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

RAPPORT

Implementatie Opkoopbescher-ming

Onderbouwing van noodzaak en schaarste



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

Implementatie Opkoopbescher-ming

Onderbouwing van noodzaak en schaarste

Opdrachtgever

ENSCHEDE

Contactpersoon

Anne Graef; a.graef@enschede.nl

Projectnummer

P44850

Datum

8 juni 2022

Auteurs

Veerle Veraart; veerle.veraart@rigo.nl.

Thierry Wever; thierry.wever@rigo.nl.

Inhoud

1	**Inleiding**	**1**
2	**Opkoopbescherming**	**1**
3	**Nut en noodzaak**	**3**
3.1	Omvang	3
3.2	Spreiding	6
3.3	Landelijk perspectief	8
4	**Schaarste op gemeentelijk niveau**	**10**
4.1	Schaarste op basis van woonwensen	10
4.1.1	Actuele vraag-aanbod verhoudingen	11
4.1.2	Waar is de spanning op de woningmarkt het grootst?	17
4.2	Schaarste op basis van actuele ontwikkelingen	18
5	**Schaarste op gebiedsniveau**	**21**
5.1	Welke woningen zijn schaars?	21
5.1.1	Samenstelling woningvoorraad	21
5.1.2	Aanbod	22
5.1.3	Vraag	26
5.2	Wat zijn de effecten van schaarste?	29
5.2.1	Mogelijkheden in de koopsector	30
5.2.2	Mogelijkheden in de particuliere huursector	33
6	**Conclusie**	**35**
6.1	Nut en noodzaak	35
6.2	Schaarste in de gemeente Enschede	36
6.3	Schaarste op gebiedsniveau	36
6.4	Effecten van schaarste	37
6.5	Conclusie	37

1 Inleiding

De gemeente Enschede voert het instrument opkoopbescherming in. Om dit instrument in te kunnen zetten, is een gedegen onderbouwing nodig, waarbij de grondslag (bij wet) gelegen moet zijn in schaarste of leefbaarheid. In deze onderbouwing wordt nut en noodzaak van het instrument aangetoond. Daarna volgt het onderzoek naar welk deel van de woningvoorraad als schaars gedefinieerd kan worden, en beschermd kan worden tegen opkoop.

Leeswijzer

Eerst zal dieper ingegaan worden op het instrument. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de nut en noodzaak van het instrument onderbouwd op basis van een analyse van Kadastergegevens uitgevoerd door de gemeente. In hoofdstuk 4 wordt een inschatting gemaakt van de mate van schaarste in de gemeente Enschede in alle segmenten. Deze analyse is eerder opgenomen in een quickscan uitgevoerd door RIGO in augustus 2021. Tenslotte wordt in hoofdstuk 5 dieper ingegaan op schaarste en de effecten daarvan op wijkniveau. In hoofdstuk 6 volgt een samenvatting en beantwoording van de onderzoeksvraag.

2 Opkoopbescherming

Sinds 1 januari 2022 kunnen gemeenten een stelsel van opkoopbescherming in voeren. Doel hiervan is om woningzoekenden, zoals koopstarters en middeninkomens, meer kans te geven op een betaalbare koopwoning of om extra druk op de leefbaarheid als gevolg van de opkoop van woningen voor verhuur te beperken.

Als er in een gemeente voor specifieke gebieden een opkoopbescherming geldt, is het na invoering verboden voor kopers om de desbetreffende goedkope of middeldure woningen om deze zonder vergunning, te verhuren binnen een periode van vier jaar na de leveringsdatum. De opkoopbescherming heeft de vorm van een vergunningsstelsel onder de Huisvestingswet 2014.

In drie gevallen zijn burgemeester en wethouders bij wet verplicht om op aanvraag een verhuurvergunning opkoopbescherming te verlenen. Het gaat om woonruimten die:

1. aan naaste familie worden verhuurd;
2. tijdelijk worden verhuurd in afwachting van het moment waarop de koper de woning zelf zal betrekken; of,
3. onderdeel zijn van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand.

De gemeenteraad kan in de verordening daarnaast zelf extra uitzonderingsgevallen aanwijzen waarbij een vergunning mag worden verleend.

De gemeenteraad kan een opkoopbescherming voor (een) nader te bepalen gebied(en) invoeren. Om de maatregel in te voeren moet de gemeente echter vaststellen en **juridisch houdbaar** onderbouwen in de huisvestingsverordening:

1. in welk(e) gebied(en) van de gemeente er door schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen onevenwichtige en onrechtvaardige effecten optreden voor bepaalde

groepen omdat zij hierdoor onvoldoende kans maken op een betaalbare koopwoning én dat de maatregel noodzakelijk en effectief is om de schaarste te bestrijden, of;
2. dat de inzet van deze maatregel noodzakelijk, geschikt en proportioneel is voor het behoud of de bevordering van de leefbaarheid in het (de) betreffende gebied(en).

Onderzoeksvraag

De onderzoeksvraag die we ter onderbouwing van de inzet van de opkoopbescherming beantwoorden is de volgende:

Welk deel van de koopwoningvoorraad (qua woningprijs/WOZ-waarde en gebieden) kan in Enschede onder de wet opkoopbescherming vallen?

Voor het beantwoorden van deze vraag kijken we naar drie aspecten:
1. Is de inzet van de opkoopbescherming nuttig en noodzakelijk?
2. In welke mate en in welke segmenten van de woningvoorraad is er sprake van schaarste?
3. In welke mate is er sprake van negatieve effecten van schaarste op wijkniveau?

3 Nut en noodzaak

In dit hoofdstuk onderzoeken we de vraag of de inzet van de opkoopbescherming nuttig en noodzakelijk is.

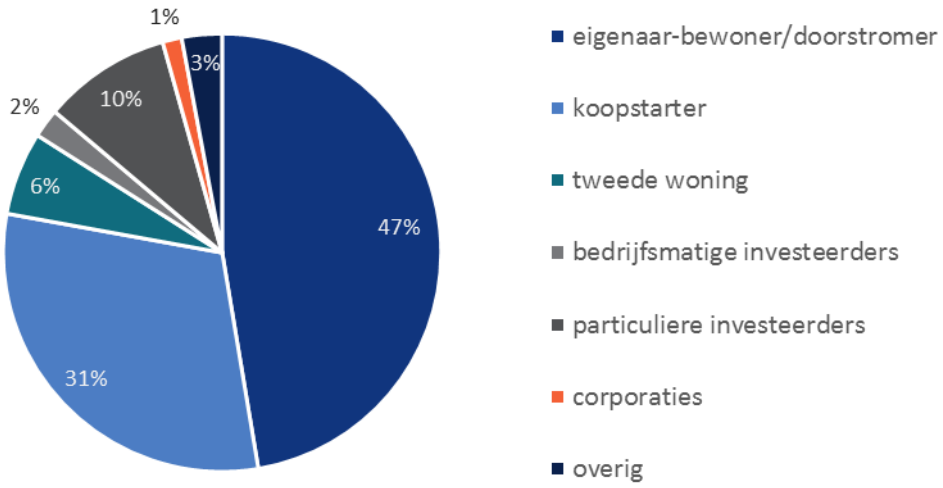
Allereerst is onderzocht in welke mate woningen worden 'opgekocht' door investeerders. Er is gekeken naar de omvang van het fenomeen en de spreiding over de gemeente. Daarvoor is gebruik gemaakt van data van het Kadaster. Het Kadaster-onderzoek betreft alle transacties in de koopwoningmarkt van Enschede in de periode van 2017 tot en met de eerste helft van 2021. Voor dit onderzoek is enkel gekeken naar transacties van bestaande woningen. Nieuwbouw is buiten beschouwing gelaten. Er is onderscheid gemaakt tussen aankopen door investeerders, starters en doorstromers. Specifiek is er gekeken naar de volgende aspecten:

- Aantal transacties naar verkoper en koper en specificatie transacties van eigenaar-bewoner naar type verkoper;
- Aankooptransacties door investeerders naar prijsklasse (koopsom);
- Aankooptransacties door investeerders per wijk;
- Aandeel investeerders in de woningvoorraad.

3.1 Omvang

In totaal zijn er 7.930 woningen door eigenaar-bewoners verkocht tussen 2017 en begin 2021. In 12% van de gevallen werden deze woningen gekocht door investeerders (Figuur 1). Van 2017 tot de eerste helft van 2021 schommelt het aandeel 'opkopen' tussen 11% en 13%. Bijna de helft (47%) van de woningen zijn door doorstromers gekocht. Ongeveer een derde (31%) van de woningen werd gekocht door koopstarters: inwoners die geen koopwoning achterlaten.

Figuur 1 Woningen verkocht door eigenaar-bewoners naar type verkrijger, 2017-2021Q2. Bron: Kadaster, 2021; bewerking RIGO

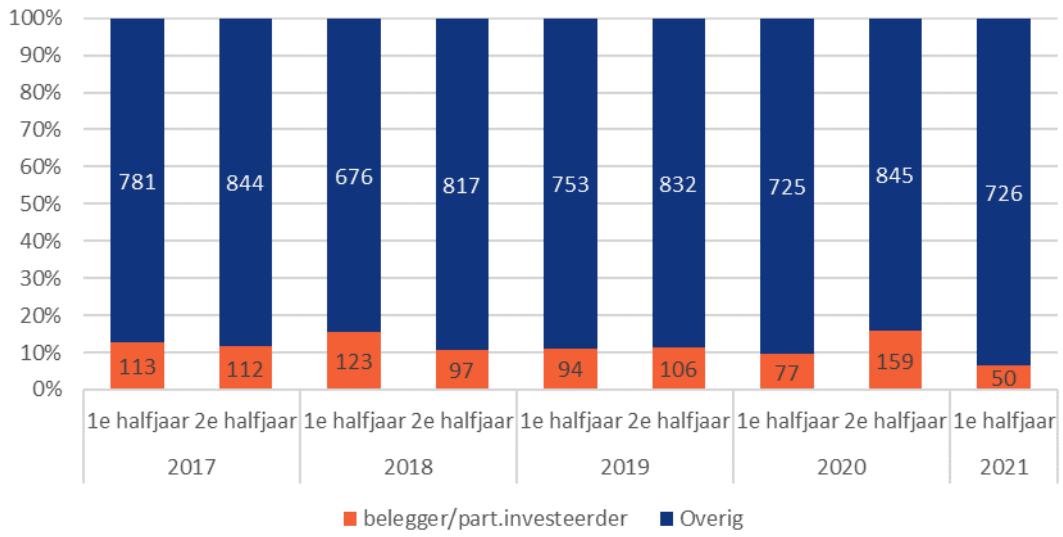


Daarnaast zijn er 4.648 woningen verkocht door een andere verkoper dan eigenaar-bewoners. Dit zijn woningen die nu ook al in gebruik zijn als huurwoning of tweede woning. Als

we kijken naar het totaal aantal woningen, zowel verkocht door de eigenaar-bewoner alsmede overige verkopers, is 18% van het totaal woningen gekocht door investeerders.

In Figuur 2 is het aantal aangekochte woningen door investeerders van eigenaar-bewoners per halfjaar te zien. Het gaat elk halfjaar om ongeveer 100 woningen. In de tweede helft van 2020 is een sterke stijging te zien in dat aantal woningen. Begin 2021 neemt het aantal transacties tussen eigenaar-bewoners en investeerders weer af. Deze beweging vindt plaats in de context van de aanpassing van de overdrachtsbelasting van 2% naar 8% voor investeerders, die is ingevoerd op 1 januari 2021. Het effect daarvan lijkt zichtbaar in de cijfers. Voorafgaand aan de maatregel zijn de investeerders actiever in de markt, ter voorbereiding op de maatregel, en na invoering begin 2021 neemt het aantal transacties af. De vraag is echter welk effect deze maatregel op de lange termijn heeft.

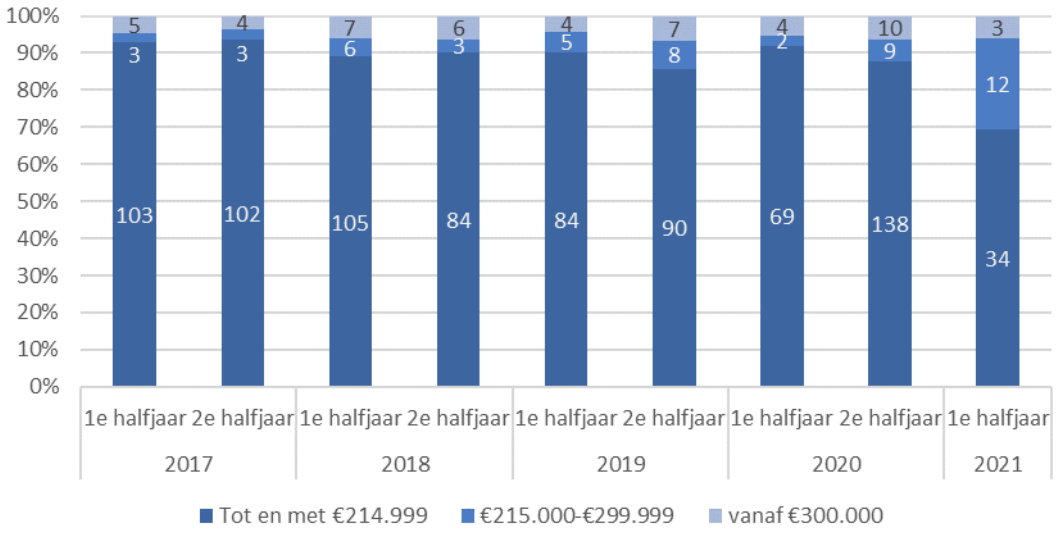
Figuur 2 Woningen verkocht door eigenaar-bewoners aan investeerders, 2017-2021Q2. Bron: Kadaster, 2021; bewerking RIGO



Naar prijsklasse

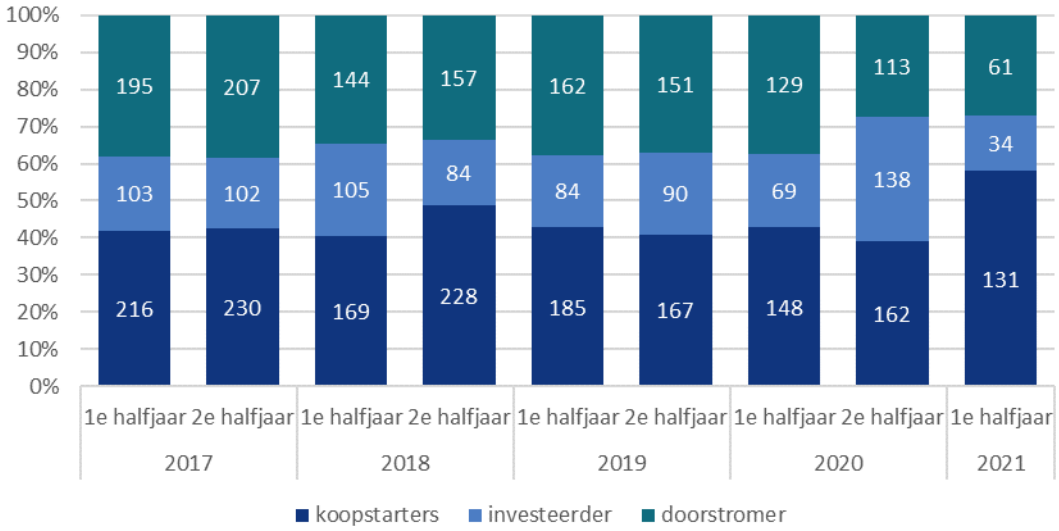
Investeerders kochten in deze periode vooral woningen tot €215.000 euro. Gemiddeld viel 89% van de aangekochte woningen in deze prijsklasse tussen 2017 en begin 2021. Echter is te zien dat het aandeel ook regelmatig boven 90% lag. Dat aandeel ligt een stuk hoger in vergelijking met het totaal aantal transacties in deze prijsklasse, namelijk 47% van het totaal aantal transacties door eigenaar-bewoners werd verkocht in de prijsklasse tot €215.000. In het eerste halfjaar van 2021 is te zien dat het aandeel gekochte woningen tussen €215.000 en €300.000 is toegenomen. Algemene prijsstijgingen in de gemeente kunnen hierop van invloed zijn, maar ook de aanpassing van de overdrachtsbelasting, zoals hierboven ook toegelicht.

