

Gemeenteraad van Hengelo
Postbus 18
7550AA Hengelo

Gemeente Hengelo

Postbus 18
7550 AA Hengelo

Onderwerp	Zaaknummer	Uw kenmerk	Datum
Woningmarktonderzoek Hengelo en Borne 2018	2273833		26 september 2018

Geachte heer/mevrouw,

In de prestatieafspraken met Welbions en Ookbions is opgenomen dat we in 2018 onderzoek doen naar de betaalbaarheid en beschikbaarheid van het wonen in Hengelo en Borne. Dit onderzoek is een vervolg op de onderzoeken die in 2012 en 2015 zijn uitgevoerd door Companen, respectievelijk RIGO.

De resultaten van het onderzoek treft u aan in het onderzoeksrapport dat als bijlage bij deze brief is gevoegd.

De conclusies en aanbevelingen zijn samengebracht in een leesbare samenvatting aan het begin van het rapport.

Hoe de onderzoeker tot deze conclusies en aanbevelingen is gekomen wordt onderbouwd in de overige hoofdstukken van het rapport.

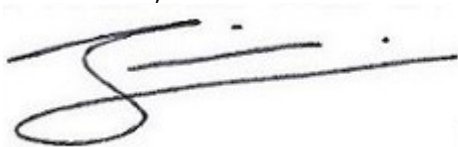
Het college herkent zich in de uitkomsten van het onderzoek en constateert dat deze in lijn zijn met de uitkomsten van de eerdere onderzoeken naar betaalbaarheid en beschikbaarheid en met de uitkomsten van het onderzoek dat EIB in het voorjaar van 2018 heeft uitgevoerd en waarover u op 6 maart bent geïnformeerd.

De uitkomsten van het onderzoek zijn van invloed op de vastgoedstrategie van Welbions voor de middellange en lange termijn, maar hebben ook invloed op het gemeentelijk woningbouwprogramma.

De uitkomsten van het onderzoek worden betrokken bij de evaluatie van de lopende prestatieafspraken en bij het maken van prestatieafspraken voor de periode 2020-2021.

Wij zouden graag met uw raad van gedachten willen wisselen over de inhoud van het rapport en de aanbevelingen die worden gedaan, bijvoorbeeld in een beeldvormende politieke markt.

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



De heer J. Eshuis



De heer S.W.J.G Schelberg

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

Bezoekadres
Hazenweg 121

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

Bladnummer

2

Zaaknummer

2273833

Uw kenmerk

Bijlagen: 1

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

Bezoekadres

Hazenweg 121

E-mailadres

gemeente@hengelo.nl

Telefoonnummer

14-074



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

RAPPORT 16 JULI 2018

Woningmarktonderzoek Hengelo en Borne 2018

Inzicht in behoefte, betaalbaarheid, beschikbaarheid en wonen met zorg



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.



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

RAPPORT 16 JULI 2018

Woningmarktonderzoek Hengelo en Borne 2018

Opdrachtgever

Gemeente Hengelo, gemeente Borne en Welbions

Contactpersonen

Peter Neuteboom (gemeente Hengelo)

Robert Jan Hakenstegen (gemeente Borne)

Robert Olde Heuvel en René Welhuis (Welbions)

Projectnummer

P37920

Datum

16 juli 2018

Auteurs

Marlies van der Vlugt

Johan van Iersel

Steven Kromhout

Liselotte Hagen

Inhoud

0.	Samenvatting	2
1	Inleiding	6
2	Actuele situatie	8
2.1	Inleiding	8
2.2	Omvang en samenstelling huishoudens	8
2.3	Omvang en samenstelling van de woningvoorraad	9
2.4	Samenstelling huurders in het corporatiebezit	12
2.5	Woonlasten van huurders in het bezit van Welbions	13
2.6	Samenvatting	19
3	Toekomstige ontwikkelingen	20
3.1	Inleiding	20
3.2	Ontwikkeling huishoudens tot 2025 en 2035	20
3.3	Ontwikkeling inkomensgroepen	23
3.4	Ontwikkeling woningbehoefte	25
3.5	Samenvatting	27
4	De benodigde sociale huurvoorraad	29
4.1	Inleiding	29
4.2	Ontwikkeling behoefte sociale huur	29
4.3	De gewenste differentiatie naar huurprijs	30
4.4	Invloedsferen: goedkope scheefheid	31
4.5	Invloedsferen: de particuliere huursector	32
4.6	Samenvatting	36
5	Beschikbaarheid en schaarste	37
5.1	Inleiding	37
5.2	Vraag en aanbod	38
5.3	Toewijzingen	40
5.4	Slaagkansen en inschrijftijden	42
5.5	Conclusies	45

6	Wonen met zorg en ondersteuning	46
6.1	Inleiding	46
6.2	Vergrijzing en toegankelijkheid	46
6.3	Intramuraal vastgoed	53
6.4	Een bredere blik	54
6.5	Samenvatting	57
7	Beleidsmatige consequenties	59
7.1	Inleiding	59
7.2	Beleidsmatige consequenties	59
Bijlage 1	Kaarten	63

Samenvatting

Dit rapport biedt een brede blik op de woningmarkt in de gemeenten Hengelo en Borne. De nadruk in deze studie ligt op de benodigde omvang en samenstelling van de sociale huurvoorraad. Er is niet met 100% zekerheid antwoord te geven op de vraag hoe groot de benodigde omvang zou moeten zijn, zelfs niet voor de korte termijn tot 2025. Wel wordt in deze studie een advies gegeven op basis van een heldere analyse van de actuele situatie en de verwachte toekomstige ontwikkelingen. Daarmee wordt concrete houvast geboden voor de beleidsmatige gevolgtrekking.

De actuele situatie

De gemeenten Hengelo en Borne verschillen op veel punten flink van elkaar. Hengelo is een provincie stad die een centrumfunctie vervult voor omliggende gemeenten. Borne is een groeikern, waarin jarenlang een belangrijk deel van de Twentse woningbehoefte is opgevangen. Deze geschiedenis is duidelijk zichtbaar in de opbouw van de bevolking en de woningvoorraad. In Hengelo wonen meer eenpersoonshuishoudens en in Borne meer gezinnen. In Borne liggen de inkomens hoger en is de doelgroep met een belastbaar jaarinkomen tot € 36.798 (38%) kleiner dan in Hengelo (48%). In Borne staan meer grondgebonden koopwoningen en in Hengelo meer huurwoningen. De omvang van de corporatie huursector bedraagt in Hengelo 34%; in Borne gaat het om 24%.

Van de sociale huurwoningen tot € 711 in Hengelo wordt ongeveer 16% bewoond door huishoudens die meer verdienen dan € 36.798. In Borne gaat het om 19%. Sinds 2015 is het een verplichting om meer dan 90% van de sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een lager inkomen. Mede daardoor ontstaat er nauwelijks scheefheid bij de toewijzing van woningen. Scheefheid ontstaat vooral doordat het inkomen van huurders in de loop der jaren stijgt en blijft (deels) in stand omdat men naar wens woont of omdat er weinig aantrekkelijke mogelijkheden zijn om naar door te stromen.

De huishoudens die scheefwonen zitten per definitie vrij ruim bij kas. Voor een andere groep huurders zijn de woonlasten lastig op te brengen en onder deze groep bevinden zich huurders met een betaalrisico. In Borne gaat het in totaal om 15% tot 17% en in Hengelo om 21% tot 24%. Dit is niet (of in ieder geval niet alleen) met huurbeleid op te lossen: overall bezien zijn de huurprijzen in Hengelo en Borne prima in lijn met het inkomen van de huurders. De groep met betaalrisico's heeft vermoedelijk in eerste instantie vooral behoefte aan ondersteuning bij de (financiële) administratie. Als de boekhouding niet kloppend te krijgen is, kan het zijn dat men moet verhuizen naar een goedkopere woning (die er vooralsnog voldoende zijn).

Toekomstige ontwikkelingen

Wat betreft demografische ontwikkelingen is in deze studie gewerkt met de Primosprognose 2017. Deze prognose wordt ook in andere studies (op gemeentelijk, regionaal en provinciaal niveau) gehanteerd. Volgens deze prognose neemt het aantal huishoudens in Hengelo met 1.070 huishoudens toe in 2018 tot 2025 en in Borne met 270 huishoudens. Naast de Primosprognose heeft het EIB een prognose opgesteld voor de gemeenten in Twente. Deze prognose komt met andere aannamen op wat andere aantallen uit voor Hengelo en Borne.

Al vrij snel komt volgens diverse prognosemodellen het einde van de groei van het aantal huishoudens in zicht. Na 2025 neemt de groei af en rond 2035 stabiliseert het aantal huishoudens, mogelijk gevolgd door een afname.

Voor de woningmarkt is niet alleen het totaal aantal huishoudens van belang, maar ook de samenstelling van de huishoudens. Deze verandert de komende jaren vooral als gevolg van de vergrijzing. In de komende jaren bereiken veel mensen in Hengelo en Borne de pensioengerechtigde leeftijd. Voor een deel van hen geldt dat het inkomen hierbij terugvalt tot onder de € 36.798, waardoor de doelgroep in omvang toeneemt. Uitgaande van de daeb-regeling gaan zij daardoor tot de doelgroep van corporaties behoren. Echter, velen van hen hebben een eigen woning en zullen in deze woning blijven wonen. Mede omdat ouderen de grondgebonden koopwoningen 'bezet' houden voor nieuwe jonge gezinnen, neemt vooral de behoefte aan dit segment toe.

Als gevolg van de vergrijzing en de voorspelde individualisering neemt ook de behoefte aan appartementen toe, in zowel de koop- als de huursector. Deels gaat het om specifiek voor ouderen geschikte woningen. Dit kan ook een 'grondgebonden appartement' zijn, zoals een wat kleinere gelijkvloerse woning, bijvoorbeeld een bungalow of hofje. De behoefte aan grondgebonden huurwoningen neemt af, vooral op de wat langere termijn. Deze afname ontstaat door het overlijden van oudere huurders en een beperkte nieuwe instroom van jongere huurders.

De benodigde sociale huurvoorraad

De behoefte aan sociale huurwoningen tot € 711 neemt in Borne niet of nauwelijks meer toe, uitgaande van constante woonpatronen en rekening houdend met generatieverschillen van ouderen. In Hengelo ontstaat er op korte termijn mogelijk nog een geringe toename van de behoefte aan sociale huurwoningen, maar al snel zal de behoefte stabiliseren en op langere termijn afnemen. Deze afname manifesteert zich vooral in het bezit van Welbions, ervan uitgaande dat de corporaties de verschillende doelgroepen in gelijke mate blijven bedienen. Deze ontwikkelingen zijn met bandbreedten omgeven. Afhankelijk van de economische ontwikkeling, de ontwikkeling van de goedkope scheefheid en de opvang van de doelgroep in het particuliere huursegment kan de behoefte wat hoger of lager uitvallen. De mate waarin is onzeker, waardoor er reden is om dit soort ontwikkelingen goed te monitoren.

De bevindingen in deze studie liggen in lijn met de resultaten van de vorige studie van RIGO (Betaalbaarheid en beschikbaarheid in Hengelo en Borne, 2015) en de recente studie van het EIB naar de ontwikkeling van de woningbehoefte in de gemeenten in Twente (Kwalitatieve woningvraag in Twente, EIB, 2017). Volgens het EIB neemt de behoefte aan gereguleerde huur (van corporaties of particulieren) meer af dan geraamd in deze studie. Daarvoor zijn twee voor de hand liggende redenen. Ten eerste gaat het EIB uit van een wat lagere groei van het aantal huishoudens, waardoor de totale behoefte lager uitvalt. Ten tweede gaat het EIB ervan uit dat het eigenwoningbezit meer toeneemt dan RIGO veronderstelt.

Beschikbaarheid en schaarste

Terwijl de toekomstige behoefte aan sociale huurwoningen niet of nauwelijks meer zal toenemen, kunnen er nog steeds kwetsbare doelgroepen niet aan bod komen als woningen niet (snel genoeg) beschikbaar komen. Om de beschikbaarheid van woningen en mogelijke schaarste op de woningmarkt in Hengelo en Borne te onderzoeken is gebruik gemaakt van registratiegegevens van WoningNet. Uit de analyse van deze gegevens blijkt dat het aantal woningzoekenden dat actief op zoek is naar een sociale huurwoning is toegenomen. Dit

komt mede omdat de dynamiek op de woningmarkt na de economische crisis in de volle breedte is toegenomen. Mogelijk zijn meer huurders bereid (of in staat) om een verhuizing te bekostigen. Als gevolg van het toenemend aantal actief woningzoekenden zijn – bij een gelijkblijvend aanbod – de slaagkansen van woningzoekenden in Hengelo gedaald. De gemiddelde inschrijftijd bij het accepteren van een woning is gestegen, mede vanwege een toename van het aantal woningzoekenden met een lange inschrijfduur (meer dan 10 jaar). Jongeren tot 23 jaar vinden gemiddeld binnen 1,5 tot 2 jaar een woning.

In Hengelo is het mogelijk om binnen enkele maanden een woning te vinden. In 2017 slaagden hierin bijna twintig woningzoekenden. Gemiddeld genomen vinden woningzoekenden een woning in Hengelo of Borne met een inschrijftijd van enkele jaren. Over het algemeen is er dus geen sprake van schaarste. Voor (senioren)flats is wel vaak meer inschrijftijd nodig, net als voor grote eengezinswoningen. Hierdoor kan het voor grote gezinnen lastig zijn om een passende woning te vinden.

Wonen met zorg en ondersteuning

De extramuralisering raakt uiteenlopende groepen inwoners. De meeste aandacht gaat vaak uit naar ouderen, omdat deze door de vergrijzing sterk in aantal toenemen. Ook voor andere groepen geldt dat de juiste condities voor zelfstandig wonen moeten worden gecreëerd.

Wat betreft ouderen geldt dat het over het algemeen een honkvaste en sectortrouwe groep is. De ouderen van de toekomst wonen met name in de koopsector en zullen daar veelal blijven wonen. Dit vooral in de huidige grondgebonden woning, die met enkele aanpassingen vaak geschikt te maken is. In de (sociale) huursector neemt het aantal ouderen slechts beperkt toe. De samenstelling van de groep oudere huurders van corporaties verandert wel: het gaat steeds vaker om ouderen met een lagere sociaal economische status.

Door de toename van het aantal ouderen neemt de aanpasbehoefte toe. De uitbreidingsbehoefte aan specifiek geschikte woningen neemt echter maar beperkt toe. Dit vooral omdat de bestaande voorraad vaak geschikt is om met ouderdomsbeperkingen in te blijven wonen. Dit geldt zeker voor Borne, maar ook voor het grootste deel van Hengelo. Wel zijn er enkele buurten die (gaan) vergrijzen en waar de woningvoorraad minder geschikt is. Deze buurten vergen mogelijk specifieke aandacht.

Terwijl de meeste ouderen zich prima in de bestaande voorraad kunnen redden, geldt dat niet voor de groep met zwaardere beperkingen. Het gaat hier niet om enorme aantallen, maar in Hengelo en Borne samen toch om ongeveer 160 ouderen. Deze ouderen hebben behoefte aan geclusterde woonvormen. De clustering biedt veiligheid/geborgenheid en de mogelijkheid voor enkele gezamenlijke voorzieningen. In Hengelo kunnen deze geclusterde woonvormen worden gecreëerd in voormalige verzorgingshuizen (of zijn al gecreëerd), in Borne is deze optie beperkt.

Voor de uitstroom uit beschermd wonen en de maatschappelijke opvang zijn jaarlijks niet meer dan enkele tientallen beschikbare woningen benodigd. Het gaat hier veelal om goedkope één- of twee kamerwoningen. Het grootste deel is immers alleenstaand en heeft een smalle beurs. Om de uitstroom goed te kunnen accommoderen is het zaak de goedkoopste delen van de voorraad (deels) te behouden / in stand te houden.

Beleidsmatige consequenties

Op basis van de analyse van de actuele situatie en de verwachte toekomstige ontwikkelingen in Hengelo en Borne is in hoofdstuk 7 van dit rapport een aanzet gegeven voor beleidsmatige consequenties. Hieronder staan ze per onderwerp samengevat.

- *Zet in op de kwaliteit en samenstelling van de woningvoorraad.* De woningmarkt in Hengelo en Borne is relatief ontspannen en diverse studies tonen aan dat de uitbreidingsbehoefte beperkt is.
- *Zorg ervoor dat mensen met financiële problemen de juiste ondersteuning krijgen.* Het kan gaan om hulp bij de administratie, schuldhulpverlening of – als de huur- en woonlasten structureel te hoog zijn – een verhuizing naar een betaalbare woning.
- *Monitor de werking van de woonruimteverdeling en voorkom dat kwetsbare groepen niet aan bod komen.* Het aantal actief woningzoekenden is toegenomen. Daardoor wint de inrichting van de woonruimteverdeling (de urgentieregelingen, de labeling, de voorrangscriteria etc.) aan belang.
- *Houdt de komende jaren de voorraad sociale huurwoningen grotendeels in stand en laat deze na 2025 geleidelijk afnemen.* Op de langere termijn zal de behoefte aan sociale huurwoningen gaan afnemen, dat bevestigen diverse studies. Vanwege de kwetsbare doelgroep is het verstandig om de voorraad niet te snel te laten afnemen.
- *Zorg voor voldoende doorstroombmogelijkheden om te voorkomen dat de uitstroom uit de sociale huursector verstopt raakt.* Voor het realiseren van een goede doorstroming moet de gehele woningmarkt in ogenschouw worden genomen, zodat de goedkope scheefheid niet toeneemt.
- *Blijf oog hebben voor de woonsituatie van de doelgroep in de particuliere huursector en monitor de wachtlijsten voor de sociale huursector.* De afgelopen jaren is de bijdrage van de particuliere verhuurders bij het huisvesten van de doelgroep nagenoeg gelijk gebleven. Een goed beeld van het huur- en voorraadbeleid van de particuliere verhuurders ontbreekt, maar het kan zijn dat de bijdrage de komende jaren wat gaat afnemen.
- *Het is van belang om ook in de toekomst te borgen dat de huurprijsstelling binnen de sociale huursector past bij de bestedingsruimte van de huurders.* De huurderspopulatie bestaat in toenemende mate uit alleenstaanden met een smalle beurs.
- *Ontwikkel gebiedsgericht beleid in buurten met veel senioren en een relatief ongeschikte woningvoorraad.* Het gaat bijvoorbeeld om het beter informeren van senioren en het via die weg stimuleren van een (tijdige) verhuizing).
- *Heb oog voor de groep ouderen met zwaardere beperkingen en maak inzichtelijk of er voldoende aanbod is voor deze groep.* Een deel van deze (kwetsbare) groep heeft behoefte aan een geclusterde woonvorm.
- *Accommodeer de uitstroom uit beschermd wonen of de maatschappelijke opvang zo goed mogelijk, maar zet vooral in op preventie.* Probeer met preventief beleid te voorkomen dat men in een instelling belandt.
- *Adaptief beleid: blijf periodiek onderzoek doen om een vinger aan de pols te houden en het beleid waar nodig bij te stellen.* Niemand weet exact wat de toekomst gaat brengen en of er ontwikkelingen ontstaan die leiden tot een wezenlijke bijstelling van de prognoses en het daarop gebaseerde beleid.

1 Inleiding

Aanleiding onderzoek

De gemeenten Hengelo en Borne en woningcorporatie Welbions willen ervoor zorgen dat alle inwoners ‘passend’ kunnen wonen. Hiervoor zijn voldoende betaalbare en beschikbare woningen nodig. De gemeenten en woningcorporatie voeren periodiek onderzoek uit als basis voor de monitoring van het ingezette woon- en vastgoedbeleid en de eventuele actualisatie hiervan. In 2015 heeft RIGO de beschikbaarheid en betaalbaarheid van de woningmarkt in Borne en Hengelo onderzocht. In dit rapport volgt een actualisatie van deze studie.

Achtergrond en doelstelling rapport

Tot 2030 neemt de totale woningbehoefte in Hengelo en Borne nog beperkt toe, vervolgens zal deze stabiliseren. Wat dit betreft wijzen alle onderzoeken in dezelfde richting. De focus in het beleid komt hierdoor nog meer te liggen op de bestaande voorraad. Daar zal maatwerk moeten worden geleverd, bij een constant aantal huishoudens geldt immers: een koopwoning te veel, betekent een huurwoning te weinig en andersom.

Daar waar het gaat om de sociale huursector kan men echter weinig risico nemen. Deze zijn immers bestemd voor de wat minder zelfredzame groepen, die weinig of geen alternatieven hebben. Uit eerdere onderzoeken blijkt dat behoefte aan sociale huurwoningen in Hengelo en Borne nauwelijks meer toeneemt en op langere termijn afneemt. De marges rondom deze afname zijn echter aanzienlijk en worden bepaald door een veelvoud aan invloedsferen. Om maatwerkbeleid te kunnen voeren is het zaak hier goed zicht op te krijgen. Dat is een van de belangrijkste doelstellingen van dit rapport.

Het rapport is daarmee meer dan alleen een actualisatie van de rapportage ‘Betaalbaarheid en beschikbaarheid in Hengelo en Borne’ uit 2015. Meer nog dan in het vorige onderzoek worden de diverse invloedsferen helder omschreven en kwantitatief gedomd. Hierdoor kan nog beter richting worden gegeven aan de vertaalslag naar concreet beleid.

Leeswijzer

De snelle lezer wordt doorverwezen naar de samenvatting aan het begin van rapport. In het vervolg van dit inleidende hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de toegepaste methoden en gehanteerde definities. De rest van het rapport kent de volgende opbouw:

- In hoofdstuk 2 worden de beide gemeenten cijfermatig getypeerd. Daarbij wordt zowel aandacht besteed aan de samenstelling van de bevolking als van de woningvoorraad. Ook wordt ingegaan op de woonsituatie en woonlasten van huishoudens.
- In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de verwachte veranderingen in de huishoudenssamenstelling in de toekomst. Daarbij wordt ook aangegeven welke veranderingen in de woningbehoefte dit tot gevolg heeft.
- In hoofdstuk 4 wordt ingezoomd op de ontwikkeling van de behoefte aan sociale huurwoningen. Daarbij wordt stilgestaan bij de verschillende invloedsferen die ervoor kunnen zorgen dat de behoefte hoger dan wel lager uitvalt.
- In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor doelgroepen in Hengelo en Borne. Het gaat daarbij om de vraag of er anno 2018 in de sociale huursector voldoende vrijkomend en passend aanbod is voor verschillende groepen woningzoekenden die actief op zoek zijn naar een sociale huurwoning.

- Een betaalbare woning alleen is niet voldoende om goed te kunnen leven. In hoofdstuk 6 wordt breder gekeken en aangegeven welke zaken nog meer van belang zijn, met name voor de minder zelfredzame groepen.
- In hoofdstuk 7 wordt aangegeven welke consequenties de bevindingen in de voorgaande hoofdstukken kunnen hebben voor het (gezamenlijke) beleid van de gemeenten en Welbions.

Bronnen en methoden

Bij dit onderzoek is gebruik gemaakt van veel lokaal specifieke data, aangeleverd door Welbions en de gemeenten Hengelo en Borne. Rigo heeft deze lokale data ingevoerd in een simulatiemodel, waardoor de data nog meer gaat spreken. Om schijnzekerheid te voorkomen zijn de meeste getallen in tabellen afgerond op tientallen. Door deze afronding kan het voorkomen dat de optelsom van de afgeronde aantallen niet exact klopt. Een voorbeeld: indien er in een tabel twee keer een waarde 7 staat, worden beide afgerond tot 10. Ook de optelsom van beide waarden (14) wordt echter afgerond op 10.

2 Actuele situatie

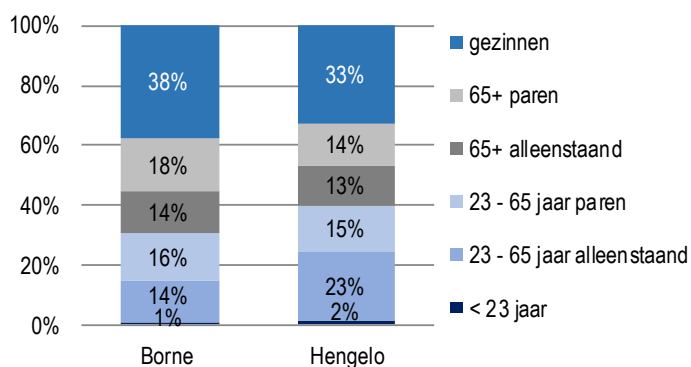
2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de actuele situatie op de woningmarkt in de gemeenten Borne en Hengelo in de volle breedte besproken, waarmee het kader wordt geschetst voor de onderzoeksresultaten in de volgende hoofdstukken. Om hoeveel woningen en huishoudens gaat het in de beide gemeenten en hoe zijn deze samengesteld? Dit wordt omschreven in paragraaf 2.2 en 2.3. De focus in dit onderzoek ligt op de benodigde omvang van de sociale huurvoorraad. Vandaar dat we in paragraaf 2.4 specifiek stilstaan bij de omvang en samenstelling van de sociale huursector en haar bewoners. In paragraaf 2.5 wordt vervolgens ingezoomd op de betaalbaarheid van het wonen in het bezit van Welbions. In paragraaf 2.6 worden de bevindingen in dit hoofdstuk samengevat.

2.2 Omvang en samenstelling huishoudens

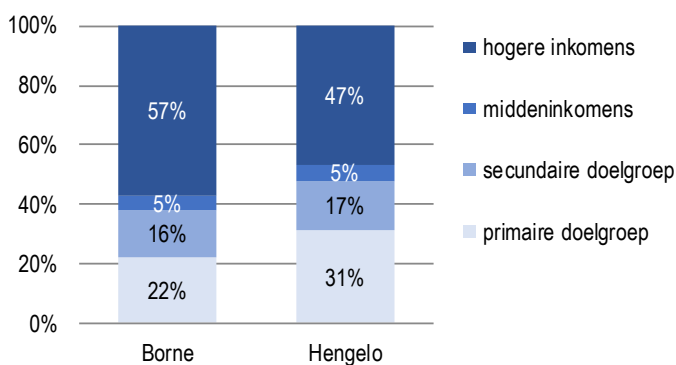
Anno 2018 wonen er in Hengelo 37.110 huishoudens en in Borne 9.680. De gemeenten verschillen flink van elkaar wat betreft de samenstelling van deze huishoudens (figuur 2-1). In Hengelo wonen veel alleenstaanden tussen 23 en 65 jaar (23%; in Borne 14%) en in Borne veel gezinnen en stellen. Borne is met 31% 65-plussers de meest vergrijsde gemeente (Hengelo 27%).

figuur 2-1 Huishoudenssamenstelling naar leeftijd en type in Hengelo en Borne, totaal huishoudens, 2018



Bron: CBS, gemeenten Hengelo en Borne, bewerking RIGO

figuur 2-2 Omvang inkomensgroepen in Hengelo en Borne, totaal huishoudens, 2018



Bron: RIGO woningmarktsimulatie

Definitie inkomensgroepen, prijspeil 2018:

- ✓ Primaire doelgroep: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen en vermogen tot de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag.
- ✓ Secundaire doelgroep: huishoudens die niet in aanmerking komen voor huurtoeslag, met een belastbaar jaarinkomen tot € 36.798.
- ✓ Middeninkomens: een belastbaar jaarinkomen tussen € 36.798 en € 41.056.
- ✓ Hogere inkomens: een belastbaar jaarinkomen boven € 41.056.

