Bijlagen Woonvisie gemeente Borne

December 2022

2022+



Inhoud

Bijlage 1. Begrippenlijst

Bijlage 2. Tellers & Benoemers
Woningbehoefteonderzoek gemeente Borne

Bijlage 3. Rigo Rapport
De woningmarkt in Hengelo en Borne in 2020

Bijlage 4. Prestatieafspraken gemeente Borne

Bijlage 1. Begrippenlijst

Aftoppingsgrens

De aftoppingsgrens is een grens die ingesteld is om te voorkomen dat mensen een woning huren die duurder is dan ze eigenlijk kunnen betalen. Mensen met een huur boven deze grens ontvangen geen (volledige) huurtoeslag meer. De aftoppingsgrens voor één- en tweepersoonshuishoudens bedraagt in 2021 €633,25 en €678,66 voor huishoudens die uit drie of meer personen bestaan.

Basishuur

De 'basishuur' is een begrip uit de huurtoeslag. Het is de eigen bijdrage die een huurtoeslaggerechtigde zelf moet bekostigen voor een huurwoning. De hoogte van de basishuur is afhankelijk van het inkomen en van de huishoudensgrootte.

DAEB: Dienst van Algemeen en Economisch Belang

Hieronder vallen alle woningen met een huur onder de liberalisatiegrens (peil 2021: €752,33) en alle woningen met een huur daarboven die een gereguleerd contract hebben, waaronder de woningen die bij aanvang een huur hadden onder de toenmalige liberalisatiegrens. Als woning wordt verhuurd met een huurprijs boven de liberalisatiegrens, dan wordt deze woning niet als een DAEB-woning aangemerkt, aangezien deze niet tot de kerntaak van de corporaties behoren. Ook maatschappelijk vastgoed dat niet meer aan de gebruikscriteria voldoet, wordt niet als DAEB aangemerkt.

Doelgroepen huurbeleid:

- Sociale doelgroep: de doelgroep die qua inkomen aanspraak kan maken op een sociale huurwoning. De doelgroep bijstand, de doelgroep huurtoeslag en de secundaire doelgroep worden samen de sociale doelgroep genoemd.
  De corporatie hanteert hierbij de inkomenstoets en de passendheidstoets.
  Bij de inkomenstoets dient ten minste 80 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen te worden toegewezen aan mensen met een inkomen tot €40.024,- (prijspeil 2021). Verder mag maximaal 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tussen de €40.024,- en €44.655,- en de overgebleven 10% mag door de corporaties vrij worden toegewezen.
  De passendheidstoets houdt in dat huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens (peil 2021: €23.725,- voor eenpersoonshuishoudens, €32.200,- voor meerpersoonshuishoudens) sinds 1 januari 2016 in principe een woning toegewezen moeten krijgen met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen (peil 2021: €633,25 voor één- en tweepersoonshuishoudens en €678,66 voor drie- en meerpersoonshuishoudens). Corporaties zijn daartoe verplicht in ten minste 95 procent van de gevallen. Ze hebben een marge van 5 procent voor uitzonderingssituaties.
- Primaire doelgroep: Huishoudens met een verzamelinkomen lager €32.200,- (prijspeil 2021). Zij komen in aanmerking voor huurtoeslag. De primaire doelgroep wordt ook aangeduid als 'de doelgroep' of als 'huurtoeslaggerechtigden'.
- Doelgroep huurtoeslag: Huishoudens boven bijstandsniveau met een belastbaar inkomen tot de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag.
  Eenpersoons €31.000,-
  Meerpersoons €41.000,-
- Secundaire doelgroep: Huishoudens met een verzamelinkomen tussen €32.200,- en €40.024,- (prijspeil 2021). Deze inkomensgrens is afhankelijk van de samenstelling van het huishouden. De secundaire doelgroep komt in aanmerking voor een sociale huurwoning, maar niet voor huurtoeslag.
- Midden inkomens: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen €40.024,- en €44.655,-.
- Hoge inkomens: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen vanaf €44.655,-.

Doorstroming
Bij doorstroming laat men bij verhuizing een zelfstandige huur- of koopwoning achter en komen er in de oude woning weer nieuwe mensen te wonen.

Herstructurering
Bij herstructurering wordt een deel van de woningvoorraad gesloopt en vervangen door nieuwe woningen, met als doel bestaande gebouwen of terreinen aan te passen aan de behoeften van een nieuwe markt.

Huurtoeslag
Het deel van de huur dat de overheid compenseert in de vorm van huurtoeslag, is het verschil tussen de basishuurprijs en de feitelijke huurprijs. De hoogte van de huurtoeslag hangt af van de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens (zie 'aftoppingsgrens').

Huurtoeslaggrens
Ook wel de liberalisatiegrens genoemd. Dit is de inkomensgrens tot waar men recht heft op huurtoeslag. Deze is voor 2021 vastgesteld op €752,33.

Inschrijftijd
De periode dat een woningzoekende bij de corporatie staat ingeschreven voor een huurwoning. Dus vanaf het moment van inschrijving tot het accepteren van een (andere) woning.

Kwaliteitskortingsgrens
Deze is voor 2021 vastgesteld op €442,46. Indien de huurprijs hoger ligt dan deze grens, wordt er gekort op de huurtoeslag. Het heet ´kwaliteitskorting´ omdat een hogere huur ook een kwalitatief betere woning met zich mee zou brengen.

Liberalisatiegrens
De grens die bepaald of een woning in de sociale of in de vrije sector valt.

Middensegment huurwoningen
Dit zijn de huurwoningen in de vrije sector met een huurprijs van €752,33 tot ca. €1.000,- per maand.

NHG
Nationale Hypotheek Garantie, de garantie die iemand in Nederland kan krijgen als hij of zij een hypotheek afsluit voor het kopen of verbouwen van een woning. De NHG-grens wordt vastgesteld op basis van de gemiddelde kooprijs van een woning in Nederland over een bepaalde periode.

Primos
Dit is de jaarlijkse prognose, uitgevoerd door ABF-Research. Deze raamt bevolking, huishoudens, woningbehoefte en woningvoorraad op (binnen)gemeentelijk niveau. Aan de basis liggen de meest recente nationale CBS-bevolkingsprognose, de plancapaciteit en regionale trends.

Scheefhuurder
Dit is de aanduiding die Rijksoverheid als gevolg van de inkomens- en passendheidstoets gebruikt voor huurders van een sociale huurwoning waarvan het inkomen hoger ligt dan de gestelde normen. Zij vallen dus niet (meer) in de doelgroep waarvoor de sociale huurwoningen zijn bedoeld. Idealiter een scheefhuurder doorstromen naar een duurdere woning die past bij zijn/haar inkomen, waardoor de sociale huurwoning vrij komt voor de huurders die wel in de doelgroep vallen.

Scheefwonen
Scheefwoners die in een sociale huurwoning wonen, terwijl ze hiervoor een te hoog inkomen hebben. Zij worden ook wel ‘goedkope scheefwoners’ genoemd. De overheid voert voor deze groep een inkomensafhankelijk huurverhoging door om hiermee doorstroming op de woningmarkt te bevorderen.
Er is echter ook een grote groep huurders die in een vrije sector huurwoning woont en op basis van hun inkomen juist te veel huur betalen, zij worden ‘dure scheefwoners’ genoemd.

Sleutelgebied
Gebied dat in de Regionale Woonagenda is aangewezen om een bijdrage te leveren aan de versnellingsopgave met betrekking tot de woningbouw in de provincie Overijssel.

Sociale huurwoningen
Huurwoningen van woningcorporaties met een huurprijs tot de liberalisatiegrens (peil 2021: €752,33).

Sociale huurwoningvoorraad
Alle woningen in eigendom van de woningcorporatie met een huurprijs tot aan de liberalisatiegrens.

Starter
Iemand die begint op de (koop)woningmarkt.

Statushouders
Ook wel vergunninghouders of verblijfsgerechtigden genoemd. Dit zijn asielzoekers van wie het verzoek tot een verblijfsvergunning is ingewilligd.

Streefhuur
Corporaties vragen vaak een lagere huur dan de maximale huur die de overheid toestaat. Dit wordt “streefhuur” genoemd. De streefhuur is afhankelijk van de kwaliteit en ligging van een woning.

Transformatie
Het toekennen van een nieuwe functie aan een gebouw of gebied. Zoals bijvoorbeeld bij de transformatie van kantoren in woningen.

Vrije sector huur
Huurwoningen met een huurprijs vanaf €752,33 (prijspeil 2021).

Zoektijd
Met zoektijd wordt de periode bedoelt dat een actief woningzoekende zijn zoektocht start (vanaf de eerste reactie) tot het accepteren van een (andere) woning.

Tellers & Benoemers

big data-analyse & woningmarktexpertise gedeeld



Woningbehoefteonderzoek gemeente Borne



‘Onze dynamische analysemodellen dragen bij aan de gewenste meerjarige visie op de woning- en woonzorgmarkt. Accuraat, actueel en bestendig. Tevens goed onderbouwd en richtinggevend. Daar staat Tellers & Benoemers voor.

Einsteinstraat 12a
7601 PR Almelo
www.tellersenbenoemers.nl
info@tellersenbenoemers.nl
06-429 606 68

Tellers & Benoemers
big data-analyse & woningmarktexpertise gedeeld

Woningbehoefteonderzoek gemeente Borne

Opdrachtgever:	Gemeente Borne
Versie:	V1.2
Datum:	26-11-2021
Naam Auteurs:	ir E.H.A. Hol en L.A. Schmid
Bedrijfsgegevens:	Tellers & Benoemers vof Einsteinstraat 12a 7601 PR Almelo
Contactgegevens:	Tel: 06 42960668 Mail: info@tellersenbenoemers.nl

Inhoud

1 Inleiding 4
1.1 Doelstelling van het onderzoek 4
1.2 Onderzoeksprogramma 4
2 Demografie 7
2.1 Huishoudensopbouw 7
2.2 Demografische kengetallen 8
2.3 Verhuisdynamiek 9
2.4 Demografische prognoses 10
2.5 Conclusies demografie 12
3 Actuele stand van zaken (koop)woningmarkt 13
3.1 Woningmarktkengetallen 13
3.2 Woningvraagprijsontwikkeling 14
3.3 Actuele koopwoningbehoefte; kwantitatief en kwalitatief 16
3.4 Doorstroming op de woningmarkt in Borne 18
4 Lange termijn woningbehoefte met het SENSUB-model 20
4.1 Het SENSUB model op hoofdlijnen 20
4.2 Input voor het SENSUB-model 20
4.3 SENSUB output voor de twee modelscenario's 21
4.3.1 Scenario 1: het realistische scenario 21
4.3.2 Scenario 2: het nulmigratie scenario 22
4.4 Conclusie lange termijn scenario's 24
5 Samenvatting en conclusie 25

1 Inleiding

De huidige woonvisie van gemeente Borne 2017-2027 dient te worden geactualiseerd. Als input voor de woonvisie 2022-2032 heeft de gemeente Borne Tellers & Benoemers gevraagd een woningbehoefteonderzoek te doen op basis van werkelijk woon- en verhuisgedrag van de inwoners van de gemeente. Hiermee worden inwoners dus niet gevraagd naar hoe ze zouden willen wonen maar wordt op basis van het daadwerkelijke woon- en verhuisgedrag van de verschillende doelgroepen (met behulp van data-analyse) gekeken naar hoe men daadwerkelijk woont. Een woonwens kan niet los worden gezien van de financiële mogelijkheid om die wens ook te realiseren. Bij het ondervragen van mensen naar hun woonwens is het onbekend in hoeverre de betaalbaarheid voldoende in de geuite wens wordt meegenomen. Bij het analyseren van het daadwerkelijke woon- en verhuisgedrag wordt hiermee uiteraard wel in de juiste mate rekening mee gehouden.

Het woningbehoefteonderzoek wordt uitgevoerd om het benodigd/gewenst aantal en typen woningen voor de periode tot en met 2032 te bepalen. Daarbij worden twee scenario's onderscheiden, te weten een scenario waarbij alleen de autonome bevolkingsgroei (zonder aanwas van buiten Borne) wordt geprognosticeerd en een realistische prognose waarbij wel rekening wordt gehouden met deze migratiestromen.

1.1 Doelstelling van het onderzoek

Het doel van het onderzoek is met behulp van data-analyse zicht te krijgen op de behoefte aan woonvormen en woningtypen voor de periode 2021 tot en met 2032.

1.2 Onderzoeksprogramma

Vaak wordt een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd aan de hand van woonwensenonderzoeken. De praktijk leert echter dat minder dan 30% van de ondervragende die woonwensen ook daadwerkelijk realiseren (zie hiervoor onder meer de Groot et al (2009)[1] en de twee jaarlijkse WoOn-onderzoeken). De Groot et al (2009) twijfelt aan het nut van woonwensenonderzoeken als middel om de verhuisgeneigdheid te bepalen. Om die reden zetten we voor dit onderzoek het SENSUB-model in. Dit model berekent de te verwachten tekorten en/of overschotten aan woonvormen en prijsklassen op basis van enerzijds de demografische ontwikkelingen en anderzijds de huishoudenssamenstelling per woning onder de verschillende leeftijdscategorieën. Hierbij kijken we tien jaar vooruit. Daarnaast brengen we een aantal woningmarktkengetallen in beeld (zoals verkoopsnelheid, krapte maar ook verhuisdynamiek) waarvan we de trendmatige ontwikkeling gebruiken om de uitkomsten uit de modelmatige analyse (met behulp van het SENSUB-model) te ondersteunen/verduidelijken.

De volgende ondersteunende woningmarkt informatie brengen we daarvoor in beeld:

1. Ontwikkeling krapte-indicator per woningtype en prijsklasse over de afgelopen jaren
2. Prijsontwikkeling per woningtype over de afgelopen jaren
3. Verkoopsnelheid per woningtype en prijsklassen over de afgelopen jaren
4. Verhuisbewegingen binnen de gemeente en van/naar andere gemeenten (onderscheid tussen buurgemeenten als Almelo, Hengelo, Dinkelland, Tubbergen en Hof van Twente).
5. Per woningtype en prijsklasse het actuele woningoverschot en/of -tekort
6. De toekomstige woningbehoefte (tot en met 2031); kwantitatief bij verschillende demografische (groei) scenario's en kwalitatief voor het meest waarschijnlijke (realistische) groeiscenario

[1] Groot, C. de, D. Manting en S. Bosman (2009) *Het Individu télt in Woonwensen Onderzoek*. Tijdschrift voor de Volkshuisvesting 9 (6) pp 43-49

Ad. 1 t/m 5 (ondersteunende onderdelen)

Deze onderdelen spreken voor zich en geven de koopmarktontwikkeling binnen de gemeente Borne over de afgelopen jaren goed weer zoals ten aanzien van de prijs, het aantal transacties, de verkoopsnelheid, de krapte, de verhuisbewegingen etc.

Ad. 6 (modelmatige analyse)

De toekomstige woningbehoefte brengen we in kaart door het feitelijk woongedrag binnen de gemeente te beschouwen. Daarbij analyseren we per leeftijdscategorie welke woonvormen (koop/huur en woningtype) ze daadwerkelijk bewonen. Aangezien we per leeftijdscategorie uitgaan van de huidige woonsituatie (hoe de verschillende leeftijdscategorieën nu in Borne wonen) en we die woonsituatie in verband brengen met de demografische prognoses (waarbij ook verschillende groeiscenario's kunnen worden meegenomen) kunnen we in beeld brengen naar welk typen en prijsklassen woningen er in de toekomst vraag zal ontstaan binnen de gemeente Borne. Door per leeftijdscategorie de huidige woonsituatie als uitgangspunt te nemen en daarop de geprognosticeerde demografische veranderingen te berekenen beoordelen we de toekomstige woningbehoefte niet op basis van 'zacht' geformuleerde woonwensen maar op basis van feitelijk woongedrag. Bij deze analyse onderscheiden we 14 woonvormen en woningtypes, waaronder thuiswonen (zoals jongeren die nog of weer thuis bij de ouders wonen met behulp van de of BAR (Bewoonde Andere Ruimte) systematiek[2]) maar ook intramuraal wonen (zorgprofielen VV04-VV07).

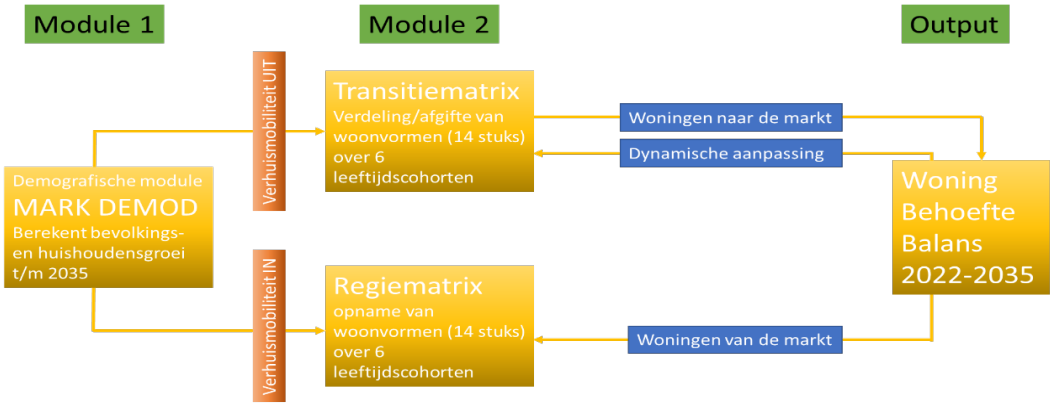
Het woningbehoefteonderzoek van Tellers & Benoemers, op basis van werkelijk woongedrag, vervangt een duur en tijdrovend woonbehoefteonderzoek en blijkt ook veelal nauwkeuriger te zijn omdat onrealistische woonwensen hierin geen plek krijgen. Daarnaast worden bij deze methode de financiële mogelijkheden van huishoudens in de juiste verhouding meegewogen aangezien een woonwens niet bij de portemonnee hoeft te passen maar de huidige/feitelijke woonsituatie veelal wel bij de portemonnee past. Daarnaast kan met ons woningbehoefteonderzoek het effect van demografische onzekerheid worden berekend en kunnen de effecten van eventuele trendmatige ontwikkelingen en/of scenario's worden doorgerekend door de woningopname in het model aan te passen. De woningmarkt is voor een gemeente een mogelijkheid om regie te voeren op de identiteit van een gemeente. Bij een sterke markt kan het aanbod de vraag sturen. Het SENSUB-model geeft inzicht in de mogelijkheid om de identiteit van een gemeente te versterken of aan te passen.

Zoals genoemd maken we gebruik van het dynamische woningbehoefte model SENSUB om de toekomstige woningbehoefte te kunnen bepalen. In dit model koppelen we de demografische ontwikkeling aan het werkelijk gedrag van huishoudens op de woningmarkt.

Het SENSUB-model is een geavanceerd prognosemodel waarmee we de behoefte aan verschillende woonvormen op de langere termijn (> 10 jaar) bepalen. Het SENSUB-model combineert de uitkomsten uit ons demografisch model (MARK DEMOD) met actuele gegevens over de opname en afgifte (koop, verkoop, huur en verhuur) van koop en huurwoningen door huishoudens. Bijgaande figuur laat op hoofdlijnen zien hoe SENSUB werkt.

[2] Deze systematiek is ontwikkeld door ABF research

Figuur 1: schematisch overzicht van de werking van het SENSUB-model



Naast dat we bij de behoeftebepaling rekening houden met de verschillende prijssegmenten; goedkoop, midden duur en duur en onderscheid maken tussen koop- en huurwoningen brengen we tevens de vraag naar levensloopbestendige woningen en intramurale zorgwoningen (voor de Wlz Zorgprofielen VV04 t/m VV07) in kaart. Tevens onderscheiden we 'thuiswonen' als aparte woonvorm gezien het opkomende fenomeen "boemerangkinderen". Boemerangkinderen is een sociologische benaming voor jongvolwassenen die, nadat zij korte tijd uit het ouderlijke huis zijn vertrokken (veelal voor studie), weer terugkeren naar het ouderlijk huis vanwege te hoge kosten van levensonderhoud (in het bijzonder woonkosten). 'Thuiswonen' is binnen de ABF-systematiek Bewoonde Andere Ruimte of BAR genaamd. Om de SENSUB-analyse voor de gemeente Borne uit te kunnen voeren is geen externe data nodig.

De output van SENSUB geeft een beeld van de lange termijn woningbehoefte waarbij we in totaal 14 woonvormen onderscheiden en zes leeftijdscategorieën, (20-25; 26-45; 46-55; 56-65; 66-75 en >75 jaar). Naast dat hiermee een goed beeld ontstaat van de behoefte aan levensloopbestendige woningen (waaronder (semi-)bungalows en appartementen) en plekken in een verpleeghuis (VV04 t/mVV07) geeft het ook een beeld van de behoefte onder de jongere doelgroepen. De veertien woonvormen die we onderscheiden zijn:

Tabel 1: schematisch overzicht input/output van het SENSUB model

WOONVORM		Levensloop geschiktheid
Thuiswonend		
Huur goedkoop	< € 633/maand	Niet levensloopbestendig
		Levensloopbestendig
Huur midden	€ 633 - € 752/maand	Niet levensloopbestendig
		Levensloopbestendig
Huur duur (vrije sector)	> € 752/maand	Niet levensloopbestendig
		Levensloopbestendig
Koop goedkoop	prijstraject afhankelijk van gemeente*	Niet levensloopbestendig
		Levensloopbestendig
Koop midden	prijstraject afhankelijk van gemeente*	Niet levensloopbestendig
		Levensloopbestendig
Koop duur	prijstraject afhankelijk van gemeente*	Niet levensloopbestendig
		Levensloopbestendig
(intramuraal) wonen met zorg (VV04-VV07)		Levensloopbestendig

* prijstrajecten voor goedkoop, middenduur en duur worden tijdens de programmering bepaald

Daarnaast kan het SENSUB-model worden ingezet als regie-model, aangezien het de impact van voorgenomen ingrepen/regie/beleid kan doorrekenen, zoals het stimuleren van de doorstroming van huur naar koop, of stimuleren van de toetredingsmogelijkheden op de woningmarkt voor de zogenaamde "boemerang kinderen". Maar ook andere beleidsvoornemens (zoals de focus op bepaalde doelgroepen zoals senioren) kunnen worden geprogrammeerd en doorgerekend om de gevolgen daarvan voor de woningbehoefte te onderzoeken.

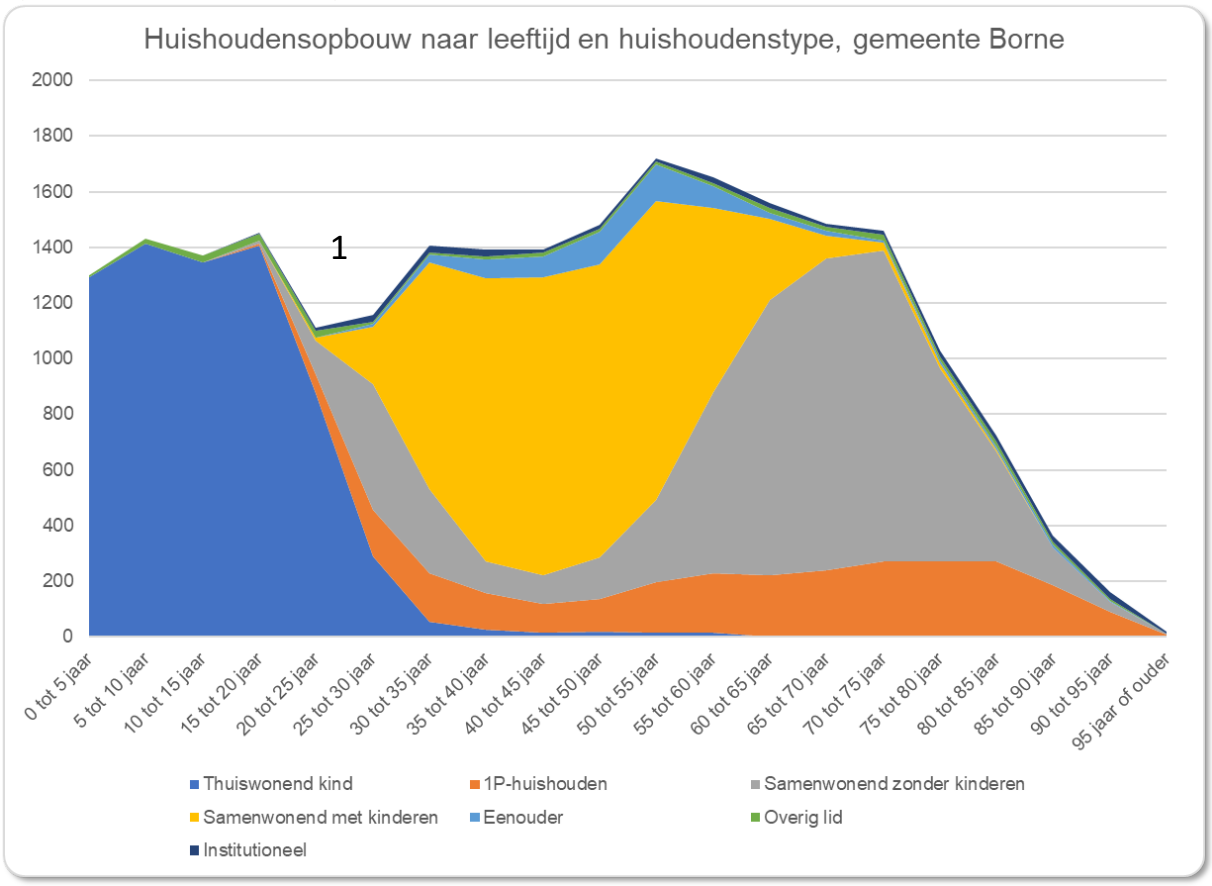
2 Demografie

In de volgende paragrafen wordt de demografische situatie van de gemeente Borne stapsgewijs doorlopen, aan de hand waarvan demografische kansen en bedreigingen kunnen worden beoordeeld. Met behulp van ons demografisch prognosemodel MARD DEMOD berekenen we de bevolkings- en huishoudensprognoses.

2.1 Huishoudensopbouw

In figuur 2 is de huishoudensopbouw van de gemeente Borne naar leeftijd weergegeven.

Figuur 2: Huishoudensopbouw gemeente Borne

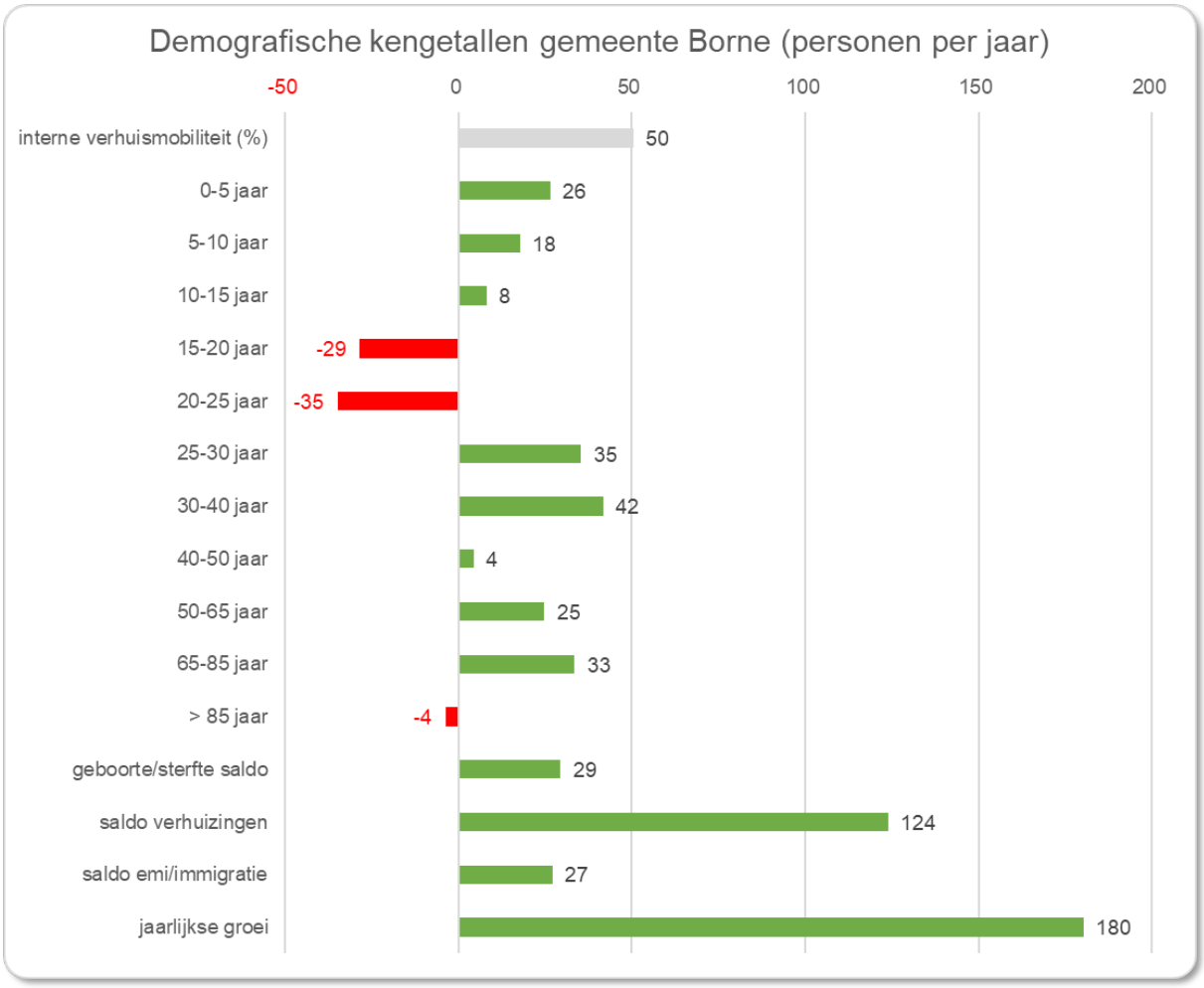


Met uitzondering van het “gat” in de huishoudensopbouw voor de leeftijdscategorie 20-35 jaar (zie nummer 1 in bovenstaande grafiek) ziet de bevolkingsopbouw er duurzaam en vitaal uit. Dat wil zeggen dat als de trends zich voortzetten de ontgroening en vergrijzing voor de gemeente Borne binnen de perken blijven en dat er met beperkte ingrepen sprake zal blijven van een steady state (beperkte groei, vergrijzing en ontgroening worden in toom gehouden).

2.2 Demografische kengetallen

In figuur 3 zijn de overige demografische kengetallen van de gemeente Borne naar leeftijd weergegeven.

Figuur 3: Demografische kengetallen gemeente Borne, driejaarlijks gemiddelde over 2018-2020

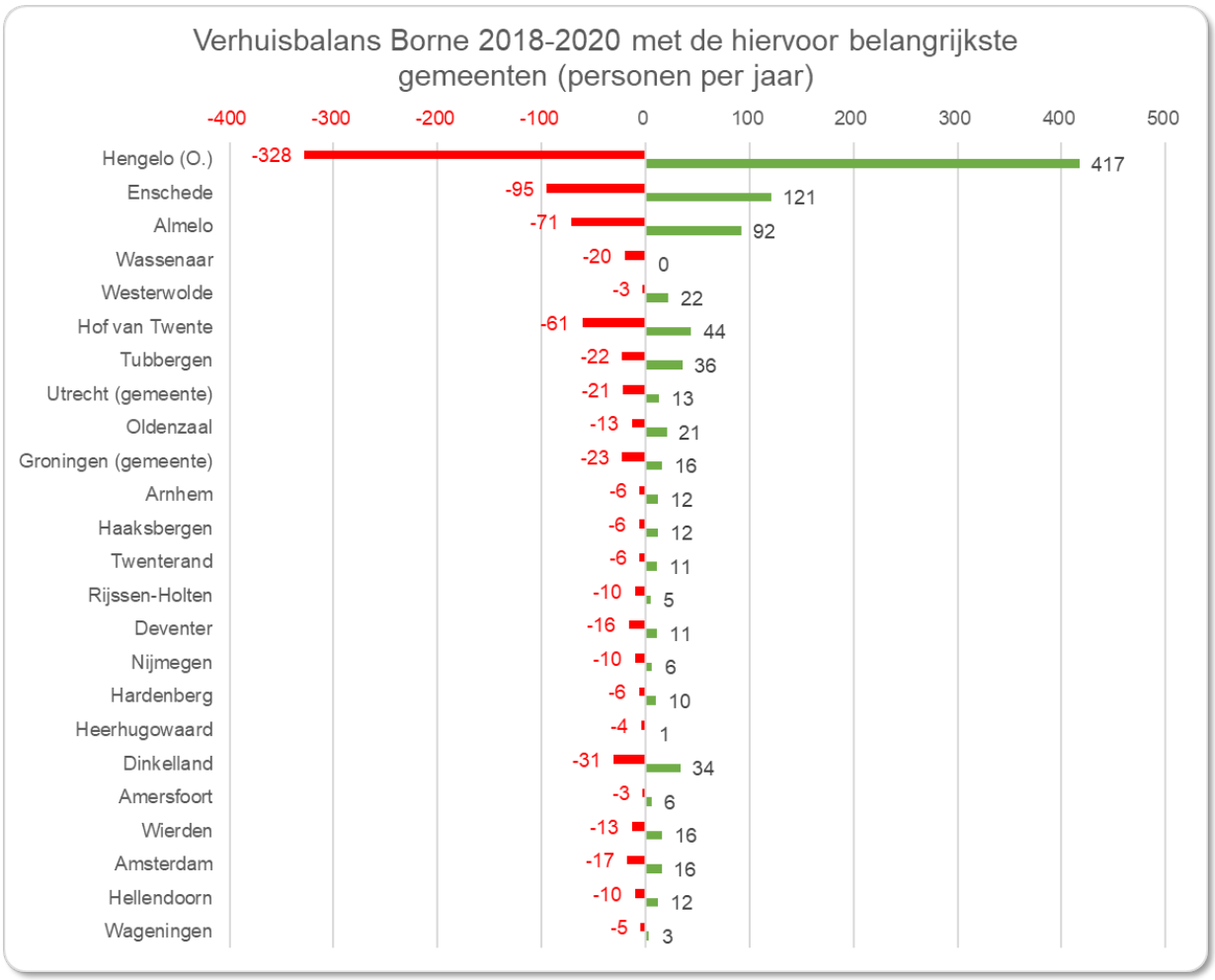


Allereerst laat figuur 3 zien dat de primaire demografische kengetallen (saldo verhuizingen, saldo emi/immigratie en geboorte/sterfte saldo) allen positief zien. Bij elkaar resulteert dit in een gemiddelde jaarlijkse groei van 180 inwoners over de periode 2018-2020. Een positief geboorte/sterftesaldo van 29 betekent dat er jaarlijks 29 kinderen meer worden geboren dan dat er mensen overlijden. Voor een 'plattelandsgemeente' als Borne, waar vaak sprake is van een negatief geboorte/sterftesaldo, is dit zeer positief. Er is ook nog wel wat ruimte voor verbetering, namelijk het verlies van jongeren in de leeftijdscategorie 20-25 jaar. Dit betreft jongeren die vaak al werk hebben maar op de woningmarkt geen geschikte woning kunnen vinden. Daarnaast is de interne verhuismobiliteit van 50% aan de lage kant. De interne verhuismobiliteit geeft het percentage verhuizingen weer dat binnen de gemeente Borne plaatsvindt. De interne verhuismobiliteit van 50% betekent dus dat 50% van de verhuizende huishoudens Borne verlaat. De stelregel is dat dit percentage minimaal op 60% zou moeten liggen. De relatief lage interne verhuismobiliteit van 50% is een indicatie voor (onnodig) vertrek van huishoudens doordat deze huishoudens de voor hen geschikte woning niet binnen de gemeente Borne kunnen vinden. Het verlies van jongeren binnen de leeftijdscategorie 15-20 is te verklaren aangezien dit overwegend studenten zullen zijn die elders HBO/WO onderwijs volgen.

2.3 Verhuisdynamiek

In figuur 4a is de verhuisbalans van de gemeente Borne met andere gemeenten van Nederland weergegeven waarin de belangrijkste gemeenten zijn weergegeven (minimaal 10 verhuizers in of uit). In figuur 4b is de netto verhuisbalans met de betreffende gemeenten weergegeven.

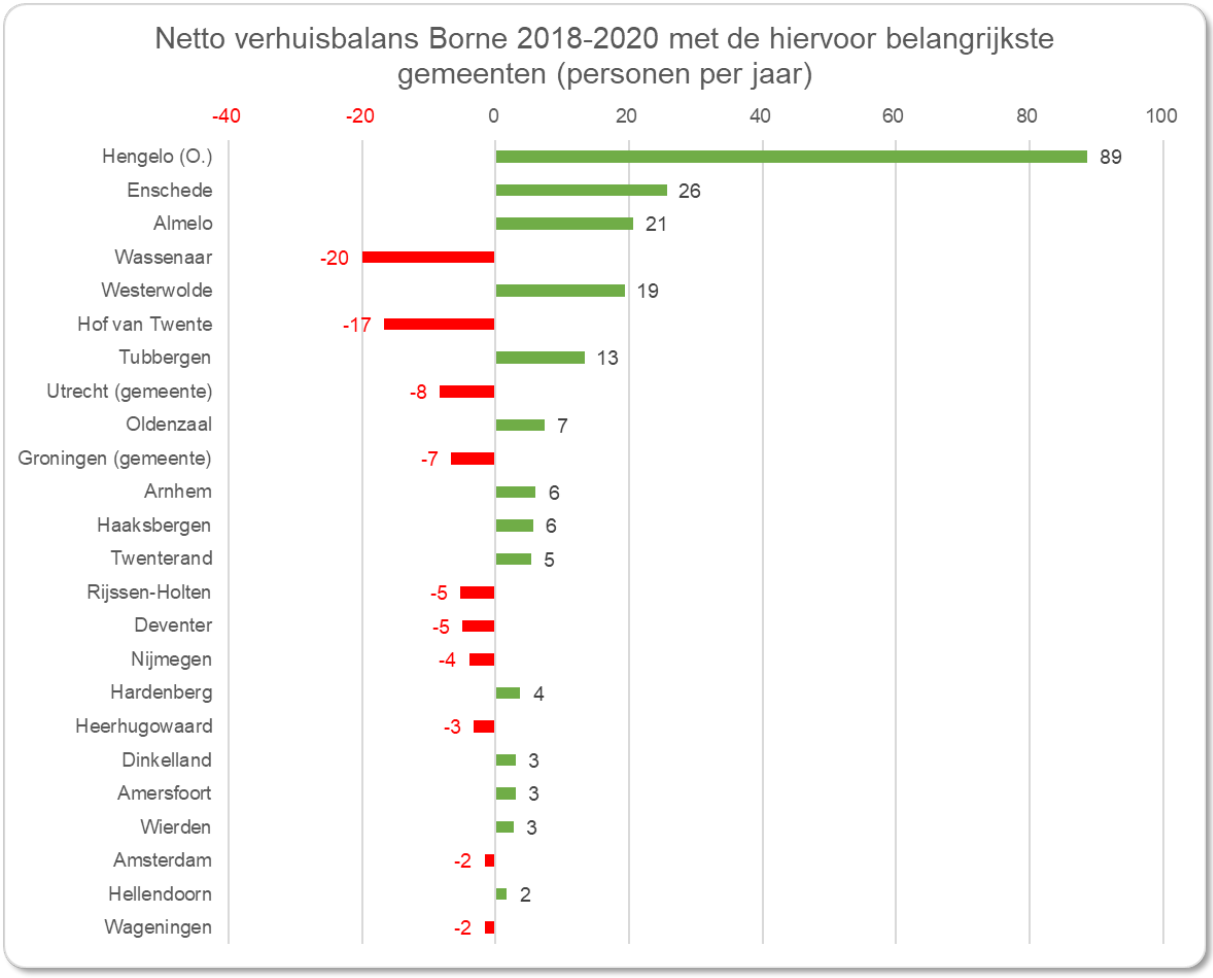
Figuur 4a: Verhuisbalans gemeente Borne



Uit figuur 4a blijkt dat de gemeente Borne de belangrijkste uitwisseling heeft met de grotere gemeenten van Twente; Almelo, Hengelo en Enschede, gevolgd door Dinkelland en Hof van Twente. Opvallend is de positie van Wassenaar. Bij de verhuizingen naar Utrecht, Groningen, Nijmegen, Amsterdam en Wageningen gaat het waarschijnlijk vooral om studenten. De overige gemeenten waarmee Borne een verhuisrelatie heeft liggen nog redelijk in de nabijheid van Borne. Bij Westerwolde gaat het om instroom van statushouders uit de opvanginrichting in Ter Apel.

Uit figuur 4b blijkt dat Borne een positief saldo verhuizingen heeft met Hengelo, Almelo en Enschede en Tubbergen. Dit is waarschijnlijk het gevolg van het bouwplan Bornsche Maten dat vooral aantrekkingskracht heeft op bewoners uit Hengelo (ca. 90 inwoners per jaar). Verlies van inwoners is er naar Wassenaar maar ook naar Hof van Twente. Er is een netto instroming van 19 personen uit Westerwolde, waarschijnlijk zijn dit statushouders uit COA Ter Apel. Verder zijn er kleine verliezen aan de universiteitssteden Utrecht, Groningen, Nijmegen, Amsterdam en Wageningen.

Figuur 4b: Netto verhuisbalans gemeente Borne



2.4 Demografische prognoses

Met behulp van ons demografisch prognosemodel MARK DEMOD[3] hebben we vier scenario's voor de huishoudensgroei van Borne doorgerekend, die als input zullen dienen voor het woningbehoeftemodel SENSUB (hoofdstuk 4). De vier scenario's zijn; pessimistisch[4], realistisch, optimistisch en het scenario nul migratie. De beschouwde periode is 2022-2032. Ter vergelijk hebben we ook de PRIMOS-prognose toegevoegd. Tabel 2 geeft inzicht in de uitkomsten van de verschillende scenario's zowel voor het aantal inwoners als het aantal huishoudens. In figuur 6 zijn de verschillende scenario's grafisch weergegeven als de jaarlijkse groei van het aantal huishoudens bij de berekende drie actuele scenario's.

[3] MARK DEMOD is een door Invisor KvRA ontwikkeld demografisch prognosemodel dat met de kennis van nu een drietal demografische prognoses berekend. MARK DEMOD houdt rekening met veranderende mortaliteit, veranderende huishoudens omvang, verhuizingen en emi-/immigratiepatronen.

[4] De realistische variant is de meest waarschijnlijke uitkomst. De pessimistische of conservatieve variant correspondeert ongeveer met de 90% betrouwbaarheid ondergrens wat betekent dat de kans dit dit scenario zich voltrekt ca. 10% bedraagt (op basis van de huidige kennis). De optimistische variant geeft ongeveer de 90% betrouwbaarheid bovengrens weer

Tabel 2: Overzicht bevolkings- en huishoudensprognoses inclusief PRIMOS voor gemeente Borne

Inwoners	**2025**	**2030**	**2035**	**2037**	**NETTO 2021-2032**
Realistisch	24551	25583	26454	26778	2279
Optimistisch	26145	29305	32455	33731	6895
Pessimistisch	23387	22871	22081	21711	-1084
Nul-migratie	23700	23633	23414	23309	-110
PRIMOS	23770	24210	24470		
Huishoudens	**2025**	**2030**	**2035**	**2037**	**NETTO 2021-2032**
Realistisch	10123	10548	10907	11041	960
Optimistisch	10784	12090	13392	13920	2872
Pessimistisch	9641	9424	9095	8941	-434
Nul-migratie	9771	9741	9650	9607	-28
PRIMOS	10190	10580	10870		

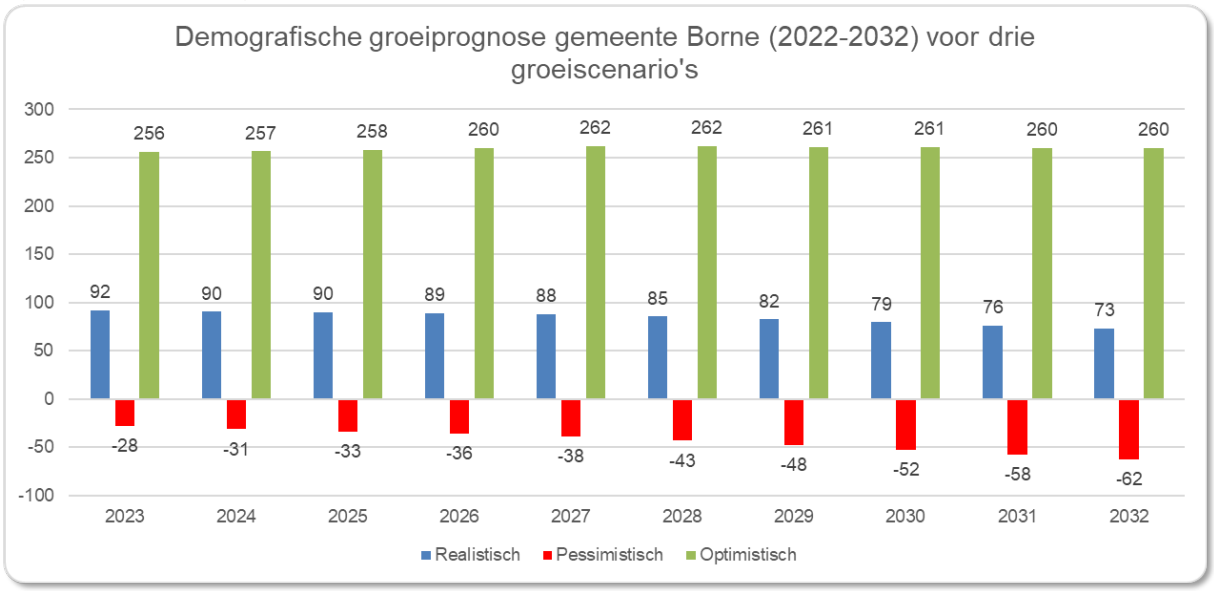
Bron: CBS modelmatig bewerkt door Invisor KvRA output via MARK DEMOD en PRIMOS online

Tabel 2 laat zien dat het meest waarschijnlijke realistisch scenario een groei genereerd van 2279 inwoners, hetgeen neerkomt op ca. 960 huishoudens. Dat is een groeiscenario dat qua bouwopgave nog redelijk te behappen lijkt. Het optimistische scenario genereert een groei van 2872 huishoudens, terwijl het pessimistische scenario een verlies van -434 huishoudens prognosticeert. Voor PRIMOS is die groei niet te bepalen voor de periode 2021-2032 (gegevens worden geleverd in tijdstappen van 5 jaar). Op het oog lijkt PRIMOS echter het realistische MARK DEMOD scenario redelijk goed te volgen.

Op verzoek van de gemeente Borne is ook het nul scenario verhuizingen doorgerekend. De verhuisbalans met alle gemeenten is dan precies 0 en er is dus geen groei of krimp als gevolg van verhuizingen. De gemeente Borne heeft om dit scenario gevraagd om de autonome woningbehoefte te kunnen vaststellen. Op de lange termijn pakt dit scenario niet zo goed uit en resulteert dit in een krimp van -28 huishoudens over de periode 2022-2032.

Figuur 6 brengt de prognoses voor de drie hoofdscenario's in beeld als jaarlijkse huishoudensgroei.

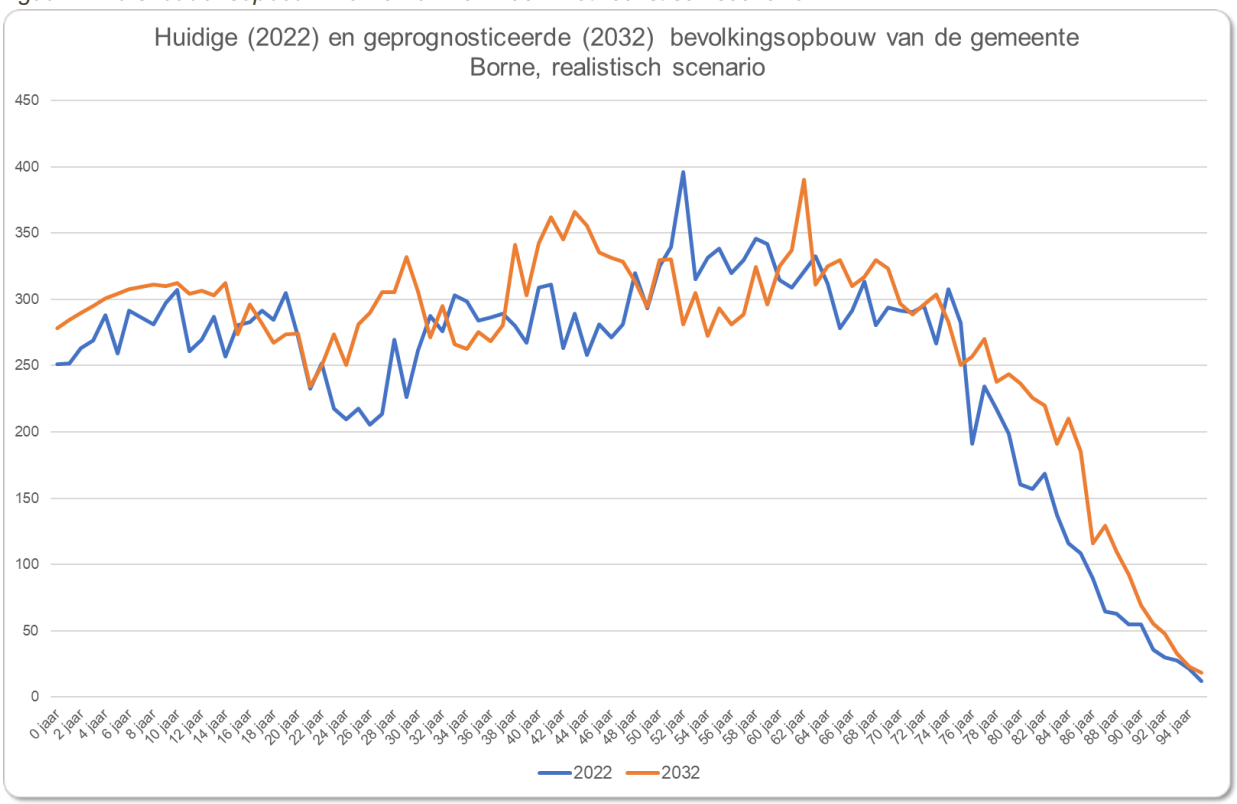
Figuur 6: Huishoudensgroei Borne 2022-2032



Bron: CBS modelmatig bewerkt door Invisor KvRA output via MARK DEMOD

Figuur 7 geeft weer hoe de huishoudensopbouw er in 2032 uitziet wanneer het realistische scenario gerealiseerd gaat worden. De huishoudensopbouw verschilt in 2032 niet heel veel van die in 2022. Om de huishoudensopbouw ook in de toekomst te bestendigen ('steady state'), zodat deze zich in de toekomst zelf in stand houdt, zou het nuttig zijn om nog iets meer in te zetten op aantrekken van jongeren.