Figuur 3 Woningen verkocht door eigenaar-bewoners aan investeerders naar prijsklasse 2017-2021Q2.
Bron: Kadaster, 2021; bewerking RIGO



Wanneer wordt gekeken naar alle transacties van woningen tot €215.000 dan valt op dat het grootste deel werd verkocht aan eigenaar-bewoners (Figuur 4). Elk halfjaar werd ongeveer 20% gekocht door investeerders. Eind 2020 is een flinke groei te zien, maar deze vlakt af in het eerste halfjaar van 2021.

Figuur 4 Verkochte woningen door eigenaar-bewoners tot €215.000 naar type verkrijger.
Bron: Het Kadaster, bewerking RIGO.



Blik op de totale markt

Een blik op alle transacties op de woningmarkt laat echter zien dat investeerders ook woningen terugbrengen naar de koopmarkt en deze verkopen aan eigenaar-bewoners. Er is sprake van **tweerichtingsverkeer**.

Onderstaande tabel geeft de desbetreffende cijfers weer. In totaal zijn er tussen 2017 en begin 2021, 910 woningen verkocht door eigenaar-bewoners aan investeerders. Aan de andere kant zijn er weer 579 woningen door investeerders verkocht aan eigenaar-bewoners. Netto is er sprake van een onttrekking van 331 woningen in deze periode.

Tabel 1 Woningen van overige woningbezitters verkocht aan eigenaar-bewoners. Bron: Kadaster, 2021; bewerking RIGO.

Eigenaar	Aantal woningen
Investeerders	579
Tweede-woning-eigenaren	416
Corporaties	387
Overig	205
Totaal	**1.587**

Kijken we ook naar het aandeel investeerders in de gehele woningvoorraad van Enschede dan valt op dat het aandeel is gestegen. Het aandeel woningen dat in bezit is van investeerders stijgt in Enschede, van 7% in 2018 naar 9% in de eerste helft van 2021.

3.2 Spreiding

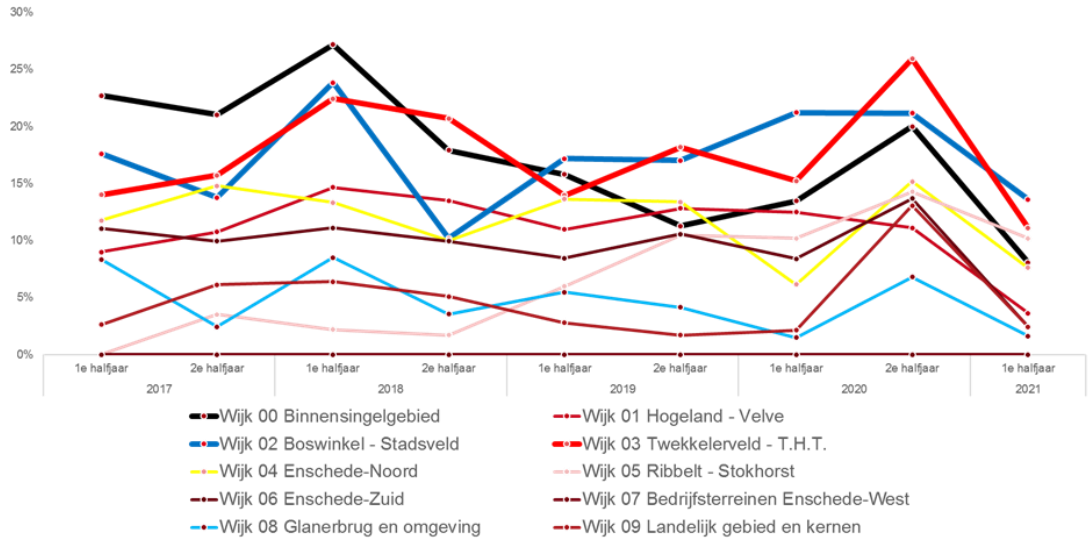
Vervolgens onderzoeken we de spreiding van investeerders binnen de gemeente Enschede. In Tabel 2 en Figuur 5 is het aandeel woningen verkocht door eigenaar-bewoners aan investeerders per wijk weergegeven.

Met name de wijken Binnensingelgebied (18%), Boswinkel – Stadveld (17%) en Twekkelerveld – T.H.T. (18%) springen er uit. Gevolgd door de wijken Hogeland-Velve (11%), Enschede-Noord (12%) en Enschede Zuid (10%), waar het aandeel aankopen door investeerders rond het gemeentelijke gemiddelde ligt. In de overige wijken ligt het aandeel aankopen door investeerders van eigenaar-bewoners substantieel lager.

Tabel 2 Aandeel woningen verkocht door eigenaar-bewoners aan investeerders 2017 - 1e helft 2021.
Bron: Kadaster, 2021; bewerking gemeente Enschede.

	2017		2018		2019		2020		2021	
Wijk	1e	2e	1e	2e	1e	2e	1e	2e	1e	
Binnensingelgebied	23%	21%	27%	18%	16%	11%	13%	20%	8%	**18%**
Hogeland - Velve	9%	11%	15%	13%	11%	13%	13%	11%	4%	**11%**
Boswinkel - Stads-veld	18%	14%	24%	10%	17%	17%	21%	21%	14%	**17%**
Twekkelerveld - T.H.T.	14%	16%	22%	21%	14%	18%	15%	26%	11%	**18%**
Enschede-Noord	12%	15%	13%	10%	14%	13%	6%	15%	8%	**12%**
Ribbelt - Stokhorst	0%	4%	2%	2%	6%	10%	10%	14%	10%	**6%**
Enschede-Zuid	11%	10%	11%	10%	8%	11%	8%	14%	2%	**10%**
Glanerbrug e.o.	8%	2%	8%	4%	5%	4%	1%	7%	2%	**5%**
Landelijk gebied en kernen	3%	6%	6%	5%	3%	2%	2%	13%	2%	**5%**
Totaal	**13%**	**12%**	**15%**	**11%**	**11%**	**11%**	**10%**	**16%**	**6%**	**12%**

Figuur 5 Woningen verkocht aan investeerders 2017 - 1e helft 2021.
Bron: Kadaster, 2021; bewerking gemeente Enschede.



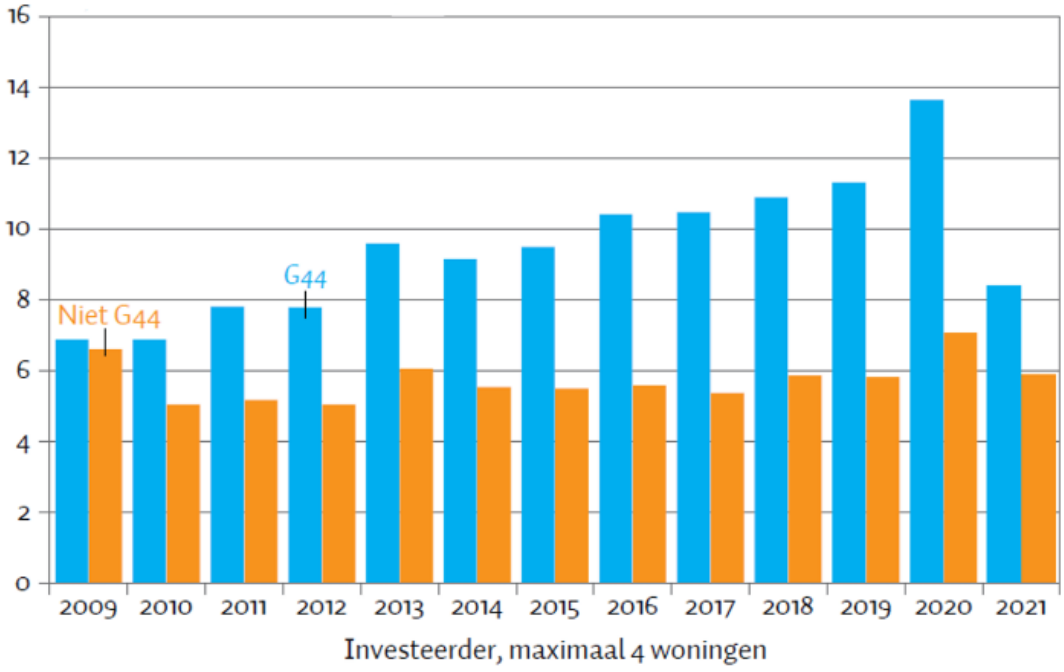
3.3 Landelijk perspectief

Uit onderzoek van ESB blijkt dat in Nederland tussen 2019 en 2021 van alle verkochte koopwoningen 12% werd verkocht door eigenaar-bewoners aan investeerders. In de G44-steden groeide het aandeel gekochte woningen door investeerders harder dan in andere gemeenten. Het valt de onderzoekers op dat het met name kleinere investeerders zijn, met maximaal vier woningen in bezit, die in toenemende mate woningen kopen. Investeerders met grote portefeuilles kopen met name woningen van andere investeerders en nauwelijks woningen van eigenaars-bewoners.

In Figuur 6 is de ontwikkeling van het aandeel woningen verkocht aan kleine investeerders in de G44-gemeenten en overige gemeenten weergegeven. In 2020 ligt het aandeel in de G44-steden gemiddeld hoger dan 13%. In de overige gemeenten is een lichte stijging te zien, maar ligt het aandeel rond 7% in 2020. In 2021 volgt een flinke daling, die zich vooral in de G44-gemeenten manifesteert. Dit is het gevolg van de aanpassing van de overdrachtsbelasting.[1]

De omvang van het aantal aankopen door investeerders van eigenaar-bewoners in de gemeente Enschede, past bij die van de G44-gemeenten.

Figuur 6 Aandeel woningen eigenaar-bewoners verkocht aan kleine investeerders. Bron: ESB/Kadaster, 2022.

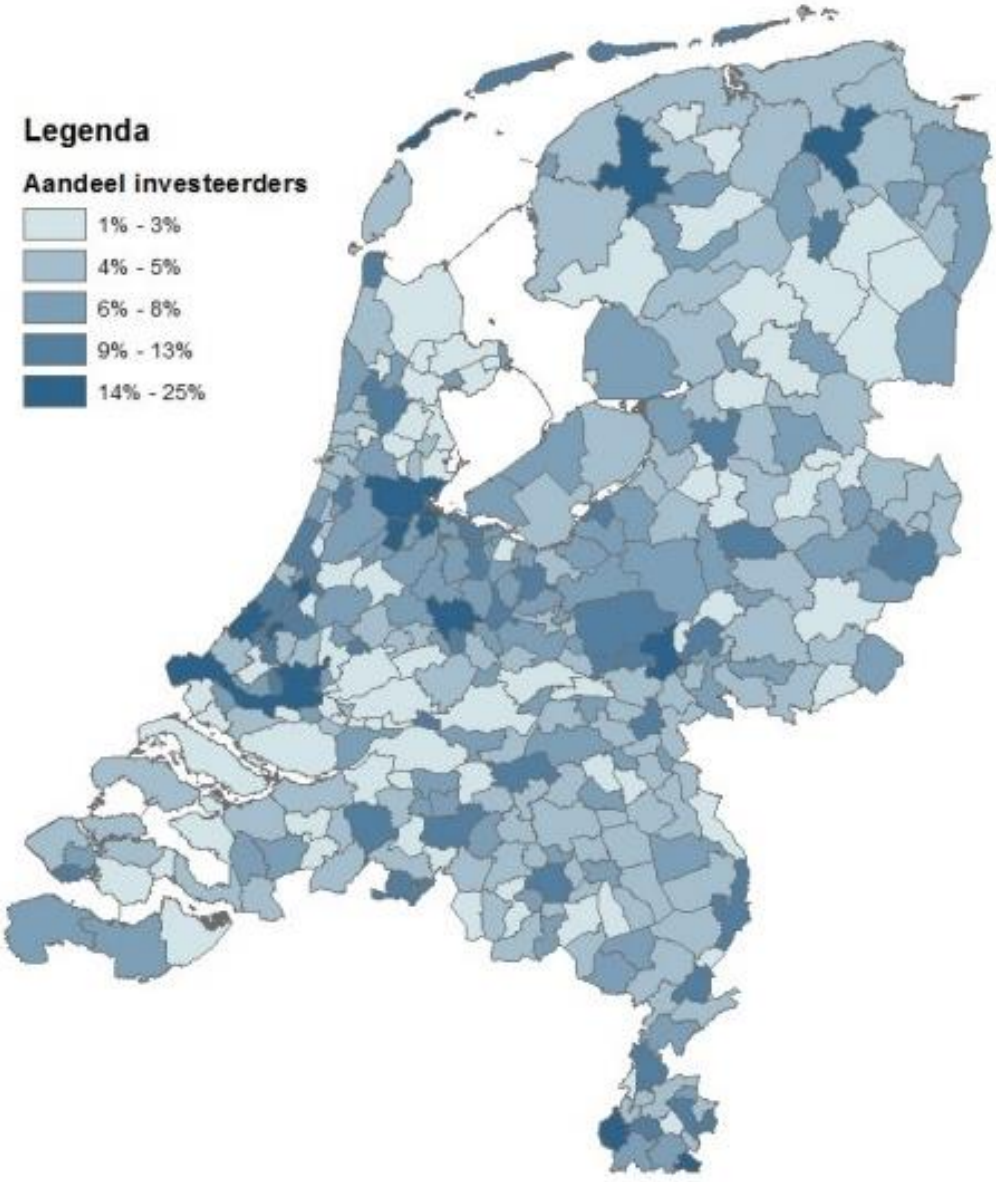


Het Kadaster heeft ook het aandeel investeerders op de woningmarkt in beeld gebracht[2]. In Figuur 7 zijn deze resultaten weergegeven. Het aandeel is in 2021 het hoogst in Diemen (25%), gevolgd door Vaals (22%) en Amsterdam (21%). Het gemiddelde in Nederland is 6%. De gemeente Enschede ligt met een aandeel van 9% boven het landelijke gemiddelde.

1 ESB (2022) Opkoopbescherming vergroot de kansen van jonge huizenkopers.

2 Kadaster (2021) Zoveel investeerders zijn er in uw regio.

Figuur 7 Aandeel investeerders per gemeente, juli 2021.
Bron: Kadaster, 2021.



4 Schaarste op gemeentelijk niveau

In dit hoofdstuk onderzoeken we in welke mate en in welke segmenten van de woningvoorraad in de gemeente woningen schaars zijn.

Er is een analyse van het Woononderzoek Nederland (WoON 2018) gedaan om de krapte of schaarste op de woningmarkt op dat moment te onderzoeken. Daarbij is overkoepelend naar alle segmenten in de gemeente gekeken en waar mogelijk onderscheid gemaakt tussen verschillende doelgroepen. Vervolgens is deze analyse aangevuld met actuele marktinformatie.

4.1 Schaarste op basis van woonwensen

Met het oog op de onderbouwing van de Huisvestingsverordening kan het begrip schaarste op verschillende manieren worden geoperationaliseerd. Met het WoON is het mogelijk om inzicht te verschaffen in de actuele druk op de markt met onderscheid naar doelgroep en naar segment op basis van woonwensen. Daaruit blijkt voor welke doelgroepen en in welke segmenten de druk het hoogst is. Voor deze analyse kijken we naar de verhouding tussen vraag en aanbod en vergelijken we de woonwensen met gerealiseerde verhuizingen. Het gaat in de analyse om een modelmatige inschatting. In de box hieronder lichten we de methode toe.

Benaderingswijze WoON-analyse

Op basis van de door woningzoekenden gevraagde woningen en uit de voorraad aangeboden woningen, kan een indruk worden verkregen van de krapte / ruimte per segment. **Onder aanbod verstaan we hier de woningen die vrij zouden komen indien woningzoekende doorstromers daadwerkelijk verhuizen**. Omdat doorstromers ook een (andere) woning vragen, zijn vraag en aanbod door doorstromers kwantitatief aan elkaar gelijk. Dat geldt echter niet per segment en ook niet als rekening wordt gehouden met de gewenste gemeente. Logischerwijs zoeken doorstromers iets anders dan ze aanbieden.

De vraag-aanbodanalyse kent enkele beperkingen. Ten eerste zijn niet alle vormen van vraag en aanbod met een enquête goed te meten. Denk aan vraag als gevolg van scheiding of aanbod door overlijden. Ten tweede is het aanbod pas echt aanbod als er daadwerkelijk wordt doorgestroomd. In de praktijk komt veel doorstroming niet tot stand. Daarvoor kunnen meerdere redenen zijn. Bijvoorbeeld het aanbod voldoet niet aan de criteria van de huishoudens op financieel vlak of het sluit niet aan bij de woonwensen. Ook is er vaak een kloof tussen de wens en de daadwerkelijke stap om te verhuizen.

