

Inzicht in betaalbaarheid en beschikbaarheid

De woningmarkt in Hengelo en Borne in 2020

Steven Kromhout
Veerle Veraart
Roland Goetgeluk

Gemeente Borne
Gemeente Hengelo
welbions
Thuis in Borne en Hengelo
RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving

1

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

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

Opbouw

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

Deze management samenvatting is als volgt opgebouwd:

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



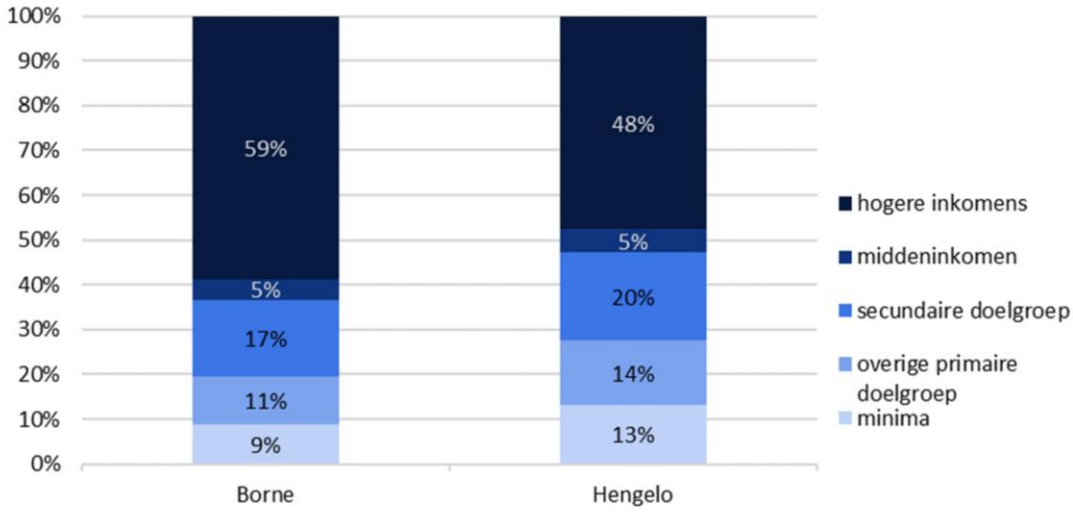
De bewoonde woningvoorraad bestond begin 2020 in Hengelo uit circa 37.140 woningen en in Borne uit 9.740 woningen.

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

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

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

Doelgroepen



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

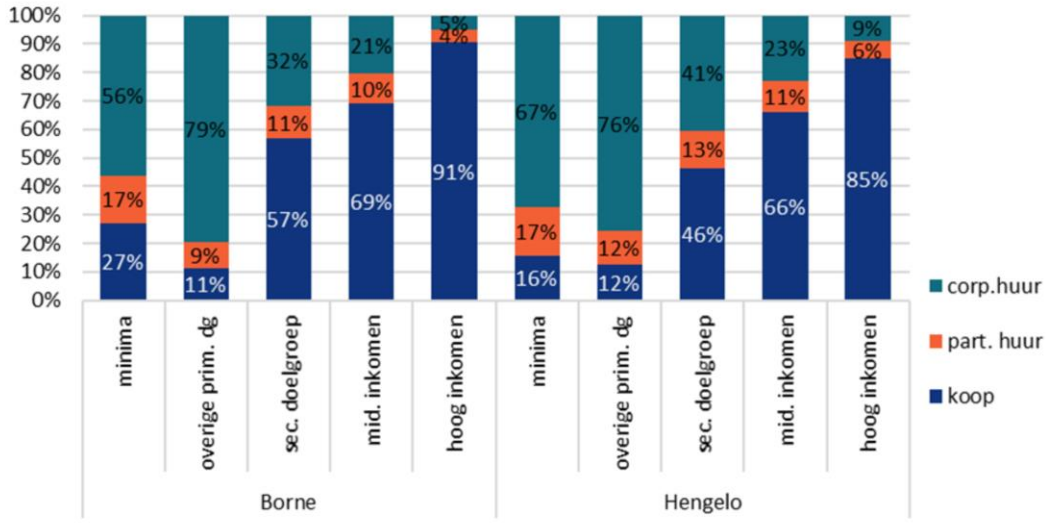
In Hengelo wonen 37.700 huishoudens. Een relatief groot deel daarvan (24%) bestaat uit alleenstaanden tussen 23 en 65 jaar.