Figuur 7: Huishoudensopbouw Borne 2022 en 2032 met realistisch scenario



Bron: CBS modelmatig bewerkt door Invisor KvRA output via MARK DEMOD

2.5 Conclusies demografie

De bevolkings- en huishoudensopbouw van de gemeente Borne zijn gezond en duurzaam vitaal. Als de huidige trend zich voortzet dan zal de huishoudensopbouw ook gezond en vitaal blijven. Beleidsmatige ingrepen zijn daarvoor niet nodig, het realistische scenario is de uitkomst van het blijven voeren van het huidige beleid. Om deze huishoudensopbouw ook voor de toekomst te bestendigen ("steady state") verdient het aanbeveling om te proberen jongeren beter te behouden voor de gemeente Borne. Steady state betekent dat de huishoudensgroei op termijn stationair wordt (lichte groei of nulgroei) en er dus kwantitatief nauwelijks aanpassingen nodig zijn in de woningvoorraad. Het beleid kan zich dan eventueel nog richten op kwalitatieve veranderingen.

Wel is het van belang alter te zijn op schommelingen in het saldo verhuizingen en het immi-/emigratiesaldo. Die schommelingen zijn nu redelijk groot waardoor het optimistische, pessimistische en realistische scenario nogal sterk van elkaar verschillen.

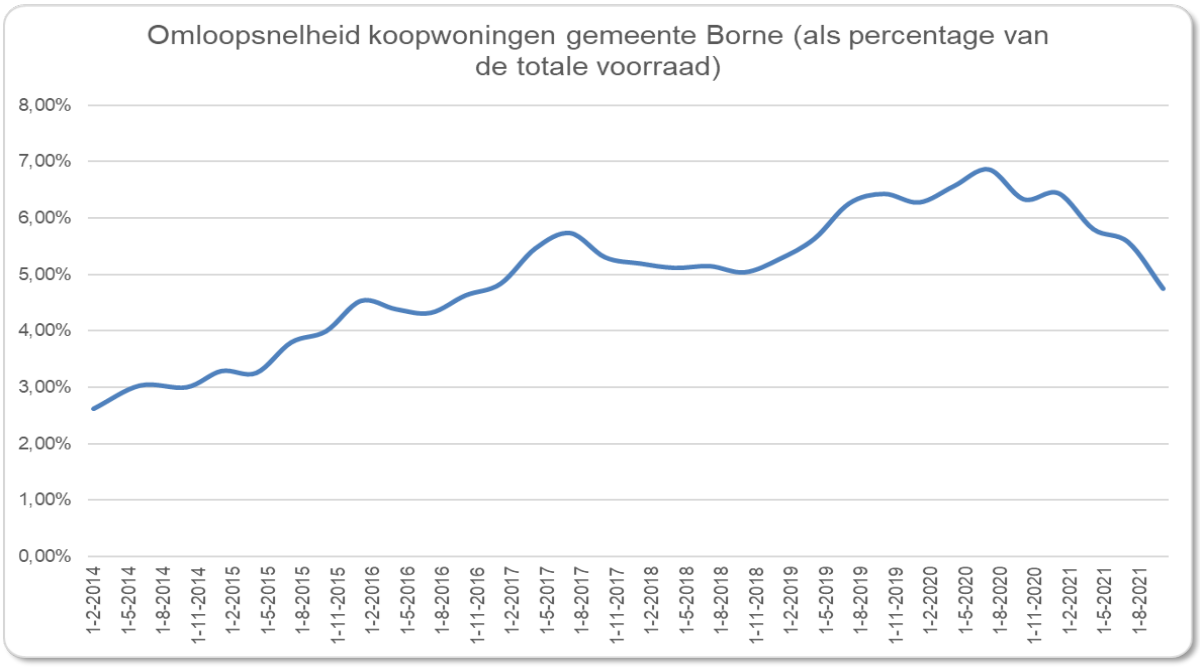
Het nul-scenario voor verhuizingen en emi-/immigratie leidt tot een lichte huishoudenskrimp in 2032 en is dus niet te prefereren boven het realistische scenario.

3 Actuele stand van zaken (koop)woningmarkt

3.1 Woningmarktkengetallen

De figuren 8 t/m 10 geven een beeld van de ontwikkeling van een drietal woningmarktkengetallen in de periode tussen 1 januari 2014 en 1 januari 2021. Figuur 10 geeft de krapte-indicator weer. De krapte-indicator is de ratio van enerzijds de omloopsnelheid (figuur 8) en de beschikbare voorraad (figuur 9).

Figuur 8 Ontwikkeling omloopsnelheid (als percentage van de totale voorraad) 2014-2021 voor Borne

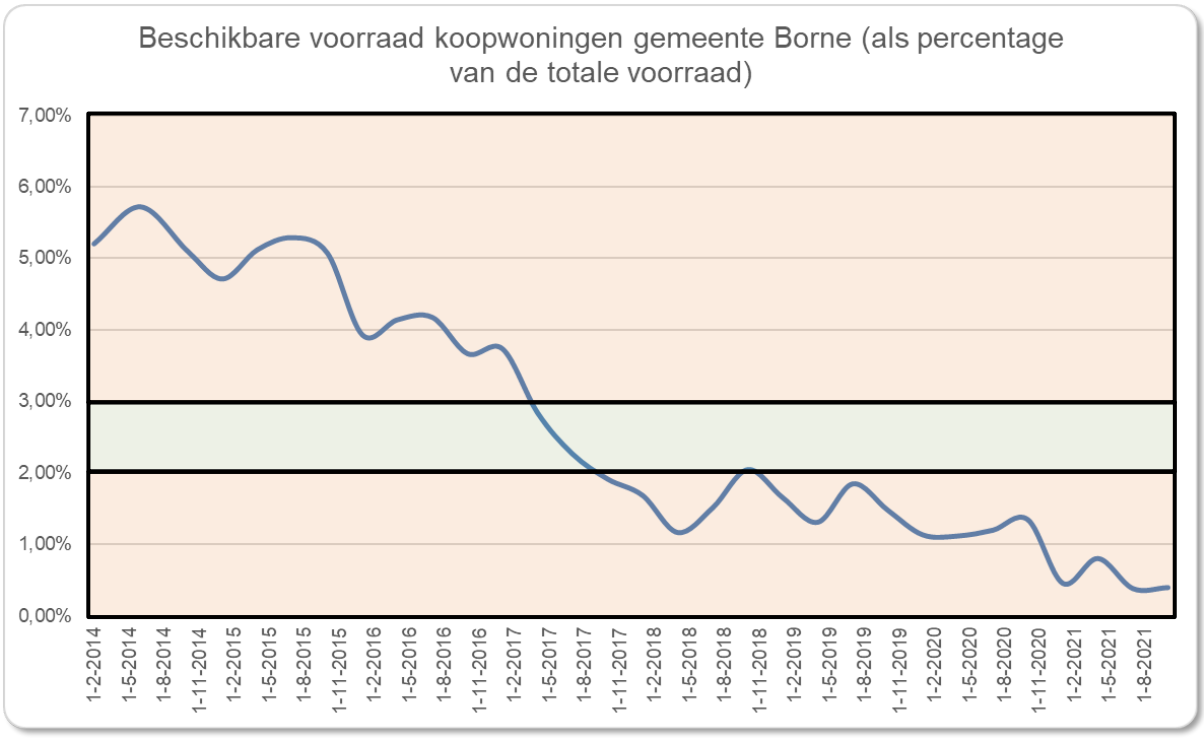


Bron: CBS en Funda bewerkt door Invisor KvRA

De omloopsnelheid is het aantal woningen dat in een jaar is verkocht, afgezet tegen de totale voorraad koopwoningen, uitgedrukt in een percentage. De omloopsnelheid is vanaf 2014 tot en met 2017 opgelopen naar ruim 5,5% en stabiliseert vanaf dat moment tussen 5% en 6%. In 2017 is er dan een opleving en gaat de omloopsnelheid naar bijna 7% in 2020. De oorzaak hiervoor is deels gelegen aan het gebrek aan beschikbare koopwoningen (%BEVO) dat – zoals in figuur 9 aangegeven – in dezelfde periode afneemt van 5,5% naar 2% en daarna geleidelijk aan daalt tot onder de kritieke waarde van 2% die in augustus 2017 wordt bereikt. In een evenwichtige markt ligt het aandeel te koop staande woningen op ca. 2% tot 3% van de totale voorraad koopwoningen. De opleving van de beschikbare voorraad koopwoningen in 2018-2019 heeft mogelijk te maken met het op de markt komen van nieuwbouwwoningen, onder andere in het project Bornsche Maten. Nadat deze nieuwbouwwoningen verkocht zijn daalt de beschikbare voorraad als de omloopsnelheid. De samenhang tussen de beschikbare voorraad en omloopsnelheid laat zien dat als de beschikbare voorraad beneden een bepaalde waarde komt (< 2%) deze beperkend wordt voor de omloopsnelheid. Dat betekent dat de hoeveelheid te koop staand woningaanbod zo laag is dat dat een beperkend effect heeft op het aantal woningen dat in een jaar verkocht wordt waardoor de omloopsnelheid daalt.

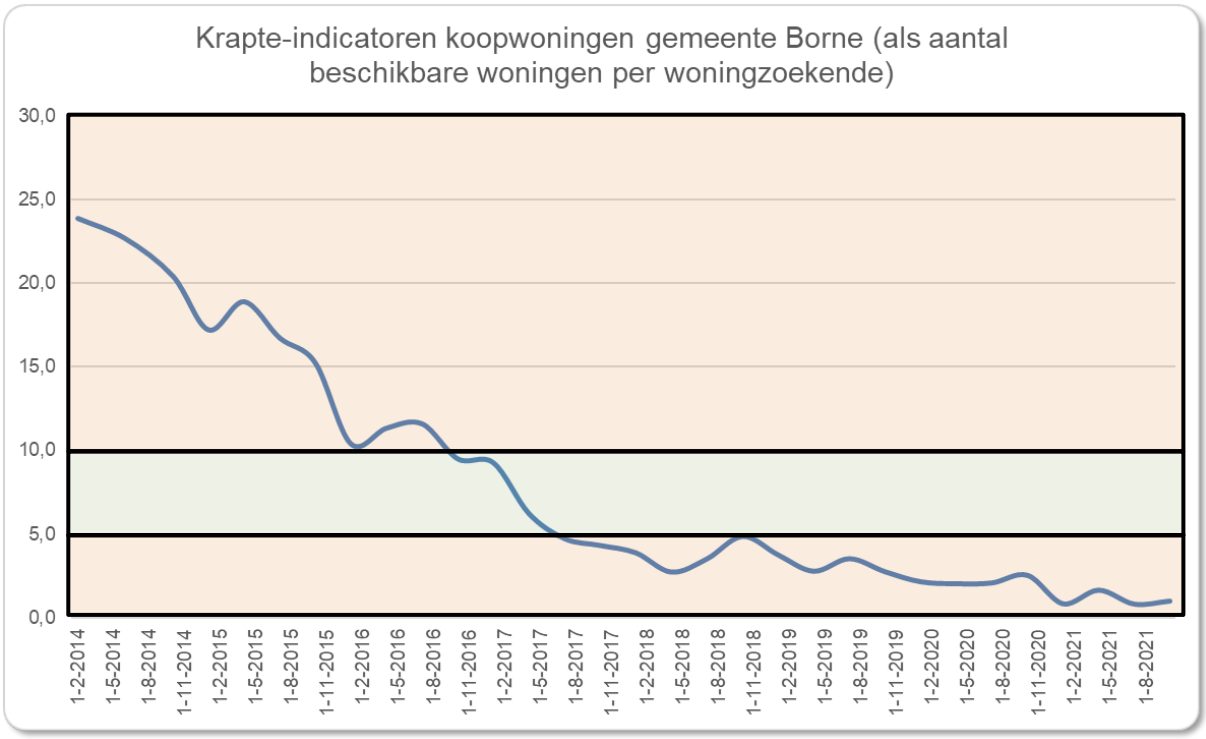
Het verloop van de krapte-indicator verheldert het beeld verder. Deze neemt af van ca. 25 in 2014 naar rondom 1 in 2020, waarna deze ongeveer stabiliseert. Vooralsnog blijft de krapte-indicator suboptimaal. Een waarde tussen de 5 en 10 woningen wordt in de regel als indicatie voor een gezonde en goed functionerende woningmarkt gezien. Een krapte-indicator van bijvoorbeeld 6 betekent dat een woningzoeker op de koopmarkt gemiddeld 6 woningen heeft die aan de zoekcriteria/behoefte voldoen. Deze waarde van 6 werd reeds in mei 2017 bereikt (rode vlak in figuur 10) en ligt daar sinds die datum dus ruim onder.

Figuur 9: Ontwikkeling beschikbare voorraad (als percentage van de totale voorraad) 2014-2021 voor Borne



Bron: CBS en Funda bewerkt door Invisor KvRA

Figuur 10: Ontwikkeling krapte indicator voor Borne 2014-2021



Bron: CBS en Funda bewerkt door Invisor KvRA

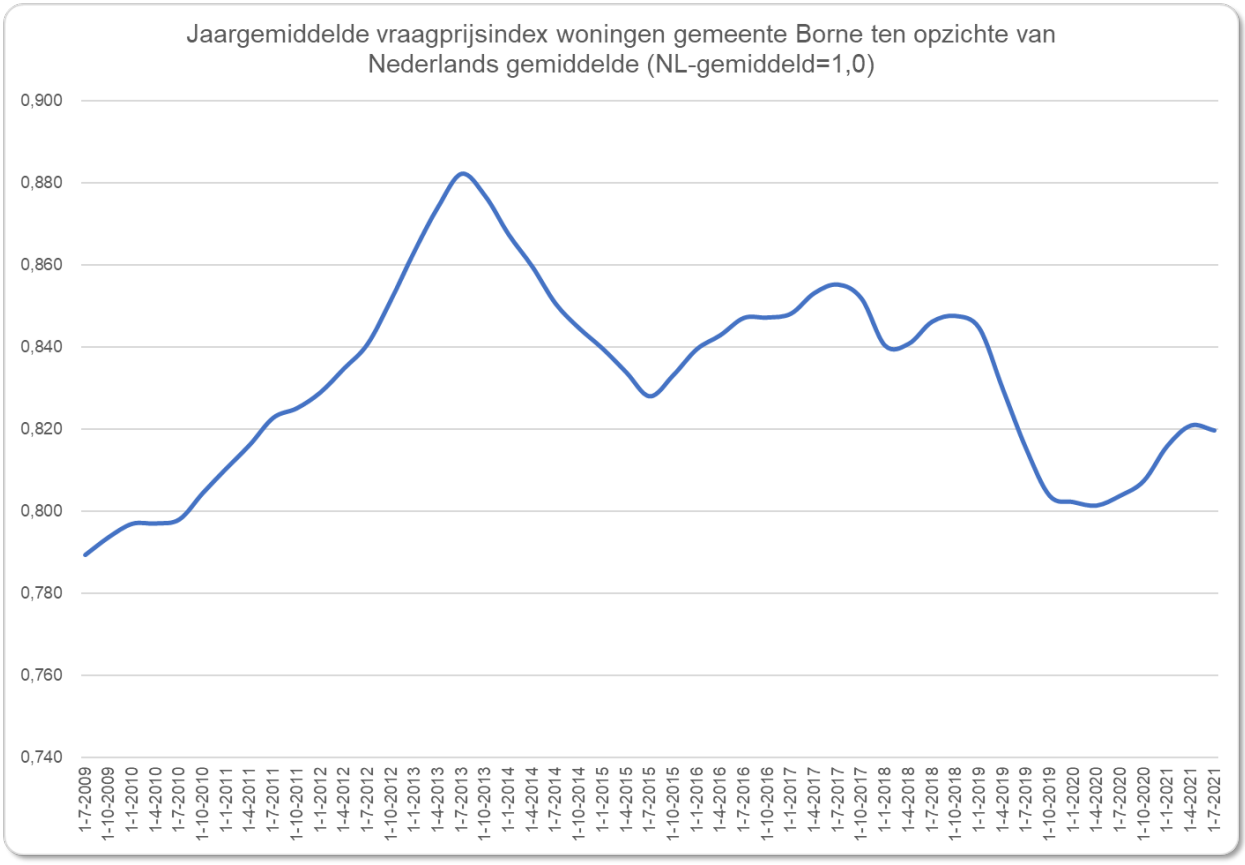
3.2 Woningvraagprijsontwikkeling

De ontwikkeling van de woningprijs laat zien hoe sterk de koopwoningmarkt van een gemeente is in economische opzicht maar het zegt ook veel over leefbaarheid en attractiviteit van een gemeente. Als de woningprijzen dalen is er sprake van uitval van de vraag. Als de woningprijzen stijgen dan is er over het algemeen sprake van toenemende populariteit van een gemeente en overstijgt de vraag het aanbod.

Momenteel geldt er echter voor bijna alle Nederlandse gemeenten dat de vraag veel groter is dan het aanbod en dat prijzen overwegend in de lift zitten. Om toch te kunnen beoordelen hoe de specifieke situatie van de koopwoningmarkt in Borne is beschouwen we niet alleen de prijsontwikkeling van woningen in Borne, maar zetten we dat af tegen de gemiddelde prijsontwikkeling in Nederland. Hiermee kunnen we beoordelen of de koopwoningmarkt van Borne bovengemiddeld of juist onder het gemiddelde presteert. Daarmee krijgen we inzicht in de robuustheid en de kracht van de koopwoningmarkt in Borne. Dit geeft ook een goede indicatie hoe 'crisisbestendig' de koopmarkt van Borne is en hoe afhankelijk de markt is van de conjunctuur.

Figuur 11 geeft de prijsindex weer (waardeontwikkeling ten opzichte van het Nederlands gemiddelde tussen 2009 en 2021).

Figuur 11: Ontwikkeling woningvraagprijs t.o.v. Nederlands gemiddelde 2009-2021 voor Borne



Bron: CBS, Funda en www.huizenzoeker.nl bewerkt door Invisor KvRA

Uit figuur 11 blijkt dat de woningvraagprijzen tussen 2009 en 2013 voortdurend zijn gestegen. In deze periode was er sprake van een economische crisis waardoor in de meeste gemeenten juist sprake was van een daling van de gemiddelde vraagprijs. De vraagprijsindex in Borne neemt in die periode toe van 0,79 tot 0,88, hetgeen waarschijnlijk te maken heeft met de verkoop van een groot aantal nieuwbouwwoningen in de Bornsche Maten. De vraagprijsindex daalt vervolgens en in 2015 is er een hernieuwde opleving waarna de vraagprijsindex in maart 2020 het laagste niveau bereikt na 2013.

Als we veronderstellen dat de vraagprijsindex op dat tijdstip niet wordt verstoord door de verkoop van nieuwbouwwoningen of de verkoop van voormalige sociale huurwoningen door de woningcorporatie, dan kunnen we hieruit opmaken dat de vraagprijsindex voor woningen in de gemeente Borne in de periode 2009-2021 ligt is toegenomen van 0,79 in 2009 naar 0,80 in 2021. In 2021 stijgt de vraagprijsindex weer wat verder naar 0,82. De woningmarkt in Borne is dus – als de schommelingen buiten beschouwing blijven – redelijk sterk en is in de beschouwde periode ook nog wat sterker geworden. Woningen zijn en blijven gewild in de gemeente Borne.

3.3 Actuele koopwoningbehoefte; kwantitatief en kwalitatief

De kwantitatieve en kwalitatieve (koop)woningbehoefte voor de korte termijn bepalen we aan de hand van de actuele ontwikkelingen op de koopwoningenmarkt. Bijna 70% van de woningen in Borne zijn koopwoningen. Het is daarom van belang zicht te krijgen op de ontwikkelingen van de koopmarkt en te kunnen bepalen aan welke prijssegmenten en woningtypen er behoefte is binnen de gemeente. Daarnaast is er momenteel sprake van een overspannen woningmarkt en zijn er, boven op de geprognosticeerde vraagontwikkeling, een extra aantal woningen nodig om de huidige krapte op de woningmarkt op te heffen en de koopwoningmarkt in een meer ontspannen/evenwichtige situatie te brengen.

Met behulp van de data over de beschikbare voorraad koopwoningen, het aantal verkooptransacties en de omloopsnelheid (verkoopsnelheid) kunnen we het actuele kwantitatieve en kwalitatieve tekort aan koopwoningen bepalen. Per woningtype en per prijsklasse kunnen we bepalen hoeveel woningen er nodig zijn om de markt weer in balans te brengen. Vervolgens kijken we (per woningtype en prijsklasse) naar het benodigd aantal woningen om de demografische groei van 2021 op te vangen. Hiermee kunnen we de korte termijn behoefte nauwkeurig bepalen. Met behulp van deze gegevens kan door de gemeente een keuze worden gemaakt welke woningbouwplannen als eerste uitgevoerd zouden moeten worden om goed aan te sluiten op de actuele behoefte van de markt en de ambitie van de gemeente.

Voor de bepaling van deze korte termijnbehoefte hanteren we dus 3 stappen:

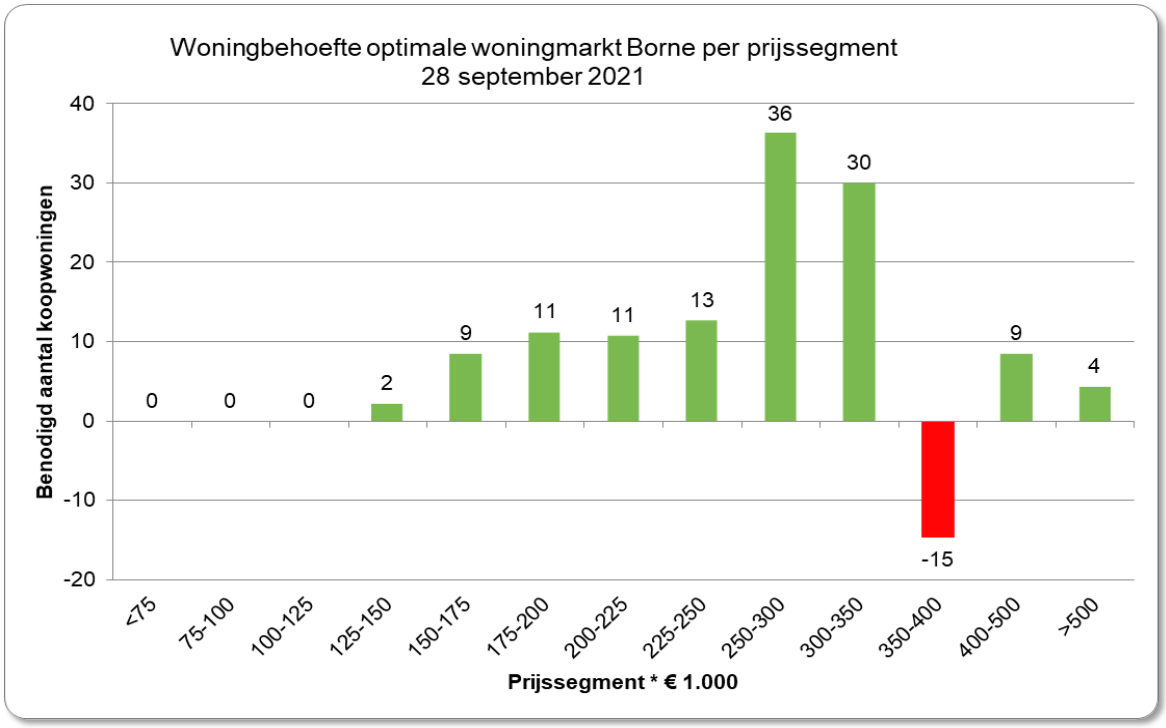
1. Bepalen van het benodigd aantal woningen om de markt van de huidige overspannen toestand meer in balans te brengen (waarbij er dus geen sprake is van een woningoverschot of -tekort). Deze toevoeging van koopwoningen is per direct nodig om het actuele tekort te neutraliseren. Daarmee is geen rekening gehouden met het extra aantal woningen dat nodig is als gevolg van de huishoudensgroei in de gemeente dat jaar (2022).
2. Bepalen van het benodigd aantal woningen om de extra woningbehoefte als gevolg van de huishoudensgroei in 2022 te kunnen opvangen. Dit hebben we berekend met behulp van de prognose in hoofdstuk 2.
3. Het benodigd aantal woningen uit stap 1 en 2 onderverdelen naar benodigde woningtypen en prijsklassen.

Ad 1: Om te kunnen vaststellen hoeveel woningen er nodig zijn om de huidige tekorten op te lossen en de koopwoningmarkt weer in balans te brengen kijken we naar de optimale gemiddelde verkooptijd. Deskundigen zijn van mening dat de woningmarkt optimaal functioneert bij een gemiddelde verkooptijd van 6 maanden. Bij een gemiddelde verkooptijd van 6 maanden is er namelijk geen sprake van een zeer krappe of té ontspannen woningmarkt en is de markt in balans (optimaal). Daarbij hebben we rekening gehouden met het effect dat extra aanbod ook extra vraag aanwakkert. Uitgaande van deze gemiddelde verkooptijd van 6 maanden zijn er in Borne 47 koopwoningen nodig om een optimale/goed gebalanceerde woningmarkt te creëren. Hierbij houden we dus nog geen rekening met de extra vraag wegens demografische veranderingen en trends.

Ad 2: Het aantal benodigde woningen in 2022 (als gevolg van demografische groei) hebben we met het realistische scenario reeds vastgesteld in hoofdstuk 2 (figuur 6). Dit aantal bedraagt voor 2022 92 woningen. Aangezien ca. 70% koopwoning betreft, gaat het om in 2021 om ca. 63 koopwoningen als gevolg van de demografische groei.

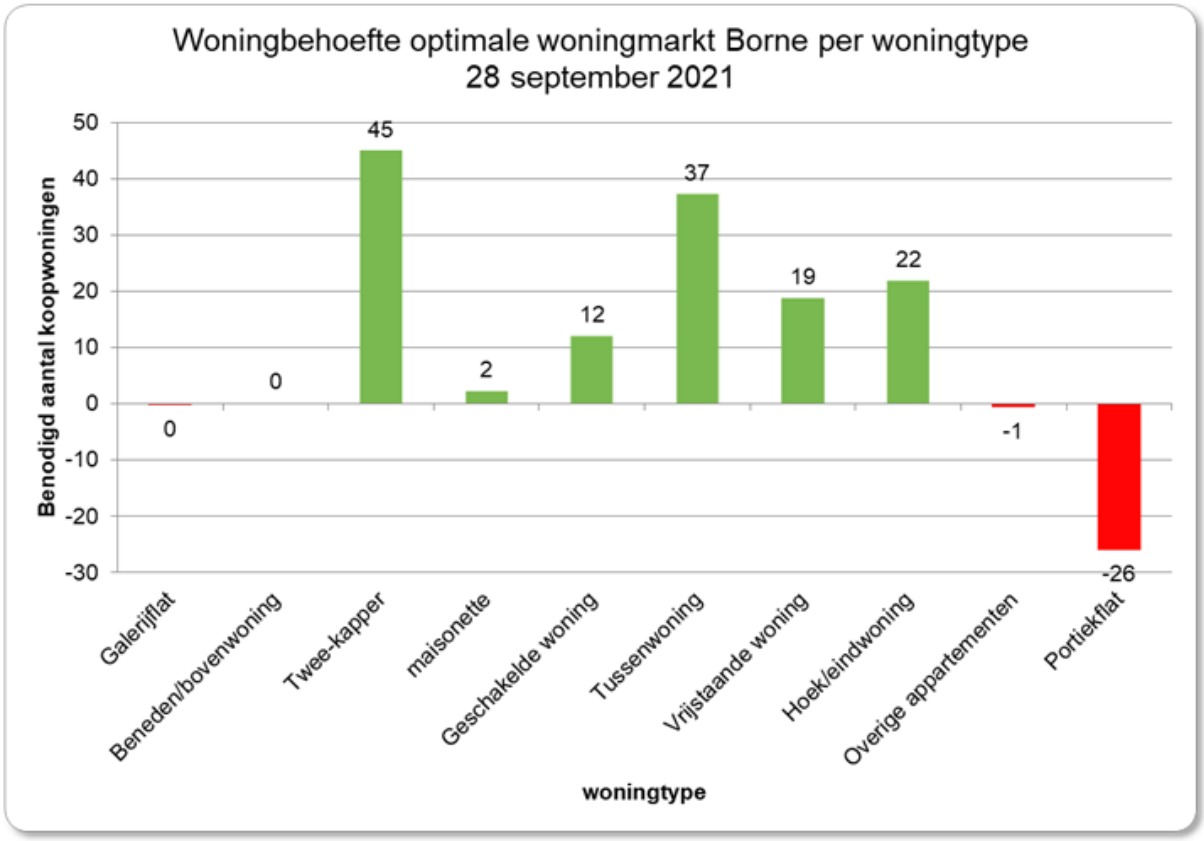
Ad 3: Bij elkaar is er tot en met eind 2022 behoefte aan 110 koopwoningen. In figuur 12 en 13 is het aantal toe te voegen woningen per prijssegmenten (figuur 12) en woningtypen (figuur 12) weergegeven om de markt in balans te brengen en de demografische groei van 2022 op te vangen.

Figuur 12: benodigde woningen voor het opheffen acute tekorten en toevoegen woningbehoefte 2022 Borne



Bron: Funda, CBS bewerkt door Invisor KvRA

Figuur 13: benodigde woningen voor het opheffen acute tekorten en toevoegen woningbehoefte 2021 Borne



Bron: Funda, CBS bewerkt door Invisor KvRA

Uit voorgaande afbeeldingen blijkt dat het grootste woningtekort zit in het prijssegment € 250.000,- tot € 350.000,-. Meer dan de helft van de totale koopwoningopgave zit in dat prijssegment. Ook blijkt er, waarschijnlijk als gevolg van het recent op de markt komen van nieuwbouw, een overschot te zijn in het prijssegment € 350.000 - € 400.000. Verder blijkt dat er behoefte is aan 46 starterskoopwoningen (< € 250.000,-), en 13 koopwoningen in het duurdere segment (> € 400.000,-) om de koopwoningmarkt weer in balans te brengen. Als we naar woningtypen kijken zien we dat het gaat om vrijstaande woningen (duurdere segment), tweekappers (midden en duurder segment) en geschakelde, rij- en hoekwoningen in het startersegment. Er is bijna uitsluitend behoefte aan grondgebonden woningen, er is momenteel zelfs een overschot aan portiekflats. Kijkend naar zowel de benodigde prijsklassen als woningtypen wordt duidelijk dat het toe te voegen aanbod een grote diversiteit dient te kennen. Vanwege de forse stijging van bouwprijzen en bouwgrond is het waarschijnlijk niet meer mogelijk om alle gewenste grondgebonden woningtypes binnen de genoemde prijscategorieën aan te bieden waardoor er mogelijk meer rij- en hoekwoningen dienen te worden toegevoegd.

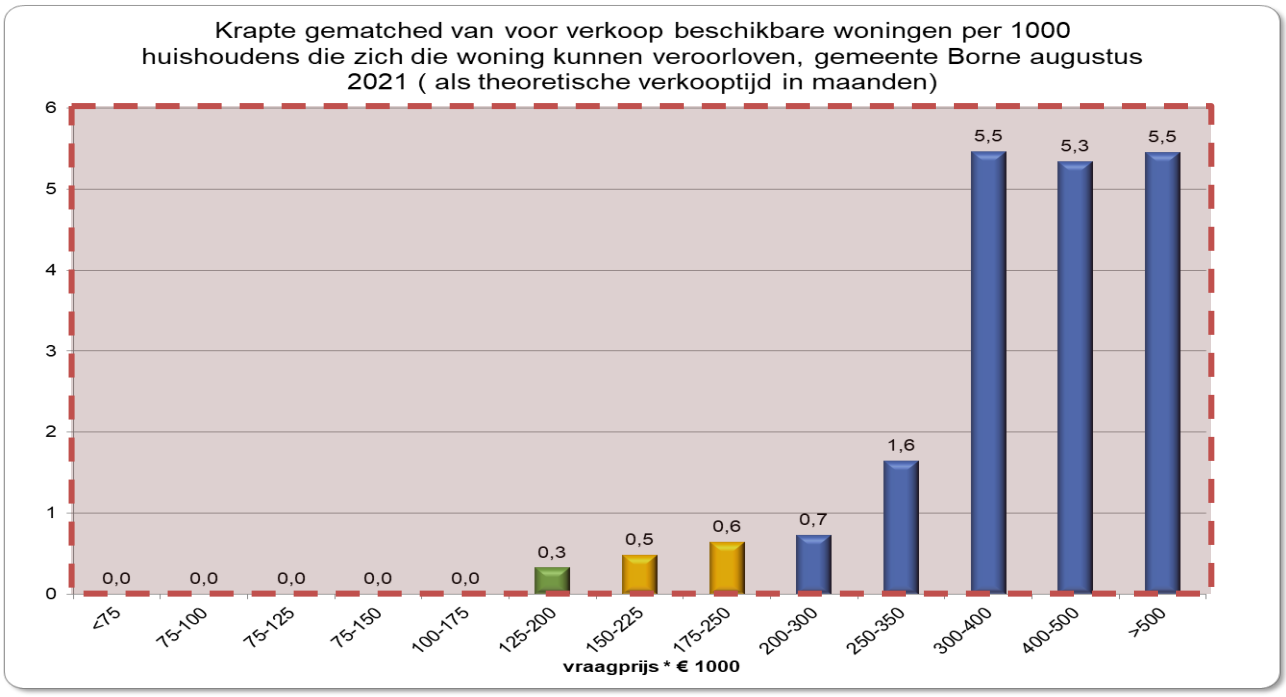
3.4 Doorstroming op de woningmarkt in Borne

Figuur 14 laat zien hoe de krapte is per prijssegment. Deze krapte is berekend door met behulp van de inkomensgegevens het aantal woningzoekenden te berekenen dat zich een woning binnen een bepaald prijssegment kan veroorloven[5]. Het aanbod is daarmee gematched aan de vraag. Uit figuur 14 blijkt dat de woningmarkt in Borne voor de prijsklassen tot € 350.000, - zeer krap is (in een evenwichtige woningmarkt is de gemiddelde verkooptijd ca. 6 maanden).

[5] We weten de inkomensverdeling in Borne en we weten welk inkomen nodig is om een bepaalde hypotheek te kunnen krijgen.

Met name voor instromers is het daardoor niet alleen lastig om een huurwoning te krijgen, maar ook moeilijk om toegang te krijgen tot de koopwoningmarkt. De hoogste drie prijssegmenten zijn nagenoeg optimaal met een gemiddelde verkooptijd van rond de 5,5 maand.

Figuur 14: Krapte voor de verschillende prijssegmenten gemeente 2021 Borne



Bron: Funda, CBS bewerkt door Invisor KvRA

De informatie uit figuur 14 kan worden getransformeerd naar doorstroomratio's (zie tabel 3). In een ideale woningmarkt liggen de doorstroomratio's alle drie nabij 1,0. Een doorstroomratio van 1,0 betekent dat het net zo makkelijk is om de eigen woning kwijt te raken als een nieuwe woning te verkrijgen en dat de doorstroming op de markt geen obstakels kent. Als bijvoorbeeld de waarde van een van de doorstroomindicatoren 2,0 is, dan is het twee keer zo makkelijk om een woning te bemachtigen dan om de eigen woning kwijt te raken. Bij een waarde van 0,5 is dat net andersom. Men raakt de eigen woning twee keer zo makkelijk kwijt dan men een woning kan bemachtigen. Dit geldt natuurlijk alleen voor interne verhuizingen binnen de gemeente zelf. Als de ratio's ongunstig zijn dan kan dat betekenen dat men binnen de gemeente onvoldoende kan doorstromen waardoor de kans groot is dat men de voorkeur geeft aan het bemachtigen van een woning buiten de gemeente Borne.

Tabel 3: Doorstroomratio's gemeente Borne voor instromers, doorstromers en terugstromers

Cohort	Doorstroomratio
25 tot 45 jaar (1ste koop)	0,099
45 tot 65 jaar (doorstromers)	1,188
65 tot 80 jaar (terugstromers)	1,229

Bron: Funda, CBS bewerkt door Invisor KvRA

Tabel 3 laat zien dat de instroom in de woningmarkt voor starters buitengewoon lastig is (de doorstroomratio bedraagt 0,099) maar dat het overige deel (doorstroming 1,188 en terugstroming 1,229) van de markt goed functioneert. De demografische kengetallen (figuur 3, hoofdstuk 2.2) laten een vergelijkbaar beeld zien: jongeren vertrekken (noodgedwongen) uit de gemeente en de interne verhuismobiliteit is hierdoor met 50% aan de lage kant. Daardoor is ook de verhuismobiliteit van jongeren binnen de gemeente Borne lager dan gemiddeld want niet iedereen is bereid buiten de gemeente gaan wonen. Er zit dus een bottleneck bij de instapmogelijkheden voor jongeren op de woningmarkt van Borne.

4 Lange termijn woningbehoefte met het SENSUB-model

Het SENSUB (senioren substitutie) model is oorspronkelijk ontwikkeld om de impact van extramuralisering van de zorg op de woningbehoefte van senioren te kunnen prognosticeren. Het model is verder doorontwikkeld als integraal woningbehoeftemodel, onder andere met inzet van 4de-jaars business ICT studenten van de Saxion Hogeschool. Inmiddels is het een volwaardig draaiend model dat voor de bepaling van de lange termijn woningbehoefte wordt ingezet. De korte termijn woningbehoefte is vastgesteld in hoofdstuk 3 en in dit hoofdstuk kijken we naar de lange termijn woningbehoefte voor de gemeente Borne.

4.1 Het SENSUB model op hoofdlijnen

Met behulp van het SENSUB-model maken we een langetermijnprognose voor de woningbehoefte waarbij we 14 verschillende woonvormen onderscheiden (zie figuur 1 en tabel 1). SENSUB draait enerzijds op de demografische prognose (met behulp van ons demografisch model MARK DEMOD) die in paragraaf 2.4 is uitgewerkt en toegelicht. Deze demografische prognose combineren we met de (meest actuele) woonsituatie van de huishoudens in Borne per leeftijdscategorie (het type woning dat de huishoudens bewonen), en de wijze waarop huishoudens in Borne woningen opnemen (kopen of huren). Deze meest actuele woonsituatie is weergegeven in de transitiematrix. De transitiematrix geeft dus per woonvorm het aandeel van de verschillende leeftijdsgroepen van de bewoners weer, wat onder andere is berekend met behulp van de meest recente inkomensgegevens per leeftijdsgroep binnen de gemeente. De behoefte aan levensloopbestendige woningen hebben we bepaald aan de hand van het percentage inwoners per leeftijdsgroep dat moeite heeft met de alledaagse levensverrichtingen (ADL)[6]. Het werkelijk aantal levensloopgeschikte woningen in Borne kan echter hoger of lager zijn. Het aandeel personen met langdurige intramurale zorg[7] hebben we tevens als woonvorm toegevoegd door de data van het indicatieorgaan langdurige zorg (CIZ) te raadplegen (VV04 t/m VV07). Met behulp van deze matrix en de demografische prognoses kunnen we de ontwikkeling van de behoefte aan woningen en woonvormen naar de toekomst doorrekenen[8].

4.2 Input voor het SENSUB-model

Als input voor het SENSUB-model hebben we twee demografische scenario's gehanteerd:

- Het realistische scenario, en
- Het nul-migratiesaldo scenario.

De beide demografische scenario's zijn in paragraaf 2.4 uitgewerkt en toegelicht. Omdat de demografische ontwikkeling van het realistische scenario op de langere termijn duurzaam vitaal lijkt, behoeven er geen alternatieve scenario's uitgewerkt te worden. Er is dan ook geen aanleiding voor beleidsmatige interventies om het woningbeleid te veranderen en daarmee andere scenario te realiseren. Het nul-migratiesaldo is op verzoek van opdrachtgever wel beschouwd omdat mogelijk binnen de termijn waarop de Woonvisie van toepassing is de grootschalige levering van woningen in projecten zoals de Bornse Maten wordt afgebouwd. In dat geval zal de netto instroom van personen van buiten de gemeente Borne ook worden beperkt en kan de gemeente Borne voor een belangrijk deel afhankelijk worden van zijn autonome groei. In het nul-migratie saldo is die trend gesimuleerd en hebben we de autonome groei in beeld gebracht.

[6] Het percentage levensloopbestendige woningen betreft het aantal levensloopbestendige woningen dat nodig is om mensen met een beperking bij de algemene dagelijkse levensbehoefte een levensloopbestendige woning te kunnen bieden. Wij gaan er bij de berekening van de woningbehoefte vanuit dat dit percentage overeenkomt met het werkelijk aantal levensloopbestendige woningen in Huizen in 2020. Vervolgens berekenen we de tekorten/overschotten aan levensloopbestendige woningen in 2031 met behulp van het SENSUB-model.

[7] Intramurale zorg betekent letterlijk: zorg binnen de muren. Het gaat hierbij om gezondheidszorg die gedurende een onafgebroken verblijf van minimaal 24 uur verleend wordt in een zorginstelling (ziekenhuis, verpleeghuis, verzorgingshuis o.i.d.).

[8] Er is gebruik gemaakt van een aantal controlepunten. Zo moet het aandeel huurwoningen corresponderen met het aandeel huishoudens dat de laagste 40% van de inkomensschaal vertegenwoordigt. En de huurbedragen en de bedragen voor koop goedkoop, Koop midden en Koop duur zijn geverifieerd met en getoetst aan actuele woningmarkt gegevens.

In beide gevallen is gebruik gemaakt van het SENSUB-basis model waarbij geen beleidsmatige ingrepen zijn gesimuleerd met behulp van de regie matrix van het model.

In tabel 4 zijn de uitkomsten van beide demografische scenario's weergegeven voor de periode 2022-2032 (zie ook tabel 2 hoofdstuk 2.2).

Tabel 4: Demografische invoerscenario's voor de gemeente Borne voor het SENSUB model

Bevolking 2022-2032	**2025**	**2030**	**2032**	**NETTO groei**
Realistisch	24551	25583	25947	2279
Nul-migratie	23700	23633	23558	-110
PRIMOS (ter indicatie)	23770	24210		
Huishoudens 2022-2032	**2025**	**2030**	**2032**	**NETTO groei**
Realistisch	10123	10548	10698	960
Nul-migratie	9771	9741	9710	-28
PRIMOS (ter indicatie)	10190	10580		

Bron: CBS modelmatig bewerkt door Invisor KvRA output via MARK DEMOD en PRIMOS online

4.3 SENSUB output voor de twee modelscenario's

4.3.1 Scenario 1: het realistische scenario

In tabel 5a en 5b zijn de behoefteprognoses voor de verschillende woonvormen en woningtypen weergegeven voor het realistische scenario die zijn berekend met het SENSUB-model.

Tabel 5a: Basismodel SENSUB realistisch 2022-2032

WOONVORM	**TYPE**	**GESPLITST**	**TOTAAL**
Thuis			173
Huur goedkoop (< € 633)	niet levensloopbestendig	60	
	levensloopbestendig	68	129
Huur midden € 633 - €752)	niet levensloopbestendig	-38	
	levensloopbestendig	107	68
Huur duur (> € 752)	niet levensloopbestendig	-8	
	levensloopbestendig	76	68
Koop goedkoop < 265K	niet levensloopbestendig	22	
	levensloopbestendig	-22	0
Koop midden 265-425K	niet levensloopbestendig	170	
	levensloopbestendig	-15	156
Koop duur > 425K	niet levensloopbestendig	316	
	levensloopbestendig	-9	307
Wonen met zorg	levensloopbestendig		60
TOTAAL behoefte			787

Wat als eerste opvalt in de output van tabel 5a is dat het aantal thuiswonende kinderen in het realistische scenario in de periode 2022-2032 met 173 zal toenemen. De reden hiervoor is dat de verhuismobiliteit binnen de leeftijdscategorie 20-25 nogal laag is: ca. 15% onder de vestigers in Borne en bijna 22% onder de vertrekkers uit Borne. De verhuismobiliteit onder vertrekkers is dus hoger dan onder de vestigers en zou ook onder de vestigers ca. 25% moeten zijn. De lage verhuismobiliteit binnen deze leeftijdsgroep was al eerder vastgesteld in paragraaf 4.4 en is dus geen verrassing. Het verhuistempo in deze leeftijdscategorie is niet toereikend om de instroom van thuiswonende kinderen te compenseren. Voor bijna alle woningtypen is er over de periode tot 2032 een toename van de behoefte en met name in de huursector is er ook sprake van een transitieopgave van niet-levensloopbestendige naar levensloopbestendige woningen. De opgave in de koopsector ligt vooral bij middendure en dure koopwoningen, wat daarmee overeenkomt met de acute woningtekorten (zie hoofdstuk 3.4).

Daarnaast zijn er 60 woonzorgplekken nodig voor de opvang van ouderen voor de langdurige zorgpakketten VV04 t/m VVO7. Doordat de instroom van jongeren 20-25 jaar stagneert zal de huishoudensgroei achterblijven bij de demografische prognose.

De vraag is in hoeverre de doorstroming ook daadwerkelijk stagneert op het moment dat de woningen voor jongeren wel geleverd zouden worden. In die situatie, met een betere doorstroming, gaat de verhuismobiliteit ook omhoog. Vanuit dit oogpunt hebben we een verhuismobiliteit gesimuleerd voor jongeren 20-25 jaar van rond 25% dat in een goed functionerende en meer dynamisch stedelijke of sub-urbane omgeving voorkomt. De bouwopgave voor de gemeente Borne is in tabel 5b weergegeven op het moment dat verhuismobiliteit binnen de leeftijdscategorie 20-25 jaar 25% bedraagt. De overige omstandigheden zijn in tabel 5b gelijk gehouden.

Tabel 5b: Basismodel SENSUB realistisch 2022-2032, verhuismobiliteit 20-25 jaar naar 25%

WOONVORM	TYPE	GESPLITST	TOTAAL
Thuis			29
Huur goedkoop (< € 633)	niet levensloopbestendig	71	
	levensloopbestendig	68	139
Huur midden € 633 - €752)	niet levensloopbestendig	-30	
	levensloopbestendig	107	76
Huur duur (> € 752)	niet levensloopbestendig	3	
	levensloopbestendig	76	79
Koop goedkoop < 265K	niet levensloopbestendig	59	
	levensloopbestendig	-22	37
Koop midden 265-425K	niet levensloopbestendig	212	
	levensloopbestendig	-15	197
Koop duur > 425K	niet levensloopbestendig	352	
	levensloopbestendig	-9	343
Wonen met zorg	levensloopbestendig		60
TOTAAL behoefte			931

De resultaten van tabel 5b laten zien dat als de verhuismobiliteit binnen de leeftijdscategorie 20-25 jaar toeneemt naar 25% (hetgeen voor een goed functionerende sub-urbane gemeente een normale waarde is), de doorstroming van de thuiswonende kinderen voor een groot deel is gewaarborgd en daalt van 173 jongere thuiswonende huishoudens naar 29 jongere thuiswonende huishoudens. Dit betekent echter wel een lichte toename van de bouwopgave binnen de goedkope en middendure huursector en een extra toename van de bouwopgave voor de verschillende prijsklassen koopwoningen met ruim 114 woningen. De conclusie is dat het niet kunnen leveren van (voldoende) woningen voor jongere generatie de verhuismobiliteit van deze doelgroep drukt wat resulteert in langer thuiswonen van jongeren en meer vertrek naar buiten Borne.