In figuur 2-2 staat de samenstelling naar inkomensgroep weergegeven. In Borne wonen met 57% de meeste hogere inkomens (een inkomen van meer dan € 41.056). In Hengelo is de omvang van de primaire doelgroep het grootst (31%; in Borne 22%). De doelgroep met een inkomen tot € 36.798 bedraagt in Borne 38% en in Hengelo 48% (landelijk 47% in 2017).

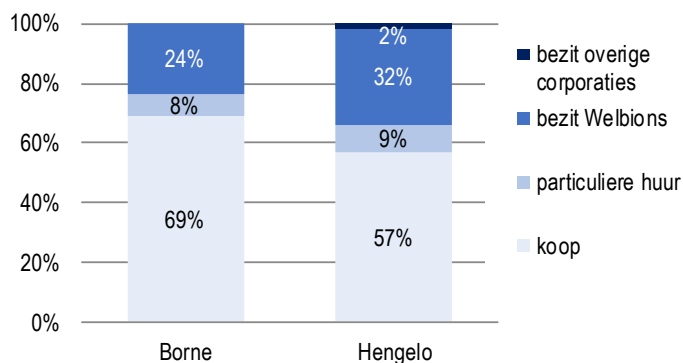
2.3 Omvang en samenstelling van de woningvoorraad

Anno 2018 bestond de bewoonde woningvoorraad in Hengelo uit circa 36.310 woningen en in Borne uit 9.440 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 2018 bedraagt de (frictie)leegstand naar schatting 2,9% in Hengelo en 2,1% in Borne. Landelijk ging het in 2017 om circa 4,5%.

Samenstelling naar eigendom

De meeste woningen zijn in bezit van eigenaar-bewoners: in Hengelo gaat het om 57% en in Borne om 69%. Het corporatiebezit bedraagt in Hengelo 34% en in Borne 24%. In Borne is het corporatiebezit (2.230 woningen) in bezit van Welbions.¹ In Hengelo zijn er naast Welbions nog vijf andere spelers op de markt. Het gaat om Ons Huis, De Woonplaats, Beter Wonen, Stichting jongeren huisvesting Twente en Twinta² (tabel 2-1). In totaal gaat het in Hengelo om 12.360 (bewoonde) zelfstandige corporatie huurwoningen.

figuur 2-3 Samenstelling bewoonde woningvoorraad naar eigendom in Hengelo en Borne, 2018



Bron: gemeenten Hengelo en Borne, Welbions, overige corporaties, bewerking RIGO

¹ Naast Welbions heeft Vestia negen overige DAEB eenheden (geen zelfstandige woningen) in bezit in Borne (bron: jaarverslag Vestia 2017).

² Twinta is geen toegelaten instelling, maar in 2007 opgericht als dochter van zorgorganisatie Carintreggeland. De woningen van Twinta worden net als die van Welbions verhuurd via Woningnet.

tabel 2-1 De bewoonde zelfstandige corporatie huurvoorraad naar verhuurder in Hengelo, 2018

	aantal bewoonde woningen
Welbions	11.785
Ons Huis	50
De Woonplaats	40
Beter Wonen	85
Stichting jongeren huisvesting Twente	45
Twinta	355
totaal corporatie huur	12.360

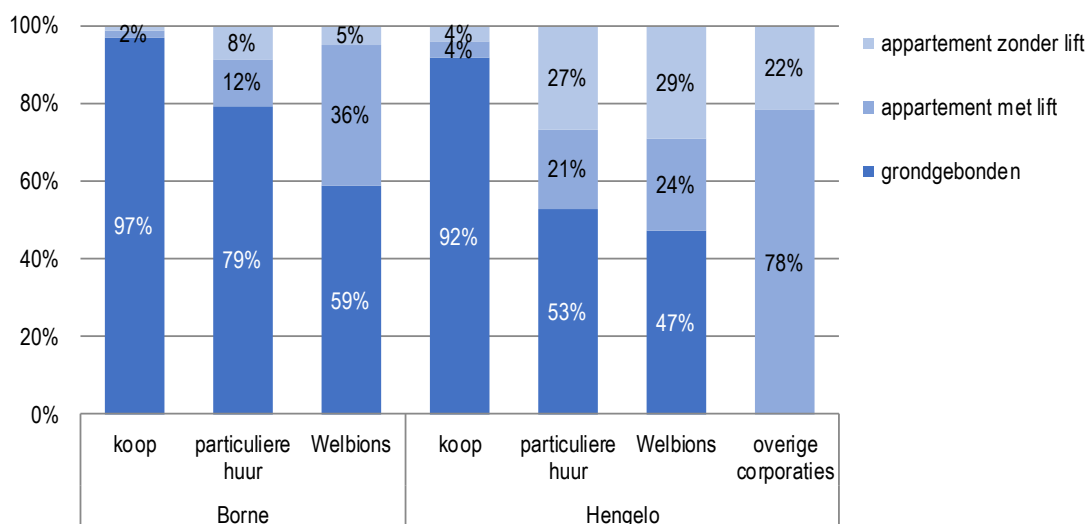
Bron: Welbions, overige corporaties, RIGO woningmarktsimulatie

Daarnaast zijn er woningen in het bezit van particuliere verhuurders. Het gaat om huurwoningen van (institutionele) beleggers of eigenaar-bewoners die hun woning (tijdelijk) verhuren. In Hengelo gaat het om 9% van de bewoonde voorraad en in Borne om 8%. Landelijk ging het in 2017 om circa 12%. In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op de omvang, samenstelling en mogelijke ontwikkeling van het particuliere huursegment.

Samenstelling naar woningtype

De koopsector in de beide gemeenten bestaat hoofdzakelijk uit grondgebonden woningen. De huursector bestaat – vooral in Hengelo – vaker uit appartementen. Appartementen van Welbions in Borne hebben meestal een lift in het gebouw; terwijl het in Hengelo vooral gaat om appartementen zonder lift. Het bezit van de overige corporaties in Hengelo bestaat wel grotendeel uit appartementen met lift. Deels gaat het om seniorenwoningen.

figuur 2-4 Samenstelling van de woningvoorraad naar woningtype in Hengelo en Borne, 2018



Bron: gemeenten Hengelo en Borne, Welbions, overige corporaties, RIGO woningmarktsimulatie

Samenstelling naar huur- en koopprijs

Het bezit van Welbions in Hengelo en Borne bestaat hoofdzakelijk uit woningen met een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens (€ 640,14, prijspeil 2018). In Hengelo gaat het om 89% en in Borne om 84% (figuur 2-5). In Hengelo heeft een kwart van de voorraad van Welbions een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens en in Borne 9%. Landelijk ging het in 2015 om circa 13%.

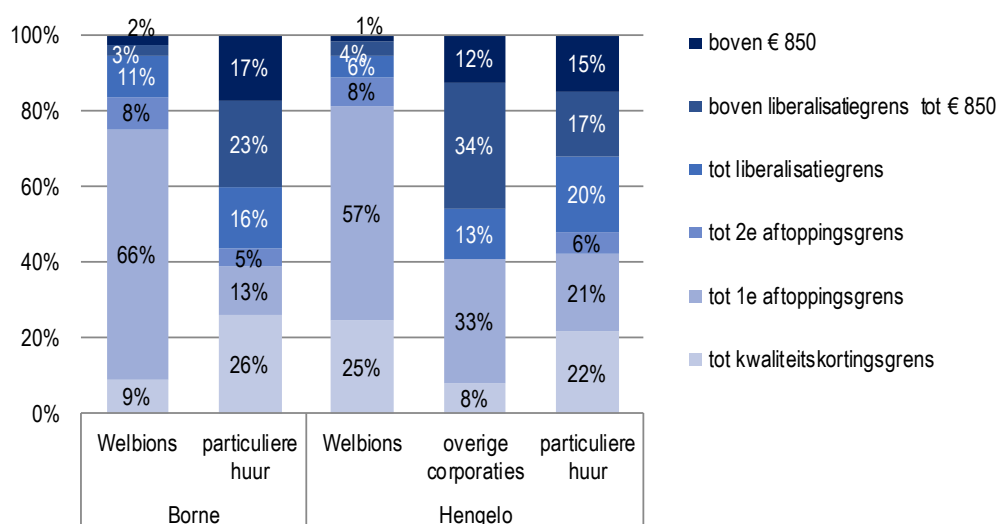
Het bezit van de overige corporaties in Hengelo bestaat vaker uit duurdere huurwoningen. Hetzelfde geldt voor de particuliere huursector in de beide gemeenten. Vooral in dit segment is er ook aanbod aan huurwoningen met een huurprijs van meer dan € 850.

Binnen de koopsector zijn er tussen de gemeenten grote verschillen wat betreft de geschatte verkoopwaarde (figuur 2-6). In Hengelo bestaat bijna de helft van de koopsector uit woningen tot € 200.000, terwijl in Borne de nadruk ligt op het segment boven de € 200.000.

Definitie huurprijsklassen, prijspeil 2018:

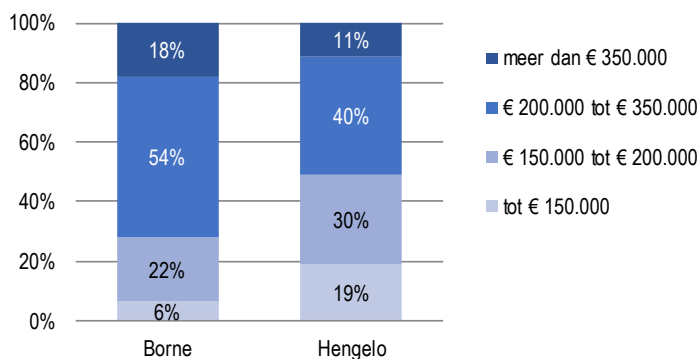
- ✓ Tot kwaliteitskortingsgrens: < € 417,34
- ✓ Kwaliteitskortingsgrens tot 1e aftoppingsgrens: € 417,34 - € 597,30
- ✓ 1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens: € 597,30 - € 640,14
- ✓ 2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens: € 640,14 - € 710,68
- ✓ Liberalisatiegrens tot € 850: € 710,68 - € 850
- ✓ Boven € 850

figuur 2-5 Huurprijsamenstelling van het corporatiebezit en de particuliere huur in Hengelo en Borne, 2018



Bron: Welbions, overige corporaties, RIGO woningmarktsimulatie

figuur 2-6 Koopwoningen naar geschatte verkoopwaarde in Hengelo en Borne, 2018

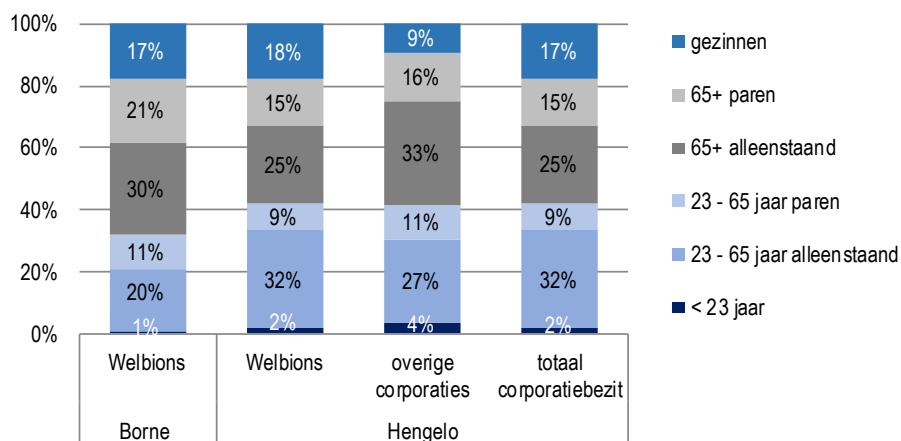


Bron: Welbions, overige corporaties, RIGO woningmarktsimulatie

2.4 Samenstelling huurders in het corporatiebezit

De huurders in het corporatiebezit in de beide gemeenten bestaan voor een groot deel uit eenpersoonshuishoudens (figuur 2-7), in Hengelo (57%) iets vaker dan in Borne (50%). In Borne gaat het vaker dan in Hengelo om oudere huishoudens. In totaal is 52% van de huurders in het corporatiebezit in Borne 65 jaar of ouder (waarvan 51% alleenstaanden en paren). In Hengelo gaat het in totaal om 41%.

figuur 2-7 Huishoudenssamenstelling van huurders in het corporatiebezit naar leeftijd en type in Hengelo en Borne, 2018

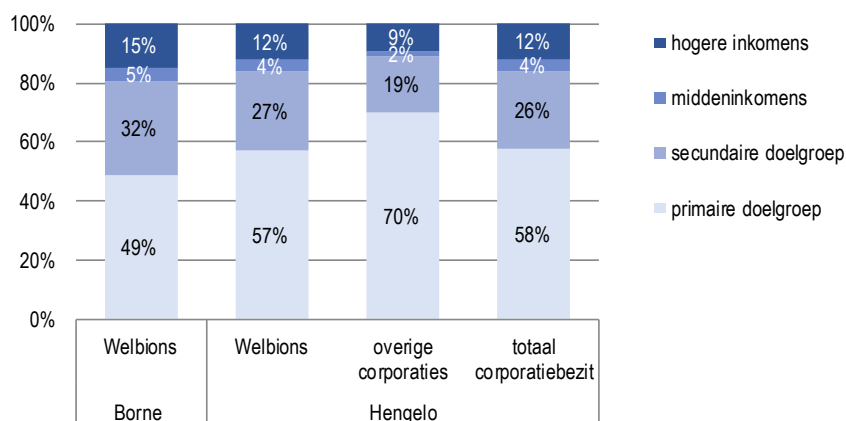


Bron: Welbions, RIGO woningmarktsimulatie

Goedkope scheefheid

In figuur 2-8 is de bewoning van de gereguleerde huurvoorraad tot € 711 van de corporaties in de gemeente Hengelo en Borne weergegeven. In 2018 behoort in Hengelo circa 84% van de totale huurderspopulatie tot de doelgroep tot € 36.798. Daarmee woont volgens de landelijke definitie circa 16% van de huurders goedkoop scheef (landelijke circa 20%). In Borne gaat het om circa 19%. De term 'goedkope scheefheid' wordt landelijk gebruikt als aanduiding van de situatie dat iemand met een inkomen boven de € 36.798 in een woning woont met een huurprijs tot de liberalisatiegrens. In vergelijking met Nederland zijn de scheefheidspercentages in Hengelo en Borne dus niet ongewoon en lager dan gemiddeld.

figuur 2-8 Omvang inkomensgroepen in het corporatiebezit tot € 711 in Hengelo en Borne, 2018



Bron: RIGO woningmarktsimulatie

2.5 Woonlasten van huurders in het bezit van Welbions

Actuele woonlasten

Onder woonlasten worden de volgende kostenposten verstaan: huur, gas, water, elektriciteit, lokale belasting en waterschapsbelasting. Gemiddeld genomen bedragen de woonlasten voor een doorsnee huurder van Welbions in Hengelo € 545 per maand (tabel 2-2). Het grootste gedeelte van dit bedrag bestaat uit de netto huur: € 375. Onder de netto huurlaten worden de huurlasten verstaan na aftrek van een eventuele huurtoeslag die een huurder ontvangt. De primaire doelgroep komt in aanmerking voor huurtoeslag, waardoor de huurlasten van deze doelgroep lager uitvallen dan die van de andere doelgroepen.

Van alle woonlasten is de huur uiteraard het belangrijkste. Ook de energierekening is van wezenlijke omvang: gemiddeld genomen betalen sociale huurders in Hengelo € 100 per maand aan energiekosten. Daarnaast wordt maandelijks ongeveer € 50 betaald aan lokale lasten, zoals rioolheffing en zuiveringsheffing en aan water.

tabel 2-2 Woonlasten, besteedbaar huishoudeninkomen en woonquotes van inkomensgroepen in het corporatiebezit van Welbions tot € 711, per maand (medianen³), 2018

Hengelo	primaire doelgroep	secundaire doelgroep	midden- inkomens	hogere inkomens	totaal
netto huurlasten (na aftrek huurtoeslag)	€ 310	€ 465	€ 500	€ 490	€ 375
gas en elektriciteit	€ 100	€ 95	€ 120	€ 115	€ 100
lokale lasten en water	€ 50	€ 50	€ 60	€ 60	€ 50
totale woonlasten	€ 475	€ 615	€ 660	€ 670	€ 545
besteedbaar huishoudeninkomen	€ 1.285	€ 1.750	€ 2.370	€ 2.890	€ 1.555
woonquote	37%	33%	28%	22%	34%
huurquote	25%	25%	20%	15%	24%
energiequote	8%	5%	5%	4%	6%
belastingquote	4%	3%	2%	2%	3%

Borne	primaire doelgroep	secundaire doelgroep	midden- inkomens	hogere inkomens	totaal
netto huurlasten (na aftrek huurtoeslag)	€ 335	€ 500	€ 525	€ 525	€ 440
gas en elektriciteit	€ 105	€ 95	€ 125	€ 115	€ 100
lokale lasten en water	€ 50	€ 50	€ 50	€ 50	€ 50
totale woonlasten	€ 505	€ 650	€ 705	€ 705	€ 605
besteedbaar huishoudeninkomen	€ 1.355	€ 1.815	€ 2.360	€ 2.975	€ 1.720
woonquote	36%	35%	29%	24%	33%
huurquote	25%	27%	22%	18%	24%
energiequote	7%	5%	5%	3%	6%
belastingquote	4%	3%	2%	2%	3%

Bron: Welbions, gemeente Hengelo en Borne, RIGO woningmarktsimulatie

³ Omdat in de tabel medianen zijn weergegeven tellen de netto huur en de overige woonlasten niet exact op tot de totale woonlasten. De mediaan is de middelste waarde in een reeks getallen die gerangschikt zijn naar grootte. Dat wil zeggen dat 50% van de getallen onder de mediaan ligt en 50% van de getallen boven de mediaan. Het voordeel van een mediaan is dat deze minder gevoelig is voor uitschieters dan het gemiddelde.

De woonlasten van een doorsnee huurder van Welbions in Borne liggen op € 605 euro per maand. De gemiddelde woonlasten in Borne liggen ongeveer € 60 per maand hoger dan in Hengelo. In Borne staan veel recent gebouwde huurwoningen, waarvan de huurprijs gemiddeld hoger ligt. Een doorsnee sociale huurder in Borne betaald € 440 per maand aan huurlasten. In Hengelo liggen de gemiddelde huurlasten ongeveer € 65 per maand lager.

De hogere woonlasten in Borne leiden niet tot een hogere woonquote (de woonlasten in relatie tot het inkomen). Ook het inkomen van de huurders in Borne ligt gemiddeld wat hoger dan in Hengelo, waardoor de woonquote voor de totale groep huurders met 33% wat lager ligt dan in Hengelo (34%). Dit is vooral zichtbaar onder de primaire doelgroep. De woonquote voor deze groep bedraagt in Borne 36% en in Hengelo 37%. De andere inkomensgroepen in Borne hebben een wat hogere woonquote dan in Hengelo. Ten opzichte van de situatie in 2014 zijn de woonquotes van de huurders in Hengelo en Borne nauwelijks veranderd.

In tabel 2-3 zijn de woonlasten weergegeven naar huishoudenstypen. Eenpersoonshuishoudens tot 65 jaar hebben de hoogste woonquote, gevolgd door stellen tot 65 jaar.

tabel 2-3 Woonlasten, besteedbaar huishoudensinkomen en woonquotes van huishoudenstypen in het corporatiebezit van Welbions tot € 711, per maand (medianen), 2018

Hengelo	eenpersoons tot 65 jaar	stellen tot 65 jaar	eenpersoons 65+	stellen 65+	gezinnen	totaal
netto huurlasten (na aftrek huurtoeslag)	€ 350	€ 355	€ 450	€ 425	€ 375	€ 375
gas en elektriciteit	€ 85	€ 95	€ 110	€ 120	€ 130	€ 100
lokale lasten en water	€ 50	€ 50	€ 60	€ 60	€ 60	€ 50
totale woonlasten	€ 490	€ 505	€ 615	€ 610	€ 580	€ 545
besteedbaar huishoudeninkomen	€ 1.280	€ 1.360	€ 2.425	€ 2.020	€ 1.990	€ 1.555
woonquote	39%	37%	26%	30%	28%	34%
huurquote	28%	25%	18%	21%	18%	24%
energiequote	7%	7%	5%	6%	6%	6%
belastingquote	4%	4%	2%	3%	3%	3%

Borne	eenpersoons tot 65 jaar	stellen tot 65 jaar	eenpersoons 65+	stellen 65+	gezinnen	totaal
netto huurlasten (na aftrek huurtoeslag)	€ 415	€ 410	€ 500	€ 460	€ 455	€ 440
gas en elektriciteit	€ 90	€ 90	€ 100	€ 110	€ 135	€ 100
lokale lasten en water	€ 50	€ 50	€ 50	€ 50	€ 55	€ 50
totale woonlasten	€ 560	€ 555	€ 665	€ 625	€ 630	€ 605
besteedbaar huishoudeninkomen	€ 1.370	€ 1.410	€ 2.485	€ 2.020	€ 2.245	€ 1.720
woonquote	42%	38%	26%	30%	27%	33%
huurquote	30%	27%	21%	22%	18%	24%
energiequote	6%	6%	4%	5%	6%	6%
belastingquote	3%	3%	2%	3%	2%	3%

Bron: Welbions, gemeente Hengelo en Borne, RIGO woningmarktsimulatie

Bestedingsruimte op basis van de budgetbenadering

Binnen de budgetbenadering wordt de 'bestedingsruimte voor woonlasten' bepaald door per huishouden de overige (noodzakelijke) uitgaven van het huishoudenbudget (het maandinkomen) af te trekken. Uiteraard kan men hierbij discussie voeren over welke uitgavenposten noodzakelijk zijn en welke bedragen per post reëel zijn. In deze studie wordt op dit punt aangesloten op de referentiecijfers van het Nibud. Het Nibud levert referentiebedragen volgens twee varianten:

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

In tabel 2-4 is de bestedingsruimte voor woonlasten weergegeven: van het besteedbaar inkomen van de huurders zijn de kosten voor het primaire levensonderhoud volgens de basisvariant en de adviesvariant afgetrokken. De bestedingsruimte voor woonlasten van een doorsnee corporatiehuurder in Hengelo bedraagt volgens de basisvariant € 810 per maand en volgens de adviesvariant € 695. In Borne liggen deze bedragen wat hoger, op respectievelijk € 780 tot € 935 per maand. Van dit bedrag moet niet alleen de (netto) huur, maar ook de energielasten, lokale lasten en waterschapsbelasting betaald worden. In tabel 2-4 zijn de verschillen tussen de basisvariant en de adviesvariant duidelijk terug te zien. Bij de basisvariant loopt de bestedingsruimte naar mate het inkomen stijgt sneller op dan binnen de adviesvariant. Dit komt omdat binnen de basisvariant de extra bestedingsruimte volledig wordt toegekend aan woonlasten. Binnen de adviesvariant wordt naarmate het inkomen stijgt een groter deel van de bestedingsruimte gereserveerd voor overige uitgaven.

tabel 2-4 Bestedingsruimte voor woonlasten van huurders van Welbions in Hengelo en Borne, basis- en adviesvariant (medianen), per doelgroep, 2018

		primaire doelgroep	secundaire doelgroep	midden- inkomens	hogere inkomens	totaal
Hengelo	basisvariant	€ 535	€ 1.070	€ 1.455	€ 2.045	€ 810
	adviesvariant	€ 515	€ 845	€ 1.065	€ 1.445	€ 695
Borne	basisvariant	€ 620	€ 1.075	€ 1.430	€ 2.075	€ 935
	adviesvariant	€ 585	€ 850	€ 1.055	€ 1.480	€ 780

		eenpersoons tot 65 jaar	stellen tot 65 jaar	eenpersoons 65+	stellen 65+	gezinnen	totaal
Hengelo	basisvariant	€ 680	€ 730	€ 1.475	€ 990	€ 890	€ 810
	adviesvariant	€ 615	€ 645	€ 1.100	€ 830	€ 780	€ 695
Borne	basisvariant	€ 770	€ 785	€ 1.555	€ 990	€ 1.220	€ 935
	adviesvariant	€ 660	€ 675	€ 1.140	€ 830	€ 960	€ 780

Bron: RIGO woningmarktsimulatie

Huurders met een betaalrisico

Als de woonlasten van een huishouden hoger zijn dan de bestedingsruimte van het huishouden, dan is er sprake van een betaalrisico. Een betaalrisico hoeft overigens niet te betekenen dat huurders hun woonlasten niet meer kunnen betalen. Huurders kunnen verschillende manieren hebben om dit betaalrisico te ondervangen, bijvoorbeeld door te bezuinigen op

overige uitgaven, financiële steun van familie of kennissen of extra inkomstenbronnen die niet in de registratiecijfers zichtbaar zijn. Ook kan er sprake zijn van een tijdelijke daling van het inkomen dat opgevangen kan worden met bijvoorbeeld spaargeld.

Volgens de basisvariant hebben in Hengelo ongeveer 2.380 huurders (21%) een betaalrisico en volgens de adviesvariant 2.670 huurders (24%). In Borne gaat het om 330 (15%) tot 380 (17%) huurders. De betaalrisico's doen zich vooral voor onder de primaire doelgroep, eenpersoonshuishoudens tot 65 jaar en gezinnen (tabel 2-5).⁴

tabel 2-5 Aandeel huurders van Welbions in Hengelo en Borne met een betaalrisico, basis- en adviesvariant, per doelgroep

		primaire doelgroep	secundaire doelgroep	midden- inkomens	hogere inkomens		totaal
Hengelo	basisvariant	35%	5%	0%	0%		21%
	adviesvariant	38%	8%	0%	0%		24%
Borne	basisvariant	28%	3%	0%	0%		15%
	adviesvariant	32%	6%	0%	0%		17%

		eenpersoons tot 65 jaar	stellen tot 65 jaar	eenpersoons 65+	stellen 65+	gezinnen	totaal
Hengelo	basisvariant	34%	10%	14%	11%	25%	21%
	adviesvariant	38%	12%	17%	12%	27%	24%
Borne	basisvariant	33%	8%	8%	5%	20%	15%
	adviesvariant	38%	11%	10%	5%	22%	17%

Bron: RIGO woningmarktsimulatie

De bestedingsruimte van de doelgroep voor de huur

Bij de bestedingsruimte voor de *huur* wordt gefocust op de doelgroep tot € 36.798 woonachtig in de huurvoorraad van Welbions. De huurders met een hoger inkomen worden hier buiten beschouwing gelaten, op grond van hun inkomen hebben zij immers geen betaalbaarheidsproblemen.

In tabel 2-4 staat het beschikbare inkomen van huurders voor woonlasten weergegeven. Als van dit bedrag ook de overige woonlasten (gemeentelijke belastingen en kosten voor energie en water) worden afgetrokken ontstaat zicht op het voor de huur beschikbare budget. Een dergelijke berekening heeft een sterk theoretisch gehalte, want in de praktijk zal men vaak ervoor zorgen dat men eerst de huur betaald en vervolgens bekijken wat men nog over heeft voor andere posten. Bij een dergelijke berekening moet daarnaast rekening worden gehouden met de huurtoeslag. Deze vorm van inkomensondersteuning is zeker voor de lagere inkomens van groot belang en zorgt ervoor dat men ook in de duurdere huursegmenten kan wonen.

