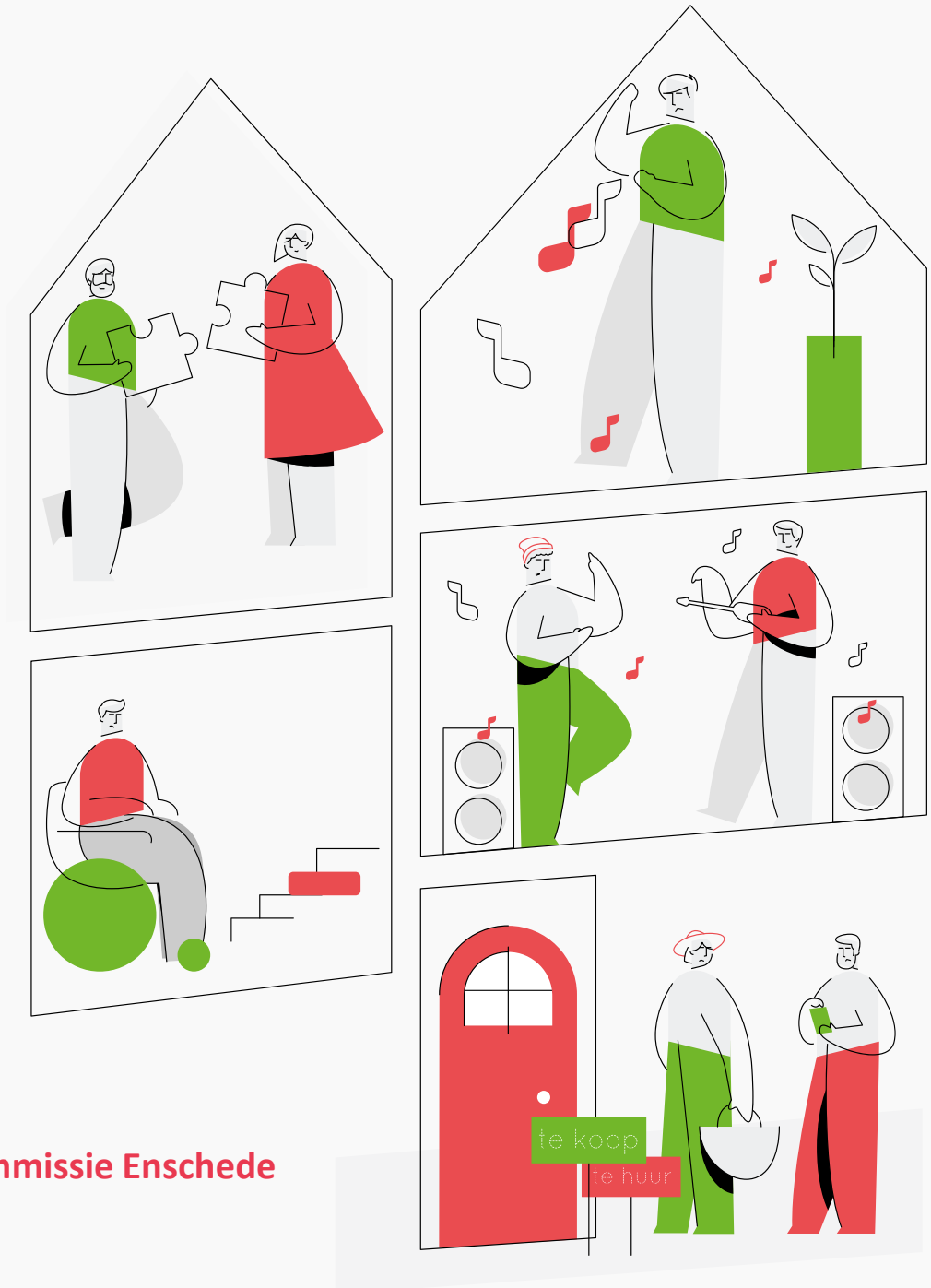
COMPANEN

Onderzoek Wonen



Rekenkamercommissie Enschede

15 november 2022

Eindconcept

Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

DATUM	15 november 2022
TITEL	Onderzoek Wonen
OPDRACHTGEVER	Rekenkamercommissie Enschede
AUTEUR(S)	Jeroen Lijzenga Menno van Setten
PROJECTNUMMER	153.103
STATUS	Eindconcept