4.3.2 Scenario 2: het nul-migratie scenario

In tabel 6a en 6b zijn de behoefteprognoses voor de verschillende woonvormen en woningtypen weergegeven voor het nul-migratie scenario.

Tabel 6a: Basismodel SENSUB nul-migratie 2022-2032

WOONVORM	TYPE	GESPLITST	TOTAAL
Thuis			208
Huur goedkoop (< € 633)	niet levensloopbestendig	-44	
	levensloopbestendig	43	-1
Huur midden € 633 - €752)	niet levensloopbestendig	-100	
	levensloopbestendig	87	-12
Huur duur (> € 752)	niet levensloopbestendig	-84	
	levensloopbestendig	60	-24
Koop goedkoop < 265K	niet levensloopbestendig	-174	
	levensloopbestendig	-30	-204
Koop midden 265-425K	niet levensloopbestendig	-78	
	levensloopbestendig	-20	-99
Koop duur > 425K	niet levensloopbestendig	68	
	levensloopbestendig	-12	56
Wonen met zorg	levensloopbestendig		48
TOTAAL behoefte			-236

Ook voor het nul-migratie scenario blijkt dat het aantal thuiswonende kinderen in de periode 2022-2032 sterk zal toenemen, in dit geval met 208. In het nul-migratie scenario is deze toename groter dan in het realistische scenario aangezien het nul-scenario het negatieve verhuissaldo van jongeren op nul stelt waardoor er meer concurrentie komt op de woningmarkt van Borne. In het nul-scenario vertrekken er dus geen jongeren in deze leeftijdscategorie naar gemeenten buiten Borne wat deze groep doet groeien. Gekoppeld aan de lage verhuismobiliteit veroorzaakt dit een stagnatie van de instroom van jongeren 20-25 jaar. De bouwopgave in de huursector is met een overschot van -37 woningen ongeveer neutraal. Wel ontstaan er grote overschotten voor de goedkope en middendure koop (ruim 300 woningen) en neemt de behoefte aan dure koopwoningen juist weer toe met 56 woningen. Daarnaast zijn er in dit scenario 48 woonzorgplekken nodig voor de opvang van ouderen met zorgzwaartepakketten VV04 t/m VVO7. Doordat de doorstroming van jongeren 20-25 jaar stagneert blijft de woningbehoefte achter bij de demografische prognose. De woningbehoefte is daardoor in 2032 met -236 woningen veel negatiever dan de demografische prognose van -28 huishoudens.

Ook in dit nul-migratie scenario is het de vraag wat de impact is op de doorstroming op het moment dat de woningen voor jongeren wel geleverd zouden worden. Vanuit dit oogpunt hebben we een verhuismobiliteit gesimuleerd voor jongeren 20-25 jaar van rond 28%, wat in een meer dynamisch stedelijke of sub-urbane omgeving veel voorkomt. De resultaten zijn weergegeven in tabel 6b, waarbij we de overige omstandigheden weer onveranderd hebben gelaten.

Tabel 6a: Basismodel SENSUB nul-migratie 2022-2032

WOONVORM	TYPE	GESPLITST	TOTAAL
Thuis			16
Huur goedkoop (< € 633)	niet levensloopbestendig	-26	
	levensloopbestendig	43	17
Huur midden € 633 - €752)	niet levensloopbestendig	-89	
	levensloopbestendig	87	-1
Huur duur (> € 752)	niet levensloopbestendig	-69	
	levensloopbestendig	60	-8
Koop goedkoop < 265K	niet levensloopbestendig	-127	
	levensloopbestendig	-30	-156
Koop midden 265-425K	niet levensloopbestendig	-25	
	levensloopbestendig	-20	-45
Koop duur > 425K	niet levensloopbestendig	115	
	levensloopbestendig	-12	102
Wonen met zorg	levensloopbestendig		48
TOTAAL Behoefte			-44

De resultaten van tabel 6b laten zien dat als de verhuismobiliteit voor het cohort 20-25 jaar toeneemt naar 28% (hetgeen voor een goed functionerende sub-urbane gemeente een normale waarde is, maar wel wat hoger dan de gehanteerde 25% in ons realistische scenario), de doorstroming van de thuiswonende kinderen voor een groot deel gewaarborgd is. Het aantal thuiswonende jongeren dat de woningmarkt wenst op te stromen bedraagt nu nog slechts 16 jongeren. Om de verhuismobiliteit van deze leeftijdsgroep te kunnen verhogen is er een lichte toename van de bouwopgave voor goedkope huurwoningen en is het overschot aan goedkopen en middendure koopwoningen verkleint. De behoefte aan dure koop neemt iets toe ten opzichte van de variant met de lagere verhuismobiliteit. Ook hier is nog nadrukkelijker de conclusie dat het niet kunnen leveren van (voldoende) woningen voor jongeren de verhuismobiliteit drukt wat resulteert in langer thuiswonen van jongeren, en in dit geval ook een groter overschot creëert in de goedkope tot middendure koopsector.

4.4 Conclusie lange termijn scenario's

Uit de modelberekeningen blijkt dat het realistische groeiscenario te prefereren is boven het nul-migratie scenario. De verwachting is dat bij het toevoegen van extra woningen voor de thuiswonenden doelgroep de instroommogelijkheden voor met name jongeren sterk verbetert. In paragraaf 4.4 was aan de hand van actuele woningmarkt gegevens ook reeds vastgesteld dat er een behoorlijke blokkade in de markt zit voor wat betreft de mogelijkheden om in te stromen op de woningmarkt. Deze blokkade kan worden opgeheven door woningen toe te voegen waar die groep behoefte aan heeft. Dat levert een bouwopgave op voor de komende 10 jaar die goed te overzien is en die een behoorlijke inspanning vraagt van de sociale en vrije huursector. Daarnaast wordt daarmee de identiteit van Borne als "woongemeente met allure" ook verder versterkt. Meer dan de helft van de extra bouwopgave die nodig is om deze doorstroming mogelijk te maken ligt in het middendure tot dure koopsegment.

In het geval van het nul-migratie scenario ontstaan overschotten aan goedkope en middendure koopwoningen, en moet de verhuismobiliteit onder jongeren veel verder omhoog (naar 28%) om de doorstroming te waarborgen. Met die extra doorstroming worden de voor dit nul-migratie scenario berekende woningoverschotten slechts ten dele gecompenseerd. Een dergelijk scenario is op langere termijn niet duurzaam en kan leiden tot een moeilijk te compenseren mismatch op de woningmarkt. Daarnaast is het niet mogelijk om op een nul-migratie scenario te sturen. Vanwege de vrije koopmarkt kan eenieder zonder beperkingen een woning kopen in Borne of buiten, waardoor de regulering ontbreekt. Het nul-migratie scenario is derhalve vooral een theoretisch begripsvormend model om de autonome woningbehoefte te berekenen.

5 Samenvatting en conclusie

Het woningbehoefteonderzoek van Tellers & Benoemers wordt uitgevoerd op basis van werkelijk woongedrag en vervangt daarmee een duur en tijdrovend woonbehoefteonderzoek. Daarnaast blijken de uitkomsten veelal nauwkeuriger te zijn omdat onrealistische woonwensen hierin geen plek krijgen. Bij de door Tellers & Benoemers gehanteerde onderzoeksmethodiek worden de financiële mogelijkheden van huishoudens eveneens in de juiste verhouding meegewogen. Bij woonwensonderzoeken geven respondenten namelijk veelal woonwensen op die niet bij de portemonnee van de betreffende respondent passen terwijl dit woningbehoefteonderzoek uitgaat van de huidige/feitelijke woonsituatie en die sluit in bijna alle gevallen aan op de portemonnee. Tevens kan met ons woningbehoefteonderzoek het effect van eventuele trendmatige ontwikkelingen en/of scenario's worden doorgerekend door de woningopname in het model aan te passen.

De woningmarkt is voor een gemeente, zeker in deze tijd van woningtekorten, een mogelijkheid om regie te voeren op de identiteit van een gemeente. Bij een krappe woningmarkt kan met het aanbod de vraag worden gestuurd.

5.1 Demografie

De bevolkingsopbouw van Borne oogt vitaal, met uitzondering van de jongere leeftijdscategorie 20-35 jaar. Het vertrek van een deel van deze leeftijdscategorie voor studie en/of werk is logisch echter is er voor deze doelgroep zeer beperkt woningaanbod om te kunnen instromen op de woningmarkt. Als we wat verder inzoomen en kijken naar de demografische kengetallen zoals saldo verhuizingen, saldo emi-/immigratie en het geboorte/sterfte saldo, dan zien we dat die allen een positief verloop kennen. Bij elkaar resulteert dit in een gemiddelde jaarlijkse groei van 180 inwoners over de periode 2018-2020. Borne kent een positief geboorte/sterftesaldo van 29, wat betekent dat er jaarlijks 29 kinderen meer worden geboren dan dat er mensen overlijden. Voor een 'plattelandsgemeente' als Borne, waar vaak sprake is van een negatief geboorte/sterftesaldo, is dit zeer positief. Wel valt op dat de interne verhuismobiliteit (het aandeel verhuizers dat binnen de gemeente een woning vindt) met 50% aan de lage kant is. Vooral ook onder de instromers (veelal de jongere doelgroep) is de verhuismobiliteit laag vanwege het tekort aan geschikte woningen. We adviseren de gemeente om extra aandacht te hebben voor de instroom van deze doelgroep en daarvoor woningaanbod beschikbaar te maken. Om in beeld te kunnen brengen hoeveel en welk type/prijsklasse woningen er nodig zijn om deze extra instroom mogelijk te maken hebben we met behulp van ons analysemodel SENSUB een extra simulatie 'gedraaid' waarbij we de verhuismobiliteit onder deze doelgroep hebben verhoogd. De effecten hiervan op de benodigde woningvoorraad hebben we weergegeven bij onze lange termijn woningbehoefte berekening.

5.2 Verhuisdynamiek

De gemeente Borne heeft de belangrijkste verhuisrelatie met de grotere gemeenten van Twente; Almelo, Hengelo en Enschede, gevolgd door Dinkelland en Hof van Twente. Borne heeft een positief saldo verhuizingen met Hengelo, Almelo en Enschede en Tubbergen. Dit is waarschijnlijk het gevolg van het bouwplan Bornsche Maten dat vooral aantrekkingskracht heeft op bewoners uit Hengelo (ca. 90 inwoners per jaar). Verder verliest Borne jaarlijks wat (jongere) inwoners aan de universiteitssteden Utrecht, Groningen, Nijmegen, Amsterdam en Wageningen.

5.3 Demografische prognose

In het meest waarschijnlijke realistisch scenario kent Borne tot 2032 een groei van 2279 inwoners, hetgeen neerkomt op ca. 960 extra huishoudens. Naast het realistische scenario hebben we op verzoek van de gemeente Borne ook scenario nul-migratie doorgerekend. De verhuisbalans met alle gemeenten is dan precies 0 en er is dus geen groei of krimp als gevolg van verhuizingen.

De gemeente Borne heeft om dit scenario gevraagd om de autonome woningbehoefte te kunnen vaststellen. Op de lange termijn pakt dit scenario niet zo goed uit en resulteert in 2032 in een krimp van 28 huishoudens waar in het realistische scenario sprake was van een groei van 960 huishoudens. Dit betekent dat Borne voor de groei van het aantal inwoners en huishoudens sterk afhankelijk is van de migratie uit andere gemeenten.

5.4 Koopwoningmarkt en actuele woningbehoefte

De omloopsnelheid is sinds februari 2020 wat gedaald maar ligt met ca. 5% nog steeds op niveau. De beschikbare voorraad koopwoningen ligt met ca. 0,4% ver onder kritische grens van 2%. In een evenwichtige koopwoningmarkt staat ca. 2% tot 3% van de totale voorraad aan koopwoningen te koop. Dat er sprake is van een krappe koopwoningmarkt wordt ook bevestigd door de krapte indicator. In een evenwichtige markt heeft een kandidaat koper keuze uit ca. zes vergelijkbare woningen. Dit aantal ligt in Borne momenteel ver onder de 0,5.

Het actuele woningtekort bedraagt in 2022 ca. 110 koopwoningen, met name in het prijssegment tussen de € 250.000,- en € 350.000,- en verdeelt over de woningtypen tweekappers, rij en hoekwoningen. De in- en doorstroommogelijkheden op de woningmarkt in Borne is in het lagere prijssegment zeer beperkt. De instromer is daarom genoodzaakt om te wachten (en weer thuis te gaan wonen) of Borne te verlaten. Vanaf € 300.000,- zijn de mogelijkheden om door te stromen echter goed binnen de gemeente.

5.5 Lange termijn woningbehoefte

Het door ons gehanteerde SENSUB-model geeft inzicht in de mogelijkheid om de identiteit van een gemeente te versterken of aan te passen. Het SENSUB-model is een geavanceerd prognosemodel waarmee we de behoefte aan verschillende woonvormen op de langere termijn (> 10 jaar) bepalen. Het SENSUB-model combineert de uitkomsten uit ons demografisch model (MARK DEMOD) met actuele gegevens over de opname en afgifte (koop, verkoop, huur en verhuur) van koop en huurwoningen door huishoudens. De output van het SENSUB-model geeft een beeld van de lange termijn woningbehoefte waarbij we in totaal veertien woonvormen onderscheiden en zes leeftijdscategorieën.

De lange termijn behoefte is berekend met het model SENSUB tot 2032. We hebben daarvoor twee demografische hoofdscenario's doorgerekend, te weten:

- Het realistische scenario, en
- Het nul-migratiesaldo scenario.

De realistische demografische ontwikkeling, dat als uitgangspunt is genomen voor het realistische scenario, lijkt ook op lange termijn in een duurzame en vitale demografische opbouw te resulteren voor de gemeente Borne. Daardoor is er geen aanleiding om beleidsmatige interventies in het model op te nemen en door te rekenen. Derhalve hebben we de realistische demografische prognose als uitgangspunt genomen.

Het nul-migratiesaldo hebben we op verzoek van opdrachtgever nog wel beschouwd omdat binnen de termijn waarop de Woonvisie van toepassing is, de grootschalige levering van woningen in projecten zoals de Bornsche Maten mogelijk wordt afgebouwd. In dat geval zal de netto instroom van personen van buiten de gemeente Borne worden beperkt en kan de gemeente Borne voor een belangrijk deel afhankelijk worden van autonome groei. In het nul-migratie saldo is die trend gesimuleerd en hebben we enkel de autonome groei in beeld gebracht.

Daarnaast hebben we deze beide hoofdscenario's voorzien van een variant waarbij we de instroommogelijkheden van nog thuiswonende inwoners hebben verbeterd. De instroommogelijkheden voor met name de jongere doelgroep aan de onderzijde van de koop- en huurmarkt is op dit moment namelijk erg beperkt binnen de gemeente Borne.

In tabel 7 hebben we de uitkomsten van het SENSUB-model bij het realistische scenario weergegeven alsmede de variant waarbij de instroom van de thuiswoners op de woningmarkt hebben verhoogd naar 25%. Uit tabel 7 valt op te maken dat er extra 787 woningen nodig zijn om de toekomstige woningbehoefte op te vangen. In alle prijssegmenten is er sprake van tekorten waarbij het grootste tekort zich bevindt in de categorie dure koopwoningen (307 woningen). Daarnaast is er met name in de huursector sprake van een transitieopgave van niet-levensloopbestendige naar levensloopbestendige woningen. De opgave in de koopsector ligt vooral bij middendure en dure koopwoningen, wat daarmee overeenkomt met de acute woningtekorten

Tabel 7: Uitkomsten SENSUB realistisch + extra doorstroming 20-25 jaar

WOONVORM	TYPE	Realistisch scenario	Realistisch + extra doorstroming 20-25 jaar
Thuis	**Totaal**	**173**	**29**
Huur goedkoop (< € 633)	Niet levensloopbestendig	60	71
	Levensloopbestendig	68	68
	Totaal	**129**	**139**
Huur midden € 633 - €752)	Niet levensloopbestendig	-38	-30
	Levensloopbestendig	107	107
	Totaal	**68**	**76**
Huur duur (> € 752)	Niet levensloopbestendig	-8	3
	Levensloopbestendig	76	76
	Totaal	**68**	**79**
Koop goedkoop < 265K	Niet levensloopbestendig	22	59
	Levensloopbestendig	-22	-22
	Totaal	**0**	**37**
Koop midden 265-425K	Niet levensloopbestendig	170	212
	Levensloopbestendig	-15	-15
	Totaal	**156**	**197**
Koop duur > 425K	Niet levensloopbestendig	316	352
	Levensloopbestendig	-9	-9
	Totaal	**307**	**343**
Wonen met zorg	Levensloopbestendig	60	60
TOTAAL geprognosticeerde behoefte		**787**	**931**
Actuele woningbehoefte		**110**	**110**
Totale woningbehoefte 2032		**897**	**1041**

Als we kijken naar de variant waarin we de extra doorstroming onder thuiswoners hebben doorgerekend dan zien we dat 144 van de 173 thuiswonende kinderen de woningmarkt is opgestoomd en er nog maar 29 van hen geen woning heeft weten te vinden. Om dit mogelijk te maken is de totale woningbehoefte vergroot van 787 naar 931 woningen. Dit betekent een lichte toename van de bouwopgave binnen de goedkope en middendure huursector (totaal 30 huurwoningen) en met name een extra bouwopgave voor koopwoningen in verschillende prijsklassen (totaal 114 extra koopwoningen).

Daarnaast hebben we in tabel 7 de in hoofdstuk 3.3 berekende actuele koopwoningbehoefte van 110 woningen toegevoegd. Die 110 woningen zijn nodig om de druk van de woningmarkt af te halen en de markt meer in evenwicht te brengen.

De totale woningbehoefte in 2032 komt daarmee op 897 woningen zonder dat de doorstroming onder 20-25 jarigen wordt gestimuleerd en 1041 woningen indien de doorstroming onder deze leeftijdscategorie wel op gang wordt gebracht.

In tabel 8 hebben we de uitkomsten van het scenario nul-migratie weergegeven inclusief de variant waarin er sprake is van 28% extra doorstroming onder de thuiswoners. Dat deze extra doorstroming effect heeft blijkt uit het aantal thuiswonende jongeren (20-25 jaar) dat in tien jaar tijd afneemt van 208 naar 16 personen. De totale woningbehoefte in 2032 is bij het scenario nul-migratie echter negatief en levert in 2032 een overschot op van 236 (zonder extra doorstroming) c.q. 44 woningen (met extra doorstroming). Dit betekent dat als de gemeente Borne uitgaat van de autonome woningbehoefte er kwantitatief tot 2032 geen woningen hoeven te worden gerealiseerd. Kwalitatief is er echter wel sprake van een mismatch. Zo is er dan een overschot aan goedkope en middendure koopwoningen en is de verhouding wel/niet levensloopbestendig veelal niet in evenwicht. Als de gemeente Borne de komende jaren wenst te groeien in aantal inwoners en huishoudens dan is Borne afhankelijk van migratie vanuit andere gemeenten. De nieuwbouwwijk Bornsche Maten maakt hiervan een belangrijk onderdeel uit.

Tabel 8: Uitkomsten SENSUB nul-migratie + extra doorstroming 20-25 jaar

WOONVORM	TYPE	Nulmigratie scenario	Nulmigratie + extra doorstroming 20-25 jaar
Thuis	**Totaal**	**208**	**16**
Huur goedkoop (< € 633)	Niet levensloopbestendig	-44	-26
	Levensloopbestendig	43	43
	Totaal	**-1**	**17**
Huur midden € 633 - €752)	Niet levensloopbestendig	-100	-89
	Levensloopbestendig	87	87
	Totaal	**-12**	**-1**
Huur duur (> € 752)	Niet levensloopbestendig	-84	-69
	Levensloopbestendig	60	60
	Totaal	**-24**	**-8**
Koop goedkoop < 265K	Niet levensloopbestendig	-174	-127
	Levensloopbestendig	-30	-30
	Totaal	**-204**	**-156**
Koop midden 265-425K	Niet levensloopbestendig	-78	-25
	Levensloopbestendig	-20	-20
	Totaal	**-99**	**-45**
Koop duur > 425K	Niet levensloopbestendig	68	115
	Levensloopbestendig	-12	-12
	Totaal	**56**	**102**
Wonen met zorg	Levensloopbestendig	48	48
TOTAAL geprognosticeerde behoefte		**-236**	**-44**
Actuele woningbehoefte		**110**	**110**
Totale woningbehoefte 2032		**-126**	**66**

Daarnaast hebben we in tabel 7 de in hoofdstuk 3.3 berekende actuele koopwoningbehoefte van 110 woningen toegevoegd. Die 110 woningen zijn nodig om de druk van de woningmarkt af te halen en de markt meer in evenwicht te brengen. Daarmee komt de totale woningbehoefte in 2032 op een overschot van 126 woningen c.q. een tekort van 66 woningen.

5.6 Conclusie

De gemeente Borne kent een vitale en stabiele demografische opbouw. Het aantal geboorten is jaarlijks hoger dan het aantal sterfgevallen en ook de migratie vanuit andere gemeenten levert Borne jaarlijks extra inwoners op. Het is voor de gemeente met name de uitdaging om de jongere doelgroepen (20 tot 35 jaar) te behouden.

Aangezien de gemeente Borne weinig woningaanbod heeft in het lagere en middendure koop en huursegment is het voor starters lastig om de woningmarkt op te stromen. Als de gemeente Borne erin slaagt de verhuismobiliteit onder (weer) thuiswonende jongeren (20-25 jaar) te verhogen (naar 25%) dan zijn er in 2032 144 extra woningen nodig. Dit extra woningaanbod zorg ervoor dat de jongeren die noodgedwongen (weer) thuis wonen de woningmarkt in Borne kunnen opstromen. Op dit moment verlaat een deel van deze jongere doelgroep Borne voor een andere gemeente terwijl ook Borne deze jongere doelgroep nodig heeft om een goede demografische opbouw te behouden en vergrijzing en ontgroening tegen te gaan. Om deze doorstroming te kunnen creëren zijn echter niet alleen goedkope en/of middendure huurwoningen nodig. Van het totaal van 144 benodigde woningen zijn maar liefst 114 koopwoningen nodig, waarvan een groot deel middenduur en duur. De extra toevoeging van deze 144 woningen zorgt voor doorstroming op de gehele Bornse woningmarkt waardoor er aan de onderkant van de markt woningen beschikbaar komen voor de instromers.

Daarnaast valt op dat de gemeente Borne een grote aantrekkingskracht heeft op grotere buurgemeenten als Almelo, Hengelo en Enschede. Vooral Hengelo levert een groot aandeel nieuwe bewoners aangezien er jaarlijks ca. 89 inwoners meer vanuit Hengelo meer naar Borne verhuizen dan vanuit Borne naar Hengelo. Migratie is derhalve een belangrijk aspect bij de geprognosticeerde huishoudensgroei voor de gemeente Borne en zorgt ervoor dat de woningbehoefte in 2032 stijgt van 66 (bij autonome bevolkingsgroei zonder migratie) naar 1041 indien er wel rekening wordt gehouden met migratie. Deze extra woningbehoefte van 975 woningen is derhalve toe te schrijven aan de migratie. Derhalve adviseren we de gemeente Borne rekening te houden met de eindigheid van een nieuwbouwproject als Bornsche Maten aangezien na afronding van dit project Borne waarschijnlijk wel hoofdzakelijk zal zijn aangewezen op de autonome groei.

Resumerend; de demografische uitgangspositie en woningmarkt van Borne is vitaal en de gemeente heeft de mogelijkheid dit te behouden door de komende tien jaren ca. 105 woningen per jaar toe te voegen aan de woningvoorraad. Daarbij zijn we uitgegaan van het realistische scenario, hebben we rekening gehouden met het actuele woningtekort om de woningmarkt weer meer in balans te brengen en de extra benodigde woningen om de instroom van met name jongeren op de woningmarkt mogelijk te maken. Er is daarbij geen rekening gehouden met eventuele beleidsinterventies zoals het bevorderen van doorstroming onder senioren, of het bevorderen van extra migratie door het realiseren van extra woningen, wat in de huidige marktomstandigheden wel tot de mogelijkheden zal behoren maar in de toekomst nog hoogst onzeker is.

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

RAPPORT

De woningmarkt in Hengelo en Borne in 2020

Inzicht in beschikbaarheid en betaalbaarheid



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

De woningmarkt in Hengelo en Borne in 2020

Inzicht in beschikbaarheid en betaalbaarheid

Opdrachtgever

Gemeente Borne

Gemeente Hengelo

Woningcorporatie Welbions

Contactpersoon

Robert Olde Heuvel; r.oldeheuvel@welbions.nl

Projectnummer

P41320

Datum

2 oktober 2020

Auteurs

Steven Kromhout; Steven.Kromhout@rigo.nl ; 020 522 11 65
Veerle Veraart; Veerle.Veraart@rigo.nl; 020 522 11 28
Roland Goetgeluk; Roland.Goetgeluk@rigo.nl; 020 522 11 74

Inhoud

1	**Inleiding**	**1**
2	**Omvang en samenstelling woningvoorraad**	**3**
2.1	Samenstelling naar eigendom	3
2.2	Samenstelling naar woningtype	4
2.3	Samenstelling naar huur- en koopprijs	5
2.4	Samenvatting	7
3	**Omvang en woonsituatie van doelgroepen**	**8**
3.1	Samenstelling huishoudens	8
3.2	Woonsituatie	10
3.3	Samenvatting	14
4	**Ontwikkeling doelgroepen en hun woningbehoefte**	**15**
4.1	Ontwikkeling huishoudens tot 2040	15
4.2	Ontwikkeling inkomensgroepen	17
4.3	Ontwikkeling woningbehoefte	21
4.4	Vergelijking met regionaal woningmarktonderzoek Twente	23
4.5	Samenvatting	24
5	**De benodigde huurvoorraad**	**26**
5.1	Ontwikkeling behoefte aan corporatiewoningen	26
5.2	De gewenste differentiatie naar huurprijs	27
5.3	Goedkope scheefheid	29
5.4	Ontwikkeling behoefte aan particuliere huurwoningen	30
5.5	Samenvatting	31
6	**Woonlasten en bestedingsruimte van huurders**	**33**
6.1	Actuele woonlasten	33
6.2	Bestedingsruimte op basis van budgetbenadering	35
6.3	Huurders met een betaalrisico	37
6.4	Samenvatting	38

7	**Beschikbaarheid en schaarste**	**39**
7.1	Vraag en aanbod	40
7.2	Toewijzingen	42
7.3	Slaagkansen en inschrijftijden	44
7.4	Samenvatting	47
8	**Opgave voor toegankelijk wonen en zorg**	**49**
8.1	Vergrijzing	49
8.2	Afhankelijkheid van zorg	53
8.3	Mobiliteit en toegankelijkheid	56
8.4	Verwachte behoefte ouderenwoningen	58
8.5	Samenvatting	62
9	**Beleidsmatige consequenties**	**63**
9.1	Huidige situatie	63
9.2	Uitdagingen	64
9.3	Van woningbehoefte naar beleidsmatige opgave	65
9.4	De goedkope huurvoorraad in Hengelo	67

1 Inleiding

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

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

Onderzoeksvragen

Bij de uitwerking van de basisonderwerpen in onderzoeksvragen sluiten we grotendeels aan bij de vragen die voor het onderzoek in 2018, in overleg met de opdrachtgevers, zijn geformuleerd:

1. Wat is de omvang en samenstelling van de doelgroepen en de woningvoorraad en de ontwikkeling van de woningbehoefte?
2. Wat is de actuele omvang en samenstelling van de woningvoorraad, met specifieke aandacht voor de huurvoorraad?
3. Wat is de omvang en ontwikkeling van doelgroepen en hun woningbehoefte?
4. Wat is de toekomstige benodigde omvang van de totale huurvoorraad en de diverse segmenten daarbinnen?
5. Hoe hoog zijn de woonlasten in de sociale huursector en in hoeverre passen deze bij de bestedingsruimte van de huurders?
6. Zijn er anno 2020 voldoende sociale huurwoningen beschikbaar voor de doelgroepen en in hoeverre is er sprake van schaarste binnen de sociale huurvoorraad van de woningcorporaties?
7. Wat betekenen de ontwikkelingen op het kruisvlak van wonen en zorg voor het beleidsveld wonen en de opgave op het gebied van toegankelijkheid in het bijzonder?

Bronnen

Voor dit onderzoek zijn zoveel mogelijk dezelfde bronnen gebruikt als voor het onderzoek uit 2018.

Voor een groot deel van de analyses is het **woningmarksimulatiemodel** van RIGO benut. Dit model maakt gebruik van het WoON 2018, dat we via een geavanceerde wegingstechniek exact kloppend hebben gemaakt met de werkelijke situatie op 1 januari 2020. Als input hiervoor is gebruikgemaakt we recente informatie over de bevolking en woningvoorraad in Hengelo en Borne, onder meer van de opdrachtgever en het CBS. Het woningmarktsimulatiemodel is tevens gebruikt om de toekomstige woningbehoefte in beeld te brengen. Voor de toekomstige bevolking (aantal huishoudens naar leeftijdsklasse en samenstelling in het jaar 2030 en 2040) is aangesloten bij de trendraming van de **Primosprognose 2019** van ABF Research.

Voor sommige analyses zijn aanvullende bronnen gebruikt. Bij het bepalen van de bestedingsruimte van huurders is gebruikgemaakt van **referentiecijfers van het Nibud**, die door RIGO zijn bewerkt om toegepast te kunnen worden op het WoON 2018. Voor de analyses

voor beschikbaarheid en schaarste in de sociale huursector zijn **registratiecijfers van WoningNet** over de verhuringen in Hengelo en Borne benut. Vanzelfsprekend zijn daarbij de privacyregels gerespecteerd.

Leeswijzer

Deze rapportage is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 van de rapportage biedt inzicht in de woningvoorraad in Hengelo en Borne, met specifieke aandacht voor de huurvoorraad, uitgesplitst naar prijssegmenten (goedkoop t/m middelduur) en eigendom (corporatie of particulier).
- Hoofdstuk 3 van de rapportage beschrijft de huidige omvang en samenstelling van de huidige doelgroepen in Hengelo en Borne.
- Hoofdstuk 4 biedt een indicatie van de benodigde woningvoorraad voor deze doelgroepen tot 2030.
- Hoofdstuk 5 toont de resultaten van nadere analyses van de behoefte aan huurwoningen (per segment).
- Hoofdstuk 6 brengt de woonlasten van huurders in beeld en vergelijkt deze met hun bestedingsruimte op basis van de budgetbenadering van het Nibud.
- Op basis van de ontwikkeling in de vraag naar en het aanbod aan sociale huurwoningen worden in hoofdstuk 7 conclusies getrokken over de beschikbaarheid en schaarste.
- Hoofdstuk 8 bevat een analyse van de gevolgen van de vergrijzing voor de opgave aan toegankelijk wonen.
- In hoofdstuk 9 wordt ingegaan op de betekenis van de uitkomsten van het onderzoek voor het woonbeleid in Hengelo en Borne.

2 Omvang en samenstelling woningvoorraad

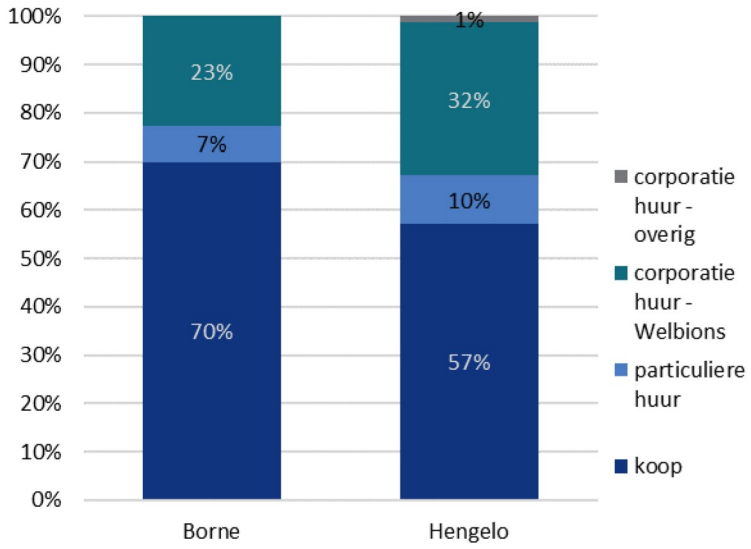
Als eerste stap in de analyse laten we in dit hoofdstuk zien hoe de woningvoorraad in Hengelo en Borne er in 2020 uitziet.

De bewoonde woningvoorraad bestond begin 2020 in Hengelo uit circa 37.140 woningen en in Borne uit 9.740 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. In Hengelo is deze frictieleegstand ongeveer 4% en in Borne rond de 2% (CBS Statline, 2019).

2.1 Samenstelling naar eigendom

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

figuur 2-1 Samenstelling bewoonde woningvoorraad naar eigendom in Hengelo en Borne, 2020



Bron: gemeenten Hengelo en Borne, Welbions, bewerking RIGO

Woningcorporaties

In Borne is het corporatiebezit (2.200 woningen) in bezit van Welbions. 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 Twinta[1] (tabel 2-1). In totaal gaat het in Hengelo om 12.215 (bewoonde) zelfstandige corporatie huurwoningen.

[1] 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 in Hengelo, 2020

	aantal bewoonde woningen
Welbions	11.715
Ons Huis	50
Woonplaats	40
Beter Wonen	85
Stichting Jongeren Huisvesting Twente	45
Twinta	280
totaal woningcorporaties	**12.215**

Bron: Welbions, bewerking RIGO

Particuliere verhuurders

Verhuurders in de particuliere huursector vormen een zeer diverse groep. Er zijn enkele grote institutionele beleggers, zoals DWS en Vesteda, maar daarnaast ook kleinere verhuurbedrijven en veel particulieren die enkele woningen (al dan niet tijdelijk) verhuren. In tabel 2-2 is de omvang van de particuliere huursector in Hengelo en Borne geschat.

tabel 2-2 Particuliere huurvoorraad in Hengelo en Borne, 2020

	aantal bewoonde woningen	bron
verhuur door institutionele beleggers	490	Vesteda, 2019/DWS, 2018
verhuur overige beleggers/particulieren	3.159	WOZ gemeente Hengelo
onbekende overige particuliere verhuur	35	WOZ gemeente Hengelo
totaal Hengelo	**3.684**	
totaal Borne	**727**	CBS

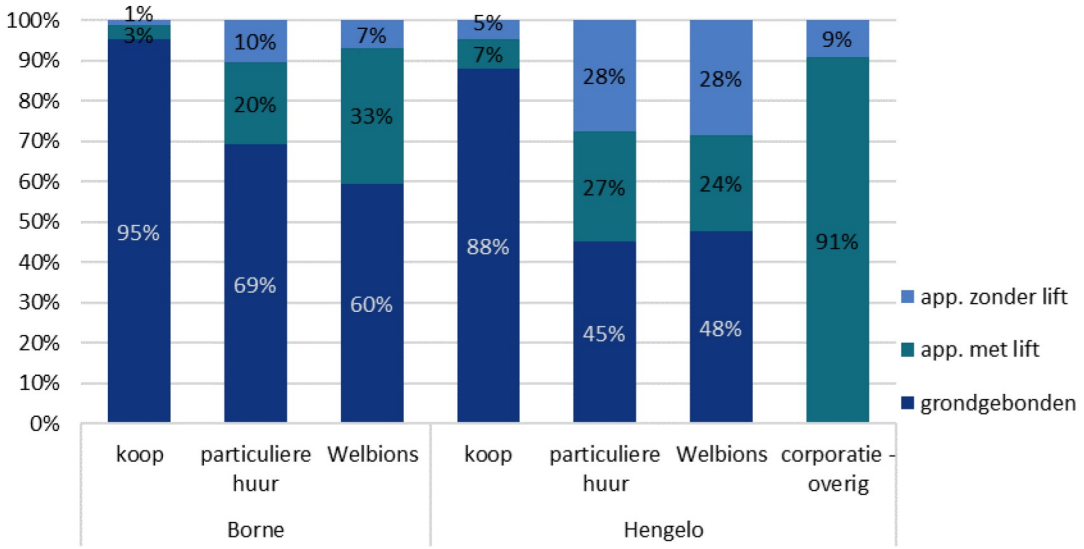
Bron: Gemeente Hengelo, CBS, bewerking RIGO

2.2 Samenstelling naar woningtype

De woningvoorraad van zowel Borne als Hengelo bestaat voor het grootste deel uit 'grondgebonden' woningen (eengezinswoningen). In Hengelo is het aandeel appartementen met 30% wel een stuk groter dan in Borne (15%). In Borne zijn de meeste appartementen voorzien van een lift. In Hengelo geldt dat voor ongeveer de helft van de appartementen.

In figuur 2-2 is de samenstelling van de woningvoorraad naar woningtype uitgesplitst per eigendomscategorie. De koopsector bestaat in beide gemeenten hoofdzakelijk uit grondgebonden woningen. In de huursector komen meer appartementen voor. In Hengelo bestaat ruim de helft van de huurwoningen van zowel corporaties als particuliere verhuurders uit appartementen.

figuur 2-2 Samenstelling van de woningvoorraad naar woningtype in Hengelo en Borne, 2020



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

2.3 Samenstelling naar huur- en koopprijs

Prijzen in de huursector

83% van de woningen in de corporatiehuursector in Borne en 86% van de woningen in Hengelo hebben een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens (€ 663,40, prijspeil 2020) (figuur 2-3). In Hengelo heeft ongeveer 20% van de bewoonde woningcorporatievoorraad een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens en in Borne geldt dat voor 6%. In dit onderzoek noemen we dat de **goedkope huurvoorraad**. Ter vergelijking: in 2018 was volgens het WoON 2018 14% van alle corporatiewoningen in Nederland een goedkope huurwoning. Ook ligt het aandeel goedkope corporatiewoningen in Hengelo veel hoger dan in Almelo (10%) en Enschede (9%)[2]

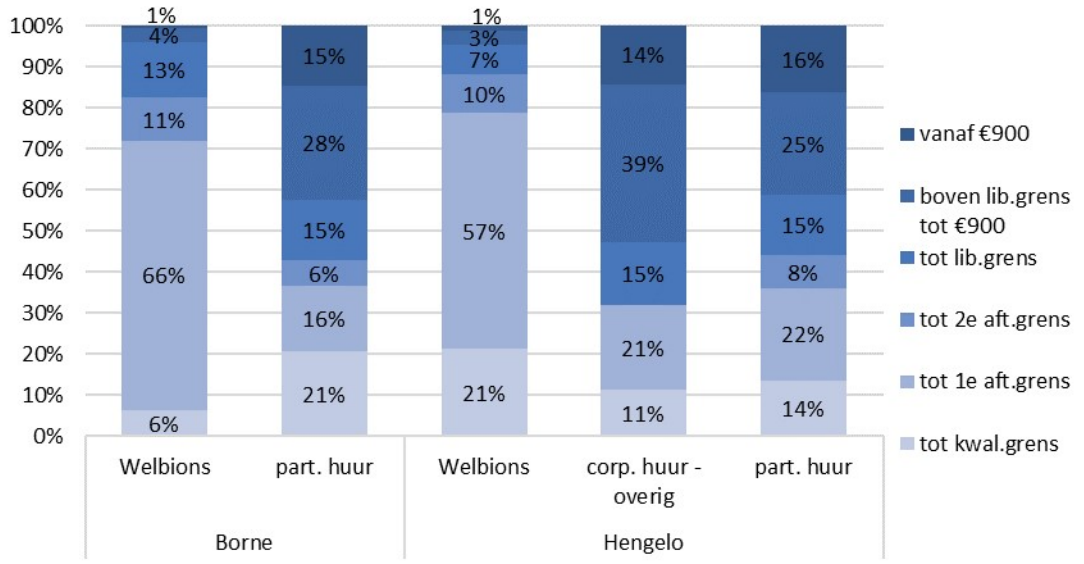
Het valt op dat in de particuliere huursector in Hengelo meer woningen worden aangeboden boven de liberalisatiegrens ten opzichte van 2018. In 2020 valt ruimt 40% van de huurwoningen in deze categorie. In 2018 was voor 32% van de huurwoningen het geval.

Definities huurprijsklassen, prijspeil 2020

- Tot kwaliteitskortingsgrens: € 432,51
- Kwaliteitskortingsgrens tot 1e aftoppingsgrens: € 432,51- € 619,01
- 1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens € 619,01- € 663,40
- 2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens € 663,40- € 737,14
- Liberalisatiegrens tot € 900: € 737,14- € 900,-
- Boven € 900,-

2 Bron: cijfers van aldaar werkzame corporaties in 2019.

figuur 2-3 Huurprijssamenstelling van het corporatiebezit en de particuliere huur in Hengelo en Borne, 2020



Bron: Welbions, RIGO woningmarktsimulatie

In tabel 2-3 en tabel 2-4 worden de aantallen bewoonde huurwoningen met een sociale huur (tot de liberalisatiegrens) per verhuurder weergegeven. In Borne wordt de helft van de goedkope voorraad (tot de kwaliteitskortingsgrens) verhuurd door particuliere verhuurders. In Hengelo geldt dat voor één op de zes goedkope huurwoningen.

tabel 2-3 Aantallen woningen in de sociale huurvoorraad per verhuurder in Borne, 2020

Borne	tot kwal.grens	tot 1e aft.grens	tot 2e aft.grens	tot lib.grens	totaal
Welbions	140	1.440	230	290	2.110
part. huur	150	120	40	110	420
totaal	**290**	**1.560**	**280**	**400**	**2.530**

Bron: Welbions, RIGO woningmarktsimulatie

tabel 2-4 Aantallen woningen in huurvoorraad per verhuurder in Hengelo, 2020

Hengelo	tot kwal.grens	tot 1e aft.grens	tot 2e aft.grens	tot lib.grens	totaal
Welbions	2.490	6.720	1.130	840	11.180
overige corp. huur	60	110	0	80	240
part. huur	500	820	300	550	2.170
totaal	**3.050**	**7.650**	**1.420**	**1.460**	**13.580**

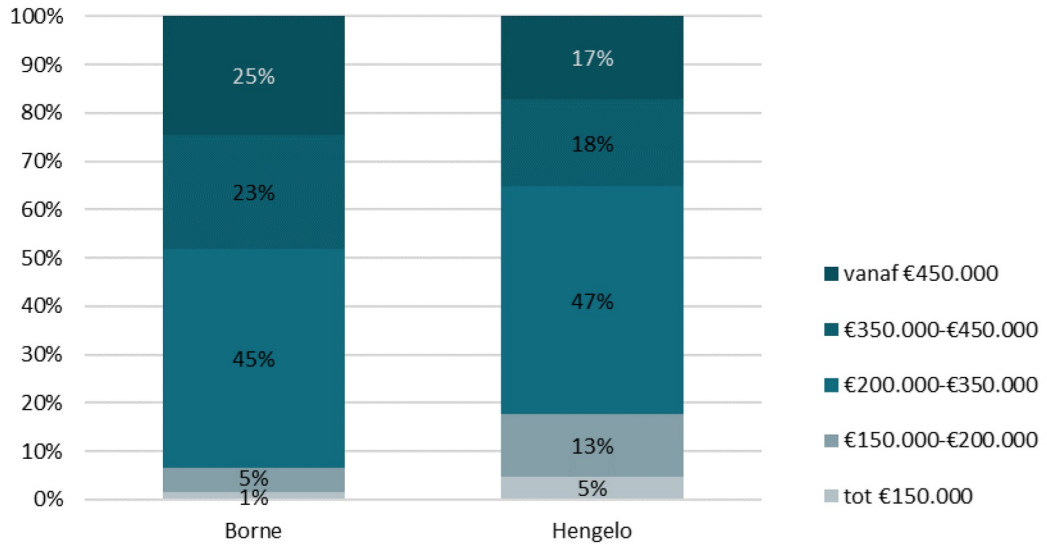
Bron: Welbions, Gemeente Hengelo, RIGO woningmarktsimulatie

Prijzen in de koopsector

Binnen de koopsector zijn er tussen de gemeenten grote verschillen wat betreft de geschatte verkoopwaarde (figuur 2-4). In Hengelo bestaat ongeveer een vijfde van de koopsector uit woningen tot €200.000, terwijl in Borne ongeveer 5% in het segment onder de €200.000 ligt. Bijna 50% van de woningen in Borne heeft een geschatte verkoopwaarde boven de €350.000. In Hengelo is het aandeel woningen met deze geschatte verkoopwaarde

ongeveer 35%. De geschatte verkoopwaarde is voor beide gemeenten flink gestegen sinds 2018. Het segment tot €200.000 is hierdoor flink gekrompen: van 28% naar 6% in Borne en van 49% naar 18% in Hengelo.

figuur 2-4 Koopwoningen naar geschatte verkoopwaarde in Hengelo en Borne, 2020



Bron: Gemeente Hengelo en Borne, RIGO woningmarktsimulatie

2.4 Samenvatting

Hieronder vatten we de belangrijkste resultaten uit dit hoofdstuk per gemeente samen:

Borne

- De bewoonde woningvoorraad in Borne bestaat uit 9.740 woningen.
- Veruit de meeste woningen (70%) zijn koopwoningen. Bijna de helft daarvan heeft een geschatte verkoopwaarde vanaf €350.000.
- Welbions is de enige corporatie in Borne en bezit 23% van de totale woningvoorraad.
- 6% van de woningen van Welbions heeft een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens (€432,51) en behoort daarmee tot de goedkope voorraad.
- In totaal bestaat de goedkope voorraad uit een kleine 300 huurwoningen, waarvan ongeveer de helft verhuurd wordt door particuliere verhuurders.

Hengelo

- De bewoonde woningvoorraad in Hengelo bestaat uit 37.140 woningen.
- De meeste woningen (57%) zijn koopwoningen. Daarvan heeft 35% een geschatte verkoopwaarde vanaf €350.000.
- Een derde van de voorraad is corporatiebezit. Het gaat om 12.215 woningen, waarvan 11.715 in bezit zijn van Welbions.
- 20% van de corporatiewoningen heeft een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens (€432,51) en behoort daarmee tot de goedkope voorraad.
- In totaal bestaat de goedkope huurvoorraad uit 3.050 huurwoningen, waarvan 500 verhuurd worden door particuliere verhuurders.

3 Omvang en woonsituatie van doelgroepen

In dit hoofdstuk richten we ons op de huishoudens die in Hengelo en Borne wonen: hoeveel en welke huishoudens wonen in beide gemeenten en in welke woningen wonen zij?

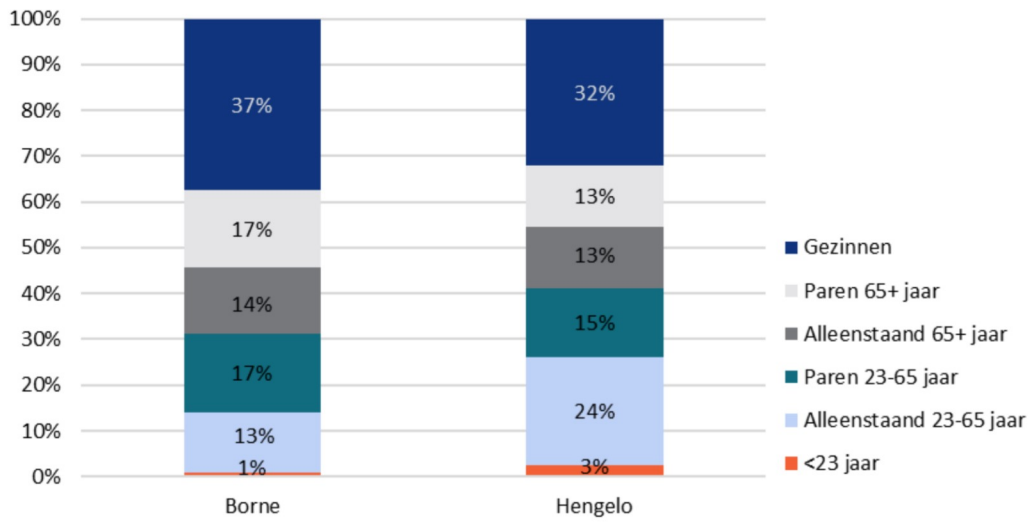
In 2020 wonen er 37.700 huishoudens in Hengelo en 9.770 huishoudens in Borne.[3] In paragraaf 3.1 gaan we in op de samenstelling van deze huishoudens. Vervolgens belichten we de huidige woonsituatie (paragraaf 3.2).

