

Gemeenteraad van Hengelo
Postbus 18
7550AA Hengelo

Gemeente Hengelo

Postbus 18
7550 AA Hengelo

Onderwerp
Woonbehoefte onderzoek

Zaaknummer
2158635

Uw kenmerk

Datum
3 oktober 2017

Geachte heer/mevrouw,

Aanleiding

In de woonvisie van de gemeente Hengelo is opgenomen dat er periodiek onderzoek wordt uitgevoerd naar de woonbehoefte van zittende huurders en (ingeschreven) woningzoekenden. In een technisch beraad op 16 mei, aansluitend aan het werkbezoek bij Welbions, bent u geïnformeerd over de opdracht en de aanpak van het onderzoek. Het onderzoek is gebaseerd op bestaande informatie. Hiervoor is met name gebruik gemaakt van jaarverslagcijfers van de corporatie, informatie uit het woonruimteverdelingssysteem (Woningnet), de website waarstaatjegemeente.nl, het huurderstevredenheidsonderzoek van Welbions en de gemeentelijke buurtsignalering.

In de afgelopen periode heeft het kennispunt Twente in opdracht van de gemeente en in samenwerking met Welbions en Ookbions het woonbehoefte onderzoek uitgevoerd en opgeleverd. Met deze brief willen wij u informeren over de resultaten van het onderzoek. Het onderzoek is als bijlage meegestuurd bij deze brief.

Resultaten

In het onderzoek is de woonbehoefte geanalyseerd aan de hand van drie thema's: beschikbaarheid, betaalbaarheid en tevredenheid. Hieronder leest u de belangrijkste bevindingen uit de analyse van kennispunt Twente. In het onderzoeksverslag is dit nader toegelicht.

Beschikbaarheid:

- Het aandeel corporatiewoningen als percentage van de totale woningvoorraad kende zowel in Hengelo, Enschede als Almelo een vergelijkbare daling. Het aandeel corporatiewoningen ligt in Enschede en Almelo wel wat hoger dan in Hengelo.
- De goedkope en betaalbare sociale woningvoorraad in Hengelo is in vergelijking met Enschede, Almelo en het Nederlands gemiddelde ruim in omvang (+11%) ten opzichte van de doelgroep woonachtig in een huurwoning en met recht op huurtoeslag.
- De totale corporatievoorraad in Hengelo is net als in vergelijking met het landelijke beeld, 14% kleiner dan de totale sociale doelgroep.
- Het aantal ingeschreven woningzoekenden is de afgelopen jaren verder toegenomen. De piek in 2016 is te verklaren uit de samenvoeging van de woningzoekendenbestanden in Hengelo en Borne.
- Slechts 20% van de ingeschreven woningzoekenden is actief woningzoekende.
- Het aantal verhuringen en de slaagkans van actief woningzoekenden is relatief stabiel gebleven.
- De gemiddelde inschrijftijd bij acceptatie van een woning ligt op 3,6 jaar. De gemiddelde zoektijd ligt op 1,3 jaar. Deze cijfers zijn vergelijkbaar met 2015.

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

Bezoekadres
Hazenweg 121

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

Betaalbaarheid:

- De woonquotes van Hengelose huurders van corporatiewoningen liggen op 31,9%. Dit is net onder het Nederlands gemiddelde.
- De afname van het woningbezit van Welbions deed zich vooral voor in het goedkoopste huursegment.
- Huurders van goedkope huurwoningen verwonen gemiddeld 29,4% van hun inkomen, bij de duurste huurcategorie is dit veel hoger namelijk 39,7%.

Tevredenheid:

- De tevredenheid met de huidige huurwoning is ten opzichte van 2011 licht gestegen (6,8) en voor de buurt gelijk gebleven (6,7).
- De verhuisbereidheid in de sociale huursector is afgenomen van 27% in 2011 naar 21% in 2016.
- De Hengelose wijken, ook de wijken met veel sociale huurwoningen, kennen een stabiele vitaliteitsscore.

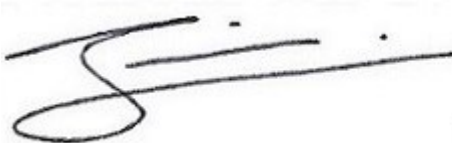
Het Kennispunt Twente verbindt alleen algemene conclusies aan dit onderzoek. De belangrijkste kengetallen laten een vrij stabiel beeld zien, of zelfs een kleine verbetering. De conclusies van Kennispunt Twente bevestigen het beeld dat de gemeente al eerder had over de sociale huurwoningmarkt in Hengelo.