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

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

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

Woonsituatie

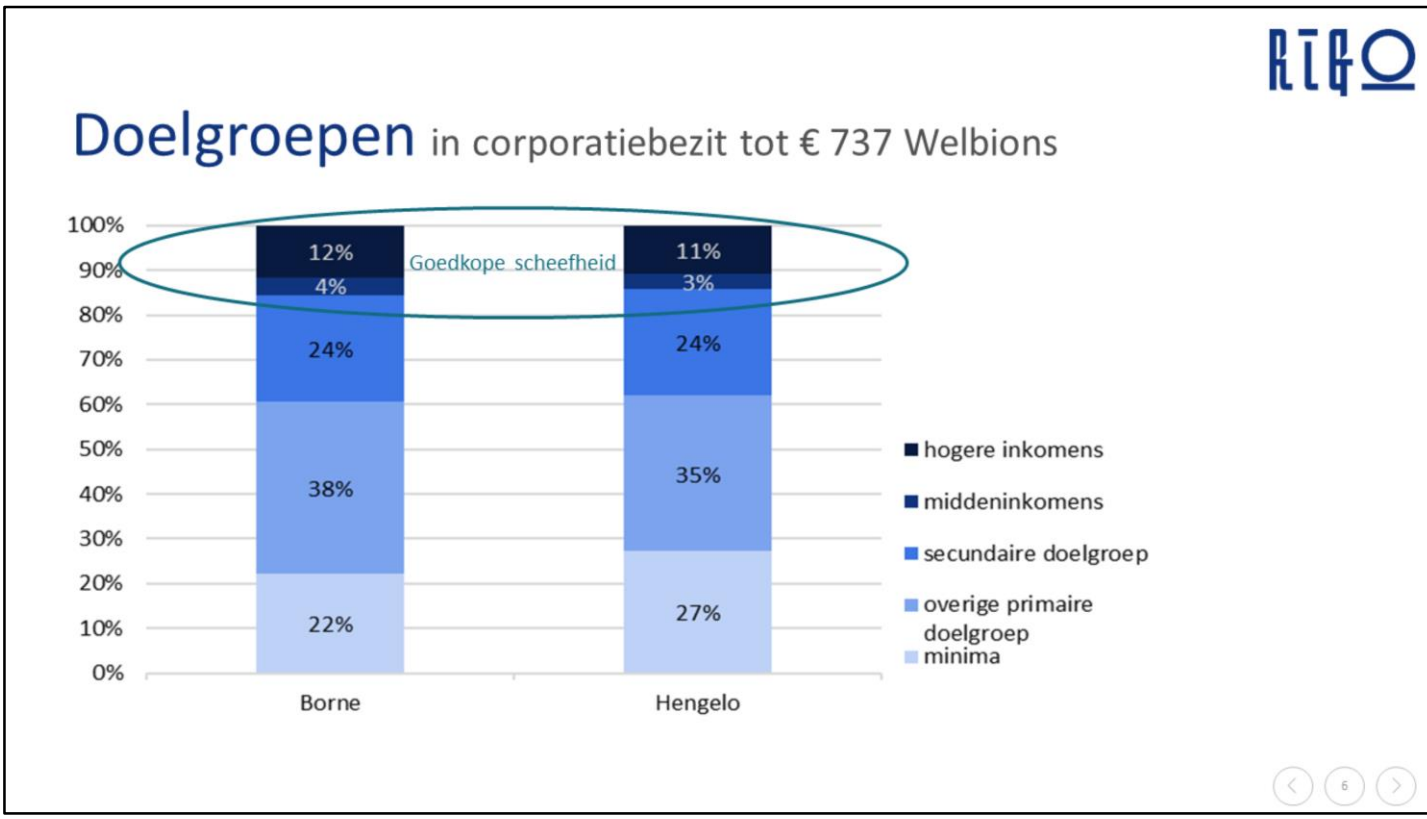


De meeste huishoudens die tot de minima en overige primaire doelgroep behoren, wonen in een corporatiewoning. Toch woont ook een deel in een koopwoning. Dit zijn waarschijnlijk vooral ouderen met een lage of geen hypotheek.

