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

RAPPORT

De woningmarkt in Hengelo en Borne in 2020

Inzicht in beschikbaarheid en betaalbaarheid



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

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

RAPPORT

De woningmarkt in Hengelo en Borne in 2020

Inzicht in beschikbaarheid en betaalbaarheid

Opdrachtgever

Gemeente Borne

Gemeente Hengelo

Woningcorporatie Welbions

Contactpersoon

Robert Olde Heuvel; r.oldeheuvel@welbions.nl

Projectnummer

P41320

Datum

2 oktober 2020

Auteurs

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

Inhoud

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

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

1 Inleiding

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

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

Onderzoeksvragen

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

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

Bronnen

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

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

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

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

Leeswijzer

Deze rapportage is als volgt opgebouwd:

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

2 Omvang en samenstelling woningvoorraad

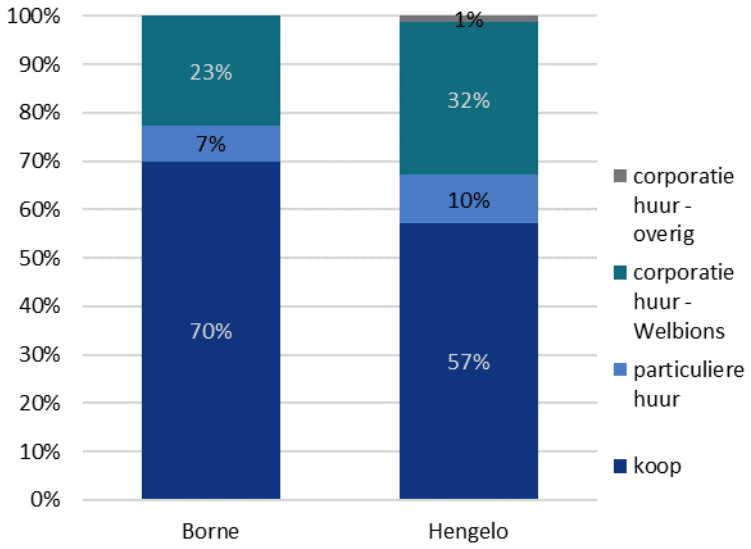
Als eerste stap in de analyse laten we in dit hoofdstuk zien hoe de woningvoorraad in Hengelo en Borne er in 2020 uitziet.

De bewoonde woningvoorraad bestond begin 2020 in Hengelo uit circa 37.140 woningen en in Borne uit 9.740 woningen. De totale woningvoorraad is iets groter, omdat een klein deel niet bewoond wordt als gevolg van (frictie)leegstand, door bijvoorbeeld een verhuizing of voorgenomen renovatie of sloop. In Hengelo is deze frictieleegstand ongeveer 4% en in Borne rond de 2% (CBS Statline, 2019).

2.1 Samenstelling naar eigendom

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

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



Bron: gemeenten Hengelo en Borne, Welbions, bewerking RIGO

Woningcorporaties

In Borne is het corporatiebezit (2.200 woningen) in bezit van Welbions. In Hengelo zijn er naast Welbions nog vijf andere spelers op de markt. Het gaat om Ons Huis, De Woonplaats, Beter Wonen, Stichting jongeren huisvesting Twente en Twinta[1] (tabel 2-1). In totaal gaat het in Hengelo om 12.215 (bewoonde) zelfstandige corporatie huurwoningen.

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

tabel 2-1 De bewoonde zelfstandige corporatie huurvoorraad in Hengelo, 2020

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

Bron: Welbions, bewerking RIGO

Particuliere verhuurders

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

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

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

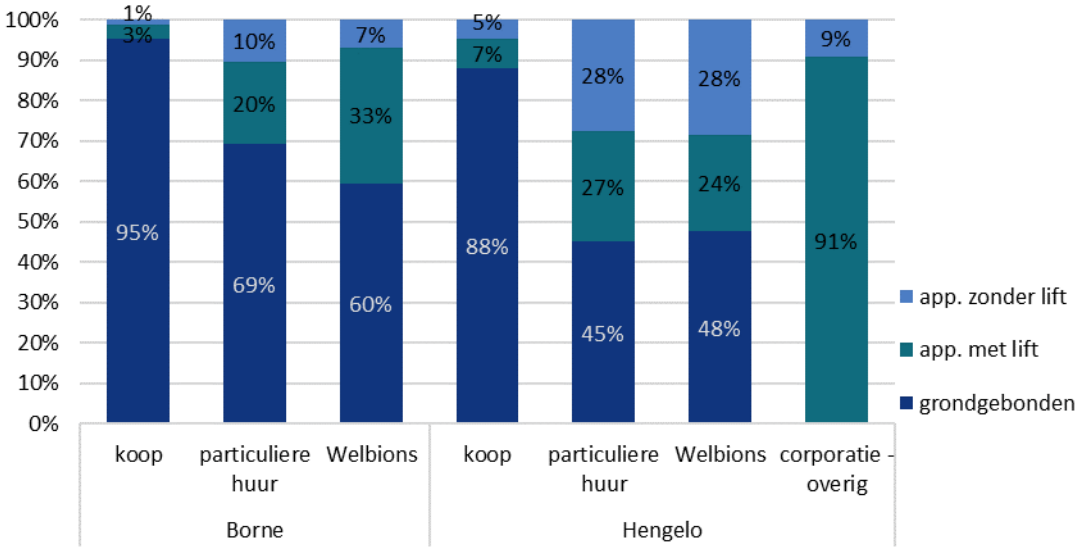
Bron: Gemeente Hengelo, CBS, bewerking RIGO

2.2 Samenstelling naar woningtype

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

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

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



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

2.3 Samenstelling naar huur- en koopprijs

Prijzen in de huursector

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

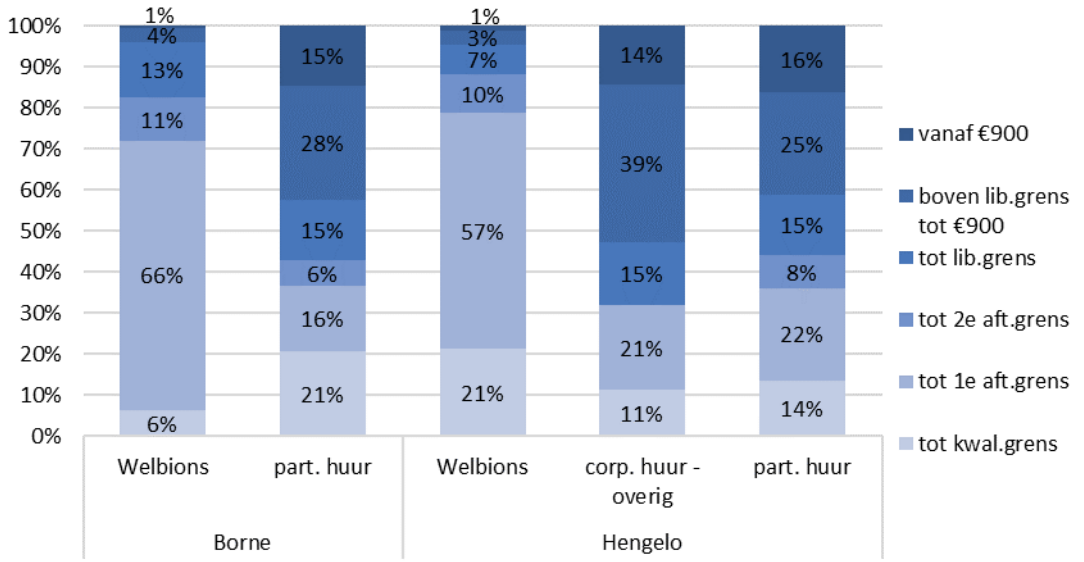
Het valt op dat in de particuliere huursector in Hengelo meer woningen worden aangeboden boven de liberalisatiegrens ten opzichte van 2018. In 2020 valt ruimt 40% van de huurwoningen in deze categorie. In 2018 was voor 32% van de huurwoningen het geval.

Definities huurprijsklassen, prijspeil 2020

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

2 Bron: cijfers van aldaar werkzame corporaties in 2019.

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



Bron: Welbions, RIGO woningmarktsimulatie

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

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

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

Bron: Welbions, RIGO woningmarktsimulatie

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

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

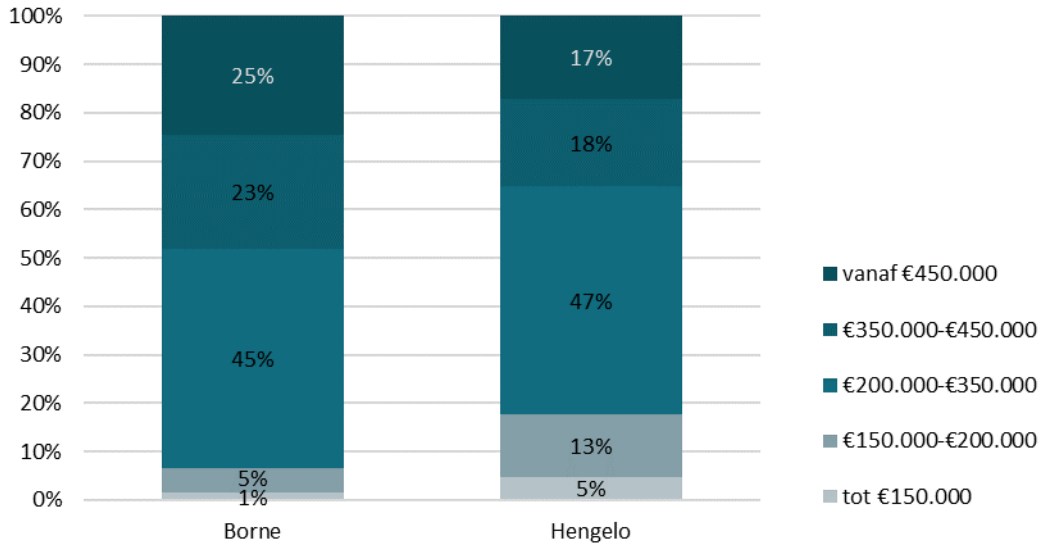
Bron: Welbions, Gemeente Hengelo, RIGO woningmarktsimulatie

Prijzen in de koopsector

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

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

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



Bron: Gemeente Hengelo en Borne, RIGO woningmarktsimulatie

2.4 Samenvatting

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

Borne

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

Hengelo

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

3 Omvang en woonsituatie van doelgroepen

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

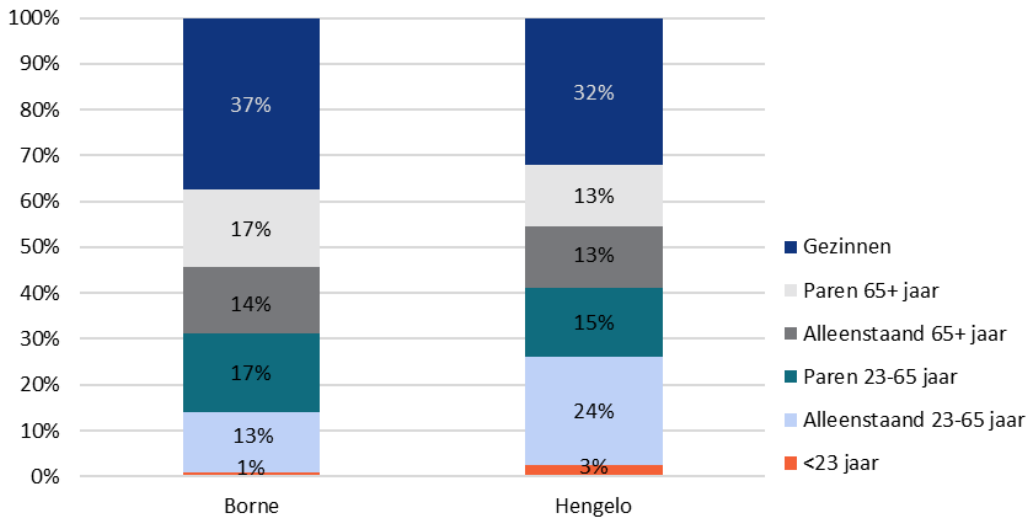
In 2020 wonen er 37.700 huishoudens in Hengelo en 9.770 huishoudens in Borne.[3] In paragraaf 3.1 gaan we in op de samenstelling van deze huishoudens. Vervolgens belichten we de huidige woonsituatie (paragraaf 3.2).