Het kan dus voorkomen dat er in theorie overschotten in een bepaald segment zijn (meer aanbieders dan vragers), maar in de praktijk niet. Toch is het zinvol om te constateren in welke segmenten de tekorten groot zijn en in welke klein of zelfs sprake is van een overschot. Als het tekort in het ene segment wordt verminderd, kan het zijn dat de doorstroming uit een ander segment wel toeneemt en overschotten zich alsnog manifesteren.

Mede gegeven het theoretische karakter van de analyse van het gevraagde en potentieel uit de voorraad aangeboden aantal woningen kijken we in de analyse ook **naar het aantal daadwerkelijk betrokken woningen in de twee jaar voorafgaand aan het onderzoek**. Deze aantallen liggen over de hele linie een stuk lager; er zijn meer mensen die willen verhuizen dan het daadwerkelijk doen. Dat kwantitatieve verschil komt doordat niet alle verhuisplannen

even hard zijn, maar ook omdat het aanbod niet goed aansluit op de vraag. Het daadwerkelijk betrokken aanbod weerspiegelt niet alleen de door doorstroming vrijgekomen woningen, maar ook andere vormen van aanbod in de afgelopen jaren, waaronder aanbod door overlijden en aanbod door nieuwbouw.

4.1.1 Actuele vraag-aanbod verhoudingen

In deze paragraaf wordt de vraag van potentiële doorstromers en starters vergeleken met het potentiële aanbod en de recent betrokken woningen. De groep vragers in de markt bestaat uit huishoudens die zeggen binnen twee jaar te willen verhuizen en ook minimaal één actie hebben ondernomen om een andere woning te vinden of al een woning gevonden hebben. Een huishouden kan een doorstromer (laat een woning achter) of een starter op de woningmarkt zijn (is voor de verhuizing geen hoofdbewoner van een woning). In de analyse is gecorrigeerd voor huishoudens die een huurwoning met een sociale huur wensen, maar daar in praktijk niet voor in aanmerking zouden komen door de gestelde inkomenseisen. Deze vraag is verschoven naar de vrije huursector.

Het aanbod bestaat uit de woningen die potentiële doorstromers met een verhuiswens achterlaten, wanneer ze verhuizen. Recent betrokken woningen zijn de woningen die de afgelopen twee jaar door huishoudens betrokken zijn.

Om iets te kunnen zeggen over de krapte in de verschillende segmenten en woningtypen, berekenen we de verhouding tussen gevraagde en betrokken woningen. **Een verhouding boven de 1 betekent meer vraag dan in realiteit recent betrokken, dus krapte op de markt.** Een verhouding onder de 1 betekent dat er meer woningen recent betrokken zijn dan dat er vraag is naar dit type woning: deze woningen zijn voldoende aanwezig in markt.

Vraag-aanbod naar prijsklassen

In Tabel 3, Figuur 8 en Figuur 9 zijn de gevraagde woningen tegenover het potentiële aanbod van woningen door doorstromers naar prijssegment gepresenteerd. Er valt op dat in met name in de koopsegmenten meer vragers zijn dan aanbieders. In de huursector is de schaarste beperkt, met uitzondering van huurwoningen tot de eerste en tweede aftoppingsgrens.

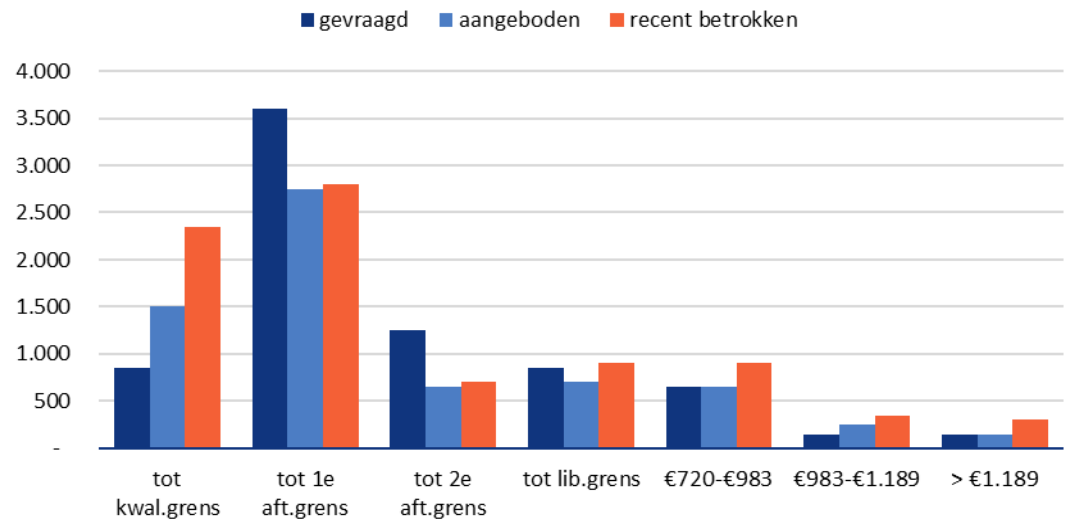
Dat laatste is wellicht verrassend, aangezien middeldure huur veelal als alternatief wordt gezien voor goedkope koop. Hier blijkt echter dat er veel huurders weg willen uit de middeldure huur, terwijl veel woningzoekenden de voorkeur geven aan koopwoningen. In theorie zou de vraag naar middeldure huurwoningen volledig uit de voorraad kunnen worden gedekt. In de praktijk komen die zittende huurders echter niet zo gemakkelijk uit de vrije sector weg, al willen ze dat wel, en vormt dit segment een alternatief voor woningzoekenden die in de koopsector niet weten te slagen. Dat is te zien aan het aantal recent betrokken woningen in dit segment.

Tabel 3 Vraag, aanbod en recent betrokken woningen naar prijsklassen huur en koop, 2020.
Bron: WoON, 2018; bewerking RIGO

	gevraagd			aangeboden	recent betrokken	spanning gevraagd/betrokken
	doorstromers	starters	totaal			
huur						
tot kwal.grens	300	550	850	1.500	2.350	0,4
tot 1e aft.grens	2.450	1.200	3.600	2.750	2.800	1,3
tot 2e aft.grens	800	450	1.250	650	700	1,8
tot lib.grens	500	350	850	700	900	0,9
€720-€983	450	250	650	650	900	0,7
€983-€1.189	150	50	150	250	350	0,4
> €1.189	100	50	150	150	300	0,5
	4.750	2.800	7.550	6.600	8.250	0,9
Koop						
tot €200.000	1.000	500	1.550	1.000	1.150	1,3
€200.000 - €325.000	2.550	500	3.050	1.800	2.000	1,5
€325.000 - €400.000	900	50	950	500	600	1,6
vanaf €400.000	1.750	100	1.800	1.000	1.150	1,6
	6.200	1.200	7.400	4.300	4.900	1,5

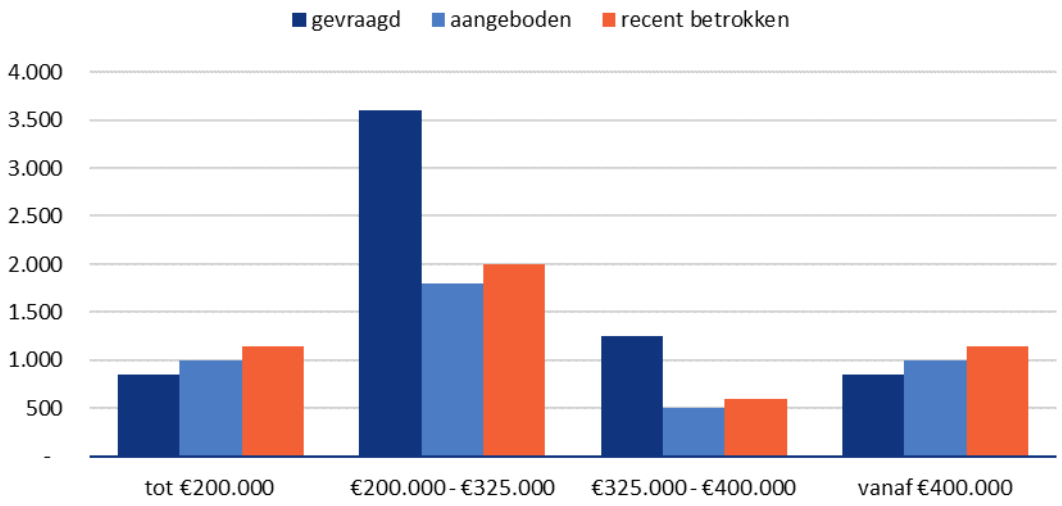
Huurwoningen met een sociale huurprijs tot de eerste en tweede aftoppingsgrens worden veel gevraagd, maar veel minder aangeboden of recent betrokken. Dit geeft een schaarste weer in deze twee segmenten. Opvallend is dat sociale huurwoningen tot de kwaliteitskortingsgrens daarentegen veel minder worden gevraagd, maar wel veel worden aangeboden of recent zijn betrokken. Mogelijk komt dat doordat vooral jongeren- en studentenwoningen in deze prijsklasse vallen. Aangezien Enschede een studentenstad is, trekt de stad veel jongeren aan. Dat zou het grote aanbod en doorstroming in dit segment verklaren. Huurwoningen in de prijsklasse tussen de tweede aftoppingsgrens en liberalisatiegrens wordt ongeveer evenveel gevraagd als aangeboden en recent betrokken en is daarmee in balans.

Figuur 8 Vraag, aanbod en recent betrokken woningen naar huurprijsklassen, 2020.
Bron: WoON, 2018; bewerking RIGO



De vraag naar koopwoningen is in alle prijsklassen groter dan het potentiële aanbod. Met name in de prijsklasse tussen €200.000 en €325.000 is er veel vraag. Echter ontlopen de prijsklassen elkaar niet veel in termen van vraag versus recent betrokken woningen.

Figuur 9 Vraag, aanbod en recent betrokken woningen naar koopprijsklassen, 2020. Bron: WoON, 2018; bewerking RIGO



Vraag-aanbod naar woningtypen

In Tabel 4 en Figuur 10 worden gevraagde, aangeboden en recent betrokken woningen vergeleken op basis van woningtype. In het huursegment is er veel vraag naar en minder aanbod in grondgebonden woningen. Voor appartementen in het huursegment liggen vraag en potentieel aanbod redelijk dicht bij elkaar. Dat kan ook te maken hebben door het ruime aanbod in appartementen in de huursector, wat ook terug te zien is in het aantal recent betrokken woningen.

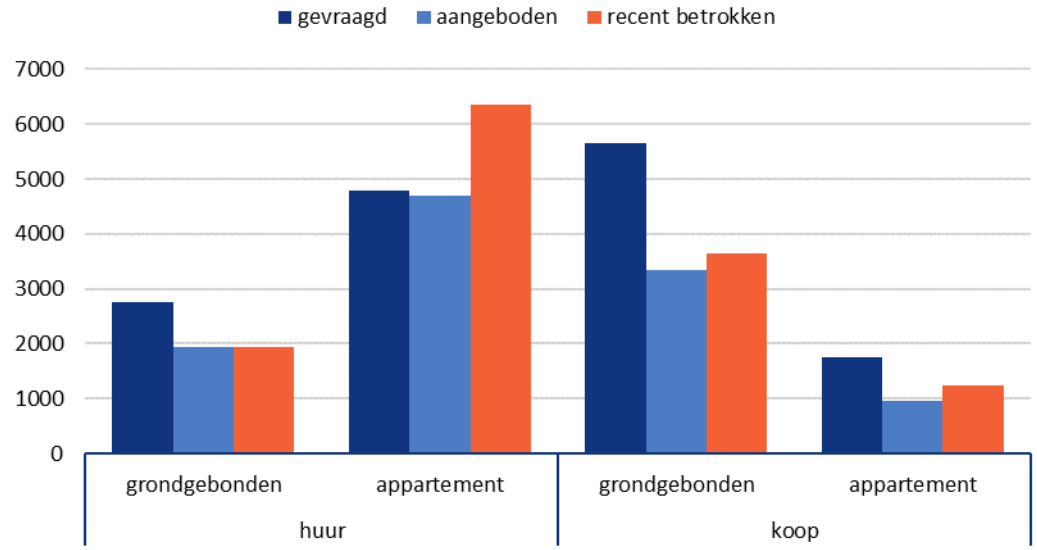
Net zoals bij de uitsplitsing naar prijsklassen, is de krapte in de koopsector zichtbaar voor beide woningtypen. In deze sector is wel veel meer vraag naar appartementen dan dat ze potentieel worden aangeboden. Onder de doorstromers op zoek naar een appartement bevinden zich senioren, die nu nog in grondgebonden woningen wonen. Behalve senioren zijn ook veel jongeren op zoek naar een appartement. Daardoor ontstaat er een tekort.

Of al die grondgeboden woningen daadwerkelijk vrij zullen komen is nog maar de vraag. Niet alle doorstromers zullen uiteindelijk ook echt verhuizen. Dat blijkt ook uit het verschil tussen vraag en recent betrokken aanbod. Daardoor is er een spanning zichtbaar voor beide woningtypen in de koopsector.

Tabel 4 Vraag, aanbod en recent betrokken woningen naar woningtype, 2020.
Bron: WoON, 2018; bewerking RIGO

	gevraagd			aangeboden	recent betrokken	spanning ge-vraagd/betrokken
	doorstro-mers	starters	totaal			
huur						
grondgebonden	2.050	750	2.750	1.950	1.950	1,4
appartement	2.700	2.050	4.800	4.700	6.350	0,8
	4.750	2.800	7.550	6.600	8.250	0,9
koop						
grondgebonden	4.900	750	5.650	3.350	3.650	1,5
appartement	1.300	450	1.750	950	1.250	1,4
	6.200	1.200	7.400	4.300	4.900	1,5

Figuur 10 Vraag, aanbod en recent betrokken woningen naar woningtype, 2020.
Bron: WoON, 2018; bewerking RIGO



Vraag-aanbod naar woningtypen en prijsklasse

Hieronder presenteren we in Tabel 5, Figuur 11, Figuur 12 en Figuur 13 dezelfde gegevens als hierboven maar dan in een vorm waarbij we woningtypen en prijsklassen combineren.

Wanneer de prijsklassen worden uitgesplitst naar woningtypen is het patroon vergelijkbaar met bovenstaande analyses. De grootste vraag is naar koopwoningen in alle segmenten. Dit geldt voornamelijk voor eengezinskoopwoningen, maar in zekere mate ook voor appartementen. Daarin valt met name de druk op het segment vanaf €400.000 op, waar het aantal gevraagde woningen bijna drie keer zo hoog is als het aantal recent betrokken woningen. Echter, moet daarbij benoemd worden het in absolute zin om een kleiner aantal woningen gaat ten opzichte van andere segmenten.

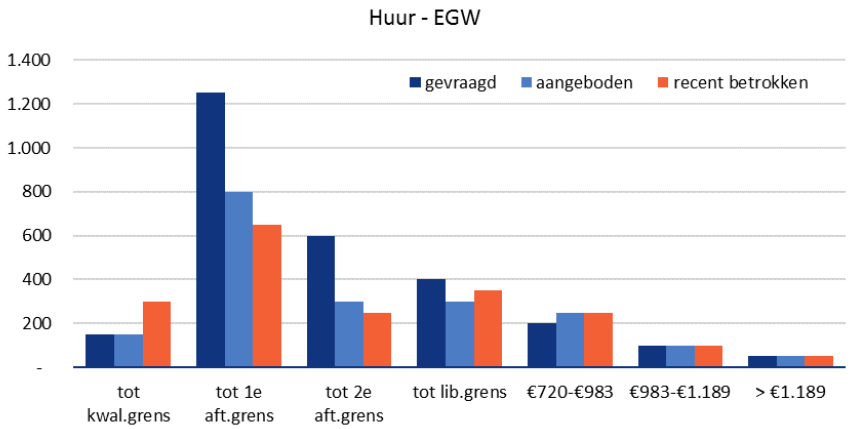
In de huursector manifesteert de druk zich met name in de huurprijsklassen tot de eerste en tweede aftoppingsgrens, zoals eerder ook is geconcludeerd. Dit is nog duidelijker het geval

bij eengezinshuurwoningen. Voor de huurappartementen, in bijna alle segmenten, geldt dat er meer aangeboden en recent betrokken woningen zijn dan dat er vraag naar is.