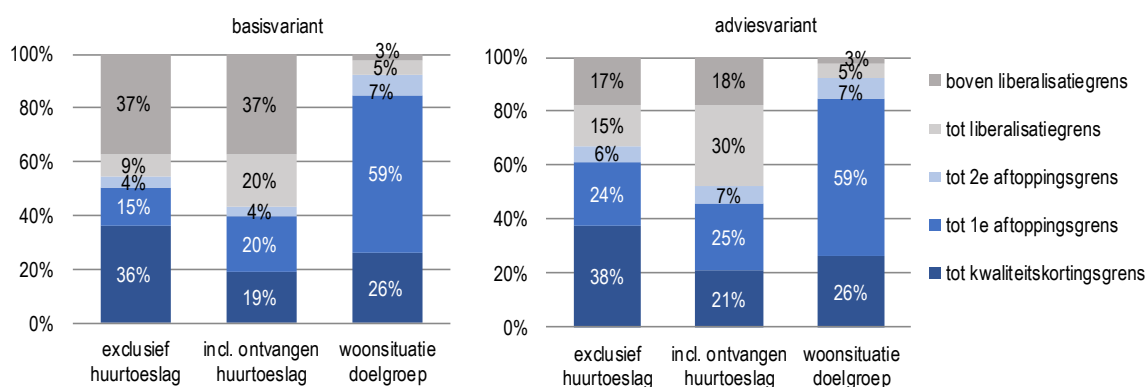
De bestedingsruimte van de doelgroep voor de huur is in klassen ingedeeld, aansluitend bij de beleidsmatige huurprijsgrenzen. Dit is weergegeven in figuur 2-9 en figuur 2-10, voor zowel de basis- als adviesvariant. De bestedingsruimte is zowel zonder ondersteuning van de

⁴ RIGO heeft in 2018 ook in Den Bosch de omvang van de groep huurders met een betaalrisico onderzocht. Het gaat hier om 25% tot 29% van de huurders.

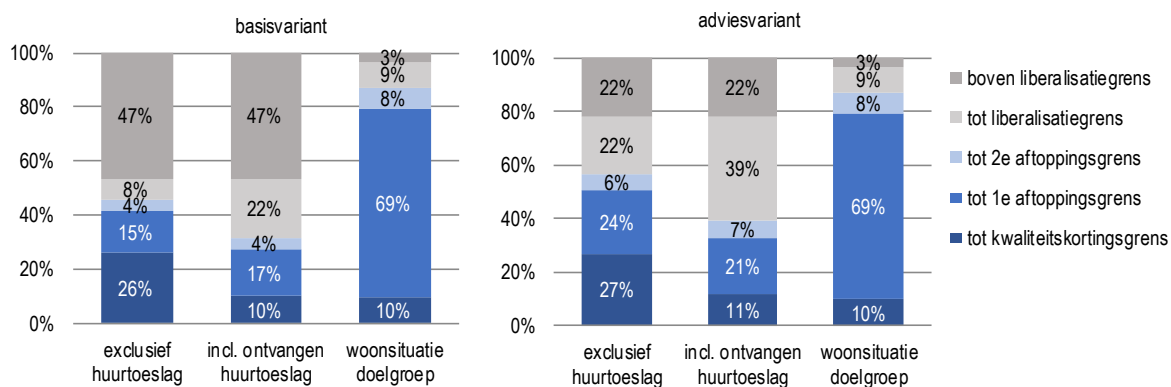
huurtoeslag weergegeven als ook inclusief de huurtoeslag die huurders op dit moment ontvangen. Deze bestedingsruimte is afgezet tegen de huurprijzen van het bezit waarin de doelgroep tot € 36.798 op dit moment woont. Uit de figuren komt de grote afhankelijkheid van de huurtoeslag naar voren. Zonder de huurtoeslag zou rond de 38% van de huurders in Hengelo niet meer dan een huur tot de kwaliteitskortingsgrens kunnen betalen, terwijl het aanbod voor 26% uit deze woningen bestaat.

Rekening houdend met de huurtoeslag geldt dat er overall gezien geen fricties zijn tussen de bestedingsruimte voor de huur en de woonsituatie van de doelgroep. Hetzelfde geldt voor Borne. Er lijkt zelfs ruimte te zijn voor enige huurverhoging en een deel van de doelgroep zou zelfs een huur van meer dan € 711 kunnen betalen. Dit komt omdat de doelgroep met een inkomen tot € 36.798 een gevarieerde groep is wat betreft de inkomens- en huishoudenssamenstelling. Zo zou – op basis van de uitgangspunten in deze studie – een eenpersoonshuishouden met een belastbaar jaarinkomen van meer dan circa € 30.000 (secundaire doelgroep) een huurprijs boven de liberalisatiegrens kunnen betalen. De mogelijke huurverhoging moet echter niet worden overschat. Vaak kan men slechts enkele euro's meer betalen dan de opgenomen huurprijsgrenzen. Daarnaast geldt dat de kostenposten vrij minimaal zijn ingevuld en er bijvoorbeeld geen rekening is gehouden met de noodzaak om te kunnen sparen.

figuur 2-9 De opbouw van de bestedingsruimte van de doelgroep tot € 36.798, afgezet tegen de huurprijs die men werkelijk betaalt, volgens twee varianten, in Hengelo



figuur 2-10 De opbouw van de bestedingsruimte van de doelgroep tot € 36.798, afgezet tegen de huurprijs die men werkelijk betaalt, volgens twee varianten, in Borne



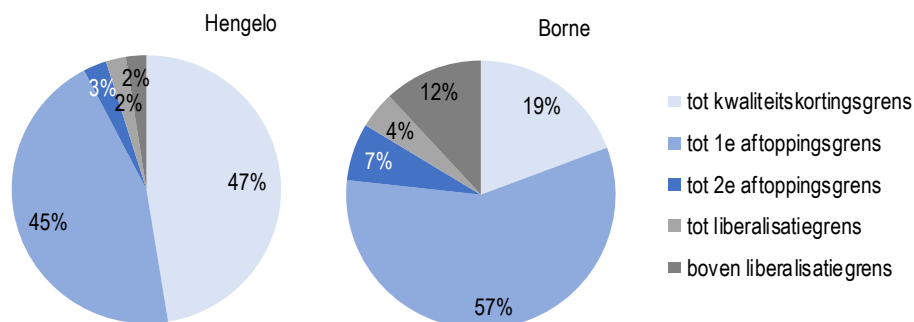
Bron: RIGO woningmarktsimulatie

De juiste ondersteuning bij (betalings)problemen

Een belangrijk gegeven bij figuur 2-9 en figuur 2-10 is dat ze niet inzichtelijk maken wie in welke woningen woont. Ook binnen het daeb-segment geldt dat het inkomen niet altijd aansluit op de huurprijs. In figuur 2-11 is te zien dat de groep met een minimale bestedingsruimte (tot de kwaliteitskortingsgrens) anno 2018 voor een deel in duurdere segmenten woont. Hierdoor kunnen er betaalrisico's ontstaan (zie ook tabel 2-5). Dit is een van de redenen geweest om in de Woningwet de regels van het passend toewijzen op te nemen. De figuur maakt echter ook duidelijk dat een groot deel van deze groep volgens gangbare normen wel passend woont qua huurprijs. Maar doordat het inkomen laag is, kan men toch problemen hebben om rond te komen. In Hengelo heeft 58% van de groep met een minimale bestedingsruimte in het segment tot de kwaliteitskortingsgrens een betaalrisico (in Borne 56%, tabel 2-6). De problemen van deze groep zijn dus niet (puur) door regulier huurbeleid op te lossen, ook inkomens- en armoedebeleid speelt een belangrijke rol.

Voor wat betreft de samenstelling van de voorraad naar huurprijs geldt overall dat deze goed past bij de inkomens van de huurders. Dat betekent dat als er toch (betalings)problemen ontstaan, deze in principe kunnen worden opgelost door (a) inkomensondersteuning en werkbegeleiding, (b) hulp bij de administratie en financiën en/of (c) verhuizing naar een andere (goedkopere) woning. Als dat laatste door een gebrek aan aanbod niet mogelijk blijkt, kan eventueel gekeken worden naar het huurbeleid en/of voorraadbeleid. Het aantal personen met een betaalrisico zegt dus hooguit indirect iets over het aantal benodigde goedkope woningen.

figuur 2-11 Woonsituatie naar huurprijs van de groep huurders met een minimale bestedingsruimte voor de huur (tot de kwaliteitskortingsgrens, inclusief huurtoeslag) volgens de adviesvariant



Bron: RIGO woningmarktsimulatie

tabel 2-6 Aandeel huurders met een betaalrisico en een minimale bestedingsruimte voor de huur (tot de kwaliteitskortingsgrens, adviesvariant, inclusief huurtoeslag) naar woonsituatie van de huurders

	Hengelo	Borne
woonsituatie huur tot kwaliteitskortingsgrens	58%	56%
huur boven kwaliteitskortingsgrens	100%	100%

Bron: RIGO woningmarktsimulatie

2.6 Samenvatting

Hengelo en Borne verschillen flink van elkaar. Hengelo is al sinds jaar en dag een provincie-stad die een centrumfunctie vervult voor omliggende gemeenten. Borne is een groeikern, waarin jarenlang een belangrijk deel van de Twentse woningbehoefte is opgevangen. Deze geschiedenis is duidelijk zichtbaar in de opbouw van de bevolking en woningvoorraad. In Hengelo wonen meer eenpersoonshuishoudens en in Borne meer gezinnen. In Borne staan meer grondgebonden koopwoningen en liggen de inkomens hoger. De omvang van de corporatie huursector bedraagt in deze gemeente 24%; in Hengelo gaat het om 34%.

Van de sociale huurwoningen in Hengelo wordt ongeveer 16% bewoond door huishoudens die meer verdienen dan € 36.798. In Borne gaat het om 19%. Sinds 2015 is het een verplichting om meer dan 90% van de sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een lager inkomen. Mede daardoor ontstaat er nauwelijks scheefheid bij de toewijzing van woningen. Scheefheid ontstaat vooral doordat het inkomen van huurders in de loop der jaren stijgt en blijft (deels) in stand omdat men naar wens woont of omdat er weinig aantrekkelijke mogelijkheden zijn om naar door te stromen. Meer hierover in paragraaf 4.4.

De huishoudens die scheefwonen zitten per definitie vrij ruim bij kas. Voor een andere groep huurders zijn de woonlasten lastig op te brengen en onder deze groep bevinden zich huurders met een betaalrisico. In Borne gaat het in totaal om 15% tot 17% en in Hengelo om 21% tot 24%. Dit is niet (of in ieder geval niet alleen) met huurbeleid op te lossen: overall bezien zijn de huurprijzen in Hengelo en Borne prima in lijn met het inkomen van de huurders. De groep met betaalrisico's heeft vermoedelijk in eerste instantie vooral behoefte aan ondersteuning bij de (financiële) administratie. Als de boekhouding niet kloppend te krijgen is, kan het zijn dat men moet verhuizen naar een goedkopere woning (die er vooralsnog voldoende zijn).

3 Toekomstige ontwikkelingen

3.1 Inleiding

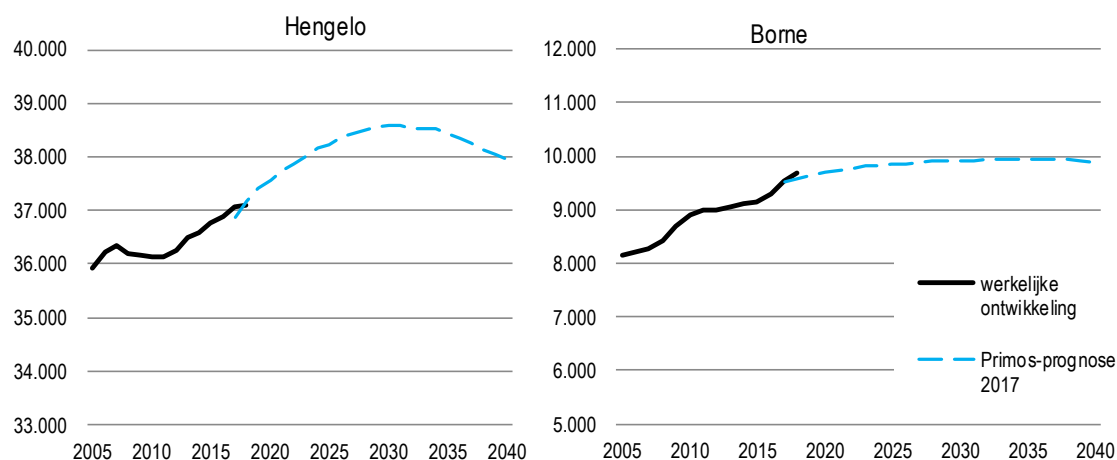
Het is belangrijk om ervoor te zorgen dat er niet alleen anno 2018, maar ook op de langere termijn voldoende betaalbare huurwoningen zijn. Zeker omdat het vaak lastig is om met nieuwbouw goedkope woningen toe te voegen, is het zaak nu al een blik op de toekomst te werpen. Met de beslissingen van nu bepaalt men immers ook de omvang van de betaalbare voorraad in de toekomst.

In dit hoofdstuk wordt daarom ingegaan op de te verwachten demografische en economische ontwikkelingen (paragraaf 3.2) en de gevolgen daarvan voor de ontwikkeling van inkomensgroepen (paragraaf 3.3) en de woningbehoefte (paragraaf 3.4). Bij de woningbehoefte-raming wordt uitgegaan van constante woonpatronen, waarbij voor ouderen is gecorrigeerd voor generatieverschillen. De toekomstige veranderingen in de woningbehoefte worden daardoor in de berekeningen bepaald door veranderingen in de huishoudensamenstelling. De huishoudensamenstelling verandert als gevolg van demografie (waar het gaat om de leeftijd en het huishoudentype) en de economie (waar het gaat om de inkomens). In hoofdstuk 4 worden twee andere invloedsferen verkend die de woningbehoefte beïnvloeden. In paragraaf 3.5 worden de belangrijkste bevindingen in dit hoofdstuk samengevat.

3.2 Ontwikkeling huishoudens tot 2025 en 2035

Na de economische crisis is de woningbouwproductie in Hengelo en Borne sinds 2015 aantrokken. Vooral in Borne werd veel gebouwd: bijna 500 nieuwbouwwoningen in 2015 t/m 2017 (bron: CBS). Naast het aantal woningen nam hierdoor ook het aantal inwoners en huishoudens toe. In de periode 2015 tot 2018 nam het aantal huishoudens in Hengelo met 330 toe en in Borne met 540. Ook voor de periode 2018 tot 2025 wordt volgens de Primosprognose 2017 een groei van het aantal huishoudens verwacht. Het gaat om 1.070 huishoudens in Hengelo en 270 huishoudens in Borne. In de periode 2025 tot 2035 neemt de groei naar verwachting in omvang af. Op langere termijn stabiliseert het aantal huishoudens om rond 2040 te gaan afnemen (zie ook figuur 3-1 en tabel 3-1).

figuur 3-1 Ontwikkeling totaal aantal huishoudens, werkelijk in 2005 tot 2018 en prognose tot 2040 volgens de Primosprognose 2017 in Hengelo en Borne



Bron: CBS, Primosprognose 2017, bewerking RIGO

tabel 3-1 Omvang en ontwikkeling aantal huishoudens in 2018 tot 2025, 2035 en 2040 in Hengelo en Borne

	2018	2025	2035	2040	2018-2025	2025-2035	2035-2040
Borne	9.680	9.950	10.030	9.970	270	80	-60
Hengelo	37.110	38.180	38.380	37.900	1.070	200	-480

Bron: CBS, Primosprognose 2017, bewerking RIGO

Demografische bandbreedten

Prognoses zijn met bandbreedten omgeven en er zijn meerdere voorspellingen in omloop. Recent heeft het EIB een prognose opgesteld voor de Twentse gemeenten voor de periode 2015 tot 2030 (in de studie Kwalitatieve woningvraag in Twente, EIB, 2017). Deze prognose is weergegeven in tabel 3-2, waarin ook rekening is gehouden met de recente ontwikkeling van het aantal huishoudens in 2015 tot 2018. Voor de resterende periode 2018 tot 2030 ligt de EIB-prognose in lijn met de Primosprognose 2017. Voor Hengelo gaat de Primosprognose uit van een wat grotere groei van het aantal huishoudens. Voor Borne gaan beide prognoses uit van een soortgelijke groei in de periode 2018 tot 2030.⁵

tabel 3-2 Ontwikkeling aantal huishoudens, werkelijk in 2015 tot 2018 en prognose 2018 tot 2030 volgens het EIB en Primos 2017

		Borne	Hengelo
a. werkelijke ontwikkeling CBS	2015-2018	540	330
b. prognose EIB	2015-2030	830	1.520
c. restantprognose EIB (b - a)	2018-2030	290	1.190
prognose Primos 2017	2018-2030	310	1.400

Bron: CBS, EIB, Primosprognose 2017, bewerking RIGO

In deze studie wordt gewerkt met de Primosprognose 2017. Deze prognose wordt ook in andere studies (op gemeentelijk, regionaal en provinciaal niveau) gehanteerd. Het hanteren van deze prognose komt dus de vergelijkbaarheid ten goede. De prognoses van het EIB laten zien dat je met andere aannamen op andere aantallen uitkomt. Deze constatering is van belang bij de interpretatie van de uitkomsten van de toekomstverkenningen in dit hoofdstuk. Deze uitkomsten zijn realistisch, maar wel met bandbreedten/marges omgeven. Daardoor blijft monitoring en het periodiek actualiseren van onderzoeken als deze van belang.

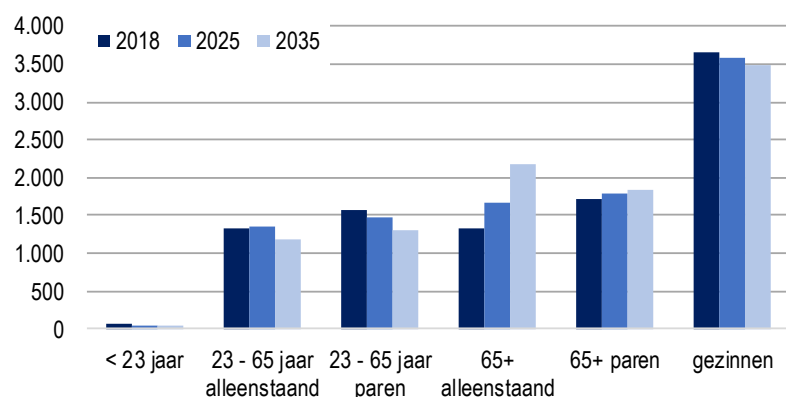
Overigens geldt dat de bandbreedten kleiner zijn waar het gaat om de behoefte aan sociale huurwoningen. De doelgroep die aangewezen is op een sociale huurwoning verhuist namelijk minder vaak over langere afstand. Als prognoses een hogere of lagere demografische groei laten zien, wordt deze vrijwel altijd veroorzaakt doordat meer of minder huishoudens behorende tot de beroepsbevolking worden behouden/aangetrokken. Deze groepen verhuizen veelal omdat men dicht bij de (nieuwe) baan wil wonen en zijn lang niet altijd aangewezen op de sociale huursector.

⁵ Voor Borne wordt door de gemeente een grotere groei verwacht vanwege de flinke groei in het verleden en de vele bouwplannen voor de toekomst.

Ontwikkeling samenstelling huishoudens

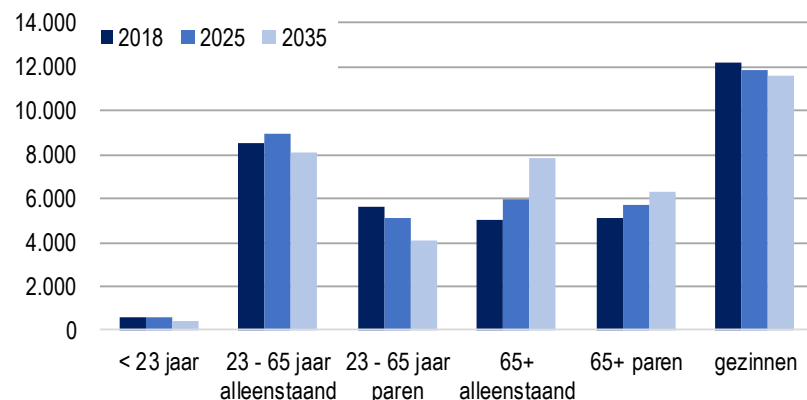
Voor de woningmarkt is niet alleen het totaal aantal huishoudens van belang, maar ook de samenstelling van de huishoudens. Deze verandert de komende jaren vooral als gevolg van de vergrijzing (figuur 3-2 en figuur 3-3). Vooral het aantal alleenstaande ouderen neemt in de beide gemeenten toe, terwijl het aantal stellen en gezinnen onder de 65 jaar afneemt.

figuur 3-2 Aantal huishoudens naar huishoudenstype in Borne in 2018 en in 2025 en 2035



Bron: Primosprognose 2017, bewerking RIGO

figuur 3-3 Aantal huishoudens naar huishoudenstype in Hengelo in 2018 en in 2025 en 2035



Bron: Primosprognose 2017, bewerking RIGO

Ontwikkeling koopkracht van huishoudens

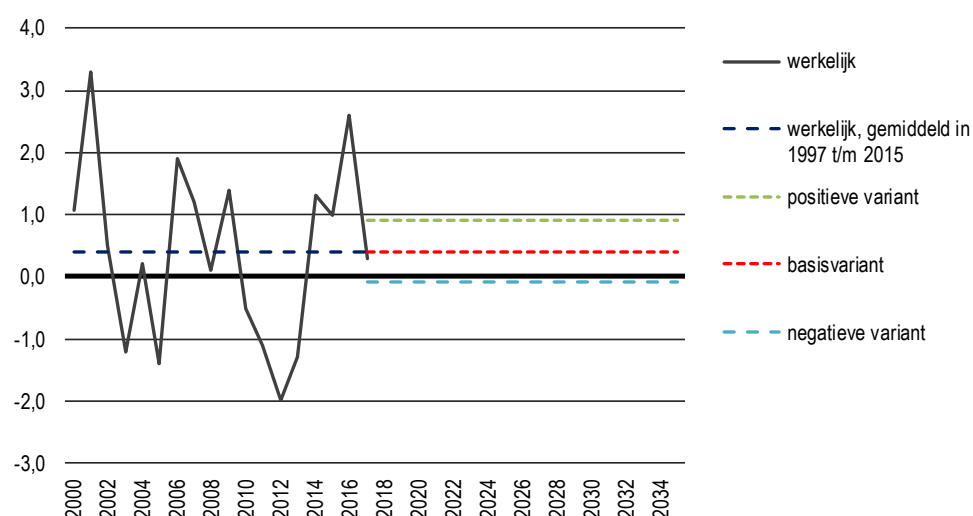
Voor de kwalitatieve woningbehoefte is het van groot belang wat huishoudens te besteden hebben. Neemt het inkomen structureel toe, dan zal de behoefte verschuiven naar meer luxe woningen terwijl de behoefte aan sociale huurwoningen logischerwijs wat minder wordt. Omgekeerd geldt dat als de inkomens structureel afnemen, de behoefte aan sociale huurwoningen toeneemt.

Deze structurele ontwikkelingen bepalen de ontwikkeling van de woningbehoefte. Schommelingen in deze ontwikkelingen bepalen de situatie op een bepaald moment in de tijd, zoals deze naar voren komt uit vraag-aanbodverhoudingen. Dit laatste is erg veranderlijk en

wordt daarom bij de analyses van de ontwikkeling van de woningbehoefte buiten beschouwing gelaten. De woningbehoefte wordt alleen doorgerekend op basis van een langjarig gemiddelde (de structurele ontwikkeling).

In de economische basisvariant wordt aangesloten op de langere termijntrend uit het verleden. In de periode 2000 t/m 2017 nam de koopkracht gemiddeld per jaar met 0,41 procentpunt toe (figuur 3-4). Om de effecten van economische schommelingen inzichtelijk te kunnen maken wordt in deze studie gewerkt met verschillende economische varianten. Naast de basisvariant wordt een meer positieve (+0,91) en een meer negatieve variant (-0,09) gezet. Op basis van deze drie varianten wordt de ontwikkeling van inkomensgroepen en de woningbehoefte doorgerekend.

figuur 3-4 De ontwikkeling van de koopkracht in Nederland gedurende de periode 2000-2017 en de verwachtingen voor de toekomst



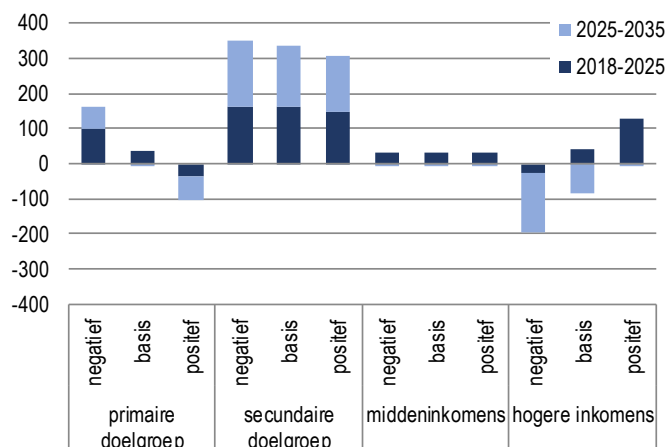
Bron: CPB, bewerking RIGO

3.3 Ontwikkeling inkomensgroepen

In figuur 3-5 en figuur 3-6 is de ontwikkeling van de inkomensgroepen weergegeven. Met name de ontwikkeling van de hogere inkomens en de primaire doelgroep verschilt per economische variant. De twee tussencategorieën variëren minder omdat er bij een stijging van de koopkracht huishoudens in een hogere categorie belanden, maar ook instromen vanuit een lagere categorie.

De doelgroep van beleid – met een inkomen tot € 36.798 – neemt in beide gemeenten toe in 2018 tot 2025 en 2035. Binnen deze groep neemt vooral de secundaire doelgroep toe, samenhangend met de vergrijzing. Dit is weergegeven in figuur 3-7, waarin de ontwikkeling van de samenstelling van de doelgroep tot € 36.798 is weergegeven. Het aandeel ouderen van 65 jaar of ouder binnen de doelgroep neemt flink toe. In Hengelo van 39% in 2018 tot 43% in 2025 en 50% in 2035 en in Borne van 52% in 2018 tot 57% in 2025 en 64% in 2035. Bij deze ontwikkeling gaat het om robuuste trends: de verschillen tussen de economische varianten zijn beperkt.