3.1 Samenstelling huishoudens

Leeftijd en huishoudensamenstelling

De bevolkingsopbouw is weinig veranderd ten opzichte van 2018 (figuur 3-1). In Hengelo wonen veel alleenstaanden tussen 23 en 65 jaar (24%; in Borne 13%) en in Borne meer gezinnen en stellen. Borne is met 31% 65-plussers meer vergrijsd dan de gemeente Hengelo met 26%.

figuur 3-1 Huishoudenssamenstelling naar leeftijd en type in Hengelo en Borne, totaal huishoudens, 2020



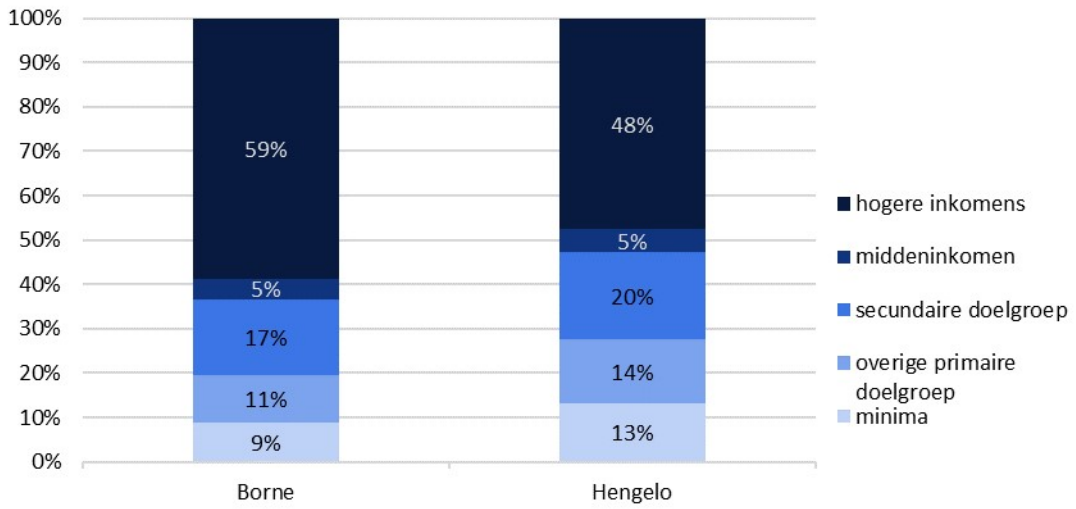
Bron: RIGO woningmarktsimulatie

Inkomensgroepen

In figuur 3-2 staat de samenstelling naar inkomensgroep weergegeven. In Borne wonen met 59% de meeste hogere inkomens (een inkomen van meer dan €43.574). Er heeft een verschuiving plaatsgevonden van huishoudens in de primaire doelgroep naar de secundaire doelgroep tussen 2018 en 2020. De totale doelgroep met een inkomen tot €39.055 is nagenoeg hetzelfde gebleven met 37% in Borne en 47% in Hengelo.

3 Voor consistentie in het woningmarktmodel wordt het huishoudensaantal uit ABF Primos gebruikt.

figuur 3-2 Inkomensgroepen in Hengelo en Borne, percentages van alle huishoudens, 2020



Bron: RIGO woningmarktsimulatie

Definities inkomensgroepen, prijspeil 2020

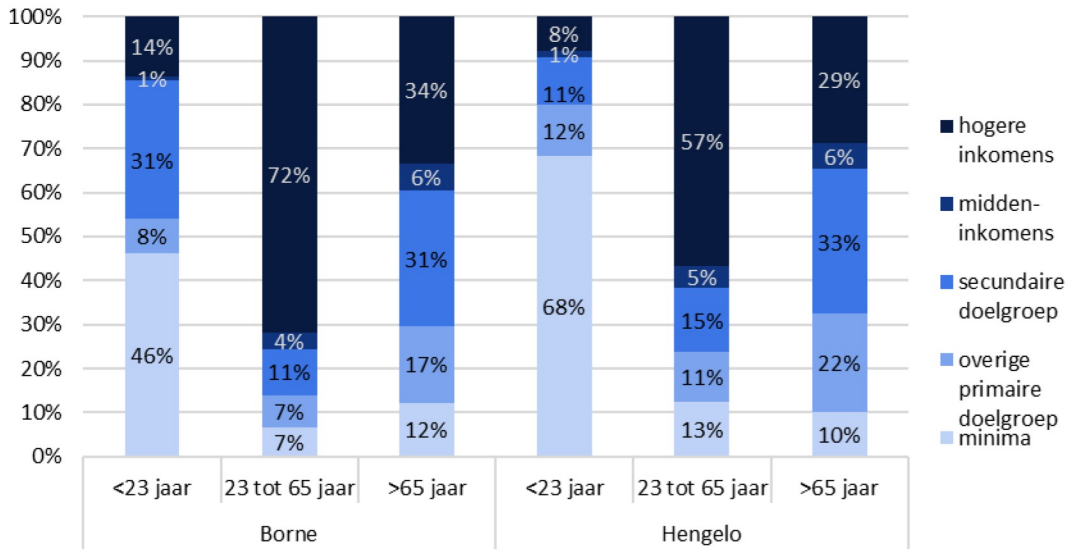
- Minima: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot het sociaal minimum.
- Overig primaire doelgroep: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen en vermogen waarmee zij in aanmerking komen voor huurtoeslag.
- Secundaire doelgroep: huishoudens die niet in aanmerking kunnen komen voor huurtoeslag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

Een ruime meerderheid van de jongeren tot 23 jaar in beide gemeenten heeft een inkomen tot €39.055. Bovendien behoort ruim 50% van de jongeren in Borne en 80% van de jongeren in Hengelo tot de minima of de rest van de primaire doelgroep. Dat komt overeen met respectievelijk 50 van de 90 jongeren en 760 van de 950 jongeren in Borne en Hengelo.

In de leeftijdscategorie tussen 23 tot 65 jaar is wel een verschil te zien tussen Borne en Hengelo. In de gemeente Borne heeft bijna 80% van de huishoudens een middeninkomen of hoger. In Hengelo vallen ongeveer 30% van de huishoudens in de primaire of secundaire doelgroep. Echter, ook daar heeft de meerderheid van de huishoudens een hoger inkomen. Dat valt te verklaren doordat deze leeftijdscategorie gelijk valt met een groot deel van de beroepsbevolking.

Van de huishoudens van 65 jaar en ouder heeft ongeveer een derde een hoger inkomen in beide gemeenten. Ruim 60% van de huishoudens in deze leeftijdscategorie heeft een inkomen in de primaire of secundaire doelgroep. Deze verschuiving valt te verklaren door de pensioengerechtigde leeftijd van de huishoudens, waardoor het inkomen vaak omlaag gaat.

figuur 3-3 Inkomensgroepen per leeftijdsklasse in Hengelo en Borne, percentage van huishoudens, 2020



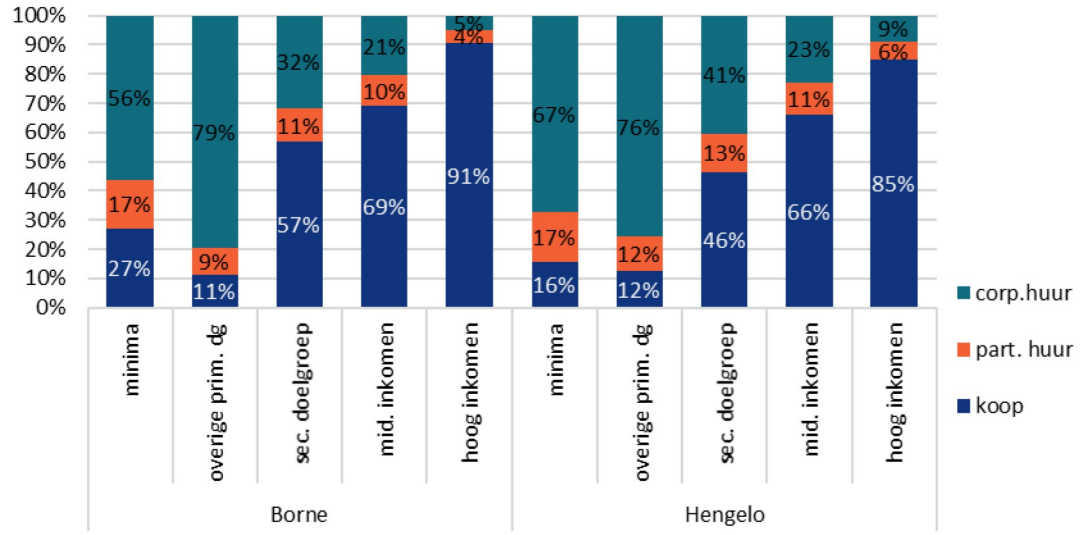
Bron: RIGO woningmarktsimulatie

3.2 Woonsituatie

Woonsituatie inkomensgroepen

De meeste huishoudens die tot de primaire doelgroep behoren, wonen in een corporatiewoning. Toch woont ook een deel in een koopwoning (zie figuur 3-4). Dit zijn waarschijnlijk vooral ouderen met een lage of geen hypotheek. Van de huishoudens met een hoog inkomen is het overgrote deel eigenaar-bewoner. De secundaire doelgroep en middeninkomens zitten daar tussenin. Van de secundaire doelgroep in Borne huurt 30% via een woningcorporatie. In Hengelo is dat ongeveer 40% van de huishoudens die vallen onder de secundaire doelgroep. In alle doelgroepen huurt tussen de 10% en 20% van de huishoudens in de particuliere huursector, behalve onder de hogere inkomens, waar het slechts voor ongeveer 5% van de huishoudens geldt.

figuur 3-4 Woonsituatie huishoudens naar inkomen in de woningvoorraad, 2020

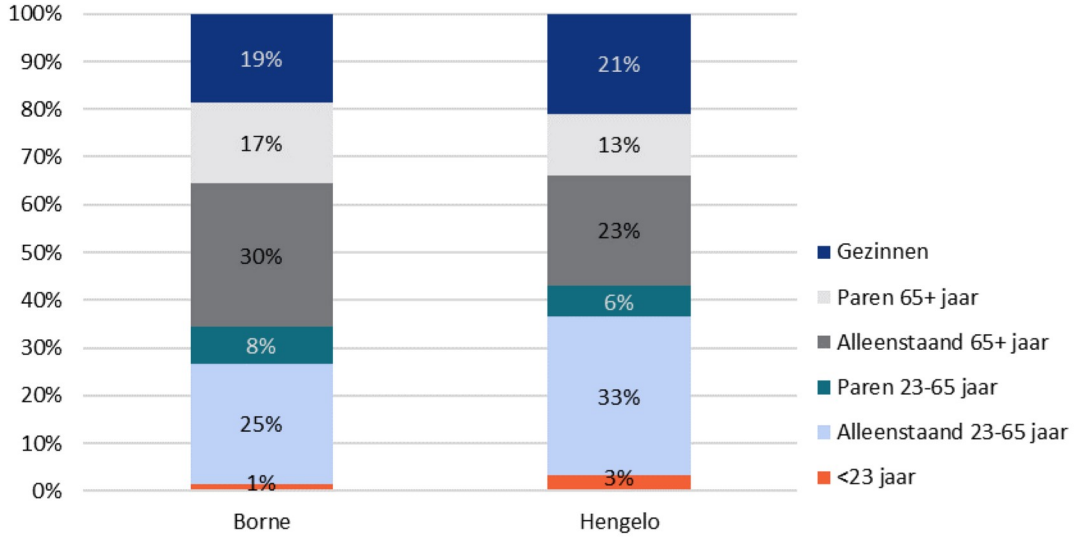


Bron: Gemeenten Hengelo en Borne, Welbions, RIGO woningmarktsimulatie

Huurders in het corporatiebezit

De huurders in het corporatiebezit in de beide gemeenten bestaan voor ruim 50% uit eenpersoonshuishoudens (figuur 3-5). In Borne gaat het vaker dan in Hengelo om oudere huishoudens. De kleinste groep zijn jongeren onder de 23 jaar. In Hengelo gaat het om 3% van de huurders en in Borne ongeveer 1%.

figuur 3-5 Huishoudenssamenstelling van huurders van Welbions naar leeftijd en type in Hengelo en Borne, 2020

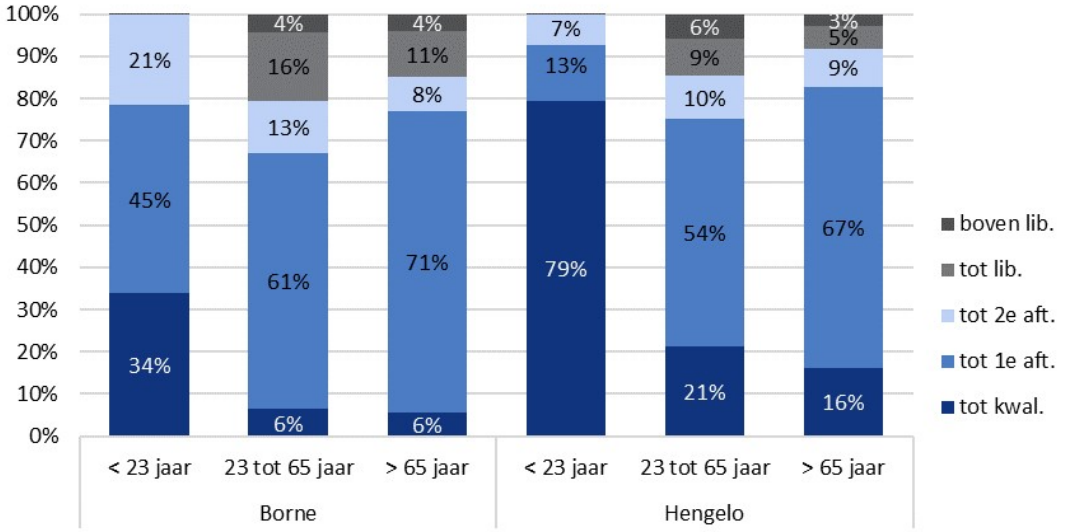


Bron: Welbions, RIGO woningmarktsimulatie

In figuur 3-6 is nader ingezoomd op de woonsituatie naar prijssegment van verschillende leeftijdscategorieën. In tabel 3-1 zijn de absolute aantallen weergegeven. Het valt op dat huishoudens tot 23 jaar in Hengelo voornamelijk in het prijssegment tot de kwaliteitskor-

tingsgrens wonen. In Borne woont deze groep meer gevarieerd. Echter, voor beide gemeenten gaat het om een relatief kleine groep. In absolute aantallen zijn de leeftijdscategorieën boven de 23 jaar in de meerderheid in het prijssegment tot de kwaliteitskortingsgrens. Van deze leeftijdsklassen wonen de meeste huishoudens in woningen tot de eerste aftoppingsgrens. Voor zowel Hengelo als Borne geldt dat dit prijssegment het grootste aanbod vormt.

figuur 3-6 Woonsituatie van huurders in het Welbions corporatiebezit naar leeftijd en prijssegment



Bron: Welbions, RIGO woningmarktsimulatie

tabel 3-1 Woonsituatie van huurders in het Welbions corporatiebezit naar leeftijd en prijssegment, Borne

Borne	tot kwal.grens	tot 1e aft.grens	tot 2e aft.grens	tot lib.grens	boven lib.grens	totaal
tot 23 jaar	10	10	10	0	0	30
23 tot 65 jaar	70	680	140	180	50	1.120
vanaf 65 jaar	60	750	90	110	40	1.050
totaal	140	1.440	230	290	90	2.200

tabel 3-2 Woonsituatie van huurders in het Welbions corporatiebezit naar leeftijd en prijssegment, Hengelo

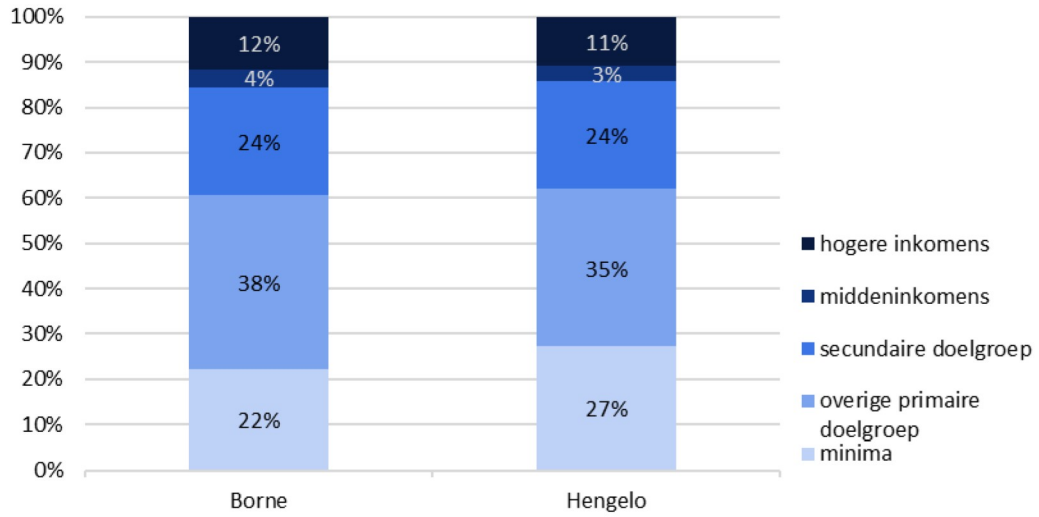
Hengelo	tot kwal.grens	tot 1e aft.grens	tot 2e aft.grens	tot lib.grens	boven lib.grens	totaal
tot 23 jaar	310	50	30	0	0	390
23 tot 65 jaar	1.460	3.710	690	600	410	6.870
vanaf 65 jaar	720	2.960	410	240	130	4.460
totaal	2.490	6.720	1.130	840	530	11.710

Bron: Welbions, RIGO woningmarktsimulatie

Goedkope scheefheid

De term 'goedkope scheefheid' wordt landelijk gebruikt als aanduiding van de situatie dat iemand met een inkomen boven de € 39.055 in een woning woont met een huurprijs tot de liberalisatiegrens. In figuur 3-7 is de bewoning van de gereguleerde huurvoorraad tot € 737 van Welbions in de gemeente Hengelo en Borne weergegeven. In 2020 behoort in Hengelo circa 86% van de totale huurderspopulatie tot de doelgroep tot € 39.055. Daarmee woont circa 14% van de huurders goedkoop scheef. In Borne gaat het om 16%. Volgens het WoON 2018 was dit in 2018 landelijk circa 18%.

figuur 3-7 Omvang inkomensgroepen in het corporatiebezit tot € 737 van Welbions in Hengelo en Borne, 2020

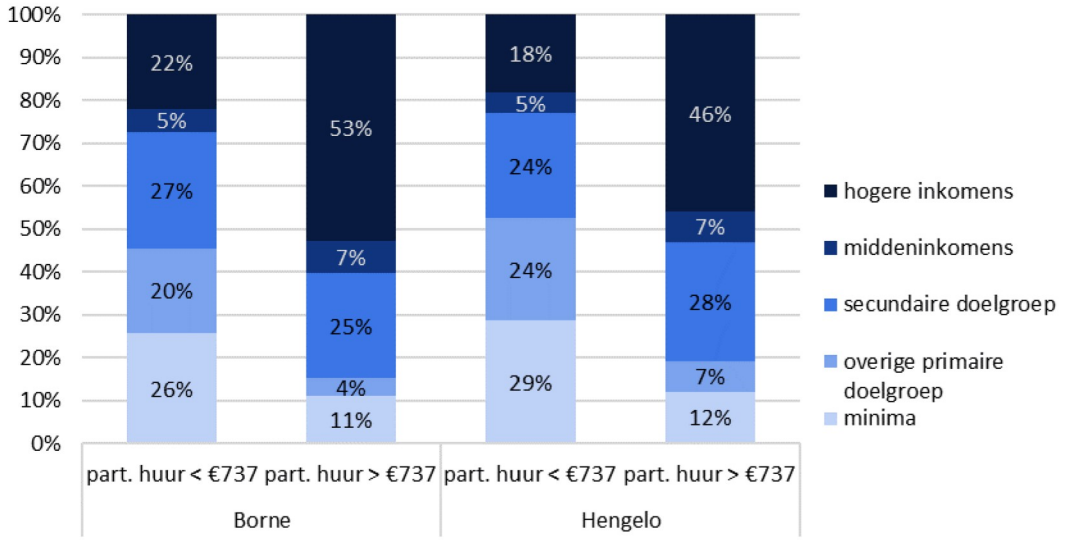


Bron: RIGO woningmarktsimulatie

Particuliere huursector

In figuur 3-8 wordt de bewoning van de particuliere huursector door de verschillende inkomensgroepen, verdeeld naar woningen met sociale huur en vrije huur, getoond. Van de particuliere huurwoningen tot €737 wordt het grootste aandeel bewoond door huishoudens die behoren tot de doelgroep tot €39.055. Daarnaast woont in dit segment ongeveer 20% huishoudens met een hoger inkomen. Dat geldt voor beide gemeenten. In de particuliere huurwoningen boven de €737 bestaat de meerderheid van de huurderspopulatie uit huishoudens met een hoger en middeninkomen. De secundaire doelgroep komt in beide huurprijsklassen ongeveer evenveel voor.

figuur 3-8 Omvang inkomensgroepen in de particuliere huursector tot €737 en boven €737 in Hengelo en Borne, 2020



Bron: RIGO woningmarktsimulatie

3.3 Samenvatting

Hieronder vatten we de belangrijkste resultaten uit dit hoofdstuk per gemeente samen:

Borne

- In Borne wonen 9.770 huishoudens. Een groot deel daarvan (37%) bestaat uit gezinnen;
- 37% van de huishoudens behoort qua inkomens tot de doelgroep van corporaties (inkomen tot €39.055); ongeveer evenveel als in 2018.
- De meeste huishoudens uit de primaire doelgroep wonen in een corporatiewoning. De overige inkomensgroepen wonen vaker in een koopwoning.
- 16% van de corporatiewoningen met een sociale huurprijs wordt bewoond door huurders die niet tot de doelgroep behoren. Deze 'goedkope scheefheid' is minder dan landelijk (18%).
- Ook particuliere huurwoningen in het sociale segment worden voor het grootste deel bewoond door huishoudens uit de doelgroep (77%).

Hengelo

- In Hengelo wonen 37.700 huishoudens. Een relatief groot deel daarvan (24%) bestaat uit alleenstaanden tussen 23 en 65 jaar.
- 47% van de huishoudens behoort qua inkomens tot de doelgroep van corporaties (inkomen tot €39.055); ongeveer evenveel als in 2018.
- De meeste huishoudens uit de primaire doelgroep wonen in een corporatiewoning. De overige inkomensgroepen wonen vaker in een koopwoning.
- 14% van de corporatiewoningen met een sociale huurprijs wordt bewoond door huurders die niet tot de doelgroep behoren. Deze 'goedkope scheefheid' is minder dan landelijk (18%).
- Ook particuliere huurwoningen in het sociale segment worden voor het grootste deel bewoond door huishoudens uit de doelgroep (73%).

4 Ontwikkeling doelgroepen en hun woningbehoefte

In dit hoofdstuk brengen we de toekomstige ontwikkeling van doelgroepen en hun woningbehoefte in beeld.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de te verwachten demografische en economische ontwikkelingen (paragraaf 4.1) en de gevolgen daarvan voor de ontwikkeling van inkomensgroepen (paragraaf 4.2) en de woningbehoefte (paragraaf 4.3). Bij de woningbehoefteraming 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).

4.1 Ontwikkeling huishoudens tot 2040

Voor de ontwikkeling van het aantal huishoudens in Borne en Hengelo baseren we ons op een demografische prognose. Er zijn verschillende prognoses in omloop met betrekking tot de huishoudensontwikkeling. Voor dit onderzoek is gekozen voor de Primosprognose. Hieronder lichten we deze keuze toe.

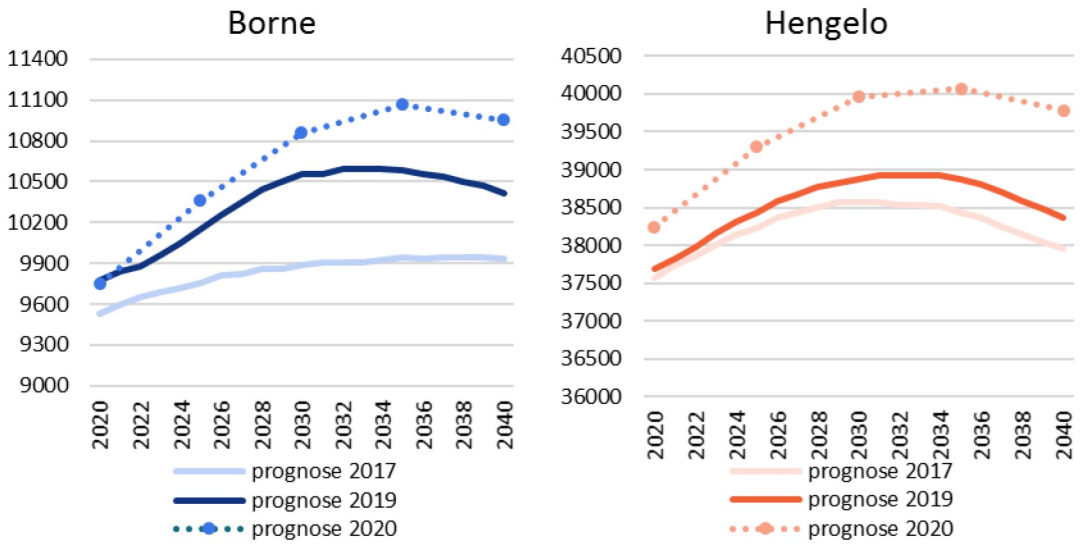
De Primosprognose

De Primosprognose van ABF Research is in Nederland de meest gebruikte prognose voor lokaal woningmarktonderzoek. Primos heeft als voordeel dat ABF corrigeert op de meest recente trends. Voorbeelden daarvan zijn de invoering van het extramuraliseringsbeleid en het langer thuis wonen van ouderen, het langer thuis wonen van jongeren, de langere levensverwachting en latere huishoudensvorming door jongeren.

Prognoses komen zelden helemaal uit. Ze zijn gebaseerd op aannames en trends uit het verleden, maar die trends kunnen zich wijzigen. Bovendien een probleem dat snel optreedt bij het gebruik van prognoses voor kleinere gemeenten is dat de prognoses sterk kunnen schommelen. Bij de verdeling van de migratie binnen regio's spelen ook aannames ten aanzien van de woningbouw een rol. Dit kan vooral op de korte termijn tot pieken en dalen leiden. Ook zijn er veel factoren die niet worden meegenomen. Zo houdt Primos bijvoorbeeld weinig rekening met veranderingen in de economische conjunctuur, infrastructuur en prijsstijging van woningen. Maar de ene aanname is plausibeler en waarschijnlijker dan de andere. We beoordelen prognoses dan ook niet als 'goed' of 'fout', maar op hun mate van waarschijnlijkheid op basis van de achterliggende aannames. Voor de goede vergelijkbaarheid van het woningmarktonderzoek 2017 is er gekozen wederom de Primosprognose te gebruiken.

In figuur 4-1 is de ontwikkeling van het totaal aantal huishoudens tot 2040 volgens de Primosprognose 2019 in Borne en Hengelo te zien. Tot 2030 wordt in beide gemeenten nog een toename verwacht. In Borne stijgt het aantal huishoudens van 9.770 naar 10.550 huishoudens en in Hengelo van 37.700 naar 38.880 huishoudens. Daarna is er een kantelpunt zichtbaar, waarna vanaf ongeveer 2035 het totaal aantal huishoudens in beide gemeente begint te dalen. De prognose is dat in 2040 in de gemeente Borne 10.420 huishoudens wonen en in Hengelo 38.360 huishoudens.

figuur 4-1 Ontwikkeling aantal huishoudens tot 2040 volgens ABF Primosprognose 2017 en 2019 in Borne en Hengelo



Bron: ABF Primos 2017, 2019, 2020; bewerking RIGO

In de grafiek is ook de vergelijking met de vorige Primosprognose 2017 en de nieuwe Primosprognose 2020[4] te zien. In de Primosprognose 2019, die in dit onderzoek wordt gebruikt, heeft ABF een aantal aannames aangepast ten opzichte van de Primosprognose 2017. Onder andere valt het aantal oudere huishoudens dat langer thuis blijft wonen hoger uit. Dit heeft vooral effect op vergrijsde gemeenten.[5]

In de grafiek valt ook op dat de huishoudensprognose in elke update naar boven is bijgesteld. Dit hangt samen met de verhoging van de bevolkingsprognose van het CBS, waar de Primosprognose op is gebaseerd. Sinds 2013 is de CBS-bevolkingsprognose elk jaar verhoogd als gevolg van een grotere bevolkingsgroei dan eerder werd geraamd. Dat heeft met name te maken met een grotere immigratie. In de meest recente CBS-bevolkingsprognose is de bevolkingsgroei wederom omhoog bijgesteld[6]. De trend blijft echter dezelfde: er wordt nog altijd een stagnatie van de bevolkingsgroei verwacht omtrent 2035. Voor een regio waar al lange tijd krimp is voorspeld, brengt dat onzekerheid met zich mee. Het is lastig om plannen te maken als de piek in de bevolkingsomvang telkens verschuift. De wijzigingen in elke nieuwe versie van een prognose laten zien dat een prognose gebruikt moet worden als leidraad en gedacht moet worden vanuit scenario's en bandbreedtes.

Voor de woningmarkt is niet alleen het totale aantal huishoudens van belang, maar ook de samenstelling van de huishoudens. Deze verandert de komende jaren vooral als gevolg van de vergrijzing (figuur 4-2 en figuur 4-3). Vooral het aantal alleenstaande ouderen neemt in

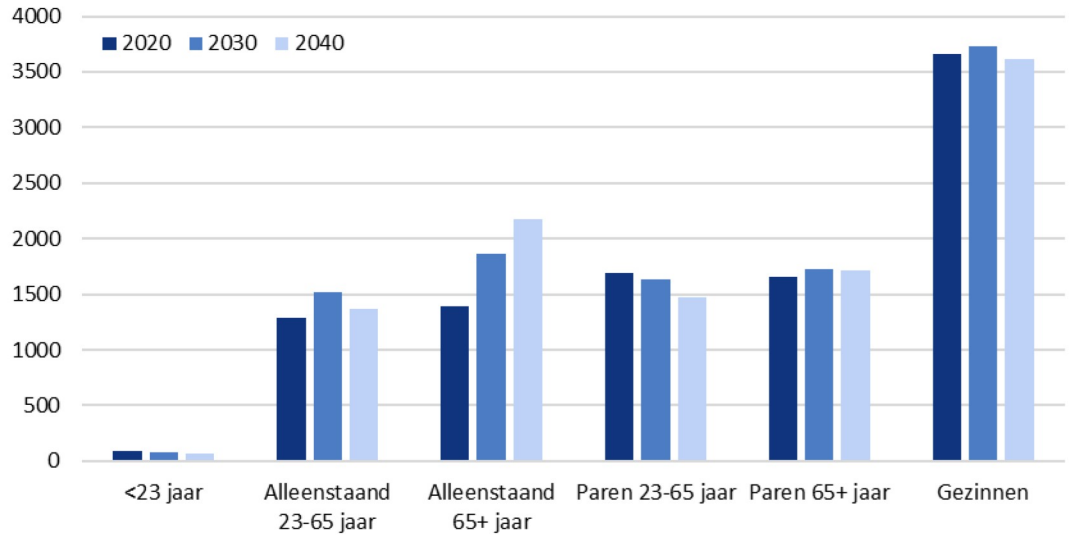
4 Ten tijde van het onderzoek was de Primosprognose 2020 nog niet beschikbaar.

5 Primos 2019: Prognose van bevolking, huishoudens en woningbehoefte 2018-2050. ABF Research, 2019.

6 Primos 2020: Vooruitzichten bevolking, huishoudens en woningmarkt: Prognose en scenario's 2020-2035. ABF Research, 2020.

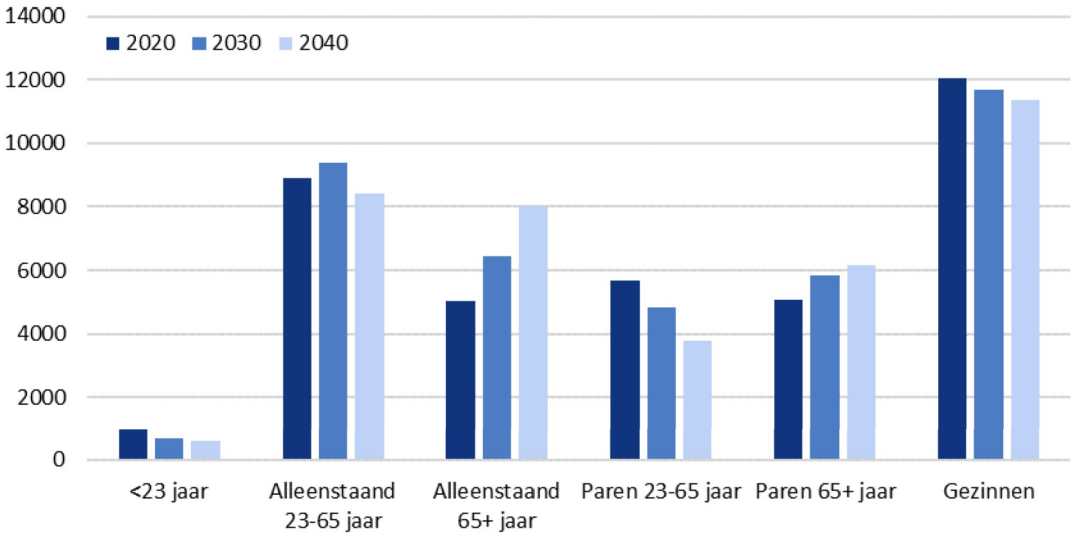
de beide gemeenten toe, terwijl het aantal stellen en gezinnen onder de 65 jaar afneemt. Dat is met name zichtbaar in de gemeente Hengelo.

figuur 4-2 Aantal huishoudens naar huishoudenstype in 2020 en 2030, Borne



Bron: Primosprognose 2019, bewerking RIGO

figuur 4-3 Aantal huishoudens naar huishoudenstype in 2020 en 2030, Hengelo



Bron: Primosprognose 2019, bewerking RIGO

4.2 Ontwikkeling inkomensgroepen

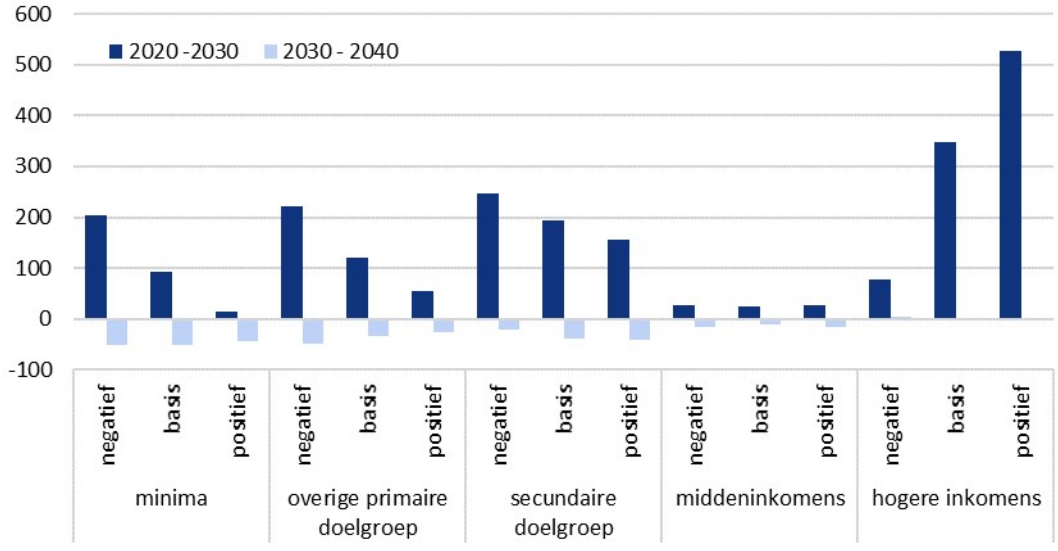
De toekomstige woningbehoefte hangt behalve van demografische ontwikkelingen ook af van de ontwikkeling van de welvaart. Dit hangt weer af van macro-economische ontwikkelingen, die lastig te voorspellen zijn. De koopkrachtontwikkeling fluctueert sterk van jaar op jaar. Vanwege deze onzekerheid werken we ten aanzien van de welvaart met drie scenario's:

- Een basisscenario, uitgaande van de gemiddelde koopkrachtonwikkeling in de periode 2000-2018;
- Een positief scenario, uitgaande van de beste tienjaarsperiode sinds het jaar 2000;
- Een negatief scenario, uitgaande van de slechtste tienjaarsperiode sinds het jaar 2000, inclusief de crisisjaren 2010-2013, toen vier jaar achtereen sprake was van een fors dalende koopkracht.

Binnen de koopkrachtscenario's houden we er rekening mee dat de koopkracht niet voor iedereen even hard stijgt (of daalt). Het CPB maakt onderscheid in werkenden, uitkeringsgerechtigden en gepensioneerden. De laatste jaren is de koopkracht van werkenden harder gestegen dan dat van beide andere groepen. Dit verschil houden we ook aan voor de toekomst. In het basisscenario stijgt de (reële) koopkracht van werkenden met 0,61%, van uitkeringsgerechtigden met 0,24% en van gepensioneerden met 0,20% per jaar. Studenten vallen onder uitkeringsgerechtigden.

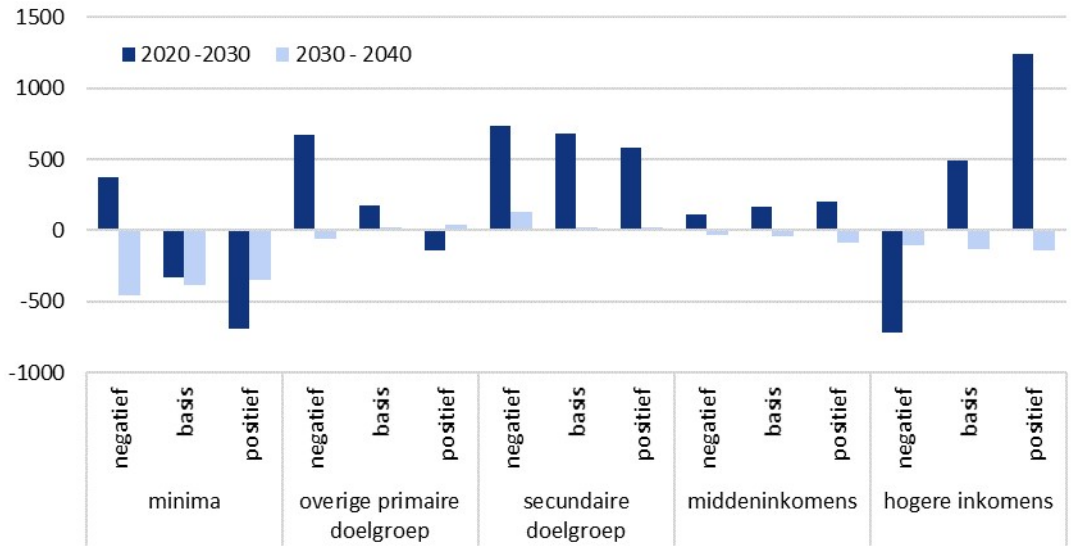
In figuur 4-4 en figuur 4-5 is de ontwikkeling van de inkomensgroepen weergegeven volgens de verschillende economische scenario's. In donkerblauw is de toename van het aantal huishoudens in de verschillende inkomensgroepen tot 2030 te zien. In lichtblauw de toe- of afname van de inkomensgroepen tussen 2030 tot 2040. Wat opvalt is de toename van het aantal huishoudens in alle inkomensgroepen tot 2030 in alle economische scenario's. Vanaf 2030 neemt het aantal huishoudens juist vaker af, voornamelijk in de primaire en secundaire doelgroep. Met name de ontwikkeling van de hogere inkomens, de minima en de rest van 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 corporaties, huishoudens met een inkomen tot € 39.055, neemt in Borne in alle scenario's toe. In Hengelo neemt met name de secundaire groep toe. Voor huishoudens met een inkomen onder het sociaal minimum en de rest van de primaire doelgroep geldt alleen een toename wanneer de economie zich negatief ontwikkelt.

figuur 4-4 Toename/afname inkomensgroepen tussen 2020 en 2030 en tussen 2030 en 2040 volgens verschillende economische scenario's in Borne



Bron: RIGO woningmarktsimulatie

figuur 4-5 Toename/afname inkomensgroepen tussen 2020 en 2030 en tussen 2030 en 2040 volgens verschillende economische scenario's in Hengelo



Bron: RIGO woningmarktsimulatie

In tabel 4-1 en tabel 4-2 is de verwachte samenstelling van de bevolking te zien in 2030 en 2040 volgens de verschillende economische scenario's. De verschillende inkomensgroepen blijven in alle scenario's ongeveer hetzelfde aandeel van de bevolking. Ook hier is te zien dat de ontwikkeling met name bij de lage en de hoge inkomens verschilt per economisch scenario. Het valt op dat in beide gemeenten de middeninkomens een relatief kleine groep blijven in alle scenario's van ongeveer 5%.

tabel 4-1 Samenstelling bevolking naar inkomensgroepen in 2030 en 2040 volgens verschillende economische scenario's in Borne

	2020	**2030**			**2040**		
		negatief	*basis*	*positief*	*negatief*	*basis*	*positief*
minima	9%	10%	9%	8%	10%	9%	8%
overige primaire doelgroep	11%	12%	11%	10%	12%	11%	10%
secundaire doelgroep	17%	18%	18%	17%	18%	18%	17%
middeninkomens	5%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
hogere inkomens	59%	55%	58%	59%	56%	59%	60%
totaal	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

Bron: RIGO woningmarktsimulatie

tabel 4-2 Samenstelling bevolking naar inkomensgroepen in 2030 en 2040 volgens verschillende economische scenario's in Hengelo

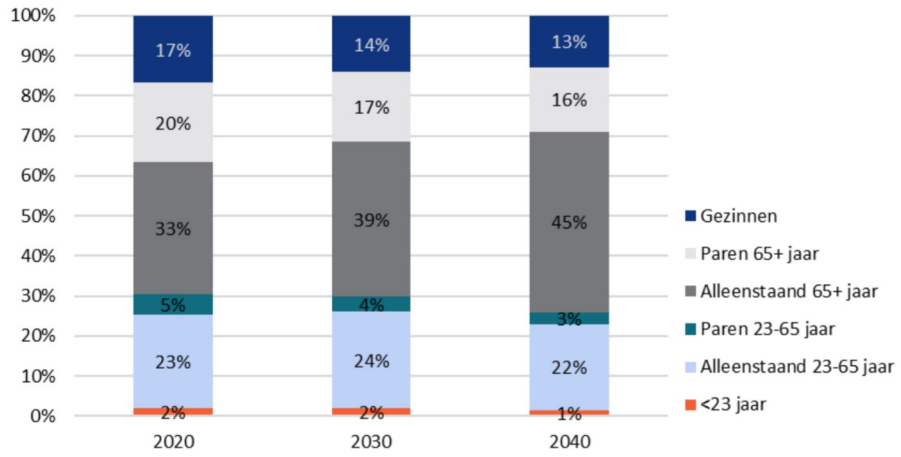
	2020	2030			2040		
		negatief	*basis*	*positief*	*negatief*	*basis*	*positief*
minima	13%	14%	12%	11%	13%	11%	10%
overige primaire doelgroep	14%	16%	14%	14%	16%	15%	14%
secundaire doelgroep	20%	21%	21%	21%	22%	21%	21%
middeninkomens	5%	5%	5%	6%	5%	5%	5%
hogere inkomens	48%	44%	47%	49%	45%	48%	50%
totaal	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

Bron: RIGO woningmarktsimulatie

Ontwikkeling doelgroep

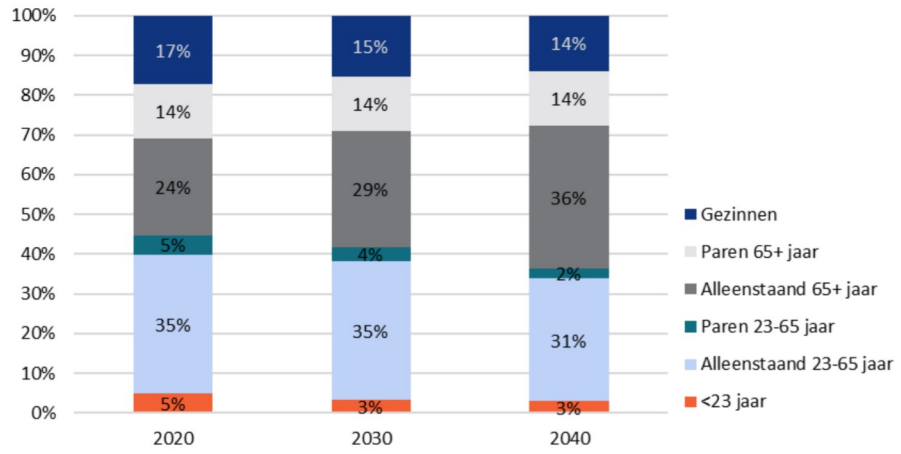
In figuur 4-6 en figuur 4-7 wordt de ontwikkeling van de samenstelling van de doelgroep tot de DAEB-grens (€39.055, prijspeil 2020) weergegeven. Zoals ook in het onderzoek in 2018 werd waargenomen, neemt het aandeel ouderen van 65 jaar of ouder (alleenstaand en paren) binnen de doelgroep flink toe. In Hengelo van 38% in 2020 tot 43% in 2030 en 50% in 2040 en in Borne van 53% in 2020 tot 56% in 2025 en 61% in 2035. Bij deze ontwikkeling gaat het om robuuste demografische trends: de verschillen tussen de economische varianten zijn beperkt.

figuur 4-6 Samenstelling doelgroep naar leeftijd en huishoudenssamenstelling in 2020, 2030 en 2040 bij het economische basisvariant in Borne



Bron: RIGO woningmarktsimulatie

figuur 4-7 Samenstelling doelgroep naar leeftijd en huishoudenssamenstelling in 2020, 2030 en 2040 bij het economische basisvariant in Hengelo



Bron: RIGO woningmarktsimulatie

4.3 Ontwikkeling woningbehoefte

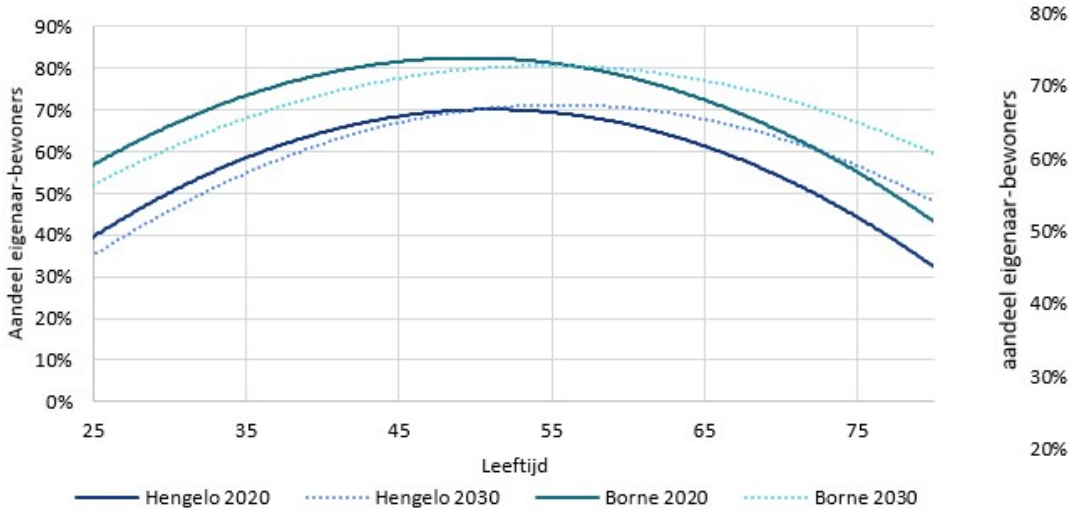
Bij de woningbehoefteraming wordt uitgegaan van constante woonpatronen. Dat betekent dat er in het model van uit wordt gegaan dat de manier waarop huishoudens, met een bepaalde samenstelling, inkomen en leeftijd, op dit moment wonen, dat in de toekomst op dezelfde manier zullen doen. Wel wordt er gecorrigeerd voor twee trends die we waarnemen bij twee verschillende generaties, namelijk voor jongeren en voor ouderen.

De huidige groep ouderen is opgegroeid in een tijd waarin het huren van een woning nog heel gewoon was. Na de oorlog werd het kopen van een woning voor steeds meer mensen mogelijk. Het eigenwoningbezit onder de toekomstige generatie ouderen (55 tot 65 jaar) ligt daardoor vele malen hoger dan onder de huidige generatie ouderen. Het hoogst is het eigenwoningbezit momenteel onder huishoudens die thans (in 2020) rond de vijftig zijn, zoals te zien is in figuur 4-8. Dat percentage ligt in Borne bovendien nog weer hoger dan in Hengelo.

Op grond van landelijke trends in eigenwoningbezit verwachten we dat het eigenwoningbezit onder de huidige vijftigplussers als ze ouder worden wel zal teruglopen (een deel zal weer of alsnog gaan huren), maar niet tot het niveau van de vorige generatie (die tien jaar eerder is geboren). Dit wordt ook versterkt doordat mensen op oudere leeftijd 'honkvaster' zijn en minder snel verhuizen. Gevolg is dat het eigenwoningbezit onder de zestigplussers van 2030 hoger zal liggen dan onder de zestigplussers van 2020. Die verschuiving is zichtbaar in de gestippelde lijnen in figuur 4-8.