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Inhoud

Samenvatting, conclusies en aanbevelingen **5**
Aanleiding en vraagstelling 5
Ambities en woningmarktontwikkelingen 5
Ontwikkelingen in de afgelopen jaren 8
Aanbevelingen 12

1 Aanleiding en vraagstelling onderzoek **15**
1.1 Aanleiding en vraagstelling 15
1.2 Onderzoeksvragen 15
1.3 Leeswijzer 16

2 Ambities en woningmarktontwikkelingen **17**
2.1 Ambities ten aanzien van het wonen in Enschede 17
2.2 Vergelijking ambities en ontwikkelingen op de woningmarkt 18
2.3 Beschouwingen op de woningmarkt en het gemeentelijk woonbeleid 21

3 Sturingsmogelijkheden op de woningmarkt **26**
3.1 Instrumenten van de gemeente 26
3.2 De gemeente als overheid (publiekrecht) 26
3.3 De gemeente als contractpartner (privaatrecht) 34
3.4 De gemeente als beïnvloeder (communicatieve instrumenten) 37
3.5 Huur- en koopcontracten 37
3.6 Invloed Rijksoverheidsbeleid op de woningmarkt in Enschede 39

4 Ontwikkeling van de bevolking en de woningvoorraad in de afgelopen jaren **41**
4.1 Demografische ontwikkelingen op gemeenteniveau 41
4.2 Demografische ontwikkelingen op wijkniveau 45
4.3 Ontwikkeling woningvoorraad op gemeenteniveau 50
4.4 Ontwikkeling woningvoorraad op wijkniveau 53
4.5 Energetische kwaliteit van de woningvoorraad 54
4.6 Levensloopgeschiktheid van de woningvoorraad 57

5 Doorstroming op de Enschedese woningmarkt **60**
5.1 Ontwikkelingen koopmarkt 60
5.2 Ontwikkelingen huurmarkt 63
5.3 Verhuisbewegingen 68

6 Toekomstige ontwikkeling van vraag en aanbod **10**
6.1 Verhuisgeneigdheid en verhuismotieven 10
6.2 Verwachte ontwikkeling van vraag en aanbod 14

Bijlage 1: Databronnen **18**

Bijlage 2: Omschrijving onderzoeksmethoden **19**

Bijlage 3: Wijken in Enschede **21**

Bijlage 4: Verdiepende analyses hoofdstuk 4 **22**

Bijlage 5: Verdiepende analyses hoofdstuk 5 **30**

Bijlage 6: Begrippenlijst **31**

Samenvatting, conclusies en aanbevelingen

Aanleiding en vraagstelling

In het jaarplan 2021 van de Rekenkamercommissie Enschede (Rkc) is een onderzoek naar wonen opgenomen. Het onderzoek moet een beeld geven van de effecten van het gevoerde woonbeleid op de doorstroming in de stad en bevolkingssamenstelling van de stad, zoals die blijken uit de ontwikkelingen die zich in de afgelopen periode op de woningmarkt in Enschede hebben voorgedaan. Het onderzoek moet de Rkc inzicht geven in de effectiviteit van het gevoerde woonbeleid en moet de gemeenteraad in staat stellen na te gaan of de ambities uit het vastgestelde woonbeleid ook op de langere termijn haalbaar lijken. Dat betekent dat het onderzoek niet alleen terug kijkt, maar ook een verkenning geeft van de nabije toekomst op basis van de recente trends en ontwikkelingen. Welke woningen moeten worden gebouwd om de gemeentelijke ambities om te groeien naar 170.000 inwoners te realiseren? Wat moet de gemeente bieden om voor de gemeente belangrijke hoogopgeleide vestigers te trekken?