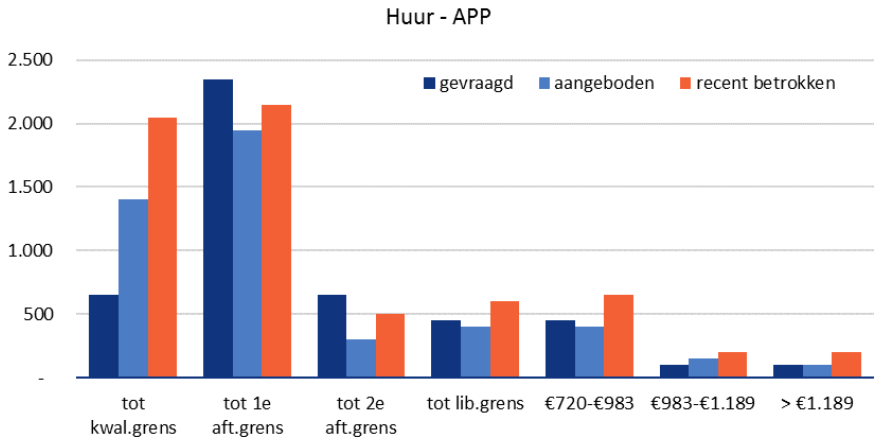
Tabel 5 Vraag, aanbod en recent betrokken woningen naar woningtype en prijsklasse, 2020. Bron: WoON, 2018; bewerking RIGO

	gevraagd			aangeboden	recent betrokken	spanning ge-vraagd/betrokken
	doorstro-mers	starters	totaal			
huur egw						
tot kwal.grens	100	100	150	150	300	0,6
tot 1e aft.grens	1.050	200	1.250	800	650	2,0
tot 2e aft.grens	400	150	600	300	250	2,6
tot lib.grens	200	200	400	300	350	1,2
€720-€983	150	100	200	250	250	0,8
€983-€1.189	100	-	100	100	100	0,7
> €1.189	50	-	50	50	50	0,7
	2.050	750	2.750	1.950	1.950	0,8
huur app						
tot kwal.grens	200	450	650	1.400	2.050	0,3
tot 1e aft.grens	1.350	950	2.350	1.950	2.150	1,1
tot 2e aft.grens	400	300	650	300	500	1,4
tot lib.grens	300	150	450	400	600	0,8
€720-€983	300	150	450	400	650	0,7
€983-€1.189	50	-	100	150	200	0,4
> €1.189	50	50	100	100	200	0,4
	2.700	2.050	4.800	4.700	6.350	0,8
koop egw						
tot €200.000	650	250	950	600	650	1,4
€200.000 - €325.000	2.100	400	2.500	1.550	1.500	1,6
€325.000 - €400.000	750	50	750	400	450	1,7
vanaf €400.000	1.400	50	1.450	800	1.000	1,4
	4.900	750	5.650	3.350	3.650	1,5
koop app						
tot €200.000	350	300	650	400	500	1,3
€200.000 - €325.000	450	100	550	300	500	1,1
€325.000 - €400.000	150	50	200	100	150	1,2
vanaf €400.000	350	50	350	150	150	2,7
	1.300	450	1.750	950	1.250	1,4
totaal	10.900	4.050	14.950	10.900	13.200	

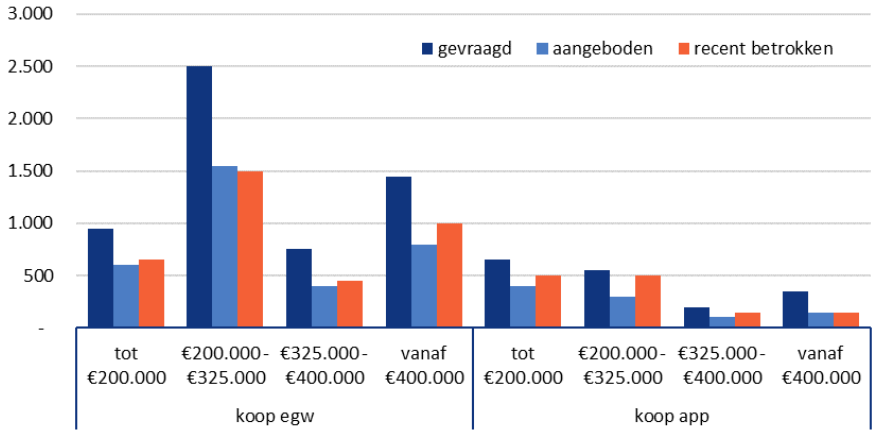
Figuur 11 Vraag, aanbod en recent betrokken woningen naar woningtype en huurprijsklasse, 2020. Bron: WoON, 2018; bewerking RIGO.



Figuur 12 Vraag, aanbod en recent betrokken woningen naar woningtype en huurprijsklasse, 2020. Bron: WoON, 2018; bewerking RIGO



Figuur 13 Vraag, aanbod en recent betrokken woningen naar woningtype en koopprijsklasse, 2020. Bron: WoON, 2018; bewerking RIGO



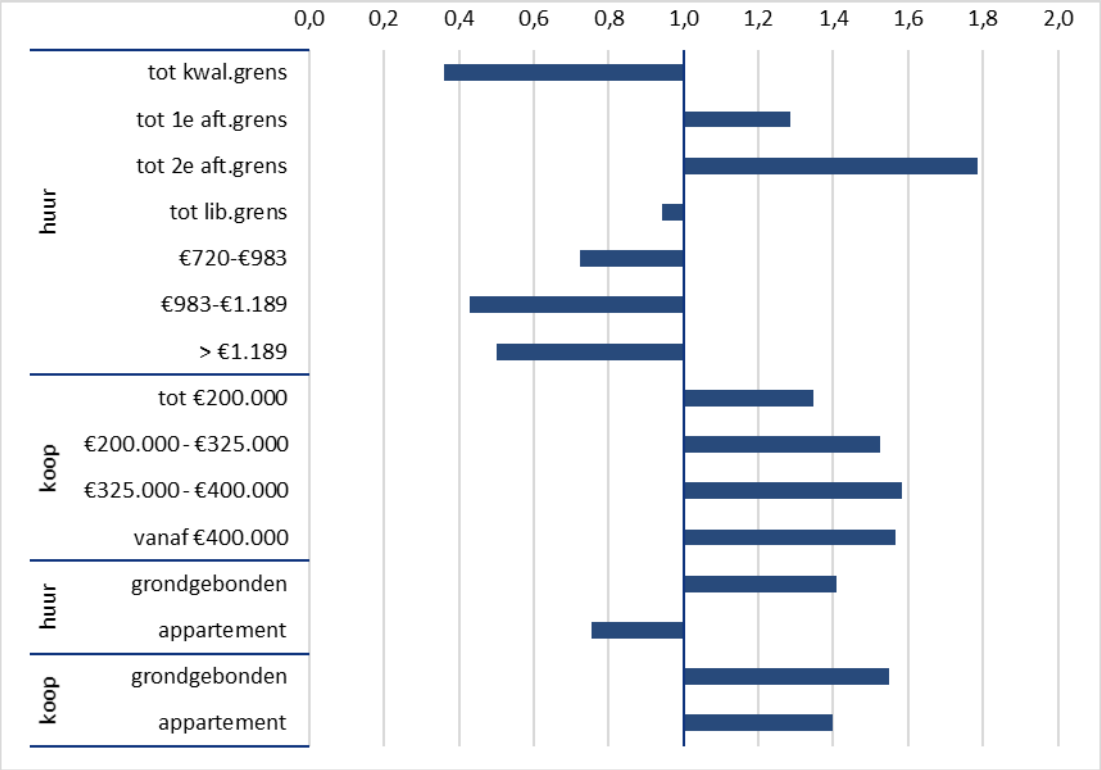
4.1.2 Waar is de spanning op de woningmarkt het grootst?

In welke segmenten is nu de discrepantie tussen vraag en aanbod het grootst? De verhouding tussen gevraagde woningen versus betrokken woningen, zoals getoond in de bovenstaande tabellen, biedt daar het beste inzicht in. De uitkomst is samengevat in Figuur 14.

Zo berekend is de discrepantie het grootst in het prijssegment koopwoningen tot €325.000 tot €400.000 en huurwoningen tot de tweede aftoppingsgrens. Deze woningen worden ruim anderhalf keer zoveel gevraagd als dat ze recent zijn betrokken. Ook bij de andere prijsklassen in het koopsegment is er sprake van spanning. Aan de andere kant is erg weinig vraag naar huurwoningen vanaf de liberalisatiegrens.

Wanneer er wordt gekeken naar de woningtypen, dan is de spanning groot in grondgebonden eengezinswoningen in de zowel huur- als koopsector en in koopappartementen.

Figuur 14 Spanningsindex: vraag versus recent betrokken woningen.
Bron: WoON, 2018; bewerking RIGO.

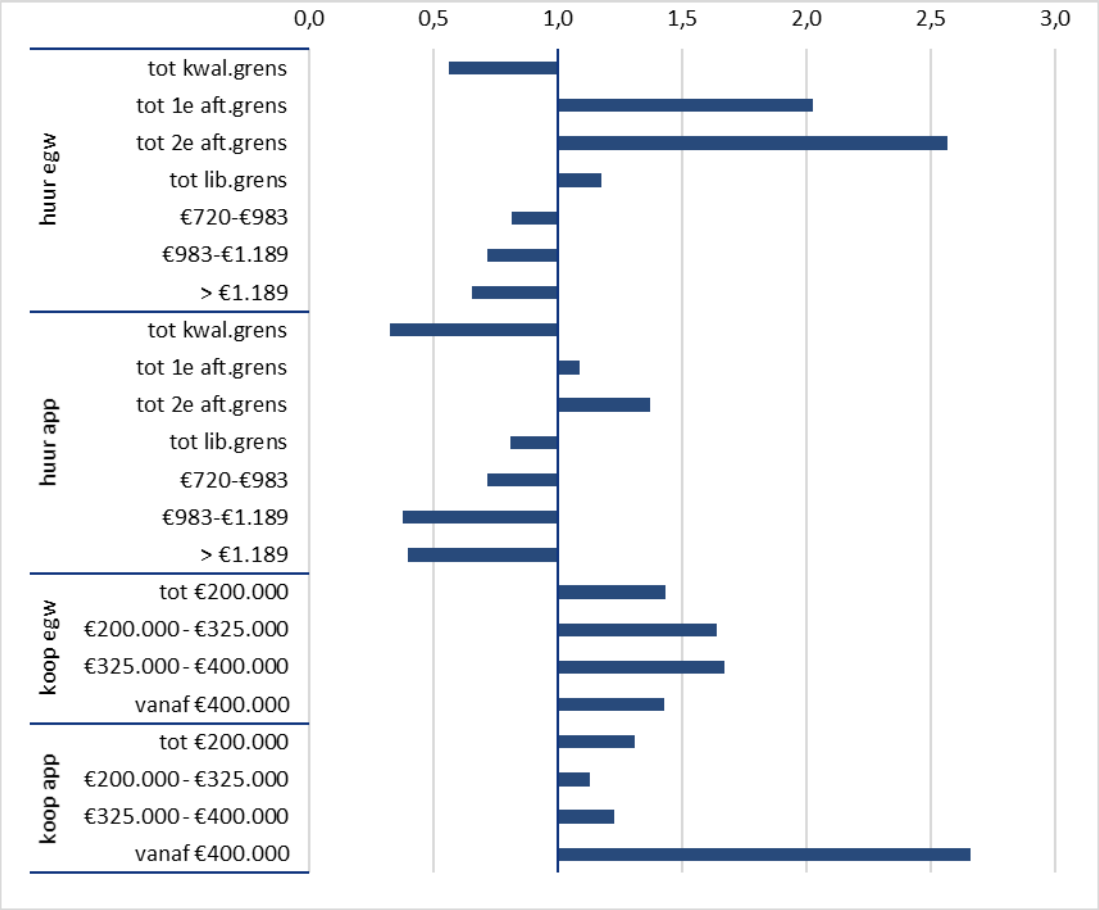


In Figuur 15 zijn de discrepanties tussen de vraag en de recent betrokken woningen weergegeven waarbij woningtypen en prijsklasse zijn gecombineerd. In de huursector zijn eengezinswoningen en appartementen tot de eerste en tweede aftoppingsgrens schaars te noemen. Hierbij geldt dat de eengezinswoningen schaarser zijn dan de appartementen. Ook eengezinshuurwoningen tot de liberalisatiegrens zijn schaars te noemen. Huurappartementen tot de liberalisatiegrens zijn echter niet schaars.

Eengezinswoningen en appartementen in de huursector met een prijs tussen boven de liberalisatiegrens worden vaker betrokken dan gevraagd. De druk in dit segment op de woningmarkt lijkt laag. Zij het dat dit woningmarktsegment wel een alternatief vormt voor huishoudens die op de koopmarkt niet weten te slagen, want daar is de druk hoog in alle segmenten. Met name het aantal gevraagde eengezinskoopwoningen is groter dan het aanbod en

het aantal recent betrokken woningen. Daarnaast valt de schaarste in koopappartementen in het segment vanaf €400.000 op. De groep huishoudens met deze vraag is klein, maar het aanbod van deze woningen is nog kleiner.

Figuur 15 Spanningsindex: vraag versus recent betrokken woningen naar woningtype en prijsklasse.
Bron: WoON, 2018; bewerking RIGO.



4.2 Schaarste op basis van actuele ontwikkelingen

Op basis van marktgegevens van NVM en Pararius wordt de actuele situatie in de koop- en particuliere huursector geanalyseerd. De sociale huursector wordt buiten beschouwing gelaten, omdat over deze sector geen actuele data beschikbaar is.

Koopsector

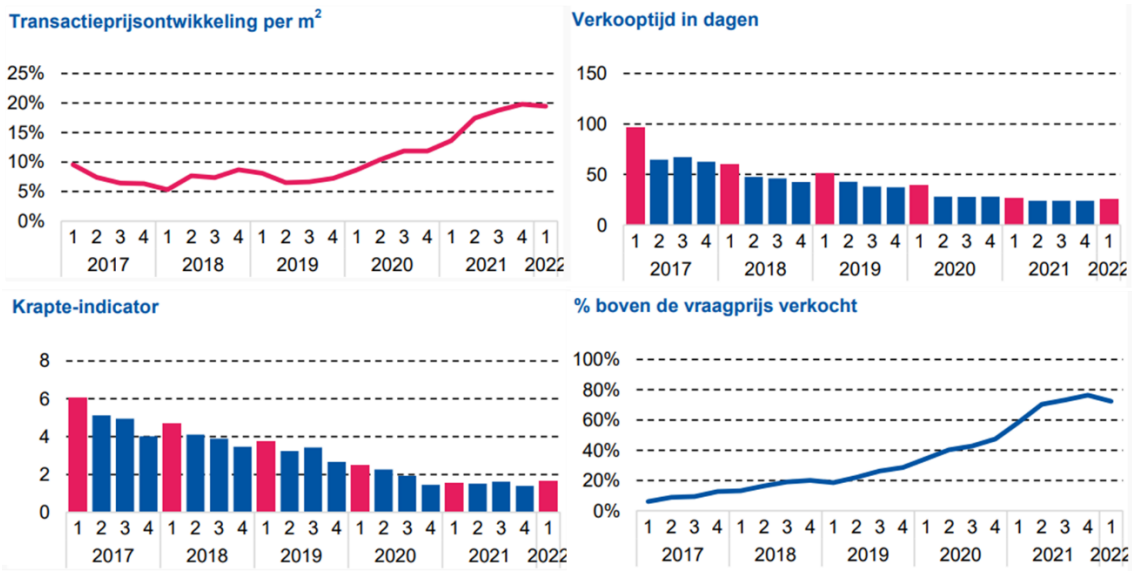
De NVM publiceert elk kwartaal de ontwikkelingen in de koopwoningmarkt per COROP-regio. Enschede valt in regio Twente en is daarin een van de centrumgemeenten. In Figuur 16 zijn een aantal indicatoren van het NVM verzameld. Deze indicatoren geven een beeld van de staat van de koopwoningenmarkt in de regio.