Onder de jongere generaties zien we het omgekeerde verschil. Sinds circa 2009 (de 'kredietcrisis') is het voor jongeren aanzienlijk moeilijker geworden om een eerste koopwoning te bemachtigen. De dertigers van het jaar 2020 hebben hierdoor een achterstand in eigenwoningbezit opgelopen ten opzichte van de veertigers (de dertigers van tien jaar geleden). We verwachten dat dit zal doorwerken in de toekomst. In de leeftijd tot de vijftig zal het eigenwoningbezit in 2030 lager liggen dan onder hun leeftijdsgenoten in 2020.

figuur 4-8 Leeftijdsopbouw van eigenaar-bewoners in Borne en Hengelo in 2020 en de verschuiving in 2030



Bron: RIGO woningmarktsimulatie

Ontwikkeling woningbehoefte

In tabel 4-3 en tabel 4-4 wordt per gemeente de verwachte woningbehoefte naar eigendom en woningtype tot 2030 en 2040 per economisch scenario gepresenteerd. De grootste behoefte wordt verwacht in de grondgebonden koopwoningen ongeacht het economische scenario. Terwijl het aantal ouderen in grondgebonden koopwoningen toeneemt, worden er nieuwe jonge gezinnen gevormd die ook graag in dit woningtype willen wonen.

tabel 4-3 Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en woningtype tot 2030 en 2040 in Borne

	2020	2020-2030			2030-2040		
Borne	*bewoond*	*negatief*	*basis*	*positief*	*negatief*	*basis*	*positief*
koop appartement	310	70	80	90	20	20	20
koop grondgebonden	6.500	330	500	620	0	-20	-30
huur appartement	1.110	250	200	170	-20	-10	-10
huur grondgebonden	1.820	120	-10	-100	-130	-130	-120
totaal	**9.740**	**770**	**770**	**770**	**-130**	**-130**	**-130**

tabel 4-4 Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en woningtype tot 2030 en 2040 in Hengelo

	2020	2020-2030			2030-2040		
Hengelo	*bewoond*	*negatief*	*basis*	*positief*	*negatief*	*basis*	*positief*
koop appartement	2.540	300	440	530	30	40	50
koop grondgebonden	18.700	30	820	1.280	10	-60	-100
huur appartement	8.640	590	100	-170	-220	-150	-150
huur grondgebonden	7.260	300	-130	-400	-320	-320	-300
totaal	**37.140**	**1.210**	**1.230**	**1.240**	**-490**	**-500**	**-500**

Bron: RIGO woningmarktsimulatie

Als gevolg van de vergrijzing én de voorspelde toename van alleenstaanden neemt ook de behoefte aan appartementen toe, in zowel de koop- als de huursector. Toch, blijft de behoefte aan grondgebonden woningen in beide gemeenten het grootst. Deze behoefte is te zien in alle leeftijd- en huishoudengroepen. Dat is ook te verklaren doordat ouderen langer in eengezinswoningen blijven wonen en erg honkvast zijn. De ouderen huishoudens wonen al in de betreffende woningen. De jonge huishoudens hebben de wens om in een grondgebonden koopwoning te wonen.

De behoefte aan grondgebonden huurwoningen neemt af in beide gemeenten. Deze afname ontstaat door het overlijden van oudere huurders en een beperkte nieuwe instroom van jongere huurders. Dit is echter sterk afhankelijk van het economische scenario. Wanneer het economisch goed gaat, koopt men liever een woning. Wanneer het economisch slechter gaat, is men vaker aangewezen op de huursector.

4.4 Vergelijking met regionaal woningmarktonderzoek Twente

Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) heeft in 2017 en 2019 een woningmarktonderzoek uitgevoerd voor de regio Twente[7]. Het EIB is daarbij uitgegaan van de bevolkingsprognose van het CBS. Voor de gemeente Borne komen zij uit op circa 400 minder huishoudens in 2030 ten opzichte van de Primosprognose. Voor de gemeente Hengelo is de huishoudensprognose voor 2030 nagenoeg hetzelfde.

Een belangrijk verschil in onderzoeksmethoden is hoe omgegaan wordt met onzelfstandig wonende huishoudens. Het EIB berekent de woningbehoefte op basis van het totale aantal verwachte huishoudens in het prognosejaar. In het RIGO woningmarktsimulatiemodel houden we rekening met het feit dat een deel van de huishoudens onzelfstandig woont, bijvoorbeeld bij een ander huishouden in huis of in een (zorg)instelling. Deze huishoudens laten we buiten beschouwing bij het presenteren van de woningbehoefte. Daardoor kunnen resultaten verschillen.

Uit het onderzoek van EIB komt naar voren dat ze de grootste groei verwachten in de koopsector. Met name de vraag naar grondgebonden koopwoningen neemt volgens het EIB toe. Het EIB verklaart: “Deze verwachting steunt vooral op de verwachting dat de grondgebonden woningen waarin de toekomstige ouderen wonen, naar verhouding weinig vrijkomen (de mobiliteit van ouderen op de woningmarkt is relatief gering), terwijl er bij onderliggende cohorten juist vraag is naar grondgebonden woningen ten tijde van bijvoorbeeld gezinsvorming. Daarnaast neemt de vraag naar woningen in de corporatiesector af.

Het EIB heeft ook een toename in de behoefte aan vrije huursector woningen berekend. Echter lichten zij ook toe dat ze als aanname in het onderzoek hebben meegenomen dat onder het huidige beleid meer vraag zal zijn naar vrije huurwoningen. Zij verwachten deze toename vooral doordat huishoudens naar deze sector zullen uitwijken, bijvoorbeeld door de toename van echtscheidingen plaatsvinden of wanneer specifieke zorg nodig is, en een behoefte aan meer flexibel wonen.

7 De kwalitatieve woningvraag in Twente: een herijking van de prognoses tot 2030. EIB, 2019.

Borne

Het EIB komt uit op een woningvraag van totaal 10.100 huishoudens in 2030. Daarmee verwacht het EIB een benodigde toename van 450 woningen. Uit de RIGO woningmarktsimulatie komt een verwachte woningvraag in 2030 van 10.500 huishoudens. EIB verwacht de grootste toename van de vraag in de koopsector: circa 500 huishoudens. Het gaat met name om grondgebonden woningen. Deze ontwikkeling komt overeen met de uitkomsten uit de woningmarktsimulatie van RIGO. Daaruit komt een verwachte groei tussen de 400 (negatief scenario) en 700 (positief scenario) huishoudens. Aan de andere kant berekent EIB een afname van 200 sociale huurwoningen en een toename van 100 particuliere huurwoningen, terwijl onze woningmarktsimulatie een toename van de behoefte aan sociale huurwoningen laat zien, voornamelijk in het economische basis- en negatieve scenario. De behoefte aan particuliere huur stijgt licht en blijft redelijk stabiel.

Hengelo

Voor Hengelo verwacht het EIB in 2030 een totale woningvraag van ongeveer 38.900 huishouden: 500 meer dan in onze uitkomsten. Dat verschil valt te verklaren door het verwachte aantal onzelfstandige huishoudens (zie bovenstaande uitleg). De grootste behoefte ligt volgens het EIB in de koopsector, namelijk een toename van 2.500 huishoudens in deze sector. Dat ligt een stuk hoger dan de verwachte behoefte van 320 (negatief scenario) tot 1.800 (positief scenario) huishoudens volgens onze woningmarktsimulatie.

Daarnaast verwacht EIB een grote afname van de behoefte in de corporatiesector van 900 huishoudens, die deels door in de vrijehuursector wordt opgevangen. RIGO verwacht alleen in een economisch positief scenario een dergelijk afname van de behoefte in de sociale huursector. Wanneer de economie stabiel blijft, wordt een afname van 300 huishoudens verwacht. Echter bij een economisch negatief scenario zal er juist een groeiende behoefte aan woningen in de sociale huursector zijn, van circa 600 huishoudens. De behoefte aan particuliere huurwoningen stijgt ook met circa 200 huishoudens in 2030, maar blijft redelijk gelijk in alle drie de economische scenario's.

4.5 Samenvatting

Hieronder vatten we de belangrijkste resultaten uit dit hoofdstuk per gemeente samen:

Borne

- Volgens de Primosprognose 2019 zal het aantal huishoudens in Borne de komende jaren stijgen van 9.770 in 2020 naar 10.550 in 2030. In de jaren daarna neemt het aantal huishoudens weer af, naar 10.420 in 2040. Vooral het aantal alleenstaanden vanaf 65 jaar zal sterk toenemen, ook na 2030.
- De toekomstige omvang van verschillende inkomensgroepen is mede afhankelijk van de economische ontwikkeling. Bij een vergelijkbare koopkrachtontwikkeling als de afgelopen decennia blijft de huidige inkomensverdeling ongeveer gelijk en groeit de omvang van de inkomensgroepen tot 2030 mee met de groei van het totale aantal huishoudens.
- De groei van het aantal huishoudens leidt in 2030 tot een extra woningbehoefte van 770 woningen bovenop de huidige voorraad.
- Uitgaande van de huidige woonpatronen en trends in het eigenwoningbezit zal de groei van de woningbehoefte vooral in het grondgebonden deel van de koopsector plaatsvinden. In de huursector is tot 2030 vooral behoefte aan meer appartementen.

Hengelo

- Volgens de Primosprognose 2019 zal het aantal huishoudens in Hengelo de komende jaren stijgen van 37.700 in 2020 naar 38.880 in 2030. In de jaren daarna neemt het aantal huishoudens weer af, naar 38.360 in 2040. Vooral het aantal alleenstaanden vanaf 65 jaar zal sterk toenemen, ook na 2030.
- De toekomstige omvang van verschillende inkomensgroepen is mede afhankelijk van de economische ontwikkeling. Bij een vergelijkbare koopkrachtontwikkeling als de afgelopen decennia daalt het aantal huishoudens tot het sociale minimum tot 2030 licht, en neemt de omvang van de secundaire doelgroep verder toe.
- De groei van het aantal huishoudens leidt in 2030 tot een extra woningbehoefte van 1.230 woningen bovenop de huidige voorraad.
- Uitgaande van de huidige woonpatronen en trends in het eigenwoningbezit zal de groei van de woningbehoefte vooral in het grondgebonden deel van de koopsector plaatsvinden. In de huursector is alleen bij een negatieve koopkrachtontwikkeling nog behoefte aan extra woningen.

5 De benodigde huurvoorraad

In dit hoofdstuk gaan we dieper in op de ontwikkeling van de behoefte aan huurwoningen.

In dit hoofdstuk worden nadere analyses verricht naar de ontwikkeling van de behoefte aan huurwoningen met een huurprijs onder of boven de liberalisatiegrens (€737). Daarbij richten we ons met name op de corporatiesector. In paragraaf 5.1 wordt de ontwikkeling van de behoefte geschetst, ervan uitgaande dat de corporaties de verschillende doelgroepen in gelijke mate blijven bedienen. In paragraaf 5.2 wordt ingegaan op de gewenste differentiatie naar huurprijs. In paragraaf 5.3 en 5.4 wordt ingegaan op twee ontwikkelingen die de benodigde huurvoorraad van corporaties beïnvloeden: de ontwikkeling van de goedkope scheefheid en de ontwikkelingen binnen het particuliere huursegment.

5.1 Ontwikkeling behoefte aan corporatiewoningen

In tabel 5-1 en tabel 5-2 is de ontwikkeling van de behoefte aan corporatiewoningen in Borne en Hengelo weergegeven, op basis van de scenario's die in het vorige hoofdstuk zijn besproken. Daarbij wordt uitgegaan van constante woonpatronen, zoals beschreven in paragraaf 4.3. In het geval van de corporatiesector kijken we met name naar de verwachte ontwikkeling van de doelgroep tot €39.055 in de drie economische scenario's en gaan we ervan uit dat deze groep in de toekomst in dezelfde mate in de corporatiesector blijft wonen.

In de gemeente Borne neemt de behoefte aan corporatiewoningen onder de liberalisatiegrens (€737) toe tot 2030. Na 2030 wordt er een afname verwacht. In het economische basisscenario blijft naar saldo de behoefte aan sociale huurwoningen ongeveer gelijk aan het corporatiebezit in 2020. Echter, als het economisch tegenzit zal de behoefte aan corporatiewoningen tot de liberalisatiegrens groter zijn tot 2030 en daarna minder snel afnemen, waardoor de totale behoefte aan deze woningen tot 2040 groter wordt.

tabel 5-1 Omvang corporatie huurvoorraad in 2020 en ontwikkeling behoefte in 2020 tot 2030 en 2030 tot 2040 volgens drie economische varianten in Borne

	2020	2020-2030			2030-2040		
Borne	*bewoond*	*negatief*	*basis*	*positief*	*negatief*	*basis*	*positief*
≤ €737	2.110	290	140	30	-120	-110	-100
> €737	90	0	0	0	0	0	0
totaal	**2200**	**300**	**140**	**30**	**-120**	**-100**	**-100**

Bron: Welbions, RIGO woningmarktsimulatie

tabel 5-2 Omvang corporatie huurvoorraad in 2020 en ontwikkeling behoefte in 2020 tot 2030 en 2030 tot 2040 volgens drie economische varianten in Hengelo

	2020	2020-2030			2030-2040		
Hengelo	*bewoond*	*negatief*	*basis*	*positief*	*negatief*	*basis*	*positief*
≤ €737	11.420	710	-180	-720	-250	-180	-170
> €737	800	-100	-100	-100	110	130	120
totaal	**12.220**	**610**	**-290**	**-820**	**-140**	**-60**	**-50**

Bron: Welbions, RIGO woningmarktsimulatie

In de gemeente Hengelo zal de behoefte aan woningen onder de liberalisatiegrens in de periodes tot 2030 en 2030 tot 2040 afnemen. Echter, in het negatieve economische scenario is er tot 2030 eerst een flinke toename in behoefte aan woningen tot de liberalisatiegrens zichtbaar. De afname na 2030 is in dat scenario naar verhouding ook minder groot. In totaal is er in het negatieve scenario tot 2040 een behoefte aan 460 extra woningen.

In beide gemeenten blijft de behoefte aan corporatiewoningen boven de liberalisatiegrens tot 2040 ongeveer gelijk aan het aantal bewoonde woningen in 2020.

5.2 De gewenste differentiatie naar huurprijs

In tabel 5-3 en tabel 5-4 is de ontwikkeling van de behoefte aan corporatie huurwoningen nader gespecificeerd naar huurprijs. Hierbij is net als in voorgaande paragrafen uitgegaan van constante woonpatronen.

In Borne manifesteert de toename van de behoefte tot 2030 zich in het segment van de kwaliteitskortingsgrens tot de eerste aftoppingsgrens. Na 2030 is in Borne een afname te zien in alle prijsklassen tot de liberalisatiegrens. In het basis en negatieve economische scenario zal er per saldo tot 2040 een behoefte zijn aan woningen tot de eerste aftoppingsgrens.

In de gemeente Hengelo zal op lange termijn en onder de gedane aannamen de behoefte in goedkope segmenten afnemen. Echter, in het negatieve scenario is een flinke toename aan behoefte te zien naar woningen tot de kwaliteitskortingsgrens en eerste aftoppingsgrens. In het negatieve scenario zal deze behoefte na 2030 naar verhouding ook minder snel afnemen. Voor woningen boven de liberalisatiegrens geldt dat tot 2030 een afname in behoefte verwacht wordt en na 2030 een lichte toename, waardoor per saldo de behoefte ongeveer gelijk blijft.

tabel 5-3 Omvang corporatie huurvoorraad in 2020 en ontwikkeling behoefte in 2020 tot 2030 en 2030 tot 2040 naar huurprijsklassen volgens drie economische varianten in Borne

	2020	2020-2030			2030-2040		
Borne	*bewoond*	*negatief*	*basis*	*positief*	*negatief*	*basis*	*positief*
tot kwaliteitskortingsgrens	140	30	10	10	0	0	0
tot 1e aftoppingsgrens	1440	190	100	30	-80	-70	-70
tot 2e aftoppingsgrens	230	40	20	0	-20	-20	-10
tot liberalisatiegrens	290	30	10	-10	-20	-20	-20
boven lib. grens - tot €900	80	0	0	0	0	0	0
vanaf €900	10	0	0	0	0	0	0
totaal	**2200**	**300**	**140**	**30**	**-120**	**-100**	**-100**

Bron: Welbions, RIGO woningmarktsimulatie

tabel 5-4 Omvang corporatie huurvoorraad in 2020 en ontwikkeling behoefte in 2020 tot 2030 en 2030 tot 2040 naar huurprijsklassen volgens drie economische varianten in Hengelo

	2020	2020-2030			2030-2040		
Hengelo	*bewoond*	*negatief*	*basis*	*positief*	*negatief*	*basis*	*positief*
tot kwaliteitskortingsgrens	2550	160	-60	-180	-120	-100	-100
tot 1e aftoppingsgrens	6830	490	-40	-380	-120	-80	-60
tot 2e aftoppingsgrens	1130	70	-20	-70	-40	-30	-20
tot liberalisatiegrens	920	0	-60	-90	20	20	30
boven lib. grens - tot €900	570	-60	-70	-70	50	50	50
vanaf €900	230	-40	-40	-30	60	70	70
totaal	**12220**	**610**	**-290**	**-820**	**-140**	**-60**	**-50**

Bron: RIGO woningmarktsimulatie

In tabel 5-5 en tabel 5-6 staat welke huishoudenstypen en inkomensgroepen de grootste invloed hebben op de ontwikkeling van de behoefte aan corporatie huurwoningen. De grootste behoefte aan betaalbare woningen is afkomstig van oudere eenpersoonshuishoudens. Onder de jongere eenpersoonshuishoudens blijft de situatie min of meer stabiel in de gemeente Borne en is er een afname in behoefte zichtbaar in de gemeente Hengelo. Wat betreft woningen naar prijsklasse betekent dit dat er vanuit deze eerste groep meer behoefte zal zijn aan woningen met een huurprijs beneden de eerste aftoppingsgrens. Inclusief tweepersoonshuishoudens en gezinnen is de behoefte aan betaalbare huurwoningen kleiner en neemt op langere termijn af. In de gemeente Borne gebeurt dit meer geleidelijk dan in de gemeente Hengelo.

tabel 5-5 Ontwikkeling behoefte aan corporatiewoningen naar huishoudenstypen en inkomen van 2020 tot 2030 en 2030 tot 2040 in het economische basisscenario in Borne

Borne		**2020 bewoond**	**2020-2030**	**2030 - 2040**
tot 23 jaar	eenpersoons < €23225	10	0	0
	tweepersoons < €31550	0	0	0
	gezin < €31550	10	0	0
23 tot 65 jaar	eenpersoons < €23225	320	60	-40
	tweepersoons < €31550	30	-10	-10
	gezin < €31550	240	0	-20
vanaf 65 jaar	eenpersoons < €23225	530	130	70
	tweepersoons < €31550	270	-30	-50
	gezin < €31550	10	0	0
	overige doelgroep	410	20	-50
	middeninkomens	90	0	-10
	hogere inkomens	280	-30	0
	totaal	**2.200**	**140**	**-100**

Bron: RIGO woningmarktsimulatie

tabel 5-6 Ontwikkeling behoefte aan corporatiewoningen naar huishoudenstypen en inkomen van 2020 tot 2030 en 2030 tot 2040 in het economische basisscenario in Hengelo

Hengelo		2020 bewoond	2020-2030	2030 - 2040
tot 23 jaar	eenpersoons < €23.225	300	-90	-40
	tweepersoons < €31.550	20	-10	0
	gezin < €31.550	20	0	0
23 tot 65 jaar	eenpersoons < €23.225	2.550	-10	-250
	tweepersoons < €31.550	220	-50	-50
	gezin < €31.550	1.420	-80	-120
vanaf 65 jaar	eenpersoons < €23.225	2.030	210	470
	tweepersoons < €31.550	960	-140	-30
	gezin < €31.550	60	0	0
	overige doelgroep	2.580	-30	-30
	middeninkomens	440	-10	-10
	hogere inkomens	1.620	-80	20
	totaal	**12.220**	**-290**	**-60**

Bron: RIGO woningmarktsimulatie

5.3 Goedkope scheefheid

Een deel van de corporatiewoningen tot de liberalisatiegrens wordt bewoond door huurders die niet tot de doelgroep behoren. In Hengelo woont ongeveer 14% van de huurders goedkoop scheef. In Borne gaat het om ongeveer 16% van de huurders. Dit is verder toegelicht in paragraaf 3.2.

De mate van goedkope scheefheid hangt onder meer af van de doorstroommogelijkheden. Wanneer er weinig doorstroommogelijkheden zijn, blijven huishoudens langer in de sociale huurwoning wonen terwijl hun inkomen stijgt. Goedkope scheefheid valt nooit helemaal te voorkomen. Dat betekent dat er altijd een surplus aan sociale huurwoningen nodig zal zijn. De omvang van dit surplus kan echter wel variëren.

De twee tabellen hieronder laten de behoefte zien aan corporatiewoningen tot de liberalisatiegrens van €737, wanneer je er van uitgaat dat goedkope scheefheid altijd in bepaalde mate voorkomt. In de tabellen hieronder worden verschillende scenario's voor scheefheidspercentages gepresenteerd. De omvang van de doelgroepen sociale huur staan vast op basis van de economische basisvariant, zoals beschreven in paragraaf 4.2. Afhankelijk van een bepaald scheefheidspercentage neemt het aandeel midden- en hogere inkomens in de sociale voorraad, en daarmee de totale behoefte aan sociale huurwoningen, toe of af.

In de gemeente Borne neemt de behoefte volgens alle varianten toe. Dat komt grotendeels door een toename in de doelgroepen voor sociale huur. Wanneer het scheefheidspercentage groeit en vergelijkbaar is met de situatie in 2018 (19%) dan wordt de opgave ongeveer verdubbeld, doordat midden- en hogere inkomens in de sociale huurwoningen blijven wonen. Aan de andere kant verdwijnt de extra behoefte door midden- en hogere inkomens, wanneer het scheefheidspercentage verder daalt.

Voor de gemeente Hengelo geldt een verwachte afname in de behoefte naar sociale huurwoningen tot de liberalisatiegrens tussen 2020 en 2030 volgens het economische basisscenario, zoals ook beschreven in paragraaf 5.1. Echter, wanneer het scheefheidspercentage

weer toeneemt tot 16%, zoals in 2018, dan ontstaat er toch een opgave van 60 woningen tot de liberalisatiegrens.

tabel 5-7 Ontwikkeling behoefte aan corporatiewoningen tot €737 van 2020 tot 2030 bij de economische basisvariant en verschillende scheefheidspercentages in Borne

Borne	scenario	goedkope scheefheid	A. doelgroep sociale huur	B. midden- en hogere inkomens	behoefte (A +B)
2020	huidige situatie	16%	1.780	330	2110
2030	situatie 2018	19%	1.940	460	2400
	stabiel	**16%**	**1.940**	**370**	**2310**
	afname	14%	1.940	320	2260
2020 - 2030	situatie 2018	19%	160	130	290
	stabiel	**16%**	**160**	**40**	**200**
	afname	14%	160	-10	150

Bron: RIGO woningmarktsimulatie

tabel 5-8 Ontwikkeling behoefte aan corporatiewoningen tot €737 van 2020 tot 2030 bij de economische basisvariant en verschillende scheefheidspercentages in Hengelo

Hengelo	scenario	goedkope scheefheid	A. doelgroep sociale huur	B. midden- en hogere inkomens	behoefte (A +B)
2020	huidige situatie	14%	9.790	1.630	11.420
2030	situatie 2018	16%	9.640	1.840	11.480
	stabiel	14%	9.640	1.570	11.210
	afname	12%	9.640	1.310	10.950
2020 - 2030	situatie 2018	16%	-150	210	60
	stabiel	14%	-150	-60	-210
	afname	12%	-150	-320	-470

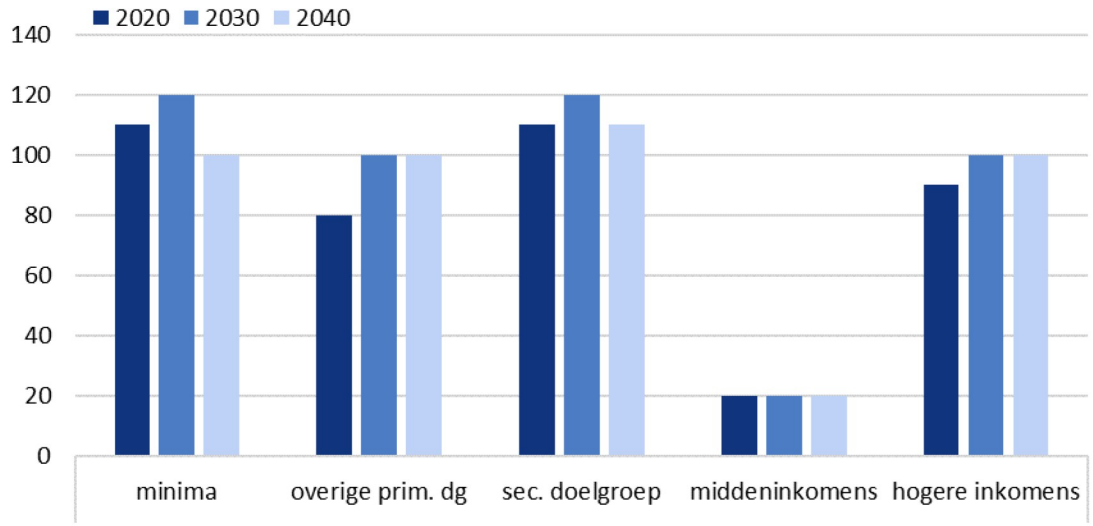
Bron: RIGO woningmarktsimulatie

5.4 Ontwikkeling behoefte aan particuliere huurwoningen

Bij de raming van de benodigde huurvoorraad voor de opvang van de doelgroep in de vorige paragraaf, is ervan uitgegaan dat de particuliere huursector de inkomensgroepen in gelijke mate zal blijven bedienen als op dit moment (constante woonpatronen). Een afname van de bijdrage van de particuliere huursector zal leiden tot een grotere benodigde omvang van de sociale huurwoningvoorraad tot €737.

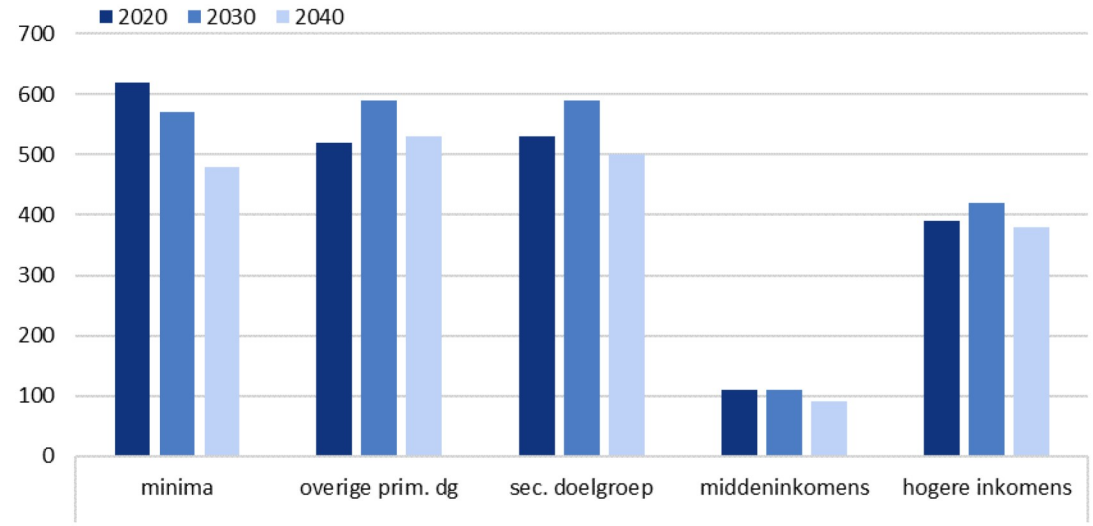
Uitgaande van de bevolkingssamenstelling in 2030 en 2040 neemt de behoefte aan particuliere huurwoningen tot de liberalisatiegrens eerst licht toe en vervolgens weer grotendeels af onder de doelgroep tot € 39.055. Deze ontwikkeling doet zich voor in beide gemeenten (figuur 5-1 en figuur 5-2). De trend van de afgelopen jaren zal zich over het algemeen voortzetten en de doelgroepen zullen ongeveer in dezelfde mate afhankelijk zijn van de particuliere huursector.

figuur 5-1 Ontwikkeling woningbehoefte inkomensgroepen in de particuliere huursector tot de liberalisatiegrens (€737) in 2030 en 2040 in Borne



Bron: RIGO woningmarktsimulatie

figuur 5-2 Ontwikkeling woningbehoefte inkomensgroepen in de particuliere huursector tot de liberalisatiegrens (€737) in 2030 en 2040 in Hengelo



Bron: RIGO woningmarktsimulatie

5.5 Samenvatting

Hieronder vatten we de belangrijkste resultaten uit dit hoofdstuk per gemeente samen:

Borne

- Volgens onze trendmatige woningbehoefteraming neemt de behoefte aan corporatiewoningen onder de liberalisatiegrens (€737) in Borne tot 2030 toe met circa 140 woningen. Daarna neemt de behoefte weer af, als gevolg van de verwachte krimp van het aantal huishoudens.

- De toename van de behoefte tot 2030 manifesteert zich met name in het segment tussen de kwaliteitskortingsgrens tot de eerste aftoppingsgrens.
- Als de koopkrachtontwikkeling de komende jaren tegenvalt, neemt de behoefte aan corporatiewoningen in het sociale segment (en de goedkopere huurklassen daarbinnen) tot 2030 sterker toe.
- Daarnaast is de behoefte aan corporatiewoningen ook afhankelijk van de goedkope scheefheid en de mate waarin particuliere verhuurders woningen in het sociale huursegment blijven aanbieden.

Hengelo

- Volgens onze trendmatige woningbehoefteraming neemt de behoefte aan corporatiewoningen onder de liberalisatiegrens (€737) in Hengelo tot 2030 af met circa 180 woningen. Ook daarna is sprake van een krimpende behoefte.
- De afname van de behoefte tot 2030 manifesteert zich in alle huurprijssegmenten, inclusief de vrije sector.
- Als de koopkrachtontwikkeling de komende jaren tegenvalt, neemt de behoefte aan corporatiewoningen in het sociale segment (en de goedkopere huurklassen daarbinnen) tot 2030 wel toe.
- Daarnaast is de behoefte aan corporatiewoningen ook afhankelijk van de goedkope scheefheid en de mate waarin particuliere verhuurders woningen in het sociale huursegment blijven aanbieden.

6 Woonlasten en bestedingsruimte van huurders

In dit hoofdstuk bieden we inzicht in de woonlasten van huurders van Welbions en gaan we aan de hand van hun bestedingsruimte in op eventuele betaalrisico's.

6.1 Actuele woonlasten

Onder woonlasten worden de volgende kostenposten verstaan: huur, gas, water, elektriciteit, lokale belasting en waterschapsbelasting. Onder de netto huurlasten 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.

Voor een doorsnee huurder van Welbions in Borne bedragen de woonlasten €595 per maand (tabel 6-1). Het grootste gedeelte van dit bedrag bestaat uit de netto huur: €420. Ook de energierekening is van wezenlijke omvang: het mediane bedrag dat wordt betaald aan energiekosten voor sociale huurders in Borne is €120 per maand. Daarnaast wordt maandelijks ongeveer €45 betaald aan lokale lasten, zoals rioolheffing en zuiveringsheffing en aan water.

In Hengelo zijn de woonlasten voor een doorsnee huurder van Welbions €540 per maand (tabel 6-2). De mediane netto huur per maand bedraagt €360. Daarnaast, vergelijkbaar met de woonlasten in Borne, betaalt een doorsnee huurder €115 per maand aan energiekosten en ongeveer €55 per maand aan lokale lasten, zoals rioolheffing, zuiveringsheffing en water.

tabel 6-1 Woonlasten, besteedbaar huishoudensinkomen en woonquotes van huurders van sociale huurwoningen van Welbions (tot €737) in Borne, bedragen per maand en percentages (in medianen[8]) per inkomensgroep 2020

Borne	minima	overig prim. dg.	secund. doelgr.	midden-inkomens	hogere inkomens	totaal
netto huurlasten (na aftrek HT)	€ 280	€ 355	€ 545	€ 605	€ 595	€ 420
gas en elektriciteit	€ 125	€ 115	€ 115	€ 125	€ 145	€ 120
lokale lasten en water	€ 45	€ 45	€ 45	€ 60	€ 60	€ 45
totale woonlasten	**€ 465**	**€ 535**	**€ 715**	**€ 775**	**€ 785**	**€ 595**
besteedbaar inkomen	€ 1.170	€ 1.585	€ 1.915	€ 2.540	€ 3.280	€ 1.670
huurquote	24%	23%	28%	24%	17%	24%
energiequote	9%	7%	6%	4%	4%	7%
belastingquote	4%	3%	3%	2%	2%	3%
woonquote	**37%**	**34%**	**36%**	**31%**	**23%**	**34%**

Bron: Welbions, Gemeenten Hengelo en Borne, RIGO woningmarktsimulatie

8 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.

tabel 6-2 Woonlasten, besteedbaar huishoudensinkomen en woonquotes van huurders van sociale huurwoningen van Welbions (tot €737) in Hengelo, bedragen per maand en percentages (in medianen[9]) per inkomensgroep 2020

Hengelo	minima	overig prim. dg.	secund. doelgr.	midden-inkomens	hogere inkomens	totaal
netto huurlasten (na aftrek HT)	€ 275	€ 320	€ 520	€ 555	€ 580	€ 360
gas en elektriciteit	€ 120	€ 115	€ 110	€ 115	€ 140	€ 115
lokale lasten en water	€ 50	€ 55	€ 55	€ 65	€ 65	€ 55
totale woonlasten	**€ 450**	**€ 500**	**€ 690**	**€ 740**	**€ 790**	**€ 540**
besteedbaar inkomen	€ 1.090	€ 1.500	€ 1.865	€ 2.445	€ 3.400	€ 1.620
huurquote	24%	22%	27%	21%	17%	23%
energiequote	10%	7%	6%	4%	4%	7%
belastingquote	4%	4%	3%	2%	2%	3%
woonquote	**39%**	**33%**	**35%**	**28%**	**23%**	**34%**

Bron: Welbions, Gemeenten Hengelo en Borne, RIGO woningmarktsimulatie

De woonquotes (de woonlasten in relatie tot het inkomen) laten geen grote veranderingen zien ten opzichte van 2018. Ook tussen de gemeente zijn geen grote verschillen zichtbaar. Volgens verwachting ligt de woonquote voor huishoudens met een inkomen onder sociaal minimum het hoogst, gevolgd door de primaire en secundaire doelgroepen . De woonquote neemt af, naarmate het inkomen hoger is. De woonlasten beslaan dus een kleiner deel van het inkomen voor huishoudens met een hoger inkomen.

In tabel 6-3 en tabel 6-4 zijn de woonlasten en woonquotes van huurders die behoren tot de (primaire of secundaire) doelgroep verder uitgesplitst naar huishoudengroepen.

9 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.

tabel 6-3 Woonlasten, besteedbaar huishoudensinkomen en woonquotes van huurders van sociale huurwoningen van Welbions (tot €737) uit de (primaire of secundaire) doelgroep in Borne, bedragen per maand en percentages (in medianen) per huishoudensgroep, 2020

Borne	1ps tot 65 jaar	1ps 65+	2ps tot 65 jaar	2ps 65+	gezin	totaal
netto huurlasten (na aftrek HT)	€ 445	€ 350	€ 470	€ 355	€ 365	€ 375
gas en elektriciteit	€ 105	€ 110	€ 125	€ 135	€ 140	€ 120
lokale lasten en water	€ 45	€ 45	€ 60	€ 60	€ 60	€ 45
totale woonlasten	**€ 535**	**€ 515**	**€ 700**	**€ 545**	**€ 580**	**€ 545**
besteedbaar huishoudensinkomen	€ 1.420	€ 1.425	€ 2.135	€ 1.930	€ 1.935	€ 1.600
huurquote	28%	25%	22%	18%	20%	24%
energiequote	7%	7%	6%	7%	7%	7%
belastingquote	3%	3%	3%	3%	3%	3%
woonquote	**39%**	**36%**	**29%**	**29%**	**31%**	**35%**

Bron: Welbions, Gemeenten Hengelo en Borne, RIGO woningmarktsimulatie

tabel 6-4 Woonlasten, besteedbaar huishoudensinkomen en woonquotes van huurders van sociale huurwoningen van Welbions (tot €737) uit de (primaire of secundaire) doelgroep in Hengelo, bedragen per maand en percentages (in medianen) per huishoudensgroep, 2020

Hengelo	1ps tot 65 jaar	1ps 65+	2ps tot 65 jaar	2ps 65+	gezin	totaal
netto huurlasten (na aftrek HT)	€ 300	€ 360	€ 385	€ 380	€ 310	€ 330
gas en elektriciteit	€ 105	€ 115	€ 130	€ 130	€ 130	€ 115
lokale lasten en water	€ 50	€ 50	€ 65	€ 65	€ 65	€ 55
totale woonlasten	**€ 465**	**€ 525**	**€ 575**	**€ 570**	**€ 525**	**€ 510**
besteedbaar huishoudensinkomen	€ 1.080	€ 1.465	€ 1.905	€ 1.985	€ 1.805	€ 1.520
huurquote	27%	24%	19%	19%	18%	24%
energiequote	8%	8%	7%	6%	7%	7%
belastingquote	4%	4%	3%	3%	4%	4%
woonquote	**39%**	**37%**	**29%**	**30%**	**30%**	**35%**

Bron: Welbions, Gemeenten Hengelo en Borne, RIGO woningmarktsimulatie

6.2 Bestedingsruimte op basis van 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. In deze studie wordt aangesloten op de referentiecijfers van het Nibud. Het Nibud levert referentiebedragen volgens twee varianten:

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

In tabel 6-5 en tabel 6-6 is de bestedingsruimte voor woonlasten weergegeven: van het besteedbaar inkomen van de huurders zijn de kosten voor het primaire levensonderhoud volgens de basis-variant en de adviesvariant afgetrokken. 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 6-5 Bestedingsruimte voor woonlasten van huurders van sociale huurwoningen van Welbions (tot €737) in Borne, basis- en adviesvariant, bedragen per maand (medianen) per inkomensgroep, 2020

Borne	minima	overig prim. dg.	secund. doelgr.	midden-inkomens	hogere inkomens	totaal
basisvariant	€ 520	€ 800	€ 1.160	€ 1.590	€ 2.265	€ 885
adviesvariant	€ 520	€ 735	€ 935	€ 1.245	€ 1.845	€ 775

Bron: RIGO woningmarktsimulatie

tabel 6-6 Bestedingsruimte voor woonlasten van huurders van sociale huurwoningen van Welbions (tot €737) in Hengelo, basis- en adviesvariant, bedragen per maand (medianen) per inkomensgroep, 2020

Hengelo	minima	overig prim. dg.	secund. doelgr.	midden-inkomens	hogere inkomens	totaal
basisvariant	€ 425	€ 730	€ 1.130	€ 1.630	€ 2.320	€ 825
adviesvariant	€ 415	€ 685	€ 905	€ 1.280	€ 1.845	€ 740

Bron: RIGO woningmarktsimulatie

De bestedingsruimte voor woonlasten van een doorsnee corporatiehuurder in Hengelo bedraagt volgens de basisvariant €825 per maand en volgens de adviesvariant €740. In Borne liggen deze bedragen wat hoger, op respectievelijk €885 en €775 per maand. Van dit bedrag moet niet alleen de (netto) huur, maar ook de energielasten, lokale lasten en waterschapsbelasting betaald worden.

In tabel 6-7 en tabel 6-8 is de bestedingsruimte voor woonlasten van huurders die behoren tot de (primaire of secundaire) doelgroep verder uitgesplitst naar huishoudengroepen.

tabel 6-7 Bestedingsruimte voor woonlasten van huurders van sociale huurwoningen van Welbions (tot €737) uit de (primaire of secundaire) doelgroep in Borne, basis- en adviesvariant, bedragen per maand (medianen) per huishoudensgroep, 2020

Borne	1ps tot 65 jaar	1ps 65+	2ps tot 65 jaar	2ps 65+	gezin	totaal
basisvariant	€ 760	€ 755	€ 1.070	€ 840	€ 800	€ 780
adviesvariant	€ 690	€ 690	€ 915	€ 800	€ 770	€ 715

Bron: RIGO woningmarktsimulatie

tabel 6-8 Bestedingsruimte voor woonlasten van huurders van sociale huurwoningen van Welbions (tot €737) uit de (primaire of secundaire) doelgroep in Hengelo, basis- en adviesvariant, bedragen per maand (medianen) per huishoudensgroep, 2020

Hengelo	1ps tot 65 jaar	1ps 65+	2ps tot 65 jaar	2ps 65+	gezin	totaal
basisvariant	€ 420	€ 795	€ 840	€ 900	€ 655	€ 700
adviesvariant	€ 410	€ 715	€ 795	€ 830	€ 620	€ 660

Bron: RIGO woningmarktsimulatie

6.3 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. Of huishoudens betalingsproblemen hebben, is mede afhankelijk van hoe goed huishoudens met geld om kunnen gaan. 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.

In de onderstaande tabellen is het aandeel huishoudens met een betaalrisico weergegeven volgens de basis- en adviesvariant: in tabel 6-9 en tabel 6-10 per inkomensgroep en in tabel 6-11 en tabel 6-12 per huishoudengroep binnen de doelgroep.

tabel 6-9 Huurders van sociale huurwoningen van Welbions (tot €737) in Borne met een betaalrisico, basis- en adviesvariant, percentages per inkomensgroep, 2020

Borne	minima	overig prim. dg.	secund. doelgr.	midden-inkomens	hogere inkomens	totaal
basisvariant	42%	11%	8%	0%	0%	16%
adviesvariant	42%	12%	14%	0%	0%	18%

Bron: RIGO woningmarktsimulatie

tabel 6-10 Huurders van sociale huurwoningen van Welbions (tot €737) in Hengelo met een betaalrisico, basis- en adviesvariant, percentages per inkomensgroep, 2020

Hengelo	minima	overig prim. dg.	secund. doelgr.	midden-inkomens	hogere inkomens	totaal
basisvariant	54%	14%	4%	0%	0%	21%
adviesvariant	55%	19%	8%	1%	0%	23%

Bron: RIGO woningmarktsimulatie

Het aandeel huishoudens met betaalrisico's is in Hengelo groter dan in Borne. Bovendien is het aandeel huishoudens met een betaalrisico vooral in Hengelo toegenomen ten opzichte van 2018. Betaalrisico's doen zich voornamelijk voor onder huishoudens met een inkomen onder het sociaal minimum, huishoudens tot 65 jaar en gezinnen. Binnen de secundaire doelgroep en stellen tot 65 jaar is het aandeel huishoudens met een betaalrisico gestegen ten opzichte van 2018.

tabel 6-11 Huurders van sociale huurwoningen van Welbions (tot €737) uit de (primaire of secundaire) doelgroep in Borne met een betaalrisico, basis- en adviesvariant, percentages per huishoudensgroep 2020

Borne	1ps tot 65 jaar	1ps 65+	2ps tot 65 jaar	2ps 65+	gezin	totaal
basisvariant	32%	9%	26%	5%	31%	18%
adviesvariant	35%	12%	27%	6%	32%	21%

tabel 6-12 Huurders van sociale huurwoningen van Welbions (tot €737) uit de (primaire of secundaire) doelgroep in Hengelo met een betaalrisico, basis- en adviesvariant, percentages per huishoudensgroep 2020

Hengelo	1ps tot 65 jaar	1ps 65+	2ps tot 65 jaar	2ps 65+	gezin	totaal
basisvariant	40%	4%	36%	12%	30%	24%
adviesvariant	44%	7%	39%	12%	32%	27%

Bron: RIGO woningmarktsimulatie

6.4 Samenvatting

Hieronder vatten we de belangrijkste resultaten uit dit hoofdstuk per gemeente samen:

Borne

- De totale woonlasten voor een doorsnee huurder bedragen in 2020 €595 per maand. Daarmee zijn de woonlasten licht gedaald ten opzichte van 2018 (€605).
- De woonlasten van een doorsnee huurder bedragen ongeveer een derde van zijn besteedbaar inkomen. Hoewel de primaire en secundaire doelgroep relatief lage woonlasten (in euro's) hebben, zijn hun woonquotes relatief hoog.
- Een doorsnee huurder met een inkomen onder het sociaal minimum kan in totaal €520 aan woonlasten besteden. Huurders met een hoger inkomen hebben een grotere bestedingsruimte.
- 16% tot 18% van de huurders van sociale huurwoningen van Welbions heeft een betaalrisico. Bij de minima is dat circa 42%.

Hengelo

- De totale woonlasten voor een doorsnee huurder bedragen in 2020 €540 per maand. Daarmee zijn de woonlasten licht gedaald ten opzichte van 2018 (€545).
- De woonlasten van een doorsnee huurder bedragen ongeveer een derde van zijn besteedbaar inkomen. Hoewel de primaire en secundaire doelgroep relatief lage woonlasten (in euro's) hebben, zijn hun woonquotes relatief hoog.
- Een doorsnee huurder met een inkomen onder het sociaal minimum kan in totaal circa €420 aan woonlasten besteden. Huurders met een hoger inkomen hebben een grotere bestedingsruimte.
- 21% tot 23% van de huurders van sociale huurwoningen van Welbions heeft een betaalrisico. Bij de minima is dat circa 55%.

7 Beschikbaarheid en schaarste

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 2020 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 de 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 jaar 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 WoningNet[10]. Op basis van de WoningNet-gegevens brengen we allereerst de ontwikkeling van de vraag en het aanbod in Hengelo en Borne[11] in beeld (paragraaf 7.1). Vervolgens laten we zien welke groepen woningzoekenden een woning toegewezen hebben gekregen (paragraaf 7.2). In paragraaf 7.3 gaan we in op de slaagkansen en inschrijftijden van de woningzoekenden.

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

11 De cijfers over Borne zijn vanaf juni 2016 (aansluiting bij WoningNet).

7.1 Vraag en aanbod

Actief woningzoekenden

De vraag naar sociale huurwoningen brengen we in beeld door te kijken naar de actief woningzoekenden: woningzoekenden die in het betreffende jaar op ten minste één woning in de betreffende gemeente hebben gereageerd.

In 2019 waren in Borne 985 woningzoekenden actief en in Hengelo 3.801. Deze aantallen liggen veel hoger dan in 2016; toen waren respectievelijk 716 en 3.216 woningzoekenden actief. Voor Borne is het aantal in 2016 niet goed vergelijkbaar met latere jaren, omdat Borne pas vanaf juni 2016 is aangesloten bij WoningNet. Deze stijging van de vraag naar sociale huurwoningen in Hengelo is conform de landelijke trend.

tabel 7-1 Aantal actief woningzoekenden per gemeente, 2016-2019

	2016	2017	2018[12]	2019
Borne	716	1.049	*1.064*	985
Hengelo	3.216	3.573	*3.666*	3.801

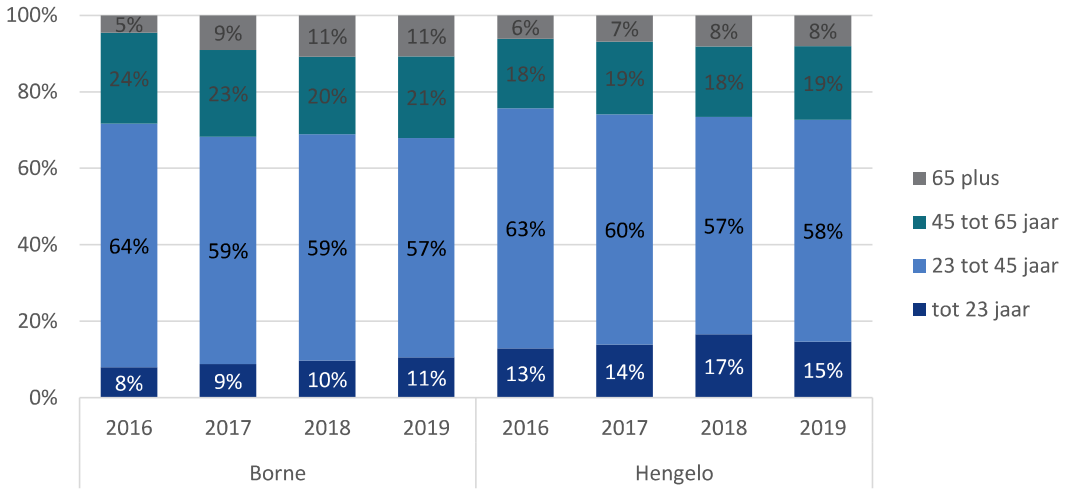
Bron: WoningNet, bewerking RIGO

Het overgrote deel van de woningzoekenden behoort tot de primaire doelgroep: in 2019 81% in Borne en 84% in Hengelo. De overige woningzoekenden vallen onder de secundaire doelgroep: 16% in Borne en 14% in Hengelo. Er reageren nauwelijks woningzoekenden met een laag middeninkomen op WoningNet-advertenties en hogere inkomens al helemaal niet. Deze groepen komen door de huurinkomensnormen ook niet of nauwelijks in aanmerking voor een corporatiewoning.

De meeste actief woningzoekenden zijn 23 tot 45 jaar oud. Binnen de actief woningzoekenden is het aandeel jongeren tot 23 jaar de afgelopen jaren in beide gemeenten licht gestegen. In 2019 bedroeg het percentage jongeren 11% in Borne en 15% in Hengelo. Ook het aandeel ouderen vanaf 65 jaar stijgt de laatste jaren. In 2019 was 32% van de actief woningzoekenden in Borne en 27% van de actief woningzoekenden in Hengelo 65 jaar of ouder.