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

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

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



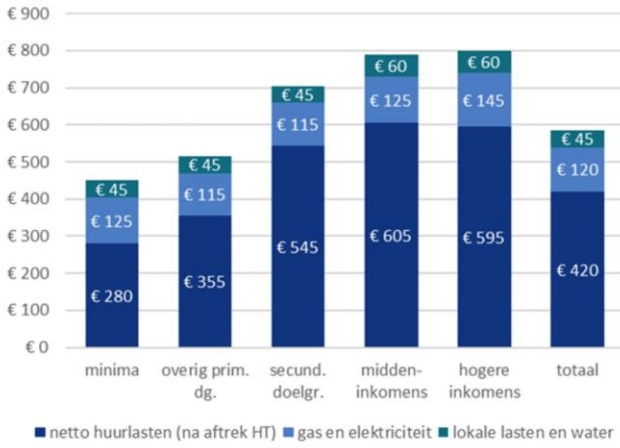
In deze en de volgende dia's zoomen we in op de huishoudens die in een sociale huurwoning van Welbions wonen.

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

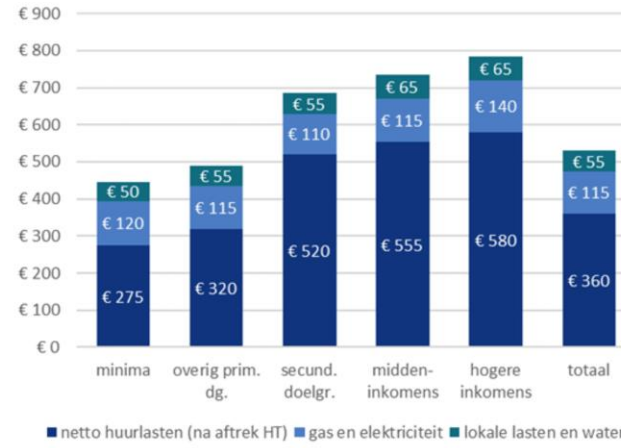
De term 'goedkope scheefheid' wordt landelijk gebruikt als aanduiding van de situatie dat iemand met een inkomen boven de € 39.055 in een woning woont met een huurprijs tot de liberalisatiegrens. In Borne woont 16% van de huurders goedkoop scheef en in Hengelo 14%. Deze percentages liggen lager dan landelijk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

Woonlasten in corporatiebezit tot € 737 Welbions

Borne



Hengelo



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

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

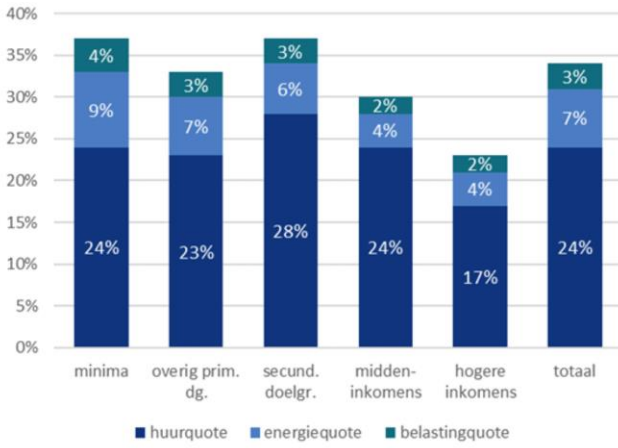
Het grootste gedeelte van dit bedrag bestaat uit de netto huurlasten: €420. De primaire doelgroep komt in aanmerking voor huurtoeslag, waardoor de huurlasten van deze doelgroep lager uitvallen dan die van de andere doelgroepen.

