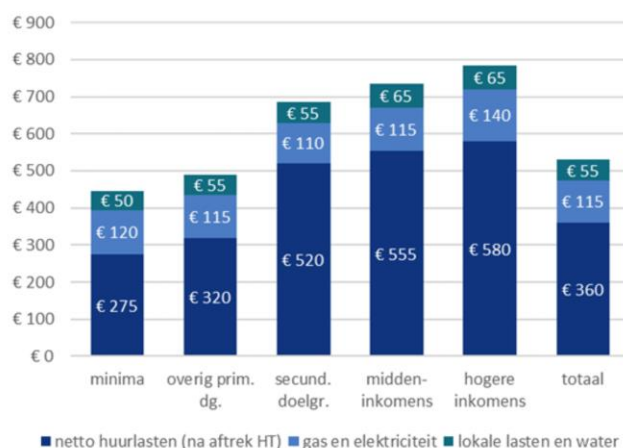
De term 'goedkope scheefheid' wordt landelijk gebruikt als aanduiding van de situatie dat iemand met een inkomen boven de € 39.055 in een woning woont met een huurprijs tot de liberalisatiegrens. In Borne woont 16% van de huurders goedkoop scheef en in Hengelo 14%. Deze percentages liggen lager dan landelijk (circa 18% in 2018).

# Woonlasten in corporatiebezit tot € 737 Welbions

## Borne



## Hengelo



Onder woonlasten worden de volgende kostenposten verstaan: a) netto huurlasten (na aftrek van een evt huurtoeslag), b) gas en elektriciteit; c) lokale belastingen en water.

Voor een doorsnee huurder van Welbions in Borne bedragen de woonlasten €595 per maand. In Hengelo zijn de woonlasten voor een doorsnee huurder van Welbions €540 per maand.

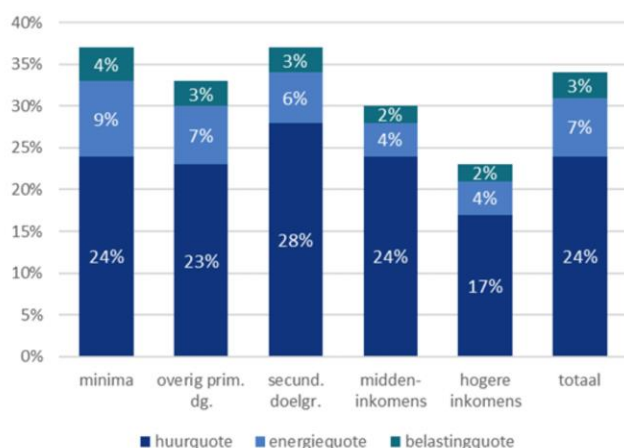
Het grootste gedeelte van dit bedrag bestaat uit de netto huurlasten: €420. De primaire doelgroep komt in aanmerking voor huurtoeslag, waardoor de huurlasten van deze doelgroep lager uitvallen dan die van de andere doelgroepen.

Het mediane bedrag dat sociale huurders betalen aan energiekosten is in Borne €120 per maand en in Hengelo €115.

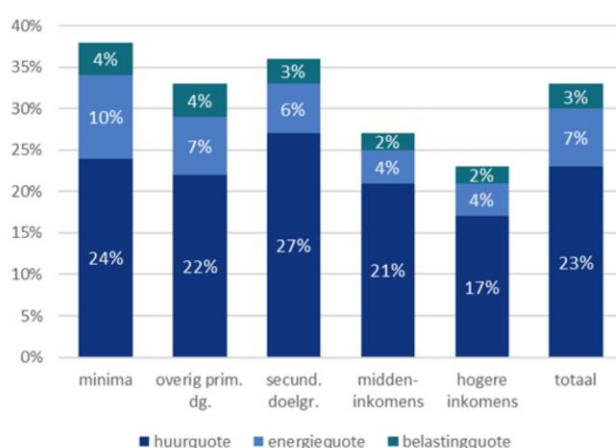
Daarnaast betalen huurders in Borne en Hengelo maandelijks respectievelijk €45 en €55 aan lokale lasten, zoals rioolheffing en zuiveringsheffing en aan water.