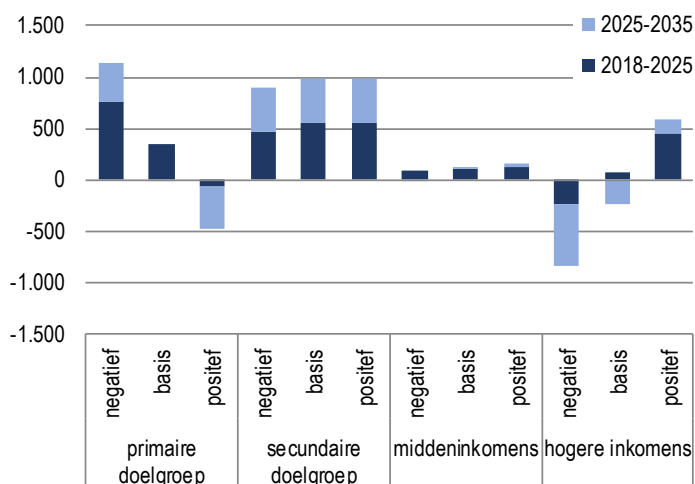
figuur 3-5 Ontwikkeling inkomensgroepen in 2018 tot 2025 en 2035 in Borne



Borne		2025			2035		
	2018	negatief	basis	positief	negatief	basis	positief
a. primaire doelgroep	22%	23%	22%	21%	23%	22%	20%
b. secundaire doelgroep	16%	17%	17%	17%	19%	19%	18%
c. middeninkomens	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
d. hogere inkomens	57%	55%	56%	57%	53%	55%	56%
totaal huishoudens	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
doelgroep van beleid (a + b)	38%	40%	39%	38%	42%	41%	39%

Bron: CBS, woningmarktsimulatie RIGO

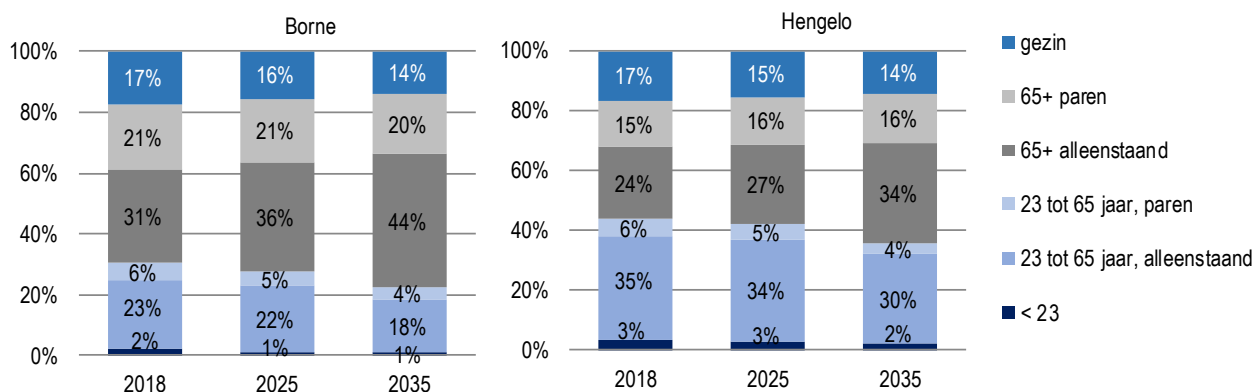
figuur 3-6 Ontwikkeling inkomensgroepen in 2018 tot 2025 en 2035 in Hengelo



Hengelo		2025			2035		
	2018	negatief	basis	positief	negatief	basis	positief
a. primaire doelgroep	31%	32%	31%	30%	33%	31%	29%
b. secundaire doelgroep	17%	18%	18%	18%	19%	19%	19%
c. middeninkomens	5%	5%	5%	5%	5%	5%	6%
d. hogere inkomens	47%	45%	46%	47%	43%	45%	47%
totaal huishoudens	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
doelgroep van beleid (a + b)	48%	50%	49%	48%	52%	50%	48%

Bron: CBS, woningmarktsimulatie RIGO

figuur 3-7 Ontwikkeling samenstelling doelgroep van beleid in 2018 tot 2025 en 2035 bij de economische basisvariant, in Borne en Hengelo



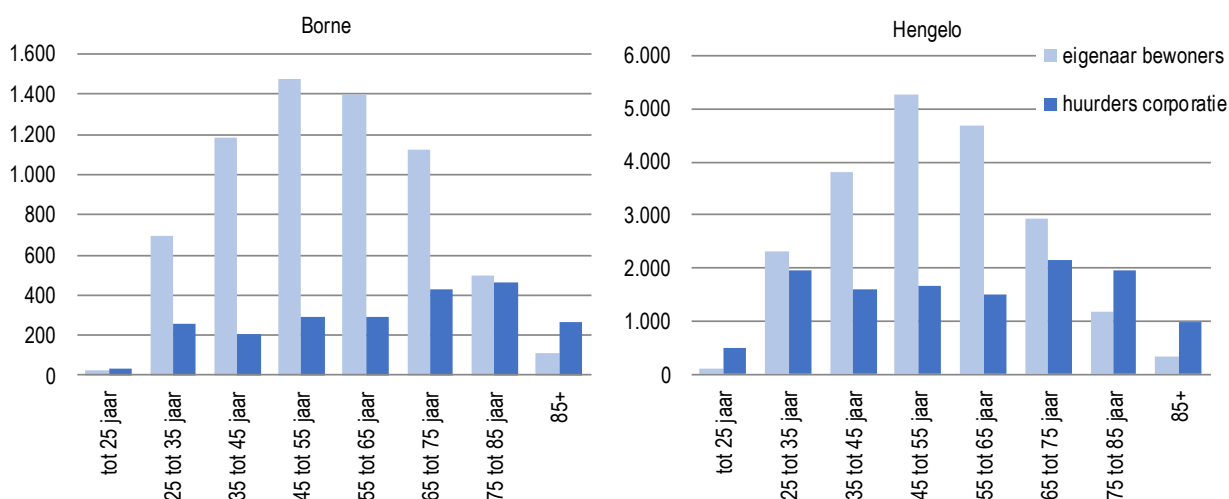
Bron: Woningmarktsimulatie RIGO

3.4 Ontwikkeling woningbehoefte

Generatieverschillen

Bij de woningbehoefteraming wordt uitgegaan van constante woonpatronen, waarbij voor ouderen is gecorrigeerd voor generatieverschillen. De huidige groep ouderen is opgegroeid in een tijd waarin het huren van een woning nog heel gewoon was. Dit is goed zichtbaar in de leeftijdsopbouw van huurders in de corporatiesector (figuur 3-8): in Borne is 52% van de huurders 65 jaar of ouder en in Hengelo 41%. De groep huurders van 55 tot 65 jaar is in aantal iets kleiner dan de groep in de leeftijd van 65 en 75 jaar. Verhuizingen daargelaten, betekent dat dus dat er over 10 jaar iets minder 65 tot 75-jarige huurders zijn, in zowel Hengelo als Borne.

figuur 3-8 Leeftijdsopbouw van eigenaar-bewoners en huurders in de corporatiesector in Borne en Hengelo, 2018



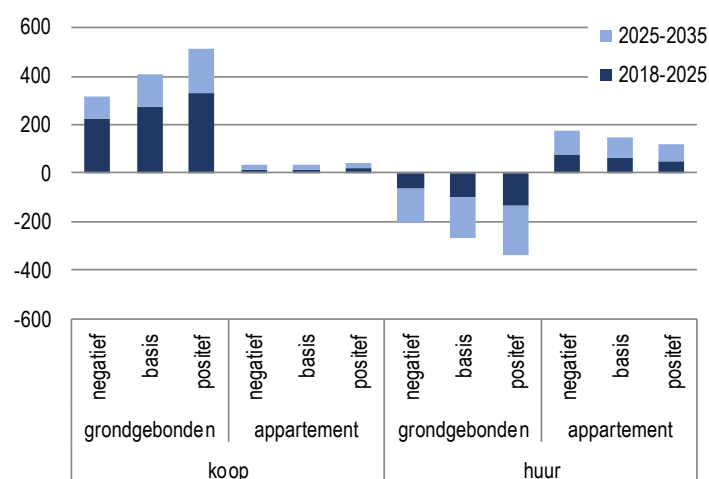
Bron: Welbions en woningmarktsimulatie RIGO

Dat is in de koopsector zeker niet het geval. De groep eigenaar-bewoners in de leeftijd van 55 tot 65 jaar is vele malen groter dan de groep tussen de 65 en 75 jaar. Dit komt omdat na de oorlog langzaam maar zeker de situatie is ontstaan dat alleen de lagere inkomens geen woning kochten. Het eigen woningbezit onder de nieuwe generatie ouderen (55 tot 65 jaar) ligt daardoor vele malen hoger dan onder de huidige generatie ouderen. Doordat ouderen niet vaak verhuizen, gaan de woonpatronen van ouderen door deze generatieverschillen in de komende tijd flink veranderen. Dat betekent dat het aantal ouderen in de koopsector in de komende jaren sterk zal toenemen.

Ontwikkeling woningbehoefte

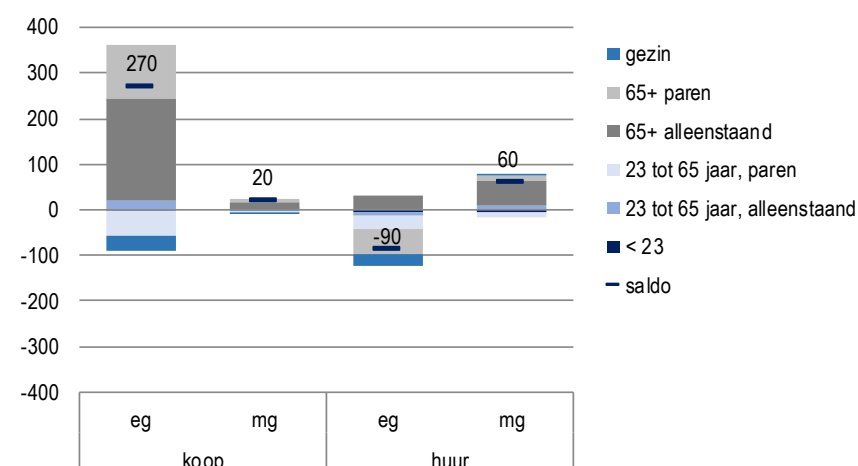
Terwijl het aantal ouderen in grondgebonden koopwoningen toeneemt, worden er nieuwe jonge gezinnen gevormd die ook graag in dit woningtype willen wonen. Hierdoor neemt de behoefte aan grondgebonden koopwoningen bij elke economische variant toe, in zowel Hengelo als Borne (zie ook figuur 3-9 t/m figuur 3-12).

figuur 3-9 Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en woningtype in 2018 tot 2025 en 2025 in Borne



Bron: Woningmarktsimulatie RIGO

figuur 3-10 Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom, woningtype en huishoudenssamenstelling in 2018 tot 2025 bij de economische basisvariant, gemeente Borne

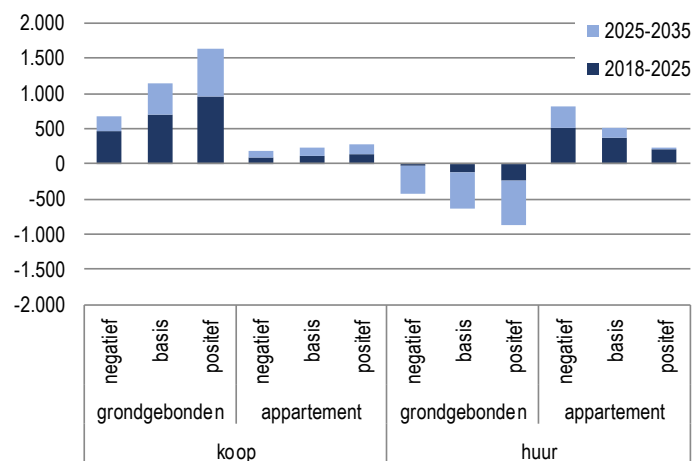


Bron: Woningmarktsimulatie RIGO

Als gevolg van de vergrijzing én de voorspelde individualisering neemt ook de behoefte aan appartementen toe, in zowel de koop- als de huursector. Deels gaat het om specifiek voor ouderen geschikte woningen. Dit kan ook een 'grondgebonden appartement' zijn, zoals een wat kleinere gelijkvloerse woning, bijvoorbeeld een bungalow of hofje.

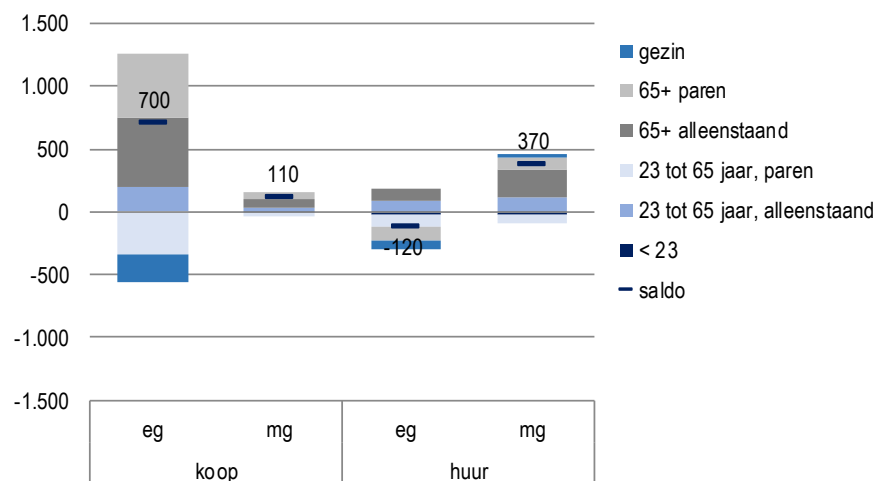
De behoefte aan grondgebonden huurwoningen neemt af, vooral op de wat langere termijn. Deze afname ontstaat door het overlijden van oudere huurders en een beperkte nieuwe instroom van jongere huurders.

figuur 3-11 Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en woningtype in 2018 tot 2025 en 2035 in Hengelo



Bron: Woningmarktsimulatie RIGO

figuur 3-12 Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom, woningtype en huishoudenssamenstelling in 2018 tot 2025 bij de economische basisvariant, gemeente Hengelo



Bron: Woningmarktsimulatie RIGO

3.5 Samenvatting

Het aantal huishoudens in Hengelo en Borne neemt in de komende jaren toe, rond 2035 komt het einde van de groei in zicht. In de komende jaren bereiken veel mensen in Hengelo en Borne de pensioengerechtigde leeftijd. Voor een deel van hen geldt dat het inkomen

hierbij terugvalt tot onder de € 36.798. Uitgaande van de daeb-regeling gaan zij daardoor tot de doelgroep van corporaties behoren. Echter, velen van hen hebben een eigen woning en zullen in deze woning blijven wonen. Daardoor neemt de behoefte aan (sociale) huurwoningen nauwelijks meer toe. Binnen de huursector neemt de behoefte aan voor oudere geschikte woningen nog wel gering toe, waarbij het vooral gaat om een aanpasbehoefte binnen de bestaande voorraad.

4 De benodigde sociale huurvoorraad

4.1 Inleiding

In hoofdstuk 3 werd duidelijk dat de behoefte aan huurwoningen in totaliteit nauwelijks meer zal toenemen. In dit hoofdstuk worden nadere analyses verricht naar de ontwikkeling van de behoefte aan corporatie huurwoningen met een huurprijs tot € 711. In paragraaf 4.2 wordt de ontwikkeling van de behoefte uitgesplitst naar Welbions en de overige corporaties, ervan uitgaande dat de corporaties de verschillende doelgroepen in gelijke mate blijven bedienen. In paragraaf 4.3 wordt ingegaan op de gewenste differentiatie naar huurprijs, rekening houdend met de regels van het passend toewijzen.

In paragraaf 4.4 en 4.5 wordt ingegaan op twee ontwikkelingen die de benodigde sociale huurvoorraad beïnvloeden: de ontwikkeling van de goedkope scheefheid en de ontwikkelingen binnen het particuliere huursegment. Een afname van het aantal betaalbare particuliere huurwoningen zal leiden tot een grotere benodigde omvang van de sociale huurwoningvoorraad tot € 711. Daarnaast kan een toename van woningen met een huurprijs boven de € 711 de doorstroom van midden- en hogere inkomens uit de sociale huursector juist bevorderen. In paragraaf 4.6 worden de belangrijkste bevindingen in dit hoofdstuk samengevat.

4.2 Ontwikkeling behoefte sociale huur

De behoefte aan sociale huurwoningen met een huurprijs tot € 711 neemt in Borne geleidelijk af met 40 woningen in 2018 tot 2025 en 60 woningen in 2025 tot 2035 volgens de economische basisvariant. Dit is weergegeven in tabel 4-1. Gemiddeld per jaar is de afname gering en beperkt zich tot niet meer dan enkele woningen. Als het economisch meezit is de afname wat groter. Zit het economisch tegen, dan blijft de behoefte aan sociale huurwoningen in 2025 en 2035 ongeveer gelijk aan de omvang in 2018.

tabel 4-1 Omvang corporatie huurvoorraad in 2018 en ontwikkeling behoefte in 2018 tot 2025 en 2025 tot 2035 volgens drie economische varianten

Borne			2018-2025			2025-2035		
	2018		negatief	basis	positief	negatief	basis	positief
Welbions	< € 711	2.110	-10	-40	-90	-10	-60	-90
	> € 711	120	10	10	10	10	10	0
totaal		2.230	0	-30	-80	0	-50	-90
Hengelo			2018-2025			2025-2035		
	2018		negatief	basis	positief	negatief	basis	positief
Welbions	< € 711	11.150	310	90	-170	-130	-380	-630
	> € 711	640	60	50	50	60	50	50
totaal		11.790	370	140	-120	-70	-330	-580
overige corporaties	< € 711	310	30	20	10	0	0	-10
	> € 711	270	60	60	60	90	90	90
totaal		580	90	80	70	90	90	80
totaal corporaties	< € 711	11.460	340	110	-160	-130	-380	-640
	> € 711	910	120	110	110	150	140	140
totaal		12.370	460	220	-50	20	-240	-500

Bron: Welbions, overige corporaties, woningmarktsimulatie RIGO

In Hengelo ontstaat er op korte termijn mogelijk nog een geringe toename van de behoefte aan sociale huurwoningen tot € 711, maar al snel zal de behoefte stabiliseren en op langere termijn afnemen. Deze afname manifesteert zich vooral in het bezit van Welbions, ervan uitgaande dat de corporaties de verschillende doelgroepen in gelijke mate blijven bedienen.

4.3 De gewenste differentiatie naar huurprijs

Constate woonpatronen

In tabel 4-2 is de ontwikkeling van de behoefte aan corporatie huurwoningen nader gespecificeerd naar huurprijs, bij de economische basisvariant. Hierbij is net als in voorgaande paragrafen uitgegaan van constante woonpatronen. In Borne manifesteert de geleidelijke afname van de behoefte zich in het segment tot de eerste aftoppingsgrens. Ook in Hengelo zal op langere termijn en onder de gedane aannamen de behoefte in de goedkopere segmenten afnemen.

De behoefte aan corporatie huurwoningen met een huurprijs tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens neemt op korte termijn gering toe. Mogelijk is deze toename wat groter omdat de gemeente Hengelo signalen heeft opgevangen dat er in de gemeente kansen worden gezien voor woonproducten met een huur van rond de € 650 (inclusief servicekosten). Het gaat hier om particuliere huurwoningen, waarover meer in paragraaf 4.5.

tabel 4-2 Ontwikkeling behoefte aan corporatie huurwoningen naar huurprijs in de gemeenten Hengelo en Borne in 2017 tot 2025 en 2035 bij de economische basisvariant

	Borne			Hengelo					
	Welbions			Welbions			totaal corporatiebezit		
	2018	2018-2025	2025-2035	2018	2018-2025	2025-2035	2018	2018-2025	2025-2035
tot kwaliteitskortingsgrens	200	0	-20	2.920	0	-170	2.970	0	-180
tot 1e aftoppingsgrens	1.480	-50	-40	6.670	70	-140	6.850	80	-140
tot 2e aftoppingsgrens	190	10	10	900	10	-60	80	10	-60
tot liberalisatiegrens	250	0	0	670	10	-10	1.090	20	-10
boven liberalisatiegrens tot € 850	60	10	0	470	40	20	750	90	80
boven € 850	50	0	0	170	10	30	1.050	30	70
totaal	2.230	-30	-50	11.800	140	-330	12.790	230	-240

Bron: Welbions, overige corporaties, woningmarktsimulatie RIGO

Samenstelling huurderspopulatie

Door de regels van het 'passend toewijzen' zal in de toekomst de huur vaker in lijn zijn met het inkomen. De woonpatronen kunnen mede hierdoor veranderen, dus deze constant houden is niet helemaal realistisch. In tabel 4-3 staat welke huishoudentypen en inkomensgroepen verantwoordelijk zijn voor de ontwikkeling van de behoefte aan corporatie huurwoningen. De samenstelling van de huurderspopulatie verandert: de omvang van de kleine huishoudens behorende tot de primaire doelgroep (op basis van het belastbaar jaarinkomen) neemt toe, in zowel Hengelo als Borne. Voor de behoefte naar prijsklasse betekent dit dat er vanuit deze groep meer behoefte zal zijn aan woningen met een huurprijs beneden de eerste aftoppingsgrens. Deze behoefte is afkomstig van oudere eenpersoonshuishoudens; onder de jongere eenpersoonshuishoudens neemt de behoefte af. Inclusief tweepersoonshuishoudens (die volgens de regels van passend toewijzen ook zijn aangewezen op het

segment tot de eerste aftoppingsgrens) is de behoefte aan goedkope huurwoningen kleiner en neemt op langere termijn geleidelijk af.

tabel 4-3 Ontwikkeling behoefte aan corporatie huurwoningen naar huishoudenstype en inkomens in Hengelo en Borne in 2017 tot 2025 en 2035 bij de economische basisvariant

		Borne			Hengelo					
		Welbions			Welbions			totaal corporatiebezit		
		2018	2018-2025	2025-2035	2018	2018-2025	2025-2035	2018	2018-2025	2025-2035
tot 65 jaar	eenpersoons tot € 22.400	250	-10	-40	2.440	60	-290	140	60	-310
	tweepersoons tot € 30.400	60	-10	-10	340	-40	-80	580	-50	-90
	gezin tot € 30.400	200	-20	-20	1.180	-40	-40	2.560	-30	-40
65+	eenpersoons tot € 22.400	440	40	60	2.080	130	320	360	150	360
	tweepersoons tot € 30.400	290	-40	-40	1.090	-40	-80	1.220	-40	-80
	gezin tot € 30.400	10	0	0	60	0	0	2.170	0	0
totaal	eenpersoons tot € 22.400	690	30	20	4.520	190	30	500	210	50
	tweepersoons tot € 30.400	350	-50	-50	1.430	-80	-160	1.800	-90	-170
	gezin tot € 30.400	210	-20	-20	1.240	-40	-40	4.730	-30	-40
overig doelgroep tot € 36.798		530	10	30	2.390	90	-30	1.110	110	-10
middeninkomens tot € 41.056		100	10	0	530	0	-30	60	10	-10
hogere inkomens vanaf € 41.056		360	-20	-30	1.670	-10	-100	2.500	10	-80
totaal		2.240	-40	-50	11.780	150	-330	10.700	220	-260

Bron: woningmarktsimulatie RIGO

4.4 Invloedsferen: goedkope scheefheid

Goedkope scheefheid

Anno 2018 bedraagt de goedkope scheefheid in Hengelo 16% en in Borne 19% (zie ook figuur 2-8 in hoofdstuk 2). Goedkope scheefheid is nooit helemaal te voorkomen en wordt in bepaalde situaties (in het streven naar gemengde wijken) zelfs als gewenst beschouwd. Er zal dus altijd een surplus aan sociale huurwoningen benodigd zijn. De omvang van dit surplus kan echter wel variëren, zo wordt er door de nieuwe regels van passend toewijzen gezorgd voor een betere match tussen inkomen en huurprijs. Dat kan leiden tot een lagere scheefheid. Dit zal echter alleen gebeuren als men op termijn ook kan doorstromen naar een andere woning (in de middeldure huur of koop). Als deze alternatieven er niet zijn, zal men als het inkomen stijgt gewoon in de sociale huurwoningen (moeten) blijven wonen.

De goedkope scheefheid is in de afgelopen jaren met enkele procentpunten afgenomen. Anno 2014 bedroeg de goedkope scheefheid in Hengelo rond de 23% en in Borne 22%. Deze ontwikkeling is conform de landelijke trend: in 2017 bedroeg de goedkope scheefheid in het corporatiebezit in Nederland 21%; in 2012 ging het nog om 26%.

Uitgaande van constante woonpatronen, en het doortrekken van de goedkope scheefheid, neemt in Borne de behoefte aan sociale huurwoningen tot € 711 af met een kleine 50 woningen in 2018 tot 2025 (economische basisvariant). Als in Borne de goedkope scheefheid afneemt van 19% in 2018 tot 17% in 2025 kan de sociale huurvoorraad tot € 711 met ongeveer 100 woningen afnemen. Dit is weergegeven in tabel 4-4, waarin gefocust is op het totale corporatiebezit tot € 711 in de gemeenten. In Hengelo neemt uitgaande van constante woonpatronen de behoefte aan sociale huurwoningen op korte termijn nog gering toe. Als de goedkope scheefheid afneemt tot 14% is van deze toenemende behoefte geen sprake

meer. Bij een afname tot 12% kan de omvang van het corporatiebezit tot € 711 met 350 woningen afnemen in de periode 2018 tot 2025.

In de toekomst zal er echter altijd een bepaalde mate van overmaat aan betaalbare huurwoningen bestaan 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. Als hen te weinig doorstroommogelijkheden wordt geboden zal een steeds grotere groep blijven zitten. In dat geval kan de scheefheid toenemen. Stel, de goedkope scheefheid in Hengelo neemt toe tot 18% in 2025 dan neemt de behoefte aan sociale huurwoningen met 450 toe in 2018 tot 2025. Bij een toename van de scheefheid tot 21% in Borne kan de voorraad in 2025 gelijk blijven aan de omvang in 2018.

tabel 4-4 Ontwikkeling behoefte aan corporatie huurwoningen tot € 711 in de gemeenten Hengelo en Borne in 2018 tot 2025 bij de economische basisvariant en diverse scheefheidspercentages

Borne	goedkope scheefheid	doelgroep tot € 36.798 (a)	hogere inkomens (> € 36.798) (b)	behoefte sociale huur (a + b)
2018 actuele situatie	19%	1.710	410	2.120
2025	21%	1.680	440	2.120
	19%	1.680	390	2.070
	17%	1.680	340	2.020
	15%	1.680	300	1.980
ontwikkeling	21%	-30	30	0
2018-2025	19%	-30	-20	-50
	17%	-30	-70	-100
	15%	-30	-110	-140
Hengelo	goedkope scheefheid	doelgroep tot € 36.798 (a)	hogere inkomens (> € 36.798) (b)	behoefte sociale huur (a + b)
2018 actuele situatie	16%	9.620	1.850	11.470
2025	18%	9.770	2.150	11.920
	16%	9.770	1.810	11.580
	14%	9.770	1.600	11.370
	12%	9.770	1.350	11.120
ontwikkeling	18%	150	300	450
2018-2025	16%	150	-40	110
	14%	150	-250	-100
	12%	150	-500	-350

Bron: woningmarktsimulatie RIGO

4.5 Invloedsferen: de particuliere huursector

De particuliere huursector speelt een rol bij de opvang van de doelgroep tot € 36.798 (en de midden- en de hogere inkomens). In totaal wonen er anno 2018 in Hengelo 1.650 huishoudens behorende tot de doelgroep in de particuliere huursector tot € 711. In Borne gaat het om een kleine 300 huishoudens. Het gaat in Hengelo om 10% van de doelgroep en in Borne om 8%. De particuliere huursector levert dus een wezenlijke bijdrage aan het huisvesten van doelgroep.