3.1 Samenstelling huishoudens

Leeftijd en huishoudensamenstelling

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

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



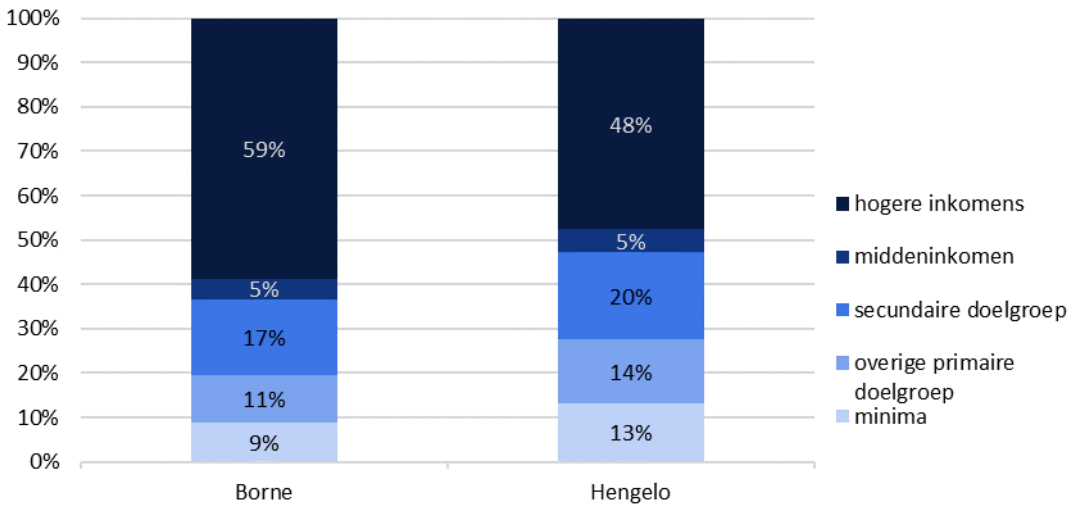
Bron: RIGO woningmarktsimulatie

Inkomensgroepen

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

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

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



Bron: RIGO woningmarktsimulatie

Definities inkomensgroepen, prijspeil 2020

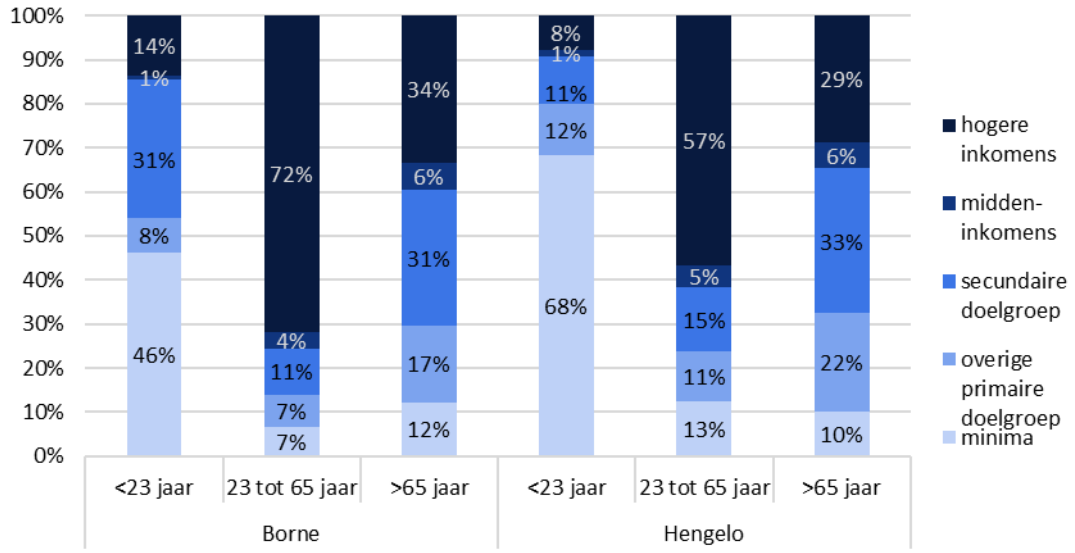
- Minima: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot het sociaal minimum.
- Overig primaire doelgroep: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen en vermogen waarmee zij in aanmerking komen voor huurtoeslag.
- Secundaire doelgroep: huishoudens die niet in aanmerking kunnen komen voor huurtoeslag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

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

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

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

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



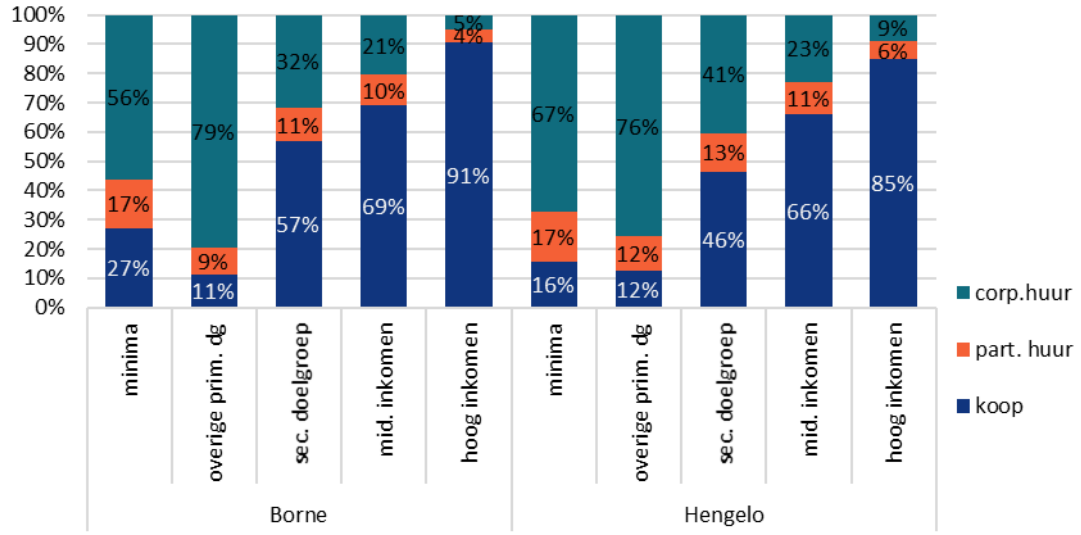
Bron: RIGO woningmarktsimulatie

3.2 Woonsituatie

Woonsituatie inkomensgroepen

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

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

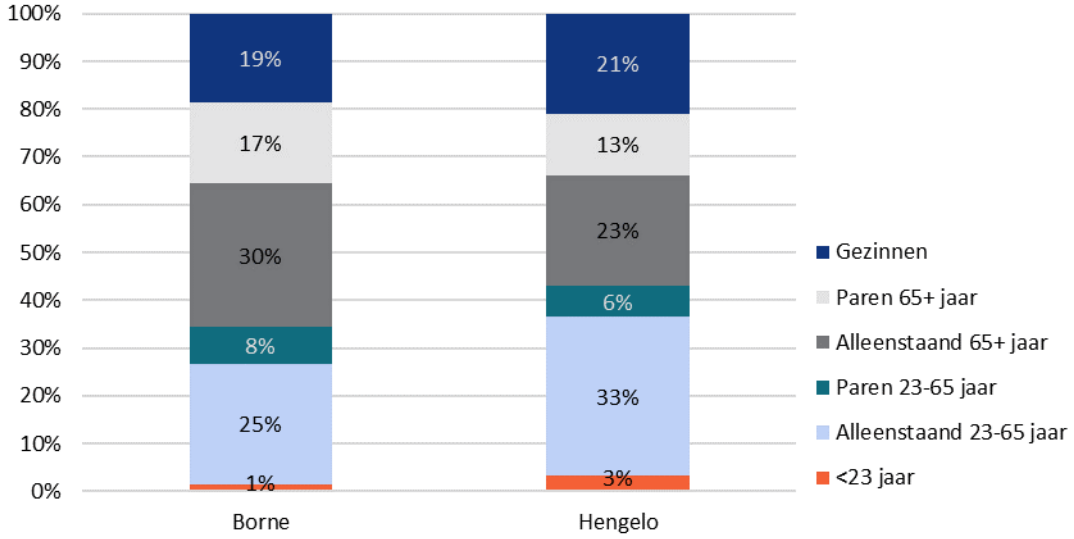


Bron: Gemeenten Hengelo en Borne, Welbions, RIGO woningmarktsimulatie

Huurders in het corporatiebezit

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

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

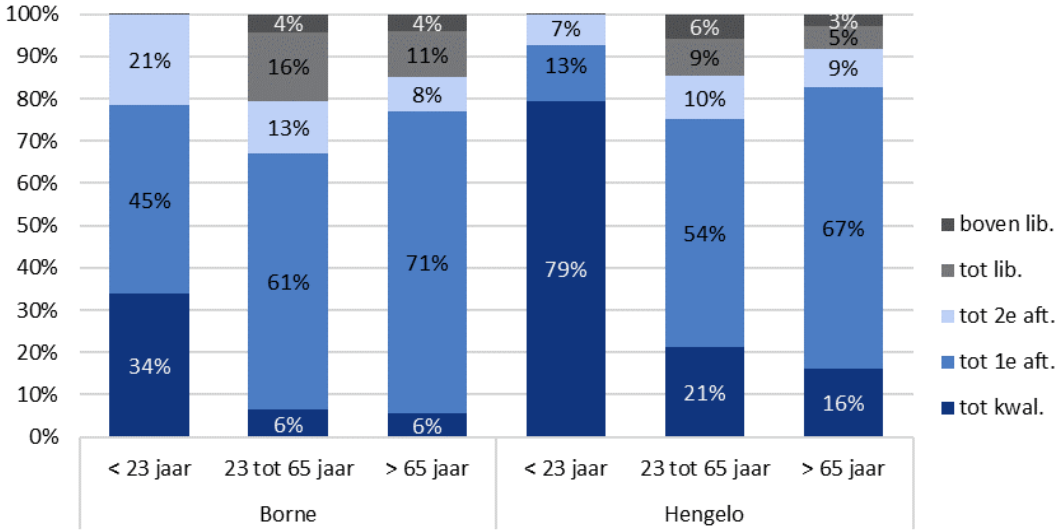


Bron: Welbions, RIGO woningmarktsimulatie

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

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

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



Bron: Welbions, RIGO woningmarktsimulatie

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

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

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

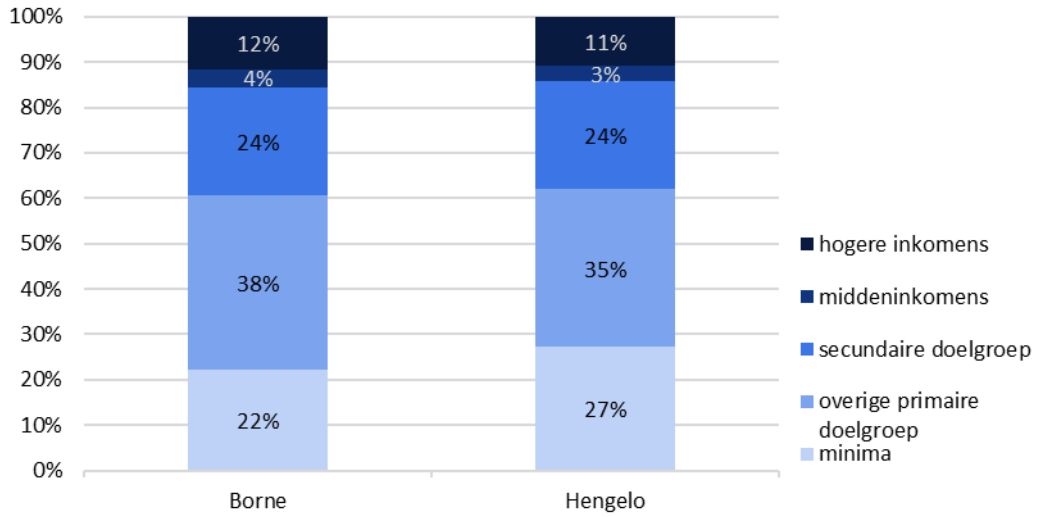
Hengelo	tot kwal.grens	tot 1e aft.grens	tot 2e aft.grens	tot lib.grens	boven lib.grens	totaal
tot 23 jaar	310	50	30	0	0	390
23 tot 65 jaar	1.460	3.710	690	600	410	6.870
vanaf 65 jaar	720	2.960	410	240	130	4.460
totaal	2.490	6.720	1.130	840	530	11.710

Bron: Welbions, RIGO woningmarktsimulatie

Goedkope scheefheid

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

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

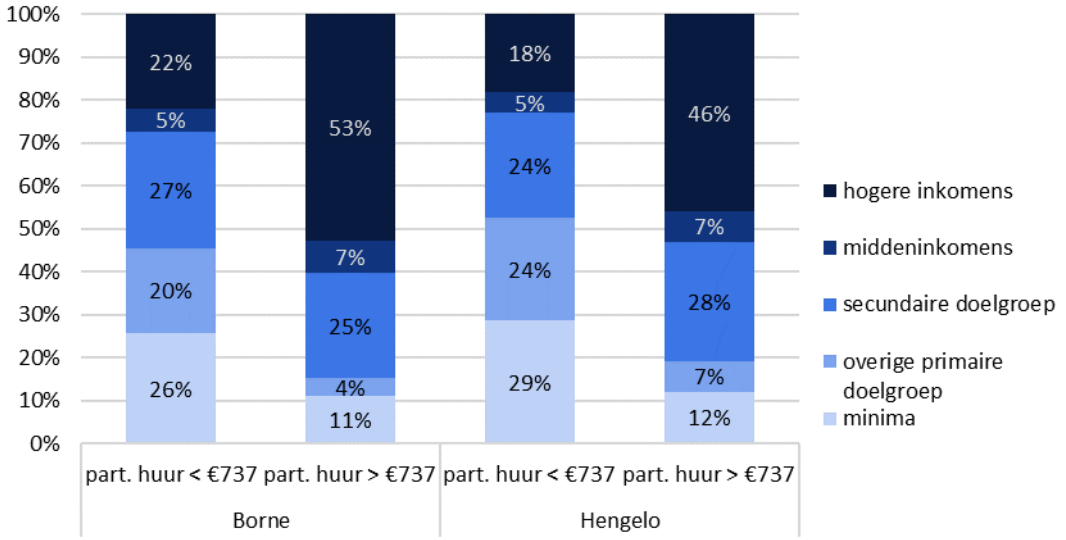


Bron: RIGO woningmarktsimulatie

Particuliere huursector

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

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



Bron: RIGO woningmarktsimulatie

3.3 Samenvatting

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

Borne

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

Hengelo

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

4 Ontwikkeling doelgroepen en hun woningbehoefte

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

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de te verwachten demografische en economische ontwikkelingen (paragraaf 4.1) en de gevolgen daarvan voor de ontwikkeling van inkomensgroepen (paragraaf 4.2) en de woningbehoefte (paragraaf 4.3). Bij de woningbehoefteraming wordt uitgegaan van constante woonpatronen, waarbij voor ouderen is gecorrigeerd voor generatieverschillen. De toekomstige veranderingen in de woningbehoefte worden daardoor in de berekeningen bepaald door veranderingen in de huishoudensamenstelling. De huishoudensamenstelling verandert als gevolg van demografie (waar het gaat om de leeftijd en het huishoudentype) en de economie (waar het gaat om de inkomens).