# Woonquotes in corporatiebezit tot € 737 Welbions

## Borne



## Hengelo



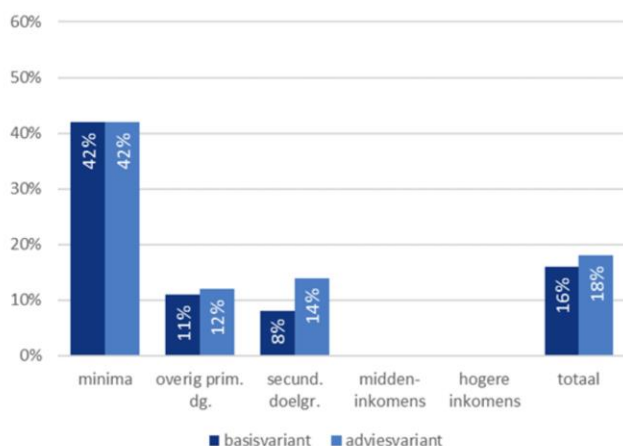
De woonlasten van een doorsnee huurder in Borne en Hengelo bedragen ongeveer een derde van zijn besteedbaar inkomen.

De woonquotes (de woonlasten in relatie tot het inkomen) laten geen grote veranderingen zien ten opzichte van 2018. Ook tussen de gemeente zijn geen grote verschillen zichtbaar.

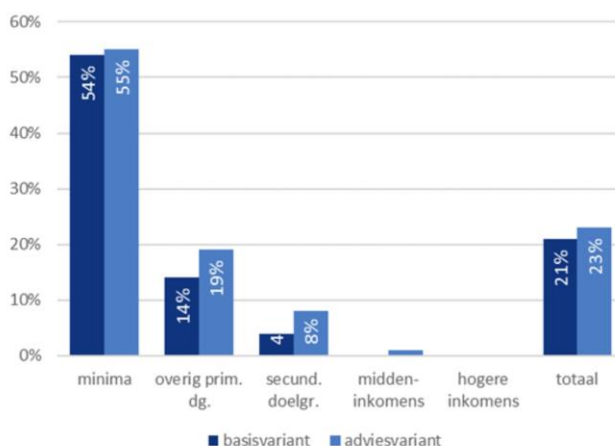
De woonquote neemt over het algemeen af, naarmate het inkomen hoger is. De woonquote voor huishoudens met een inkomen onder sociaal minimum het hoogst, gevolgd door de secundaire doelgroep.

## Betaalrisico's in corporatiebezit tot € 737 Welbions

### Borne



### Hengelo



Om de betaalbaarheid van woonlasten in te schatten is gebruikgemaakt van referentiecijfers van het Nibud over de overige noodzakelijke uitgaven van huishoudens (naast woonlasten).

Het Nibud levert referentiebedragen volgens twee varianten:

- In de basisvariant zijn de kosten van de overige uitgaven gebaseerd zijn op de minimale kosten die (volgens het Nibud) voor het betreffende huishouden gelden;
- In de adviesvariant is rekening gehouden met hogere kosten voor overige uitgaven naarmate het huishouden een hoger inkomen heeft.

Op basis van deze referentiebedragen en het inkomen is per huishouden de bestedingsruimte voor woonlasten bepaald. Als de woonlasten van een huishouden hoger zijn dan de bestedingsruimte van het huishouden, dan is er sprake van een betaalrisico.

In Borne heeft 16% tot 18% van de huurders van sociale huurwoningen van Welbions een betaalrisico en in Hengelo 21% tot 23% van de huurders. Bij de minima liggen deze percentages veel hoger: respectievelijk 42% en 55%.

Een betaalrisico hoeft overigens niet te betekenen dat huurders hun woonlasten niet meer kunnen betalen. Of huishoudens betalingsproblemen hebben, is mede afhankelijk van hoe goed huishoudens met geld om kunnen gaan.