Het college is van mening dat het waardevol is om deze onderzoeksresultaten te betrekken bij de discussie in de politieke markt over de nieuwe prestatieafspraken 2018-2019. Deze politieke markt is gepland in november. Dit geldt eveneens voor de uitkomsten van het huurderstevredenheidsonderzoek van Welbions waarvan u een publieksvriendelijke versie heeft ontvangen. Indien gewenst kan Kennispunt Twente de cijfers van het woonbehoefteonderzoek tijdens de politieke markt nader toelichten.

Wij hopen u met deze brief voorlopig voldoende te hebben 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.

Woonbehoefteonderzoek Hengelo 2017

Beschikbaarheid, betaalbaarheid
en tevredenheid onder de loep

Kennispunt Twente
Peter Scheltinga

Kennispunt
Twente

© 2017, Kennispunt Twente, Enschede. Auteursrechten voorbehouden.
Overname van dit rapport (of gedeelten daarvan) is toegestaan,
mits de bron wordt vermeld.

Inhoud

1	Inleiding.....	2
1.1	Aanleiding voor dit onderzoek	2
1.2	Achtergrond.....	2
1.3	Leeswijzer	2
2	Beschikbaarheid huurwoningen.....	3
2.1	Ontwikkeling aantal corporatiewoningen.....	3
2.2	Aantal corporatiewoningen vergeleken met de doelgroep.....	4
2.3	Kerncijfers woningzoekenden	4
3	Betaalbaarheid huurwoningen.....	6
3.1	Ontwikkeling aantal huurwoningen naar huurprijs.	6
3.2	Gemiddelde woonquote	6
4	Tevredenheid huurders	8
4.1	Huurderstevredenheidsonderzoek Welbions.....	8
4.2	Buurtsignaleringsysteem Hengelo	8
5	Conclusie	10

1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor dit onderzoek

In de woonvisie van de gemeente Hengelo is opgenomen dat er een periodiek woonbehoefteonderzoek wordt uitgevoerd, waarbij de woonwensen van huurders en (ingeschreven) woningzoekenden worden betrokken. De gemeente Hengelo, opdrachtgever van dit onderzoek, trekt hierin samen op met Welbions en huurdersvereniging Ookbions. Het woonbehoefteonderzoek vloeit voort uit een aangenomen motie van de gemeenteraad bij de behandeling van de woonvisie in november 2016.

1.2 Achtergrond

Gemeente Hengelo en Welbions willen bereiken dat er nu en in de toekomst voldoende betaalbare sociale huurwoningen zijn voor de sociale doelgroep. In dit licht brengt dit onderzoek de *huidige situatie* op de woningmarkt in beeld. We doen dit aan de hand van de thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid en tevredenheid van huurders. De gekozen opzet sluit aan bij de motie die bij de behandeling van de woonvisie is aangenomen en is vooraf besproken met het technisch beraad van de gemeenteraad.

In de woonvisie is opgenomen dat de woningvoorraad de komende jaren in omvang gelijk moet blijven, ook met betrekking tot het goedkope deel van de woningvoorraad. Dit is onderbouwd op basis van de middellange termijn prognoses uit het Rigo rapport over de ontwikkeling van de sociale doelgroep en over de ontwikkeling van het scheefwonen binnen/buiten de sociale woningvoorraad. Dit rapport dateert uit februari 2015. Later dit jaar zullen gemeente Hengelo en Welbions nieuw onderzoek laten verrichten naar de gewenste voorraadontwikkeling op (middel)lange termijn, gebaseerd op actuele prognoses.

1.3 Leeswijzer

In de volgende drie hoofdstukken wordt de huidige woonbehoefte in Hengelo behandeld. Het gaat om de thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid en tevredenheid. Hoofdstuk 5 bevat de belangrijkste conclusies.

2 Beschikbaarheid huurwoningen

2.1 Ontwikkeling aantal corporatiewoningen

Per 1 januari 2016 telde Hengelo 12.634 woningen corporatiewoningen. In 2012 bedroeg dit aantal nog 13.055. Het gaat hierbij hoofdzakelijk om woningen van Welbions. In 2013 nam het aantal corporatiewoningen met 150 af, in 2014 en 2015 was de afname respectievelijk -127 en -102.