4.1 Ontwikkeling huishoudens tot 2040

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

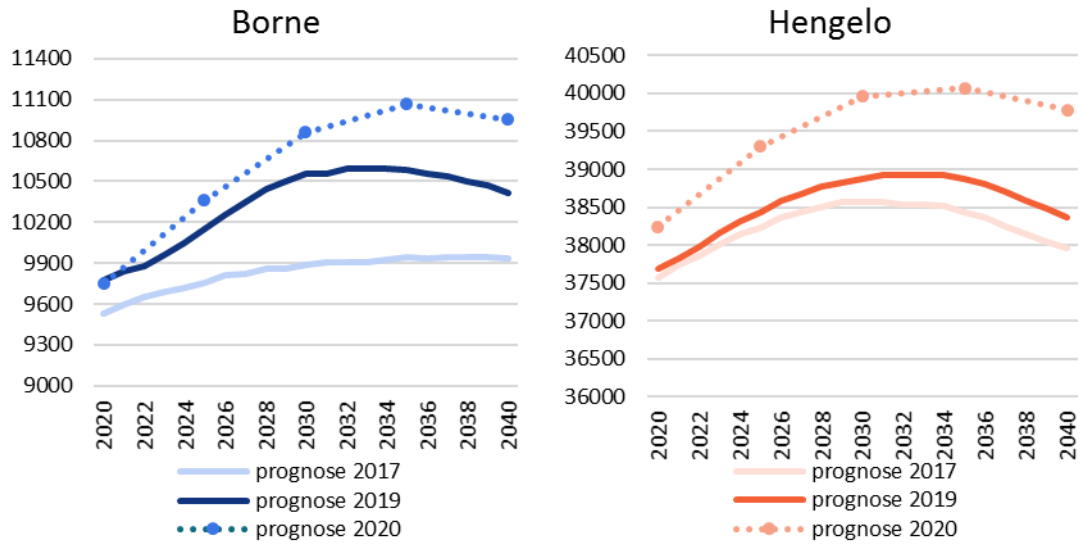
De Primosprognose

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

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

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

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



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

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

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

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

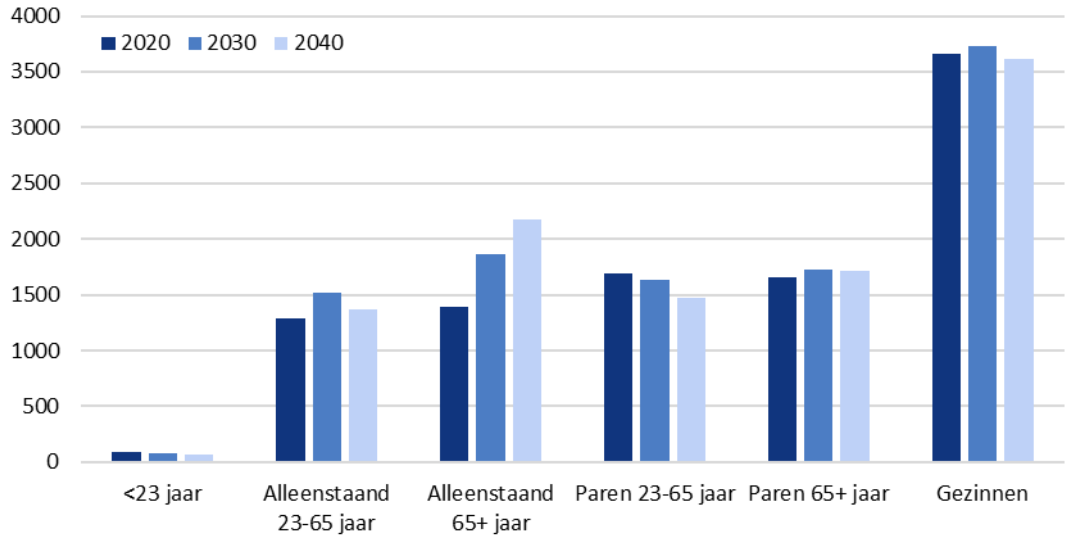
4 Ten tijde van het onderzoek was de Primosprognose 2020 nog niet beschikbaar.

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

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

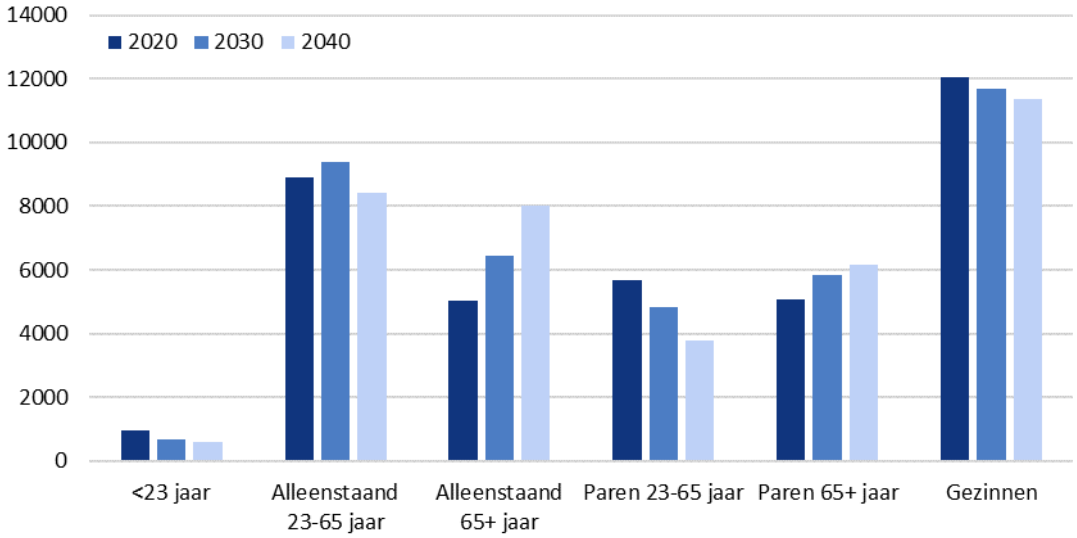
de beide gemeenten toe, terwijl het aantal stellen en gezinnen onder de 65 jaar afneemt. Dat is met name zichtbaar in de gemeente Hengelo.

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



Bron: Primosprognose 2019, bewerking RIGO

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



Bron: Primosprognose 2019, bewerking RIGO

4.2 Ontwikkeling inkomensgroepen

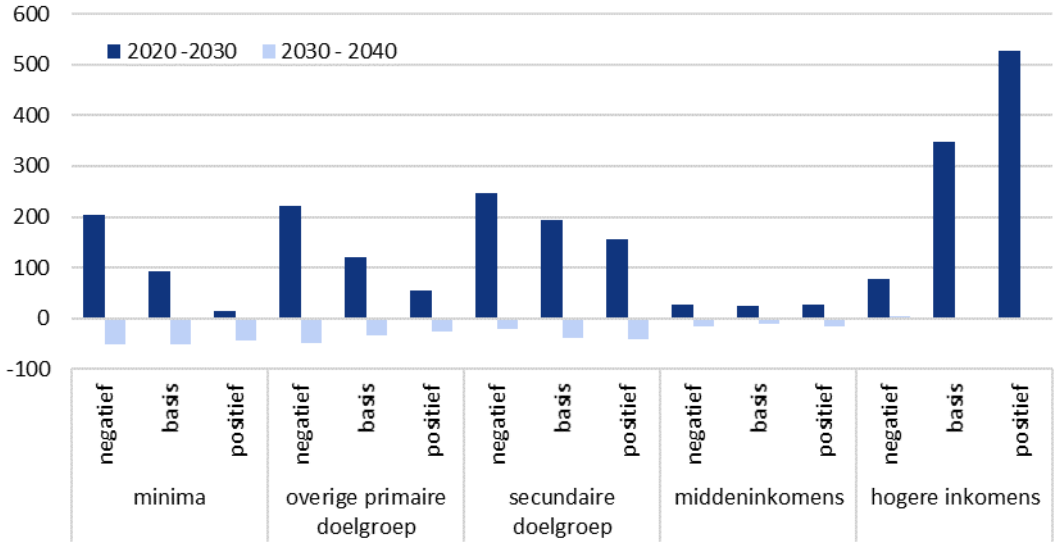
De toekomstige woningbehoefte hangt behalve van demografische ontwikkelingen ook af van de ontwikkeling van de welvaart. Dit hangt weer af van macro-economische ontwikkelingen, die lastig te voorspellen zijn. De koopkrachtontwikkeling fluctueert sterk van jaar op jaar. Vanwege deze onzekerheid werken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

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

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

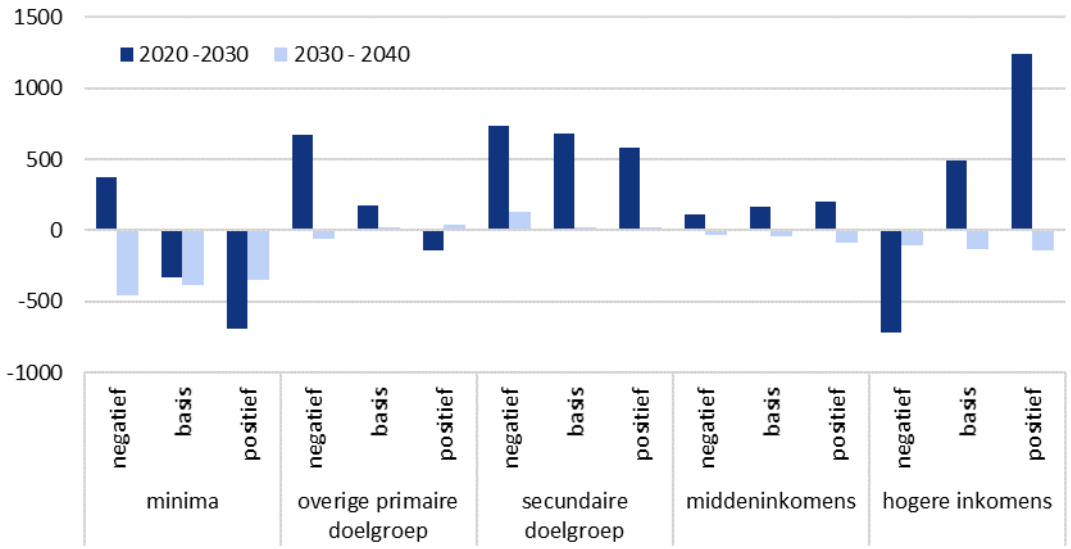
In figuur 4-4 en figuur 4-5 is de ontwikkeling van de inkomensgroepen weergegeven volgens de verschillende economische scenario's. In donkerblauw is de toename van het aantal huishoudens in de verschillende inkomensgroepen tot 2030 te zien. In lichtblauw de toe- of afname van de inkomensgroepen tussen 2030 tot 2040. Wat opvalt is de toename van het aantal huishoudens in alle inkomensgroepen tot 2030 in alle economische scenario's. Vanaf 2030 neemt het aantal huishoudens juist vaker af, voornamelijk in de primaire en secundaire doelgroep. Met name de ontwikkeling van de hogere inkomens, de minima en de rest van de primaire doelgroep verschilt per economische variant. De twee tussencategorieën variëren minder, omdat er bij een stijging van de koopkracht huishoudens in een hogere categorie belanden, maar ook instromen vanuit een lagere categorie. De doelgroep van corporaties, huishoudens met een inkomen tot € 39.055, neemt in Borne in alle scenario's toe. In Hengelo neemt met name de secundaire groep toe. Voor huishoudens met een inkomen onder het sociaal minimum en de rest van de primaire doelgroep geldt alleen een toename wanneer de economie zich negatief ontwikkelt.

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



Bron: RIGO woningmarktsimulatie

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



Bron: RIGO woningmarktsimulatie

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

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

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

Bron: RIGO woningmarktsimulatie

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

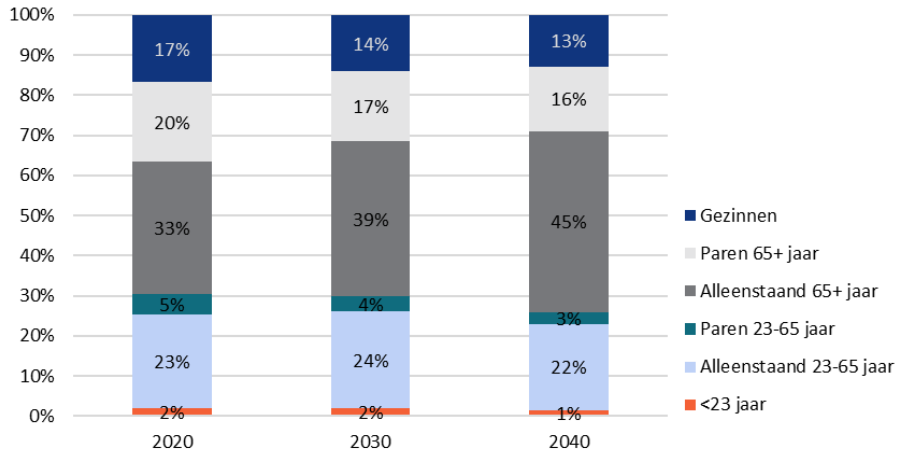
	2020	2030			2040		
		negatief	*basis*	*positief*	*negatief*	*basis*	*positief*
minima	13%	14%	12%	11%	13%	11%	10%
overige primaire doelgroep	14%	16%	14%	14%	16%	15%	14%
secundaire doelgroep	20%	21%	21%	21%	22%	21%	21%
middeninkomens	5%	5%	5%	6%	5%	5%	5%
hogere inkomens	48%	44%	47%	49%	45%	48%	50%
totaal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

Bron: RIGO woningmarktsimulatie

Ontwikkeling doelgroep

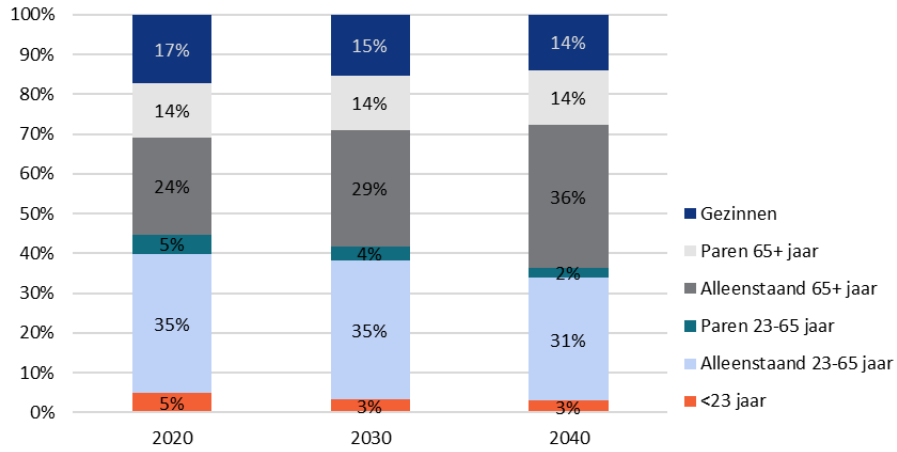
In figuur 4-6 en figuur 4-7 wordt de ontwikkeling van de samenstelling van de doelgroep tot de DAEB-grens (€39.055, prijspeil 2020) weergegeven. Zoals ook in het onderzoek in 2018 werd waargenomen, neemt het aandeel ouderen van 65 jaar of ouder (alleenstaand en paren) binnen de doelgroep flink toe. In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