## Beschikbaarheid WoningNet 2019

### Borne

- 985 actief woningzoekenden
- 100 verhuringen
- 7% goedkoop
- 10,1% slaagkans
- 5,5 jaar gemiddelde inschrijftijd
- 1,4 jaar gemiddelde zoektijd

### Hengelo

- 3.801 actief woningzoekenden
- 904 verhuringen
- 21% goedkoop
- 22,3% slaagkans
- 5,0 jaar gemiddelde inschrijftijd
- 1,6 gemiddelde zoektijd

Voor de beschikbaarheid aan sociale huurwoningen is gebruikgemaakt van cijfers van WoningNet.

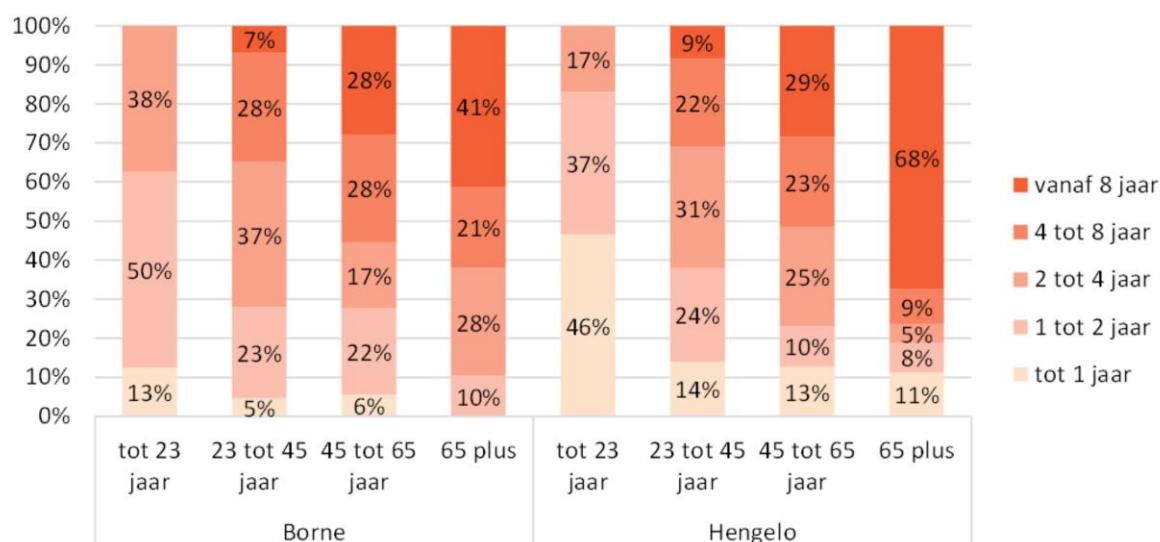
In 2019 hebben 985 woningzoekenden actief gereageerd op één of meer woningen in Borne en 3.801 in Hengelo.

In hetzelfde jaar werden 100 woningen in Borne verhuurd en 904 woningen in Hengelo. 7% van de verhuurde woningen in Borne en 21% in Hengelo had een contractuur tot de kwaliteitskortingsgrens.

Daarmee bedroeg de slaagkans van actief woningenzoekenden ruim 10% in Borne en ruim 22% in Hengelo.

Gemiddeld stonden woningzoekenden in Borne bij verhuring 5,5, jaar ingeschreven, waarvan zij 1,4 jaar actief hadden gezocht. In Hengelo bedroeg de gemiddelde inschrijftijd 5,0 jaar en de zoektijd 1,6 jaar.