Terwijl met de corporatie(s) prestatieafspraken worden gemaakt om hun bijdrage te borgen, geldt dat niet voor de particuliere huursector. Deze is daardoor wat ongrijpbaarder. Vandaar dat men er verstandig aan doet goed de ontwikkelingen in deze sector te monitoren, om te

bekijken of de bijdrage toe- of afneemt. In deze paragraaf geven we een beeld van de particuliere huursector en geven we aan welke ontwikkelingen in de bijdrage te verwachten zijn.

De actuele situatie

Anno 2018 zijn er ruim 3.300 bewoonde particuliere huurwoningen in de gemeente Hengelo en ruim 700 huurwoningen in de gemeente Borne. In paragraaf 2.3 is de samenstelling naar type en huurprijsklasse weergegeven. In tabel 4-5 t/m tabel 4-6 is de bewoonde particuliere huursector op basis van door de gemeenten aangeleverde gegevens nader gespecificeerd naar verhuurder. De gemeente Hengelo heeft hierbij inzicht geboden in het aantal eigenaren en het aantal woningen in de verhuurportefeuille (in klassen).

Binnen de particuliere huursector kunnen grofweg drie groepen worden onderscheiden:

1. Woningeigenaren die hun woning (tijdelijk) verhuren;
2. Huurwoningen in bezit van particulieren;
3. Huurwoningen in bezit van (institutionele) beleggers.

In Hengelo is deze laatste groep de grootste groep met in totaal circa 1.470 woningen in portefeuille, waarvan 460 woningen in bezit van Vesteda en Deutsche Bank.⁶ De overige 1.000 woningen zijn vermoedelijk in handen van diverse kleinere beleggers. Er zijn in Hengelo 19 eigenaren (met meer dan 20 woningen in portefeuille) met een gemiddeld woningbezit van 48 woningen. Met circa 1.000 woningen gaat het om een substantieel aantal, maar meer inzicht in deze groep ontbreekt. Hetzelfde geldt voor huurwoningen in bezit van niet institutionele particuliere verhuurders. De omvang van hun verhuurportefeuille is divers en loopt uiteen van 2 tot 20 woningen. In totaal gaat het om een kleine 900 woningen die in Hengelo worden verhuurd.

Circa 950 woningen worden verhuurd door eigenaren met slechts één woning in de verhuur. Het kan gaan om structurele verhuur, maar ook om tijdelijke verhuur door huishoudens die hun koopwoning niet verkocht krijgen en om deze reden de woning tijdelijk verhuren.

In Borne is de particuliere huursector relatief kleiner van omvang dan in Hengelo en ook in absolute zin speelt dit segment een wat kleinere rol op de woningmarkt. Ongeveer 330 woningen worden verhuurd door (institutionele) beleggers en 380 woningen worden verhuurd door woningeigenaren of particulieren (de gemeente heeft geen nadere uitsplitsing aangeleverd).

tabel 4-5 De bewoonde zelfstandige particuliere huurvoorraad naar verhuurder in Hengelo, 2018

	aantal bewoonde woningen
woningeigenaren die hun woning (tijdelijk) verhuren	950
verhuur door particulieren	890
verhuur door institutionele beleggers Vesteda / Deutsche Bank	460
verhuur door overige (institutionele) beleggers	1.010
totaal particuliere huur	3.310

Bron: gemeenten Hengelo, Welbions, overige corporaties, bewerking RIGO

⁶ In april 2018 heeft Vesteda complex 't Swafert met 415 woningen verkocht aan Deutsche bank.

tabel 4-6 De bewoonde particuliere huursector naar verhuurder in Borne, 2018

	aantal bewoonde woningen
woningeigenaren / particulieren	380
(institutionele) beleggers	330
totaal particuliere huur	710

Bron: gemeenten Borne, bewerking RIGO

tabel 4-7 De bewoonde particuliere huursector naar omvang verhuurportefeuille in Hengelo, 2018

omvang verhuurportefeuille	aantal woningen in verhuurportefeuille	aantal eigenaren	gemiddeld aantal huurwoningen per eigenaar
1 woning (woningeigenaren)	950	950	1
2 t/m 4 woningen	460	187	2
5 t/m 9 woningen	225	35	6
10 t/m 19 woningen	305	22	14
20 woningen of meer: Vesteda en Deutsche Bank	460	1	460
20 woningen of meer: overige verhuurders	910	19	48
totaal particuliere huur	3.310		

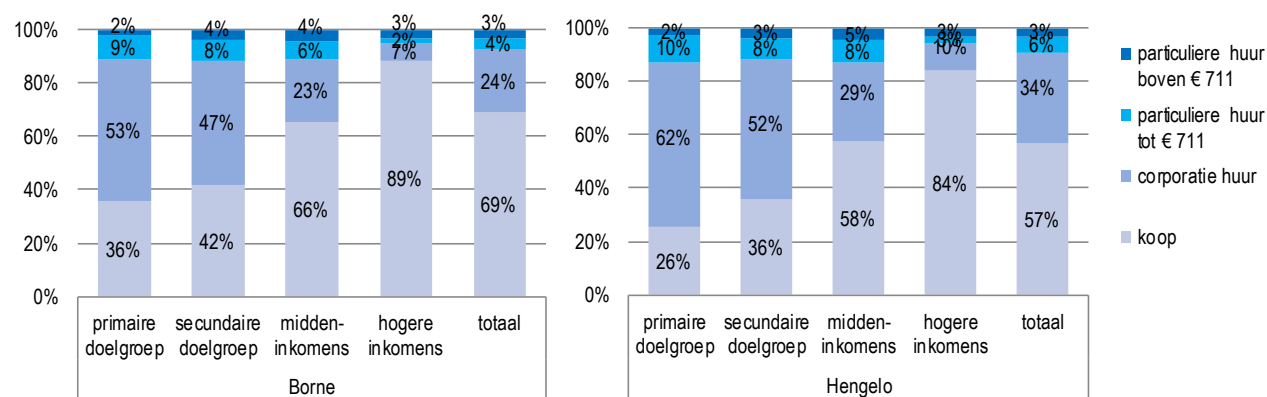
Bron: gemeenten Hengelo, bewerking RIGO

Ontwikkeling woningbehoefte op basis van constante woonpatronen

Anno 2018 woont circa 10% van de doelgroep tot € 36.798 in Hengelo in een particuliere huurwoning tot € 711 en in Borne 8% (zie ook figuur 4-1). In 2014 ging het in Hengelo ook om circa 10% en in Borne om 5%. De bijdrage van de particuliere huursector aan de opvang van de doelgroep is dus tamelijk constant.

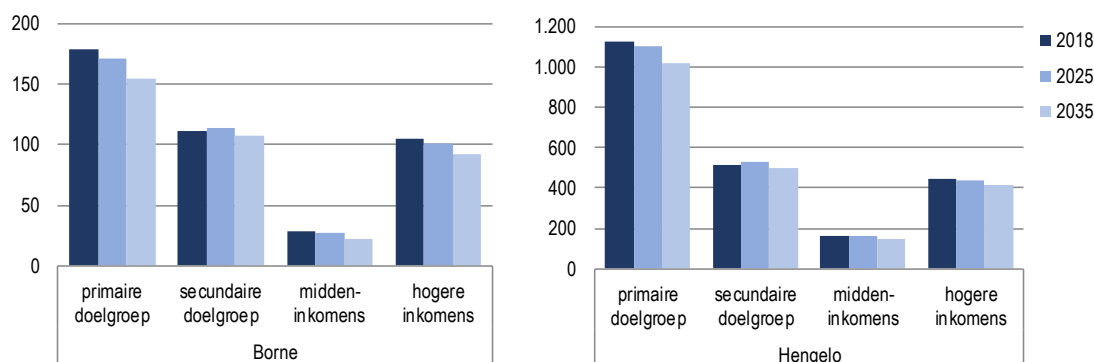
Bij de raming van de benodigde huurvoorraad voor de opvang van de doelgroep (paragraaf 4.2) is ervan uitgegaan dat de particuliere huursector de inkomensgroepen in gelijke mate zal blijven bedienen als op dit moment (constante woonpatronen). Uitgaande van de bevolkingssamenstelling in 2025 en 2035 neemt de behoefte aan particuliere huurwoningen licht af onder de doelgroep tot € 36.798, met name onder de primaire doelgroep. Dit is weergegeven in figuur 4-2. Hoewel de behoefte onder de doelgroep afneemt, zal ook in de toekomst een deel van de doelgroep een beroep doen op het particuliere segment tot € 711. In Borne gaat het om circa 8% van de doelgroep in 2025 en in Hengelo om 9% in 2025.

figuur 4-1 Woonsituatie van de inkomensgroepen naar koop en huur in Hengelo en Borne, 2018



Bron: Woningmarktsimulatie RIGO

figuur 4-2 Woonsituatie 2018 van de inkomensgroep in de particuliere huursector tot € 711 en toekomstige woningbehoefte in 2025 en 2035 bij de economische basisvariant in de gemeenten Hengelo en Borne



Bron: Woningmarktsimulatie RIGO

De toekomstige bijdrage?

Bij een ander beleid en gedrag van particuliere verhuurders kan de bijdrage er anders uit gaan zien. Zoals al eerder aangegeven is in die afgelopen periode sprake geweest van een vrij stabiel beeld. Dat stabiele beeld is ook geen verrassing, want ook huurders in de particuliere huursector hebben huurbescherming en in de betaalbare segmenten geldt ook hier het WWS. Ook naar de toekomst toe worden er daarom geen enorme veranderingen verwacht.

Landelijk is het de verwachting dat de particuliere huursector in omvang zal gaan toenemen. Zeker voor de grotere verhuurders/beleggers geldt over het algemeen dat zij graag hun bezit zouden uitbreiden en in Hengelo ziet men ook onder kleinere partijen interesse in vastgoed, mede vanwege de lage rentestand. De verhuurders richten zich hierbij met name op die groepen die in de sociale sector niet of moeilijk aan de bak komen. Het gaat dan – landelijk – met name om de middeninkomens.⁷ De focus op middeninkomens kan ertoe leiden dat het aantal goedkope woningen op termijn wat gaat afnemen (en daarmee de bijdrage aan de opvang van de doelgroep).

De gemeente Hengelo signaleert ook kansen voor woonproducten voor jongeren. Dit jaar wordt de Telgenflat getransformeerd tot 83 studio's en appartementen en ook kleine studio's in het centrum worden veel gevraagd. Bij de vraag naar dit segment kan het gaan om jongeren die in de sociale sector niet – tijdig – de gewenste woning kunnen vinden, voor een koopwoning geen hypotheek kunnen krijgen, of op zoek zijn naar tijdelijke woonruimte. Bij de woonproducten gaat het meer specifiek om 'serviceflats'⁸ met een huur van rond de € 650 (inclusief servicekosten). Indien particuliere verhuurders in dit segment gaan investeren, kan dat leiden tot een toename van het aantal woningen met een huurprijs tot € 711 in de particuliere huursector in Hengelo.

⁷ Zie bijvoorbeeld de rapportage 'Opvang van de doelgroep in de particuliere huursector in Amsterdam', RIGO, 2015.

⁸ Flats met aanvullende voorzieningen zoals een conciërge of een fitnessruimte.

Het gedrag van kleinere verhuurders laat zich nog lastiger voorspellen. De eigenaar-bewoners die tijdelijk hun vorige woning verhuren, kunnen door de aantrekkelijke markt mogelijk hun woning gaan verkopen. Als men een redelijke huurprijs kan vragen, kan men echter ook de verhuur als extra bron van inkomsten gaan zien.

De bijdrage aan de opvang van de doelgroep kan in theorie afnemen als gevolg van twee mechanismen: huurverhogingen en/of de woning door verkoop of sloop onttrekken uit de huurmarkt. Over dat laatste valt weinig te zeggen, anders dan dat het niet eenvoudig is (en dus niet snel zal gaan) omdat de huurders goed beschermd zijn. Daar waar het gaat om huurverhogingen geldt dat de doelgroep die nu huurt in het segment net onder de liberalisatiegrens hierdoor geraakt kan worden. Het gaat hier in Hengelo om circa 300 huishoudens behorende tot de primaire doelgroep en in Borne om 45 huishoudens.

Als van de verhuurders die deze woningen verhuren 10% in de periode tot 2025 de huur optrekt, kan dit voor de corporatie(s) een extra opgave betekenen van 30 woningen in Hengelo en 5 woningen in Borne. De 10% is hierbij een vrij willekeurig percentage, het aandeel kan ook wat hoger maar ook lager komen te liggen. Het is dan ook zaak de ontwikkelingen periodiek te monitoren. Ook kan besloten worden tot een uitgebreide inventarisatie van het huurbeleid en de beweegredenen van particuliere verhuurders, om via die weg te komen tot een beter onderbouwd percentage.

Conclusie particuliere huursector

Het kan zijn dat de bijdrage van de particuliere huursector aan de opvang van de doelgroep op termijn gaat afnemen. De mate waarin is onduidelijk. Het kan (in Hengelo) gaan om enkele tientallen woningen, maar op de langere termijn ook om enkele honderden. Heel snel zal een dergelijke afname niet gaan, maar er is wel reden om dit goed te monitoren. De afname van de bijdrage aan de opvang van de doelgroep gaat vermoedelijk samen met een grotere rol in het middensegment. Hierdoor kan de bijdrage van de particuliere sector aan een gezond functionerende markt met voldoende opties om door te stromen toenemen. Daarmee kan de particuliere sector de sociale sector ook weer ontlasten, in die zin dat huishoudens die de sociale sector zijn 'ontgroeid' een kans wordt geboden.

4.6 Samenvatting

Toekomstige ontwikkelingen zijn met bandbreedten omgeven en dat geldt ook voor de benodigde omvang van de sociale huurvoorraad. Vanuit de ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling (in de koop- en huursector) kan met zekerheid gezegd worden dat de behoefte aan sociale huurwoningen in Hengelo en Borne niet of nauwelijks meer zal toenemen. Op de wat langere termijn neemt de behoefte in beide gemeenten af en deze afname manifesteert zich vooral in het bezit van Welbions. Afhankelijk van de economische ontwikkeling, de ontwikkeling van de goedkope scheefheid en de opvang van de doelgroep in het particuliere huursegment kan de behoefte wat hoger of lager uitvallen.

De bevindingen in dit hoofdstuk liggen in lijn met de resultaten van de vorige studie van RIGO (Betaalbaarheid en beschikbaarheid in Hengelo en Borne, 2015) en de recente studie van het EIB naar de ontwikkeling van de woningbehoefte in de gemeenten in Twente (Kwalitatieve woningvraag in Twente, EIB, 2017). Volgens het EIB neemt de behoefte aan gereguleerde huur (van corporaties of particulieren) meer af dan geraamd in deze studie. Daarvoor zijn twee voor de hand liggende redenen. Ten eerste gaat het EIB uit van een lagere groei van het aantal huishoudens, waardoor de totale behoefte lager uitvalt. Ten tweede gaat het EIB ervan uit dat het eigenwoningbezit meer toeneemt dan RIGO veronderstelt.

5 Beschikbaarheid en schaarste

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk staat de beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor doelgroepen in Hengelo en Borne centraal. Het gaat daarbij om de vraag of er anno 2018 in de sociale huursector voldoende vrijkomend en passend aanbod is voor verschillende groepen woningzoekenden die actief op zoek zijn naar een sociale huurwoning. Daarbij is ook de vraag of er sprake is van 'schaarste'. Dit begrip speelt een belangrijke rol in Huisvestingswet (zie kader).

Schaarste en de Huisvestingswet

De Huisvestingswet biedt gemeenten de mogelijkheid om een huisvestingsverordening op te stellen met regels voor de toewijzing van goedkope huurwoningen (woonruimteverdeling) en/of wijzigingen in de woningvoorraad (o.a. onttrekking). De gemeente mag alleen sturen in de woonruimteverdeling (m.u.v. een urgentieregeling) als er sprake is van schaarste die leidt tot verdringing van bepaalde groepen. Ook bij wijzigingen van de woningvoorraad (denk aan verkoop, sloop of samenvoeging) mag de gemeente alleen ingrijpen om te voorkomen dat schaarste ontstaat.

De Huisvestingswet biedt geen definitie van schaarste en laat het oordeel hierover aan de gemeenteraad. Sommige gemeenten (bijvoorbeeld in de regio Utrecht) hanteren een grens van twee jaar: als woningzoekenden die actief zoeken niet binnen die termijn een woning kunnen vinden, is sprake van schaarste. Huisvestingsverordeningen zijn maximaal vier geldig. Als de gemeente een nieuwe verordening wil vaststellen, moet opnieuw onderbouwd worden dat er sprake is van schaarste.

In de praktijk hebben vooral gemeenten in en om de Randstad een huisvestingsverordening, zo blijkt uit een recente inventarisatie door RIGO. De meeste van deze gemeenten kiezen ervoor om alleen te sturen in de woonruimteverdeling en niet bij wijzigingen in de woningvoorraad. In de provincie Overijssel zijn slechts twee gemeenten met een huisvestingsverordening. In Losser gaat het om een urgentieregeling. In Deventer worden door de gemeente voorwaarden gesteld aan de omzetting van woningen in kamerverhuurpanden.

Om de beschikbaarheid en schaarste in Hengelo en Borne te onderzoeken maken we gebruik van registratiegegevens van WoningNet⁹. De woningen van Welbions en Twinta Wonen in Hengelo worden al lange tijd aangeboden en verhuurd via WoningNet. Sinds de fusie van Woonbeheer Borne en Welbions (medio 2016) worden ook de woningen in Borne via WoningNet toegewezen. Voor deze gemeente zijn bij WoningNet daarom alleen gegevens beschikbaar over de tweede helft van 2016 en 2017. Die gegevens laten we wel zien, maar in de beschrijving van de resultaten richten we ons met name op Hengelo.

Op basis van de WoningNet-gegevens brengen we allereerst de ontwikkeling van de vraag en het aanbod in Hengelo en Borne in beeld (paragraaf 5.2). Vervolgens laten we zien welke groepen woningzoekenden een woning toegewezen hebben gekregen (paragraaf 5.3). In paragraaf 5.4 gaan we in op de slaagkansen en inschrijftijden van de woningzoekenden.

⁹ Hierin zijn opgenomen zowel de woningen die geadverteerd zijn als de woningen die via bemiddeling verhuurd zijn.

5.2 Vraag en aanbod

Voor de ontwikkeling van de **vraag** naar sociale huurwoningen kijken we naar de actief woningzoekenden die in de afgelopen jaren op woningen (minimaal 1 keer in het betreffende jaar) hebben gereageerd. In 2017 waren 3.573 woningzoekenden actief in Hengelo en 1.049 in Borne. Daarvan waren 807 woningzoekenden in beide gemeenten actief: zij hebben op woningen in beide gemeenten gereageerd. In tabel 5-1 zijn ook de aantallen actief woningzoekenden voor eerdere jaren te zien. In Hengelo is het aantal actief woningzoekenden de afgelopen jaren toegenomen.

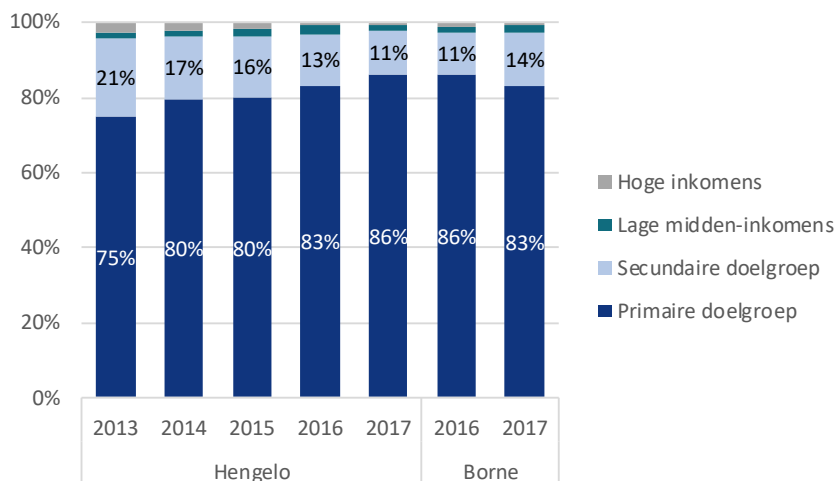
tabel 5-1 Aantal actief woningzoekende huishoudens per gemeente, 2013-2017¹⁰

	2013	2014	2015	2016	2017
Hengelo	3.025	2.862	3.035	3.216	3.573
Borne				716	1.049

Bron: WoningNet, bewerking RIGO

De meeste actief woningzoekenden behoren tot de primaire doelgroep. In Hengelo gold dit in 2013 voor driekwart van de woningzoekenden. In 2017 is dit percentage gestegen tot 86%. Daarentegen is het aandeel van de woningzoekenden dat behoort tot de secundaire doelgroep de afgelopen jaren afgenomen. Er zijn maar weinig huishoudens met een midden- of hoog inkomen op zoek naar een sociale huurwoning in Hengelo.

figuur 5-1 Actief woningzoekende huishoudens naar inkomensgroep, 2013-2017



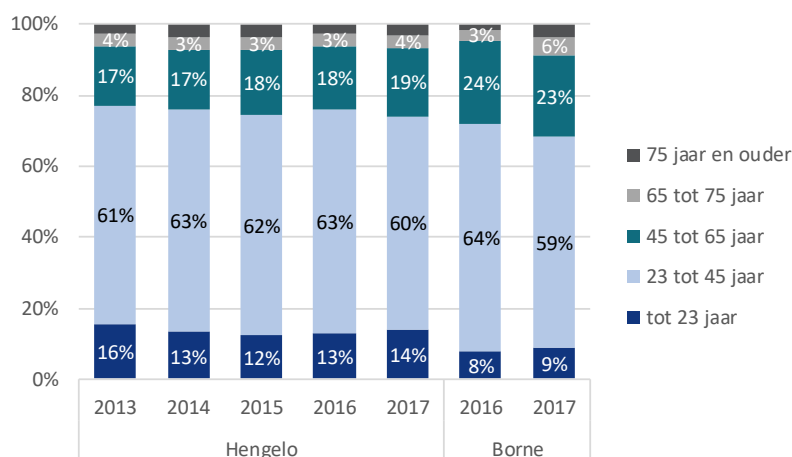
Bron: WoningNet, bewerking RIGO

¹⁰ In alle tabellen en figuren in dit hoofdstuk worden de gegevens voor Borne weergegeven vanaf juli 2016.

De huishoudensamenstelling van de actief woningzoekenden verschilt per gemeente. In Hengelo zijn bijna 60% van de woningzoekenden alleenstaanden en ruim een kwart bestaat uit gezinnen. In Borne bestaat de helft uit alleenstaanden en een derde uit gezinnen. Dit is in de afgelopen jaren een stabiel beeld.

In figuur 5-2 zijn de actief woningzoekende huishoudens ingedeeld naar leeftijd. In beide gemeenten zijn de meeste geregistreerde woningzoekenden tussen de 23 en 45 jaar oud. Het aandeel oudere woningzoekenden is in de laatste twee jaar wat toegenomen.

figuur 5-2 Actief woningzoekende huishoudens naar leeftijd, 2013-2017



Bron: WoningNet, bewerking RIGO

Voor de ontwikkeling van het **aanbod** kijken we naar het aantal verhuuringen. In 2017 zijn volgens de cijfers van WoningNet 914 woningen in Hengelo en 126 woningen in Borne verhuurd. In Hengelo is het aantal in 2017 vergelijkbaar met de jaren ervoor (tabel 5-2).

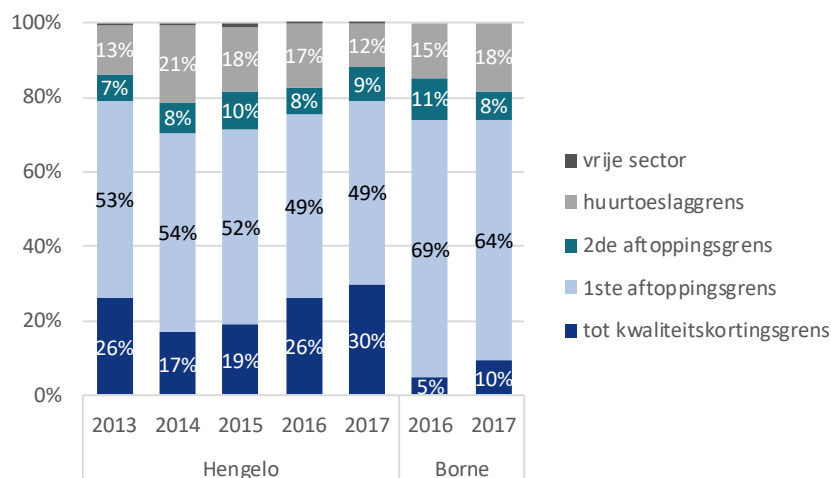
tabel 5-2 Aantal verhuurde corporatiewoningen per gemeente, 2013-2017

	2013	2014	2015	2016	2017
Hengelo	1.056	911	811	933	914
Borne				61	126

Bron: WoningNet, bewerking RIGO

In figuur 5-3 is de ontwikkeling van het aanbod naar huurprijsklasse afgebeeld. Het gaat om de huurprijs waarmee de woning geadverteerd is. Sinds de invoering van passend toewijzen in 2016 hanteert Welbions bij sommige woningen een flexibel huurbeleid (tweehurenbeleid), waarbij de huurprijs zo nodig wordt aangepast om aan de regels van passend toewijzen te voldoen. Deze aangepaste huurprijzen worden niet doorgegeven aan WoningNet. Daardoor kunnen de hier afgebeelde huurprijzen afwijken van de huurprijzen volgens het huurcontract. In 2017 is driekwart van de woningen in Hengelo en Borne geadverteerd met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens. In Hengelo is dat meer dan in de jaren ervoor. Daarbinnen zijn ook meer woningen tot de kwaliteitskortingsgrens aangeboden. In beide gemeenten worden niet of nauwelijks woningen in de vrije sector verhuurd.