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



Bron: RIGO woningmarktsimulatie

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



Bron: RIGO woningmarktsimulatie

4.3 Ontwikkeling woningbehoefte

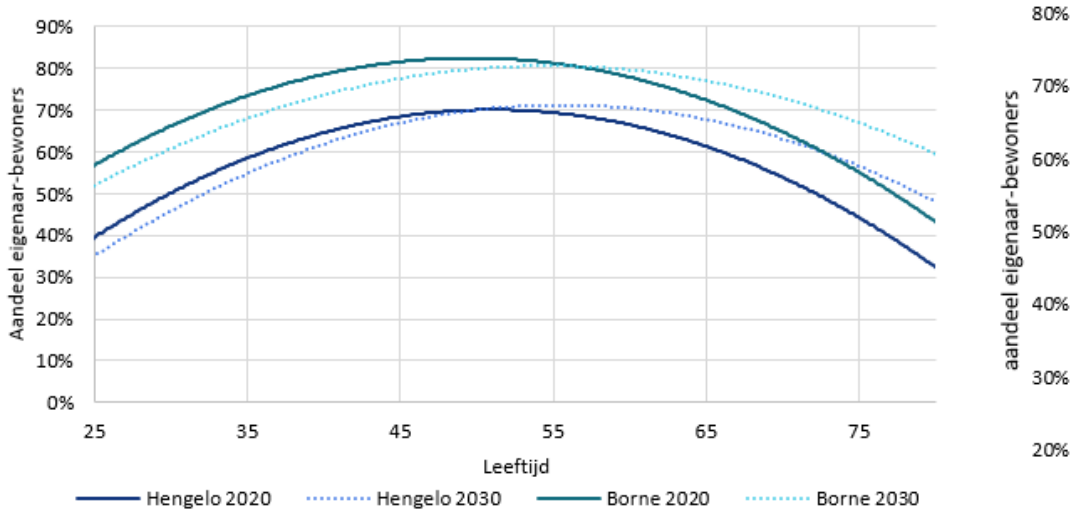
Bij de woningbehoefteraming wordt uitgegaan van constante woonpatronen. Dat betekent dat er in het model van uit wordt gegaan dat de manier waarop huishoudens, met een bepaalde samenstelling, inkomen en leeftijd, op dit moment wonen, dat in de toekomst op dezelfde manier zullen doen. Wel wordt er gecorrigeerd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

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

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

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

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



Bron: RIGO woningmarktsimulatie

Ontwikkeling woningbehoefte

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

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

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

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

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

Bron: RIGO woningmarktsimulatie

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

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

4.4 Vergelijking met regionaal woningmarktonderzoek Twente

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

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

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

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

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

Borne

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

Hengelo

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

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

4.5 Samenvatting

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

Borne

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

Hengelo

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

5 De benodigde huurvoorraad

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

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

5.1 Ontwikkeling behoefte aan corporatiewoningen

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

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

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

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

Bron: Welbions, RIGO woningmarktsimulatie

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

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

Bron: Welbions, RIGO woningmarktsimulatie

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

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

5.2 De gewenste differentiatie naar huurprijs

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

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

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

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

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

Bron: Welbions, RIGO woningmarktsimulatie

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

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

Bron: RIGO woningmarktsimulatie

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

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

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

Bron: RIGO woningmarktsimulatie

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

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

Bron: RIGO woningmarktsimulatie

5.3 Goedkope scheefheid

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

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

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

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

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

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

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

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

Bron: RIGO woningmarktsimulatie

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

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

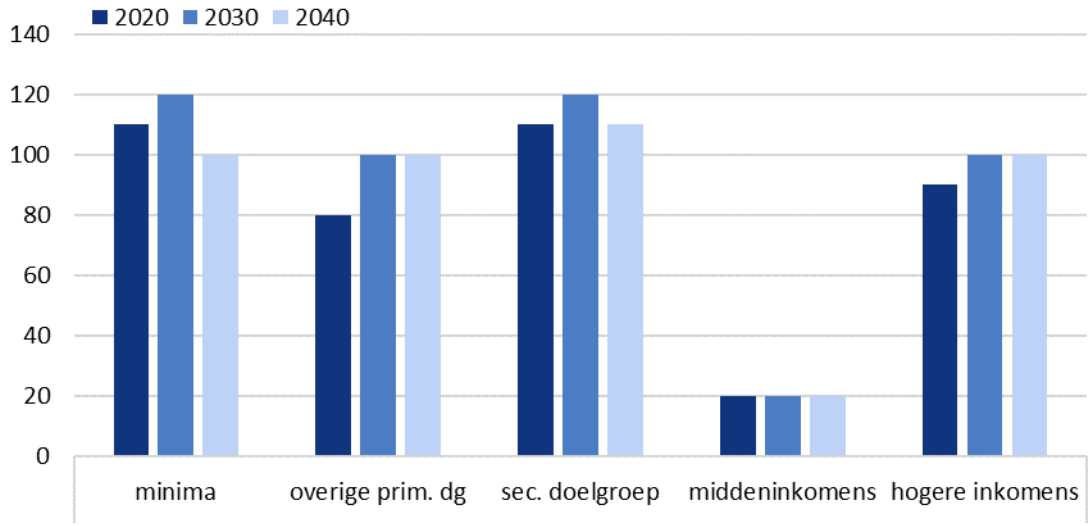
Bron: RIGO woningmarktsimulatie

5.4 Ontwikkeling behoefte aan particuliere huurwoningen

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

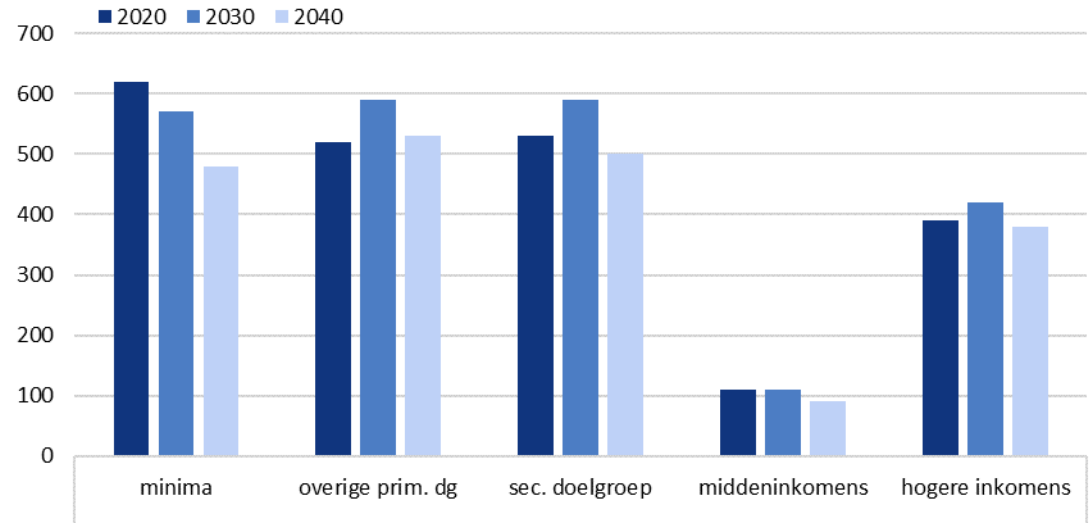
Uitgaande van de bevolkingssamenstelling in 2030 en 2040 neemt de behoefte aan particuliere huurwoningen tot de liberalisatiegrens eerst licht toe en vervolgens weer grotendeels af onder de doelgroep tot € 39.055. Deze ontwikkeling doet zich voor in beide gemeenten (figuur 5-1 en figuur 5-2). De trend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

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



Bron: RIGO woningmarktsimulatie

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



Bron: RIGO woningmarktsimulatie

5.5 Samenvatting

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

Borne

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

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

Hengelo

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

6 Woonlasten en bestedingsruimte van huurders

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

6.1 Actuele woonlasten

Onder woonlasten worden de volgende kostenposten verstaan: huur, gas, water, elektriciteit, lokale belasting en waterschapsbelasting. Onder de netto huurlasten worden de huurlasten verstaan na aftrek van een eventuele huurtoeslag die een huurder ontvangt. De primaire doelgroep komt in aanmerking voor huurtoeslag, waardoor de huurlasten van deze doelgroep lager uitvallen dan die van de andere doelgroepen.

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

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

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

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

Bron: Welbions, Gemeenten Hengelo en Borne, RIGO woningmarktsimulatie

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

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

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

Bron: Welbions, Gemeenten Hengelo en Borne, RIGO woningmarktsimulatie

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

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

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

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

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

Bron: Welbions, Gemeenten Hengelo en Borne, RIGO woningmarktsimulatie

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

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

Bron: Welbions, Gemeenten Hengelo en Borne, RIGO woningmarktsimulatie

6.2 Bestedingsruimte op basis van budgetbenadering

Binnen de budgetbenadering wordt de 'bestedingsruimte voor woonlasten' bepaald door per huishouden de overige (noodzakelijke) uitgaven van het huishoudenbudget (het maandinkomen) af te trekken. In deze studie wordt aangesloten op de referentiecijfers van het Nibud. Het Nibud levert referentiebedragen volgens twee varianten:

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

In tabel 6-5 en tabel 6-6 is de bestedingsruimte voor woonlasten weergegeven: van het besteedbaar inkomen van de huurders zijn de kosten voor het primaire levensonderhoud volgens de basis-variant en de adviesvariant afgetrokken. De verschillen tussen de basisvariant en de adviesvariant duidelijk terug te zien. Bij de basisvariant loopt de bestedingsruimte naar mate het inkomen stijgt sneller op dan binnen de adviesvariant. Dit komt omdat binnen de basisvariant de extra bestedingsruimte volledig wordt toegekend aan woonlasten. Binnen de adviesvariant wordt naarmate het inkomen stijgt een groter deel van de bestedingsruimte gereserveerd voor overige uitgaven.

tabel 6-5 Bestedingsruimte voor woonlasten van huurders van sociale huurwoningen van Welbions (tot €737) in Borne, basis- en adviesvariant, bedragen per maand (medianen) per inkomensgroep, 2020

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

Bron: RIGO woningmarktsimulatie

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

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

Bron: RIGO woningmarktsimulatie

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

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

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

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

Bron: RIGO woningmarktsimulatie

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

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

Bron: RIGO woningmarktsimulatie

6.3 Huurders met een betaalrisico

Als de woonlasten van een huishouden hoger zijn dan de bestedingsruimte van het huishouden, dan is er sprake van een betaalrisico. Een betaalrisico hoeft overigens niet te betekenen dat huurders hun woonlasten niet meer kunnen betalen. Of huishoudens betalingsproblemen hebben, is mede afhankelijk van hoe goed huishoudens met geld om kunnen gaan. Huurders kunnen verschillende manieren hebben om dit betaalrisico te ondervangen, bijvoorbeeld door te bezuinigen op overige uitgaven, financiële steun van familie of kennissen of extra inkomstenbronnen die niet in de registratiecijfers zichtbaar zijn. Ook kan er sprake zijn van een tijdelijke daling van het inkomen dat opgevangen kan worden met bijvoorbeeld spaargeld.

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

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

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

Bron: RIGO woningmarktsimulatie

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

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

Bron: RIGO woningmarktsimulatie

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

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

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

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

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

Bron: RIGO woningmarktsimulatie

6.4 Samenvatting

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

Borne

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

Hengelo

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

7 Beschikbaarheid en schaarste

In dit hoofdstuk staat de beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor doelgroepen in Hengelo en Borne centraal.

Het gaat daarbij om de vraag of er anno 2020 in de sociale huursector voldoende vrijkomend en passend aanbod is voor verschillende groepen woningzoekenden die actief op zoek zijn naar een sociale huurwoning. Daarbij is ook de vraag of er sprake is van 'schaarste'. Dit begrip speelt een belangrijke rol in de Huisvestingswet (zie kader).

Schaarste en de Huisvestingswet

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

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

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

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

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

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

7.1 Vraag en aanbod

Actief woningzoekenden

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

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

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

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

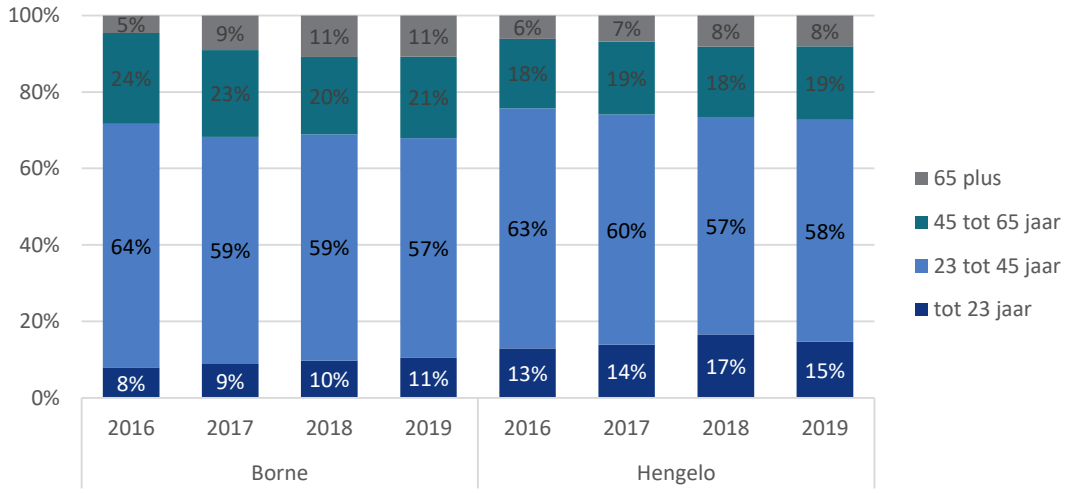
Bron: WoningNet, bewerking RIGO

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

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

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

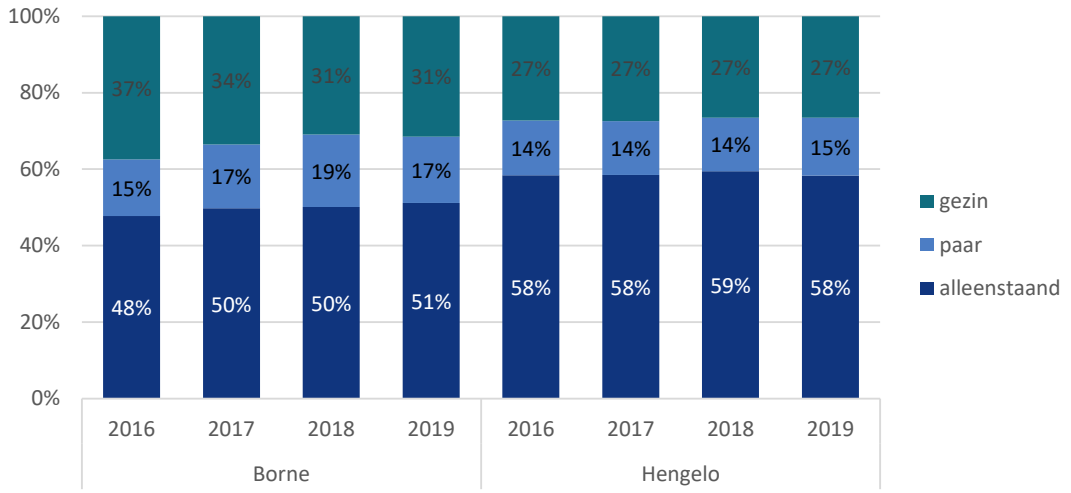
figuur 7-1 Actief woningzoekenden naar leeftijd, 2016-2019