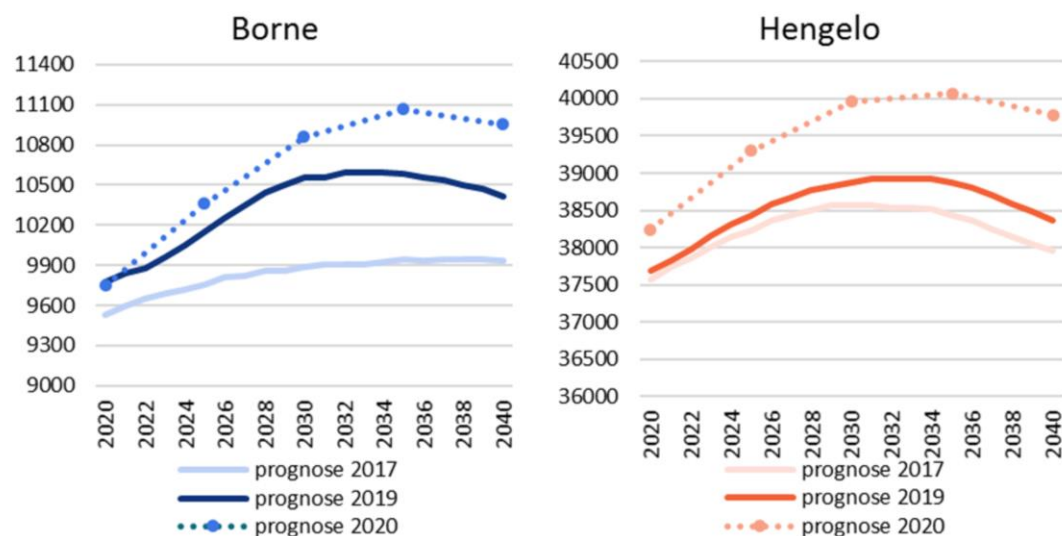
## Inschrijftijd Aanbodmodel en loting; WoningNet 2019



Binnen de gemiddelde inschrijftijd is sprake van een aanzienlijke spreiding.

Ouderen vanaf 65 jaar staan vaak veel langer ingeschreven dan jongeren. Ouderen schrijven zich vaak uit voorzorg in en bouwen daardoor veel inschrijftijd op. Jongeren zijn vaak actiever op zoek en minder kritisch dan ouderen. Vooral in Hengelo vinden veel jongeren snel een woning.

# Ontwikkeling huishoudens Primos 2017-2020



Om de ontwikkeling van de woningbehoefte te kunnen ramen is gebruikgemaakt van de Primosprognose 2019. In deze prognose wordt een grotere bevolkingsgroei verwacht dan in de prognose uit 2017, die in het vorige onderzoek gebruikt is.

Volgens de Primosprognose 2019 zal het aantal huishoudens in Borne de komende jaren stijgen van 9.770 in 2020 naar 10.550 in 2030. In de jaren daarna neemt het aantal huishoudens weer af, naar 10.420 in 2040.

In Hengelo zal het aantal huishoudens stijgen van 37.700 in 2020 naar 38.880 in 2030. Daarna neemt het aantal huishoudens weer af, naar 38.360 in 2040.

In beide gemeenten zal vooral het aantal alleenstaanden vanaf 65 jaar sterk toenemen, ook na 2030.

## Woningbehoefte en (mogelijke) opgave

|                    | Borne            |                     |                     | Hengelo          |                     |                     |
|--------------------|------------------|---------------------|---------------------|------------------|---------------------|---------------------|
|                    | voorraad<br>2020 | opgave<br>2020-2030 | opgave<br>2030-2040 | voorraad<br>2020 | opgave<br>2020-2030 | opgave<br>2030-2040 |
| totaal             | 9.740            | 770                 | -130                | 37.140           | 1.230               | -500                |
| waarvan huur       | 2.930            | 190                 | -140                | 15.900           | -20                 | -470                |
| waarvan corporatie | 2.200            | 140                 | -100                | 12.220           | -290                | -60                 |
| waarvan tot €737   | 2.110            | 140                 | -110                | 11.420           | -180                | -180                |
| waarvan goedkoop   | 140              | 10                  | 0                   | 2.550            | -60                 | -100                |

Op basis van de prognose van het aantal huishoudens en economische scenario's is woningbehoefte geraamd. Deze tabel toont de extra woningbehoefte ten opzichte van de bewoonde voorraad in 2020 volgens het economische basisscenario.

De groei van het aantal huishoudens leidt in 2030 tot een extra woningbehoefte van 770 woningen in Borne en 1.230 woningen in Hengelo. Daarna neemt de behoefte weer af, als gevolg van de verwachte krimp van het aantal huishoudens.