12 Vanwege de overgang van WoningNet op een nieuw datasysteem zijn de cijfers over actief woningzoekenden in 2018 een benadering van de werkelijke aantallen.

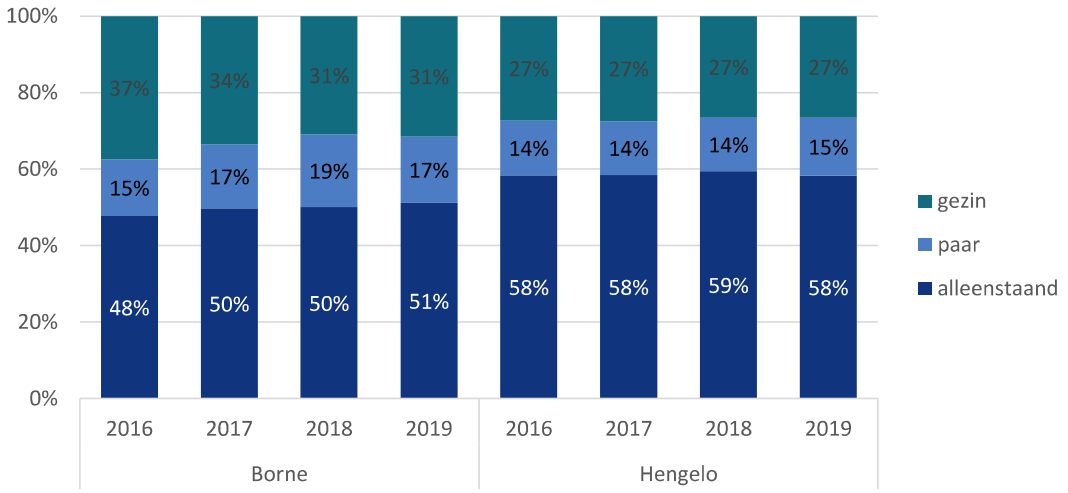
figuur 7-1 Actief woningzoekenden naar leeftijd, 2016-2019



Bron: WoningNet, bewerking RIGO

Alleenstaanden vormen in beide gemeenten de meerderheid van de woningzoekenden: 51% in Borne en 58% in Hengelo in 2019. In Borne is het aandeel gezinnen de afgelopen jaren gedaald: van 37% in 2016 naar 31% in 2019. In Hengelo is de huishoudenssamenstelling van de actief woningzoekenden al jaren stabiel.

figuur 7-2 Actief woningzoekenden naar huishoudensamenstelling, 2016-2019



Bron: WoningNet, bewerking RIGO

Verhuringen

Voor de ontwikkeling van het aanbod kijken we naar het aantal verhuringen. In 2019 zijn volgens de cijfers van WoningNet 904 woningen in Hengelo en 100 woningen in Borne verhuurd. In Hengelo is het aantal in 2019 vergelijkbaar met de jaren ervoor (tabel 7-2).

tabel 7-2 Aantal verhuurde corporatiewoningen per gemeente, 2016-2019

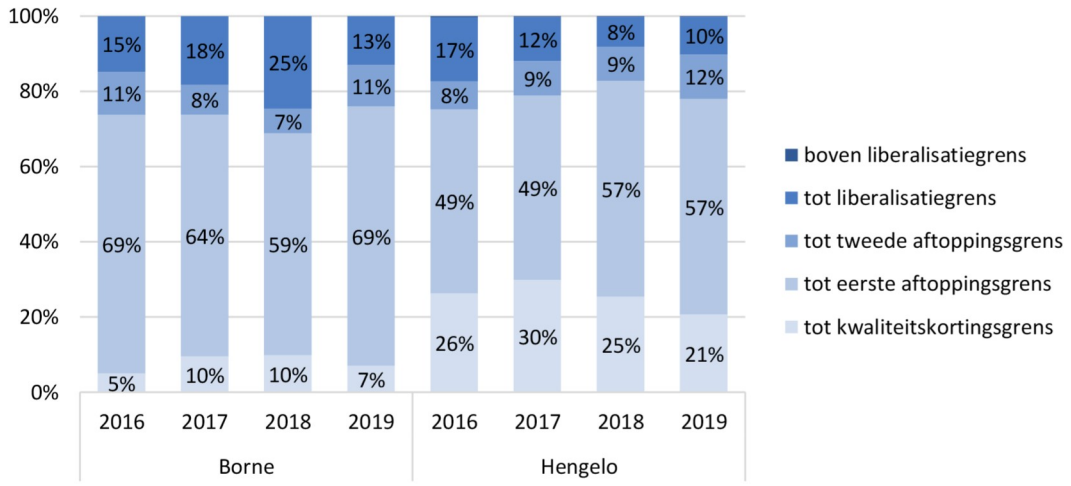
	2016	2017	2018	2019
Borne	61	126	122	100
Hengelo	933	914	849	904

Bron: WoningNet, bewerking RIGO

In figuur 7-3 is de ontwikkeling van het aanbod naar huurprijsklasse afgebeeld. Het gaat om de huurprijs die in het huurcontract is opgenomen. Sinds de invoering van passend toewijzen in 2016 hanteert Welbions bij sommige woningen een flexibel huurbeleid (tweehurenbeleid), waarbij de huurprijs zo nodig naar beneden wordt bijgesteld om aan de regels van passend toewijzen te voldoen en keuze te bieden. De hier afgebeelde huurprijzen zijn de huurprijzen die de nieuwe huurders daadwerkelijk betalen, na eventuele bijstelling.

In 2019 is ruim driekwart van de woningen in Hengelo en Borne verhuurd met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens. In beide gemeenten is dat vergelijkbaar met voorgaande jaren. Vergeleken met enkel 2018 is er in Hengelo wel een lichte afname te zien en in Borne juist een groei. Voor beide gemeenten geldt dat er in 2019 ten opzichte van 2018 minder woningen tot de kwaliteitskortingsgrens zijn verhuurd. In beide gemeenten worden via WoningNet niet of nauwelijks woningen in de vrije sector verhuurd.

figuur 7-3 Verhuurde woningen naar huurklasse (o.b.v. contracthuur), 2016-2019



Bron: WoningNet, bewerking RIGO

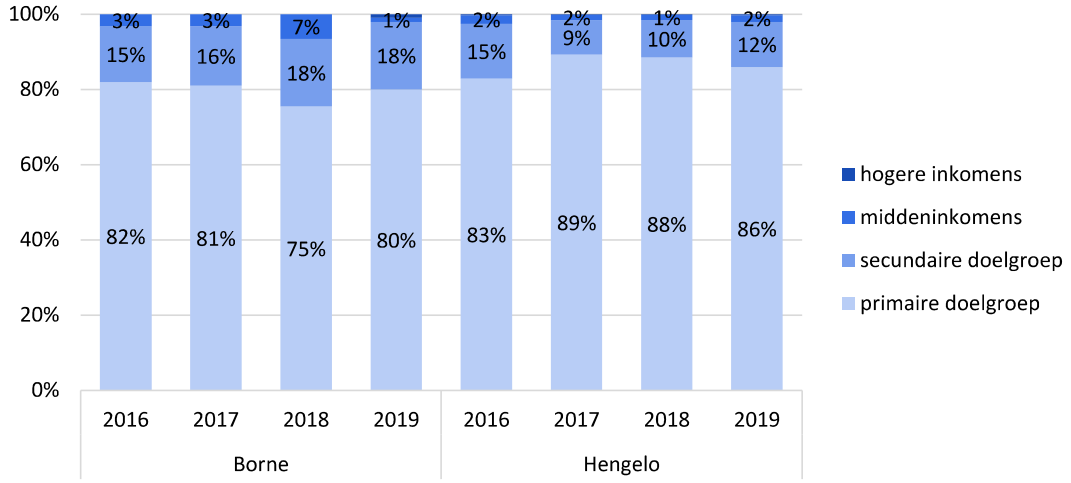
7.2 Toewijzingen

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 (zie figuur 7-4). Dit aandeel is de afgelopen jaren op en neer gegaan. In 2017 en 2018 werden er vergeleken met voorgaande jaren relatief veel woningen toegewezen aan huishoudens binnen de primaire doelgroep (89% en 88%), in 2019 is dit aandeel weer licht gedaald naar 86%. Ook in Borne zijn de meeste corporatiewoningen toe-

gewezen aan de primaire doelgroep; afgezien van een dip in 2018 is dit percentage de afgelopen jaren rond de 81% blijven hangen. Er worden in beide gemeenten nauwelijks woningen toegewezen aan huishoudens met een laag middeninkomen of een hoger inkomen.

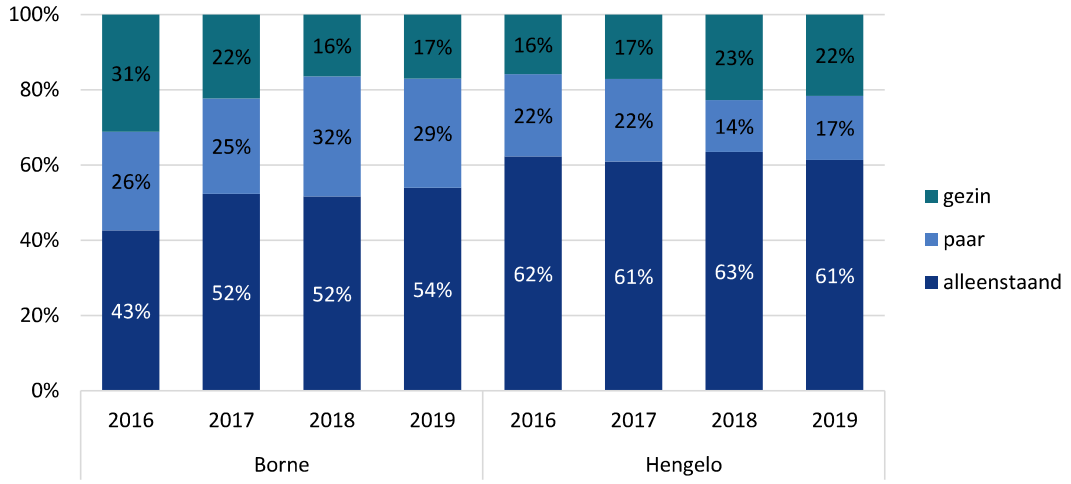
figuur 7-4 Toewijzingen naar inkomensgroep, 2016-2019



Bron: WoningNet, bewerking RIGO

De meerderheid van de Hengelose sociale huurwoningen is tussen 2016 en 2019 toegewezen aan alleenstaanden. Het aandeel paren is in deze periode gedaald, terwijl dat van gezinnen juist gegroeid is. In Borne is in 2019 54% van de woningen toegewezen aan alleenstaanden. Ten opzichte van voorgaande jaren betekent dit een lichte toename. Het aandeel van gezinnen is de afgelopen jaren juist gedaald, naar 17% in 2019.

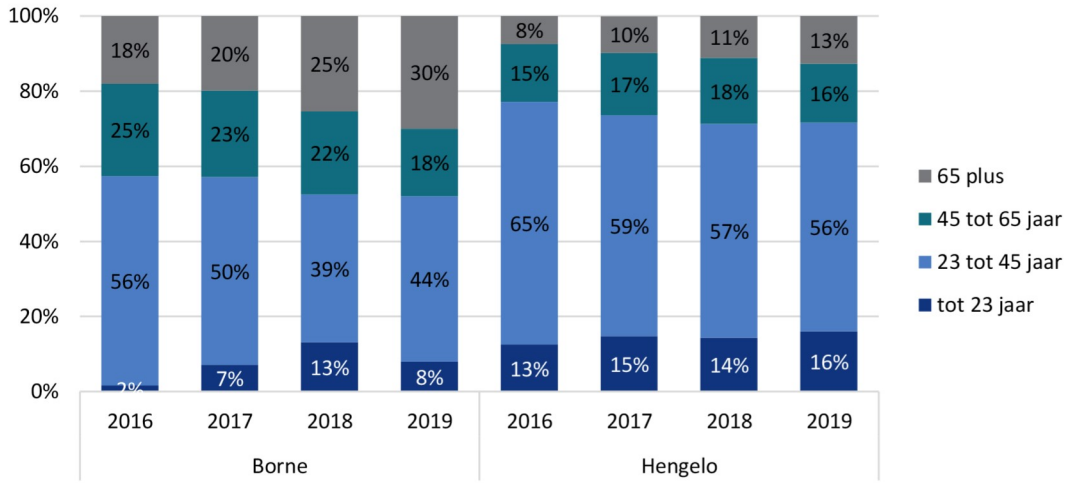
figuur 7-5 Toewijzingen naar huishoudenssamenstelling, 2016-2019



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 7-6). Hun aandeel is de afgelopen jaren wel gedaald. Het aandeel van 65-plussers is relatief laag, maar tussen 2016 en 2019 wel gestegen van 8% naar 13%. In Borne ligt dit aandeel hoger: 30% in 2019. Het is ook relatief sterk gestegen in de afgelopen jaren. Het aandeel van 23- tot 45-jarigen en 45- tot 65-jarigen is juist gedaald.

figuur 7-6 Toewijzingen naar leeftijd, 2016-2019



Bron: WoningNet, bewerking RIGO

7.3 Slaagkans, inschrijftijd en zoektijd

Om inzicht te bieden in de (ont)spanning van de sociale huurmarkt in Hengelo en Borne kijken we in deze paragraaf naar drie indicatoren: de slaagkans, de inschrijftijd en de zoektijd.

Slaagkansen

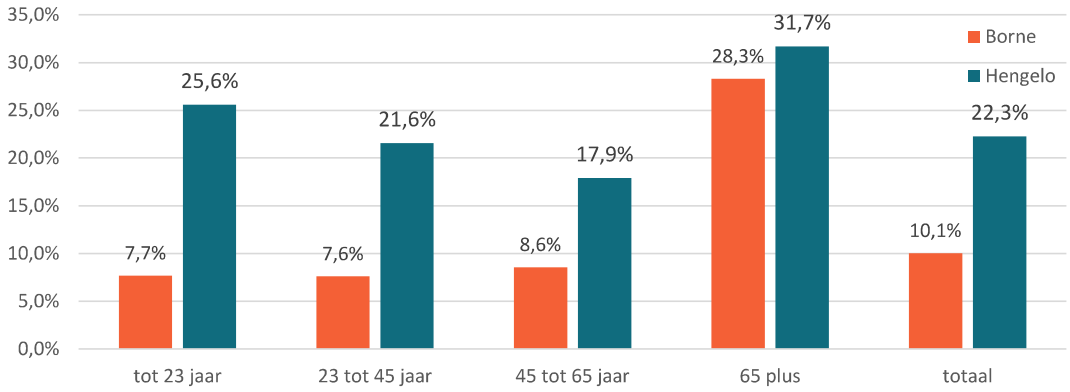
De slaagkans wordt berekend door het aantal toewijzingen te delen door het aantal actief woningzoekenden en geeft dus de verhouding weer tussen de geslaagde en de actieve woningzoekenden. De slaagkans zegt weinig over de kans van individuele woningzoekenden om een woning te vinden: die kans is immers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

In Hengelo zijn in 2019 846 woningen via advertenties[13] toegewezen, terwijl er in dat jaar 3.801 woningzoekenden actief waren. De slaagkans bedroeg dus 22,3%. In Borne zijn in 2019 99 geadverteerde woningen toegewezen op 985 actief woningzoekenden en was de slaagkans dus 10,1%. 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.

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

In figuur 7-7 zijn voor beide gemeenten de slaagkansen in 2019 per leeftijdsgroep afgebeeld. In Hengelo hebben de gemeente en Welbions afgesproken te streven naar een slaagkans van ten minste 20% voor alle groepen woningzoekenden. In 2019 hebben alle leeftijdsgroepen een slaagkans die boven deze norm ligt, behalve de groep tussen 45 en 65 jaar. Alleen 65-plussers hebben een hogere slaagkans[14]. In Borne ligt de slaagkans voor de meeste leeftijdsgroepen veel lager dan in Hengelo.

figuur 7-7 Slaagkansen van actief woningzoekenden in Borne en Hengelo in 2019, per leeftijdsgroep (aanbod en loting)



Bron: WoningNet, bewerking RIGO

De slaagkans in 2019 van actief woningzoekenden uit de primaire doelgroep bedraagt in Borne 9,9% en in Hengelo 23,4%. In Borne ligt de slaagkans van de secundaire doelgroep hoger: 11,2%; en in Hengelo lager: 15,9%.

Inschrijftijd

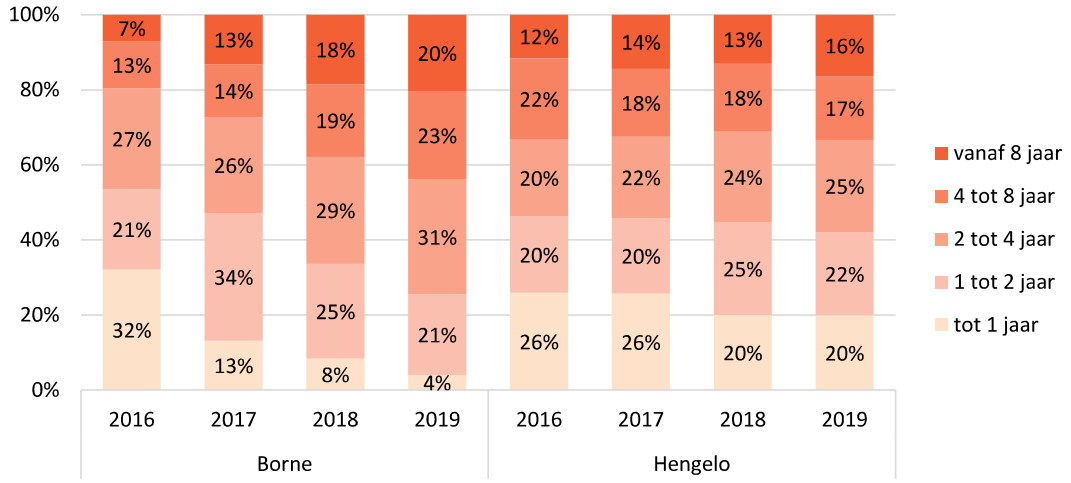
De inschrijftijd is in het aanbodmodel het criterium waarmee bepaald wordt welke woningzoekende als eerste aan de beurt komt: hoe meer inschrijftijd een woningzoekende heeft opgebouwd, hoe meer kans die maakt. In Hengelo is de gemiddelde inschrijftijd bij het accepteren van een woning in het aanbodmodel de afgelopen jaren gestegen van 4,2 jaar in 2016 naar 5,0 jaar in 2019[15]. In Borne is de gemiddelde inschrijftijd bij acceptatie nog sterker gestegen: van 3,0 jaar in (de tweede helft van) 2016 naar 5,5 jaar in 2019. Bij loting speelt de inschrijftijd geen rol bij de toewijzing. In 2019 hadden geslaagde woningzoekenden bij loting in zowel Hengelo als Borne een inschrijftijd van gemiddeld 0,6 jaar.

14 Het vergelijken van slaagkansen tussen leeftijdsgroepen is overigens een hachelijke onderneming, omdat de slaagkansen sterk beïnvloed worden door het zoekgedrag. Jongeren zijn doorgaans vaker actief op zoek, terwijl veel ouderen lange tijd passief ingeschreven staan. Daarom zien we in de meeste gebieden dat jongeren een veel lagere slaagkans hebben dan ouderen. Dat zegt niet veel over hun kansen om snel een woning te vinden.

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

Binnen deze gemiddelden is sprake van een aanzienlijke spreiding (zie figuur 7-8). Sommige woningzoekenden vinden een woning met meer dan 8 jaar opgebouwde inschrijftijd, anderen vinden binnen een jaar een woning. De afgelopen jaren is het aandeel woningzoekenden dat lang ingeschreven staat toegenomen en de groep die snel een woning vindt afgenomen.

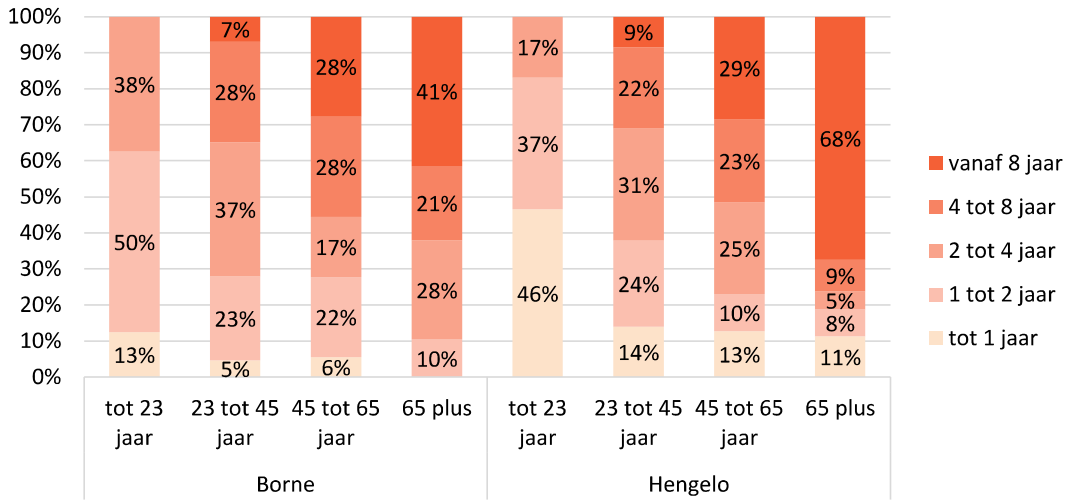
figuur 7-8 Inschrijftijd bij acceptatie van een woning (aanbodmodel en loting), 2016-2019



Bron: WoningNet, bewerking RIGO

De inschrijftijden hangen sterk samen met de leeftijd (zie figuur 7-9). Ouderen vanaf 65 jaar staan in Hengelo gemiddeld 12 jaar ingeschreven voordat zij een woning accepteren; in Borne 8 jaar. Zij schrijven zich vaak lang voordat zij willen (of moeten) verhuizen uit voorzorg in en bouwen daardoor veel inschrijftijd op. Jongeren 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). Gezinnen die een woning accepteren staan in Hengelo bijna twee keer zo lang ingeschreven als alleenstaanden.

figuur 7-9 Inschrijftijd bij acceptatie van een woning (aanbodmodel en loting), naar leeftijd, 2019



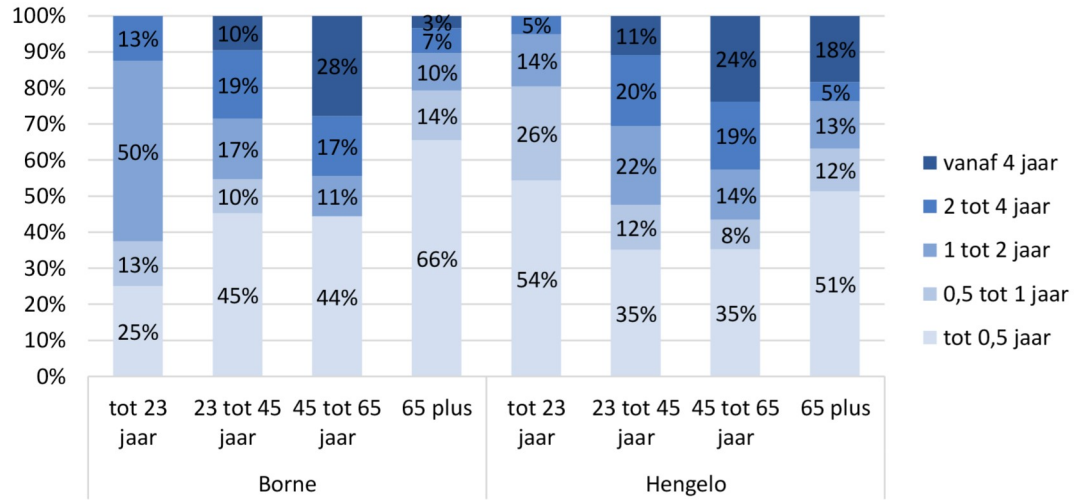
Bron: WoningNet, bewerking RIGO

Zoektijd

Woningzoekenden die ingeschreven staan bij WoningNet, zijn niet altijd actief op zoek naar een woning. Daarom brengen we naast de inschrijftijd ook de zoektijd in beeld. De zoektijd wordt gemeten vanaf de datum van de eerste reactie en geeft dus weer hoe lang woningzoekenden op advertenties hebben gereageerd, voordat zij een woning hebben gevonden. In 2019 was de gemiddelde zoektijd bij verhuring in Borne 1,4 jaar en in Hengelo 1,6 jaar; veel lager dus dan de gemiddelde inschrijfduur. Dat komt omdat veel woningzoekenden zich uit voorzorg inschrijven, voordat zij daadwerkelijk willen verhuizen.

Net als bij de inschrijftijd is er een flinke spreiding in de zoektijd. In beide gemeenten vindt de meerderheid van de woningzoekenden binnen een jaar na de eerste reactie een woning, maar reageert ook één op de tien woningzoekenden vier jaar of langer op advertenties. In figuur 7-10 is de spreiding van de zoektijd in 2019 uitgesplitst naar leeftijd. In beide gemeenten hebben de meeste ouderen vanaf 65 jaar binnen een half jaar zoeken een woning gevonden, mede dankzij de lange inschrijftijd die zij uit voorzorg gespaard hebben. Opnieuw zien we dat jongeren in Hengelo relatief snel een woning hebben gevonden.

figuur 7-10 Zoektijd bij acceptatie van een woning (aanbodmodel en loting), naar leeftijd, 2019



Bron: WoningNet, bewerking RIGO

7.4 Samenvatting

Hieronder vatten we de belangrijkste resultaten uit dit hoofdstuk per gemeente samen.

Borne

- Het aantal actief woningzoekenden in Borne is de afgelopen jaren licht gedaald van 1.049 in 2017 naar 985 in 2019. In 2019 behoorde 81% daarvan tot de primaire doelgroep.
- Het aantal verhuringen via WoningNet is in dezelfde periode eveneens gedaald, van 126 naar 100 verhuringen. Daarvan had in 2019 7% een contracthuur tot de kwaliteitskortingsgrens.
- In 2019 was de slaagkans van actief woningzoekenden 10,1%. De slaagkans van de primaire doelgroep bedroeg 9,9% en van de secundaire doelgroep 11,2%.

- De gemiddelde inschrijftijd bij acceptatie is gestegen van 3,0 jaar in de tweede helft van 2016 naar 5,5 jaar in 2019. Binnen dit gemiddelde is sprake van een grote spreiding.
- In 2019 bedroeg de gemiddelde zoektijd bij verhuring in Borne 1,4 jaar.

Hengelo

- Het aantal actief woningzoekenden in Hengelo is de afgelopen jaren gestegen van 3.216 in 2016 naar 3.801 in 2019. In 2019 behoorde 84% daarvan tot de primaire doelgroep.
- Het aantal verhuringen via WoningNet is in dezelfde periode gedaald van 933 naar 904 verhuringen. Daarvan had in 2019 21% een contracthuur tot de kwaliteitskortingsgrens.
- In 2019 was de slaagkans van actief woningzoekenden 22,3%. De slaagkans van de primaire doelgroep bedroeg 15,9% en van de secundaire doelgroep 23,4%.
- De gemiddelde inschrijftijd bij acceptatie is gestegen van 4,2 jaar in 2016 naar 5,0 jaar in 2019. Binnen dit gemiddelde is sprake van een grote spreiding.
- In 2019 bedroeg de gemiddelde zoektijd bij verhuring in Hengelo 1,6 jaar.

Schaarste

Vergeleken met veel andere gemeenten in Nederland liggen de slaagkansen in Borne en Hengelo hoger en de gemiddelde inschrijftijd en zoektijd relatief laag[16]. Volgens de Huisvestingswet is het aan de gemeenteraden om te beoordelen of er sprake is van (onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van) schaarste die de inzet van instrumenten uit die wet rechtvaardigt. De cijfers in dit hoofdstuk kunnen gebruikt worden om hierover een oordeel te vormen.

16 Stand van de woonruimteverdeling, RIGO in opdracht van ministerie van BZK, 2019.

8 Opgave voor toegankelijk wonen en zorg

Dit hoofdstuk biedt inzicht in de opgave voor wonen met zorg en toegankelijk wonen.

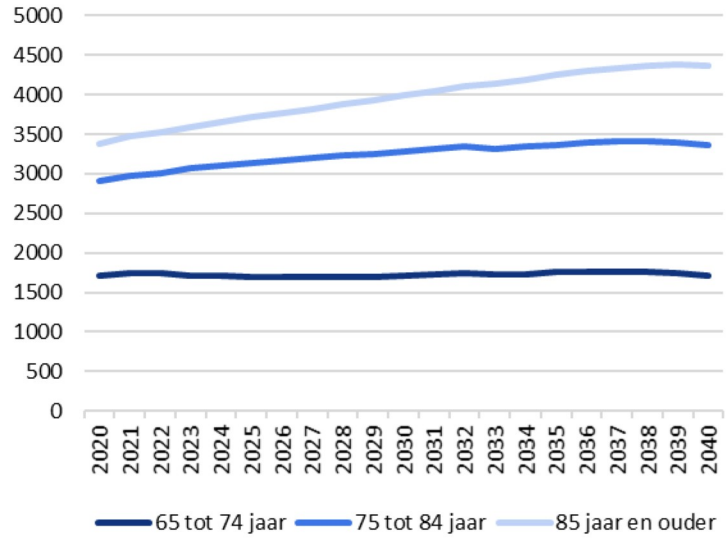
Net als in de rest van Nederland zal het aantal ouderen in Borne en Hengelo de komende jaren fors toenemen. Hierdoor gaan zij een belangrijkere rol spelen op de woningmarkt. Wonen met zorg komt steeds meer op de agenda van beleidsmakers en woningcorporaties. Dit is vooral ook van belang omdat er een steeds groter beroep wordt gedaan op de zelfredzaamheid van de inwoners. Van inwoners met beperkingen wordt vaker dan voorheen verwacht dat men zelfstandig blijft wonen. Daarbij komt bovendien dat ouderen erg honkvast zijn. Boven de 65 jaar wordt er maar weinig verhuisd en als men verhuist, hebben deze huishoudens vaak een voorkeur voor dezelfde sector.

Allereerst wordt de ontwikkeling van de groep ouderen in beeld gebracht. Vervolgens wordt aan de hand van het Zorgtredenmodel van de Nederlandse Zorgautoriteit gekeken naar de zorgvraag van 65-plussers. Als laatste wordt ingezoomd op ouderen die regulier wonen, maar wel een potentiële behoefte hebben aan een nultredenwoning, een aangepaste woning of een andere geschikte woonvorm.

8.1 Vergrijzing

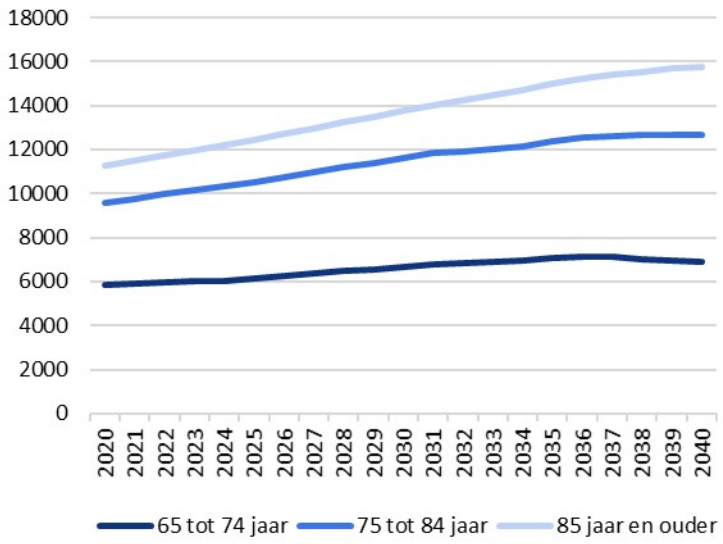
In figuur 8-1 en figuur 8-2 wordt de toename van de huishoudens van 65 jaar en ouder in de gemeente Borne en Hengelo gepresenteerd. Tot 2040 neemt in Borne het aantal huishoudens van 65 jaar en ouder met ongeveer 1.000 huishoudens toe. De groei zit met name in de leeftijdscategorieën boven de 75 jaar. In Hengelo is deze toename ongeveer 4.500 huishoudens tot 2040.

figuur 8-1 Prognose ontwikkeling huishoudens 65 jaar en ouder in Borne



Bron: ABF Primosprognose 2019, bewerking RIGO

figuur 8-2 Prognose ontwikkeling huishoudens 65 jaar en ouder in Hengelo

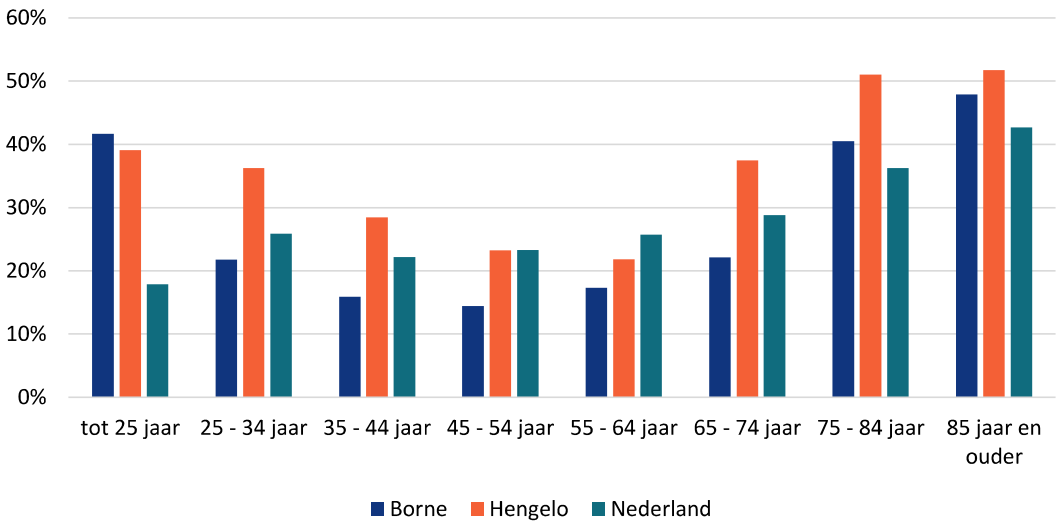


Bron: ABF Primosprognose 2019, bewerking RIGO

Huidige woonsituatie

Van de huidige ouderen in Hengelo en Borne woont een relatief groot deel in een sociale huurwoning (zie figuur 8-3). Met name ouderen vanaf 75 jaar huren vaker een corporatie-woning dan andere leeftijdsgroepen en leeftijdsgenoten in de rest van Nederland. Ook in de toekomst zullen veel ouderen op de sociale huursector aangewezen zijn en daarbij mogelijk op zoek zijn/gaan naar een geschikte woning met zorg.

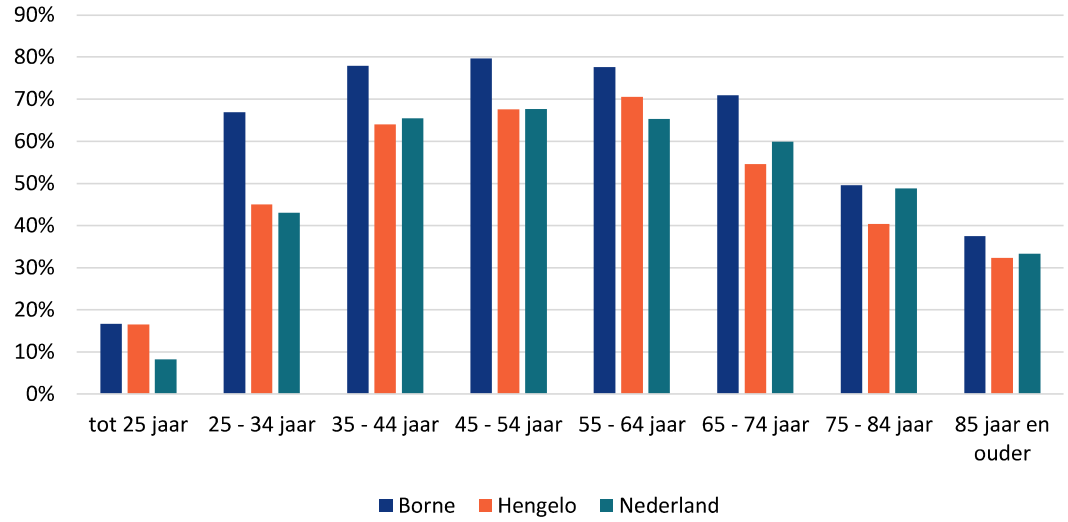
figuur 8-3 Aandeel huurders in de corporatiesector per leeftijdsklasse, in Borne, Hengelo en Nederland, 2020



Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

In figuur 8-4 is per leeftijdsklasse te zien hoeveel huishoudens in Borne en Hengelo in een koopwoning wonen. Duidelijk zichtbaar is dat de naoorlogse babyboomgeneratie veelal in de koopsector woont. De piek ligt in 2020 bij bewoners tussen de 45 en 64 jaar.

figuur 8-4 Aandeel eigenaar-bewoners per leeftijdsklasse, in Borne, Hengelo en Nederland, 2020



Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

Zoals de figuren hierboven laten zien, ligt in de huidige situatie het kantelpunt in de verdeling tussen huur en koop bij huishoudens tussen de 65 en 75 jaar. Veel 55-plussers wonen anno 2020 in de koopsector. Voor huishoudens tussen 65 en 74 jaar is de verdeling tussen sociale huur en koop ongeveer gelijk en huishoudens van 75 plus wonen relatief vaker in de corporatiesector.

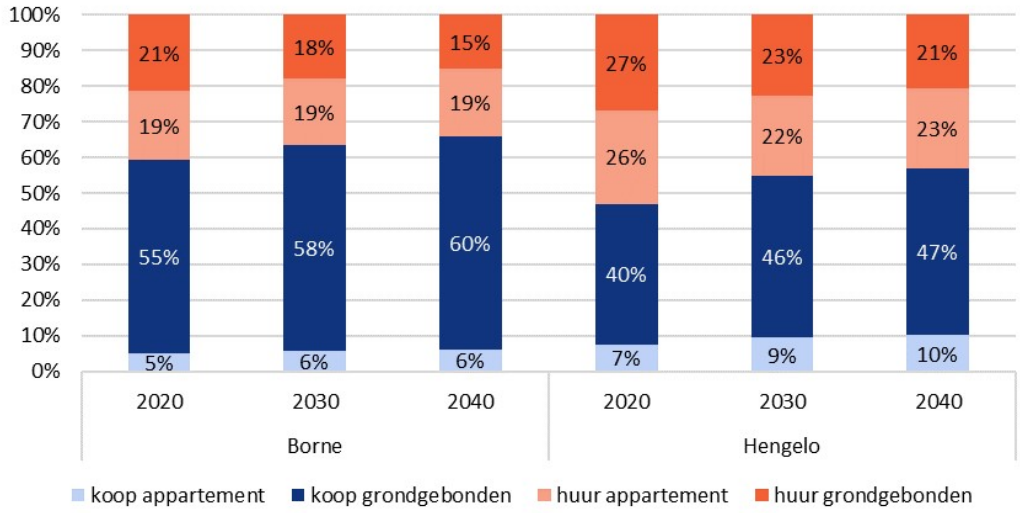
Toekomstige woonsituatie

Als de (meeste) ouderen in een koopwoning blijven wonen, dan neemt het aandeel 65-plussers in grondgebonden koopwoningen alleen maar verder toe. Met name de woonsituatie van de 75-plussers zal in de toekomst veranderen. In figuur 8-5 is te zien dat het verwachte aandeel van ouderen dat in een koopwoning woont, tot 2040 toeneemt tot 66% in Borne en 57% in Hengelo.

Aan de andere kant neemt het aandeel ouderen in (met name grondgebonden) huurwoningen af als gevolg van sterfte van de huidige oudere huurders. Het is dan ook de koopsector waar de vergrijzing zich met name zal manifesteren en waar de aanpasbehoefte en behoefte aan ondersteuning zal toenemen.

Relatief zullen er steeds minder ouderen in de huursector wonen, maar het aantal huurders in de leeftijd van 65 jaar of ouder neemt wel toe. In Hengelo komen er in de periode 2020 tot 2040 volgens het basisscenario 840 65-plussers bij (waarvan 650 in corporatiehuur) en in Borne 130 (waarvan 100 in corporatiehuur). Echter, de toename in de koopsector ligt nog een stuk hoger.

figuur 8-5 Woonsituatie van huishoudens van 65+ in Hengelo en Borne in 2020, 2030 en 2040 volgens het economische basisscenario



Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

tabel 8-1 Toe-/afname aantal huishoudens van 65+ naar eigendom in Borne in 2020, 2030 en 2040 volgens drie economische scenario's

Borne	**2020**	**2020-2030**			**2030-2040**		
	bewoond	*negatief*	*basis*	*positief*	*negatief*	*basis*	*positief*
koop	2.000	480	520	560	350	350	340
particuliere huur	270	20	20	10	10	10	10
sociale huur	1.100	110	80	40	10	20	20
totaal	**3.360**	**610**	**610**	**610**	**380**	**380**	**380**

Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

tabel 8-2 Toe-/afname aantal huishoudens van 65+ naar eigendom in Hengelo in 2020, 2030 en 2040 volgens drie economische scenario's

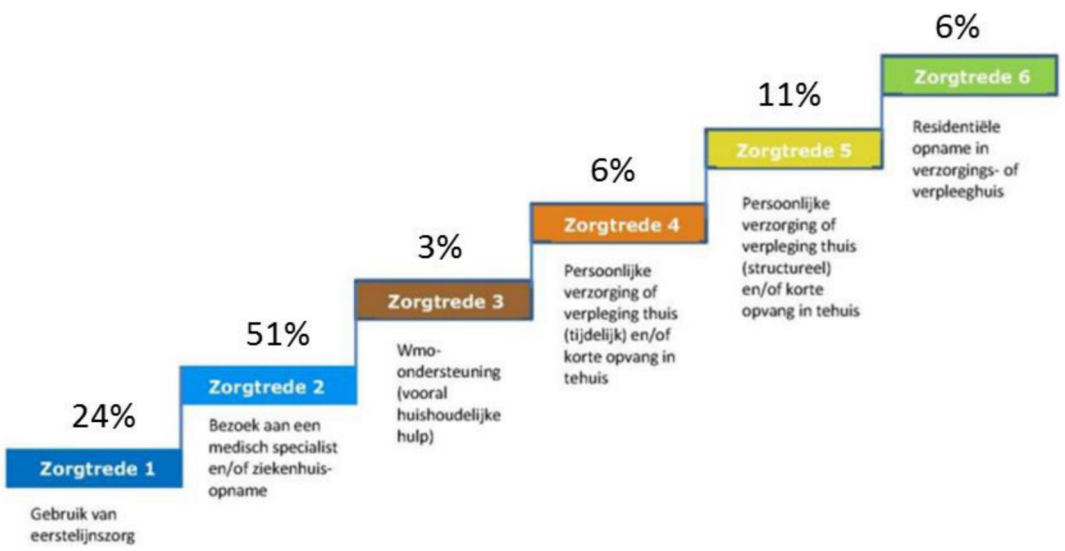
Hengelo	**2020**	**2020-2030**			**2030-2040**		
	bewoond	*negatief*	*basis*	*positief*	*negatief*	*basis*	*positief*
koop	5.230	2.060	2.260	2.410	1.340	1.370	1.380
particuliere huur	930	230	220	220	-20	-30	-20
sociale huur	4.960	210	20	-130	650	630	610
totaal	**11.120**	**2.500**	**2.500**	**2.500**	**1.970**	**1.970**	**1.960**

Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

8.2 Afhankelijkheid van zorg

In 2019 heeft Companen de zorgvraag van ouderen in de provincie Overijssel onderzocht[17]. Zij maken daarbij gebruik van het Zorgtredenmodel van de Nederlandse Zorgautoriteit. Deze indeling is gebruikt om een ruwe schatting te maken van de zorgvraag van 65-plussers in Hengelo en Borne. In figuur 8-6 is het zorgtredenmodel weergegeven en de verdeling van ouderen boven de 65 jaar over de verschillende zorgtreden, zoals onderzocht door de NZa.[18]

figuur 8-6 Zorgtredenmodel NZa



Bron: NZA Monitor zorg voor ouderen, 2018; bewerking RIGO.

Definities Zorgtredenmodel NZa.

- Zorgtrede 1: Vitale ouderen en gaan slechts af en toe naar de huisarts of apotheek.
- Zorgtrede 2: zelfstandig thuiswonende ouderen die gebruik maken van medisch-specialistische zorg vanwege een acute zorgvraag, chronische ziekte of specialistische geestelijke gezondheidszorg.
- Zorgtrede 3: ouderen die gebruik maken van Wmo-zorg en daarmee een lichte mate van afhankelijkheid van zorg of ondersteuning hebben. Deze zorg betreft hulpmiddelen, voorzieningen, huishoudelijke hulp of andere zorg waarvoor een eigen bijdrage verschuldigd is.
- Zorgtrede 4: ouderen die tijdelijk (niet meer dan 3 maanden) gebruik maken van professionele zorg, zoals persoonlijke verzorging en wijkverpleging uit de Zvw of mpt/pgb uit de Wlz, of revalidatiezorg, eerstelijnsverblijf of Wmo-verblijf of andere Wmo-zorg.
- Zorgtrede 5: ouderen die **structureel** (langer dan 3 maanden) gebruik van de zorg die net onder zorgtrede 4 is beschreven.

17 Gezond Wonen in Overijssel, Companen 2019. In opdracht van Provincie Overijssel, Gemeenten in Overijssel en WoONTwente.

18 Monitor Zorg voor ouderen, NZA 2018.

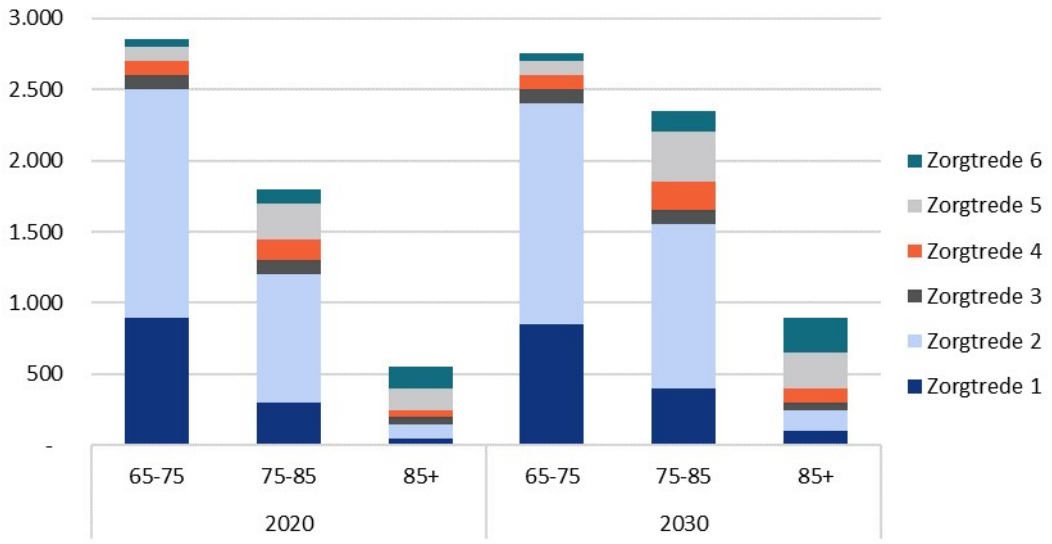
- Zorgtrede 6 zitten ouderen die zijn opgenomen in een intramurale instelling of die een 'Volledig Pakket Thuis (VPT)' ontvangen via de Wlz.

Ouderen in zorgtrede 6 wonen in een verzorgings- of verpleegtehuis of krijgen 24-uurs zorg. De ouderen in de overige zorgtreden wonen volgens de definitie van de NZa thuis. Dit kan ook in een vorm van een ouderenwoning zijn, maar daaraan is geen specifieke zorg gekoppeld.

Bron: Companen, 2019.