Bron: WoningNet, bewerking RIGO

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

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



Bron: WoningNet, bewerking RIGO

Verhuringen

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

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

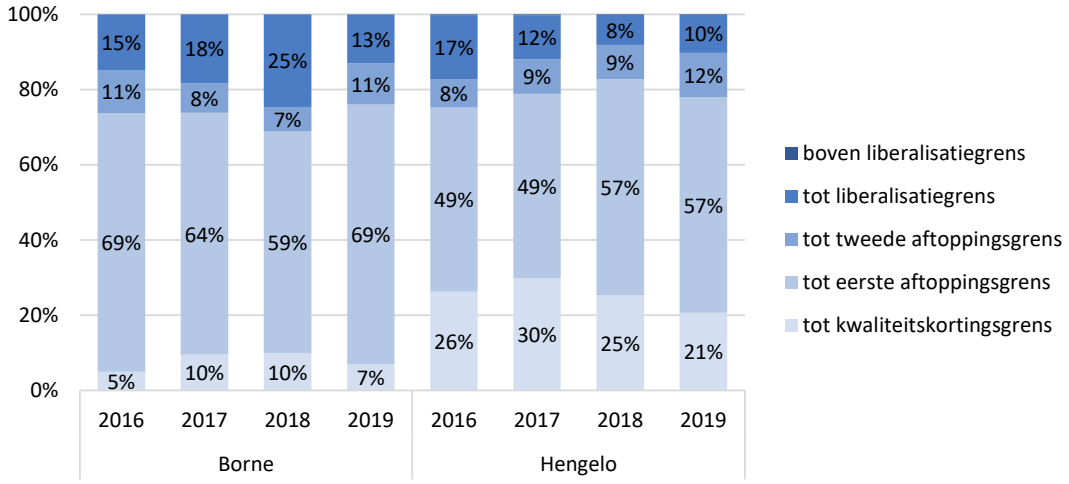
	2016	2017	2018	2019
Borne	61	126	122	100
Hengelo	933	914	849	904

Bron: WoningNet, bewerking RIGO

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

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

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



Bron: WoningNet, bewerking RIGO

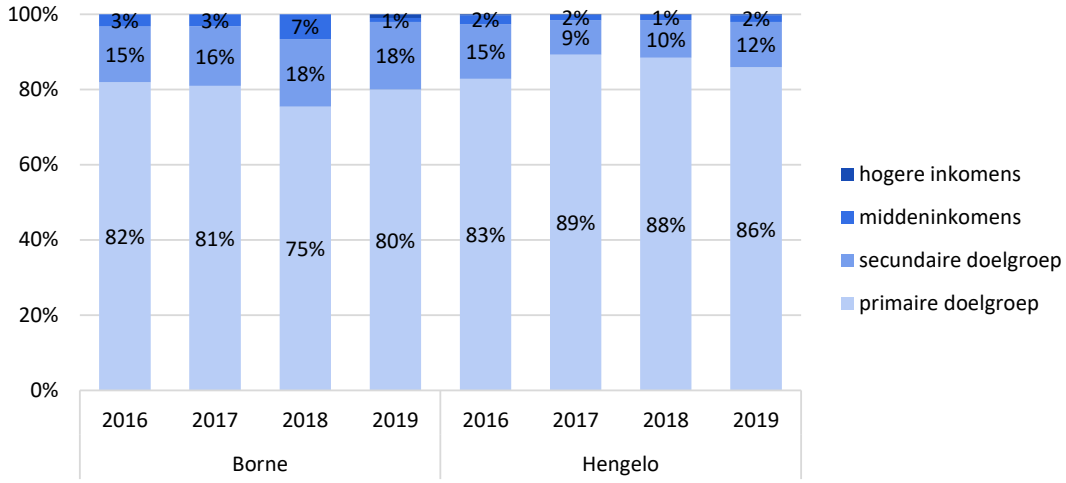
7.2 Toewijzingen

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

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

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

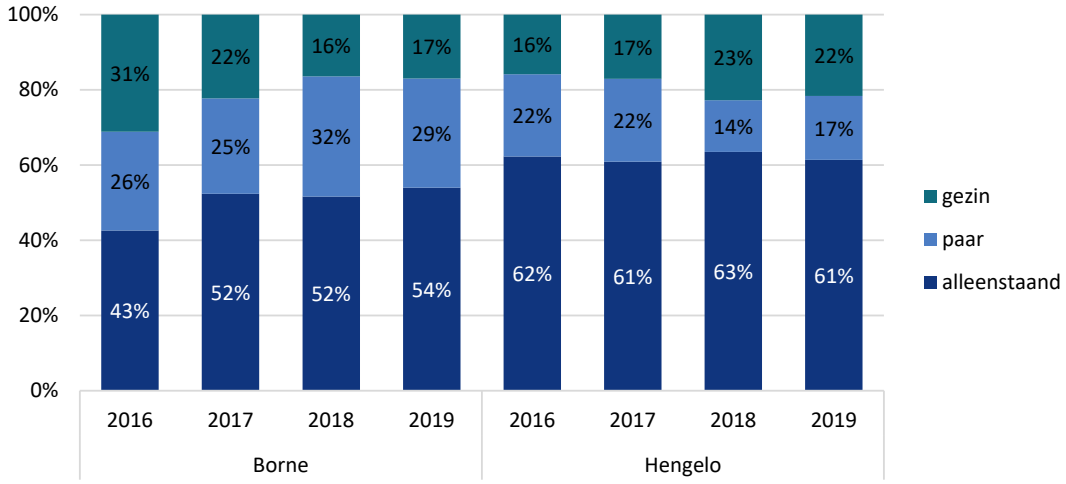
figuur 7-4 Toewijzingen naar inkomensgroep, 2016-2019



Bron: WoningNet, bewerking RIGO

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

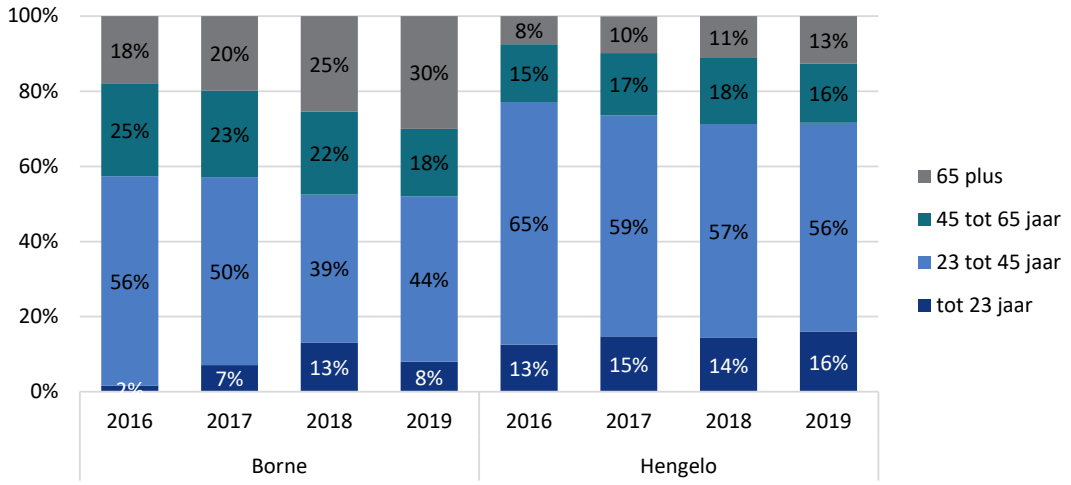
figuur 7-5 Toewijzingen naar huishoudenssamenstelling, 2016-2019



Bron: WoningNet, bewerking RIGO

De meeste verhuurde woningen in Hengelo zijn toegewezen aan huishoudens waarbij de hoofdaanvrager tussen de 23 en 45 jaar oud is (figuur 7-6). Hun aandeel is de afgelopen jaren wel gedaald. Het aandeel van 65-plussers is relatief laag, maar tussen 2016 en 2019 wel gestegen van 8% naar 13%. In Borne ligt dit aandeel hoger: 30% in 2019. Het is ook relatief sterk gestegen in de afgelopen jaren. Het aandeel van 23- tot 45-jarigen en 45- tot 65-jarigen is juist gedaald.

figuur 7-6 Toewijzingen naar leeftijd, 2016-2019



Bron: WoningNet, bewerking RIGO

7.3 Slaagkans, inschrijftijd en zoektijd

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

Slaagkansen

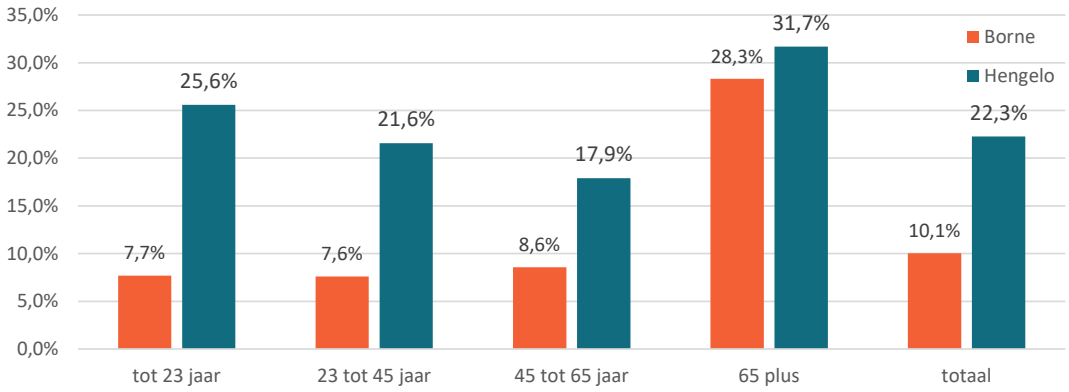
De slaagkans wordt berekend door het aantal toewijzingen te delen door het aantal actief woningzoekenden en geeft dus de verhouding weer tussen de geslaagde en de actieve woningzoekenden. De slaagkans zegt weinig over de kans van individuele woningzoekenden om een woning te vinden: die kans is immers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

In Hengelo zijn in 2019 846 woningen via advertenties[13] toegewezen, terwijl er in dat jaar 3.801 woningzoekenden actief waren. De slaagkans bedroeg dus 22,3%. In Borne zijn in 2019 99 geadverteerde woningen toegewezen op 985 actief woningzoekenden en was de slaagkans dus 10,1%. Het verschil in slaagkans tussen Borne en Hengelo wordt deels verklaard door het verschil in gemeentegrootte. Een deel van de actief woningzoekenden reageert op woningen in zowel Hengelo als Borne en telt dus in beide gemeenten mee voor de slaagkans. Omdat het aantal toewijzingen in Borne veel kleiner is dan in Hengelo, is de slaagkans (verhouding tussen geslaagden en actieven) daar automatisch lager.

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

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

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



Bron: WoningNet, bewerking RIGO

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

Inschrijftijd

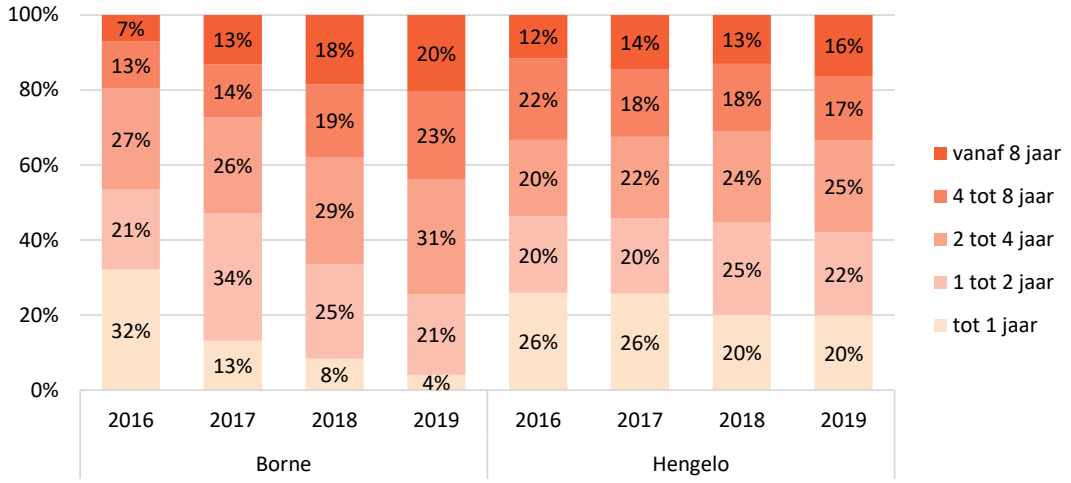
De inschrijftijd is in het aanbodmodel het criterium waarmee bepaald wordt welke woningzoekende als eerste aan de beurt komt: hoe meer inschrijftijd een woningzoekende heeft opgebouwd, hoe meer kans die maakt. In Hengelo is de gemiddelde inschrijftijd bij het accepteren van een woning in het aanbodmodel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

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

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

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

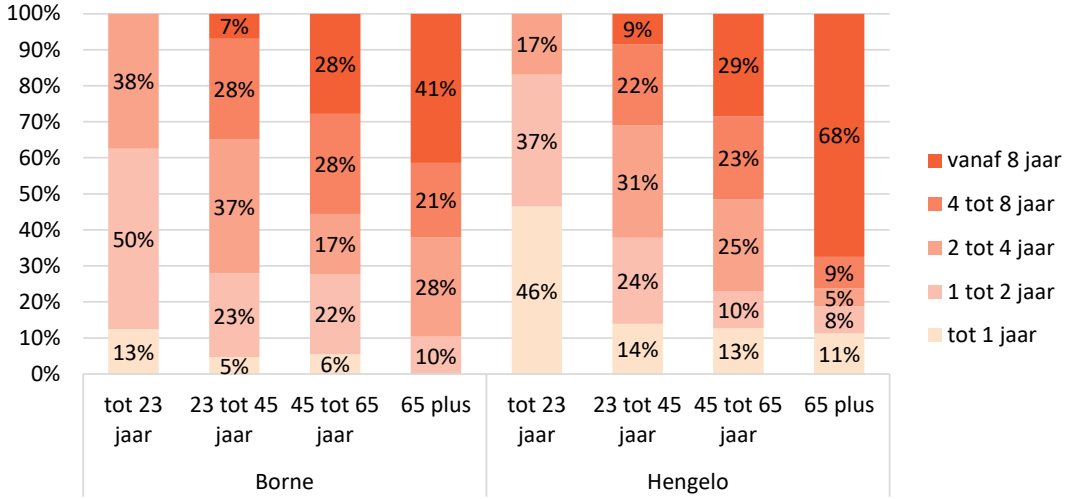
figuur 7-8 Inschrijftijd bij acceptatie van een woning (aanbodmodel en loting), 2016-2019



Bron: WoningNet, bewerking RIGO

De inschrijftijden hangen sterk samen met de leeftijd (zie figuur 7-9). Ouderen vanaf 65 jaar staan in Hengelo gemiddeld 12 jaar ingeschreven voordat zij een woning accepteren; in Borne 8 jaar. Zij schrijven zich vaak lang voordat zij willen (of moeten) verhuizen uit voorzorg in en bouwen daardoor veel inschrijftijd op. Jongeren kunnen zich pas vanaf 18 jaar inschrijven en hebben daardoor minder inschrijftijd. Bovendien zijn zij vaak actiever op zoek en minder kritisch dan ouderen. Hierdoor staan zij gemiddeld veel korter ingeschreven als zij een woning accepteren (binnen 1,5 tot 2 jaar). Gezinnen die een woning accepteren staan in Hengelo bijna twee keer zo lang ingeschreven als alleenstaanden.