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

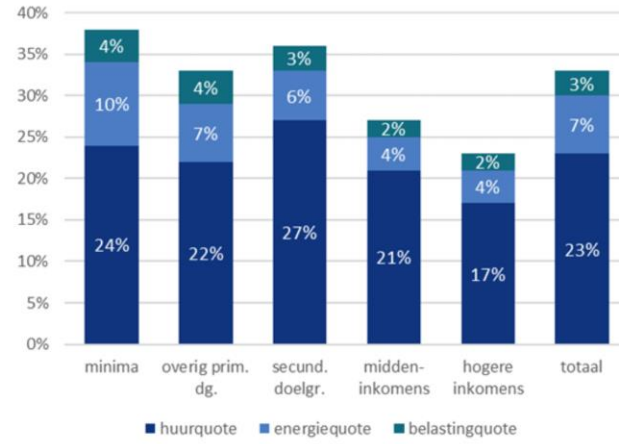
Daarnaast betalen huurders in Borne en Hengelo maandelijks respectievelijk €45 en €55 aan lokale lasten, zoals rioolheffing en zuiveringsheffing en aan water.

Woonquotes in corporatiebezit tot € 737 Welbions

Borne



Hengelo



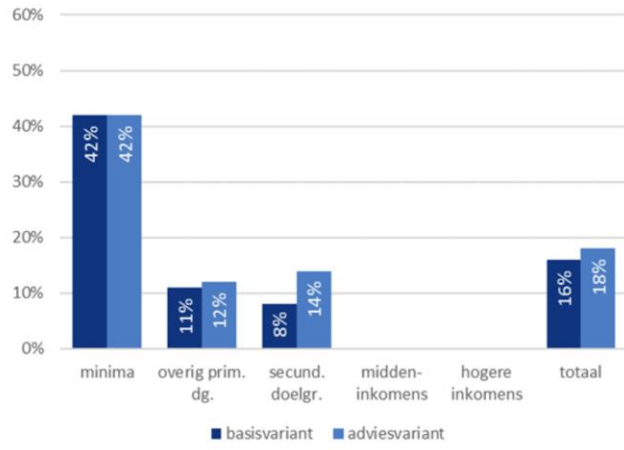
De woonlasten van een doorsnee huurder in Borne en Hengelo bedragen ongeveer een derde van zijn besteedbaar inkomen.

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

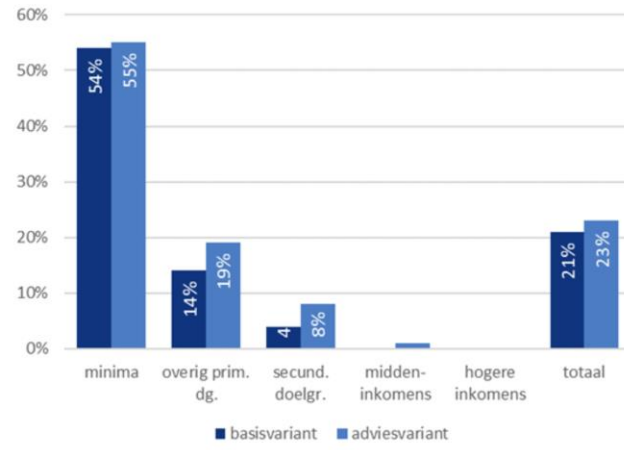
De woonquote neemt over het algemeen af, naarmate het inkomen hoger is. De woonquote voor huishoudens met een inkomen onder sociaal minimum het hoogst, gevolgd door de secundaire doelgroep.