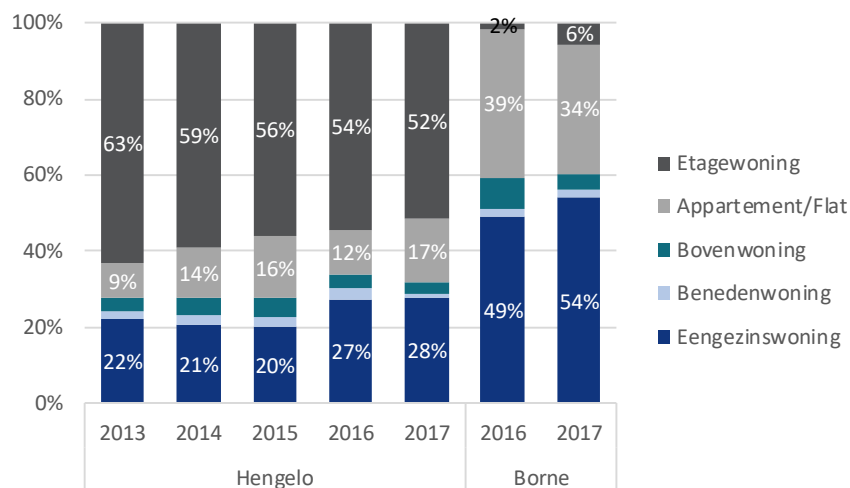
figuur 5-3 Verhuurde woningen naar huurklasse (o.b.v. geadverteerde huur), 2013-2017



Bron: WoningNet, bewerking RIGO

In Hengelo is ongeveer een kwart van de verhuurde woningen een eengezinswoning. Dit aandeel is de afgelopen jaren licht toegenomen (zie figuur 5-4). Borne kent een groter aandeel eengezinswoningen: van de verhuurde woningen in Borne in 2017 was 54% een eengezinswoning. In Hengelo bestaat meer dan de helft van het aanbod uit etagewoningen, al neemt dit percentage wel steeds verder af.

figuur 5-4 Verhuurde woningen naar woningtype, 2013-2017



Bron: WoningNet, bewerking RIGO

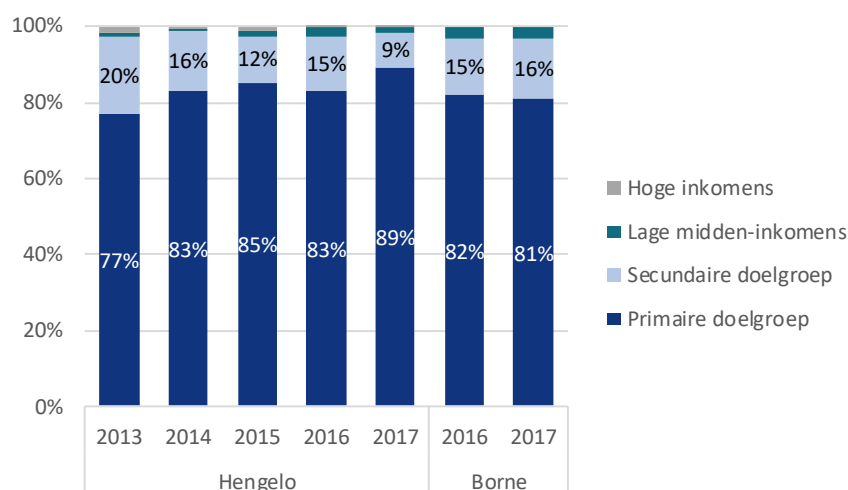
5.3 Toewijzingen

Om een eerste indruk te krijgen van de kansen van groepen woningzoekenden brengen we in beeld aan welke woningzoekenden de verhuurde woningen zijn toegewezen.

De meeste corporatiewoningen in Hengelo zijn toegewezen aan huishoudens die vallen binnen de primaire doelgroep. Dit aandeel is de afgelopen jaren ook toegenomen. In 2013 werd

77% van de woningen toegewezen aan huishoudens binnen de primaire doelgroep. Tussen 2014 en 2016 lag dit aandeel tussen de 83% en 85% en in 2017 is dit toegenomen tot 89%. Door deze toename worden relatief minder woningen toegewezen aan huishoudens uit de secundaire doelgroep. Deze trend komt overeen met de ontwikkeling van de inkomensverdeling binnen de actief woningzoekenden, waarbij we ook meer huishoudens uit de primaire doelgroep zagen.

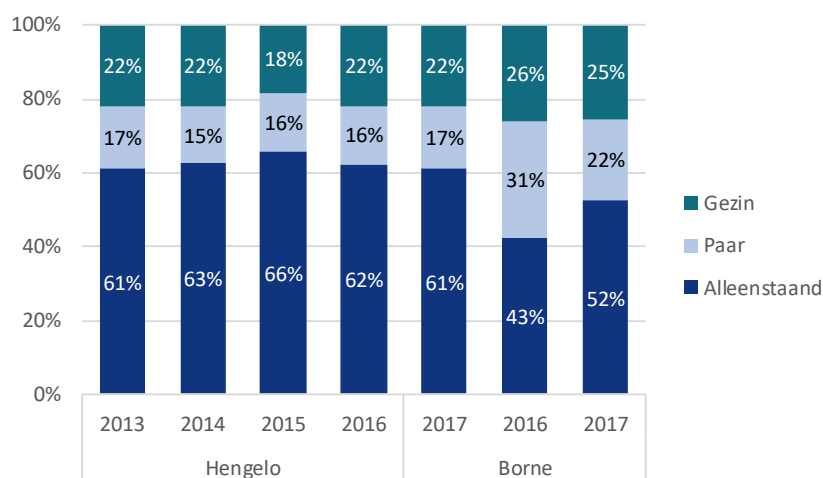
figuur 5-5 Toewijzingen naar inkomensgroep, 2013-2017



Bron: WoningNet, bewerking RIGO

De meerderheid van de Hengelose sociale huurwoningen is tussen 2013 en 2017 toegewezen aan alleenstaanden. Het aandeel alleenstaanden is de afgelopen jaren ongeveer gelijk gebleven. Dit geldt ook voor de paren en de gezinnen. De afgelopen jaren hebben paren tussen de 16% en 17% van de woningen toegewezen gekregen. Gezinnen kregen 18% tot 22% van de toegewezen woningen.

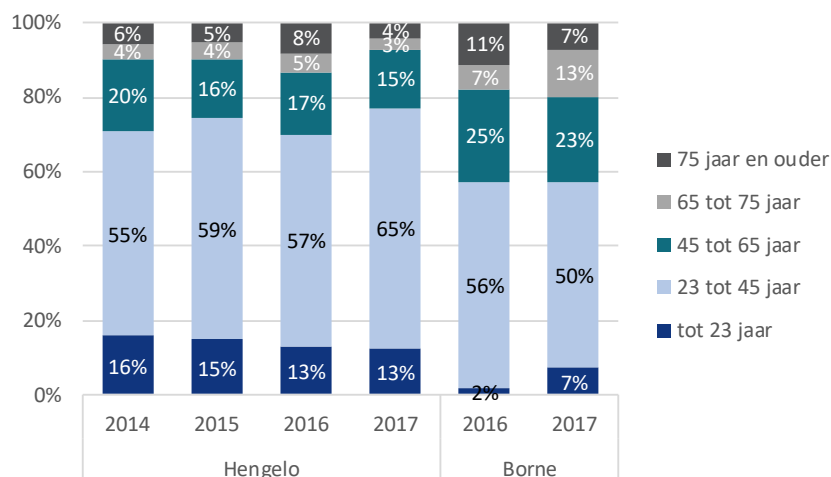
figuur 5-6 Toewijzingen naar huishoudensamenstelling, 2013-2017



Bron: WoningNet, bewerking RIGO

De meeste verhuurde woningen in Hengelo zijn toegewezen aan huishoudens waarbij de hoofdaanvrager tussen de 23 en 45 jaar oud is (figuur 5-7). Er zijn relatief weinig woningen toegewezen aan ouderen, namelijk tussen de 7% en 13%. In Borne ligt dit aandeel hoger: 20% in 2017.

figuur 5-7 Toewijzingen naar leeftijd, 2013-2017



Bron: WoningNet, bewerking RIGO

5.4 Slaagkansen en inschrijftijden

De **slaagkans** wordt berekend door het aantal toewijzingen te delen door het aantal actief woningzoekenden en geeft dus de verhouding weer tussen de geslaagde en de actieve woningzoekenden. De slaagkans zegt weinig over de kans van individuele woningzoekenden om een woning te vinden: die kans is immers sterk afhankelijk van hun inschrijftijd.

In Hengelo zijn in 2017 913 woningen via advertenties¹¹ toegewezen, terwijl er in dat jaar 3.573 woningzoekenden actief waren. De slaagkans bedroeg dus 26%. In Borne zijn in 2017 124 geadverteerde woningen toegewezen op 1.049 actief woningzoekenden en was de slaagkans dus 12%. Het verschil in slaagkans tussen Borne en Hengelo wordt deels verklaard door het verschil in gemeentegrootte. Een deel van de actief woningzoekenden reageert op woningen in zowel Hengelo als Borne en telt dus in beide gemeenten mee voor de slaagkans. Omdat het aantal toewijzingen in Borne veel kleiner is dan in Hengelo, is de slaagkans (verhouding tussen geslaagden en actieven) daar automatisch lager. Overigens is de slaagkans van eigen inwoners in Borne veel hoger dan de totale slaagkans in Borne.

De afgelopen jaren is de slaagkans in Hengelo gedaald, omdat het aantal toewijzingen via advertenties is afgenomen, terwijl het actief woningzoekenden is gestegen. In 2013 bedroeg de slaagkans 33% en in 2016 29%.

¹¹ Bij de berekening van slaagkansen tellen woningen die via bemiddeling toegewezen zijn niet mee, omdat woningzoekenden niet op deze woningen kunnen reageren.

In tabel 5-3 is de ontwikkeling van de slaagkansen in Hengelo uitgesplitst voor verschillende groepen woningzoekenden. De daling van de slaagkansen heeft zich bij alle groepen voorgedaan. De verschillen in slaagkansen tussen groepen worden deels verklaard door hun zoekgedrag. Zo hebben ouderen een relatief hoge slaagkans, omdat zij vaak lang ingeschreven staan voordat zij actief worden (zie hierna).

tabel 5-3 Ontwikkeling slaagkansen naar leeftijd, type huishouden en inkomensgroep, Hengelo, 2013-2017

Hengelo	2013	2014	2015	2016	2017
tot 23 jaar	34%	35%	28%	28%	27%
23 tot 45 jaar	30%	27%	24%	30%	25%
45 tot 65 jaar	37%	28%	23%	24%	22%
65 tot 75 jaar	35%	36%	32%	30%	28%
75 jaar en ouder	71%	36%	55%	42%	45%
alleenstaand	35%	31%	28%	31%	27%
paar	35%	28%	27%	32%	31%
gezin	29%	25%	19%	23%	20%
primaire doelgroep	34%	30%	27%	29%	26%
secundaire doelgroep	32%	28%	19%	31%	20%
lage middeninkomens	23%	9%	23%	28%	22%
hoge inkomens	19%	7%	13%	8%	4%
totaal	33%	29%	26%	29%	26%

Bron: WoningNet, bewerking RIGO

Naast de slaagkans biedt ook de ontwikkeling van de **inschrijftijd** inzicht in de (ont)spanning van de sociale huurmarkt in Hengelo en Borne. Daarvoor kijken we naar de inschrijftijden van woningzoekenden die een woning geaccepteerd hebben¹².

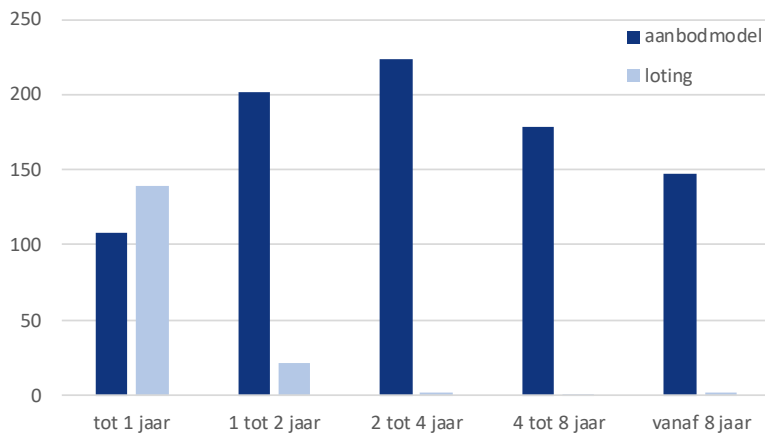
De inschrijftijd is in het aanbodmodel het criterium waarmee bepaald wordt welke woningzoekende als eerste aan de beurt komt: hoe meer inschrijftijd een woningzoekende heeft opgebouwd, hoe meer kans die maakt. In Hengelo is de gemiddelde inschrijftijd bij het accepteren van een woning in het aanbodmodel de afgelopen jaren gestegen van 3,9 jaar in 2013 naar 4,7 jaar in 2017. Dit komt mede door een toename van het aantal woningzoekenden met een lange inschrijfduur; de groep met een inschrijfduur van meer dan 10 jaar is relatief sterk toegenomen. In Borne bedroeg dit gemiddelde in 2017 3,6 jaar. Bij loting speelt de inschrijftijd geen rol bij de toewijzing. In 2017 hadden geslaagde woningzoekenden bij loting een inschrijftijd van gemiddeld 0,6 jaar in Hengelo en 0,7 jaar in Borne.

Binnen deze gemiddelden is sprake van een aanzienlijke spreiding (zie figuur 5-8). Sommige woningzoekenden vinden een woning met meer dan 8 jaar opgebouwde inschrijftijd, anderen vinden binnen een jaar een woning. In 2017 vonden bijna twintig woningzoekenden binnen drie maanden een woning in Hengelo via het aanbodmodel. De inschrijftijden hangen sterk samen met de leeftijd. Ouderen vanaf 65 jaar staan gemiddeld meer dan 10 jaar ingeschreven voordat zij een woning accepteren. Zij schrijven zich vaak lang voordat zij willen (of moeten) verhuizen uit voorzorg in en bouwen daardoor veel inschrijftijd op. Jongeren

¹² De inschrijftijden zijn berekend door de inschrijfdatum van een woningzoekende te vergelijken met de datum waarop een woning toegewezen is aan diezelfde woningzoekende.

kunnen zich pas vanaf 18 jaar inschrijven en hebben daardoor minder inschrijftijd. Bovendien zijn zij vaak actiever op zoek en minder kritisch dan ouderen. Hierdoor staan zij gemiddeld veel korter ingeschreven als zij een woning accepteren (binnen 1,5 tot 2 jaar).

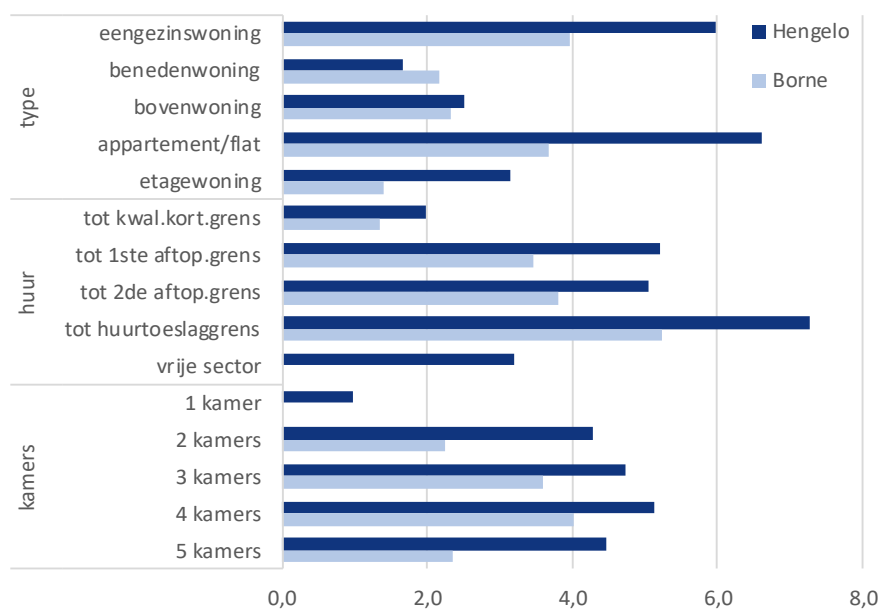
figuur 5-8 Toewijzingen naar inschrijfduur per model, Hengelo en Borne, 2017 (excl. urgentie)



Bron: WoningNet, bewerking RIGO

De inschrijftijden hangen ook samen met de kenmerken van de woningen. Zowel in Hengelo als in Borne gelden de langste gemiddelde inschrijftijden in het aanbodmodel voor appartementen (vaak gelabeld voor senioren) en eengezinswoningen: ca. 6 jaar in Hengelo en 4 jaar in Borne. Voor andere woningtypen is de gemiddelde inschrijftijd beduidend korter (zie figuur 5-9).

figuur 5-9 Gemiddelde inschrijftijd bij toewijzing via aanbodmodel (excl. urgentie) naar woningtype, huurklasse en aantal kamers, Hengelo en Borne, 2017



Bron: WoningNet, bewerking RIGO

5.5 Conclusies

Uit de analyse van de WoningNet-gegevens kan het volgende geconcludeerd worden over de ontwikkeling van de beschikbaarheid en schaarste in Hengelo:

- Het aantal woningzoekenden dat actief op zoek is naar een sociale huurwoning is toegenomen. Dit komt mede omdat de dynamiek op de woningmarkt na de economische crisis in de volle breedte is toegenomen. Mogelijk zijn meer huurders bereid (of in staat) om een verhuizing te bekostigen. Een groter deel van de woningzoekenden bestaat uit huishoudens uit de primaire doelgroep.
- De omvang van het aanbod is in dezelfde periode ongeveer gelijk gebleven: er is geen duidelijke toe- of afname in het aantal verhuringen. Binnen het aanbod zijn meer woningen geadverteerd met een lage huurprijs. Er zijn dus meer goedkope woningen beschikbaar.
- Conform de ontwikkeling van de vraag (en als mogelijk effect van beleid) is de afgelopen jaren een steeds groter deel van de verhuurde woningen toegewezen aan woningzoekenden uit de primaire doelgroep.
- Als gevolg van het toenemend aantal actief woningzoekenden en een gelijkblijvend aanbod zijn de slaagkansen van woningzoekenden in Hengelo gedaald.
- De gemiddelde inschrijftijd bij het accepteren van een woning is gestegen, mede vanwege een toename van het aantal woningzoekenden met een lange inschrijfduur (meer dan 10 jaar). Jongeren tot 23 jaar vinden gemiddeld binnen 1,5 tot 2 jaar een woning.
- In Hengelo is het mogelijk om binnen enkele maanden een woning te vinden. In 2017 slaagden hierin bijna twintig woningzoekenden. Gemiddeld genomen vinden woningzoekenden een woning in Hengelo of Borne met een inschrijftijd van enkele jaren (jongeren gemiddeld 1,5 tot 2 jaar). Over het algemeen is er dus geen sprake van schaarste. Voor (senioren)flats is wel vaak meer inschrijftijd nodig, net als voor grote eengezinswoningen. Hierdoor kan het voor grote gezinnen lastig zijn om een passende woning te vinden.

6 Wonen met zorg en ondersteuning

6.1 Inleiding

Het woonbeleid komt steeds vaker samen met (raakt steeds vaker aan) het beleid in het sociale domein. Binnen het sociale domein en de zorg hebben gemeenten de afgelopen jaren steeds meer verantwoordelijkheid gekregen. Gemeenten zijn daardoor steeds meer in de positie om de koppeling tussen beide beleidsvelden vorm te geven.

Dit is vooral ook van belang omdat er een steeds groter beroep wordt gedaan op de zelfredzaamheid van de inwoners. Van inwoners met beperkingen wordt vaker dan voorheen verwacht dat men zelfstandig blijft of gaat wonen. Dit streven wordt breed gedragen, maar tegelijkertijd wordt beseft dat er dan wel de juiste condities moeten worden gecreëerd. Daarbij gaat het om geschikte woningen, maar ook om voorzieningen en beschikbare ondersteuning.

De extramuralisering raakt uiteenlopende groepen inwoners. De meeste aandacht gaat vaak uit naar ouderen, omdat deze door de vergrijzing sterk in aantal toenemen. Ook voor andere groepen geldt echter dat de juiste condities voor zelfstandig wonen moeten worden gecreëerd. In dit hoofdstuk staan we eerst stil bij ouderen, maar vervolgens ook bij de andere groepen. De nadruk ligt op het wonen en woonbeleid, maar we bieden ook een bredere blik naar aanpalende beleidsvelden.

6.2 Vergrijzing en toegankelijkheid

Toename van het aantal ouderen

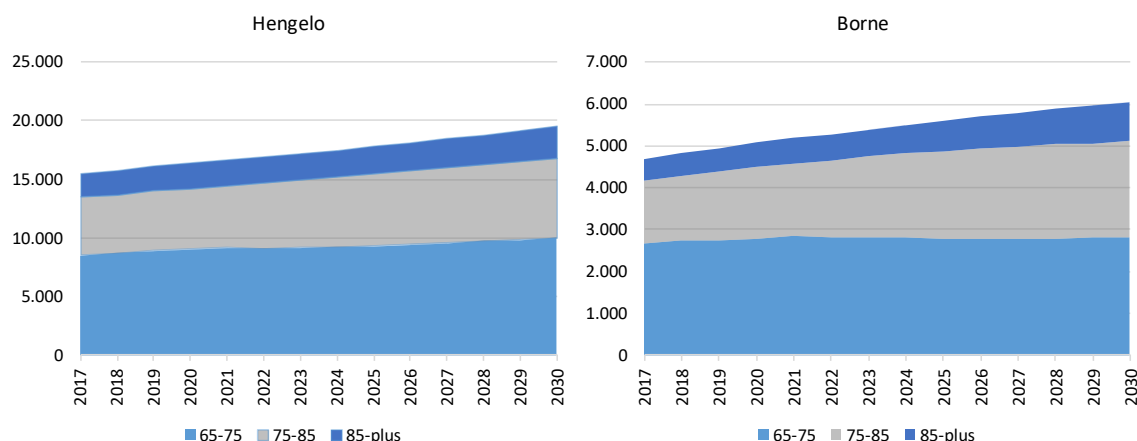
Na de Tweede Wereldoorlog nam het aantal geboorten in Nederland sterk toe. Deze geboortegolf duurde tot begin jaren '70 toen de anticonceptiepill in het ziekenfonds kwam en een gemiddeld gezin niet meer dan twee kinderen telde. De omvangrijke generatie die is geboren tussen 1945 en 1970 wordt ook wel de babyboomgeneratie genoemd en is inmiddels tussen de 48 en 73 jaar oud. Het is het ouder worden van deze generatie die ervoor zorgt dat het aantal ouderen in Nederland sterk toeneemt.

Hengelo en Borne zijn hierop geen uitzondering (zie figuur 6-1), al geldt uiteraard dat beide gemeenten hun eigen specifieke bevolkingsopbouw kennen.

Huidige woonsituatie van (toekomstige) ouderen

Door de forse toename van het aantal ouderen gaan zij een belangrijkere rol spelen op de woningmarkt. Deze wordt echter beperkt doordat ouderen erg honkvast zijn. Boven de 65 jaar wordt er maar weinig verhuisd en als men verhuist is men veelal sectortrouw. De stap van huur naar koop wordt op deze leeftijd niet meer gezet. De stap van koop naar huur wordt wat vaker gezet maar de bestemming is steeds vaker een particuliere huurwoning (of een huurwoning van Twinta) en minder vaak een sociale huurwoning (van Welbions).

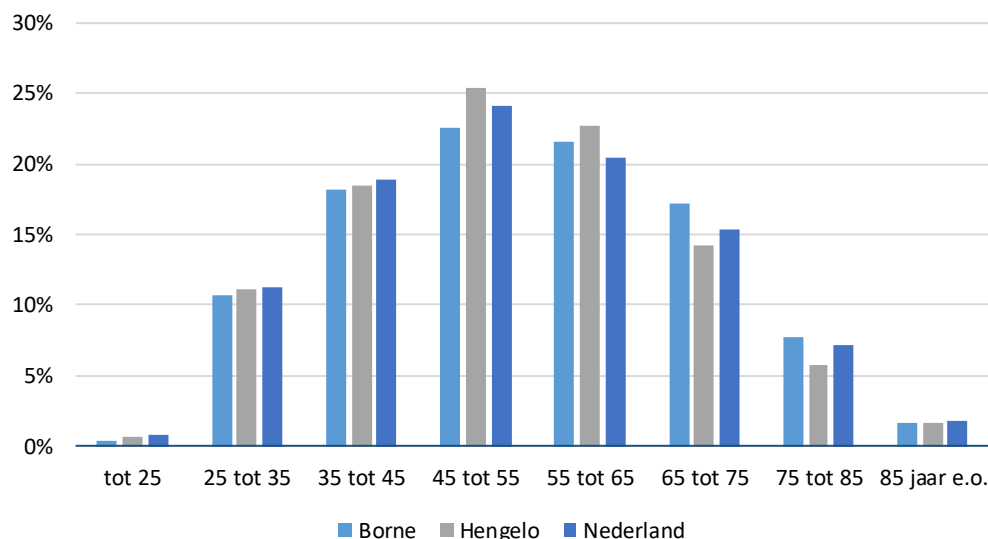
figuur 6-1 Ontwikkeling van het aantal inwoners van 65 jaar en ouder in Hengelo en Borne



Bron: Primosprognose 2017, bewerking RIGO

Dit maakt dat de toekomstige opgaven op dit terrein voor een belangrijk deel kunnen worden herleid uit de huidige woonsituatie. In figuur 6-2 staat de leeftijdsopbouw van de eigenaar bewoners weergegeven en in figuur 6-3 die van huurders van corporatiewoningen. Duidelijk zichtbaar is dat de naoorlogse babyboomgeneratie massaal in de koopsector woont. Het is dan ook de koopsector waar de vergrijzing zich met name zal manifesteren en waar de aanpasbehoefte en behoefte aan ondersteuning zal toenemen.

figuur 6-2 De leeftijdsopbouw van eigenaar bewoners in Borne, Hengelo en Nederland, 2018

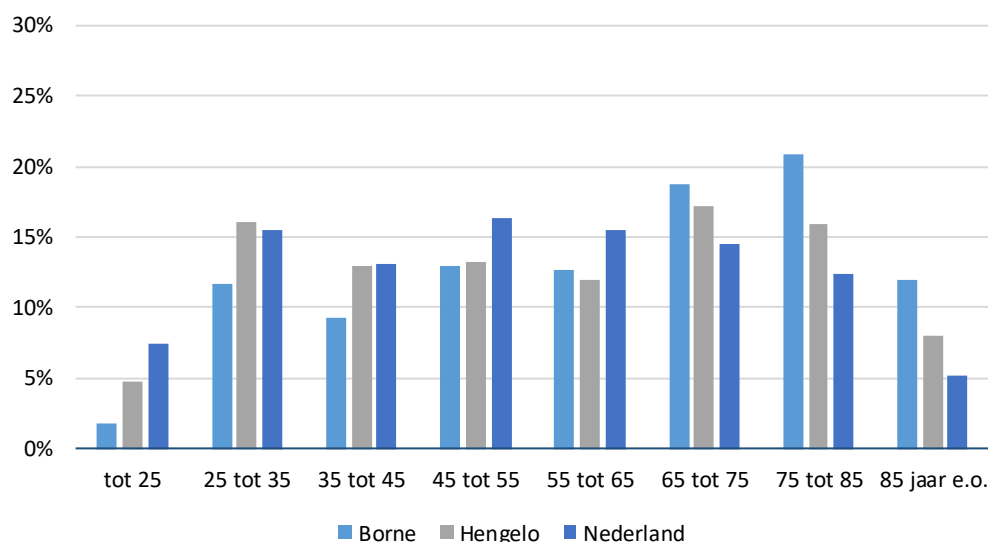


Bron: RIGO-woningmarktsimulatie

Voor de sociale huursector geldt een heel ander verhaal. De babyboomgeneratie is opgegroeid in een tijd dat je een dief van je portemonnee was als je geen woning kocht. Daardoor zien we deze generatie juist weinig terug in de sociale huursector. In Hengelo en Borne is dat nog wat minder het geval dan elders in het land, vanwege de relatief toegankelijke

koopsector. Omdat de generatie in de leeftijd van 55 tot 65 jarigen kleiner in aantal is dan de generatie in de leeftijd van 65 tot 75 jarigen zal het aantal 65-plussers het komend decennium slechts beperkt toenemen (en op de langere termijn afnemen).

figuur 6-3 De leeftijdsopbouw van huurders van corporaties in Borne, Hengelo en Nederland, 2018



Bron: RIGO-woningmarktsimulatie

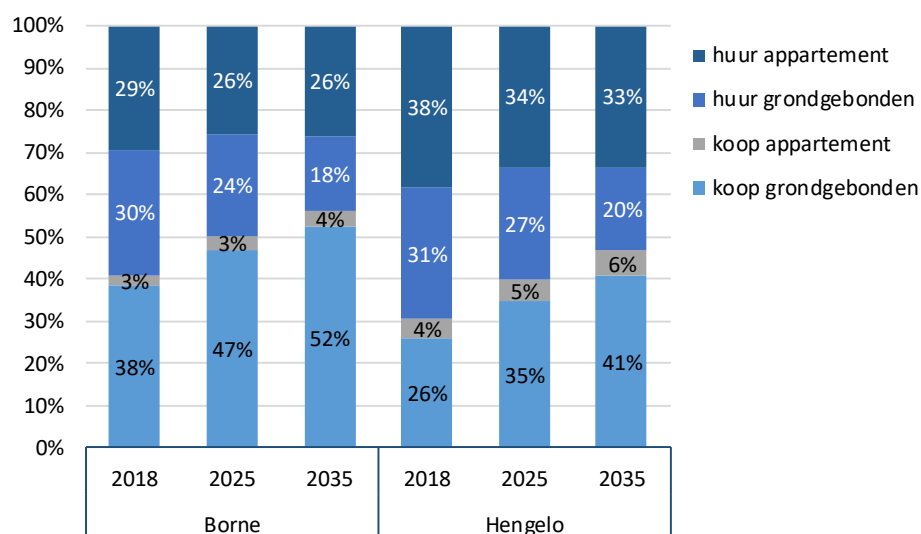
Toekomstige woonsituatie ouderen

Als ouderen in gelijke mate blijven verhuizen als gedurende het afgelopen decennium, dan verandert de woonsituatie van 75-plussers aanzienlijk. In figuur 6-4 is te zien dat in Borne op dit moment nog 41% van de ouderen in een koopwoning woont en dat dit aandeel toeneemt tot 56% in 2035. In Hengelo neemt dit aandeel toe van 30% tot 47%. Het aandeel ouderen in (met name grondgebonden) huurwoningen neemt af als gevolg van sterfte van de huidige oudere huurders.