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



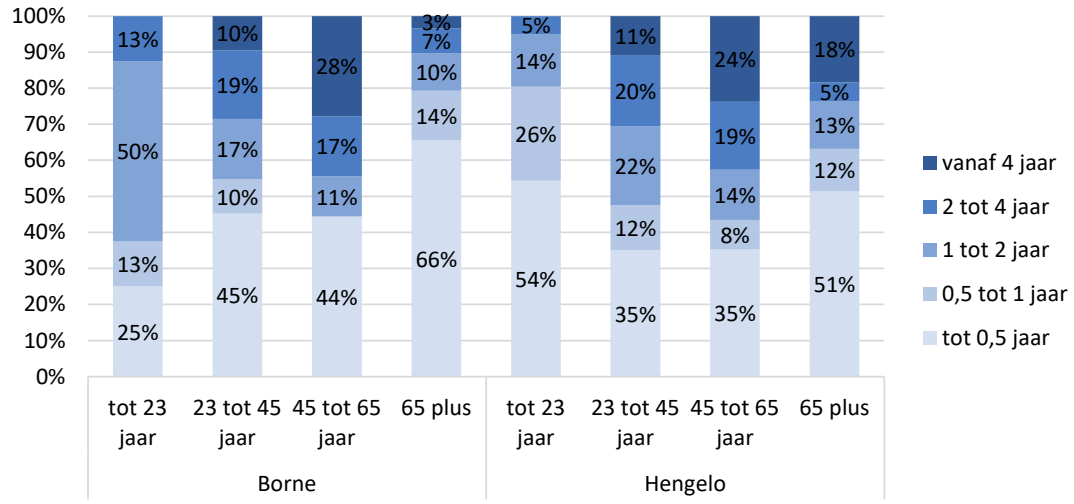
Bron: WoningNet, bewerking RIGO

Zoektijd

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

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

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



Bron: WoningNet, bewerking RIGO

7.4 Samenvatting

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

Borne

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

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

Hengelo

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

Schaarste

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

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

8 Opgave voor toegankelijk wonen en zorg

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

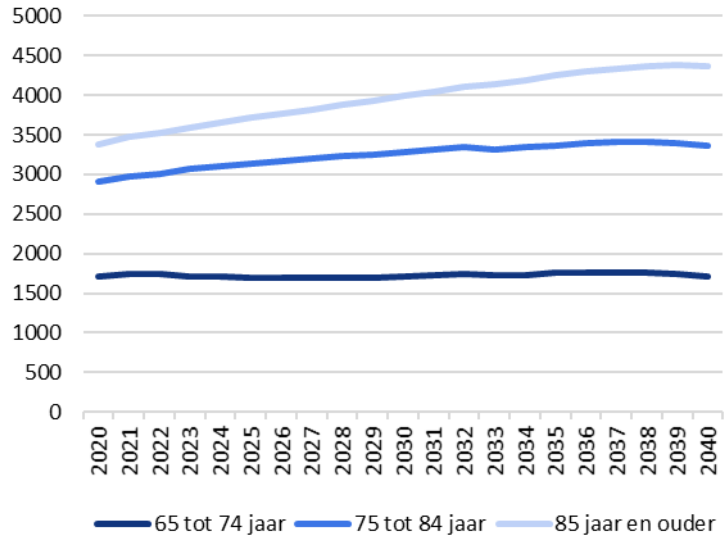
Net als in de rest van Nederland zal het aantal ouderen in Borne en Hengelo de komende jaren fors toenemen. Hierdoor gaan zij een belangrijkere rol spelen op de woningmarkt. Wonen met zorg komt steeds meer op de agenda van beleidsmakers en woningcorporaties. Dit is vooral ook van belang omdat er een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

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

8.1 Vergrijzing

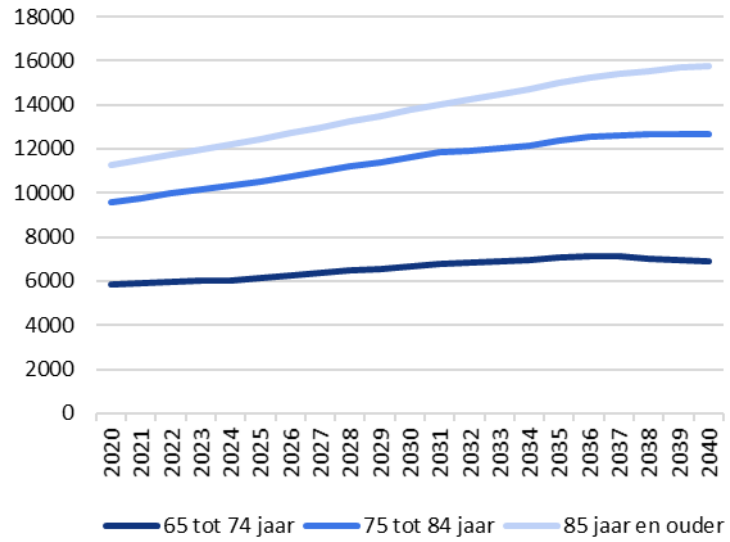
In figuur 8-1 en figuur 8-2 wordt de toename van de huishoudens van 65 jaar en ouder in de gemeente Borne en Hengelo gepresenteerd. Tot 2040 neemt in Borne het aantal huishoudens van 65 jaar en ouder met ongeveer 1.000 huishoudens toe. De groei zit met name in de leeftijdscategorieën boven de 75 jaar.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

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



Bron: ABF Primosprognose 2019, bewerking RIGO

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

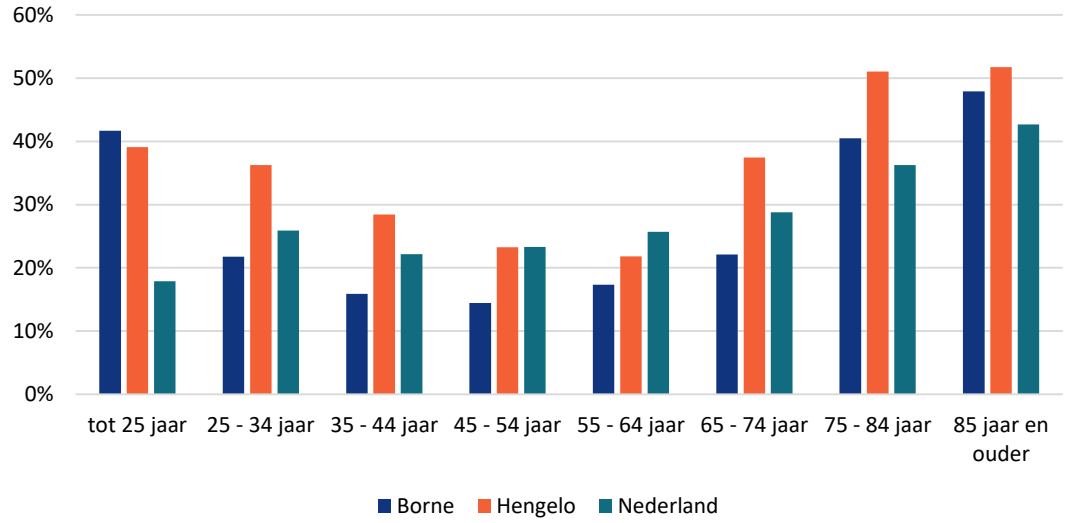


Bron: ABF Primosprognose 2019, bewerking RIGO

Huidige woonsituatie

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

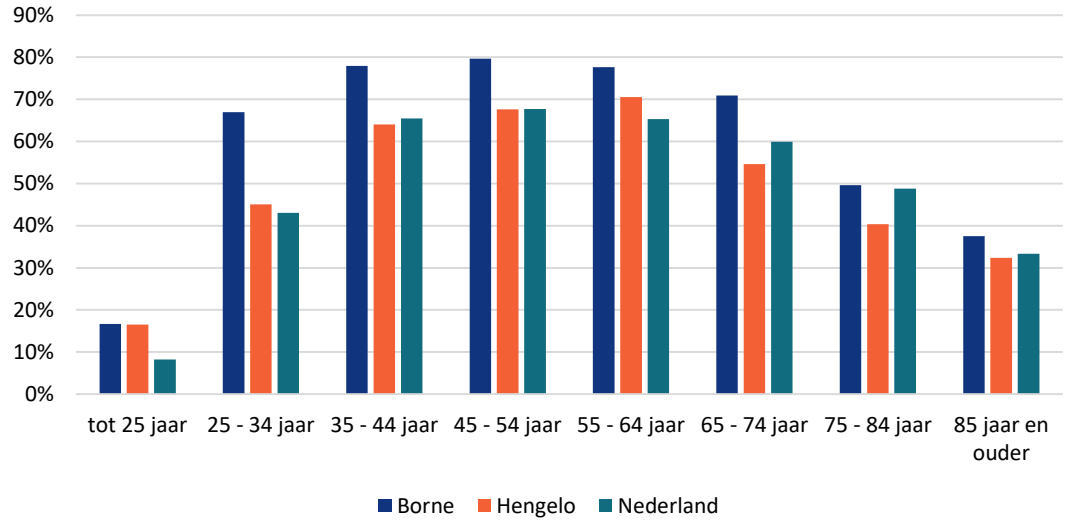
figuur 8-3 Aandeel huurders in de corporatiesector per leeftijdsklasse, in Borne, Hengelo en Nederland, 2020



Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

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

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



Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

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

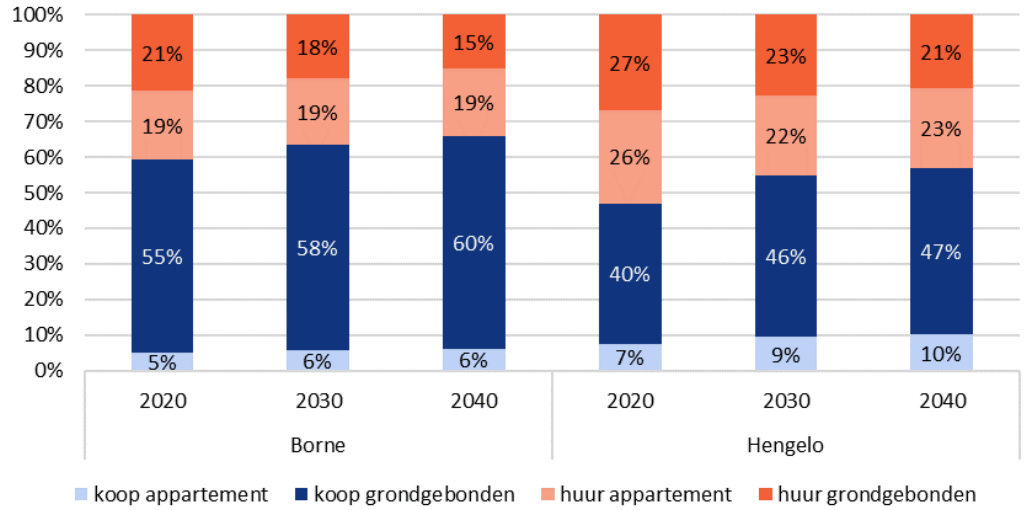
Toekomstige woonsituatie

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

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

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

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



Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

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

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

Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

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

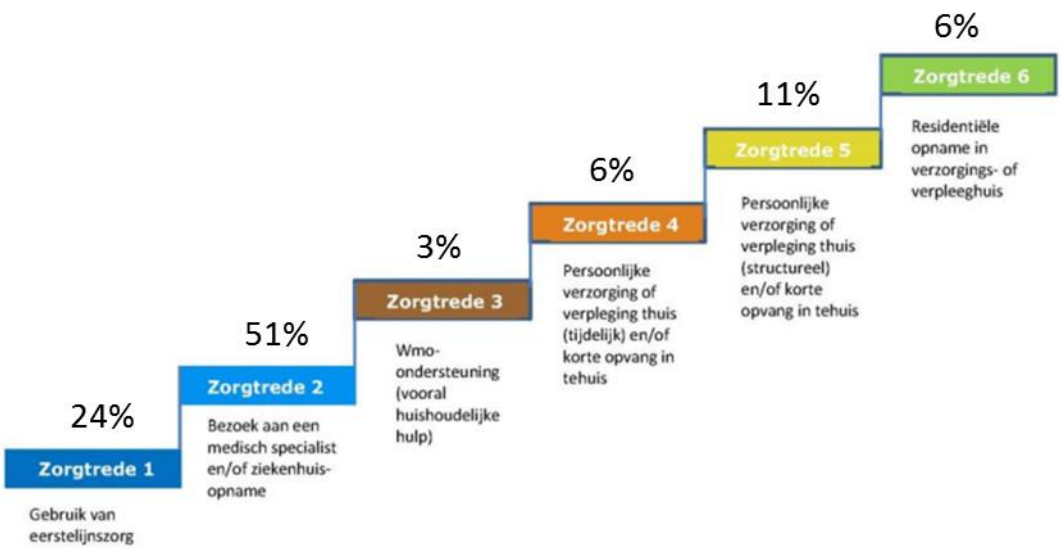
Hengelo	**2020**	**2020-2030**			**2030-2040**		
	bewoond	*negatief*	*basis*	*positief*	*negatief*	*basis*	*positief*
koop	5.230	2.060	2.260	2.410	1.340	1.370	1.380
particuliere huur	930	230	220	220	-20	-30	-20
sociale huur	4.960	210	20	-130	650	630	610
totaal	**11.120**	**2.500**	**2.500**	**2.500**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

Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

8.2 Afhankelijkheid van zorg

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

figuur 8-6 Zorgtredenmodel NZa



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

Definities Zorgtredenmodel NZa.