De Rekenkamercommissie heeft de volgende onderzoeksvragen benoemd:

- Hoe heeft de bevolkingssamenstelling van Enschede zich in de periode 2010 – 2022 ontwikkeld?
- Hoe zit het huizenbestand van de gemeente Enschede eruit?
- Hoe verloopt de doorstroming op de woningmarkt?
- Welke mogelijkheden heeft de gemeente om te sturen op inwoneraantal, bevolkingssamenstelling en doorstroming op de woningmarkt?

Ambities en woningmarktontwikkelingen

De Woonvisie 2019 is voor het eerst door de gemeenteraad van Enschede vastgesteld in juni 2019 en herzien in december 2020. De Woonvisie richt zich primair op de periode tot 2030. De overkoepelende ambitie is om te groeien naar 78.000 woningen voor 170.000 inwoners. Ten tijde van het opstellen van de Woonvisie 2019 waren er 75.000 woningen voor 159.000 inwoners.

- De belangrijkste thema's van de Woonvisie 2019 zijn:
  - **Het aantrekken en vasthouden van talent.** Dit thema gaat vooral over (internationale) studenten en afgestudeerden. Door passend woningaanbod moeten meer mensen uit deze doelgroep in Enschede gaan wonen en ook blijven.
  - **Een duurzame groene stad.** Het doel is om als gemeente klimaatneutraal te worden. In 2050 moeten alle woningen van het aardgas af. Om dit te bereiken werkt de gemeente samen met de corporaties en de eigenaren van de koopwoningen.
  - **Een samenleving waar iedereen mee kan doen.** Alle inwoners moeten passende woonruimte kunnen vinden. Bijzondere aandacht is er voor inwoners met een laag inkomen, ouderen en inwoners met een (tijdelijke) ondersteunings- en zorgvraag. Dit vraagt om voldoende woningaanbod in wijken en buurten.
  - **Samenwerking met woningcorporaties.** De corporaties zijn belangrijke partners in de stad omdat zij huizen bouwen voor mensen met lagere inkomens. Met corporaties gaat de gemeente onder andere:
    - > nieuwe vormen ontwikkelen van woon-zorg combinaties;
    - > onderzoek doen naar nieuwe standplaatsen voor woonwagenbewoners;
    - > maatwerk leveren in huisvesting van statushouders;

> jaarlijkse prestatieafspraken met corporaties en huurdersverenigingen maken.

– **Passende woningbouwprogrammering.** De gemeente wil goed in de gaten blijven houden van welke woningen er genoeg zijn en waaraan behoefte aan is. Destijds werd uitgegaan van een afname van het aantal sociale huurwoningen en een toename van het aantal woningen in de middenhuur.

Aan het realiseren van de doelstellingen wordt door de gemeente en haar partners gewerkt. De woonvisie is van 2019 en de doelstellingen zijn daarom redelijk recent benoemd. In de onderstaande tekst wordt benoemd hoe de gemeente op weg is met het realiseren van de doelstellingen en op welke punten aandacht en/of extra inspanning nodig is.

Voor halen groeiambitie moeten meer huishoudens in de stad blijven

- In 2011 woonden er bijna 158.000 mensen in de gemeente Enschede. Tien jaar later is de omvang van de bevolking toegenomen naar bijna 160.000 inwoners. Dit is een toename van ongeveer 1.900 inwoners in 10 jaar oftewel een gemiddelde jaarlijkse groei met 172 inwoners. **Met deze groei is een bevolkingsomvang van 170.000 in 2030 niet haalbaar. Voor het halen van die ambitie moeten er jaarlijks ruim 1.400 inwoners bijkomen tussen 2023 en 2030.**
- Enschede heeft een negatief binnenlands migratiesaldo. Deels is dat inherent aan de situatie in een studentenstad, veel jonge mensen vliegen na hun studie weer uit. Voorkomen moet worden dat huishoudens die in Enschede willen wonen door gebrek aan aantrekkelijk werk, passend woningaanbod en passende woonmilieus naar elders uitwijken. **Het binden van pas afgestudeerden sluit aan bij de ambitie om talent voor de stad te behouden. Dit lukt deels, maar er zijn zorgen over huisvestingsmogelijkheden van studenten na de studie.**
- Enschede is gebaat bij het vasthouden van vitale en kapitaalkrachtige huishoudens. Per saldo vertrekken er meer gezinnen met kinderen en kleine huishoudens in de leeftijd van 35 tot 55 jaar uit Enschede dan dat er naar Enschede verhuizen. Het beter vasthouden van deze huishoudensgroepen is belangrijk in het licht van de groeiambitie.