Betaalrisico's in corporatiebezit tot € 737 Welbions

Borne



Hengelo



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

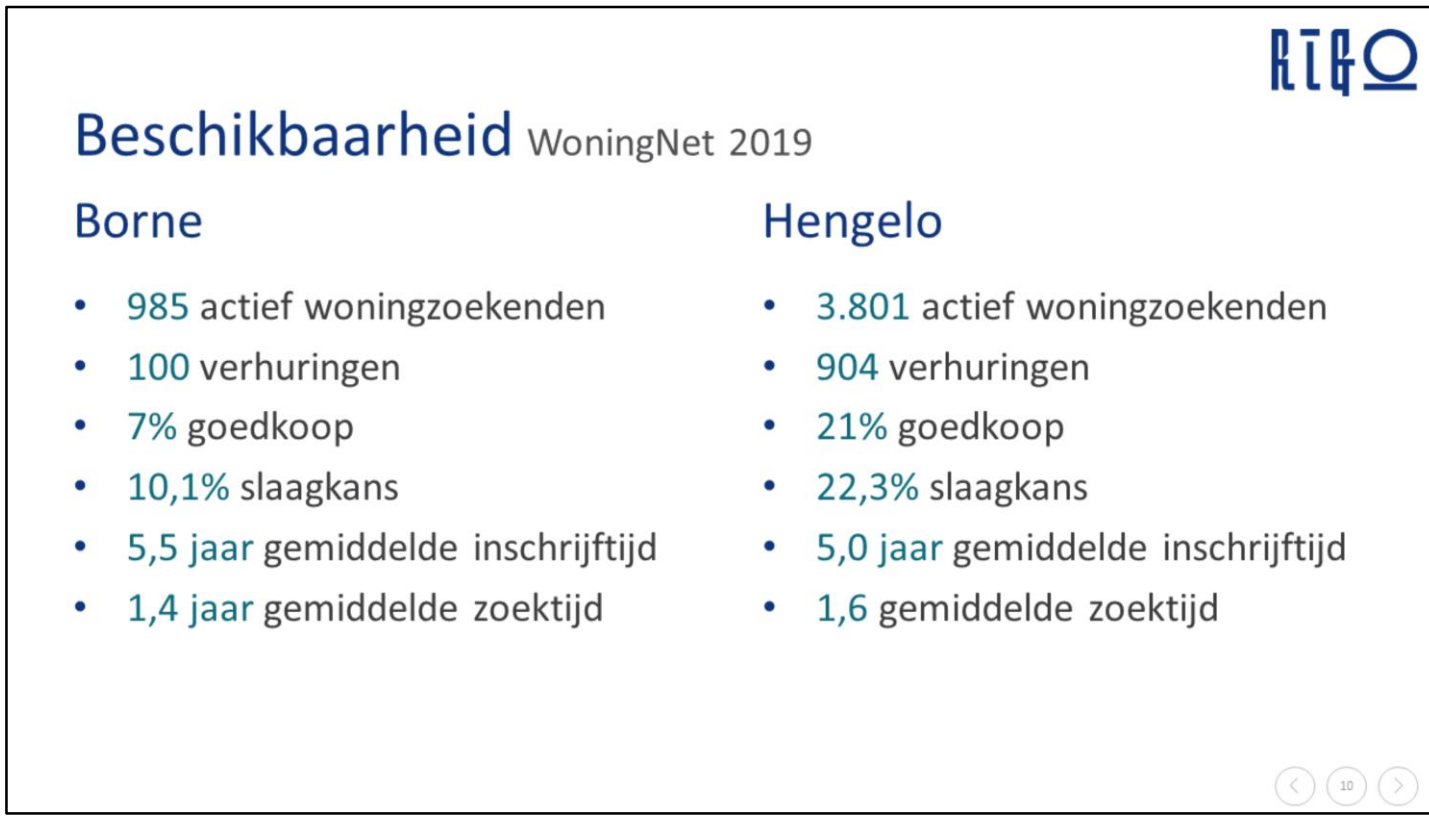
Het Nibud levert referentiebedragen volgens twee varianten:

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

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

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

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



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

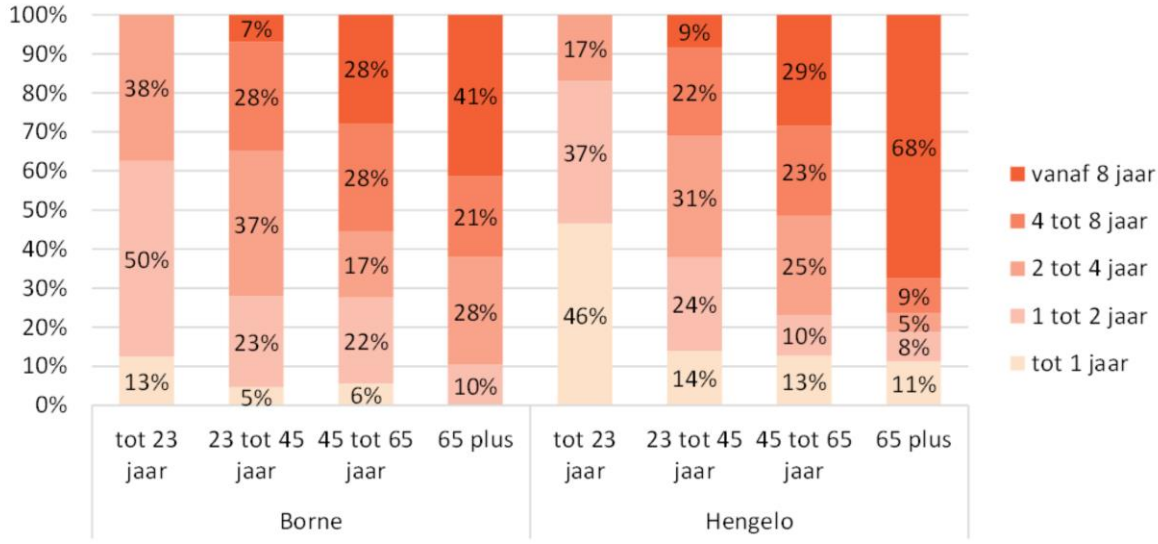
In 2019 hebben 985 woningzoekenden actief gereageerd op één of meer woningen in Borne en 3.801 in Hengelo.

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

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

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

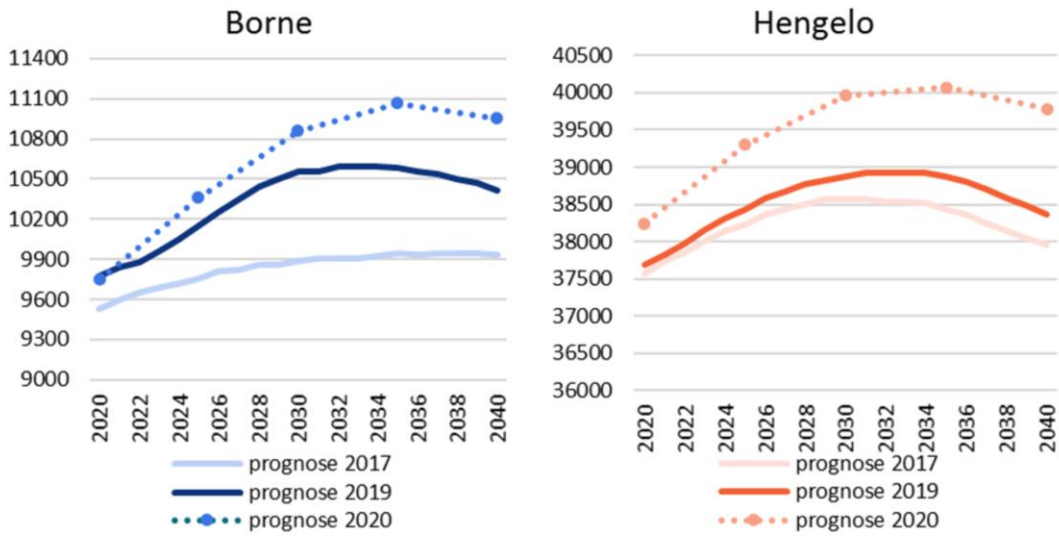
Inschrijftijd Aanbodmodel en loting; WoningNet 2019



Binnen de gemiddelde inschrijftijd is sprake van een aanzienlijke spreiding.