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

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

18 Monitor Zorg voor ouderen, NZA 2018.

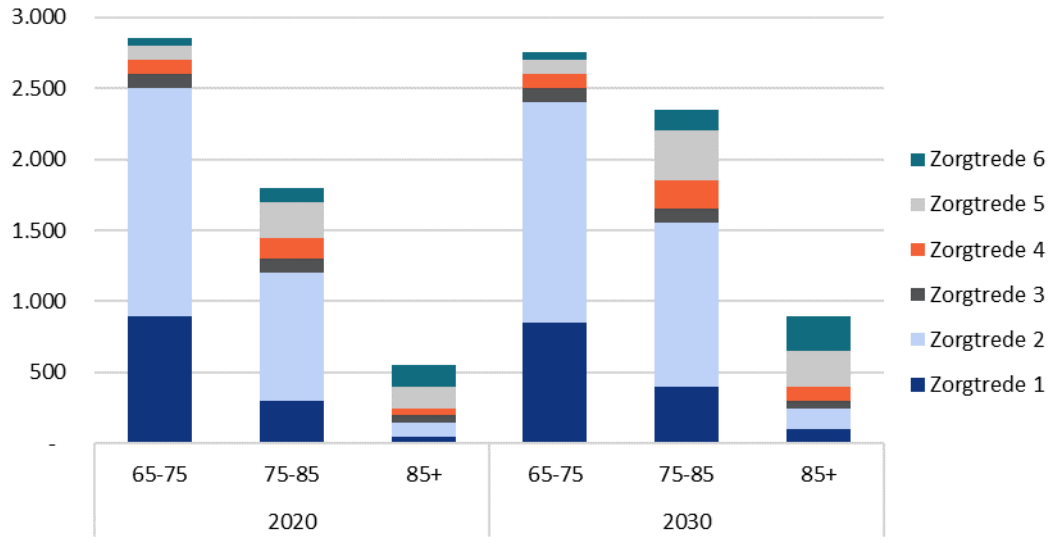
- Zorgtrede 6 zitten ouderen die zijn opgenomen in een intramurale instelling of die een 'Volledig Pakket Thuis (VPT)' ontvangen via de Wlz.

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

Bron: Companen, 2019.

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

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



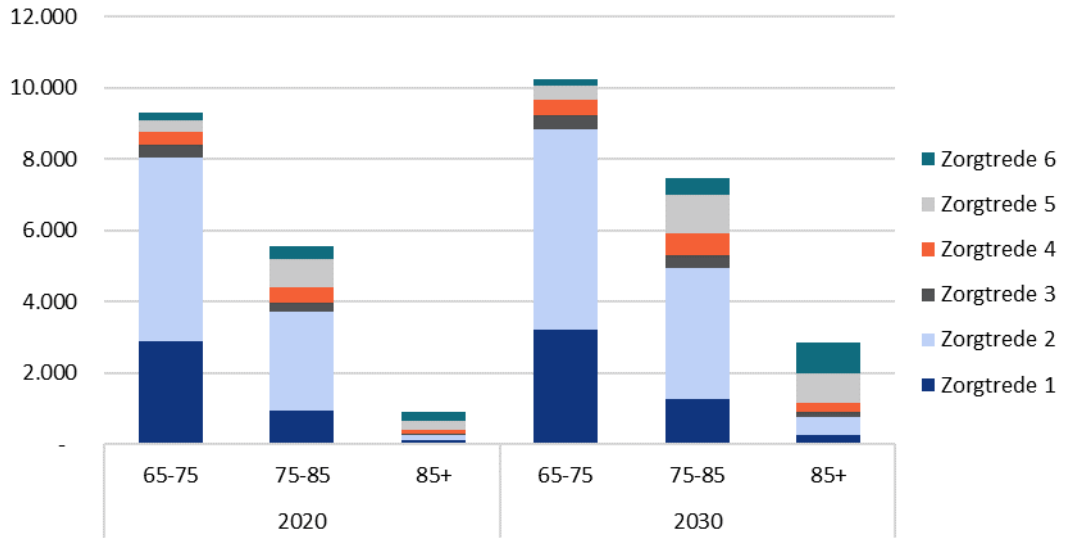
Bron: NZa 2018, ABF Primos 2019, bewerking RIGO

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

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

Bron: NZa 2018, ABF Primos 2019, bewerking RIGO

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



Bron: NZa 2018, ABF Primos 2019, bewerking RIGO

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

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

Bron: NZa 2018, ABF Primos 2019, bewerking RIGO

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

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

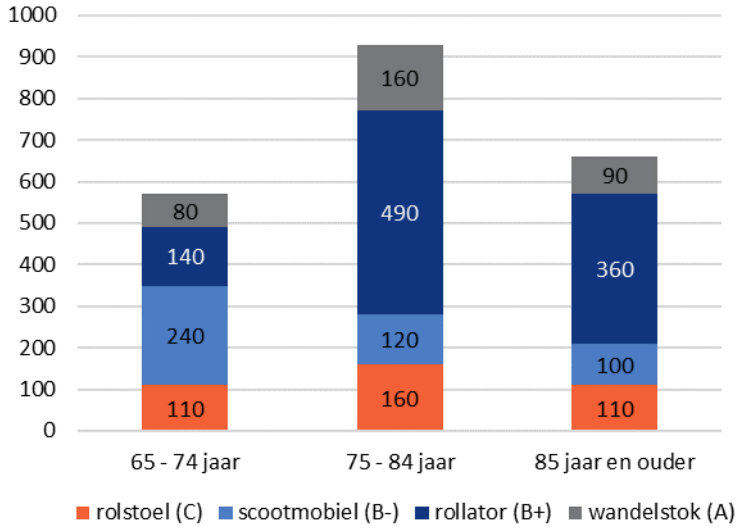
8.3 Mobiliteit en toegankelijkheid

De toename van het aantal ouderen en het feit dat ouderen langer thuis blijven wonen, zal samengaan met een toenemend benodigd aantal aanpassingen aan de bestaande voorraad. Er zullen trapliften worden toegevoegd, drempels worden weggenomen en badkamers worden aangepast. Door dit type maatregelen zijn veel ouderen in staat om in de huidige woning te blijven wonen. Het merendeel zal daarvoor kiezen, terwijl een ander deel op zoek zal gaan naar een kleinere gelijkvloerse woning of ouderenwoning.

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

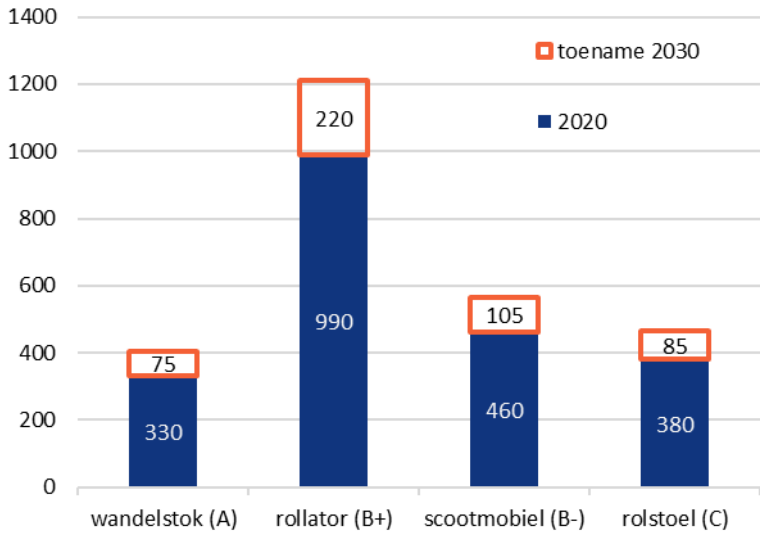
In beide gemeenten zijn inwoners met een rollator de grootste groep en wordt daar ook de grootste toename verwacht. Voor de andere mobiliteitsbeperkingen wordt ook een groei verwacht. Afhankelijkheid van een rollator heeft ook consequenties voor de woning. Tenminste zijn er aanpassingen in de woning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

figuur 8-9 Huishoudens met mobiliteitsbeperkingen in Hengelo, 2020



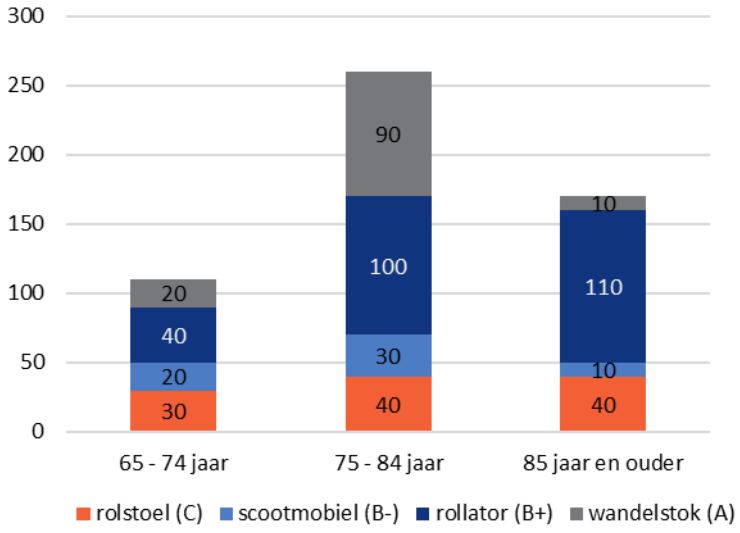
Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

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



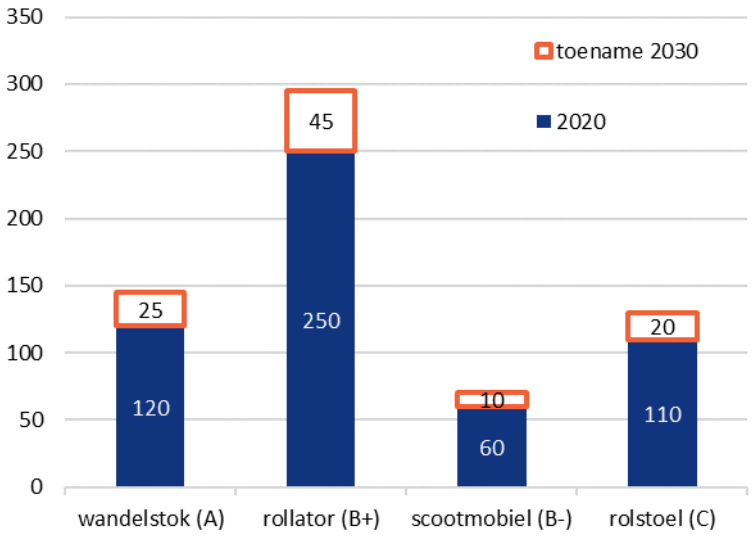
Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

figuur 8-11 Huishoudens met mobiliteitsbeperkingen in Borne, 2020



Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

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



Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

8.4 Verwachte behoefte ouderenwoningen

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

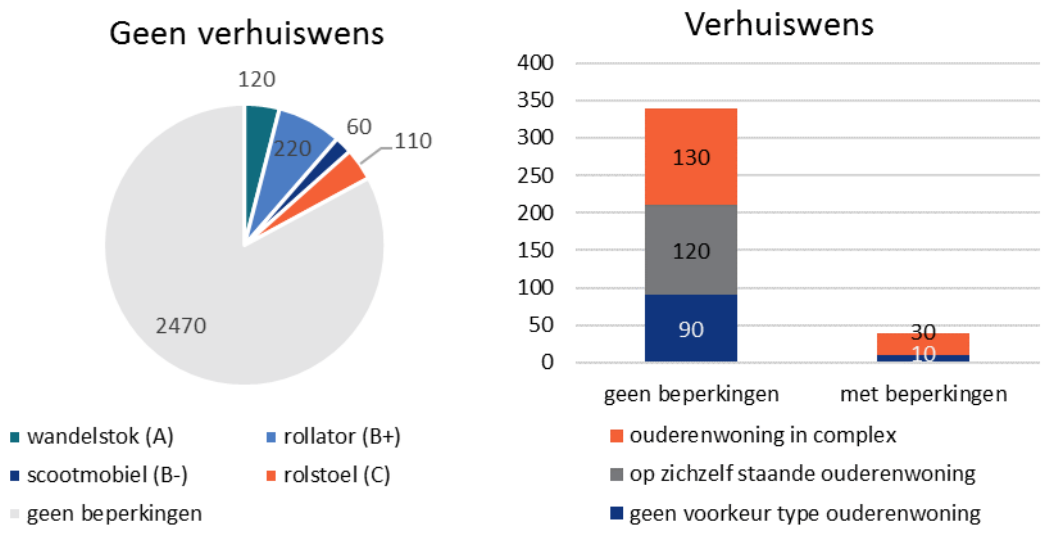
Verhuiswensen

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

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

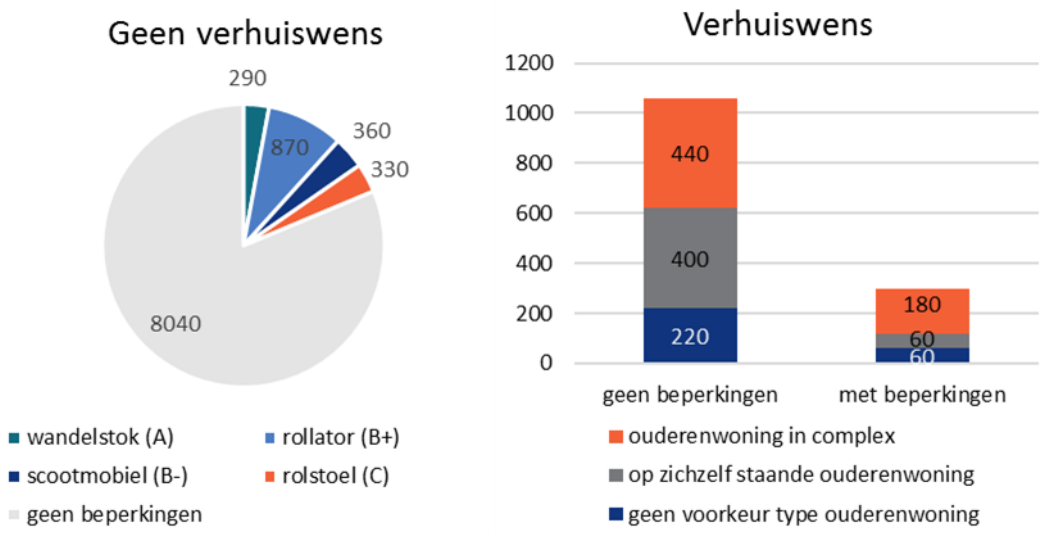
Van de huishoudens met een lid met een mobiliteitsbeperking wil de meerderheid naar een ouderenwoning in een complex. Voor huishoudens zonder beperkingen geldt dat ongeveer 40% een woning in een ouderencomplex zoekt en nog eens 40% een zelfstandige ouderenwoning. Naast de actuele verhuiswensen van ouderen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