Versnelling woningbouw nodig om groeiambitie te halen

- De woningvoorraad van de gemeente Enschede is gegroeid van ruim 74.000 woningen in 2012 naar bijna 76.000 woningen in 2021. Dit komt neer op een groei van gemiddeld 200 woningen per jaar. **Er is een versnelling nodig van de toename van de woningvoorraad naar bijna 300 woningen per jaar om in 2030 uit te komen op 78.000 woningen.**

Focus op middenhuur past bij ambitie

- In verhouding met de bestaande woningvoorraad worden er relatief veel particuliere huurwoningen toegevoegd en relatief weinig corporatiewoningen. Dit past bij de ambitie van destijds om minder sociale huurwoningen te realiseren en meer huurwoningen boven de liberalisatiegrens. De sterkste groei in de huurvoorraad zit in de middenhuur (tot € 950 per maand) en dure huur. Het aandeel sociale huurwoningen in Enschede (37%) ligt ruim boven de 30% die wordt genoemd in de Nationale Woon- en Bouwagenda.
- Een aandachtspunt is of huurwoningen met een middenhuur ook in dat segment verhuurd blijven worden. De plannen van de Rijksoverheid om het middenhuursegment te gaan reguleren maken dat het voor verhuurders aantrekkelijker wordt om woningen in het dure segment te verhuren. Een voorwaarde zal zijn dat de woningen daarvoor voldoende kwaliteit moeten hebben en dat de marktsituatie er naar is. Daar staat tegenover dat de woonwens van woningzoekenden zich meer op het middenhuursegment richt dan op het dure segment.

Verduurzaming vraagt strategie voor de particuliere voorraad

- Enschede committeert zich er in de woonvisie aan een groene en duurzame stad te worden en op termijn klimaatneutraal te zijn. **Woningcorporaties zijn het verst gevorderd met de verduurzaming van hun woningvoorraad.** Het woningbezit van particuliere verhuurders heeft gemiddeld de slechtste energetische kwaliteit. **In absolute aantallen zit de grootste opgave in verduurzaming van woningen bij eigenaar-bewoners.** Het is terecht dat de gemeente zich mede op deze groep richt. En: naast het verbeteren van de energetische kwaliteit van woningen vraagt de beweging om gasloos te worden een goede strategie.

Levensloopgeschiktheid woningvoorraad is een aandachtspunt

- Een derde van de woningvoorraad is geschikt voor mensen met een mobiliteitsbeperking. Nog eens een derde van de woningen is geschikt te maken. De grootste slag is te maken bij koopwoningen, woningen die gebouwd zijn na 1980 en grondgebonden woningen. **In het licht van de toename van het aantal ouderen in de gemeente** en de lijn dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig moeten (en doorgaans willen) wonen**, is de levensloopgeschiktheid van de voorraad een belangrijk aandachtspunt.** Zeker alleenstaande ouderen die te maken krijgen met beperkingen zijn kwetsbaar als zij in een niet levensloopgeschikte woning wonen en zorg niet voldoende geleverd kan worden.
- De corporaties geven in de gehouden interviews aan bezorgd te zijn over de geschiktheid van de woningvoorraad voor ouderen**. Er is in hun ogen beleid nodig om de woningvoorraad gericht aan te passen en te labelen.** Daarnaast is er in de beleving van de corporaties behoefte aan geclusterde woonvormen voor ouderen op aansprekende plekken in de buurt van voorzieningen en zorg.
- De zorgaanbieder met wie is gesproken ziet eveneens **een grote opgave in verband met het langer zelfstandig thuis wonen door ouderen**.
- Ook huurdersorganisaties maken zich zorgen over het aanbod aan geschikte woningen voor ouderen.
- Het realiseren van voor ouderen geschikte woningen in de sociale huursector kan volgens de corporaties met wie is gesproken **een belangrijke bijdrage leveren aan de doorstroming**.