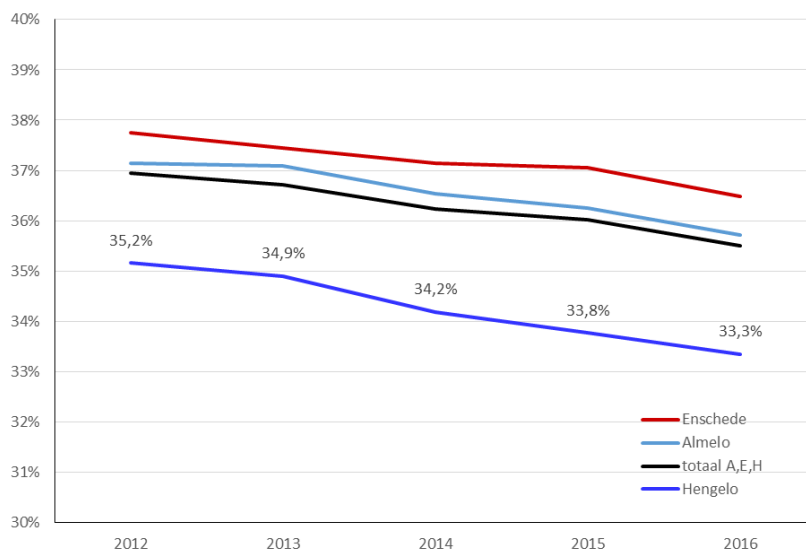
Tabel 1: Aantal corporatiewoningen in Hengelo, Enschede en Almelo, 2012-2016.

	2012	2013	2014	2015	2016
Aantal corporatiewoningen					
Almelo	11.884	11.911	11.750	11.702	11.576
Enschede	27.992	27.897	27.773	27.799	27.385
Hengelo	13.055	13.013	12.863	12.736	12.634
totaal	52.931	52.821	52.386	52.237	51.595
toename/afname aantal corporatiewoningen					
Almelo	27	-161	-48	-126	
Enschede	-95	-124	26	-414	
Hengelo	-42	-150	-127	-102	
totaal	-110	-435	-149	-642	

Bron: CBS

Eén op de drie Hengelose woningen (33,3%) was in 2016 een corporatiewoning (zie figuur 1). In 2015 was dit nog 35,2%. Enschede en Almelo kenden een vergelijkbare daling in het aandeel corporatiewoningen. Het aandeel corporatiewoningen ligt in deze twee steden wel wat hoger dan in Hengelo.

Figuur 1: Aandeel corporatiewoningen (als % van het totaal aantal woningen) in Hengelo, Enschede en Almelo, 2012-2016.



2.2 Aantal corporatiewoningen vergeleken met de doelgroep

Het aantal goedkope en betaalbare corporatiewoningen (huurprijs in 2015: < € 576,87) in Hengelo was in 2015 11% groter dan de doelgroep voor huurtoeslag. In 2014 lag dit cijfer vrijwel op hetzelfde niveau (12%) (zie tabel 2). In Almelo is de verhouding tussen het aantal goedkope corporatiewoningen en de doelgroep huurtoeslag wat krapper (1,04). Enschede springt er op dit punt echt uit met 0,78. Dit is te verklaren uit het feit dat veel studenten (met een laag inkomen) in een huurwoning wonen, die geen eigendom van een corporatie is.

Kijken we naar de totale voorraad sociale huurwoningen van corporaties, dan zijn er in Hengelo 14% minder corporatiewoningen dan huishoudens met een inkomen onder de € 38.950 (en wonend in een huurwoning). Hengelo ligt op dit punt precies tussen Almelo (0,92) en Enschede (0,80) in en wijkt nauwelijks af van het landelijke cijfer (0,87).

In het goedkope en betaalbare segment is de huurmarkt in Hengelo dus verhoudingsgewijs ruim. Bekijken we de totale huurmarkt voor sociale huurwoningen, dan volgt Hengelo het landelijke beeld, waarbij de voorraad corporatiewoningen kleiner is dan het aantal huishoudens behorend tot de doelgroep.