Uit de monitor zorg voor ouderen van de NZa komt ook een verdeling over de zorgtreden in verschillende leeftijdscategorieen: 65-75; 75-85; 85+. Deze verdeling is gebruikt om een inschatting te maken van het aantal oudere inwoners in de gemeenten Hengelo en Borne per zorgtrede.

figuur 8-7 Oudere inwoners per zorgtrede in gemeente Borne in 2020 en 2030



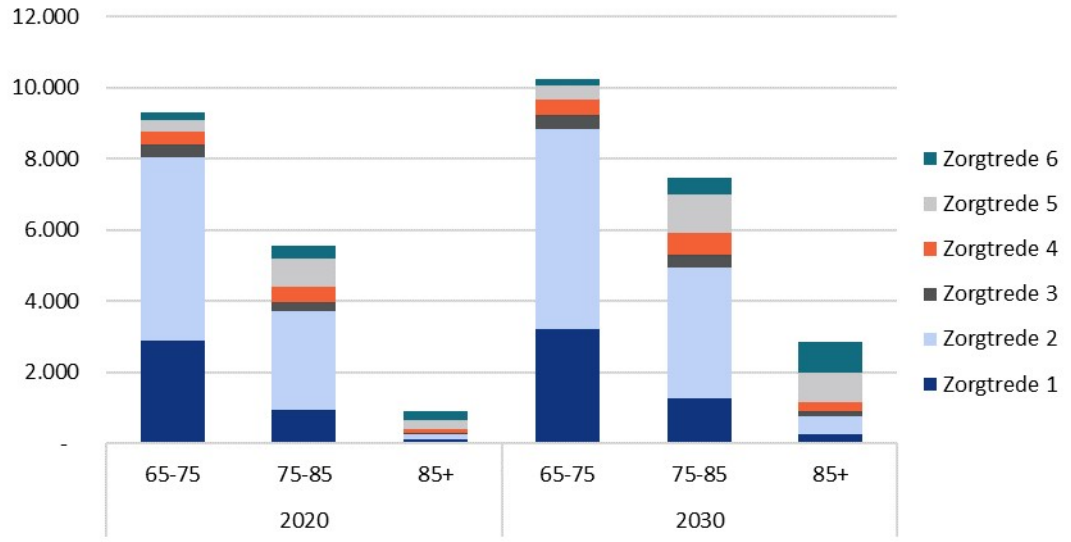
Bron: NZa 2018, ABF Primos 2019, bewerking RIGO

tabel 8-3 Oudere inwoners per zorgtrede in gemeente Borne in 2020 en 2030

Borne	Inwoners in 2020				Inwoners in 2030			
	65-75	75-85	85+	totaal	65-75	75-85	85+	totaal
Zorgtrede 1	900	300	50	1.250	850	400	100	1.350
Zorgtrede 2	1.600	900	100	2.600	1.550	1.150	150	2.850
Zorgtrede 3	100	100	50	250	100	100	50	250
Zorgtrede 4	100	150	50	300	100	200	100	400
Zorgtrede 5	100	250	150	500	100	350	250	700
Zorgtrede 6	50	100	150	300	50	150	250	450

Bron: NZa 2018, ABF Primos 2019, bewerking RIGO

figuur 8-8 Oudere inwoners per zorgtrede in gemeente Hengelo in 2020 en 2030



Bron: NZa 2018, ABF Primos 2019, bewerking RIGO

tabel 8-4 Oudere inwoners per zorgtrede in gemeente Hengelo in 2020 en 2030

Hengelo	Inwoners in 2020				Inwoners in 2030			
	65-75	75-85	85+	totaal	65-75	75-85	85+	totaal
Zorgtrede 1	2.900	950	200	4.050	3.200	1.250	250	4.700
Zorgtrede 2	5.150	2.750	400	8.300	5.650	3.700	500	9.850
Zorgtrede 3	350	250	100	700	400	350	150	900
Zorgtrede 4	350	450	200	1.000	400	600	250	1.250
Zorgtrede 5	350	800	650	1.800	400	1.100	850	2.350
Zorgtrede 6	200	350	650	1.200	200	450	850	1.500

Bron: NZa 2018, ABF Primos 2019, bewerking RIGO

Omdat het om een interpretatie van het zorgtredenmodel gaat en een inschatting van het aantal inwoners, zijn de aantallen afgerond op vijftigtallen. Het valt op dat het grootste deel van de 65- tot 85-jarigen in zorgtreden 1 en 2 vallen en nog weinig gebruikmaken van intensieve zorg. Bij 85-plussers wordt het beeld al meer gevarieerd en komt een relatief groot deel (ongeveer een derde) in zorgtrede 6 waarbij men komt te wonen in een intramurale instelling.

Er is ook een verschuiving zichtbaar in 2030. Aangezien er in 2030 meer 85-plussers zullen zijn, is er ook een enorme groei van het aantal inwoners dat behoefte heeft aan intramurale zorg. Het grootste deel van de ouderen, ook onder ouderen van 85 jaar en ouder, valt echter in zorgtreden 1 tot en met 5. Van hen wordt verwacht om langer thuis te blijven wonen. Daar ligt dus ook een grote opgave. De rest van dit hoofdstuk gaat in op deze groep en probeert door middel van mobiliteitsbeperkingen in huishoudens een inschatting te maken van de woonbehoefte van deze ouderen.

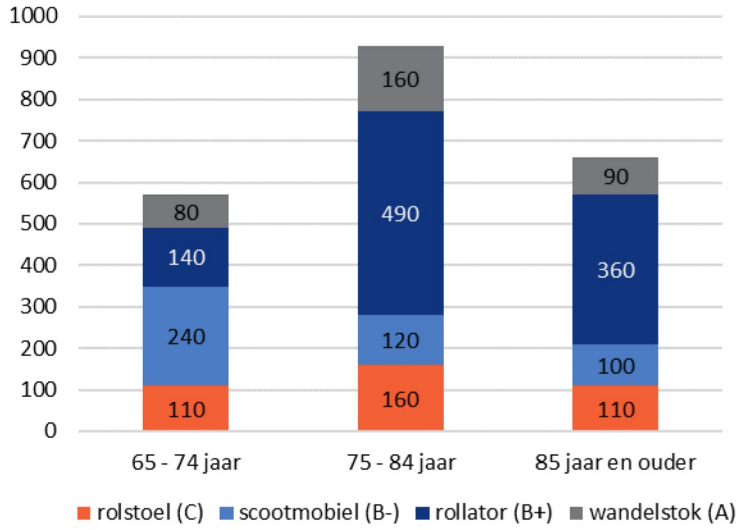
8.3 Mobiliteit en toegankelijkheid

De toename van het aantal ouderen en het feit dat ouderen langer thuis blijven wonen, 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. Het merendeel zal daarvoor kiezen, terwijl een ander deel op zoek zal gaan naar een kleinere gelijkvloerse woning of ouderenwoning.

In deze paragraaf zoomen we verder in op de groep huishoudens van 65 jaar en ouder. De mobiliteit van deze groep inwoners geeft inzicht in de mogelijke behoefte aan ouderenwoningen of aanpassingen in de woning. In figuur 8-9 en figuur 8-11 worden de mobiliteitsbeperkingen van inwoners getoond in respectievelijk Borne en Hengelo. In figuur 8-10 en figuur 8-12 wordt de verwachte toename van huishoudens met verschillende mobiliteitsbeperkingen tot 2030 gepresenteerd.

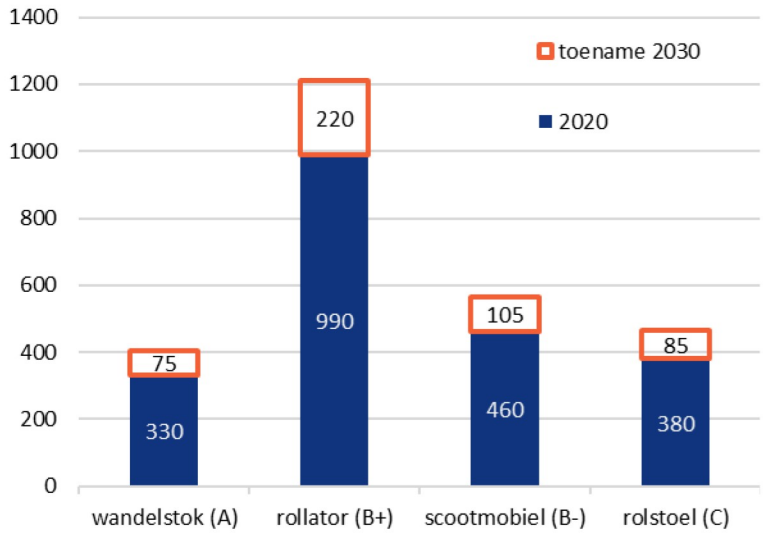
In beide gemeenten zijn inwoners met een rollator de grootste groep en wordt daar ook de grootste toename verwacht. Voor de andere mobiliteitsbeperkingen wordt ook een groei verwacht. Afhankelijkheid van een rollator heeft ook consequenties voor de woning. Tenminste zijn er aanpassingen in de woning nodig of er is een behoefte aan een nultredenwoning of ouderenwoning.

figuur 8-9 Huishoudens met mobiliteitsbeperkingen in Hengelo, 2020



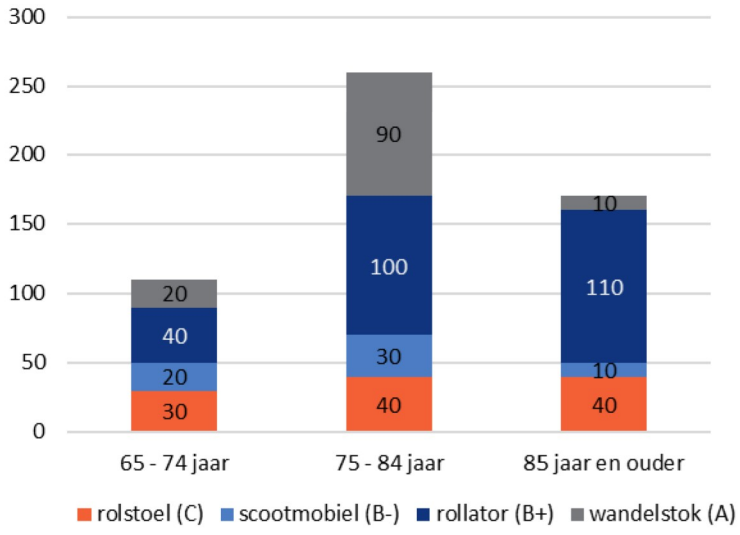
Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

figuur 8-10 Toename huishoudens met mobiliteitsbeperkingen in Hengelo tot 2030



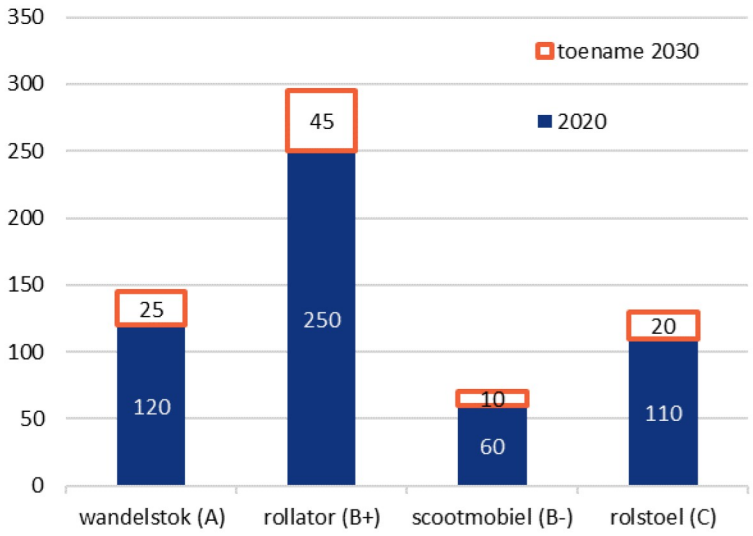
Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

figuur 8-11 Huishoudens met mobiliteitsbeperkingen in Borne, 2020



Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

figuur 8-12 Toename huishoudens met mobiliteitsbeperkingen in Borne tot 2030



Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

8.4 Verwachte behoefte ouderenwoningen

Om inzicht te krijgen in de woningbehoefte wordt in deze paragraaf ook naar de actuele wensen van de ouderen gekeken en de potentiële behoefte aan aangepaste ouderenwoningen.

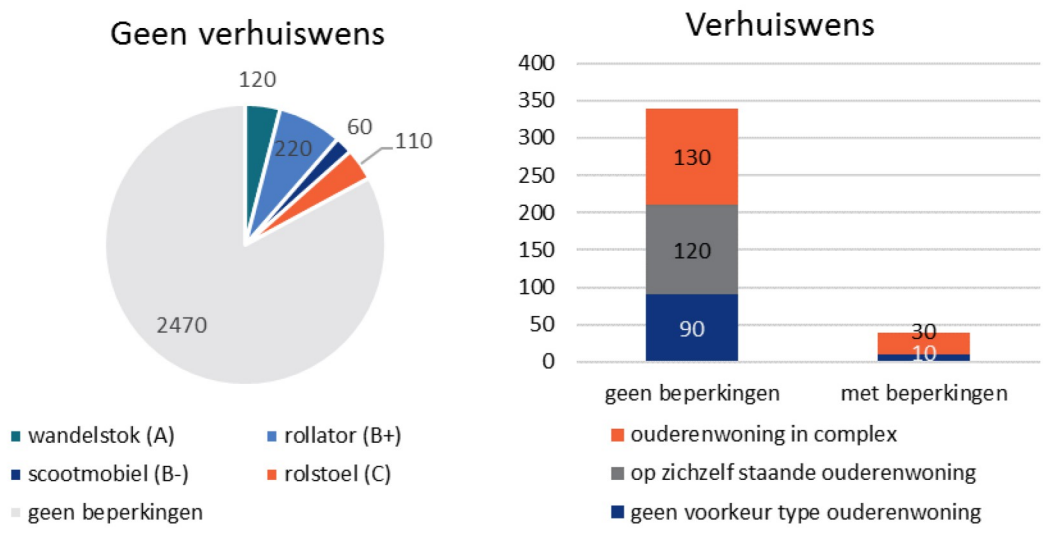
Verhuiswensen

Allereerst is de verhuiswens naar een ouderenwoning van ouderen in 2020 in beeld gebracht in figuur 8-13. Bij ouderenwoningen kan gedacht worden aan in- of aanleunwoningen, woonzorgcomplexen of serviceflats en andere woonvormen die speciaal gericht zijn op ouderen.

Wanneer specifiek gekeken wordt naar de wens voor een ouderenwoning die huishoudens van 65 jaar en ouder met of zonder beperking hebben, valt op dat veruit de meeste huishoudens niet zo'n verhuiswens hebben, namelijk bijna 90% van het totaal aantal huishoudens boven de 65 jaar. Ongeveer 10% van deze huishoudens heeft wel de wens om te verhuizen naar een ouderenwoning.

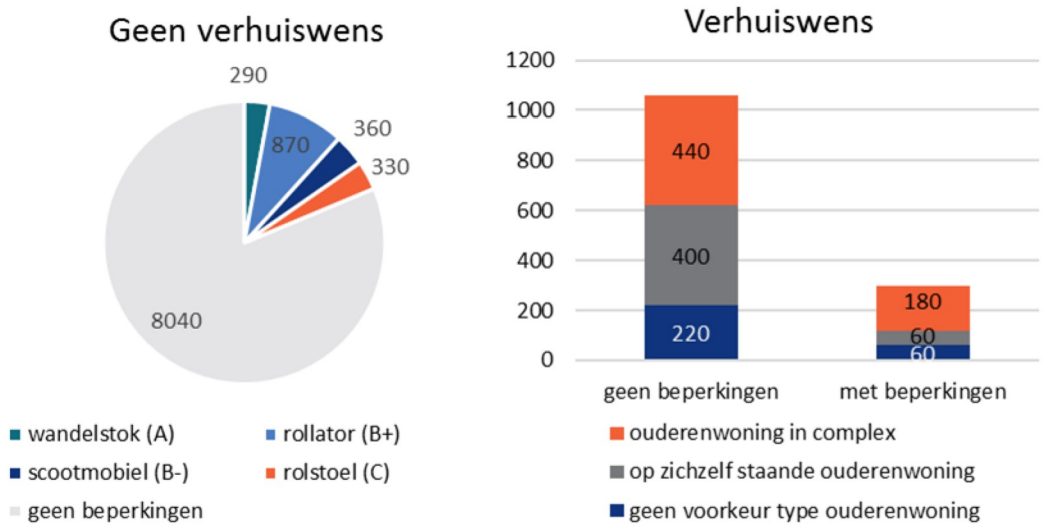
Van de huishoudens met een lid met een mobiliteitsbeperking wil de meerderheid naar een ouderenwoning in een complex. Voor huishoudens zonder beperkingen geldt dat ongeveer 40% een woning in een ouderencomplex zoekt en nog eens 40% een zelfstandige ouderenwoning. Naast de actuele verhuiswensen van ouderen zijn in woningen van huishoudens van 65 jaar en ouder met mobiliteitsbeperkingen mogelijk al aanpassingen gemaakt of zijn deze huishoudens net verhuisd naar een geschikte woning.

figuur 8-13 Behoefte aan ouderenwoningen onder huishoudens van 65+, 2020 in Borne



Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

figuur 8-14 Behoefte aan ouderenwoningen onder huishoudens van 65+, 2020 in Hengelo



Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

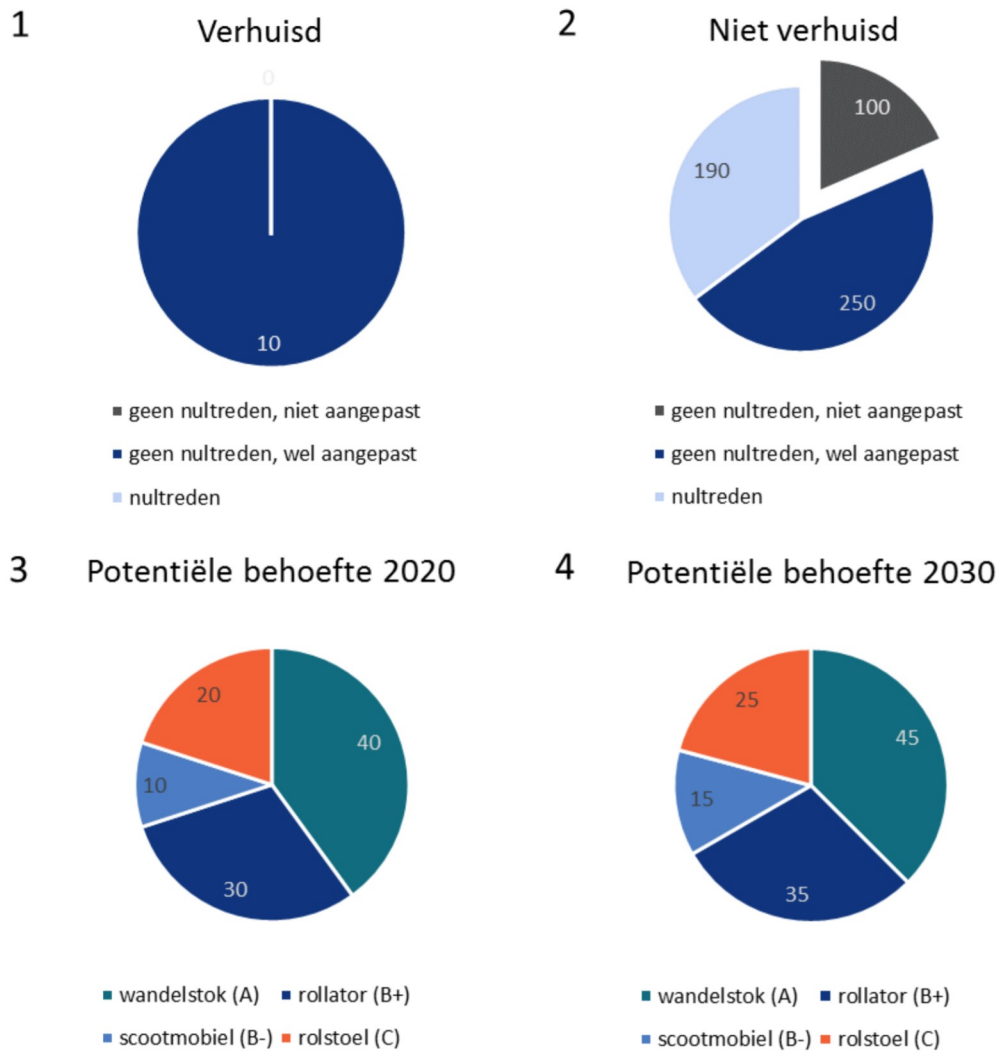
Behoefte aan ouderenwoningen in Borne

In figuur 8-15 wordt stapsgewijs de huidige situatie en potentiële behoefte in 2030 in Borne wat betreft aangepaste ouderenwoningen in beeld gebracht.

- Allereerst wordt er een inschatting gemaakt van het aantal huishoudens van 65 jaar en ouder met een mobiliteitsbeperking dat recent verhuisd is (1). Het valt op dat slechts ongeveer tien huishoudens recent zijn verhuisd naar een woning die aangepast is.

- Vervolgens wordt er gekeken naar huishoudens van 65 jaar en ouder met een mobiliteitsbeperking die niet recent verhuisd zijn, maar wel al een toekomstbestendige woning hebben (2). Meer dan 80% van deze huishoudens heeft al maatregelen getroffen. Bijna 20%, wat ongeveer neerkomt op 100 huishoudens, (nog) niet. Deze huishoudens vormen een potentiële behoefte aan aanpaste woningen of ouderenwoningen.
- In stap 3 zijn deze 100 huishoudens uitgesplitst naar mobiliteitsbeperking. Bij het grootste deel van de huishoudens is een lid afhankelijk van een wandelstok, gevolgd door de rollator. Van de overige een derde van de huishoudens heeft een lid een rolstoel of een scootmobiel.
- Wanneer de verhoudingen van huishoudens met een mobiliteitsbeperkingen die niet verhuizen het komende decennium gelijk blijft, dan groeit de potentiële behoefte aan aangepaste (ouderen)woningen naar ongeveer 120 huishoudens (4). Deze zijn op basis van dezelfde verhoudingen ook gepresenteerd naar het geschatte aantal huishoudens per mobiliteitsbeperking.

figuur 8-15 Potentiële behoefte ouderenwoningen onder huishoudens 65+ 2020 en 2030, Borne



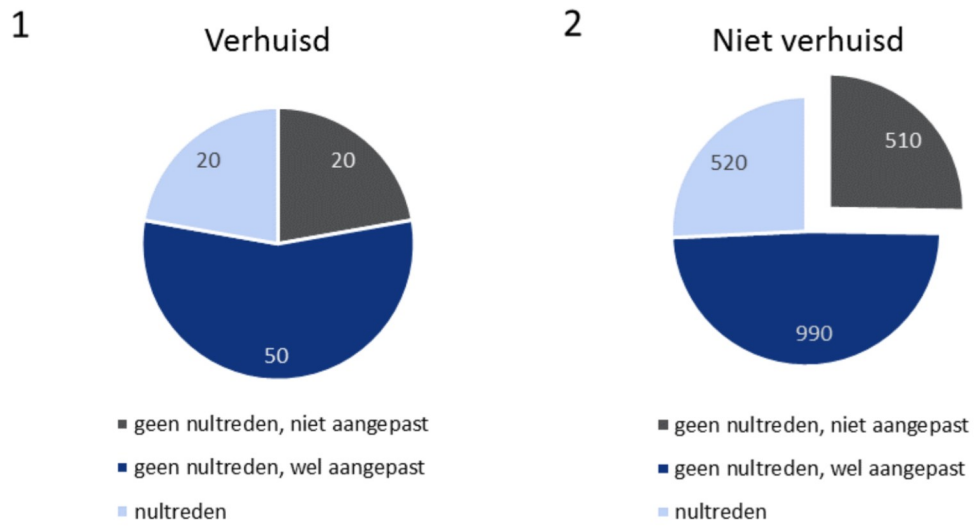
Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

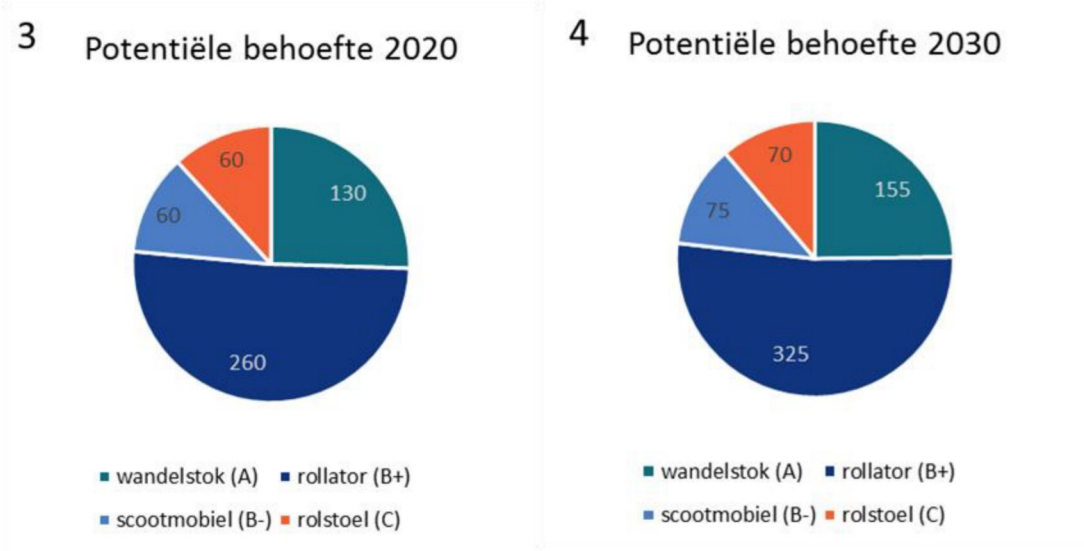
Behoefte aan aangepaste ouderenwoningen in Hengelo

In figuur 8-16 wordt stapsgewijs de huidige situatie en potentiële behoefte in 2030 in Hengelo wat betreft aangepaste ouderenwoningen in beeld gebracht.

- Allereerst wordt er een inschatting gemaakt van het aantal recent verhuisde huishoudens van 65 jaar en ouder met een mobiliteitsbeperking (1). Het valt op dat slechts 70 huishoudens recent zijn verhuisd naar woningen die aangepast of nultreden zijn.
- Vervolgens wordt er gekeken naar huishoudens van 65 jaar en ouder met een mobiliteitsbeperking die niet recent verhuisd zijn, maar wel al een aangepaste woning hebben (2). Ruim driekwart van deze huishoudens heeft al maatregelen getroffen. Echter een kwart van de huishoudens (nog) niet. Deze huishoudens vormen een potentiële behoefte aan aangepaste (ouderen)woningen.
- In stap 3 zijn deze 510 huishoudens uitgesplitst naar mobiliteitsbeperking. Bij ruim de helft van de huishoudens is een lid afhankelijk van een rollator.
- Wanneer de verhoudingen van huishoudens met een mobiliteitsbeperkingen die niet verhuizen het komende decennium gelijk blijft, dan groeit de potentiële behoefte aan aangepaste woningen of ouderenwoning naar ongeveer 625 huishoudens (4). Deze zijn ook gepresenteerd naar het geschatte aantal huishoudens per mobiliteitsbeperking.

figuur 8-16 Potentiële behoefte ouderenwoningen onder huishoudens 65+ 2020 en 2030, Hengelo





Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

8.5 Samenvatting

Hieronder vatten we de belangrijkste resultaten uit dit hoofdstuk per gemeente samen:

Borne

- Door de vergrijzing neemt het aantal huishoudens van 65 jaar en ouder tot 2040 met ongeveer 1.000 huishoudens toe. De grootste groei zit bij de 75- en 85-plussers.
- Volgens onze woningbehoefteraming zal 64% van de 65-plussers in 2030 in een koopwoning wonen.
- Door de toename van het aantal 85-plussers neemt aantal inwoners in zorgtrede 6 (intramuraal) toe van circa 300 in 2020 naar 450 in 2030. Het grootste deel van de groei van het aantal ouderen zal echter in de reguliere woningvoorraad moeten worden opgevangen.
- Een deel van deze ouderen heeft te maken met mobiliteitsbeperkingen. De potentiële behoefte van deze groep aan aangepaste ouderenwoningen bedraagt in 2020 ongeveer 510 huishoudens. Dit aantal zal naar verwachting stijgen naar 625 in 2030.

Hengelo

- Door de vergrijzing neemt het aantal huishoudens van 65 jaar en ouder tot 2040 met ongeveer 4.500 huishoudens toe. De grootste groei zit bij de 75- en 85-plussers.
- Volgens onze woningbehoefteraming zal 55% van de 65-plussers in 2030 in een koopwoning wonen.
- Door de toename van het aantal 85-plussers neemt aantal inwoners in zorgtrede 6 (intramuraal) toe van circa 1.200 in 2020 naar 1.500 in 2030. Het grootste deel van de groei van het aantal ouderen zal echter in de reguliere woningvoorraad moeten worden opgevangen.
- Een deel van deze ouderen heeft te maken met mobiliteitsbeperkingen. De potentiële behoefte van deze groep aan aangepaste ouderenwoningen bedraagt in 2020 ongeveer 100 huishoudens. Dit aantal zal naar verwachting stijgen naar 120 in 2030.

9 Beleidsmatige consequenties

Wat betekenen de uitkomsten van dit onderzoek voor het woonbeleid en welke beleidsscenario's zijn denkbaar?

In de voorgaande hoofdstukken zijn diverse aspecten van de woningmarkt in Borne en Hengelo verkend. In dit hoofdstuk gaan we in op de beleidsmatige consequenties. Hiervoor schetsen we eerst een totaalbeeld van de huidige situatie. Vervolgens belichten we enkele uitdagingen voor de toekomst. Daarna schetsen we verschillende beleidsscenario's en de consequenties daarvan voor de beschikbaarheid en betaalbaarheid. Ten slotte gaan we in op de goedkope huurvoorraad in Hengelo.

9.1 Huidige situatie

Borne en Hengelo zijn twee gemeenten met een duidelijk eigen woningmarktprofiel binnen de bredere regionale woningmarkt in Twente. Borne heeft een landelijk karakter en een woningvoorraad die vooral uit grondgebonden koopwoningen bestaat. Hengelo heeft een stedelijk karakter en een voorraad met relatief veel huurwoningen en appartementen. Beide gemeenten staan onder invloed van de ontwikkelingen op de Twentse woningmarkt.

In vergelijking met de rest van Nederland is de woningmarkt in Borne en Hengelo relatief ontspannen. Dat blijkt onder meer uit de relatief lage prijzen voor koopwoningen en beperkte wachttijden voor corporatiewoningen. Toch is de spanning de laatste jaren wel toegenomen, mede door de groei van het aantal huishoudens en vooral de gunstige economische ontwikkeling. Hierdoor zijn de prijzen voor koopwoningen en de gemiddelde inschrijfduur voor corporatiewoningen gestegen.

In beide gemeenten is Welbions de grootste aanbieder van huurwoningen. Veruit de meeste woningen van Welbions hebben een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen, waarmee zij bereikbaar zijn voor de primaire doelgroep. In Hengelo bezit Welbions relatief veel goedkope huurwoningen, met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens, ook in vergelijking met corporaties in Almelo en Enschede. Borne kent een relatief kleine goedkope huurvoorraad, waarvan de helft in het bezit is van particuliere verhuurders. De sociale huurwoningen van Welbions worden voornamelijk bewoond door huurders uit de doelgroep tot € 39.055. De goedkope scheefheid is met 16% in Borne en 14% in Hengelo lager dan landelijk.

De woonlasten van huurders van sociale huurwoningen van Welbions over het algemeen lager dan bij andere corporaties in Nederland. Een doorsnee huurder is ongeveer een derde van zijn besteedbaar inkomen kwijt aan woonlasten (inclusief energielasten en lokale lasten). Op basis van referentiecijfers van het Nibud loopt circa 17% van de huurders in Borne en circa 22% in Hengelo een betaalrisico. De woonlasten verschillen sterk per inkomensgroep. Huishoudens met een inkomen tot het sociaal minimum hebben de laagste woonlasten (in bedragen) maar tegelijk de hoogste woonquote (percentage van besteedbaar inkomen). Vanwege hun beperkte bestedingsruimte loopt een relatief groot deel van de minima een betaalrisico.

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

9.2 Uitdagingen

Ondanks de gunstige uitgangssituatie krijgen Borne en Hengelo de komende jaren te maken met een aantal uitdagingen. Hieronder noemen we er vier.

Economische onzekerheid

Tijdens de looptijd van dit onderzoek is de economische situatie in Nederland sterk veranderd. Begin dit jaar gaf de directeur van De Nederlandse Bank onze economie nog een negen; inmiddels voorziet DNB een diepe economische crisis, als gevolg van de coronapandemie[19]. Hoe lang deze crisis zal aanhouden is zeer onzeker. Bij de raming van de woningbehoefte in dit onderzoek is rekening gehouden met economische onzekerheid door gebruik te maken van verschillende scenario's voor de koopkrachtontwikkeling. De huidige crisis is niet direct reden om voor de woningbehoefte op lange termijn (2030, 2040) uit te gaan van het negatieve economische scenario. Het afgelopen decennium heeft immers laten zien dat de economie na een flinke dip (de kredietcrisis) weer snel kan opveren. Wel is het verstandig om in het woonbeleid voor de korte termijn rekening te houden met een (tijdelijke) groei van de primaire doelgroep (waaronder minima), als gevolg een oplopende werkloosheid.

Groei en krimp

Uit de Primosprognose 2019, die de basis vormt voor onze woningbehoefteraming, blijkt dat het aantal huishoudens in Borne en Hengelo tot 2030 nog zal groeien, om daarna (vooral na 2035) een dalende lijn in te zetten. De recente Primosprognose 2020 laat een nog grotere groei tot 2035 zien en volgt vervolgens dezelfde dalende trend. Deze piek zien we ook terug in de woningbehoefte. Bij de fasering van woningbouw en ingrepen in de bestaande voorraad is het van belang om rekening te houden met deze ontwikkeling. Na 2030 zal het steeds belangrijker worden dat de kwaliteit van de woningvoorraad goed aansluit bij de woonwensen van woningzoekenden. Gezien de planningstermijnen voor nieuwbouw en transformatie zullen Borne en Hengelo de komende tien jaar goed moeten benutten om zich hierop voor te bereiden.

Vergrijzing

De komende jaren zal een steeds groter deel van de huishoudens in Borne en Hengelo uit ouderen bestaan. Vooral het aantal 75- en 85-plussers zal sterk toenemen. Dat betekent dat het aantal huishoudens dat afhankelijk is van zorg zal toenemen. Toch zullen de meeste ouderen in een zelfstandige woning blijven wonen. Gezien de groei van het eigenwoningbezit zal dit in de meeste gevallen een koopwoning zijn. Ouderen die wel verhuizen zullen vanwege mobiliteitsbeperkingen vaak behoefte hebben aan een aangepaste woning of nultredenwoning. De behoefte aan aangepaste ouderenwoningen zal dus toenemen.

Verduurzaming

Het thema verduurzaming is niet meegenomen in dit onderzoek. In het woonbeleid voor de komende jaren zal dit thema wel een belangrijke rol gaan spelen. In verband met de internationale klimaatafspraken zal het Rijk steeds strengere eisen gaan stellen aan de duurzaamheid van nieuwe en bestaande woningen. Dat betekent dat woningcorporaties, particuliere verhuurders en eigenaar-bewoners de komende jaren investeringen zullen moeten doen om

19 Persbericht: DNB voorziet diepe economische crisis door pandemie, 8 juni 2020.

hun woningen te verduurzamen. Die zullen naast minder CO^2-uitstoot ook zorgen voor een lagere energierekening voor bewoners.

9.3 Van woningbehoefte naar beleidsmatige opgave

In dit onderzoek is voor zowel Borne als Hengelo de ontwikkeling van de woningbehoefte tot 2030 geraamd, met een doorkijk naar 2040 (zie kader). In hoofdstuk 4 en 5 zijn, per economisch scenario, de verschillen tussen de toekomstige behoefte en de huidige voorraad gepresenteerd. Deze verschillen *kunnen* gezien worden als de opgave voor het woonbeleid voor de komende tien jaar, maar er zijn ook andere beleidsscenario's mogelijk.

Wat zegt de woningbehoefte?

De woningbehoefteraming die we hebben uitgevoerd is een trendmatige raming, die (zover mogelijk) beleidsneutraal is. De kwantitatieve ontwikkeling is gebaseerd op de Primosprognose. Voor de kwalitatieve invulling van de behoefte is uitgegaan van de huidige woonpatronen van typen huishoudens en trends in het eigenwoningbezit van ouderen en jongeren. Hierbij is *geen* rekening gehouden met beleidskeuzes die mogelijk tot andere woonpatronen kunnen leiden.

Ook spelen de huidige fricties tussen vraag en aanbod op de woningmarkt geen rol in de woningbehoefteraming. Als de woningvoorraad wordt aangepast conform de geraamde behoefte, blijven de huidige tekorten en overschotten in stand. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de 'wachttijden' voor corporatiewoningen. Als het beleidsmatig wenselijk wordt gevonden om de huidige inschrijfduur voor een corporatiewoning te verlagen, dan zullen er meer corporatiewoningen toegevoegd moeten worden dan onze woningbehoefteraming aangeeft.

De gepresenteerde verschillen tussen de geraamde woningbehoefte en de huidige voorraad geven dus alleen het effect op de woningbehoefte weer van de ontwikkeling van het aantal huishoudens, de koopkracht (in scenario's) en de trends in het eigenwoningbezit.

Hieronder presenteren we drie uiteenlopende beleidsscenario's en hun consequenties. Voor de eenvoud gaan we in alle drie de scenario's uit van de kwantitatieve behoefte conform het economische basisscenario en variëren we alleen met de kwalitatieve invulling.

Beleidsscenario 1: bestendigen huidige situatie

In dit scenario volgt de beleidsopgave de woningbehoefteraming. In tabel 9-1 zijn de aantallen (conform het economische basisscenario) nogmaals weergegeven. De totale opgave tot 2020 bedraagt 770 extra woningen in Borne en 1.230 extra woningen in Hengelo.

tabel 9-1 Opgave voor uitbreiding van de woningvoorraad in Borne en Hengelo volgens beleidsscenario 1, totaal en uitgesplist naar segment

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

Bron: RIGO woningmarktsimulatie

In Borne moeten 190 extra huurwoningen worden gerealiseerd om aan de behoefte te voldoen, waarvan 140 corporatiewoningen in het sociale segment. Er ligt ook een kleine opgave in de goedkope voorraad. In Hengelo daalt de behoefte aan huurwoningen de komende jaren, met name in het corporatiebezit. Er zijn in totaal 180 minder corporatiewoningen in het sociale segment nodig, waarvan 60 in het goedkope deel.

De keuze in dit beleidsscenario om de woningbehoefteraming te volgen heeft als gevolg dat de huidige woningmarktsituatie in Borne en Hengelo op de lange termijn grotendeels in stand blijft. Er zullen weinig veranderingen optreden in de woonsituatie van huishoudens, met uitzondering van de trends in het eigenwoningbezit. Borne blijft een gemeente met veel grondgebonden koopwoningen, terwijl in Hengelo nog altijd relatief veel goedkope huurwoningen zullen zijn. De beschikbaarheid en betaalbaarheid van de huursector blijven ongeveer gelijk.

Beleidsscenario 2: voorsorteren op krimp

In het tweede beleidsscenario bereiden Borne en Hengelo zich in de periode tot 2030 alvast voor op de krimp van het aantal huishoudens die na 2030 verwacht wordt. Daarvoor wordt de helft van de afnemende behoefte volgens onze woningbehoefteraming verdisconteerd in de opgave voor de periode van 2020 tot 2030 (zie tabel 9-2). Voor Borne zou dat betekenen dat de uitbreidingsopgave tot 2030 minder groot wordt dan in scenario 1. Voor Hengelo geldt dat alleen in de koopsector. In de huursector zou in Hengelo juist een grotere krimpopgave ontstaan.

tabel 9-2 Opgave voor uitbreiding van de woningvoorraad in Borne en Hengelo volgens beleidsscenario 2, totaal en uitgesplist naar segment

	Borne			Hengelo		
	voorraad 2020	*opgave 2020-2030*	*opgave 2030-2040*	*voorraad 2020*	*opgave 2020-2030*	*opgave 2030-2040*
totaal	9.740	705	-65	37.140	730	-250
waarvan huur	2.930	120	-70	15.900	-255	-235
waarvan corporatie	2.200	90	-50	12.220	-320	-30
waarvan tot €737	2.110	85	-55	11.420	-270	-90
waarvan goedkoop	140	10	0	2.550	-110	-50

Bron: RIGO woningmarktsimulatie

Door voor te sorteren op krimp kan voorkomen worden dat na 2030 leegstand ontstaat in bepaalde segmenten van de woningmarkt. Het nadeel is dat de ontwikkeling van de woningvoorraad in dit scenario de komende jaren achter zal blijven bij de ontwikkeling van de woningbehoefte. Het gevolg daarvan kan zijn dat de spanning op de woningmarkt in Borne en Hengelo toeneemt en sommige huishoudens naar andere gemeenten zullen verhuizen. Dit kan de krimp na 2030 verder versterken.

In Hengelo zou een deel van de huurvoorraad kunnen worden verkocht om in de behoefte aan extra koopwoningen te voorzien, mits deze woningen voldoende kwaliteit hebben. Aangezien verkoop van huurwoningen alleen bij mutatie kan plaatsvinden, kan een versneld verkoopprogramma wel ten koste gaan van het aanbod en de slaagkans voor woningzoekenden.

Beleidsscenario 3: minder krimp in de corporatiesector in Hengelo

In de opgave voor Hengelo in beleidsscenario 1 valt op dat afname van de behoefte in de corporatiesector groter is dan in de huursector als geheel (zie tabel 9-1). Dat komt omdat de afname in de corporatiesector deels wordt gecompenseerd door een groei van de behoefte in de particuliere huursector. Het lijkt ons echter niet logisch om te veronderstellen dat de particuliere huursector de komende sterk zal groeien in Hengelo en zeker niet in het sociale segment. Daarom presenteren we in tabel 9-3 een alternatief scenario, waarin de particuliere huursector niet groeit, waardoor de negatieve opgave tot 2030 in de corporatiesector kleiner wordt. Hierdoor wordt de opgave ten aanzien van de krimp van de corporatiesector na 2030 juist groter.

tabel 9-3 Opgave voor uitbreiding van de woningvoorraad in Borne en Hengelo volgens beleidsscenario 3, totaal en uitgesplist naar segment

	Borne			Hengelo		
	voorraad 2020	*opgave 2020-2030*	*opgave 2030-2040*	*voorraad 2020*	*opgave 2020-2030*	*opgave 2030-2040*
totaal	9.740	770	-130	37.140	1.230	-500
waarvan huur	2.930	190	-140	15.900	-20	-470
waarvan corporatie	2.200	140	-100	12.220	-20	-330
waarvan tot €737	2.110	140	-110	11.420	-70	-290
waarvan goedkoop	140	10	0	2.550	-60	-100

Bron: RIGO woningmarktsimulatie

9.4 De goedkope huurvoorraad in Hengelo

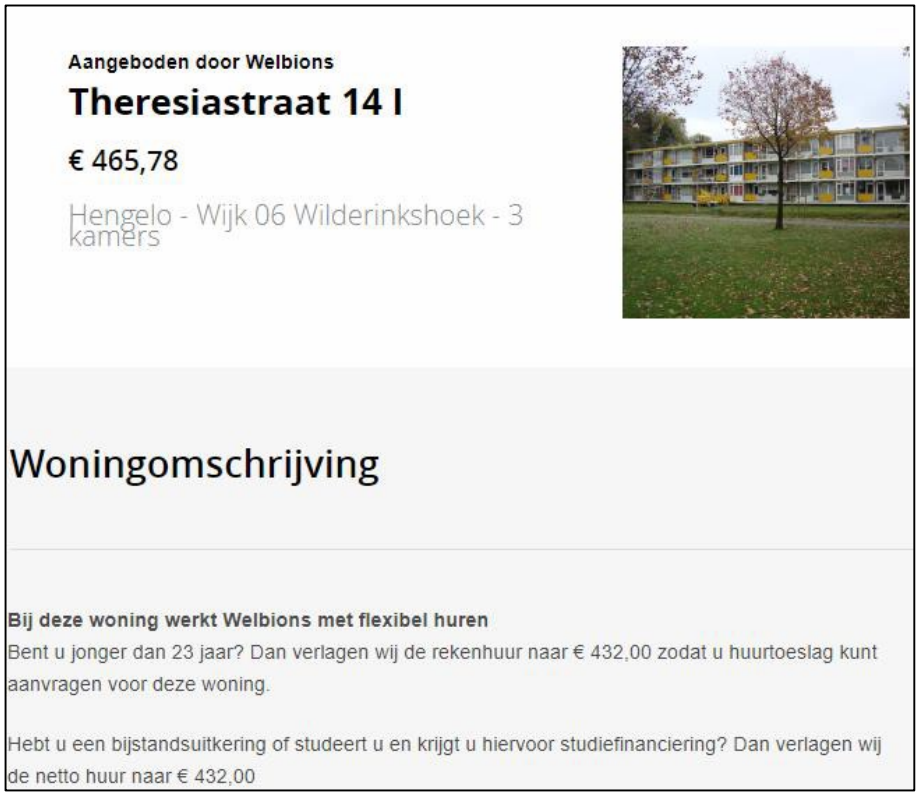
In de woonvisie heeft de gemeente Hengelo ingezet op het gelijk houden van de sociale huurvoorraad, inclusief het op peil houden van de goedkope huurvoorraad, met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens (€432,51, prijspeil 2020). Op dit moment bestaat de goedkope voorraad uit 3.050 woningen, waarvan 2.490 in het bezit zijn van Welbions. Deze goedkope woningen zijn over het algemeen relatief kleine en verouderde woningen met een minder gunstig energielabel. Dit onderzoek is onder meer bedoeld om onderbouwing te leveren voor de beleidsmatige vraag in hoeverre dit segment in de huidige omvang noodzakelijk is voor het borgen van de betaalbaarheid en beschikbaarheid.

Qua betaalbaarheid is de goedkope huurvoorraad vooral van belang voor de huisvesting van jongeren met recht op huurtoeslag. Jongeren tot 23 jaar (met uitzondering van gezinnen) kunnen alleen huurtoeslag krijgen voor woningen tot de kwaliteitskortingsgrens (€432,51; prijspeil 2020). Oudere huurders kunnen in principe huurtoeslag krijgen voor woningen tot de liberalisatiegrens. Daarnaast is de goedkope huurvoorraad ook belangrijk voor huishoudens met een inkomen tot het sociaal minimum, die weinig te besteden hebben aan woonlasten. Overigens behoren jongeren tot 23 jaar relatief vaak tot deze minima.

Bij de beschikbaarheid van woningen spelen huurinkomensnormen een belangrijke rol. Sinds de invoering van de nieuwe Woningwet in 2016 zijn woningcorporaties verplicht om huishoudens met recht op huurtoeslag een passende woning toe te wijzen. Het Rijk beschouwt alle woningen tot aan de aftoppingsgrenzen als passende woningen voor huishoudens uit de primaire doelgroep. Welbions hanteert bij sommige woningen een flexibele huur. Dat betekent dat Welbions de huurprijs zo nodig verlaagt om de woning passend en betaalbaar te maken voor de doelgroep. Welbions past dit meerhurenbeleid onder meer toe om woningen betaalbaar te maken voor jongeren tot 23 jaar en minima. Als de woning

wordt toegewezen aan een jongere met recht op huurtoeslag, dan wordt de huur 'afgetopt' op de kwaliteitskortingsgrens, waardoor deze jongere huurtoeslag kan ontvangen (zie figuur 9-1). Hierdoor worden uiteindelijk meer woningen met een goedkope huur verhuurd dan er woningen met een goedkope huur zijn aangeboden.

figuur 9-1 Voorbeeldadvertentie



Bron: www.woningnethengeloborne.nl

Vanwege de toepassing van flexibele huren is het voor de beschikbaarheid van goedkope huurwoningen niet relevant meer hoe groot de goedkope huurvoorraad is. Veel belangrijker is hoeveel woningen jaarlijks verhuurd worden met een goedkope huur, al dan niet na aanpassing van de huurprijs. In Hengelo hebben de gemeente en Welbions afgesproken te streven naar een slaagkans van ten minste 20% voor alle groepen woningzoekenden.

In 2019 hadden jongeren een slaagkans die ver boven deze norm ligt: bijna 26%. Om de norm van 20% te halen zouden in 2019 ten minste 113 verhuringen met een goedkope huur nodig zijn geweest (zie kader).

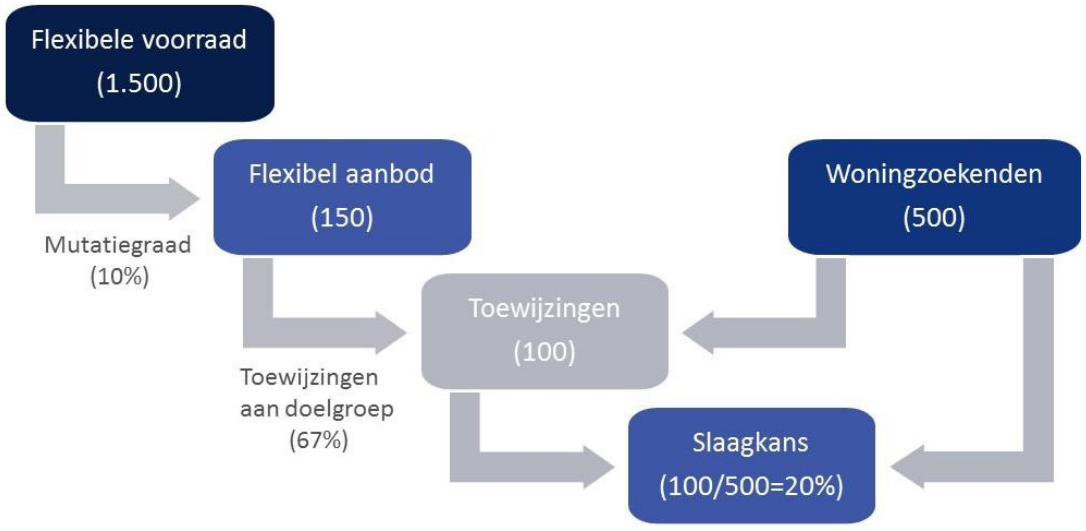
Voorbeeldberekening

- Uitgangspunt van deze berekening is dat de slaagkans van jongeren tot 23 jaar minimaal 20% is en dat het aantal actief woningzoekenden tot 23 jaar in Hengelo constant blijft: 559 in 2019.
- In 2019 kregen in totaal 143 jongeren een geadverteerde woning van Welbions in Hengelo, waarvan 105 jongeren een woning tot de kwaliteitskortingsgrens en 38 een woning boven die grens. Daarmee bedroeg de slaagkans (143/559=) 25,6%.