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

Ontwikkeling huishoudens Primos 2017-2020



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

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

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

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

Woningbehoefte en (mogelijke) opgave

	Borne			Hengelo		
	voorraad 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

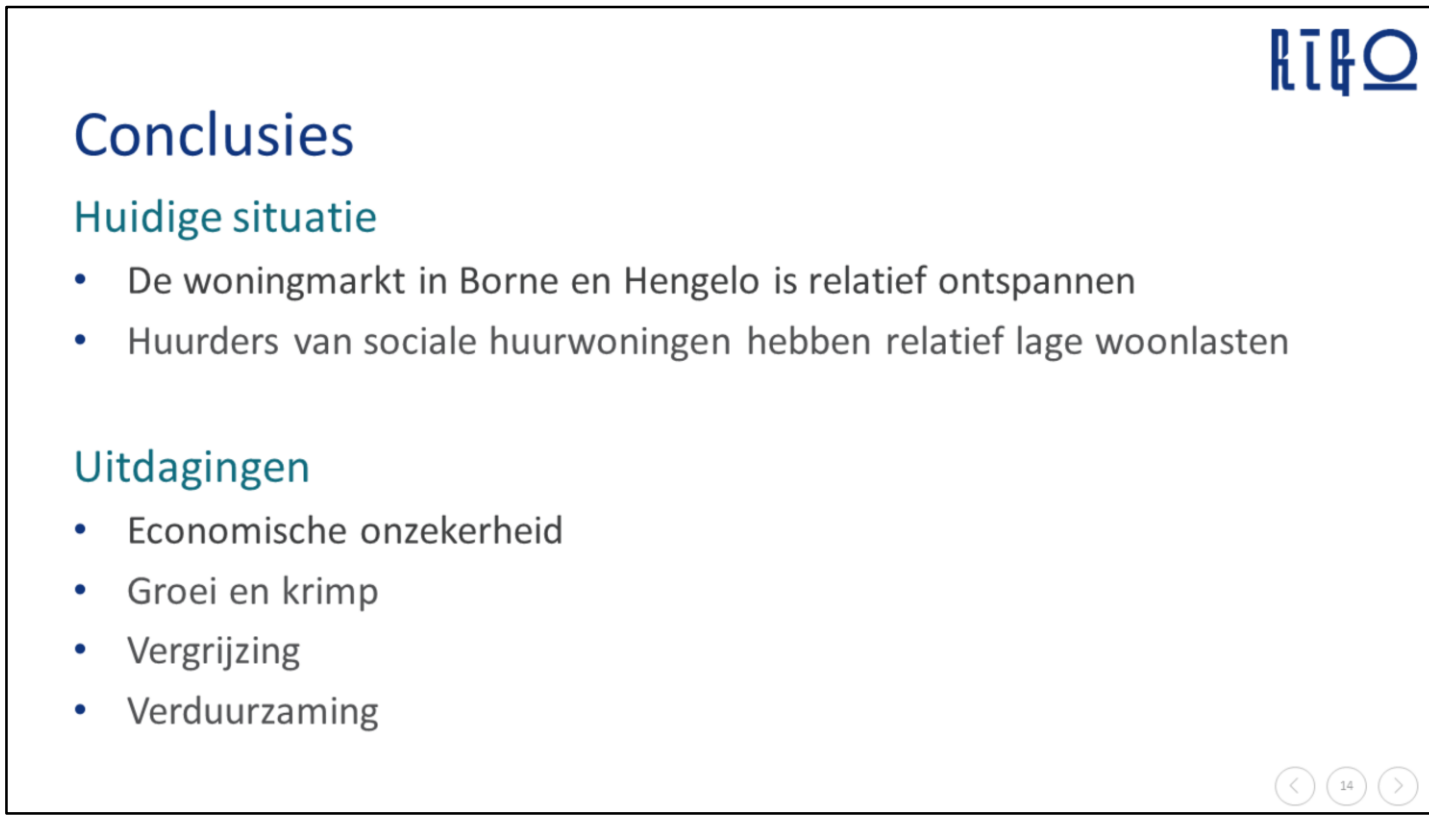
Op basis van de prognose van het aantal huishoudens en economische scenario's is woningbehoefte geraamd. Deze tabel toont de extra woningbehoefte ten opzichte van de bewoonde voorraad in 2020 volgens het economische basisscenario.