Dat er relatief steeds minder ouderen in de huursector wonen, laat onverlet dat het aantal huurders in de leeftijd van 75 jaar of ouder toeneemt (zie ook tabel 6-1). In Hengelo komen er in de periode 2018 tot 2035 810 75-plussers bij (waarvan 610 in corporatiehuur) en in Borne 250 (waarvan 200 in corporatiehuur). Het gaat hier om een toename van 20%/25%. Deze is zeker niet te verwaarlozen, maar in de koopsector zal het aantal ouderen in dezelfde periode meer dan verdubbelen.

Naast de toename van het aantal ouderen in de corporatiehuur is er nog een tweede ontwikkeling van belang. Deze heeft betrekking op de samenstelling van de groep ouderen. De omvangrijke groep ouderen die nu in de corporatiehuursector woont is opgegroeid in een tijd dat huren heel gewoon was. Het is dus sociaal economisch gezien een enigszins gemiddelde groep. Voor de aankomende generatie ouderen geldt dat ze zijn opgegroeid in een tijd dat iedereen daartoe in staat was, een woning kocht. De groep die in een huurwoning is blijven wonen, heeft dus een relatief grotere sociaal economische achterstand.

figuur 6-4 De woonsituatie van huishouden van 75 jaar of ouder in Hengelo en Borne in 2018, 2025 en 2035 (basisvariant)



Bron: RIGO-woningmarktsimulatie

tabel 6-1 Het aantal huishoudens van 75 jaar of ouder naar eigendomssituatie in Hengelo en Borne in 2018, 2025 en 2035 (basisvariant)

		jaartal		ontwikkeling 2018-2035		
		2018	2025	2035	abs.	perc.
Borne	koop	610	980	1.370	760	125%
	corporatie huur	770	850	960	200	25%
	particuliere huur	160	190	210	50	34%
	totaal	1.530	2.020	2.540	1.010	66%
Hengelo	koop	1.520	2.470	3.680	2.160	142%
	corporatie huur	3.040	3.270	3.650	610	20%
	particuliere huur	520	580	720	200	39%
	totaal	5.070	6.320	8.050	2.980	59%

Bron: RIGO-woningmarktsimulatie

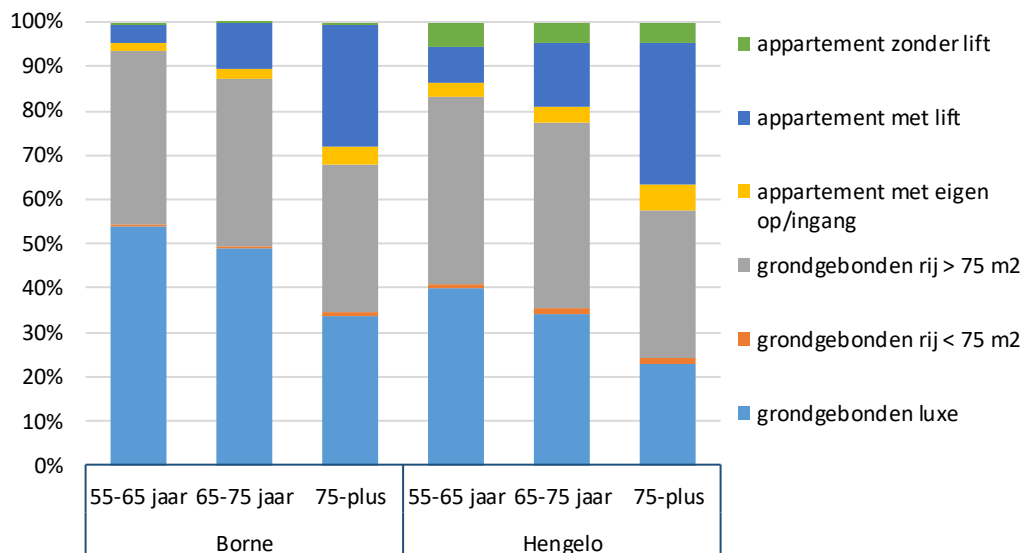
Aanpasbehoefte

De toename van het aantal ouderen zal samengaan met een toenemend benodigd aantal aanpassingen aan de bestaande voorraad. Er zullen trapliften worden toegevoegd, drempels worden weggenomen en badkamers worden aangepast. Door dit type maatregelen zijn veel ouderen in staat om in de huidige woning te blijven wonen. In figuur 6-5 is te zien dat de aankomende generaties ouderen steeds vaker in ruime grondgebonden woning wonen. Deze woningen zijn vaak met enkele aanpassingen geschikt te maken om met ouderdomsbeperkingen in te blijven wonen. Het merendeel zal daarvoor kiezen, terwijl een ander deel op zoek zal gaan naar een kleinere gelijkvloerse woning. Dit laatste niet omdat de woning ongeschikt is voor bewoning met beperkingen, maar simpelweg omdat men andere kwalitatieve woonwensen heeft.

Het aandeel ouderen dat woont in woningtypen waarin het lastig kan worden om met beperkingen in te blijven wonen (de kleine grondgebonden woningen en de appartementen zonder lift en/of met eigen opgang) blijft de komende tijd redelijk constant. Dat betekent

dat er nu en in de toekomst slechts een klein deel van de ouderen uit nood zal moeten verhuizen.

figuur 6-5 De woonsituatie van de (aankomende) generatie ouderen



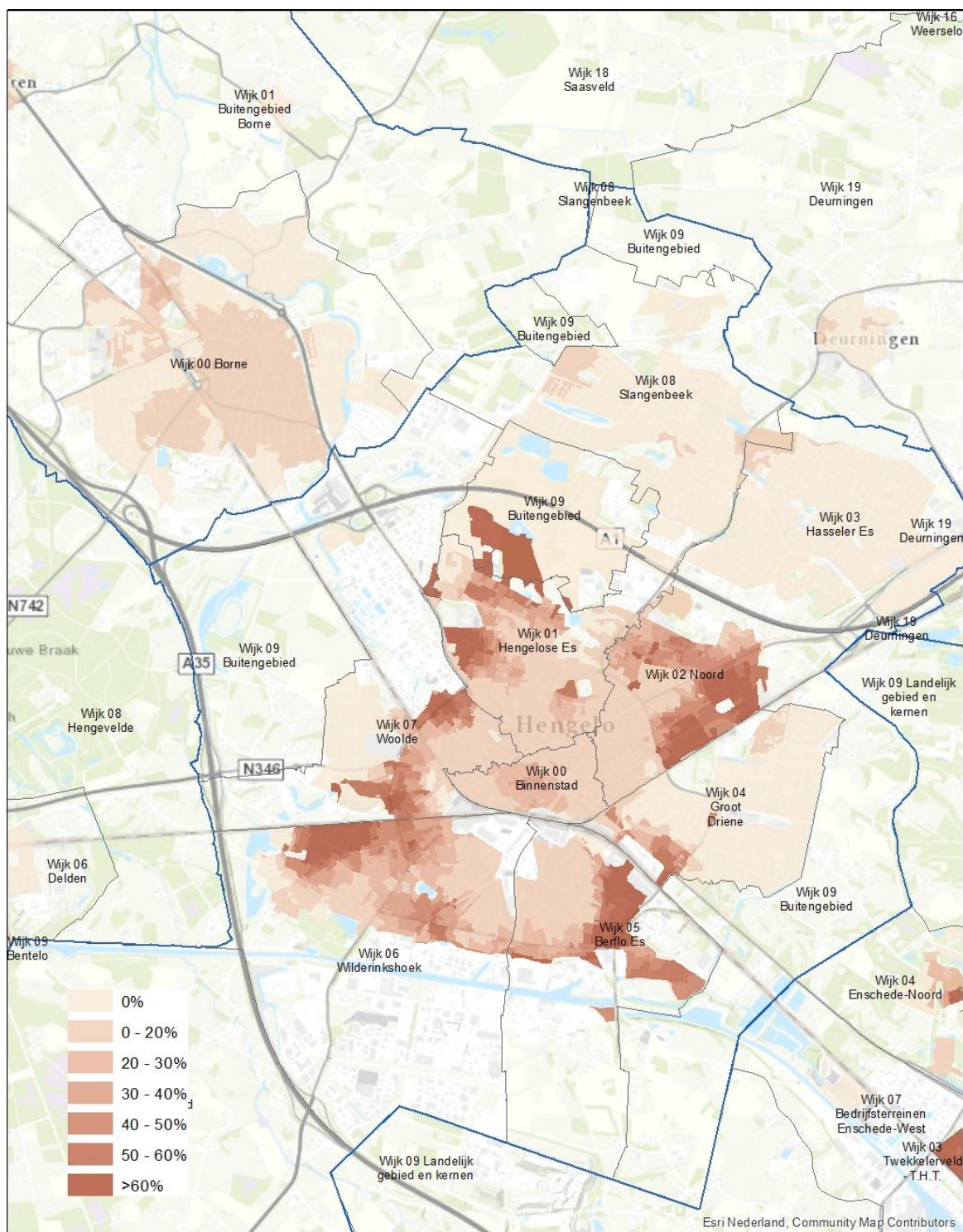
Bron: RIGO-woningmarktsimulatie

Als alle primaire functies van een woning zonder traplopen te bereiken zijn, spreekt men van een gelijkvloerse/geschikte woning. Bij veel woningen is dit niet perse meteen het geval, maar deze situatie is wel met wat aanpassingen te realiseren. In Nederland is het gangbaar om woningen als 'ongeschikt' te bestempelen als de investering om de woning gelijkvloers te maken meer dan € 10.000 bedraagt. In figuur 6-6 is te zien dat zeker in Borne de woningen in de meeste buurten geschikt zijn. Hengelo kent een atypische opbouw: In de meeste steden zijn de meeste ongeschikte woningen in het centrum te vinden, in Hengelo met name aan de randen van de stad. Deze ongeschikte woningen kunnen een prima functie vervullen voor bijvoorbeeld starters, maar als er ouderen wonen kan het gaan knellen.

In figuur 6-7 is het aandeel 75-plussers in 2025 weergegeven.¹³ Als deze kaart wordt gelegd 'over' de kaart met ongeschiktheid dan zijn er een aantal buurten waar mogelijk ongewenste situaties gaan ontstaan. Het gaat dan met name om delen van Stadspark Weusthag-Zuid, Anninks- en Nijhofshoek en Nijverheid. In deze buurten zou men extra kunnen inzetten op doorstroming (ouderen verleiden te verhuizen) en/of op grootschalige aanpassing van de woningvoorraad.

¹³ In figuur b- 1 in de bijlage is het aandeel 75-plussers in 2016 weergegeven.

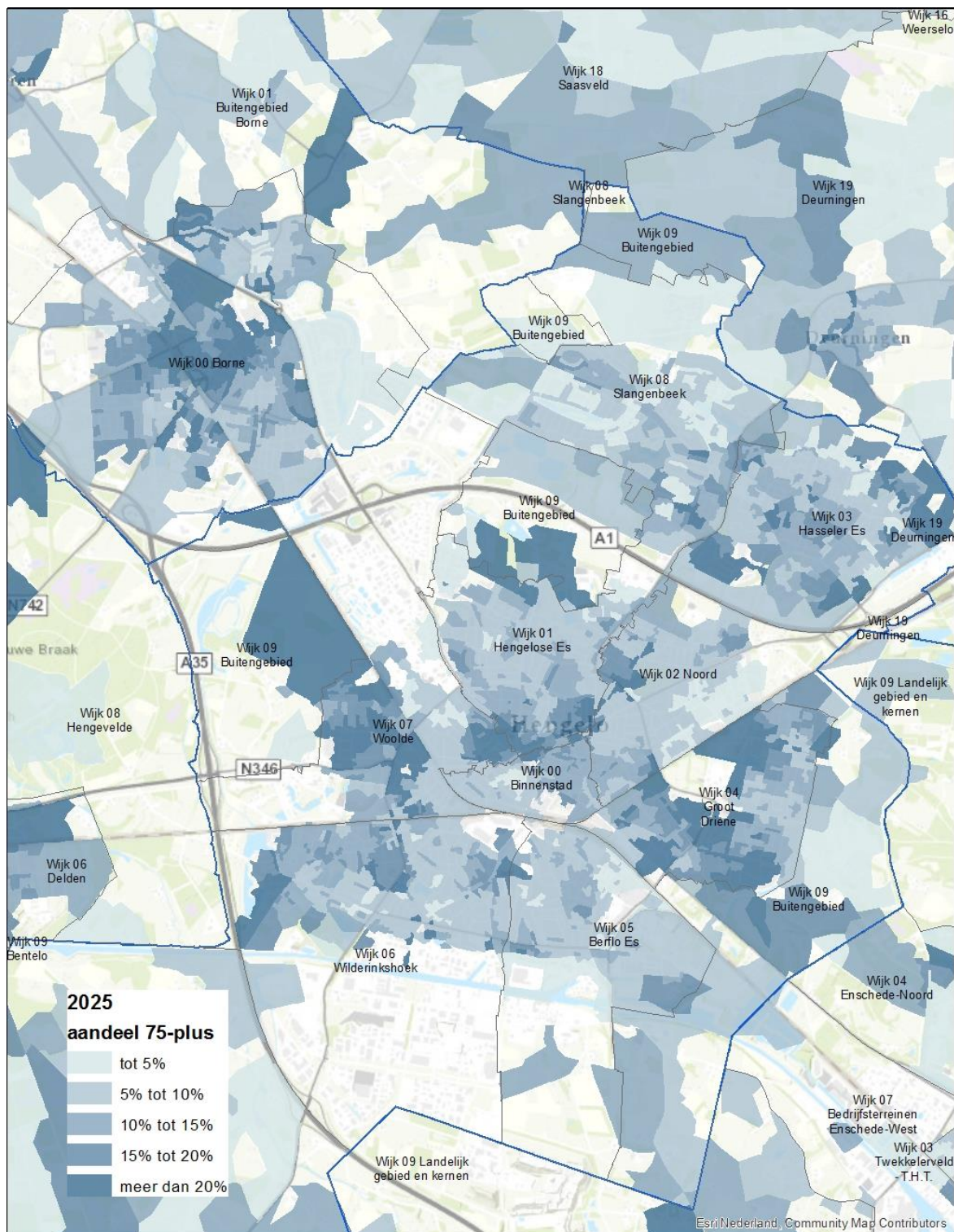
figuur 6-6 Het aandeel woningen dat ongeschikt is om aan te passen¹⁴



Bron: RIGO op basis van de BAG

¹⁴ In deze kaart staan alle postcodes met meer dan 10 woningen weergegeven. Het donkerrode gebied in wijk 9 'buitengebied' betreft postcode 7556JT. Het gaat hier om een postcodegebied met een groot oppervlak, maar slechts een 20-tal woningen.

figuur 6-7 Het aandeel inwoners van 75 jaar en ouder in 2025



Bron: RIGO op basis van CBS-microdata

Geclusterde woonvormen voor ouderen¹⁵

De meeste ouderen blijken in staat om in de huidige woning te blijven wonen. Een ander deel verhuist naar een andere – meer geschikte en/of bij de wensen passende – reguliere woning. Voor de ouderen met zwaardere beperkingen geldt dat volledig zelfstandig wonen lastig kan worden. Zij hebben behoefte aan een bepaalde veiligheid en voorzieningen in de nabijheid, die voorheen in verzorgingshuizen werden geboden.

Het gaat hier voor een belangrijk deel om de groep die voorheen via een indicatie ZZP3 in een verzorgingshuis terecht kon. Deze groep is niet groot van omvang, maar zeker gegeven de kwetsbaarheid van deze groep is het wel een belangrijke groep. In totaal zal er in 2030 in Hengelo een behoefte zijn aan 140 geclusterde woonvormen voor deze groep en in Borne aan 20 geclusterde woonvormen. De behoefte is voor een belangrijk deel in de afgelopen jaren al manifest geworden. Voor een deel zal de afgelopen jaren in de behoefte zijn voorzien door de transformatie van bestaand zorgvastgoed (voormalige verzorgingshuizen, meer hierover in paragraaf 6.3). Onbekend is in welke mate dit het geval is geweest, mogelijk zijn er actuele tekorten die nog moeten worden opgelost. De toename in de periode 2018-2030 bedraagt in Hengelo 'slechts' 40 woningen en in Borne 5.

tabel 6-2 De ontwikkeling van de behoefte aan geclusterde woonvormen voor ouderen

	2013-2018	2018-2025	2025-2030	totaal
Borne	15	5	0	20
Hengelo	100	25	15	140
totaal	115	30	15	160

Bron: RIGO

6.3 Intramuraal vastgoed

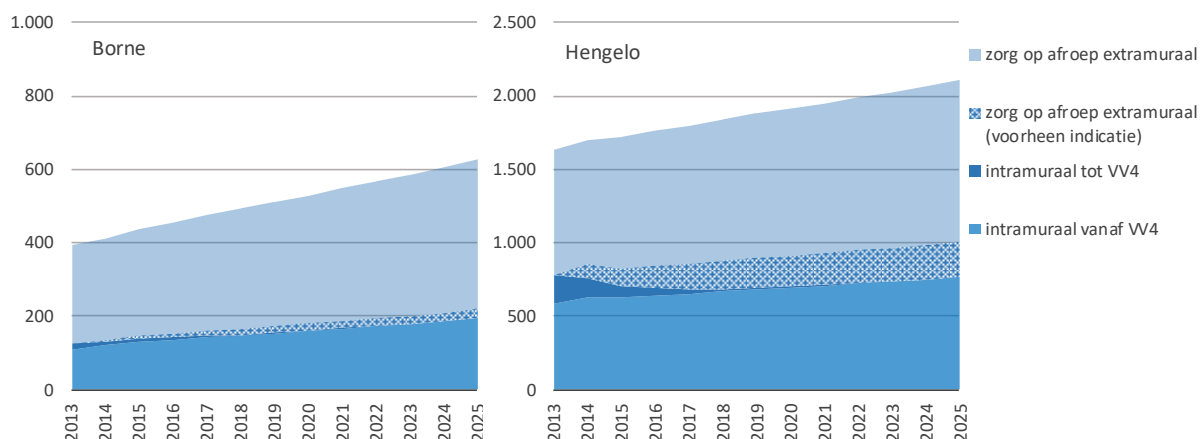
De verpleeg- en verzorgingshuizen zijn de afgelopen jaren steeds meer het domein geworden van de ouderen met een (zeer) complexe zorgvraag. Groepen met minder zware beperkingen werd de toegang ontzegd, maar voor zover men al intramuraal woonde hoefde men uiteraard niet weer zelfstandig te gaan wonen. Door 'natuurlijke' ontwikkeling is de groep met lichtere beperkingen langzaam maar zeker in aantal afgenomen en inmiddels wonen er alleen nog groepen met zwaardere beperkingen intramuraal.

Door bovenstaande ontwikkelingen nam in Hengelo de totale behoefte aan intramurale woonvormen voor ouderen af (zie ook figuur 6-8). Vanaf nu zal de behoefte echter parallel aan de vergrijzing gaan toenemen. Dit laatste geldt ook voor Borne. Borne wijkt af van Hengelo omdat er weinig 'traditionele' verzorgingshuizen stonden. Daardoor zijn er weinig tot geen mogelijkheden om de toenemende behoefte aan intramurale woonvormen én geclusterde woonvormen in bestaand zorgvastgoed op te vangen. Voor Hengelo geldt dat er in de periode 2013 tot 2018 ongeveer 95 plaatsen in verzorgingshuizen leeg zijn komen te staan. Dit vastgoed kan mogelijk worden benut om de toenemende behoefte aan intramurale woonvormen en/of geclusterde woonvormen op te vangen. Daarbij geldt wel de kantteke-

¹⁵ Ook andere zorggroepen kunnen behoefte hebben aan geclusterde woonvormen. Meer hierover onder het kopje 'Uitstroom maatschappelijke opvang en beschermd wonen' in paragraaf 6.4.

ning dat niet al het vastgoed daarvoor geschikt is. Bij verpleeghuisplaatsen is beddentoegankelijkheid van belang en ook voor geclusterde woonvormen kunnen specifieke eisen gelden.

figuur 6-8 Ontwikkeling van het aantal inwoners in de gemeenten Borne en Hengelo met beperkingen die leiden tot een behoefte aan minimaal zorg op afroep, naar intramuraal en extramuraal



Bron: Aantal indicaties 2013, 2014 en 2015: CIZ; Prognose: RIGO op basis van de Primos-prognose en instroomgegevens van de Nationale Zorgautoriteit

Uit een inventarisatie van de gemeente blijkt dat de zorginstellingen in Hengelo op dit moment nog 890¹⁶ plaatsen beschikbaar hebben (411 psychogeriatrisch en 479 somatiek). Uit de raming in figuur 6-8 blijkt dat er 685 plaatsen permanent bezet zijn. Volgens Menzis waren er per 1-7-2017 697 (exclusief 29 ouderen met psychiatrische problematiek) indicaties afgegeven.¹⁷ Volgens de gemeente kan het verschil 'tussen vraag en aanbod' worden verklaard doordat een deel wordt gebruikt als extramuraal verblijf met thuiszorg (dan ontstaat er vaak een vorm van geclusterd wonen, zoals besproken in de vorige paragraaf). Een ander deel betreft 'oneigenlijk verblijf' (als het thuis niet meer gaat). Daarnaast bestaat het vermoeden dat de zorginstellingen anno 2018 qua vastgoed nog altijd ruim in hun jasje zitten. Mogelijk komt er in de komende jaren dus nog meer vastgoed beschikbaar voor een nieuwe bestemming. Bij de 685 plaatsen die wel permanent bezet zijn, is de zorgzwaarte van de bewoners (conform het beleid en de landelijke trends) steeds zwaarder.

6.4 Een bredere blik

Ook voor andere zorggroepen geldt dat ze vaker zelfstandig moeten 'blijven' of 'gaan' wonen. Bij het 'gaan' wonen gaat het veelal om het goed regelen van de uitstroom uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen. Om het 'blijven' mogelijk te maken is preventief beleid essentieel. De WoonZorgwijzer is bij uitstek een instrument waarmee dit preventieve beleid nader kan worden ingericht en onderbouwd.

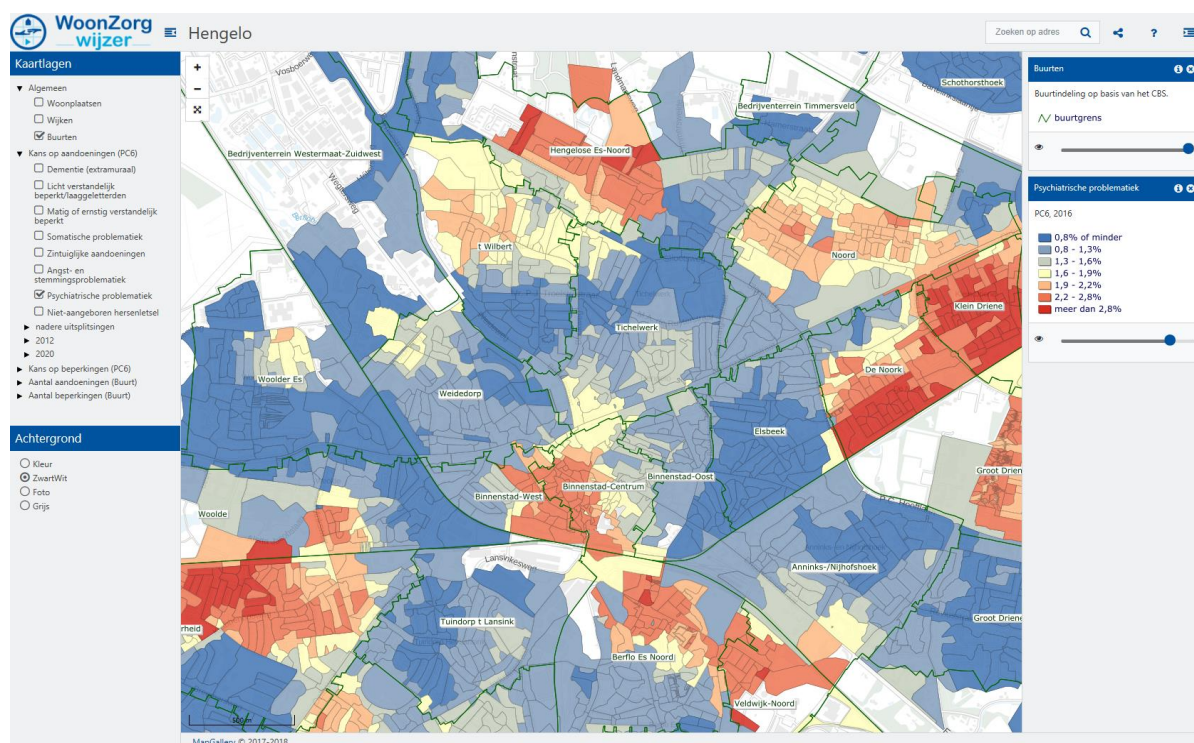
¹⁶ We wachten nog op het definitieve bestand. Mogelijk zitten er in dit aantal dubbeltellingen.