Tabel 2: Verhouding aantal corporatiewoningen t.o.v. omvang doelgroepen, Hengelo, Enschede en Almelo, 2014-2015.

	2014	2015
Verhouding aantal goedkope en betaalbare corporatiewoningen t.o.v. de doelgroep huurtoeslag 1)		
Almelo	1,06	1,04
Enschede	0,77	0,78
Hengelo	1,12	1,11
Nederland	1,05	1,01
Verhouding aantal corporatiewoningen t.o.v. de doelgroep toewijzing sociale huurwoning 2)		
Almelo	0,93	0,92
Enschede	0,79	0,80
Hengelo	0,86	0,86
Nederland	0,88	0,87

1): Het aantal goedkope en betaalbare corporatiewoningen (< € 576,82), gedeeld door het aantal huishoudens in de doelgroep huurtoeslag.

Betreft alle huishoudens die woonachtig zijn in een huurwoning.

2): Het aantal corporatiewoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens (€ 710,68), gedeeld door het aantal huishoudens in de doelgroep toewijzing sociale huurwoning (2015: € 38.950). Betreft alle huishoudens die woonachtig zijn in een huurwoning.

Bron: Waarstaatjegemeente.nl

De in tabel 2 getoonde gegevens hebben betrekking op 2014 en 2015. De gegevens over het jaar 2016 zijn op dit moment nog niet beschikbaar.

2.3 Kerncijfers woningzoekenden

Welbions telde medio 2017 16.445 ingeschreven woningzoekenden voor een woning in Hengelo/Borne. Dit betekent een lichte daling (-124) ten opzichte van eind 2016. In de voorgaande jaren nam het aantal ingeschreven woningzoekenden steeds toe (zie tabel 3). De toename in 2016 wordt deels veroorzaakt door het feit dat de woningzoekendenbestanden van Welbions en Woonbeheer Borne medio 2016 zijn samengevoegd.

In de periode 2014 t/m 2016 heeft ongeveer één op de vijf ingeschreven woningzoekenden in het voorgaande jaar gereageerd op een vrijgekomen huurwoning. Deze groep wordt de 'actief woningzoekenden' genoemd. Het aantal actief woningzoekenden lag eind 2016 flink hoger (+523) dan in 2014.

In 2016 waren er in totaal 882 verhuringen via Woningnet. Dit aantal ligt wat hoger dan in 2014 en 2015. Gemiddeld stonden nieuwe huurders gemiddeld 3,6 jaar ingeschreven. In 2014 was dit nog 2,9 jaar.

Tabel 3: Kerncijfers woningzoekenden, Hengelo 2014-2016.

	2014	2015	2016	2017
Ingeschreven woningzoekenden per 31 december	15.251	15.765	16.569	16.445 *)
Actief woningzoekenden per 31 december	2.862	3.035	3.385	
Aandeel actief zoekenden per 31 december	18,8%	19,3%	20,4%	
Gemiddelde zoektijd in jaren bij acceptatie	1,0	1,3	1,3	
Gemiddelde inschrijftijd in jaren bij acceptatie	2,9	3,8	3,6	
Slaagkans in %	27,7%	24,2%	27,9%	
Verhuringen	851	741	882	

Noot: Medio 2016 zijn de woningzoekendenbestanden van Woonbeheer Borne en Welbions samengevoegd.

* Het cijfer van 2017 heeft betrekking op 30-6-2017

Bron: Woningnet

De inschrijftijd bij acceptatie is het laagst bij de goedkoopste woningen (met een rekenhuur van minder dan €414,02).

Het woningtype waarvoor de minste inschrijftijd nodig is, is de benedenwoning. Voor een eengezinswoning is gemiddeld 5-6 jaar inschrijftijd nodig.

In de wijken Berflo Es en Noord is de benodigde inschrijftijd wat lager, de overige wijken verschillen op dit punt maar weinig van elkaar.

De gemiddelde *zoektijd bij acceptatie* was in de periode 2014 t/m 2016 iets meer dan een jaar en dus aanmerkelijk lager dan de gemiddelde *inschrijftijd bij acceptatie*. Zo'n jaar lijkt een geruststellend korte periode, maar bij dit cijfer hoort wel wat uitleg: Iemands zoektijd begint te lopen zodra hij/zij voor het eerst reageert op een woning. Om als actief woningzoekende in een bepaald jaar geteld te worden volstaat overigens één reactie. Belangrijk is vooral dat de gemiddelde zoektijd bij acceptatie alleen betrekking heeft op de groep die ook daadwerkelijk een woning toegewezen heeft gekregen. Dus als iemand jarenlang zonder succes reageert, dan zit dat niet in dat cijfer.