De indicatoren laten allemaal een toenemende druk op de koopsector zien. De vierkante meterprijs in de regio is sinds 2017 toegenomen. De verkooptijd in dagen is sinds 2017 flink afgenomen. Dat betekent dat aangeboden woningen niet lang te koop staan, oftewel er een groeiende vraag is naar koopwoningen. De NVM berekent ook een krapte-indicator. Deze in-

dicator geeft het aanbod af tegen het aantal transacties en daarmee wordt het aantal keuzemogelijkheden dat een potentiële koper op de woningmarkt heeft, gemeten. Volgens deze indicator is het aantal keuzemogelijkheden voor woningzoekenden afgenomen in de afgelopen 5 jaar. Tenslotte worden woningen in toenemende mate boven de vraagprijs verkocht. In 2017 ging het nog om een paar procent van de aangeboden woningen. Sindsdien is dit het geval bij ruim 70% van de verkochte woningen. Allen geven een indicatie van een groeiende vraag van woningzoekenden naar koopwoningen in de regio Twente.

Wanneer naar de mediane transactieprijs per vierkante meter per woningtype wordt gekeken, dan ligt deze voor appartementen hoger dan de meeste grondgebonden woningen. De groei van de transactieprijs per vierkante meter van appartementen ligt echter weer iets lager dan gemiddeld, maar stijgt wel degelijk mee. De krapte-indicator is in de regio Twente het hoogst voor tussenwoningen, gevolgd door de andere eengezinswoningen, met uitzondering van vrijstaande woningen. De krapte-indicator van appartementen ligt lager.

Figuur 16 Ontwikkelingen op de koopwoningmarkt in COROP-regio Twente tussen 2017 en 2022. Bron: NVM, 2022



Transactieprijs m² (euro/m2 gbo wonen)	2021-1	2021-4	2022-1	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	2.067	2.416	**2.471**	19,6%	2,3%
Hoekwoning	2.277	2.633	**2.816**	23,7%	6,9%
2-onder-1-kap	2.430	2.715	**2.841**	16,9%	4,7%
Vrijstaand	2.819	3.336	**3.387**	20,1%	1,5%
Appartement	2.727	3.178	**3.198**	18,6%	1,5%
Totaal	**2.430**	**2.834**	**2.905**	**19,4%**	**3,4%**

Krapte-indicator	2021-1	2021-4	2022-1
Tussenwoning	1,0	1,0	**1,0**
Hoekwoning	1,2	1,2	**1,5**
2-onder-1-kap	1,0	1,1	**1,4**
Vrijstaand	3,0	2,1	**2,5**
Appartement	2,0	1,6	**2,3**
Totaal	**1,6**	**1,4**	**1,7**

Particuliere huursector

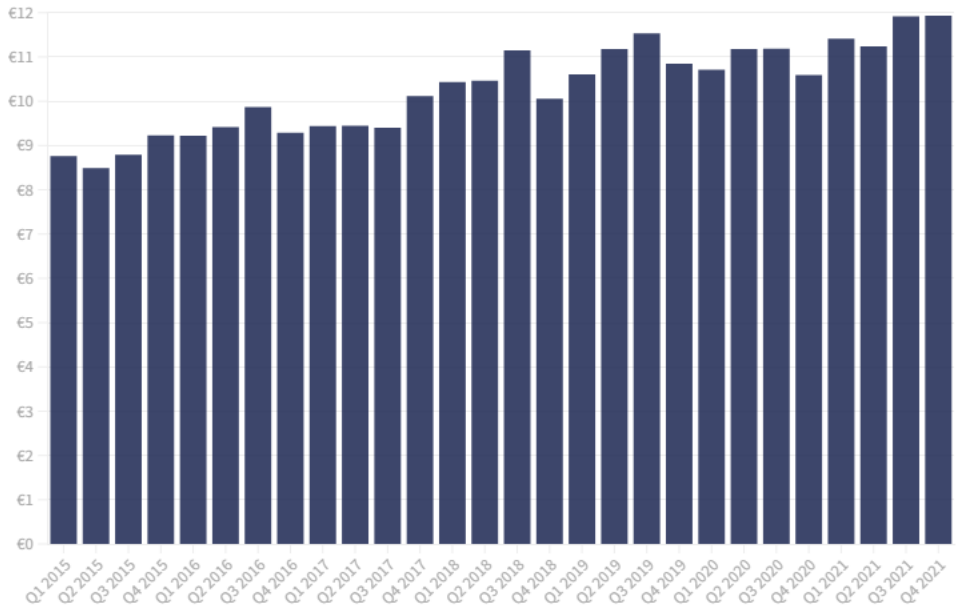
Van de ontwikkelingen in de particuliere huursector zijn weinig cijfers bekend. De verhuurderswebsite Pararius brengt eens per kwartaal een huurmonitor uit[3]. Daarin worden op gemeenteniveau huurprijsontwikkelingen in beeld gebracht. In Figuur 17 zijn de gemiddelde huurprijs per vierkante meter voor aangeboden huurwoningen in Enschede vanaf 2015

3 Pararius (2022) Prijzen vrije huurwoningen bereiken nieuw hoogtepunt.

weergegeven. De gemiddelde huurprijs per vierkante meter is gebaseerd op de maandelijkse huurprijs gedeeld door de woonoppervlakte van de aangeboden huurwoningen.

Tussen 2015 en 2017 ligt de gemiddelde vierkante meter huurprijs rond €9. Vanaf 2017 is er een stijgende lijn te zien van een gemiddelde vierkante meter prijs rond €9 tot ongeveer €12 eind 2021. Daarnaast is de huurprijs in Enschede gemiddeld 12,5% gestegen ten opzichte van het vierde kwartaal van 2020. In vergelijking met andere gemeenten in Nederland is dat de op een na hoogste stijging. Deze stijging duidt er op dat ook in dit segment sprake is van een toenemende vraag.

Figuur 17 Gemiddelde vierkante meter huurprijs per kwartaal in Enschede.
Bron: Pararius huurmonitor, 2021.



5 Schaarste op gebiedsniveau

Om het instrument opkoopbescherming als gemeente in te kunnen zetten is ook een onderbouwing van schaarste op gebiedsniveau nodig. Daarnaast moeten de effecten van schaarste onderzocht worden.

We beantwoorden in dit hoofdstuk de volgende vragen:

- In welke mate is er schaarste op wijkniveau?
- In welke mate ervaren huishoudens de effecten van schaarste?

Wij onderzochten schaarste op basis van een combinatie van indicatoren: de samenstelling van de woningvoorraad; het actuele aanbod; en de vraag naar woningen. We keken daarbij naar de koopsector en de particuliere huursector. Over de corporatiesector is geen actuele data voorhanden op gemeente- of wijkniveau. De wijk Bedrijfsterreinen Enschede-West is in de analyse buiten beschouwing gelaten vanwege de kleine woningvoorraad.

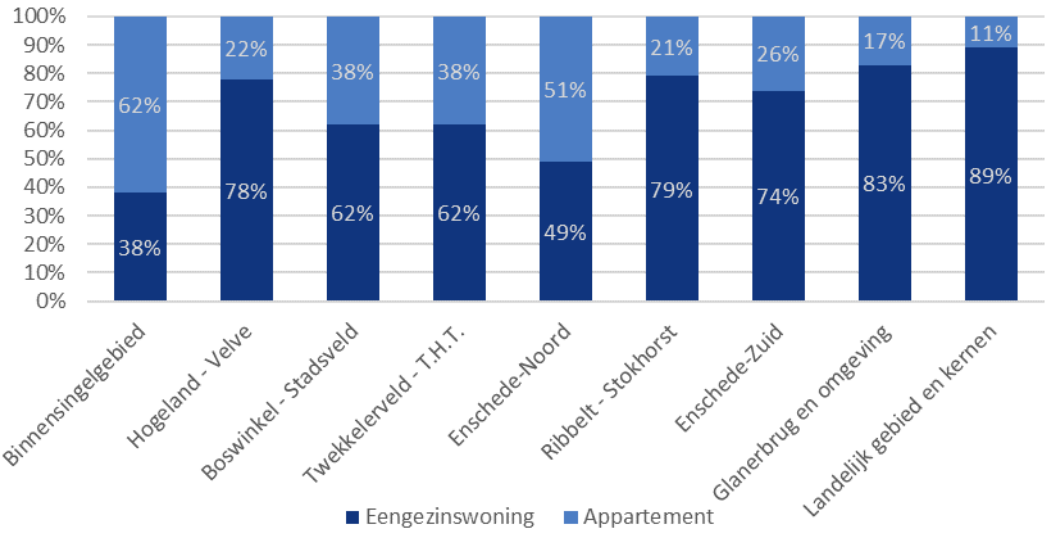
5.1 Welke woningen zijn schaars?

5.1.1 Samenstelling woningvoorraad

Door de specifieke samenstelling van de woningvoorraad zijn per definitie sommige woningtypen schaars in een gemeente of wijk. De samenstelling van de woningvoorraad biedt context waarin schaarste van woningen zich voordoet.

De woningvoorraad van Enschede bestaat voor 64% uit eengezinswoningen. Alleen in de wijken Binnensingelgebied en Enschede-Noord staan meer appartementen dan eengezinswoningen. Ook in de wijken Boswinkel – Stadsveld en Twekkelerveld – T.H.T. bestaat de woningvoorraad uit relatief veel appartementen, namelijk voor 38% (Figuur 18).

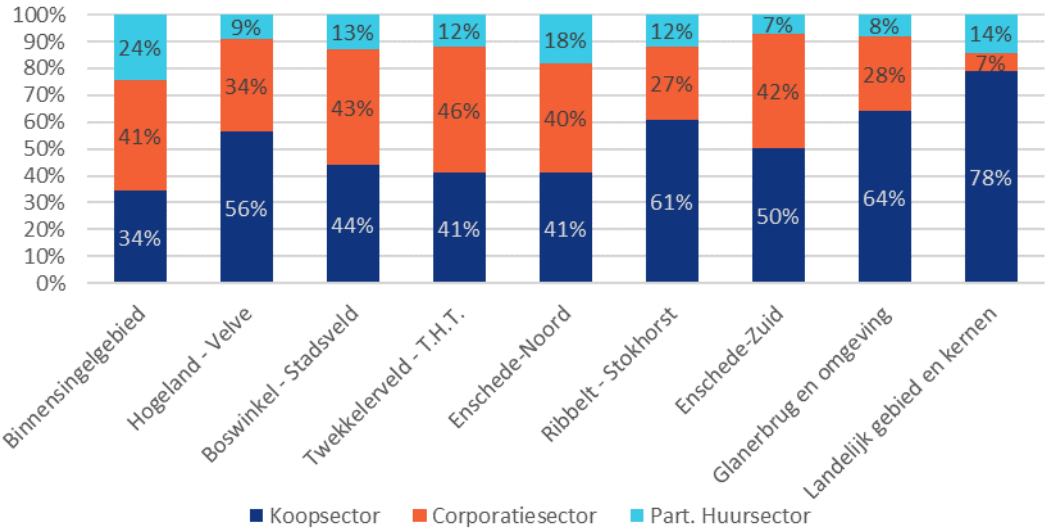
Figuur 18 Samenstelling woningvoorraad naar woningtype, 2020.
Bron: CBS, 2020; bewerking RIGO, 2022



In de wijken in het centrum van Enschede is het aandeel particuliere huur relatief hoog en bestaat de woningvoorraad tussen de 40% en 50% uit corporatiewoningen, zoals te zien in

Figuur 19. Dat geldt met name voor het Binnensingelgebied, Boswinkel – Stadsveld en Twekkelerveld – T.H.T., Enschede-Noord en Zuid. Wijken aan de westkant van Enschede en in de buitengebieden bestaan voor ruim 50% uit koopwoningen en relatief weinig uit corporatiebezit. De particuliere huursector is het grootst in de wijk Binnensingelgebied (24%) en Enschede Noord (18%).

Figuur 19 Samenstelling woningvoorraad naar eigendom 2020.
Bron: CBS, 2020; bewerking RIGO, 2022



5.1.2 Aanbod

De tweede indicator van schaarste die we bekijken is het actuele aanbod in de koopsector en de particuliere huursector per wijk. Het gaat daarbij om een momentopname, maar het schetst wel een beeld.

Koopsector

Om het aanbod in de koopsector te onderzoeken, is het actuele aanbod in Enschede op het makelaarsplatform Funda.nl begin april 2022 onderzocht. In totaal werden op dat moment 230 woningen aangeboden. Appartementen worden relatief weinig aangeboden. Een uitzondering daarop is de wijk Binnensingelgebied. Deze constatering strookt ook met de samenstelling van de woningvoorraad van Enschede.

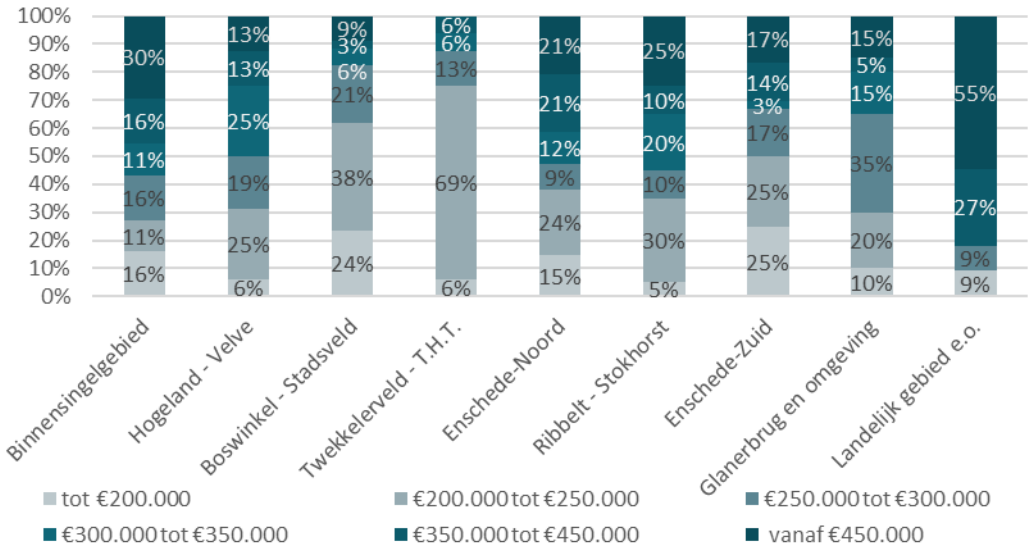
Daarnaast is te zien dat het meeste aanbod valt tussen de prijsgrens €200.000 en €250.000. Ook het aanbod in hogere prijsklassen vanaf €450.000 is relatief groot. In de analyse kwam naar voren dat het aanbod tot €200.000 nog aanwezig is, maar onder €180.000 werd weinig aangeboden op het moment van de peiling.

Tabel 6 Actueel aanbod koopwoningen 2022 naar woningtype en vraagprijsklasse per wijk. Bron: Funda.nl, april 2022; bewerking RIGO, 2022.

	tot €200.000	€200.000 tot €250.000	€250.000 tot €300.000	€300.000 tot €350.000	€350.000 tot €450.000	vanaf €450.000	
Appartement							
Binnensingelgebied	2	2	4		2	5	**15**
Boswinkel - Stadsveld	5	0	0		0	0	**5**
Enschede-Noord	2	2	0		0	1	**5**
Ribbelt - Stokhorst	0	1	0		0	0	**1**
Glanerbrug en omgeving	0	0	2		0	0	**2**
Eengezinswoning							
Binnensingelgebied	5	3	3	5	5	8	**29**
Hogeland - Velve	1	4	3	4	2	2	**16**
Boswinkel - Stadsveld	3	13	7	2	1	3	**29**
Twekkelerveld - T.H.T.	1	11	2	1	1	0	**16**
Enschede-Noord	3	6	3	4	7	6	**29**
Ribbelt - Stokhorst	1	5	2	4	2	5	**19**
Enschede-Zuid	9	9	6	1	5	6	**36**
Glanerbrug en omgeving	2	4	5	3	1	3	**18**
Landelijk gebied en kernen	1	0	1	0	2	6	**10**
Totaal	**35**	**60**	**38**	**24**	**28**	**45**	**230**

In Figuur 20 is het aandeel van de aangeboden woningen naar prijsklassen per wijk weergegeven. Dat laat zien dat de verdeling van prijsklassen binnen de gemeente enorm verschilt. In de wijken Boswinkel – Stadsveld en Enschede-Zuid staat een kwart van de aangeboden woningen te koop voor een bedrag tot €200.000. In deze twee wijken en Twekkelerveld – T.H.T. is de vraagprijs van meer dan de helft van het aanbod tot €250.000. In alle andere wijken begint de vraagprijs van ruim twee derde van het aanbod bij €250.000. In het Landelijk gebied en omliggende kernen is het aanbod het duurst, gevolgd door het Binnensingelgebied.