¹⁷ In Borne waren dit er 153, exclusief 2 cliënten met psychiatrische problematiek.

Met de WoonZorgwijzer kan op een laag geografisch schaalniveau inzichtelijk worden gemaakt waar mensen met bepaalde aandoeningen en beperkingen wonen. Dat inzicht kan bijvoorbeeld worden benut voor de samenstelling van de wijkteams en/of de inrichting van het sociaal beheer door Welbions. Gemeente Hengelo heeft de WoonZorgwijzer al aangeschaft, gemeente Borne (nog) niet. In figuur 6-9 staat een voorbeeld weergegeven van de informatie die de WoonZorgwijzer biedt.

In dit onderzoek wordt niet ingegaan op specifieke buurten wijken, maar wordt wel de omvang van de verschillende groepen per gemeente weergegeven. In tabel 6-3 staan de bijbehorende aantallen weergegeven. Hierbij moet worden opgemerkt dat het gaat om het aantal personen met een aandoening en niet het aantal mensen dat zorg ontvangt. Deze laatste aantallen liggen uiteraard lager, een belangrijk deel van de mensen met aandoeningen weet zich immers zelf te redden of mijd zorg.

figuur 6-9 Het geraamde aandeel inwoners van 19 jaar en ouder met psychiatrische problematiek in Hengelo in 2016



Bron: WoonZorgwijzer Hengelo

tabel 6-3 Het aantal zelfstandig wonende personen van 19 jaar en ouder met een bepaalde aandoeningen in Hengelo, Borne, Overijssel en Nederland in 2016

	Hengelo		Borne		Overijssel	landelijk
	abs.	perc.	abs.	perc.	perc.	perc.
dementie (extramuraal)	1.080	2%	310	2%	2%	2%
licht verstandelijk beperkt/laaggeletterden	13.920	22%	2.740	16%	20%	20%
matig of ernstig verstandelijk beperkt	510	1%	110	1%	1%	1%
somatische problematiek	5.790	9%	1.320	8%	8%	9%
zintuiglijke aandoeningen	380	1%	80	0%	1%	1%
angst- en stemmingsproblematiek	3.310	5%	580	3%	5%	5%
psychiatrische problematiek	760	1%	130	1%	1%	1%
niet-aangeboren hersenletsel	510	1%	130	1%	1%	1%

Bron: WoonZorgwijzer

Dit geldt zeker voor de omvangrijke groep met licht verstandelijke beperkingen. Onder deze groep valt volgens gangbare definities iedereen met een IQ beneden de 85. Dat geldt landelijk voor 1 op de 5 inwoners. Voor een belangrijk deel gaat het hier om mensen die zich prima weten te redden, maar het is wel een groep die in de problemen kan komen (het verlies van een baan kan bijvoorbeeld tot schulden leiden). Met een goed netwerk aan ondersteuning kan dit mogelijk voorkomen worden. Ook voor de groep met psychiatrische problematiek geldt uiteraard dat preventief beleid van groot belang is.

Over het algemeen geldt dat de verschillende aandoeningen in Borne wat minder vaak voorkomen dan het provinciaal gemiddelde en in Hengelo wat vaker. Dit hangt vooral samen met verschillen in sociaal economische samenstelling van de bevolking: de Bornse bevolking kent een wat hogere welvaart.

Het volledige arrangement

De aandoeningen kunnen leiden tot beperkingen in het alledaagse leven. De WoonZorgwijzer bevat een inschatting (op basis van het oordeel van experts) van het aantal personen dat beperkt is naar levensdomein. In tabel 6-4 staan de bijbehorende aantallen in Hengelo en Borne weergegeven.

Van de inwoners heeft 3 a 4% problemen met de mobiliteit binnenshuis. Het zijn deze inwoners waarvoor een gelijkvloerse woning veelal een noodzaak is. Het aandeel inwoners dat problemen ervaart met de administratie en financiën is vele malen hoger. In Hengelo ligt dit aandeel op 17% en in Borne op 11%. Voor deze groepen geldt dat de betaalbaarheid van het wonen van belang is en dat men een verhoogd risico heeft op schulden.

Ook andere levensdomeinen hebben een link met het woonbeleid (alarmering, veiligheid etc.), maar het overzicht maakt met name duidelijk dat het zeker niet alleen om woonbeleid gaat. Wil men de juiste condities creëren voor het zelfstandig wonen met beperkingen, dan is een brede integrale aanpak van belang. Deze zal gebiedsgericht moeten worden uitgewerkt, want de verschillen in de behoeften van de inwoners kunnen per wijk flink verschillen.

tabel 6-4 Het aantal zelfstandig wonende personen van 19 jaar en ouder dat mogelijk beperkt is op een bepaald levensdomein in Hengelo, Borne, Overijssel en Nederland in 2016

	Hengelo		Borne		Overijssel	landelijk
	abs.	perc.	abs.	perc.	perc.	perc.
dagbesteding	11.890	19%	2.210	13%	16%	16%
administratie/ financiën	10.550	17%	1.820	11%	14%	14%
contacten/sociaal netwerk	9.030	14%	1.670	10%	12%	13%
medicijngebruik/medische verzorging	7.380	12%	1.300	7%	10%	10%
mobiliteit buitenshuis	4.320	7%	990	6%	6%	6%
algemene dagelijkse levensverrichtingen	5.340	8%	1.040	6%	7%	8%
mobiliteit in huis	2.290	4%	520	3%	3%	3%
veiligheid in huis	4.320	7%	870	5%	6%	6%
het huishouden doen	8.840	14%	1.650	10%	12%	12%
stemmingen/angsten	9.030	14%	1.780	10%	12%	13%
probleemgedrag/verslaving	2.730	4%	470	3%	4%	4%
cognitief functioneren	11.060	17%	1.890	11%	15%	14%
regie	8.650	14%	1.470	8%	12%	12%
alarmering	2.920	5%	560	3%	4%	4%

Bron: WoonZorgwijzer

Uitstroom maatschappelijke opvang en beschermd wonen

De extramuralisering binnen de sectoren ‘verstandelijk gehandicapten’ en de lichamelijke en zintuiglijke beperkingen heeft zich de afgelopen jaren vrij geruisloos voltrokken. In Hengelo lag het aantal indicaties voor de gehandicaptenzorg (GZ) per 1-7-2017 op 585 en in Borne op 232 (bron: Menzis en centrumgemeente Enschede). De extramuralisering binnen de geestelijke gezondheidszorg krijgt meer aandacht, mede omdat de gemeenten hier verantwoordelijk zijn geworden voor beschermd wonen (de enige intramurale woonvorm waarvoor de gemeente verantwoordelijkheid draagt). Sinds het rapport van commissie Dannenberg is (landelijk) het streven de capaciteit van beschermd wonen (zoals deze bestond in 2014) terug te brengen tot één derde. Daarnaast zou een derde van de cliënten beschut kunnen wonen en een derde zelfstandig.

Volgens opgave van centrumgemeente Enschede zijn er in 2018 in Hengelo 130 indicaties voor beschermd wonen afgegeven en in Borne 14. Uit de indicaties is niet direct af te leiden hoe men woont. Historische cijfers ontbreken, maar anno 2018 wonen er volgens een inventarisatie van de gemeente in Hengelo 17 cliënten ‘all inclusive’ in een beschermd woonvorm en 13 ‘modulair’. In het laatste geval woont de cliënt weliswaar in een woonruimte die beschikbaar wordt gesteld door de instelling, maar betaalt men wel zelf huur. Daarmee gaat in de termen van commissie Dannenberg het om een (intensieve) vorm van beschut wonen. Het lijkt erop dat men in Hengelo hiermee op koers ligt om de doelstellingen te behalen. Cliënten die (volledig) zelfstandig gaan wonen hebben daarbij de nodige begeleiding nodig. Deze wordt in Hengelo geboden onder de noemer ‘begeleid wonen (plus)’.

Tot en met dit jaar is beschermd wonen een verantwoordelijkheid van de centrumgemeente Enschede. In het volgende jaar zal deze bij de gemeente Hengelo en Borne komen te liggen. In veel regio's kiest men ervoor om de bestaande regelingen en taakverdeling voort te zetten, onbekend is of dit ook in deze regio het geval is. Via regionale afspraken wordt ervoor gezorgd dat de cliënten die uitstromen (uit beschermd wonen of de maatschappelijke opvang) zo goed mogelijk worden gehuisvest. Het gaat hierbij niet om enorme aantallen¹⁸, maar toch is het goed accommoderen niet eenvoudig, want cliënten kunnen specifieke wensen/eisen hebben. De woning moet betaalbaar zijn, maar ook de ligging ten opzichte van voorzieningen (openbaar vervoer, dagopvang etc.) en het bestaande sociale netwerk (mits veilig) is van belang. Daarnaast is veelal een prikkelvrije omgeving van belang en worden te grote concentraties van cliënten om deze reden als ongewenst beschouwd. In figuur 6-9 is te zien dat de WoonZorgwijzer kan helpen deze concentraties te signaleren.

6.5 Samenvatting

Ouderen zijn over het algemeen honkvast en sectortrouw. De ouderen van de toekomst wonen met name in de koopsector en zullen daar veelal blijven wonen. Dit vooral in de huidige grondgebonden woning, die met enkele aanpassingen vaak geschikt te maken is. Een deel zal verhuizen naar een kleinere gelijkvloerse koopwoning. Nog een kleiner deel zal verhuizen naar de (particuliere) huursector. In deze huursector neemt het aantal ouderen maar beperkt toe. Dit geldt zeker voor het bezit van de woningcorporatie(s). De samenstelling van

¹⁸ In 2017 heeft Welbions 11 personen gehuisvest die uitstroonden uit de GGZ. In 2018 staat de teller nog op nul, maar voor 4 cliënten is het traject al wel ingezet. Vanuit Humanitas Onder Dak zijn er in 2018 8 personen uitgestroomd naar een woning van Welbions.

de groep oudere huurders van corporaties verandert wel: het gaat steeds vaker om ouderen met een lagere sociaal economische status.

Door de toename van het aantal ouderen neemt de aanpasbehoefte toe. De uitbreidingsbehoefte aan specifiek geschikte woningen neemt echter maar beperkt toe. Dit vooral omdat de bestaande voorraad vaak geschikt is om met ouderdomsbeperkingen in te blijven wonen. Dit geldt zeker voor Borne, maar ook voor het grootste deel van Hengelo. Wel zijn er enkele buurten die (gaan) vergrijzen en waar de woningvoorraad minder geschikt is. Deze buurten vergen mogelijk specifieke aandacht.

Terwijl de meeste ouderen zich prima in de bestaande voorraad kunnen redden, geldt dat niet voor de groep met zwaardere beperkingen. Het gaat hier niet om enorme aantallen, maar in Hengelo en Borne samen toch om ongeveer 160 ouderen. Deze ouderen hebben behoefte aan geclusterde woonvormen. De clustering biedt veiligheid/geborgenheid en de mogelijkheid voor enkele gezamenlijke voorzieningen. In Hengelo kunnen deze geclusterde woonvormen worden gecreëerd (of zijn al gecreëerd) in voormalige verzorgingshuizen, in Borne is deze optie beperkt.

Voor de uitstroom uit beschermd wonen en de maatschappelijke opvang zijn jaarlijks niet meer dan enkele tientallen beschikbare woningen benodigd. Het gaat hier veelal om goedkope een- of twee kamerwoningen. Het grootste deel is immers alleenstaand en heeft een smalle beurs. Een kleiner deel (de uitstroom uit de vrouwenopvang) heeft kinderen en behoefte aan goedkope gezinswoningen. Met name het aanbod in de laatste categorie is uiteraard schaars. Om de uitstroom goed te kunnen accommoderen is het zaak de goedkoopste delen van de voorraad (deels) te behouden / in stand te houden.

7 Beleidsmatige consequenties

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is een helder beeld geschetst van de ontwikkelingen op de woningmarkt met specifieke aandacht voor de (doelgroepen die zijn aangewezen op de) sociale huursector. Uiteraard is het aan de gemeenten en Welbions zelf om hieraan beleidsmatige conclusies te verbinden. In dit hoofdstuk wordt hiervoor op basis van de inhoud een aanzet voor gegeven.

7.2 Beleidsmatige consequenties

Een stabiel beeld

De bevindingen in deze studie wijken niet veel af van de eerste studie van RIGO uit 2015. De woningmarkt in Hengelo en Borne is relatief ontspannen, maar er blijft de komende periode sprake van een (beperkte) huishoudensgroei. Dat er weinig schokkende veranderingen zijn, betekent voor het beleid dat men in relatieve rust kan werken aan de ambities. De focus hierbij dient te liggen op de samenstelling en kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. De uitbreidingsbehoefte is immers beperkt.

Aanbeveling: Zet in op de kwaliteit en samenstelling van de woningvoorraad.

Betaalbaarheid

Natuurlijk zijn er ook in Hengelo en Borne mensen die problemen hebben om rond te komen. Het gaat hier om persoonlijke drama's en het is zaak deze mensen zo goed mogelijk te helpen. Deze hulp kan vooral bestaan uit hulp bij de administratie en in het geval van schulden uit schuldhelpverlening. Uit de analyse van de persoonlijke situatie kan blijken dat de huur- en woonlasten structureel te hoog zijn. In dat geval kan een verhuizing niet uitblijven. Er zijn voldoende goedkope en betaalbare woningen aanwezig om naar toe te verhuizen.

Aanbeveling: Zorg ervoor dat mensen met financiële problemen de juiste ondersteuning krijgen.

Beschikbaarheid

Dat er voldoende betaalbare woningen zijn, wil nog niet zeggen dat ze ook beschikbaar zijn. Het aantal huurwoningen dat jaarlijks beschikbaar komt is de afgelopen periode vrij constant gebleven. Na de crisis zijn er wel meer mensen zich op een andere woning gaan oriënteren. Daardoor is de concurrentie om populaire huurwoningen toegenomen. Daardoor wint de inrichting van de woonruimteverdeling (de urgentieregelingen, de labeling, de voorrangscriteria etc.) aan belang. Het is zaak de rechtvaardigheid en doelmatigheid van het systeem goed in de gaten te houden. Indien bepaalde kwetsbare groepen niet aan bod komen is het zaak om maatregelen te nemen. Indicaties dat dit geval zou zijn, zijn in deze studie overigens niet gevonden.

Aanbeveling: Monitor de werking van de woonruimteverdeling en voorkom dat kwetsbare groepen niet aan bod komen.

Omvang sociale huursector

Op de langere termijn zal de behoefte aan sociale huurwoningen gaan afnemen. Diverse uitgevoerde ramingen bevestigen dit beeld. Deze ramingen verschillen in de mate en het tempo van de afname. De ramingen uit de voorliggende studie kunnen worden gezien als behoudend. De komende jaren neemt de behoefte mogelijk nog in de beperkte mate toe, na 2025 zet een daling in. Andere ramingen (zoals die van EIB) laten een veel dramatischere daling zien. Mede omdat het gaat om een kwetsbare doelgroep, is het naar mening van RIGO verstandig de voorraad niet te snel te laten afnemen.

Aanbeveling: Houdt de komende jaren de voorraad sociale huurwoningen grotendeels in stand en laat deze na 2025 geleidelijk afnemen. Het zal vooral gaan om kwalitatief mindere delen van de voorraad.

Doorstroommogelijkheden

Bij een geleidelijke afname van de voorraad sociale huurwoningen, hoort uiteraard een flankerend beleid. Als er voor bewoners van sociale huurwoningen geen alternatieven zijn, zal men daar wel moeten blijven wonen. Dan kan ertoe leiden dat bijvoorbeeld de scheefheid toeneemt. Voor het realiseren van een goede doorstroming moet de gehele woningmarkt in ogenschouw worden genomen. Voor de doorstroming uit de sociale huur is vooral de betaalbare koop en het middensegment in de huursector van belang. Woningen in die segmenten komen echter weer vrij door doorstroming naar 'hogere' segmenten. In deze studie hebben we niet onderzocht waar er precies knelpunten bestaan in de doorstroming.

Aanbeveling: Zorg voor voldoende doorstroommogelijkheden om te voorkomen dat de uitstroom uit de sociale huursector verstopt raakt.

Particuliere verhuur

De particuliere huursector speelt een belangrijke rol bij het huisvesten van de doelgroep van beleid. Ongeveer 10% van de doelgroep woont in de particuliere huursector. Corporaties zijn een belangrijke gesprekspartner van de gemeenten, particuliere verhuurders zijn on-grijpbaarder. De afgelopen jaren is de bijdrage van de particuliere verhuurders bij het huisvesten van de doelgroep nagenoeg gelijk gebleven. Een goed beeld van het huur- en voorraadbeleid van de particuliere verhuurders ontbreekt, maar het kan zijn dat de bijdrage de komende jaren wat gaat afnemen. Mede omdat huurders ook in de particuliere huursector goed beschermd worden, zal en kan een dergelijke afname overigens niet snel gaan.

Aanbeveling: Blijf oog hebben voor de woonsituatie van de doelgroep in de particuliere huursector en monitor de wachtlijsten voor de sociale huursector.

Samenstelling sociale huur

De liberalisatiegrens van € 711 wordt vaak gebruik om de sociale huursector af te bakenen. Onder deze grens bestaat echter veel variantie: zeker voor iemand met een laag inkomen maakt het veel uit of men € 200 of € 600 in de maand moet betalen (de huurtoeslag ver-goedt veel, maar niet alles). Het is dus zaak om goed te (blijven) kijken naar de samenstelling van de sociale huursector, naar prijsklasse maar ook naar type. Qua prijsklassen geldt dat de huidige samenstelling goed past bij de huurders, er lijkt zelfs sprake van enige ruimte om de goedkoopste segmenten in aantal te laten afnemen (waarbij direct ook meer kwaliteit kan worden toegevoegd). Voor wat betreft de samenstelling naar type geldt dat uit de

woonruimteverdeling blijkt dat met name de eengezinswoningen gewild zijn. Daar staat tegenover dat de huurderpopulatie in toenemende mate bestaat uit alleenstaanden (en stellen) en dat het aantal gezinnen juist afneemt.

Aanbeveling: De samenstelling naar huurprijsklasse sluit goed aan bij de bestedingsruimte van de huurders en er is zelfs ruimte de goedkoopste delen wat in omvang te laten afnemen. Van belang is ook in de toekomst te borgen dat de huurprijsstelling past bij de bestedingsruimte van de huurders.

Wonen met zorg, ouderen

Dat de behoefte aan sociale huurwoningen op termijn afneemt, heeft met name te maken met de demografische opbouw. De vooroorlogse generaties zijn in de sociale huursector ruim vertegenwoordigd en komen in de komende decennia te overlijden. De naoorlogse babyboomgeneratie woont massaal in de koopsector. Het deel van deze generatie dat in de sociale huur is blijven wonen kent een wat lagere sociaal economische status. Het aantal ouderen in de sociale huursector neemt daardoor nauwelijks toe, maar verandert wel van samenstelling.

Door de vergrijzing zal de aanpasbehoefte toenemen: er zullen steeds meer trapliften worden geplaatst, drempels worden verwijderd en badkamers worden aangepast. Dit met name in de koopsector. Met dit soort aanpassingen zullen de meeste ouderen in staat zijn om in de huidige woning te blijven wonen. Een deel zal er desalniettemin voor kiezen te verhuizen, omdat men kleiner en/of gelijkvloers wil gaan wonen. Slechts een klein deel zal gedwongen worden tot een verhuizing, want de meeste woningen zijn geschikt. De situatie dat ouderen in een ongeschikte woning wonen, komt vermoedelijk slechts in enkele wijken voor. Daar zou gebiedsgericht beleid voor kunnen ontwikkeld, bijvoorbeeld gericht op het beter informeren van senioren en het via die weg stimuleren van een (tijdige) verhuizing).

Aanbeveling: Ontwikkel gebiedsgericht beleid in buurten met veel senioren en een relatief ongeschikte woningvoorraad.

Daar waar de meeste ouderen in de reguliere woningvoorraad kunnen blijven wonen, geldt dit niet voor de groep met zwaardere beperkingen. Deze groep ouderen heeft behoefte aan een geclusterde woonvorm. Deze is klein van omvang (in 2030 is er behoefte aan 160 geclusterde woonvormen in beide gemeenten samen) en mogelijk is er al voldoende aanbod in de bestaande voorraad gerealiseerd. Omdat het gaat om een kwetsbare groep, is het echter wenselijk dit zeker te weten.

Aanbeveling: Heb oog voor de groep ouderen met zwaardere beperkingen en maak inzichtelijk of er voldoende aanbod voor deze groep is.

Wonen met zorg, overige groepen

Eerder is al aangegeven dat betaalbaarheidsproblemen vaak het beste kunnen worden opgelost door hulp bij de administratie en dus niet door huur- of voorraadbeleid. Het is een voorbeeld van het gegeven dat met woningen alleen de inwoners niet geholpen zijn. Zeker voor de groep met beperkingen geldt dat als men zelfstandig wil blijven of gaan wonen, er aan verschillende condities moet worden voldaan. Een passende woonruimte is er daar slechts één van.

Uiteraard geldt dat er voor de groep die uitstroomt uit beschermd wonen of de maatschappelijke opvang voldoende passende woningen beschikbaar moeten zijn. Veelal gaat het hier om kleinere een- of tweekamerwoningen, in het goedkope segment. Naast woninggrootte

en huurprijs zijn vooral ook omgevingskenmerken van belang, waaronder de ligging ten opzichte van voorzieningen. Hoewel onbekend is hoe de uitstroom exact verloopt en in hoeverre aan de 'wensen/eisen' van de cliënten kan worden voldaan. Wel is duidelijk dat het gaat om kleine aantallen (hooguit enkele tientallen per jaar) en dat er voldoende betaalbare woningen beschikbaar komen. Het is uiteraard zaak de uitstroom goed te accommoderen, maar vooral ook om met preventief beleid te voorkomen dat men in een instelling belandt.

Aanbeveling: Accommodeer de uitstroom zo goed mogelijk, maar zet vooral in op preventie.

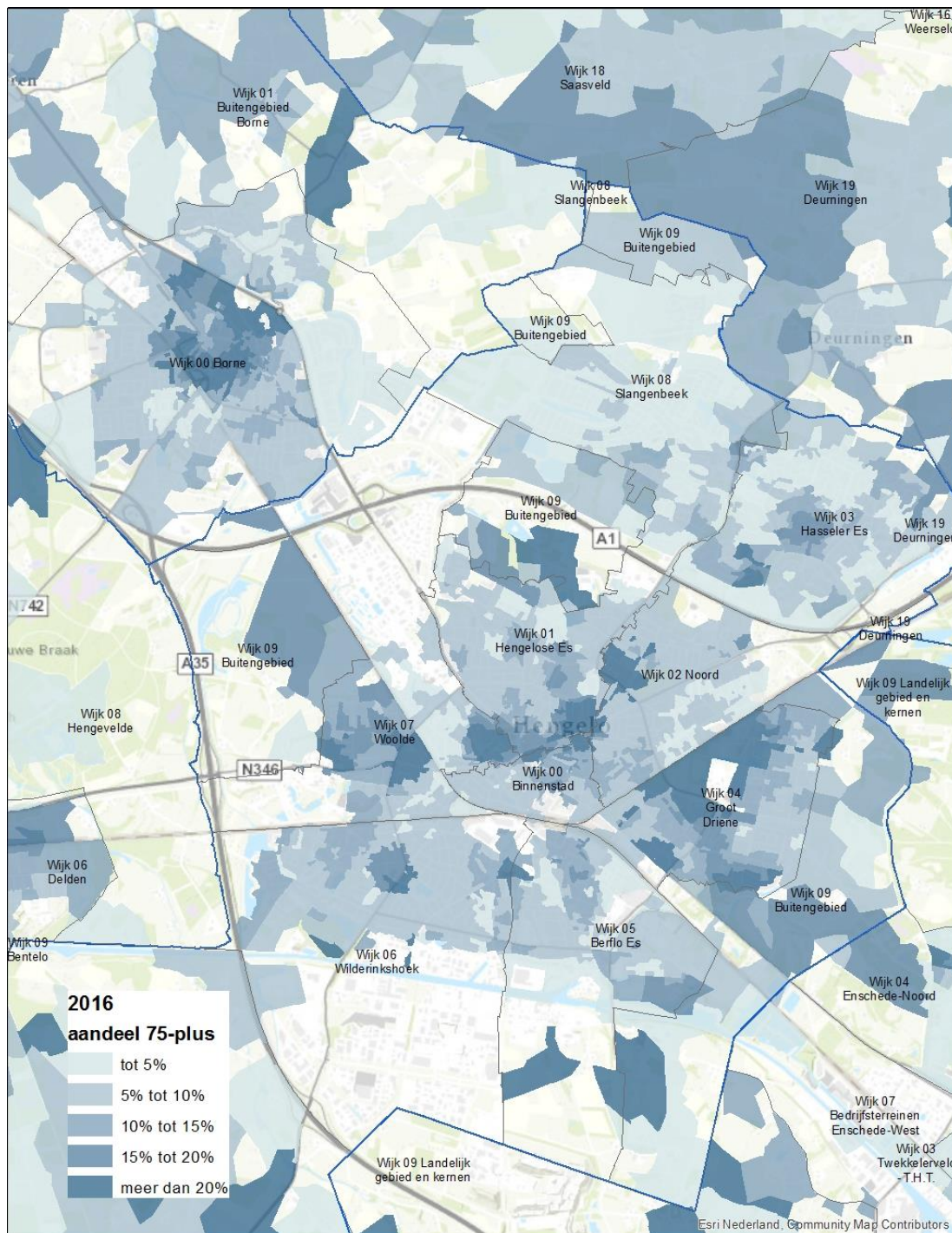
Adaptief beleid

Eerder in dit hoofdstuk is aangegeven dat de ramingen over het aantal in de toekomst benodigde aantal sociale huurwoningen uiteenlopen. Dat is op zichzelf weinig verwonderlijk, want niemand weet exact wat de toekomst gaat brengen. Om deze reden is het van belang een vinger aan de pols te houden en om de paar jaar een onderzoek als dit te laten uitvoeren. Gebleken is dat er in de afgelopen jaren geen ontwikkelingen hebben plaatsgevonden die zouden moeten leiden tot wezenlijke bijstelling van de prognoses en het daarop gebaseerde beleid. Er is echter geen garantie dat dergelijke ontwikkelingen zich in de toekomst ook niet zullen voordoen.

Aanbeveling: Blijf periodiek onderzoek doen om een vinger aan de pols te houden en het beleid waar nodig bij te stellen.

Bijlage 1 Kaarten

figuur b- 1 Het aandeel inwoners van 75 jaar en ouder in 2016



Bron: RIGO op basis van CBS-microdata