Daarom is het goed om ook te kijken naar de *slaagkans* in een bepaald jaar: De slaagkans is het aantal verhuringen in een jaar gedeeld door het aantal actief woningzoekenden in dat jaar. De slaagkans lag in 2014 en in 2016 op zo'n 28%, in 2015 op zo'n 24%. De gemiddelde van de slaagkans over de jaren 2014 t/m 2016 bedroeg 26,6%. Dat betekent dus dat iemand die actief zoekt een kans van iets meer dan één op vier heeft om binnen een jaar iets van zijn of haar gading te vinden.

Urgentie

Het aantal woningzoekenden met een urgentieverklaring is de laatste jaren sterk afgenomen. In 2014 waren er in Hengelo/Borne nog 271 woningzoekenden met een urgentieverklaring, in 2016 was dit gedaald naar 76. In dit jaar werden 29 woningen verhuurd op basis van urgentie. In 2014 was dit nog 115. De sterke daling wordt veroorzaakt door het feit dat een urgentieverklaring minder snel verleend wordt. Ook geeft een urgentieverklaring in Hengelo alleen nog maar voorrang op een etagewoning.

Loting en spoedzoekers

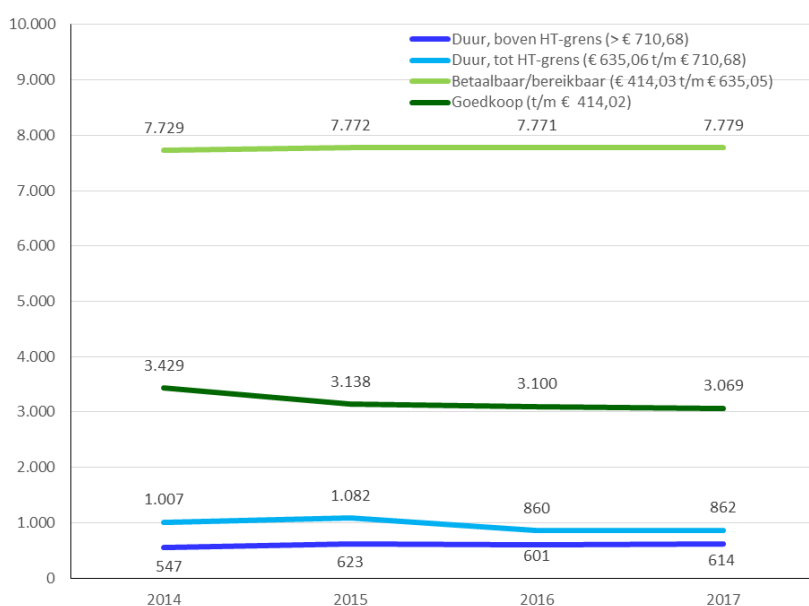
In de periode 2014 t/m 2016 werd 18% van de via Woningnet gepubliceerde woningen via loting verdeeld. Het systeem van loting is ingevoerd om 'spoedzoekers' (woningzoekenden die snel een woning nodig hebben, maar misschien geen urgentieverklaring hebben) de kans te geven om snel een woning te vinden. De inschrijftijd en voorrang zijn bij loting niet van belang, de rangorde komt namelijk willekeurig tot stand. Een speciaal computerprogramma bepaalt de volgorde. Woningzoekenden kunnen met meerdere woningen meeloten, zolang ze niet meer dan drie actuele reacties hebben. De gemiddelde inschrijftijd bij acceptatie was vrij laag, gemiddeld maar 4-5 maanden.

3 Betaalbaarheid huurwoningen

3.1 Ontwikkeling aantal huurwoningen naar huurprijs

Het totaal aantal woningen van Welbions in Hengelo bedroeg per 1 januari 2017 12.324. Dit is vrijwel hetzelfde aantal als één jaar eerder (12.332). In 2015 (-283) en 2014 (-97) kende Welbions een flinke afname van het aantal woningen, door sloop en verkoop van woningen. De afname deed zich vooral voor in het goedkoopste segment (t/m € 414,02) (zie figuur 2).