Figuur 20 Actueel aanbod koopwoningen 2022 naar vraagprijsklasse per wijk. Bron: Funda.nl, april 2022; bewerking RIGO, 2022.



In Tabel 7 is het actueel aanbod getoond naar oppervlakte. Voor de appartementen geldt dat het meeste aanbod tussen de 70 en 100 m2 is en twee slaapkamers telt. Alleen in het

Binnensingelgebied worden grotere appartementen aangeboden. Appartementen met meer dan drie slaapkamers zitten op het moment van onderzoek niet in het aanbod. De aangeboden eengezinswoningen zijn zeer vergelijkbaar in alle wijken. Het aanbod van eengezinswoningen is gelijkmatig verdeeld over de oppervlakteklassen tussen 70 en 150 m2.

Tabel 7 Actueel aanbod koopwoningen 2022 naar woningtype en oppervlakte/aantal slaapkamers per wijk.
Bron: Funda.nl, april 2022; bewerking RIGO, 2022.

	tot 70 m2	70 tot 100 m2	100 tot 120 m2	120 tot 150 m2	150 tot 200 m2	vanaf 200 m2	
Appartement							
Wijk 00 Binnensingelgebied	2	4	3	2	3	1	**15**
Wijk 02 Boswinkel - Stadsveld	1	4	0	0	0	0	**5**
Wijk 04 Enschede-Noord	0	4	0	0	0	1	**5**
Wijk 05 Ribbelt - Stokhorst	0	0	1	0	0	0	**1**
Wijk 08 Glanerbrug en omgeving	0	1	1	0	0	0	**2**
Eengezinswoning							
Wijk 00 Binnensingelgebied	0	7	7	7	5	3	**29**
Wijk 01 Hogeland - Velve	3	5	1	4	2	1	**16**
Wijk 02 Boswinkel - Stadsveld	1	11	6	9	2	0	**29**
Wijk 03 Twekkelerveld - T.H.T.	0	8	4	4	0	0	**16**
Wijk 04 Enschede-Noord	1	6	9	7	2	4	**29**
Wijk 05 Ribbelt - Stokhorst	0	4	4	7	1	3	**19**
Wijk 06 Enschede-Zuid	1	6	16	10	2	1	**36**
Wijk 08 Glanerbrug en omgeving	1	3	9	4	1	0	**18**
Wijk 09 Landelijk gebied en kernen	1	2	0	2	3	2	**10**
Totaal	**11**	**65**	**61**	**56**	**21**	**16**	**230**

Particuliere huursector

Om de particuliere huursector te onderzoeken, is een overzicht gemaakt van het actuele aanbod in Enschede op verhuurderswebsite Pararius.nl in de eerste helft van april 2022. Ten eerste is het aanbod particuliere huurwoningen op het moment van onderzoeken ruim vier keer kleiner dan het aanbod in de koopsector. In totaal gaat het om 51 woningen. Van het actuele aanbod zijn 8 woningen gemeubileerd en 13 (studenten)kamers. Beide categorieën zijn gericht op specifieke doelgroepen, zoals expats en studenten. Dat betekent dat er 30 particuliere huurwoningen overblijven voor overige woningzoekenden. Een overzicht is gepresenteerd in Tabel 8.

Tabel 8 Actueel aanbod particuliere huurwoningen 2022 naar woningtype per wijk.
Bron: Pararius.nl, april 2022; bewerking RIGO, 2022.

	Apparte-ment	Eengezinswo-ning	Kamer	Gemeubi-leerd	Totaal
Wijk 00 Binnensingelgebied	4	3	7	1	**15**
Wijk 01 Hogeland - Velve	0	1	0	0	**1**
Wijk 02 Boswinkel - Stadsveld	2	1	1	1	**5**
Wijk 03 Twekkelerveld - T.H.T.	2	1	3	0	**6**
Wijk 04 Enschede-Noord	4	1	1	3	**9**
Wijk 05 Ribbelt - Stokhorst	0	2	1	0	**3**
Wijk 06 Enschede-Zuid	2	2	0	1	**5**
Wijk 08 Glanerbrug en omge-ving	0	3	0	1	**4**
Wijk 09 Landelijk gebied en ker-nen	2	0	0	1	**3**
Totaal	**16**	**14**	**13**	**8**	**51**

Het meeste aanbod van particuliere huurwoningen staat in de wijk Binnensingelgebied. De helft daarvan zijn kamers. Ook in Enschede-Noord staan relatief veel particuliere huurwoningen. In alle overige wijken gaat het om slechts een aantal woningen.

In Tabel 9 is het aanbod naar huurprijs per maand weergegeven. Alle kamers worden aangeboden onder €500 per maand. Voor het merendeel van de particuliere huurwoningen wordt een huurprijs gevraagd vanaf €950 per maand. Bij een deel daarvan ligt de huurprijs boven €1.200 per maand. Met name het aantal particuliere huurwoningen tussen €500 en €850 zijn schaars.

Tabel 9 Actueel aanbod particuliere huurwoningen 2022 naar huurprijsklasse per maand per wijk.
Bron: Pararius.nl, april 2022; bewerking RIGO, 2022.

	< €500	€501-€850	€850-€950	€950 - €1.200	>€1.200	Totaal
Wijk 00 Binnensingelgebied	7	3	0	1	4	**15**
Wijk 01 Hogeland - Velve	0	0	0	1	0	**1**
Wijk 02 Boswinkel - Stadsveld	1	0	2	2	0	**5**
Wijk 03 Twekkelerveld - T.H.T.	3	0	1	1	1	**6**
Wijk 04 Enschede-Noord	2	2	1	2	2	**9**
Wijk 05 Ribbelt - Stokhorst	1	0	0	2	0	**3**
Wijk 06 Enschede-Zuid	1	0	1	2	1	**5**
Wijk 08 Glanerbrug en omgeving	0	0	1	0	3	**4**
Wijk 09 Landelijk gebied en kernen	0	0	3	0	0	**3**
Totaal	**15**	**5**	**9**	**11**	11	**51**

Tenslotte is het aanbod particuliere huurwoningen uitgesplitst naar oppervlakte in Tabel 10. De kamers hebben allen een oppervlakte onder 30 m2. Daarnaast worden er enkele eenkamerwoningen aangeboden in deze oppervlakteklasse. De meerderheid van de aangeboden appartementen zijn tussen 70 en 100 m2 groot en zelden groter dan 100 m2. De meeste eengezinswoningen daarentegen hebben een grootte van minstens 100 m2.

Tabel 10 Actueel aanbod particuliere huurwoningen 2022 naar oppervlakte per maand per wijk. Bron: Pararius.nl, april 2022; bewerking RIGO, 2022.

	<30 m2	30 - 70 m2	70 - 100 m2	> 100 m2	Totaal
Wijk 00 Binnensingelgebied	9	1	2	3	**15**
Wijk 01 Hogeland - Velve	0	0	1	0	**1**
Wijk 02 Boswinkel - Stadsveld	1	1	3	0	**5**
Wijk 03 Twekkelerveld - T.H.T.	3	0	2	1	**6**
Wijk 04 Enschede-Noord	4	0	5	0	**9**
Wijk 05 Ribbelt - Stokhorst	1	1	1	0	**3**
Wijk 06 Enschede-Zuid	1	0	1	3	**5**
Wijk 08 Glanerbrug en omgeving	0	0	0	4	**4**
Wijk 09 Landelijk gebied en kernen	0	3	0	0	**3**
Totaal	**19**	**6**	**15**	**11**	**51**

5.1.3 Vraag

Er zijn geen bronnen beschikbaar die actuele vraag monitoren. Niet alle woningzoekenden zijn bekend. Voor de koop- en particuliere huursector kijken we daarom naar de ontwikkeling van huur- en verkoopprijs als afgeleide van vraag. De redenatie is dat wanneer er meer vraag is dan aanbod, de prijzen stijgen.[4]

De ontwikkeling van particuliere huurprijzen is tevens niet beschikbaar op gebiedsniveau, daarvoor kijken we naar de ontwikkeling gemeente breed, zoals beschreven in paragraaf 4.2. Voor de ontwikkeling in de koopsector zoomen we in op WOZ-waarden en vraagprijzen op wijkniveau.

Koopsector

Waarde in de koopsector

Om de koopprijzen van koopwoningen te onderzoeken zijn er verschillende indicatoren beschikbaar. Echter, niet alle indicatoren zijn beschikbaar voor dezelfde schaalniveaus of woningtypen. De verschillende variabelen worden naast elkaar gelegd om een compleet beeld te krijgen. De volgende indicatoren zeggen iets over de waarde van koopwoningen:

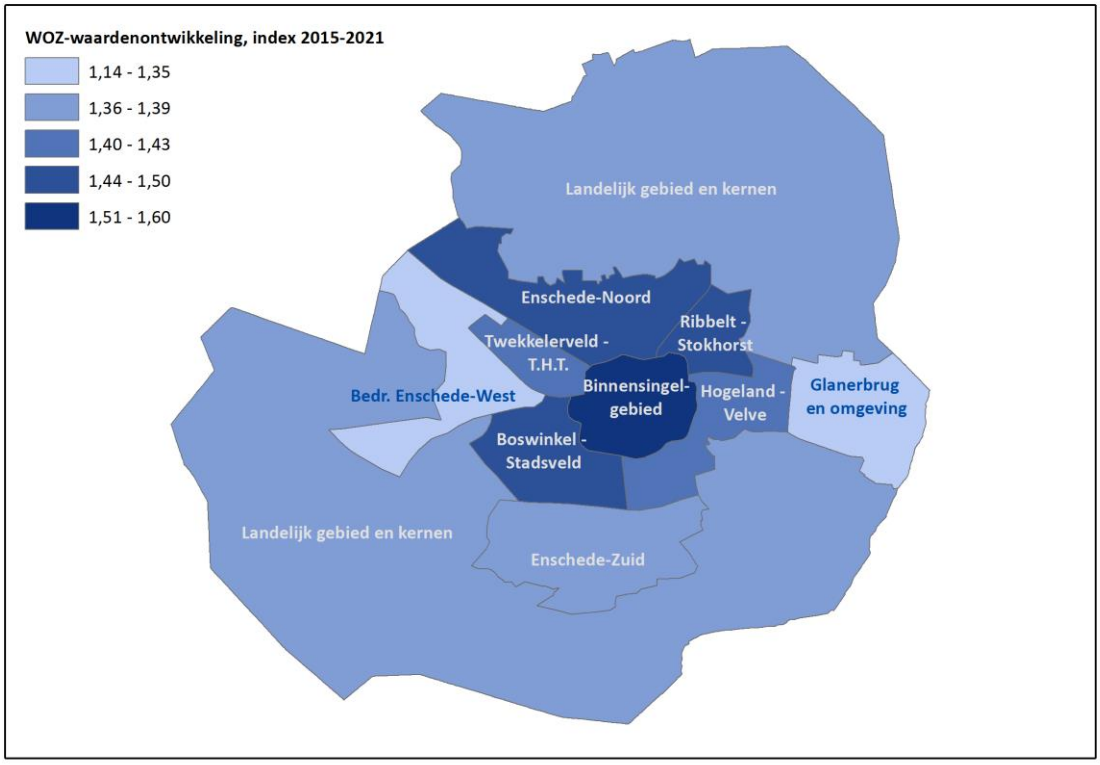
- WOZ-waarden: 'Waardering onroerende zaken' die gebruikt wordt om de hoogte van belasting te bepalen. Deze gegevens worden bijgehouden door gemeenten.
- Vraagprijs: De waarde die voor een aangeboden woningen wordt gevraagd, bijvoorbeeld via makelaars (NVM) of via Funda.nl.
- Transactie/verkoopprijs: De waarde die voor aangeboden woningen wordt betaald door de aankopende partij. Deze gegevens worden verzameld door Kadaster en bijvoorbeeld door de NVM.

Om de ontwikkeling van de waarde van koopwoningen op wijkniveau te onderzoeken, kijken we naar de WOZ-waardenontwikkeling. In Figuur 21 is de WOZ-waardenontwikkeling tussen

4 Ook andere factoren spelen hierin een rol. Toch gaan we er in deze analyse vanuit dat het basisprincipe van vraag en aanbod een sterke invloed heeft op prijs en daarom als afgeleide variabele gebruikt kan worden om vraag te meten.

2015 en 2021 per wijk weergegeven. Te zien is dat de ontwikkeling in de wijk Binnensingelgebied het hoogst was in de afgelopen 6 jaar, namelijk ongeveer 60%. Ook in de wijken daaromheen is de gemiddelde WOZ-waarde toegenomen met 40% tot 50%.

Figuur 21 WOZ-waardenontwikkeling 2015-2021 per wijk.
Bron: Kennispunt Twente, 2022; bewerking RIGO, 2022

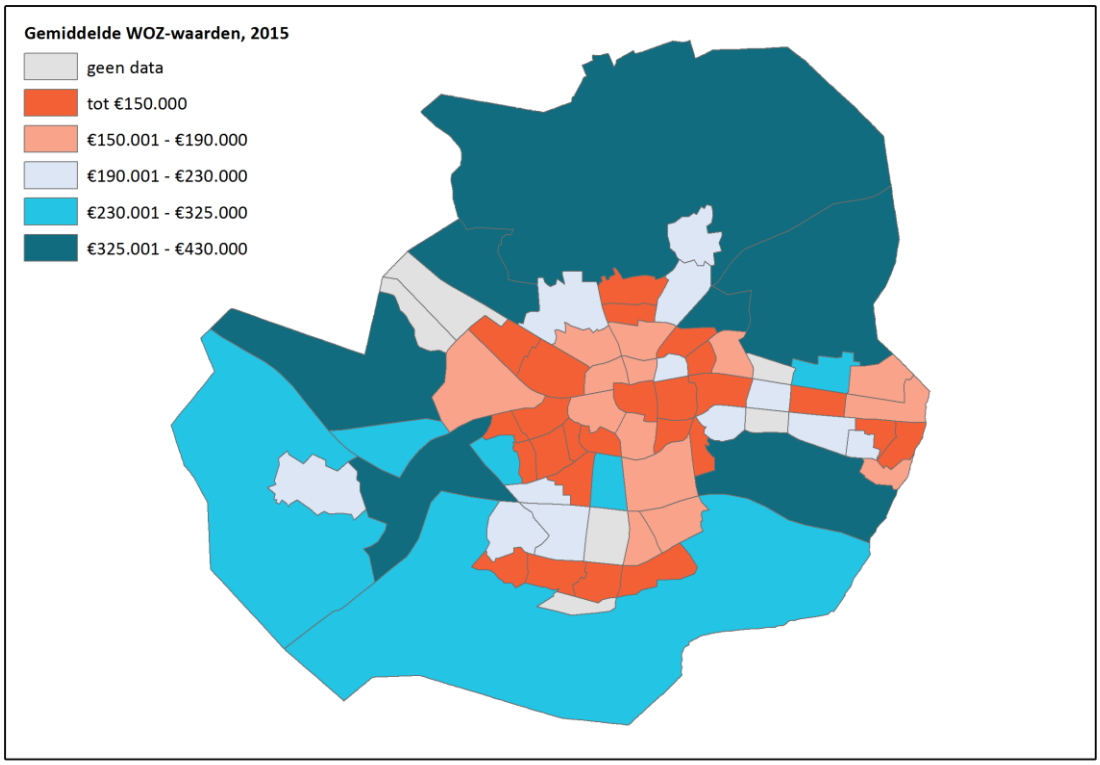


Wanneer de gemiddelde WOZ-waarden onderzocht wordt naar prijsklassen in deze periode, zoals weergegeven in Figuur 22 en Figuur 23, dan is er een duidelijke ontwikkeling te zien.