Zorgen over concentraties kwetsbare inwoners en de impact op buurten

- Corporaties maken zich zorgen over eenvormige wijken waar concentraties kwetsbare inwoners wonen. Mensen die uitstromen uit Beschermd Wonen en de Maatschappelijke Opvang komen toch vaak terecht in dezelfde gebieden binnen de gemeente. Het betreft gebieden waar de omloopsnelheid binnen de voorraad hoger is dan gemiddeld en waar dus relatief vaak woningen vrij komen.
- Daarbij wordt gewezen op de (overlast)problematiek die ontstaat door mensen die zorg mijden en zonder begeleiding wonen. Er wordt gesignaleerd dat mensen met een laag inkomen zich toch concentreren in Enschede Noord en ook in Enschede Zuid.

Goede samenwerking tussen bij het wonen betrokken partijen, onderwijs en zorg beter betrekken

- Geïnterviewden zijn **erg positief over de samenwerking tussen bij de woningmarkt betrokken partijen**, waaronder de gemeente, woningcorporaties, huurdersorganisaties en projectontwikkelaars. Het Platform Stedelijke Ontwikkeling en de samenwerking tussen corporaties worden als zeer constructief ervaren.
- Wel wordt genoemd dat de **afstemming tussen gemeente en onderwijsinstellingen op het gebied van het wonen beter kan**. Er is overleg met de UT en Saxion, maar er is nog onvoldoende focus op de woonbehoefte van studenten en medewerkers van de onderwijsinstellingen.
- Er wordt ook geconstateerd dat **met zorgpartijen intensiever overleg nodig is over de ontwikkeling van de behoefte aan wonen met zorg en de eisen die het leveren van zorg stelt aan het wonen**. Er is

in de beleving van partijen met wie is gesproken nog te weinig gezamenlijke visie op de behoefte rond wonen met zorg bij zorgorganisaties.

Ontwikkelingen in de afgelopen jaren

Ontwikkeling van de bevolking in de afgelopen jaren

Aantal huishoudens sneller gegroeid dan aantal inwoners

- In 2011 woonden er bijna 158.000 mensen in de gemeente Enschede. Tien jaar later is de omvang van de bevolking toegenomen naar bijna 160.000 inwoners. De toename was ongeveer 1.900 inwoners in 10 jaar (+1,2%) oftewel een gemiddelde jaarlijkse groei met zo'n 190 inwoners.
- Tussen 2011 en 2021 is het aantal huishoudens toegenomen van bijna 76.900 naar ruim 79.600. De groei was ruim 2.700 huishoudens (+3,5%).
- Het aantal huishoudens in Enschede is tussen 2011 en 2021 sterker gestegen dan het aantal inwoners. Dit hangt onder meer samen met dat de stad meer kleine huishoudens trekt, terwijl meer gezinnen Enschede verlaten. Ook speelt mee dat door het ouder worden van de inwoners het aantal kleine huishoudens toeneemt en dat door de individualisering minder mensen er voor kiezen met een ander een huishoudens te vormen.

Meer dan de helft van de huishoudens alleenstaand

- Bijna de helft van de huishoudens in de gemeente Enschede is alleenstaand. Ruim een kwart van de huishoudens in de gemeente bestaat uit paren zonder kinderen en ruim een kwart zijn gezinnen met kinderen.

Buitenlands vestigingsoverschot zorgt voor de meeste groei

- De bevolking van Enschede groeit per saldo doordat meer mensen zich vestigen dan er vertrekken. Het geboortesaldo is flink negatief. Vooral het buitenlandse vestigingsoverschot is per saldo verantwoordelijk voor de groei. Enschede heeft een negatief binnenlands migratiesaldo. Dat betekent dat meer mensen vanuit Enschede verhuizen naar andere Nederlandse gemeenten dan andersom.
- Enschede trekt veel jonge mensen. Vaak komen zij naar de stad om te studeren. Een deel vertrekt na de studie weer, een deel blijft in de stad wonen. In de levensfase dat mensen een gezin stichten, vertrekken naar verhouding veel inwoners weer.