Figuur 2: Aantal huurwoningen van Welbions naar categorie, Hengelo 2014-2016.



3.2 Gemiddelde woonquote

Huurders van corporatiewoningen in Hengelo waren in 2015 gemiddeld 31,9% van hun besteedbaar inkomen kwijt aan woonlasten. Het gaat dan om de huur (incl. servicekosten en huursubsidie) gas, licht en water en afvalstoffenheffing en rioolrecht. In 2014 was de gemiddelde netto woonquote nog 31,2%.

De woonquote van Hengelo (31,9%) ligt vrijwel op het landelijk niveau (32,5%). In Enschede 'verwonen' de huurders van corporatiewoningen een iets groter deel van hun besteedbaar inkomen (33,9%). Almelo zit precies op het landelijk niveau (zie tabel 3).

Huurders van goedkopere woningen zijn gemiddeld 29,4% van hun besteedbaar inkomen kwijt aan woonlasten. Bij betaalbare en bereikbare huurwoningen zijn deze percentages iets hoger, namelijk respectievelijk 31,3% en 35,8%. Bij de duurste categorie corporatiewoningen zijn de bewoners een veel groter deel van hun inkomen kwijt aan woonlasten, namelijk 39,7%. Dit hoge percentage wordt deels veroorzaakt door het feit dat huurders in de duurste categorie corporatiewoningen niet in aanmerking komen voor huursubsidie. Daarnaast is het voor huurders van deze woningen met een inkomen dat veel hoger is dan €38,950 vaak aantrekkelijk om door te stromen naar een koopwoning.

Tabel 3: Gemiddelde woonquote, Hengelo vergeleken 2014-2015.

	2014	2015
Gemeente		
Almelo	31,7	32,5
Enschede	33,6	33,9
Hengelo	31,2	31,9
Nederland	31,6	32,5
Huurprijsklasse		
Goedkoop 1)	28,9	29,4
Betaalbaar	30,8	31,3
Bereikbaar	34,4	35,8
Vrije sector 2)	38,4	39,7
totaal Hengelo	31,2	31,9

1) Een maximale huurprijs van €403,06 (2015). Hierbij hoort bij toewijzing een inkomen van maximaal €21.950.

2) Een huurprijs van € 710,68 of hoger. Hierbij hoort bij toewijzing een inkomen van €38.950 of meer.

Bron: Waarstaatjegemeente.nl

4 Tevredenheid huurders

4.1 Huurderstevredenheidsonderzoek Welbions

In 2011 en 2016 heeft Welbions een onderzoek onder haar huurders laten uitvoeren naar de woontevredenheid.

De algemene tevredenheid (*rapportcijfer*) met de eigen woning nam in de periode 2011-2016 licht toe, van een 6,6 in 2011 tot 6,8 in 2016. De tevredenheid met de buurt bleef gelijk (6,7).

Tabel 4: Kerncijfers tevredenheid Hengelose huurders Welbions, 2011-2016.

	2011	2016
Algemene tevredenheid huidige woning	6,6	6,8
Tevredenheid met de buurt	6,7	6,7
Verhuisgeneigdheid (binnen 5 jaar)		
Eengezinswoning	17,8	14,1
Overig	35,7	28,2
totaal	26,7	21,1

Ook is gevraagd 'hebt u plannen om binnen 5 jaar te verhuizen'. In 2011 antwoordde 26,7% hierop met 'ja'. In 2016 was dit percentage duidelijk lager, namelijk 21,1%. Deze sterke daling van de verhuisgeneigdheid zal niet enkel veroorzaakt worden door de hogere tevredenheid met de eigen woning. Ook de beperktere financiële mogelijkheden van de huidige huurders om een woning te kopen spelen hierbij zeker een rol.

4.2 Buurtsignaleringsysteem Hengelo

Wat is buurtsignalering?