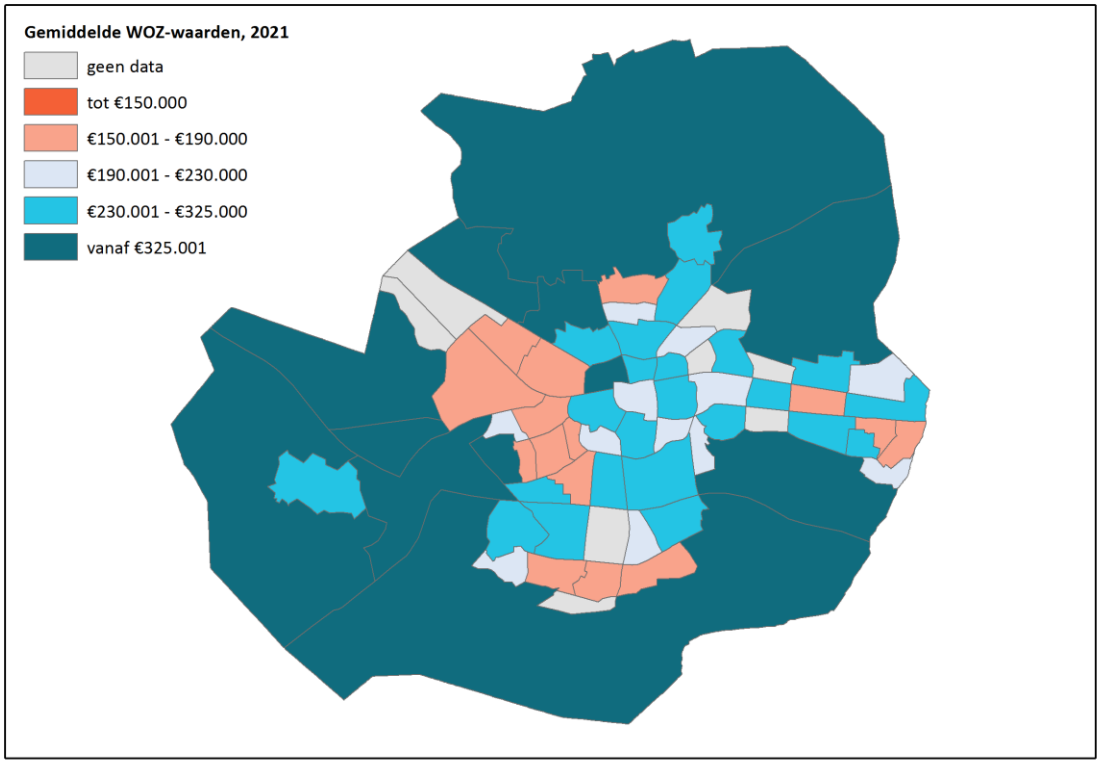
In 2015 had een groot deel van de woningen in binnenstedelijk Enschede gemiddeld een WOZ-waarde onder €190.000. In 2021 daarentegen zijn er geen buurten meer met een gemiddelde WOZ-waarde tot €150.000 en ook het aantal buurten met een gemiddelde WOZ-waarde tot €190.000 is geslonken.

In het Binnensingelgebied ligt de gemiddelde WOZ-waarde in alle buurten boven €190.000 en het merendeel boven €230.000. Dat geldt ook voor de wijken Hogeland-Velve en Ribbelt-Stokhorst. Alleen in de wijken Boswinkel-Stadsveld en Twekkelerveld- T.H.T. ligt de gemiddelde WOZ-waarde tussen €150.000 en €190.000.

Figuur 22 Gemiddelde WOZ-waarde per buurt in 2015.
Bron: Kennispunt Twente, 2022; bewerking RIGO, 2022.



Figuur 23 Gemiddelde WOZ-waarde per buurt in 2021.
Bron: Kennispunt Twente, 2022; bewerking RIGO, 2022.



Daarbij moet vermeld worden dat de WOZ-waarden een goed beeld geven van de ontwikkeling, maar vaak achter liggen op de werkelijke transactieprijzen. Dat betekent dat de druk op betaalbare koopwoningen in sommige wijken nog hoger ligt dan hier weergegeven.

Particuliere huursector

Er zijn geen gegevens over de prijsontwikkelingen in de particuliere huursector op wijkniveau beschikbaar. Er is gemeentebreed wel een stijging in de gemiddelde huurprijs aangetoond, zoals beschreven in paragraaf 4.2.

5.2 Wat zijn de effecten van schaarste?

Tenslotte onderzoeken we de effecten van schaarste voor huishoudens. Om de effecten van schaarste te onderzoeken, kijken we naar de mate van verdringing van verschillende doelgroepen. Verdringing kan op twee manieren plaatsvinden:

- Huishoudens uit wijken of buurten 'gedrukt'.
- Huishoudens hebben geen toegang meer tot wijken of buurten.

De eerste ontwikkeling is moeilijk te onderzoeken. Allereerst hoeft bij schaarste verdrukking van groepen niet plaats te vinden. Huishoudens die al een woning bewonen, hoeven geen last te hebben van prijsstijgingen en een tekort aan vrijkomende woningen in de buurt. Oplopende huurprijzen zouden een reden kunnen zijn om te vertrekken, maar de echte verhuisreden van huishoudens is moeilijk te achterhalen. Er zijn allerlei redenen voor het vertrek van verschillende doelgroepen uit een wijk of buurt.

Om de effecten van schaarste te onderzoeken, focussen we daarom op het tweede aspect en analyseren we de toegankelijkheid van de wijken voor verschillende inkomensgroepen. In de analyse laten we de primaire en secundaire doelgroep en de hoogste inkomensgroepen buiten beschouwing. De laagste inkomensgroepen komen voor een groot deel in aanmerking voor een sociale huurwoning. De hoogste inkomens hebben meer mogelijkheden tot hun beschikking om een woning te vinden. De middeninkomens daarentegen zullen het meeste aangewezen zijn op betaalbare particuliere huur- en koopwoningen. Tevens is dit de doelgroep, waar het instrument opkoopbescherming zich op richt. In het kader hieronder zijn een aantal inkomensgroepen gedefinieerd.

Inkomensgroepen

In de analyse maken we een onderscheid tussen een aantal inkomensgroepen (prijspeil 2022):

- **Primaire doelgroep**: huishoudens die qua inkomen en vermogen in aanmerking komen voor huurtoeslag en voor een corporatiewoning. De inkomensgrens ligt op €32.675 voor meerpersoonshuishoudens, voor eenpersoonshuishouden ligt de grens op €24.075. Voor huishoudens ouder dan 65 liggen deze bedragen iets lager.
- **Secundaire doelgroep**: overige huishoudens met een jaarinkomen tot €40.616, zij hebben geen recht op huurtoeslag, maar wel op een corporatiewoning.
- **Lage middeninkomens**: huishoudens met een jaarinkomen tussen de €40.616 en €45.316;
- **Hogere middeninkomens**: huishoudens met een jaarinkomen van €45.316 tot €50.000;

De lage middeninkomens mogen voor een beperkt deel gehuisvest worden door corporaties. De grens van €45.316 correspondeert met de zogenaamde EU-grens, waarbij men geen aanspraak meer kan maken op een sociale huurwoning. De hogere middeninkomens hebben we begrensd tot een inkomen van €50.000 bruto per jaar.

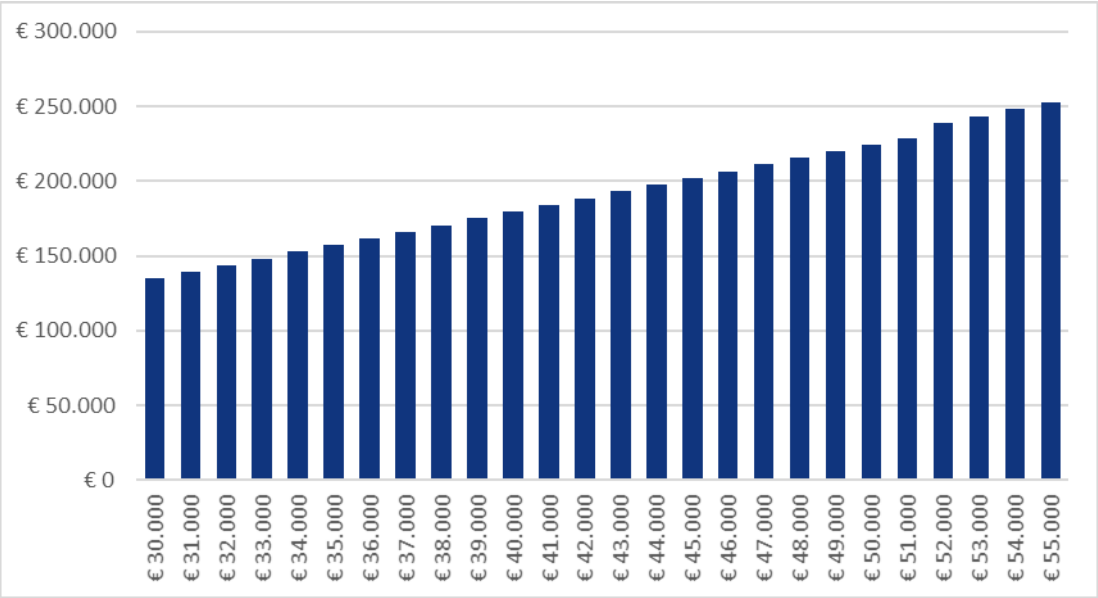
- **Hoge inkomens tot 1,5x modaal**: huishoudens met een jaarinkomen van €50.000 tot €54.750.
- **Hoge inkomens boven de €54.750**: huishoudens met een jaarinkomen van meer dan 1,5x modaal.

5.2.1 Mogelijkheden in de koopsector

Wie een woning wil kopen heeft daarvoor normaal gesproken een hypotheek nodig. De maximale hypotheek wordt gebaseerd op het inkomen en de geldende hypotheekrente. De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) gebruikt hierbij de financieringsnormen van het NIBUD. Figuur 24 toont de maximale hypotheek voor huishoudens (onder de AOW-leeftijd) op basis van de NHG-normen. Hierbij gaan we uit van een hypotheekrente van 2,75%. Volgens deze normen varieert de maximale hypotheek van circa €130.000 bij een bruto jaarinkomen van €30.000 tot €250.000 bij een jaarinkomen van €55.000. Dit geldt overigens bij een vast contract en (jongeren) die nog geen vaste dienstbetrekking hebben kunnen hiermee buiten de boot vallen.

Overigens bepaalt de maximale hypotheek natuurlijk niet alleen de financiële mogelijkheden van huishoudens. Spaargeld en overwaarde uit de vorige woning zijn ook van belang. De typische koopstarter brengt veelal weinig spaargeld in, hoewel een deel van hen een gift ontvangt van ouders. Doorstromers vanuit de koopsector kunnen vaak wel een bedrag aan eigen vermogen uit de vorige woning meebrengen.

Figuur 24 Maximale hypotheek voor eenverdieners met een middeninkomen, naar bruto inkomen, 2022 (hypotheekrente = 2,75%).
Bron: Nationale Hypotheek Garantie, bewerking RIGO



In theorie

Tabel 11 toont een overzicht van de maximale lening bij de inkomensgrenzen voor de lage- en hoge middeninkomens. Dat is exclusief extra kosten, zoals de overdrachtsbelasting, hypotheek- en transportakte en eventuele makelaarskosten.

Tabel 11 Maximale hypotheek volgens NHG-normen, rente rond de 1,5%

Jaarinkomen huishoudens	Maximale hypotheek
€40.616 (ondergrens lage middeninkomens)	€180.000
€45.316 (ondergrens hoge middeninkomens)	€200.000
€50.000 (bovengrens hoge middeninkomens)	€225.000
€54.750 (1,5x modaal)	€250.000

Om een inschatting te maken van de toegankelijkheid van de koopsector op wijkniveau is de gemiddelde vraagprijs per vierkante meter van het huidige aanbod van appartementen en eengezinswoningen per wijk gebruikt. Dit geeft een indicatie van de financiële bereikbaarheid van deze wijken.

Tabel 12 Berekende schatting van gemiddelde vraagprijzen per woningtype o.b.v. gemiddelde vraagprijs per vierkante meter per woningtype.
Bron: Funda.nl, april 2022; bewerking RIGO

	Appartement 70m2	Groot appartement 100 m2	Kleine eengezinswoning 100 m2	Eengezinswoning 120 m2
Wijk 00 Binnensingelgebied	€234.985	€335.693	€280.859	€337.030
Wijk 01 Hogeland - Velve	€196.652	€280.931	€280.931	€337.118
Wijk 02 Boswinkel - Stadsveld	€172.480	€246.400	€262.872	€315.447
Wijk 03 Twekkelerveld - T.H.T.	€171.391	€244.844	€244.844	€293.813
Wijk 04 Enschede-Noord	€188.118	€268.740	€290.090	€348.108
Wijk 05 Ribbelt - Stokhorst	€192.006	€274.295	€274.295	€329.154
Wijk 06 Enschede-Zuid	€172.289	€246.128	€246.128	€295.353
Wijk 08 Glanerbrug en omgeving	€198.419	€283.455	€283.455	€340.146
Wijk 09 Landelijk gebied/kernen	€230.472	€329.245	€329.245	€395.095

Op basis van deze inschatting zijn met name kleine appartementen tot 70 m2 nog beschikbaar voor lage middeninkomens, met uitzondering van de wijken Binnensingelgebied en het Landelijk gebied. In laatstgenoemde gebied zijn appartementen over het algemeen erg schaars. Woningen die meer geschikt zijn voor gezinnen, zoals grotere appartementen met meerdere slaapkamers en eengezinswoningen zijn voor middeninkomens onbereikbaar in alle wijken.

In praktijk

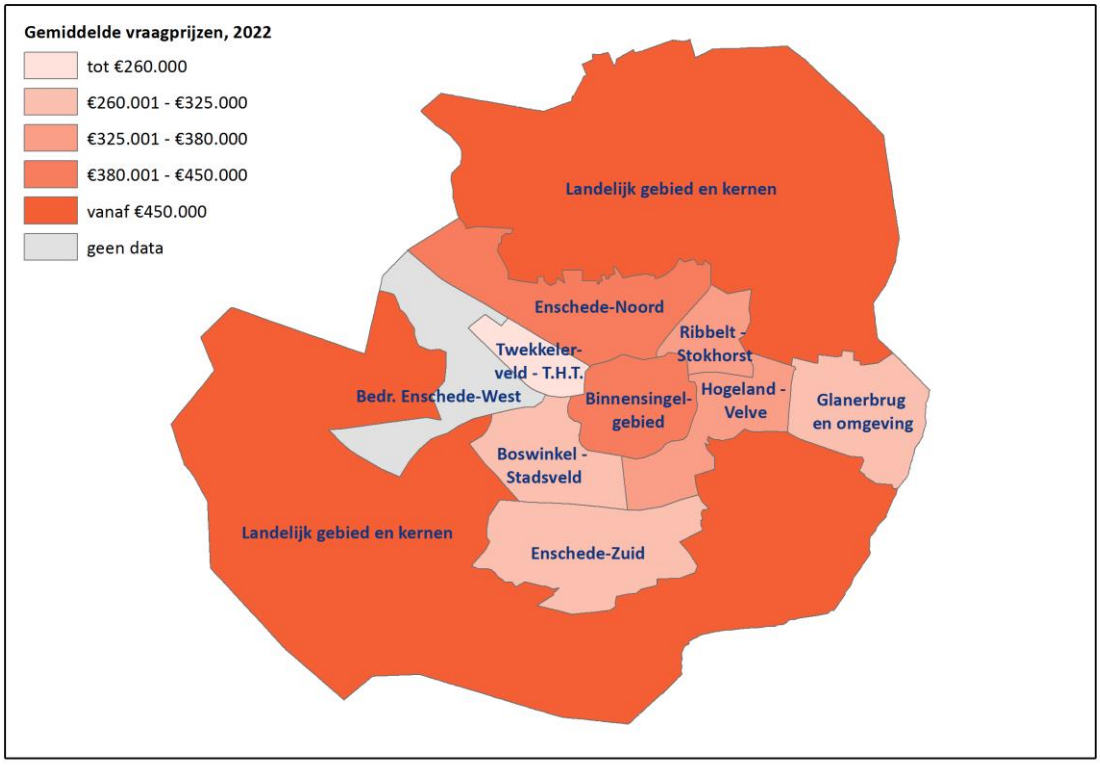
Wanneer deze hypotheekgrenzen vergeleken worden met het actuele aanbod dan komen lage middeninkomens en een deel van de hoge middeninkomens moeilijk aan een woning in de koopsector in Enschede. Slechts 4% van het aanbod is toegankelijk voor lage middeninkomens. Een deel van de hoge middeninkomens komt in aanmerking voor 15% van het aanbod. Voor de groep huishoudens met een inkomen tot 1,5 keer modaal is een ruimer aanbod beschikbaar.