Uitgaande van de huidige woonpatronen en trends in het eigenwoningbezit zal de groei van de woningbehoefte vooral in het grondgebonden deel van de koopsector plaatsvinden.

De behoefte aan corporatiewoningen onder de liberalisatiegrens (€737) neemt tot 2030 toe met circa 140 woningen in Borne, terwijl in Hengelo een afname van 180 woningen is geraamd.

De hier gepresenteerde cijfers *kunnen* gezien worden als de opgave voor het woonbeleid voor de komende tien jaar, maar er zijn ook andere beleidskeuzes en -scenario's mogelijk. In het rapport zijn enkele varianten nader beschreven.

# Conclusies

## Huidige situatie

- De woningmarkt in Borne en Hengelo is relatief ontspannen
- Huurders van sociale huurwoningen hebben relatief lage woonlasten

## Uitdagingen

- Economische onzekerheid
- Groei en krimp
- Vergrijzing
- Verduurzaming

Het algemene beeld over de beschikbaarheid en betaalbaarheid van huurwoningen in Borne en Hengelo is dat de huidige situatie voor huurders die aangewezen zijn op sociale huurwoningen nog altijd relatief gunstig is, in vergelijking met de rest van Nederland. Er zijn relatief veel betaalbare (en in Hengelo goedkope) huurwoningen, de 'wachttijden' zijn relatief laag en dat geldt ook voor de woonlasten.

Borne en Hengelo krijgen de komende jaren wel te maken met een aantal uitdagingen:

- Als gevolg van de coronacrisis wordt een economische crisis voorzien. Die is niet direct reden om voor de woningbehoefte op lange termijn (2030, 2040) uit te gaan van het negatieve economische scenario. Wel is het verstandig om voor de korte termijn rekening te houden met een (tijdelijke) groei van de primaire doelgroep (waaronder minima).
- Uit de Primosprognose blijkt dat het aantal huishoudens in Borne en Hengelo tot 2030 nog zal groeien, om vooral na 2035 een dalende lijn in te zetten. Borne en Hengelo zullen de komende tien jaar goed moeten benutten om zich voor te bereiden op deze verwachte krimp.
- De komende jaren zal een steeds groter deel van de huishoudens in Borne en Hengelo uit ouderen bestaan. De behoefte aan zorg en aangepaste ouderenwoningen zal dus toenemen.
- Verhuurders en eigenaar-bewoners zullen de komende jaren investeringen moeten doen om hun woningen te verduurzamen. Die zullen naast minder CO<sup>2</sup>-uitstoot ook zorgen voor een lagere energierekening voor bewoners.

## Goedkope huurvoorraad in Hengelo

- Woonvisie: op peil houden voorraad
- Belangrijk voor jongeren tot 23 jaar (i.v.m. huurtoeslag) en minima
- Welbions hanteert flexibele huren
- Zo nodig wordt de huurprijs verlaagd
- Afspraak over slaagkans maakt harde norm goedkope voorraad overbodig

Aangeboden door Welbions

**Theresiastraat 14 I**

€ 465,78

Hengelo - Wijk 06 Wilderinkshoek - 3 kamers



### Woningomschrijving

Bij deze woning werkt Welbions met flexibel huren

Bent u jonger dan 23 jaar? Dan verlagen wij de rekenhuur naar € 432,00 zodat u huurtoeslag kunt aanvragen voor deze woning.

Hebt u een bijstandsuitkering of studeert u en krijgt u hiervoor studiefinanciering? Dan verlagen wij de netto huur naar € 432,00

< 15 >

In de woonvisie heeft de gemeente Hengelo ingezet op het op peil houden van de goedkope huurvoorraad, met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens (€432,51, prijspeil 2020).