Buurtsignalering is een waarschuwingssysteem voor potentieel buurtverval. Het systeem geeft per subbuurt één signaal: de Vitaliteitsscore (VS). De Vitaliteitsscore is een totaalscore die wat zegt over de aantrekkelijkheid van de subbuurt (is het bijvoorbeeld een subbuurt waar men graag naar toe verhuist, of is het een subbuurt voor mensen die niets te kiezen hebben?). Deze totaalscore is gebaseerd op een set van 13 indicatoren van woning- en bewonerskenmerken¹. Het Hengelose Buurtsignaleringsysteem is objectief, actueel en fijnmazig. Belangrijk voor de interpretatie is dat de Vitaliteitsscore gemiddeld over de hele stad per definitie 0 is. Vrijwel alle buurten hebben een score die ligt tussen de -3 en +3.

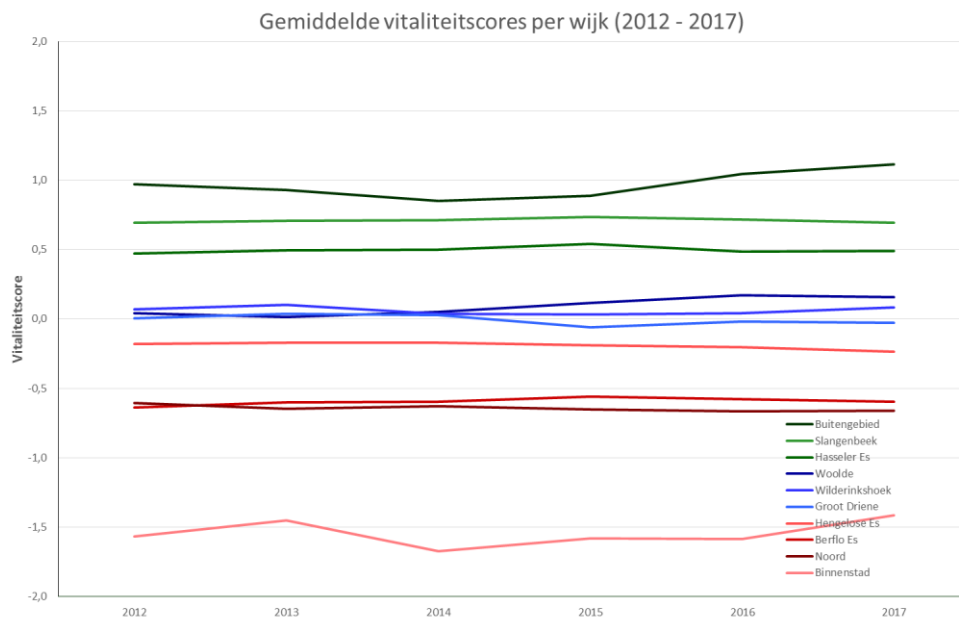
De wijken Buitengebied, Slangenbeek en Hasseler Es kennen een bovengemiddelde Vitaliteitsscore. Rond het Hengelose gemiddelde bevinden zich de wijken Woolde, Wilderinkshoek en Groot Driene. De verschillen tussen deze drie wijken zijn nog steeds vrij klein, maar wel toegenomen ten opzichte van 2012. De wijk Hengelose Es scoort iets onder het Hengelose gemiddelde, maar vertoont door de jaren heen een zeer stabiel beeld. De wijken Berflo Es en Noord kennen een zeer vergelijkbare score. Sinds 2013 kent de

¹ Het Hengelose buurtsignaleringsysteem bestaat uit de volgende 13 indicatoren:

1) Gemiddelde WOZ-waarde per woning, 2) % koopwoningen, 3) % eengezinswoningen, 4) % goedkope particuliere huurwoningen, 5) % leegstaande woningen, 6) % overbewoning, 7) % niet-westerse allochtonen, 8) % nieuwe Nederlanders, 9) % inwoners met een korte woonduur, 10) % inwoners met een lange woonduur, 11) % eenoudergezinnen, 12) % Werkloosheid, 13) % huurders met een huurachterstand

Berflo Es een iets betere score dan Noord, maar het verschil blijft beperkt. De wijk Binnenstad kent van alle wijken de laagste Vitaliteitscore. Het verloop van de score is wat schokkerig, wat verklaard kan worden door de beperkte omvang van deze wijk.

Figuur 3: Gemiddelde Vitaliteitscore per wijk, 2012-2016.



Belangrijk in het kader van dit Woonbehoefteonderzoek is dat we kunnen constateren dat de Vitaliteitscores van de Hengelose wijken de afgelopen jaren vrij stabiel zijn geweest. En dat dit ook geldt voor wijken met veel sociale huurwoningen, zoals Berflo Es, Noord en Hengelose Es.