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

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

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

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



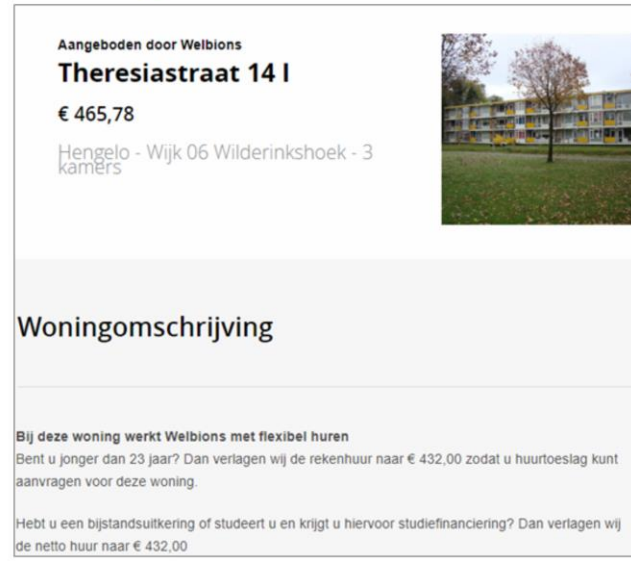
Het algemene beeld over de beschikbaarheid en betaalbaarheid van huurwoningen in Borne en Hengelo is dat de huidige situatie voor huurders die aangewezen zijn op sociale huurwoningen nog altijd relatief gunstig is, in vergelijking met de rest van Nederland. Er zijn relatief veel betaalbare (en in Hengelo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

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

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

Goedkope huurvoorraad in Hengelo

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



15

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

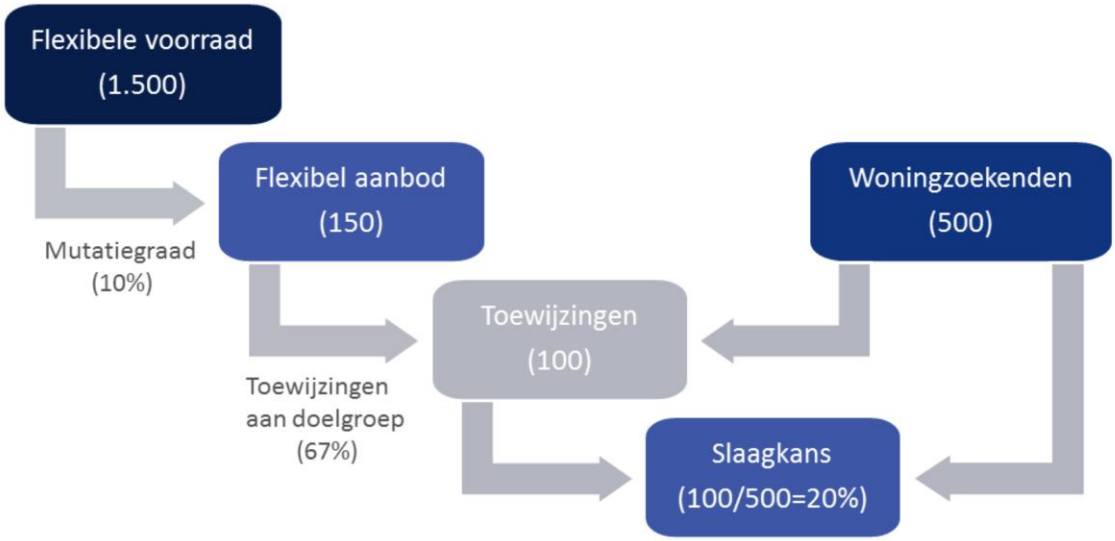
Qua betaalbaarheid is de goedkope huurvoorraad vooral van belang voor de huisvesting van jongeren met recht op huurtoeslag en huishoudens met een inkomen tot het sociaal minimum.

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

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

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

Flexibel huurbeleid Welbions



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

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

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

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

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

www.RIGO.nl RIGOresearch

17