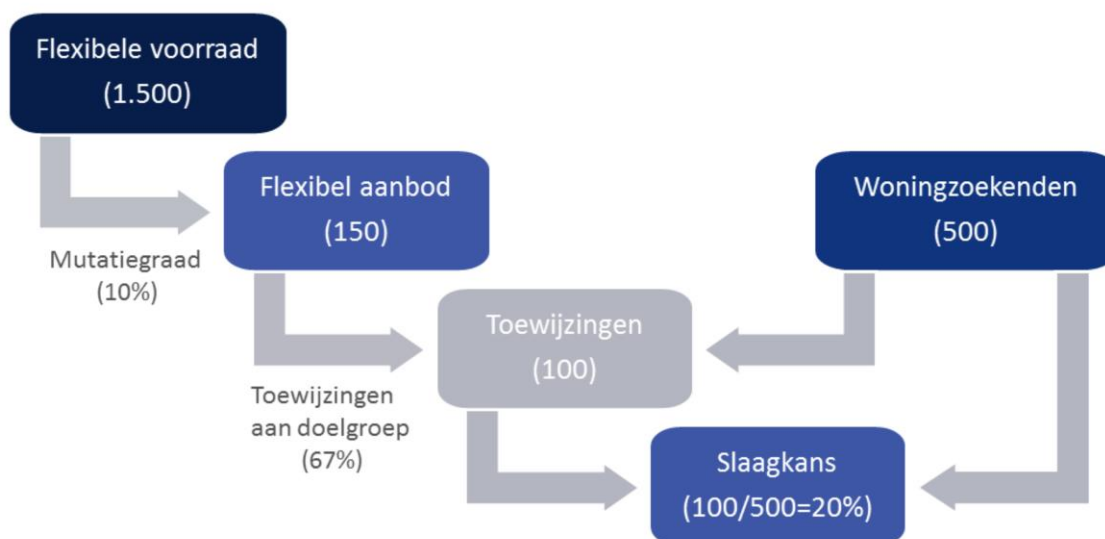
Qua betaalbaarheid is de goedkope huurvoorraad vooral van belang voor de huisvesting van jongeren met recht op huurtoeslag en huishoudens met een inkomen tot het sociaal minimum.

Welbions hanteert bij sommige woningen een flexibele huur, waarbij Welbions de huurprijs zo nodig verlaagt om de woning betaalbaar te maken voor de doelgroep, bijvoorbeeld jongeren tot 23 jaar en minima (zie plaatje advertentie).

In Hengelo hebben de gemeente en Welbions afgesproken te streven naar een slaagkans van ten minste 20% voor alle groepen woningzoekenden.

De slaagkansafspraken biedt voldoende mogelijkheden om te sturen op de beschikbaarheid van goedkope woningen voor jongeren en minima, zonder dat een harde norm wordt afgesproken voor het aantal goedkope huurwoningen in de voorraad.

# Flexibel huurbeleid Welbions



Als er in totaal 500 actief woningzoekenden zijn die tot de doelgroep voor een goedkope huurwoning behoren, dan is het aan Welbions om ervoor te zorgen dat er ten minste 100 woningen met een goedkope huur aan deze groep worden verhuurd, zodat de slaagkans van de doelgroep minstens 20% is.

Welbions kan binnen de voorraad woningen aanwijzen die een flexibele huur krijgen. Hierbij kan Welbions jaarlijks vooraf een inschatting maken van hoeveel woningen uit de flexibele voorraad vrijkomen (mutatiegraad) en welk percentage van deze woningen aan de doelgroep wordt verhuurd.

Door deze cijfers gedurende het jaar te monitoren kan Welbions zo nodig extra woningen met een flexibele huur aanbieden om aan de slaagkansnorm te voldoen.

RIGO verricht markt- en beleidsonderzoek en ondersteunt bij de ontwikkeling van beleid en strategie. We richten ons op de woon-, werk- en leefsituatie van mensen.

- *Woningmarktonderzoek*
- *Bevolkingsprognoses*
- *Haalbaarheidsonderzoek*
- *Leefbaarheidsonderzoek*
- *Evaluaties en monitors*
- *Rekenkameronderzoek*
- *Prestatieafspraken*
- *Woonvisies*
- *Strategisch voorraadbeleid*
- *Effectverkenningen*
- *Maatschappelijke kostenbatenanalyses*
- *Gebiedsgerichte programma's*