Tabel 13 Huidig aanbod koopwoningen naar vraagprijsklassen in Enschede, april 2022.
Bron: Funda.nl, 2022; bewerking RIGO, 2022

	Aantal	%
tot €180.000	10	4%
€180.000 tot €200.000	25	11%
€200.000 tot €225.000	32	14%
€225.000 tot €250.000	28	12%
vanaf €250.000	136	59%
Totaal	**231**	**100%**

De toegankelijkheid van betaalbare woningen verschilt bovendien per wijk (Figuur 25). De gemiddelde vraagprijs in Twekkelerveld- T.H.T. is het laagst. Gevolgd door Boswinkel - Stadsveld, Enschede-Zuid en Glanerbrug en omgeving. De gemiddelde vraagprijs ligt daar echter al boven de maximale hypotheekgrens voor huishoudens met een inkomen van 1,5x modaal. In de overige wijken ligt de gemiddelde vraagprijs van het actuele aanbod boven de NHG-grens. De vraagprijzen liggen het hoogst in de buitengebieden, namelijk gemiddeld boven €450.000. Ook het Binnensingelgebied en Enschede-Noord hebben gemiddeld hoge vraagprijzen tussen €380.000 en €450.000.

Figuur 25 Gemiddelde vraagprijzen per wijk in 2022.
Bron: Funda, april 2022; bewerking RIGO, 2022



Bovendien komt daarbij dat het hier gaat om vraagprijzen. De verkoopprijzen zullen in praktijk hoger liggen. Het proces van overbieden is niet meegenomen in deze analyse. Terwijl uit de cijfers van NVM blijkt, zoals beschreven in paragraaf 4.2, dat in de regio Twente in het

eerste kwartaal van 2022 ruim 70% van de verkochte woningen boven de vraagprijs zijn verkocht.

5.2.2 Mogelijkheden in de particuliere huursector

In de particuliere huursector worden andere inkomenseisen gesteld aan woningzoekenden. Dit zijn eisen om te verzekeren dat er geen betalingsproblemen bij de verhuur van de woning ontstaan. Zo eisen veel particuliere verhuurders dat het bruto maandinkomen van een nieuwe huurder minimaal vier keer de huurprijs moet zijn.

In theorie

Tabel 14 laat zien wat de middeninkomens maximaal kunnen huren als vier keer de bruto huur de inkomensnorm is voor huishoudens. Zo kan een huishouden dat een inkomen heeft op de bovengrens van de lage middeninkomens een woning huren tussen de huurtoeslaggrens en een woning van maximaal €945.

Tabel 14 Maximale huurprijs in particuliere huursector volgens gangbare inkomensnorm particuliere verhuurders

Jaarinkomen	Maandinkomen	bovengrens huur
€40.616 (ondergrens lage middeninkomens)	€3.385	€845
€45.316 (ondergrens hoge middeninkomens)	€3.775	€945
€50.000 (bovengrens hoge middeninkomens)	€4.165	€1.040
€54.750 (1,5x modaal)	€4.560	€1.140

Er is een inschatting gemaakt van de gemiddelde huurprijs van een aantal woningtypen op basis van gemiddelde huurprijs per vierkante meter in Enschede, zoals onderzocht door Pararius. De verhuurderswebsite berekende een gemiddelde huurprijs per vierkante meter van €11,93 in Enschede in het vierde kwartaal van 2021. In Tabel 15 is de geschatte gemiddelde huurprijs in Enschede weergegeven per woningtype.

Tabel 15 Berekende schatting van gemiddelde huurprijzen per woningtype o.b.v. gemiddelde huurprijs per vierkante meter.
Bron: Pararius, 2021 Q4; bewerking RIGO

Woningtype	Gemiddelde huurprijs
Appartement 70m2	€835
Groot appartement of eengezinswoning 100 m2	€1195
Eengezinswoning 120 m2	€1430

In lijn met de koopsector, geldt ook in de particuliere huursector dat alleen kleine appartementen tot 70 m2 nog beschikbaar zijn voor lage middeninkomens. Op basis van de gemiddelde huurprijs in de regio zijn grotere particuliere huurwoningen niet beschikbaar voor middeninkomens.

In praktijk

De theoretische benadering ligt naar waarschijnlijkheid achter op de praktijk. Naar verwachting is de gemiddelde huurprijs per vierkante meter aan de lage kant voor het Binnensingelgebied. Op basis van het actuele aanbod van acht woningen in deze wijk, exclusief kamerverhuur, lag de gemiddelde huurprijs per vierkante meter hoger, namelijk op €18,5. Ook in

Enschede-Noord, tevens acht particuliere huurwoningen, lag de gemiddelde huurprijs per vierkante meter op €17,9.

Op basis van het huidige aanbod van particuliere huurwoningen (exclusief kamers) is de toegang tot de particuliere huursector voor de verschillende inkomensgroepen bekeken. Van het geringe aanbod, vallen slechts zeven particuliere huurwoningen binnen het budget van lage middeninkomens en twaalf woningen binnen het budget van hoge middeninkomens. De helft van het aanbod is alleen toegankelijke voor hogere inkomens.

Tabel 16 Huidig aanbod particuliere huurwoningen naar huurprijsklassen in Enschede, april 2022. Bron: Pararius.nl, 2022; bewerking RIGO, 2022

	Aantal	%
tot €850	7	18%
€850 tot €950	7	18%
€950 tot €1.050	5	13%
€1.050 tot €1.200	8	21%
vanaf €1.200	11	29%
Totaal	**38**	**100%**

In praktijk kan de financiële bereikbaarheid van lage en middeninkomens in de particuliere huursector kleiner zijn. Het gaat in de voorbeelden om kale huurprijzen. Vaak komen er nog servicekosten bovenop de huurprijs. Daarnaast geldt dat als er strengere inkomenseisen worden gesteld, bijvoorbeeld 4,5 keer het bruto maandinkomen, dan daalt het bedrag dat lage middeninkomens maximaal kunnen betalen.

6 Conclusie

In deze onderbouwing hebben we een aantal analyses gepresenteerd om de volgende onderzoeksvraag te beantwoorden:

Welk deel van de koopwoningvoorraad (qua woningprijs/WOZ-waarde en gebieden) kan in Enschede onder de wet opkoopbescherming vallen?

Daarvoor hebben we een aantal subvragen onderzocht.

- Is de inzet van de opkoopbescherming nuttig en noodzakelijk?

Daarvoor is de omvang en spreiding van het aantal en aandeel gekochte woningen door investeerders van eigenaar-bewoners in de gemeente Enschede onderzocht.

- In welke mate en in welke segmenten van de woningvoorraad is er sprake van schaarste?

Schaarste is in de Huisvestingswet niet gedefinieerd en kan dus op verschillende manieren geoperationaliseerd worden. In dit onderzoek hebben we ervoor gekozen zoveel mogelijk indicatoren die op schaarste kunnen duiden bij elkaar te verzamelen. We hebben de vraag en aanbod verhoudingen binnen de woningmarkt onderzocht op basis van woonwensen. Daarnaast hebben we gekeken naar de samenstelling van de woningvoorraad, aanbod van woningen en prijsontwikkelingen.

- In welke mate is er sprake van negatieve effecten van schaarste op wijkniveau?

Tenslotte zijn de negatieve effecten van schaarste in kaart gebracht door de toegankelijkheid van verschillende inkomensgroepen tot de woningmarkt te onderzoeken. Waar mogelijk is dat op wijkniveau uitgezocht.

6.1 Nut en noodzaak

In totaal kochten investeerders 12% van de woningen van eigenaar-bewoners tussen 2017 en begin 2021. In Enschede blijken vooral particuliere investeerders woningen op te kopen van eigenaar-bewoners. Deze investeerders zijn met name actief in de markt voor woningen in het prijssegment tot €215.000 euro. Het gaat om 89% van de gekochte woningen door investeerders.

Het concentreert zich met name in de wijken Binnensingelgebied, Boswinkel-Stadsveld en Twekkelerveld - T.H.T. In deze wijken worden ruim 17% van de woningen verkocht aan investeerders door eigenaar-bewoners. In de wijken Hogeland-Velve (11%), Enschede-Noord (12%) en Enschede Zuid (10%) ligt het aandeel aankopen door investeerders rond het gemeentelijke gemiddelde van 12%.

Tegelijkertijd is er ook een tweerichtingsverkeer zichtbaar: investeerders verkopen ook woningen aan eigenaar-bewoners, waardoor er weer woningen terug op de markt komen. Het is echter onbekend in welke prijsklasse deze woningen op de markt worden gebracht. Bovendien kopen investeerders meer woningen op dan dat ze verkopen. Er is dus netto sprake van onttrekking van koopwoningen door investeerders.

De omvang van het aandeel woningen dat door investeerders van eigenaar-bewoners worden gekocht past bij het beeld van andere G44-gemeenten. Bovendien is het aandeel woningen in de woningvoorraad van Enschede dat in bezit is van investeerders hoger dan gemiddeld in Nederland.

Deze observaties leiden tot de conclusie dat het instrument opkoopbescherming kan bijdragen aan het toegankelijk houden van woningen voor starters en middeninkomens.

6.2 Schaarste in de gemeente Enschede

Daarbij is er sprake van schaarste van woningen in de gemeente Enschede. Op basis van het woonwensenonderzoek kunnen alle koopwoningen als schaars worden aangemerkt. Dit geldt voor zowel eengezinswoningen als appartementen. Met name het aantal gevraagde eengezinskoopwoningen is groter dan het aanbod en het aantal recent betrokken woningen. Opvallend is de schaarste in het segment koopappartementen vanaf €400.000. De groep huishoudens met deze vraag is klein, maar het aanbod van deze woningen is nog kleiner. Wanneer de druk op alle segmenten groot is, stokt de doorstroming en komen met name huishoudens met lagere en middeninkomens vast te zitten.

Ook in het actuele aanbod is een schaarste te zien in betaalbare koopwoningen. De stijgende transactieprijzen, de dalende verkooptijd van koopwoningen en het groeiende verschil tussen vraagprijzen en verkoopprijzen onderstrepen dit beeld van een toenemende druk op de koopwoningmarkt in Enschede.

In de huursector zijn eengezinswoningen en appartementen tot de eerste en tweede aftoppingsgrens schaars te noemen op basis van de woonwensenanalyse. Hierbij geldt dat de eengezinswoningen schaarser zijn dan de appartementen. Eengezinswoningen en appartementen in de huursector met een prijs tussen boven de liberalisatiegrens worden vaker betrokken dan gevraagd. De druk in dit segment op de woningmarkt lijkt laag. Zij het dat dit woningmarktsegment wel een alternatief vormt voor huishoudens die op de koopmarkt niet weten te slagen, want daar is de druk hoog in alle segmenten.

Daar komt bij dat het aandeel particuliere huurwoningen per definitie laag is in Enschede. Het kleine aantal aangeboden woningen in het actuele aanbod en de stijgende huurprijs, zijn tevens een indicatie van schaarste in dit segment.

6.3 Schaarste op gebiedsniveau

Wanneer wordt ingezoomd op wijkniveau zijn er enkele verschillen te zien tussen de wijken. Echter, is de algemene trend van schaarste in elke wijk waarneembaar.

De woningvoorraad in Enschede bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen. In het Binnensingelgebied; Enschede-Noord, Boswinkel – Stadsveld en Twekkelerveld – T.H.T. staan ook relatief veel appartementen. Met name in Binnensingelgebied is het aandeel eengezinswoningen laag.

In het actuele aanbod van koopwoningen zitten weinig appartementen, met uitzondering in het Binnensingelgebied. Het meeste aanbod in de koopsector valt tussen de prijsgrens €200.000 en €250.000. Er is weinig aanbod tot €200.000. De wijken Boswinkel – Stadsveld, Enschede-Zuid en Twekkelerveld – T.H.T. staan relatief meer woningen te koop voor een bedrag tot €250.000. In alle andere wijken geldt voor ruim twee derde van het aanbod een vraagprijs vanaf €250.000. Het aanbod is het duurst in het Landelijk gebied en omliggende kernen en het Binnensingelgebied.

Daarnaast is er zeer weinig aanbod in de particuliere huur. Dat geldt voor alle wijken. Het meeste aanbod van particuliere huurwoningen staat in de wijk Binnensingelgebied, gevolgd door Enschede-Noord. Voor het merendeel van de particuliere huurwoningen wordt een huurprijs gevraagd vanaf €950 per maand. Met name het aantal particuliere huurwoningen

tussen €500 en €850 is schaars. Bovendien zijn dat voornamelijk studio's en kleine appartementen.

De prijsontwikkelingen in de koopsector, op basis van WOZ-waardeontwikkeling, laten een toenemende vraag en druk op betaalbare woningen zien. De WOZ-waardenontwikkeling is het meest toegenomen in het Binnensingelgebied, Boswinkel- Stadsveld, Ribbelt-Stokhorst en Enschede-Noord.

6.4 Effecten van schaarste

De negatieve effecten van schaarste komen met name terecht bij de middeninkomens. Voor hogere inkomens zijn er meer mogelijkheden om een stap op de woningmarkt te maken. Lagere inkomensgroepen kunnen deels terecht in de sociale huursector. Al zal ook een deel van deze doelgroepen last ondervinden van de schaarste in de betaalbare koop- en particuliere huursector.

Voor middeninkomens is er weinig aanbod in de koopsector dat past bij hun budget. Op basis van de huidige transactieprijs per vierkante meter kunnen lage middeninkomens geen passende, betaalbare woningen kopen. Ook hogere middeninkomens komen op basis van deze vierkante meterprijs alleen in aanmerking voor kleinere appartementen.

Van het actuele aanbod in de particuliere huursector is de helft van het aanbod alleen toegankelijke voor hogere inkomens. Slechts 18% is betaalbaar voor lage middeninkomens. Het gaat om slechts 7 woningen. In lijn met de koopsector, geldt ook in de particuliere huursector dat theoretisch, op basis van vierkante meterprijs alleen kleine appartementen tot 70 vierkante meter nog beschikbaar zijn voor lage middeninkomens.

6.5 Conclusie

In de wijken Binnensingelgebied, Boswinkel-Stadsveld en Twekkelerveld - T.H.T. worden ruim 17% van de woningen verkocht aan investeerders door eigenaar-bewoners. Ook in de wijken Hogeland-Velve, Enschede-Noord en Enschede-Zuid ligt het aandeel aankopen door investeerders hoog. Met een aandeel rond 12% past dat bij de omvang en ontwikkeling zoals we met name ook in andere G44 gemeenten zien. Daarbij komt dat zowel appartementen en eengezinswoningen met een WOZ-waarde tot €250.000 kunnen worden aangemerkt als schaars. Dat geldt zeker voor de wijken Binnensingelgebied, Hogeland-Velve en Enschede Noord.

Echter, ondanks het potentiele aanbod in de wijken Boswinkel-Stadsveld en Twekkelerveld - T.H.T. en Enschede Zuid, laten de prijsstijgingen wel degelijk zien dat er sprake is van veel vraag en een druk op de woningmarkt. In deze wijken is er dus potentieel veel concurrentie voor middeninkomens. Ook wanneer naar de toegankelijkheid van deze wijken wordt gekeken, dan is te zien dat de mogelijkheden voor middeninkomens klein en bovendien eenzijdig zijn.

Hef effect voor investeerders

Ter referentie wordt hieronder een inschatting gemaakt wat het effect is voor investeerders bij een gehanteerde prijsgrens van €250.000 bij invoering van de opkoopbescherming. Daarvoor wordt gerekend met de Bruto Aanvangsrendement (BAR). Dat is de verhouding tussen

de totale koopsom, dat is de investering, en de jaarhuur.[5] Over het algemeen wordt uitgegaan van een Bruto Aanvangsrendement van 4% tot 5%.[6] Dat hangt echter sterk af van het type investeerders, de middelen van deze investeerder en de doelstelling van de eigenaar of eigenaren. Zo kan het voor particuliere investeerders voldoende zijn om periodieke inkomens voor de woning te ontvangen en in te zetten op waardeontwikkeling op de lange termijn, waardoor het rendement minder hoog hoeft te liggen. Aan de andere kant kan vanwege hoge onderhouds- of verduurzamingkosten de rendementseis hoger worden gelegd om uit te komen met de bruto maandhuur.

Uitgaande van en BAR van 4% en de gemiddelde huurprijs per vierkante meter in de gemeente Enschede van €11,93 zou dat een investeerder uitkomen op grofweg de volgende mogelijkheden:

	50 m^2	70 m^2	100 m^2	120 m^2
4%	€ 179.000	€ 251.000	€ 358.000	€ 430.000

Gelet op de huidige marktwaarde van koopwoningen zou dat betekenen dat er voor investeerders nog enige mogelijkheden liggen om met de aankoop van een grotere woning uit te komen op een BAR van 4%.

5 BAR = bruto jaarhuur / koopprijs beleggingspand x 100%

6 NRC (03-06-2022) Beleggers niet blij met plannen huurmarkt.