5 Conclusie

In voorgaande hoofdstukken is aan de hand van de thema's 'beschikbaarheid', 'betaalbaarheid' en 'tevredenheid' de situatie op de Hengelose markt voor sociale huurwoningen uitvoerig beschreven. Hieronder volgen per thema de belangrijkste bevindingen.

Beschikbaarheid

Eén op de drie (33,3%) Hengelose woningen was in 2016 in eigendom van een corporatie. Dit percentage is de laatste jaren gedaald. Ook in Almelo en Enschede zien we een afnemend aandeel corporatiewoningen.

Onder een huurprijs van € 576,87 (prijspeil 2015) is de sociale huurmarkt in Hengelo verhoudingsgewijs ruim: het aantal woningen van corporaties onder deze grens is 11% groter dan het aantal huishoudens in huurwoning dat huurtoeslag zou kunnen krijgen. Bekijken we de totale markt voor sociale huurwoningen, dan volgt Hengelo het landelijke beeld, waarbij de voorraad corporatiewoningen zo'n 14% kleiner is dan het aantal huishoudens behorend tot de doelgroep toewijzing.

Het aantal ingeschreven woningzoekenden bevindt zich op een hoog niveau (16.445 medio 2017). Slechts een relatief klein deel van hen, zo'n 20%, heeft de voorgaande 12 maanden één keer of vaker op een woning gereageerd. Het aantal verhuringen bedroeg in de periode 2014-2016 gemiddeld 825 per jaar. De gemiddelde inschrijftijd bij acceptatie van de woning lag in 2015 en 2016 op respectievelijk 3,8 en 3,6 jaar. Voor een eengezinswoning is gemiddeld 5-6 jaar inschrijftijd nodig.

De gemiddelde *zoektijd bij acceptatie* was in de periode 2014 t/m 2016 iets meer dan een jaar en dus aanmerkelijk lager dan de gemiddelde *inschrijftijd bij acceptatie*. De gemiddelde zoektijd bij acceptatie heeft betrekking op de groep die ook daadwerkelijk een woning toegewezen heeft gekregen. Dit geldt maar voor zo'n 27% van de actief woningzoekenden, dus iets meer dan één op de vier.

Betaalbaarheid

Gemiddeld waren huurders van corporatiewoningen in Hengelo in 2015 31,9% van hun besteedbaar inkomen kwijt aan woonlasten. Hiermee ligt de woonquote van Hengelo vrijwel op het landelijk niveau (32,5%).

De afname van het woningbezit van Welbions in 2014 en 2015 deed zich vooral voor in het goedkoopste segment (t/m €414,02). Per 1 januari 2017 had Welbions 360 goedkope huurwoningen minder dan in 2014. Huurders van goedkope corporatiewoningen 'verwonen' gemiddeld 29,4% van hun inkomen, bij de duurste categorie is dit veel hoger, namelijk 39,7%.

Tevredenheid huurders

De tevredenheid van de huurders met de huidige woning is ten opzichte van 2011 licht gestegen (van 6,6 naar 6,8). De tevredenheid met de buurt is gelijk gebleven (6,7).

Steeds minder huurders zijn van plan binnen 5 jaar te verhuizen. In 2016 had 21% verhuisplannen, in 2011 was dit nog 27%.

Ook de Hengelose wijken met veel sociale huurwoningen (Berflo Es, Noord, Hengelose Es) kenden de afgelopen jaren een vrij stabiele Vitaliteitsscore. Dit duidt er op dat de aantrekkelijkheid van deze wijken niet is verminderd.

Conclusie

Het is vrijwel onmogelijk om één objectief eindoordeel te geven over de markt voor sociale huurwoningen. De rode draad in voorgaande hoofdstukken was echter wel dat de belangrijkste kengetallen een vrij stabiel beeld laten zien, of zelfs een kleine verbetering. Zo is de gemiddelde inschrijftijd bij acceptatie van een woning het laatste jaar iets gedaald en is de tevredenheid van de huurders licht verbeterd. De voorraad goedkopere woningen is in Hengelo de laatste jaren weliswaar afgenomen, maar de situatie in dit deel van de woningmarkt is nog steeds een stuk ruimer dan landelijk.