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



Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

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



Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

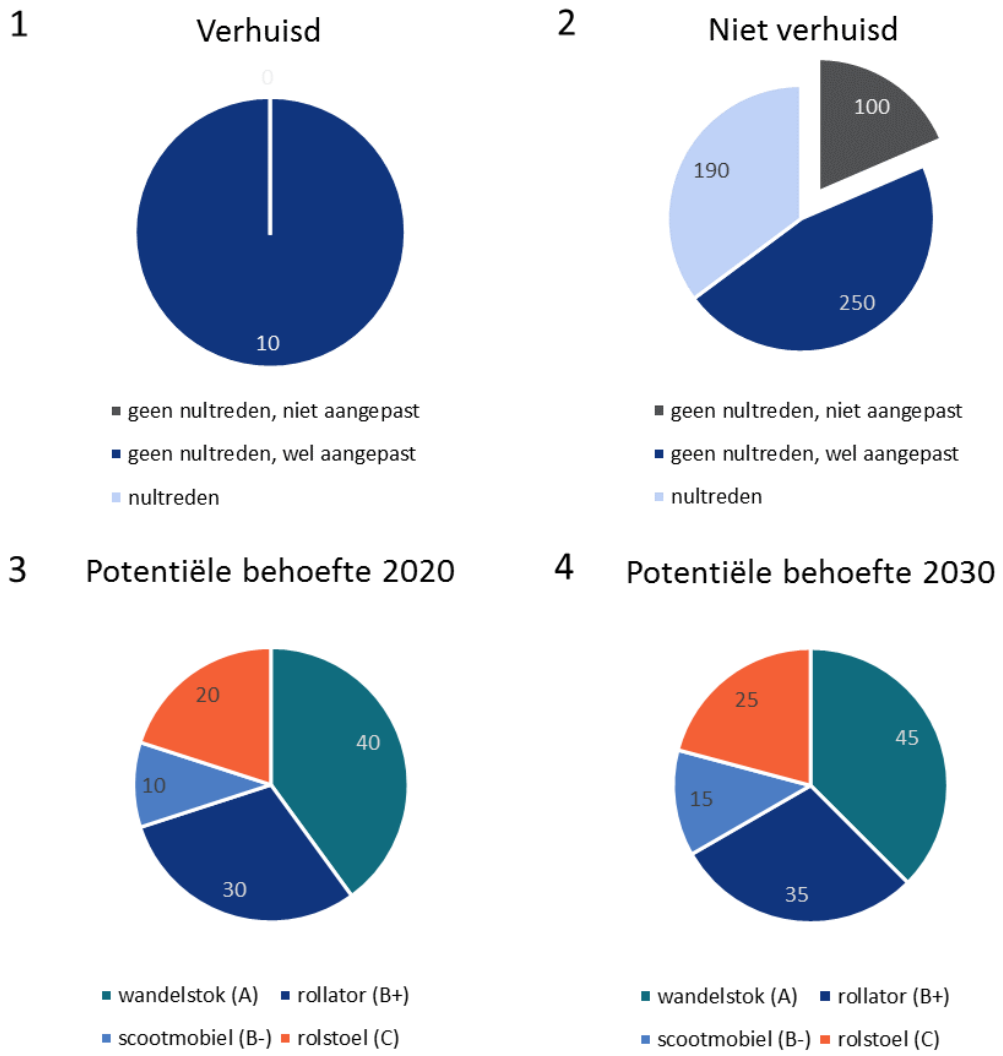
Behoefte aan ouderenwoningen in Borne

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

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

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

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



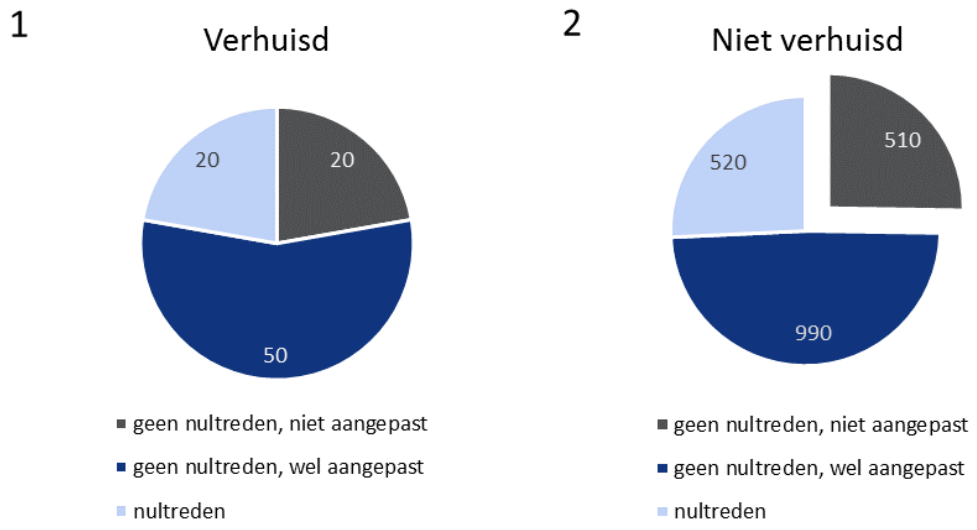
Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

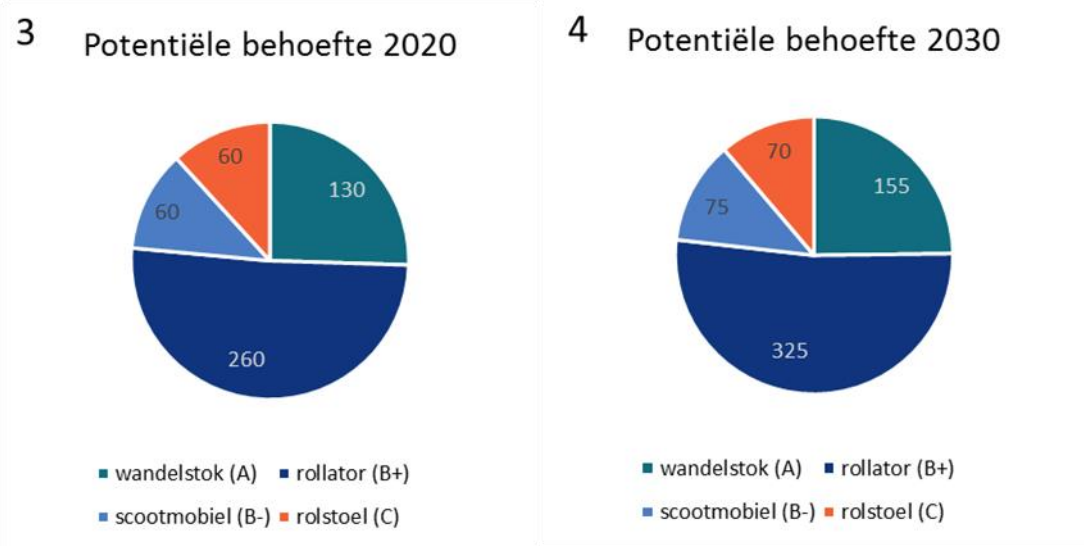
Behoefte aan aangepaste ouderenwoningen in Hengelo

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

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

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





Bron: RIGO Woningmarktsimulatie

8.5 Samenvatting

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

Borne

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

Hengelo

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

9 Beleidsmatige consequenties

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

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

9.1 Huidige situatie

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

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

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

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

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

9.2 Uitdagingen

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

Economische onzekerheid

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

Groei en krimp

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

Vergrijzing

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

Verduurzaming

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

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

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

9.3 Van woningbehoefte naar beleidsmatige opgave

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

Wat zegt de woningbehoefte?

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

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

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

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

Beleidsscenario 1: bestendigen huidige situatie

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

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

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

Bron: RIGO woningmarktsimulatie

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

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

Beleidsscenario 2: voorsorteren op krimp

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

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

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

Bron: RIGO woningmarktsimulatie

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

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

Beleidsscenario 3: minder krimp in de corporatiesector in Hengelo

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

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

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

Bron: RIGO woningmarktsimulatie

9.4 De goedkope huurvoorraad in Hengelo

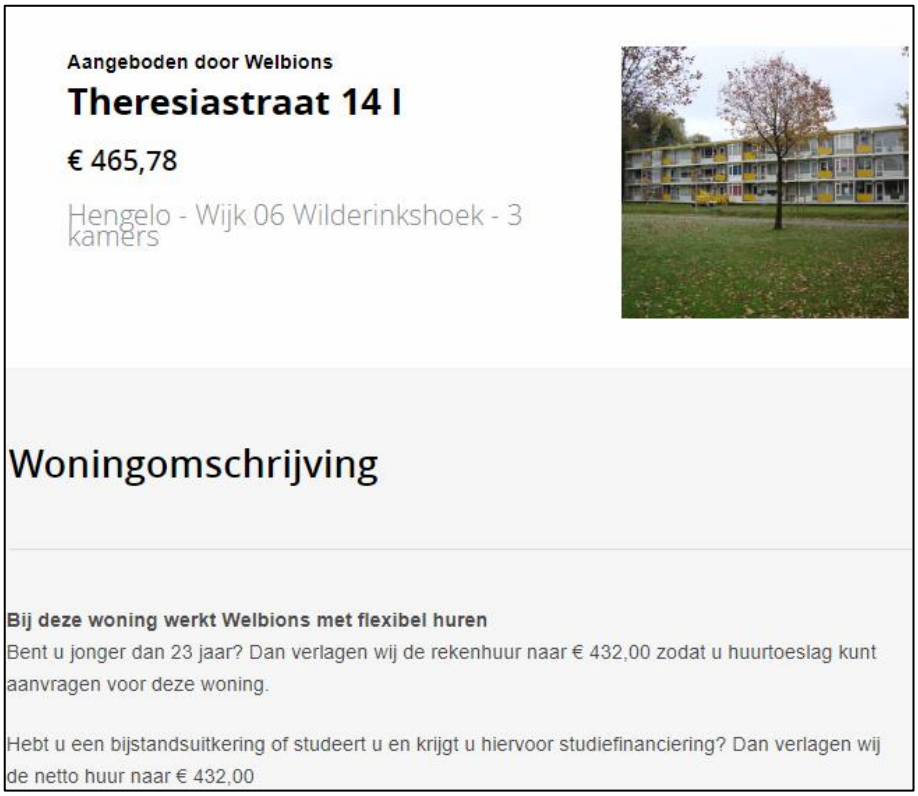
In de woonvisie heeft de gemeente Hengelo ingezet op het gelijk houden van de sociale huurvoorraad, inclusief het op peil houden van de goedkope huurvoorraad, met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens (€432,51, prijspeil 2020). Op dit moment bestaat de goedkope voorraad uit 3.050 woningen, waarvan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

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

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

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

figuur 9-1 Voorbeeldadvertentie



Bron: www.woningnethengeloborne.nl

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

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

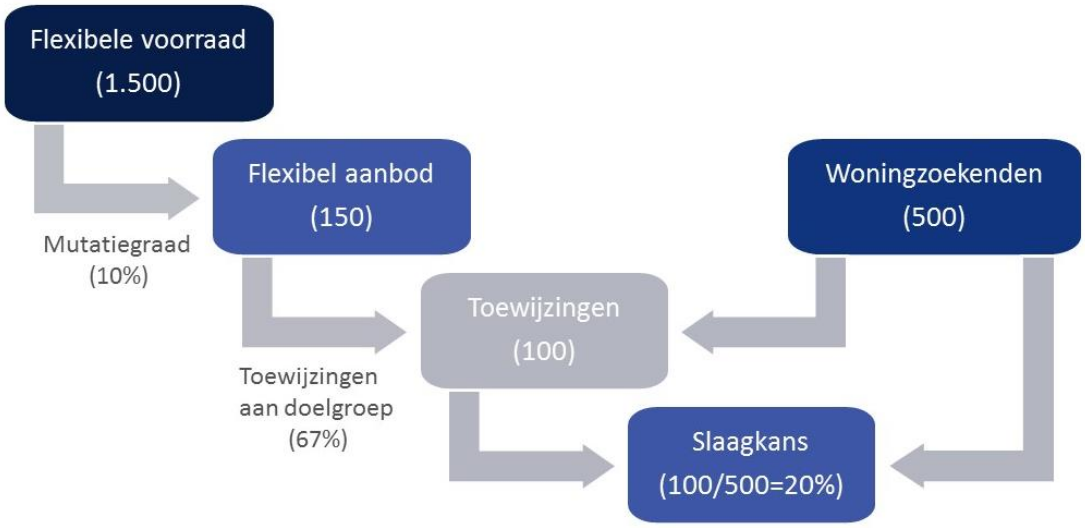
Voorbeeldberekening

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

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

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

figuur 9-2 Sturen op slaagkansen via flexibel huurbeleid



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