- Voor een slaagkans van minimaal 20% mag het aantal toewijzingen aan jongeren niet lager zijn dan 112 (112/559 = 20%).
- Een daling van de goedkope voorraad heeft geen invloed op het aantal toewijzingen aan jongeren boven de kwaliteitskortingsgrens. Daarom houden we dat aantal constant: 38.
- Dat betekent dat nog minimaal (112-38 =) 74 jongeren een goedkope woning moeten vinden om aan de slaagkansnorm te voldoen.
- In 2019 heeft Welbions in Hengelo in totaal 159 goedkope woningen via advertenties verhuurd, waarvan ongeveer twee derde (66%) aan jongeren is verhuurd.
- Als we dat aandeel constant houden, moeten er in totaal minimaal 113 goedkope woningen worden verhuurd om 74 goedkope woningen aan jongeren te kunnen verhuren.

De slaagkansafspraak van 20% biedt voldoende mogelijkheden om te sturen op de beschikbaarheid van goedkope woningen voor jongeren en minima, zonder dat een harde norm wordt afgesproken voor het aantal goedkope huurwoningen in de voorraad. In figuur 9-2 wordt dit geïllustreerd. Als er in totaal 500 actief woningzoekenden zijn die tot de doelgroep voor een goedkope huurwoning behoren, dan is het aan Welbions om ervoor te zorgen dat er ten minste 100 woningen met een goedkope huur aan deze groep worden verhuurd, zodat de slaagkans van de doelgroep minstens 20% is[20]. Daarvoor kan Welbions binnen de voorraad woningen aanwijzen die, als ze opnieuw verhuurd worden, een flexibele huur krijgen. Hierbij kan Welbions jaarlijks vooraf een inschatting maken (op basis van de eigen verhuurregistratie) van hoeveel woningen uit de flexibele voorraad vrijkomen (mutatiegraad) en welk percentage van deze woningen aan de doelgroep wordt verhuurd. Door deze cijfers gedurende het jaar te monitoren kan Welbions zo nodig extra woningen met een flexibele huur aanbieden om aan de slaagkansnorm te voldoen.

figuur 9-2 Sturen op slaagkansen via flexibel huurbeleid



20 Om een slaagkans van 20% te kunnen garanderen moeten ruime marges in acht worden genomen, waarbij rekening wordt gehouden met een hoger aantal actief woningzoekende jongeren.

Prestatieafspraken
Gemeente Borne
2022 - 2023



welbions
Thuis in Borne en Hengelo

Inleiding

Ons motto is: (samen) doen wat nodig is. We moeten telkens een balans zien te vinden tussen verwachtingen, onze opgaven en de mogelijkheden die we hebben. Marktontwikkelingen en wet- en regelgeving bepalen voor een groot deel ons speelveld. Er ligt een enorme duurzaamheidsopgave en tegelijkertijd zien we ook dat de sociale druk in de buurten en wijken toeneemt. Dat we jaarlijks ongeveer twee maanden huur per huurwoning naar de staatskas moeten brengen aan verhuurderheffing, draagt niet bij aan de realisatie van de opgaven waarvoor we staan. Het is wel de realiteit waar we op dit moment mee te maken hebben en het zorgt ervoor dat we onze keuzes zorgvuldig moeten maken. We kunnen de huuropbrengsten immers maar een keer besteden. We zoeken continu naar een goed evenwicht tussen betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid en kwaliteit. Daarbij hebben we altijd onze doelgroep voor ogen: woningzoekenden, huurders én huurders van de toekomst.

In de prestatieafspraken hebben we gezamenlijk met huurdersvereniging Ookbions, gemeente Borne en Welbions nieuwe afspraken gemaakt voor 2022 en 2023. Zo weten we goed wat we van elkaar kunnen verwachten en zetten we ons optimaal in voor de bewoners en woningzoekenden.

Ook dit jaar doorliepen we samen een gezamenlijk traject in een positieve werksfeer met als resultaat de prestatieafspraken voor 2022 en 2023. In dit document legden we vast wat we als partijen de komende jaren juist wel en juist niet gaan doen op het gebied van wonen. Dit alles met één gezamenlijk doel; samenwerken aan de beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid van sociale huurwoningen in de gemeente Borne waarbij iedereen goed en tevreden kan wonen.

Welbions:	Harro Eppinga (directeur/bestuursvoorzitter) Eric Markvoort (directeur/bestuurder)
Gemeente:	Martin Velten (wethouder)
Ookbions:	André Aansorgh (voorzitter)

welbions Thuis in Borne en Hengelo

GEMEENTE BORNE

ookbions huurdersbelangenvereniging

Context Prestatieafspraken 2022 en 2023

Fijn wonen en leven in Hengelo en Borne
Welbions voelt zich verantwoordelijk om een bijdrage te leveren aan het fijn wonen en leven in Borne en Hengelo. Dat kunnen we niet alleen; dat doen we samen met onze partners. We hebben dat voor 2022 en 2023 opnieuw met elkaar vastgelegd in de prestatieafspraken. Welbions, Ookbions en de gemeente maakten eerder in 2017 en in 2019 prestatieafspraken met elkaar. In Borne en Hengelo hanteren we bij het maken van prestatieafspraken een cyclus van twee jaar.

Betaalbaarheid & beschikbaarheid
Voor zowel huurders als woningzoekenden, en daarom ook voor Ookbions, gemeente en Welbions is betaalbaarheid en beschikbaarheid een belangrijk, zo niet het allerbelangrijkste thema.

Onderzoek betaalbaarheid en beschikbaarheid
Gemeente Hengelo, gemeente Borne en Welbions hebben in 2020 onderzoek laten doen naar de beschikbaarheid en betaalbaarheid van de woningmarkt in Borne en Hengelo[1]. Het algemene beeld over de beschikbaarheid en betaalbaarheid van huurwoningen in Hengelo en Borne is dat de huidige situatie voor sociale huurders nog altijd relatief gunstig is. Voor de gemeente Borne gaat RIGO in haar rapport tot 2030 uit van een lichte stijging van de behoefte in het sociale segment. Bij de meest recente (herijkte) rapportages van het EIB[2] wordt uitgegaan van een kleine krimp in Borne tot 2030.

Sociale woningvoorraad in stand houden en komende twee jaar extra woningen
Op basis van de onderzoeken is het uitgangspunt van Welbions dat we het huidige aantal sociale woningen op de middellange termijn stabiel houden. Natuurlijk constateren we ook dat - in ieder geval de komende twee jaar - de beschikbaarheid meer onder druk komt te staan door de huidige woningmarkt (zowel huur als koop). Daarom zetten we extra (tijdelijke) maatregelen in om in 2022 en 2023 de beschikbaarheid voor onze doelgroepen te vergroten.

Woonlastenbenadering
We zien betaalbaar wonen als een gezamenlijke verantwoordelijkheid van huurders, corporatie en overheid. Welbions gaat hierbij uit van de woonlastenbenadering; de betaalbaarheid van het wonen wordt bepaald door de huur, de energielasten en de hoogte van gemeentelijke belastingen. In het rapport van RIGO staat dat de goedkope woningen van Welbions over het algemeen relatief kleine en verouderde woningen met een minder gunstig energielabel zijn en dus met relatief hoge energielasten. Welbions gaat juist bij de goedkopere woningen (beneden de kwaliteitskortingsgrens) de aankomende jaren inzetten op verduurzaming. Huurders betalen maandelijks meer huur en betalen tegelijkertijd minder energielasten. Het uitgangspunt is dat we blijven sturen op de totale woonlasten.

Bij oudere woningen waar flinke investeringen (ook op het gebied van duurzaamheid) nodig zijn onderzoeken we altijd of levensduur verlengende maatregelen (geschikt maken voor de komende 30 jaar) in combinatie met duurzaamheidsmaatregelen óf sloop-nieuwbouw de juiste strategie is. Deze afweging wordt gemaakt op basis van verschillende factoren zoals gevarieerde en leefbare wijken, de vastgoedportefeuille (welk type woningen hebben we in de toekomst nodig in deze buurt) én de hoogte van de investering van de verduurzaming in relatie tot betaalbaarheid van de woningen.

[1] De woningmarkt in Hengelo en Borne in 2020: RIGO, september 2020
[2] Kwalitatieve woningvraag in Twente (herijking): EIB, december 2020

Balans in extra nieuwbouw en verkoop
Vanuit de gedachte van gedifferentieerde en leefbare wijken én ons uitgangspunt om de sociale woningvoorraad op middellange termijn op peil te houden, moeten we een balans vinden. Welbions wil een bijdrage leveren door het bouwen van extra sociale huurwoningen in nieuwe projecten[3]. Zo ontstaat er in die wijken een betere mix tussen koop en huur en bevorderen we de doorstroming. Dat kunnen we alleen doen als er de mogelijkheid is om in andere wijken (met een groot aandeel sociale huurwoningen) juist woningen te verkopen in het sociale koopsegment.

Door te verkopen aan de doelgroep wordt ook ruimte gemaakt in het sociale huursegment. In 2021 zijn we gestart met een pilot om (lege) woningen (in de pilot 7 woningen) te verkopen aan zittende huurders; de intentie van deze pilot is om ruimte te creëren voor doorstroming. We evalueren de effecten van deze pilot.

Tevens leveren we ook een bijdrage aan de sociale koopsector en komen we hiermee tegemoet aan de wens van woningzoekenden die op zoek zijn naar een betaalbare koopwoning.

Opstellen prestatieafspraken 2022 en 2023
Bij het opstellen van de prestatieafspraken 2022 en 2023 is gebruik gemaakt van de volgende documenten:
- Conclusies onderzoek door Rigo naar betaalbaarheid en beschikbaarheid van de sociale huurvoorraad in Borne en Hengelo (2020);
- De woningmarkt in Twente, EIB: 2019;
- De woonvisie Borne 2018 – 2028 'Goed Wonen in het hart van Twente'
- De huidige begroting van Welbions;
- Ondernemingsplan 2018 – 2022 van Welbions;
- Uitgebracht bod 2022 – 2026.

Prestatieafspraken 2022 en 2023

Verkoop

De huidige ontwikkelingen op de woningmarkt vragen om een dynamisch beheer van de verkoopportefeuille om deze zo goed mogelijk op de behoefte van de kopers in de sociale koopmarkt te laten aansluiten.

Ons beleid en het uitgangspunt in de meerjarenbegroting is om de verkoop en nieuwbouw in balans te houden. Welbions streeft ernaar het huidige aantal sociale woningen tot 2024 stabiel te houden.

Voor 2022 en 2023 heeft Welbions de verkoop van de woningen gehalveerd met als doel de beschikbaarheid op korte termijn voor woningzoekenden en onze doelgroepen te vergroten.[4]

Aan de verkoop heeft Welbions een woonplicht gekoppeld. Wanneer wij een woning verkopen, is de koper verplicht om in ieder geval twee jaar zelf in de woning te wonen. Zo voorkomen we dat woningen in handen van beleggers komen. Als een woning een lager energielabel heeft dan B dan wordt een duurzaamheidspakket aangeboden aan de koper.

[3] Extra ten opzichte van de in de meerjaren prognose opgenomen 70 woningen gemiddeld per jaar
[4] In de meerjarenbegroting 2021-2027 gaat Welbions uit van 70 verkoopwoningen per jaar. De (tijdelijke) halvering van de verkoop over de periode 2022 en 2023 wordt gecompenseerd in de periode na 2023.

Gespikkeld bezit: energiearmoede
In diverse wooncomplexen zijn voormalige huurwoningen nu particulier eigendom. Gevolg is dat diverse woonblokken bestaan uit een mix van huur- en koopwoningen, het zogenaamde gespikkeld bezit. Eigenaren die vaak financieel niet in staat zijn om de woning te verduurzamen en/of van het aardgas af te gaan. De landelijke overheid probeert door het inzetten van financiële instrumenten, zoals de energiebespaarhypotheek, dit wel mogelijk te maken. Gemeente en Welbions willen hierin een actieve rol pakken om de energietransitie ook voor deze eigenaren mogelijk te maken en een integrale aanpak van verduurzamen voor het gespikkeld bezit mogelijk te maken.

De gemeente zal tijdens renovatieprojecten van Welbions de particuliere woningbezitters van een voormalige huurwoning voorzien van advies met betrekking tot duurzaamheidsmaatregelen én informeren zij particulieren over de financieringsmogelijkheden die de overheid biedt.

Voor de aan te bieden duurzaamheidsmaatregelen maken de gemeenten gebruik van het aanbod van Welbions aan haar huurders.

Aanvullende afspraken:
- Gemeente en Welbions onderzoeken gezamenlijk de mogelijkheden hoe we huurders kunnen faciliteren bij aanschaf / financiering duurzaamheidspakket bij aankoop woningen (Q2-2022);
- Gemeente verleent medewerking in het mechanisme / samenspel van verkopen en nieuwbouw met als doel het nastreven van gevarieerde wijken.

Nieuwbouw

We hebben te maken met een sterk veranderende markt en gewijzigde samenwerkingsvormen met marktpartijen waarmee Welbions samenwerkt. Daarnaast speelt ook de komende jaren de overspannen bouwmarkt een grote rol in het tempo waarmee en het kostenniveau waartegen nieuwe woningen worden gebouwd. Beide ontwikkelingen hebben gevolgen voor de planbaarheid van de ontwikkelingen.

In de begroting houdt Welbions rekening met een gemiddelde jaarlijkse nieuwbouwproductie van 70 woningen (gemiddeld 10 voor Borne en 60 voor Hengelo) in het hele werkgebied. Voor 2022 en 2023 ligt de nieuwbouwproductie hoger. Welbions heeft meerdere nieuwbouwprojecten opgestart waarbij DAEB woningen worden gerealiseerd. Gemeente Borne zal flexibel zijn ten aanzien van de bestaande procedures (onder meer bestemmingsplanvorming, planologische procedures) en tijdig capaciteit beschikbaar stellen voor projectleiding/projecten en overige zaken zoals asbestsanering.

Uitgaande van de geplande nieuwbouw en transformatieprojecten is Welbions bereid in 2022 en 2023 nieuwbouwwoningen toe te voegen in de Bornsche Maten en op de locatie achter het Witte Huis. We onderzoeken de mogelijkheden van transformatie en/of nieuwbouw van het Klooster en de Kloosterhof.

Naast de geplande nieuwbouwprojecten en transformatie van vastgoed naar wonen onderzoekt Welbions met haar partners ook de mogelijkheden voor realisatie van tijdelijke huisvesting, nieuwe woon(zorg) concepten, kansen voor toevoeging van (extra) sociale woningen binnen nieuwe projecten en duurzaamheidsoplossingen. Allemaal vanuit het oogpunt van gevarieerde en leefbare wijken. Een voorbeeld hiervan is:

Tijdelijke woningen: Welbions is bereid tijdelijke (demontabele) woningen te bouwen voor een periode van 15 jaar. Randvoorwaarde voor de haalbaarheid is dat de gemeente de grond om niet beschikbaar

stelt voor een duur van 15 jaar. Indien van toepassing verleent de gemeente hiervoor de benodigde bestemmingen en vergunningen.

Aankoop woningen

Welbions is bereid om in projecten (extra) sociale huurwoningen te bouwen – kopen – afnemen. Zoals eerder aangegeven kan Welbions dat alleen doen als er de mogelijkheid is om in andere delen van Borne juist woningen te verkopen in het sociale koopsegment en het past binnen de financiële kaders en programma van eisen van Welbions.

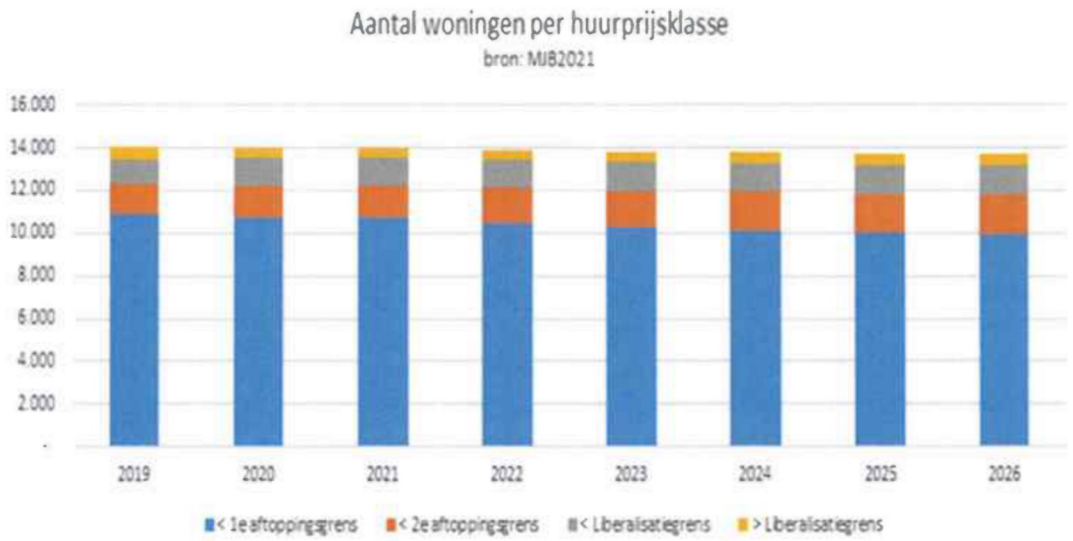
Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep
Betaalbaar wonen garanderen, dat is en blijft onze kerntaak. Welbions ziet dit als een gezamenlijke verantwoordelijkheid van huurders, corporatie en overheid. We gaan uit van de woonlastenbenadering; de betaalbaarheid van het wonen wordt bepaald door de huur, de energielasten en de hoogte van gemeentelijke belastingen. Vooral bij het verduurzamen van de (vooral) oudere woningvoorraad is dit belangrijk, omdat de huur iets stijgt en tegelijkertijd de energielasten dalen.

Welbions zet zich in om in Hengelo en Borne goede huisvesting te bieden aan inwoners die (financieel) niet zelf voor woonruimte kunnen zorgen. Het gaat dan met name om de primaire doelgroep en mensen die vanwege fysieke of sociale omstandigheden niet zelfstandig huisvesting kunnen regelen. Welbions zet zich in om de betaalbare woningen zo eerlijk mogelijk te verdelen over de doelgroepen. Daarnaast werken we samen met partners om het risico te verkleinen dat huurders betalingsproblemen krijgen.

Sociale woningvoorraad in stand houden
RIGO gaat in haar rapport voor de gemeente Borne tot 2030 uit van een lichte stijging in het sociale segment. Bij de meest recente (herijkte) rapportages van het EIB[5] wordt uitgegaan van een kleine krimp in Borne tot 2030. Op basis van de onderzoeken en de huidige situatie is het uitgangspunt van Welbions dat we het huidige aantal sociale woningen op de middellange termijn in stand houden. Zie hiervoor de hierna volgende tabel.

[5] Kwalitatieve woningvraag in Twente (herijking): EIB, december 2020

Tabel: Ontwikkeling sociale woningvoorraad 2019 t/m 2026



Beschikbaarheid
Zoals in de context al geschetst constateren we dat – in ieder geval de komende twee jaar – de beschikbaarheid meer onder druk komt te staan. We zien onder meer een stijging van het aantal actief woningzoekenden, een grotere herhuisvestingsopgave, verhoogde taakstelling statushouders, meer vraag vanuit instroom, doorstroom of uitstroom en een dalend aanbod van woningen door minder huuropzeggingen. Daarom zetten we extra (tijdelijke) maatregelen in om in de periode 2022 en 2023 de beschikbaarheid voor onze doelgroep te vergroten.

Extra (tijdelijke) maatregelen in de periode 2022 en 2023 om de beschikbaarheid te vergroten

1. Halvering van de verkoop van woningen.
2. Doorstroming bij nieuwbouw: hiervoor extra inzet van 1 formatieplaats binnen Welbions.
3. Doorstroming bij projecten groot onderhoud en levensduurverlenging (geschikt maken voor de komende 30 jaar).
4. Bijbouwen van demontabele, tijdelijke woningen. Randvoorwaarde voor de haalbaarheid is dat de gemeente de grond beschikbaar stelt voor een duur van 15 jaar en hiervoor – indien van toepassing - (tijdelijke) bestemmingen en vergunningen voor tijdelijke huisvesting verstrekt.

Met doorstroming wordt bedoeld dat we bij projecten stimuleren dat huurders van Welbions doorstromen naar een Welbions-woning die beter past bij hun huidige behoefte en gezinssamenstelling. Daar waar het nodig en mogelijk is en het de doorstroming bevordert kunnen huurders -onder bepaalde voorwaarden- de oude huurprijs meenemen naar de doorstroomwoning.

Monitoren beschikbaarheid woningen
We monitoren samen met Ookbions en de gemeente de ontwikkelingen van de beschikbaarheid van de woningen. Bij het monitoren kijken we naar de slaagkans in combinatie met inschrijftijd en de zoektijd. Hiervoor gebruiken we het dashboard van Woningnet (zie bijlage 1).

Het gezamenlijk monitoren zal twee keer per jaar plaatsvinden en wordt onderdeel gemaakt van het Periodiek Overleg waarin de voortgang van de prestatieafspraken wordt besproken. De resultaten van

het Periodiek Overleg worden vervolgens besproken in het Ambtelijk Overleg en het Bestuurlijk Overleg.
Als we constateren dat de beschikbaarheid van de woningen nog meer onder druk komt te staan - ondanks de ingezette tijdelijke maatregelen – moeten we onderzoeken welke (extra) maatregelen we gezamenlijk moeten nemen. Concreet kunnen we voor de doelgroep jongeren meer woningen labelen of flexibel huren (meer) inzetten of woningen tijdelijk bijbouwen. Voor de gezinnen kunnen we woningen labelen en (meer) inzetten op doorstroming bij nieuwbouw.

Betaalbaarheid
Voor de betaalbaarheid zet Welbions de volgende maatregelen in:

- Welbions voert een gematigd huurbeleid zodat we voldoende woningen aan kunnen bieden in de verschillende huurklassen voor de verschillende doelgroepen. Ook Ookbions vindt het voeren van een gematigd huurbeleid van belang. Waar nodig verlagen we soms zelfs de huurprijs wanneer we de woning aanbieden om zo het aanbod (de slaagkans) voor een bepaalde doelgroep te vergroten. Dit noemen we flexibel huren. Op deze manier vergroten we de slaagkans voor een bepaalde doelgroep en houden we een gevarieerd aanbod qua huurprijs in de wijk;
- Landelijk is vastgesteld dat de maximale 'vrije' beleidsruimte omhoog gaat van 10% naar 15%. We willen samen beleid formuleren hoe we, indien gewenst, gebruik kunnen maken van de mogelijkheid om de maximale 'vrije' beleidsruimte te vergroten van 10% tot 15%. Als we géén beleid formuleren gaat deze omlaag van 10% naar 7,5%.
- We blijven het instrument 't Knelpunt inzetten. 't Knelpunt zoekt naar individuele maatwerkoplossingen voor onze huurders om betalingsproblemen te voorkomen en/of te verkleinen;
- We continueren de inzet van de Energiecoach om samen met de huurders te kijken naar mogelijkheden om energie te besparen: hiervoor is extra inzet van 1 formatieplaats binnen Welbions;
- We doen dat om woonlasten te verlagen en we willen huurders bewust maken van hun eigen gedrag ten aanzien van duurzaamheid en specifiek energie besparen;
- We continueren de werkwijze met de regietafel waarbij gemeente en Welbions de personen die 'tussen wal en schip' vallen, opvangt en voorziet van een woning, inkomen en ondersteuning;
- We onderzoeken samen met de gemeente en Wijkracht op welke wijze we de Voorzieningenwijzer kunnen inzetten (Q3-2022).

Huisvesten van kwetsbare doelgroepen

Welbions huisvest primair bewoners met een inkomen tot € 40.024,- (prijspeil 2021) die niet zelfstandig in eigen woonruimte kunnen voorzien. Daarnaast biedt Welbions woonruimte aan diverse bijzondere doelgroepen, veelal doelgroepen met een ondersteunings- en /of zorgvraag. Mensen met de middeninkomens zijn niet onze eerste zorg, zij vinden vaak zelfstandig een woning op de woningmarkt. We bieden hierin soms wel duurdere woningen aan omdat dat ook een bijdrage levert aan de vitaliteit van een wijk. Dit doen we bij voorkeur in samenwerking met marktpartijen.

Al deze mensen wonen samen in dezelfde wijken, buurten en straten en/of wooncomplexen met bewoners van de andere woningen (koop en huur). We realiseren ons steeds meer dat we in een inclusieve samenleving leven; met z'n allen bij en door elkaar in dezelfde woonomgeving.
Dit vraagt iets van ons allemaal. De (sociale) druk op de wijken en buurten neemt steeds meer toe, door meer en complexe sociale (zorg)vraagstukken en overlast. Dit gaat (fors) verder dan onze basistaak schoon, heel en veilig.

Kwetsbare doelgroepen
Welbions huisvest diverse kwetsbare doelgroepen die steeds vaker deel uitmaken van de inclusieve samenleving.

- Onze wijkcoaches en wijkbeheerders zijn onze oren en ogen in de wijk en zoeken de samenwerking met de juiste maatschappelijke partners in de buurt om sociale vraagstukken op te lossen.

We zien steeds meer de effecten van de extra muralisatie en het scheiden van wonen en zorg. Dit vertaalt zich onder andere in een toename van de doelgroep met een ondersteuningsvraag en /of zorgvraag in onze buurten en wijken waarbij de draaglast versus draagkracht steeds meer onder druk komt te staan.

- Voor de uitstroom van kwetsbare doelgroepen werken we actief samen met het CIMOT Enschede en zorgpartijen.
- We faciliteren de huisvesting van dak- en thuislozen in 't Heemsdock aan de Deldenerstraat en stellen individuele woningen beschikbaar. Ook huisvesten we de doelgroep jongeren jonger dan 18 jaar in samenwerking met Jarabee.
- Welbions ontwikkelt meerdere kleinschalige woon(zorg)concepten voor verschillende doelgroepen. Verder stelt Welbions steeds meer individuele woningen beschikbaar voor concepten zoals Huis te Leen – Housing First – Kameraad.

Gemeente en Welbions maken afspraken over de in-, uit,- en doorstroming van de bijzondere doelgroepen voor de aankomende jaren (Q3-2022).

Urgent woningzoekenden
Als iemand door een acute noodsituatie, zonder dat hij of zij dit kon voorzien, op korte termijn andere huisvesting nodig heeft, dan kan iemand in aanmerking komen voor urgentie. Welbions heeft een onafhankelijke urgentiecommissie van drie leden die aanvragen van woningzoekenden voor een urgentie in behandeling neemt. Met de Urgentiewijzer op www.woningnethengeloborne.nl kan iemand zien of hij of zij daadwerkelijk in aanmerking kan komen voor urgentie. De afgelopen jaren zagen we dat het aantal aanvragen en ook de toekenning van een urgentie is gedaald. Dit komt onder meer doordat wij naast het aanbodmodel ook het lotingmodel toepassen voor een deel van de woningen.

Spoedzoekers komen daardoor via loting soms snel aan een woning. Op dit moment zien we weer een stijging in het aantal aanvragen voor urgentie.

Wij wijzen ook woningen rechtstreeks toe. Met name aan kwetsbare mensen die vaak zelf niet in staat zijn om een geschikte woning te zoeken en vinden. Hieronder vallen onder andere personen die uitstromen uit een instelling, personen met een Wmo-indicatie en huurders die vanwege overlast verhuizen.

Statushouders
De huisvesting van statushouders is primair de taak van de gemeente. De taakstelling wordt jaarlijks met Welbions besproken.

- Welbions is bereid ongeveer 16 statushouders (gelijk aan afspraken 2020 en 2021) te huisvesten binnen de huidige woonruimteverdeling zonder dat de andere doelgroepen direct in de knel komen. De verhoogde taakstelling van statushouders kan dus niet worden opgelost binnen de huidige woonruimteverdeling – zonder verdringing van de andere doelgroepen - en zal gemeente Borne naar andere oplossingen moeten zoeken. We hebben dat afgestemd met Ookbions. Per

oktober 2021 heeft Welbions circa 20 statushouders gehuisvest binnen de huidige woonruimteverdeling.

- We hebben aangegeven tijdelijke demontabele woningen te willen bijbouwen en/of mee te willen denken / werken aan andere concepten waardoor - de beschikbaarheid wordt vergroot – en we daarmee ook een deel van de verhoogde taakstelling kunnen invullen. Randvoorwaarde voor de haalbaarheid is dat de gemeente de grond beschikbaar stelt voor een duur van 15 jaar.

Woonwagenbewoners
Gemeente Borne is verantwoordelijk voor huisvesting van woonwagenbewoners. Als de woonwagenbewoners tot onze primaire doelgroep met een inkomen tot € 40.024,- (prijspeil 2021) behoren, dan spant Welbions zich in om een passende woonvorm aan te bieden.

Het nieuwe beleidskader (juli 2019) van de rijksoverheid geeft aan dat woonwagenbewoners op een redelijke termijn moeten kunnen worden voorzien in de woonbehoefte en de daarbij passende woonvorm. In Borne is op dit moment 1 woonwagenlocatie gelegen aan de Blauwgras.

In de gemeente Borne is een wachtlijst van circa 6 woonwagenbewoners (per oktober 2021). Deze mensen voldoen aan de criteria om in aanmerking te komen voor een woonwagenlocatie in de gemeente Borne.

Op basis van deze wachtlijst onderzoekt gemeente Borne de mogelijkheid voor (kleinschalige) locatie voor deze groep woonwagenbewoners. Welbions is nauw betrokken bij deze ontwikkeling. Ook de mensen op de wachtlijst worden hier bij betrokken.

Ouderen
Welbions zorgt voor goede huisvesting voor ouderen. Het woningaanbod voor ouderen in Hengelo en Borne is gevarieerd en voldoende beschikbaar.

- Als we meer woningen beschikbaar willen hebben voor ouderen, dan kunnen we meer woningen labelen voor ouderen.

Als gevolg van de dubbele vergrijzing en de transitie in de zorg wonen ouderen steeds langer zelfstandig thuis. Welbions, de gemeente en zorgpartijen zetten zich samen in om dit mogelijk te maken.

- Welbions biedt persoonlijke begeleiding door een Wooncoach voor ouderen die op zoek zijn naar een geschikte woning.
- Deelname aan het experiment 'stimulering doorstroming van senioren op de woningmarkt' van Platform 31. Wijkracht, CarintReggeland en Welbions zetten zich actief in om doorstroming van senioren op de woningmarkt te stimuleren door intensieve samenwerking en het leveren van maatwerk. We maken gezamenlijk een plan van aanpak (Q1-2022). Onderdeel van het plan van aanpak zijn meerdere evaluatie momenten. Gemeente en Welbions onderzoeken op welke wijze de gemeente kan bijdragen aan het project (Q1-2022).

Wonen en Zorg
Het speelveld van wonen, zorg en welzijn is flink in beweging. Door verandering in wet- en regelgeving wonen inwoners met een zorgvraag langer thuis. Steeds minder zorg wordt er geboden binnen de muren van zorginstellingen. Gemeente heeft een rol in de preventie van dak- en thuisloosheid. Gemeente heeft het initiatief genomen om -in een eerste verkenning- samen met Welbions op zoek te gaan naar de uitdagingen binnen wonen en zorg. Er wordt in gezamenlijkheid gekeken naar de instroom, doorstroom en uitstroom van kwetsbare doelgroepen.

Gemeente en Welbions maken afspraken over de in-, uit,- en doorstroming van de bijzondere doelgroepen voor de aankomende jaren (Q3-2022). Daarnaast onderzoeken gemeente en Welbions of er behoefte is aan inzet 'time out' woningen in Borne (gereed Q3-2022).

Kwaliteit en duurzaamheid van woningen

Duurzaam denken en doen
Welbions maakt meer en meer de omslag naar een groene organisatie. We denken bij alle keuzes na of en hoe we een bijdrage kunnen leveren aan duurzaamheid. In 2050 moeten alle woningen aardgasloos en CO_2 neutraal zijn. Dit begint bij het erkennen van de urgentie en noodzaak door onszelf en onze huurders. Naast interne bewustwording, spannen we ons in om huurders te laten zien dat je door duurzaam gedrag niet alleen je woonlasten kan verlagen, maar ook een steentje bijdraagt aan een leefbare woonomgeving, nu en in de toekomst. Gemeente is een samenwerkingspartner op het gebied van duurzaamheid bij het meedenken en het meedoen bij verduurzamingsvraagstukken.

Gemeente Borne en Welbions willen in 2022 en 2023 gezamenlijk inzetten op bewustwording bij bewoners door hiervoor concrete acties uit te zetten. Hiervoor wordt gezamenlijk een plan van aanpak gemaakt (gereed Q2-2022). Hierbij onderzoeken we of we de samenwerking tussen de energiecoach van Welbions en de wooncoaches van de gemeente kunnen optimaliseren.

Welbions verduurzaamt niet alleen de woningen en wijken, maar ook de bedrijfsvoering. Voorbeelden zijn het groene parkeerterrein en vanaf najaar 2021 elektrische bedrijfsauto's. Welbions' duurzaamheidsvisie 'Duurzaam denken en doen' is voor ons leidend. Vanuit het Nederlandse Klimaatakkoord worden woningcorporaties gezien als belangrijke startmotor om de energietransitie vlot te trekken. Voor Welbions is het hoofddoel de komende jaren het terugdringen van de CO_2 uitstoot en het gebruik van fossiele brandstoffen, hergebruik van materialen en het toepassen van circulaire materialen.

Sloop of levensduurverlenging
Bij oudere woningen waar flinke investeringen (ook op het gebied van duurzaamheid) nodig zijn onderzoeken we altijd of levensduurverlengende maatregelen in combinatie met duurzaamheidsmaatregelen óf sloop-nieuwbouw de juiste strategie is. Deze afweging wordt gemaakt op basis van verschillende factoren zoals gevarieerde en leefbare wijken, de vastgoedportefeuille (welk type woningen hebben we in de toekomst nodig in deze buurt) én de hoogte van de investering in relatie tot betaalbaarheid van de woningen.

Woonlastenneutraal
Uitgangspunt voor Welbions is dat maatregelen in het kader van de energietransitie gemiddeld gezien woonlastenneutraal plaatsvinden.

- Welbions gebruikt daar waar mogelijk de Vergoedingstabel voor duurzaamheidsmaatregelen die door de Woonbond en Aedes is ontwikkeld. Daar waar wenselijk of noodzakelijk wordt in het voordeel van de huurders afgeweken van deze Vergoedingstabel;
- Gemeente en Welbions hebben een positieve grondhouding tegenover woonlastenbenadering;
- Gemeente en Welbions zetten gezamenlijk in op bewustwording bij bewoners ten aanzien van duurzaamheid en wil hier in 2022 en 2023 acties op uitzetten. Hiervoor wordt een gezamenlijk plan van aanpak gemaakt (gereed Q2-2022).

Bestaand woningbezit
Bij het onderhoud aan en de verbetering van onze woningen wordt steeds gelet op betaalbaarheid, haalbaarheid en het wooncomfort.

- Bij levensduurverlenging (geschikt maken voor de komende 30 jaar) is de eerste stap om te streven naar energielabel A.
- Bij groot onderhoud gaat de woning naar minimaal energielabel B.
- Naast isolatie van de woning plaatsen we bijvoorbeeld zonnepanelen, LED verlichting, realiseren we gasloos koken en we bereiden de woning voor om over te gaan op (toekomstig) aardgas vrij.
- Individuele huurders kunnen bij Welbions zonnepanelen en dubbel glas aanvragen.

Nieuwbouw
Nieuwbouw bouwen we als Nul-op-de-Meter woning of binnen de wettelijke kaders van Bijna Energie Neutraal Gebouwen (BENG). De uitdaging hierin is om de grenzen op te zoeken met een balans tussen investering en duurzaam rendement. Het wonen in een nieuwbouwwoning is voor huurders een flinke stap. Een nieuwbouwwoning vraagt om ander woongedrag dan een oudere woning.

- Welbions wil bewoners meer ondersteunen en adviseren in het gebruik van de nieuwe woning.

Transitievisie warmte en wijkuitvoeringsplannen
Gemeente Borne heeft in 2021 een transitievisie warmte vastgesteld als onderdeel van de Energievisie Borne. Hierin is voor elke wijk een voorkeursalternatief voor aardgas beschreven. Op basis van de transitievisie warmte zet de gemeente Borne de aankomende jaren in op het uitwerken van de wijkuitvoeringsplannen waarin de definitieve keuze voor verduurzaming van de warmtevraag wordt gemaakt. Het uitwerken van de wijkuitvoeringsplannen door de gemeente wordt in overleg gedaan met Welbions en wijkbewoners.

Klimaatadaptatie
De gemeenten Hengelo en Borne, waterschap Vechtstromen en Welbions zoeken naar gezamenlijke overeenstemming en gezamenlijke ambities ten aanzien van klimaatadaptatie. Samen bekijken we welke acties nodig zijn op basis van de klimaatstresstest van het waterschap. Bijvoorbeeld de opvang of het vasthouden van water bij wateroverlast en het groener maken van delen van de stad die erg heet zijn.

Gemeente Borne en Welbions informeren elkaar en inventariseren toekomstige projecten (2023 – 2030) met als doel projecten beter op elkaar af te stemmen. Gezamenlijk kunnen we daar waar nu overlast wordt ervaren met betrekking tot de waterhuishouding en / of hittestress onderzoeken waar we (meer) kunnen samenwerken (onderzoek quick scan gereed Q3-2022).

Circulair bouwen
Welbions zet in op energetische maatregelen en duurzame materialen in zowel de bestaande bouw als in de nieuwbouw. In 2021 heeft Welbions een pilot gedaan met circulair bouwen: deze pilot wordt geëvalueerd waarbij onder meer wordt gekeken naar wooncomfort, bijdrage aan de duurzaamheid, het financiële aspect. Mede op basis van deze evaluatie wordt gekeken of en zo ja hoe dit kan worden gebruikt bij nieuwe bouwprojecten.

Leefbaarheid

Samen met partners
Welbions werkt samen met partners aan fijne en leefbare buurten en wijken in Hengelo en Borne. Fijne en leefbare buurten is een mix van soorten woningen en bewoners. Het is er schoon, heel en veilig. Afhankelijk van de vitaliteit kijken we samen met onze partners wat een buurt of huurder nodig heeft.

Leefbaarheid
De (sociale) druk op wijken en buurten neemt de laatste jaren steeds meer toe, door meer en complexe sociale (zorg)vraagstukken en overlast. Dit gaat (fors) verder dan onze basistaak schoon, heel en veilig. Welbions werkt samen met haar partners aan de leefbaarheid in de wijken.

Wat leefbaarheid in de wijken betreft, staat de beleving van de bewoners bij Welbions voorop: zij weten wat hun woonomgeving leefbaar maakt en welke acties nodig zijn. Wat een wooncomplex, straat, buurt of wijk leefbaar maakt, kan dus verschillen: dat is afhankelijk van de mensen die er wonen.

Welbions zet wijkcoaches en wijkbeheerders in die de samenwerking zoeken met bewoners en maatschappelijke partners in de wijk. Welbions werkt in wijkteams waarbij we korte lijnen hebben (zowel intern als extern) om de juiste dingen in wijken en buurten te doen. Ook stelt Welbions ontmoetingsplekken (ruimten) beschikbaar waar buurtbewoners elkaar kunnen ontmoeten.

Vanuit onze wijkvisies zoeken we actief de buurt en onze maatschappelijke partners op om gezamenlijk te kijken waar onze opgaven liggen voor de aankomende jaren.

Verder bouwen aan de goede samenwerking
De huidige samenwerking is goed, we hebben korte lijnen en weten elkaar goed te vinden bij zowel individuele- als collectieve vraagstukken. Het is essentieel deze goede samenwerking voort te zetten om met elkaar zo goed mogelijk te reageren op de toenemende individuele- en collectieve sociale vraagstukken. We merken met elkaar dat de sociale vraagstukken meer en complexer worden. We moeten van- en met elkaar weten welke sociale problematiek zich achter de voordeur afspeelt en welke sociale vraagstukken in de buurten actueel zijn. Voor 2022 en 2023 hebben we onderstaande speerpunten benoemd.

- (Nog) eerder herkennen van sociale signalen waarbij we (meer) gebruik maken van de preventieve werkwijze. We onderzoeken de mogelijkheden voor gezamenlijke inzet van preventieve voorlichting en gezamenlijke scholing (hierbij denken we onder andere aan verward gedrag en isolement). Onderzoek is Q2-2022 afgerond.
- We willen (buurt)netwerken activeren en experimenteren met de inzet van toezichthouders in de buurt. Hiervoor wordt een plan van aanpak gemaakt (Q3-2022 gereed).
- We onderzoeken de mogelijkheden / kansen om in een aantal buurten te gaan werken met de Veilige Buurten Aanpak (VBA). We willen hiermee de medeverantwoordelijkheid verhogen, verhogen van het vertrouwen in organisaties en verbeteren van het onveiligheidsgevoel (Q4-2022 gereed).

Stuurgroep Leefbaarheid en Veiligheid
Welbions maakt onderdeel uit van de stuurgroep Leefbaarheid en Veiligheid. Samen met de gemeente Borne en andere maatschappelijke partners wordt ingezet op het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid binnen de gemeente Borne. Er volgt een evaluatie (gereed Q2 2022).

Buurtbemiddeling
Welbions en de gemeente zijn gezamenlijk opdrachtgever van het project buurtbemiddeling. We hebben het project in 2021 wederom geëvalueerd en de ervaringen met de inzet van buurt-bemiddeling zijn positief en de lokale aanpak werkt goed. Tijdens de evaluatie is geconstateerd dat het aantal aanvragen en de complexiteit toenemen. We blijven de ontwikkelingen continue volgen om goed te kunnen beoordelen of we moeten bijsturen. Evaluatie zal plaatsvinden in Q4-2022.

Convenant Schuldhulpverlening
Welbions, Budget Alert en de Stadsbank hebben gezamenlijk een convenant schuldhulpverlening ontwikkeld waarbij actief en preventief wordt gewerkt. We hebben de laatste jaren een sterke daling weten te realiseren. Wij blijven ons inzetten om waar mogelijk opdrachten naar de deurwaarder en ontruimingen te voorkomen. Evaluatie zal plaatsvinden in Q4-2022.

Inzetten Woonplan
Een 'Woonplan' is een drie-partijen-contract waarin Welbions, huurder en zorgaanbieder met elkaar afspreken dat de huurder begeleid wordt door een zorgpartner. Uit meerdere evaluaties is gebleken dat het inzetten van een woonplan een (zichtbare) preventieve werking heeft. Inmiddels zijn er circa 140 woonplannen afgesloten. Deze werkwijze wordt in 2022 en 2023 gecontinueerd.

Ontmoeten en ontmoetingsplekken (maatschappelijk vastgoed)

Door vele veranderingen in het sociale domein (WMO/AWBZ, Jeugdzorg en scheiding tussen wonen en zorg) worden (kleinschalige) voorzieningen voor ontmoeten in buurten en wijken steeds belangrijker. We hebben enerzijds te maken met alleenstaanden die voorheen in een instelling woonden en nu zelfstandig moeten wonen met eventuele begeleiding en anderzijds ouderen die steeds langer in de huidige woningen blijven wonen. We zien bij deze beide doelgroepen dat dat leidt tot meer en complexere (individuele) sociale vraagstukken en dat er steeds meer sprake is van isolement en verwarring. Vanuit hier weten en zien we dat zowel georganiseerd als ongeorganiseerd ontmoeten essentieel is binnen deze doelgroepen. Dat vraagt om kleinschalige en bereikbare ontmoetingsplekken passend bij de doelgroep en de buurt. We (blijven) samen zoeken naar ontmoetingsconcepten die hierop aansluiten. We willen zoveel mogelijk voorliggend organiseren waarbij het uitgangspunt is dat het bereikbaar is voor onze bewoners.

We zoeken samen naar nieuwe concepten waar zorg en welzijn (elkaar laagdrempelig ontmoeten) worden gecombineerd. Welbions vindt het belangrijk dat het (toekomstig) aanbod van welzijn- en zorgdiensten ook dichtbij haar huurders wordt georganiseerd. We verwachten dat de gemeente faciliteert bij het levensvatbaar houden van de ontmoetingsruimten door bijvoorbeeld gelden / subsidies te verstrekken op plekken waar het ontmoeten noodzakelijk is. Wij gaan hierover actief in gesprek met Wijkracht, zorgaanbieders en gemeente.

We evalueren de samenwerking met partijen die betrokken zijn bij de ontmoetingsruimte De Wanne in de Stroom Esch (Q4-2022).

Periodiek overleg Ookbions, gemeente en Welbions

Twee keer per jaar (mei 2022 / 2023 en oktober 2022 / 2023) vindt er overleg plaats tussen Ookbions, de gemeente Borne (ambtelijk) en Welbions. Tijdens dit overleg wordt de voortgang van de prestatieafspraken 2022 en 2023 besproken en geëvalueerd en waar nodig wordt bijgestuurd.

In het periodiek overleg wordt besloten welke punten worden toegevoegd aan de bestaande agenda voor het Ambtelijk Overleg (AO) (3 keer per jaar) en het Bestuurlijk Overleg (BO) (3 keer per jaar).

De afspraken voor het Periodiek overleg, AO en BO worden eind 2021 ingepland.

Hengelo, 8 december 2021

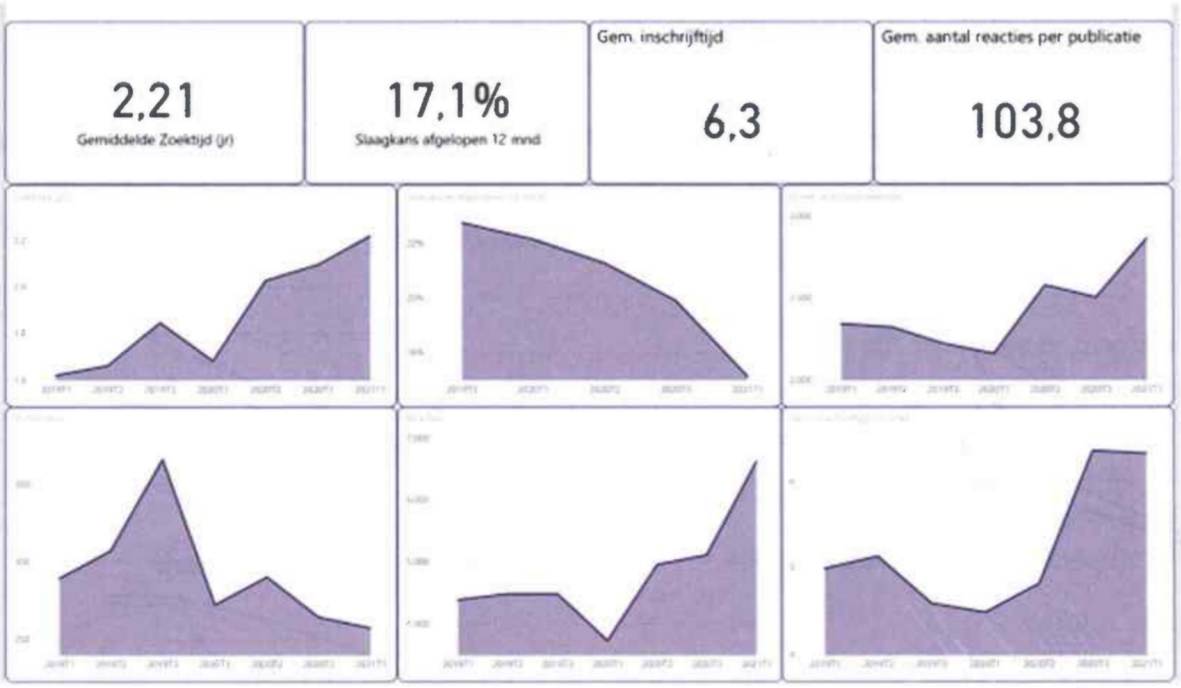
Harro Eppinga
Directeur/ bestuursvoorzitter Welbions

Eric Markvoort
Directeur/ bestuurder Welbions

Martin Velten
Wethouder gemeente Borne

Andre Aansorgh
Voorzitter Ookbions

BIJLAGE 1


2,21
Gemiddelde Zoektijd (jr)
17,1%
Slaagkans afgelopen 12 mnd
Gem. inschrijftijd
6,3
Gem. aantal reacties per publicatie
103,8