Wijken met duidelijk verschillende bewonersprofielen; zorgen over concentratie van kwetsbare mensen

- In Enschede wonen relatief veel huishoudens met een lager inkomen. In Nederland heeft ongeveer 20% een besteedbaar inkomen tot € 17.900. In Enschede is dat 32%. Dat heeft mede te maken met het grote aantal studenten, die vaak een beperkt inkomen hebben. Ongeveer 70% heeft een inkomen lager dan modaal (circa € 37.000, prijspeil 2020), 16% heeft een inkomen van 1 tot 1,5 keer modaal en 12% van de huishoudens heeft een inkomen vanaf 1,5 keer modaal. In Nederland heeft 40% een bovenmodaal inkomen, in Enschede is dat 28%. In het Binnensingelgebied, Enschede-Noord en Twekkelerveld wonen relatief veel huishoudens met een laag inkomen. Deels gaat dit om studenten die vaak weinig inkomen hebben. In het landelijk gebied en de wijken Glanerbrug, Ribbelt-Stokhorst en Hogeland-Velve wonen relatief veel huishoudens met een inkomen vanaf 1,5 keer modaal. Hier wonen minder studenten, zijn meer koopwoningen en liggen huizenprijzen hoger.
- Bijna 30% van de inwoners van Enschede is laag opgeleid, ruim 40% is middelbaar opgeleid en bijna 30% is hoog opgeleid. In de wijken Boswinkel-Stadsveld, Enschede-Zuid en Glanerbrug wonen relatief

veel lager opgeleiden. Relatief veel hoger opgeleiden wonen in Enschede-Noord, het landelijk gebied, Binnensingelgebied en Ribbelt-Stokhorst.
- Corporaties me wie is gesproken, maken zich zorgen over toenemende concentraties kwetsbare mensen in buurten met het goedkoopste corporatiebezit. Mensen die uitstromen uit Beschermd Wonen en de Maatschappelijke Opvang komen vaak terecht in dezelfde gebieden binnen de gemeente. Dit speelt met name in delen van de wijken Enschede Noord en Enschede Zuid.

Ontwikkeling van de woningvoorraad in de afgelopen jaren

Minder goedkope corporatiewoningen, meer middenhuur

- Tussen 2015 en 2019 is het aantal corporatiewoningen met ruim 2.100 woningen afgenomen.
- Het aantal goedkope corporatiewoningen (huur tot ruim € 400) is met meer dan 500 woningen afgenomen. Voor jongeren tot 23 jaar bepaalt de kwaliteitskortingsgrens of er recht op huurtoeslag is. Ook voor kwetsbare groepen is dit een belangrijk segment.
- Het aantal corporatiewoningen met een betaalbare huurprijs (tussen de kwaliteitskortingsgrens en de eerste aftoppingsgrens) is tussen 2015 en 2019 met ruim 300 woningen toegenomen. Dit lijkt vooral een effect van passend toewijzen.
- De corporaties zijn meer woningen gaan verhuren in het middenhuursegment.

Particuliere huursector sterk gegroeid, veel middenhuur en dure huur

- De woningvoorraad van de gemeente Enschede is gegroeid van ruim 74.000 woningen in 2012 naar bijna 76.000 woningen in 2021. Het aantal koopwoningen in de gemeente Enschede is tussen 2012 en 2021 toegenomen met ruim 1.000 woningen (ruim 100 woningen per jaar). Het aantal corporatiewoningen is in die periode licht gestegen. Het aantal particuliere huurwoningen is tussen 2012 en 2021 gestegen van bijna 8.900 naar ongeveer 11.150, een toename van ruim 25%.
- De grootste toename in de particuliere huursector was er in de middenhuur, in de prijsklasse tussen de liberalisatiegrens en € 950 per maand. In deze prijsklasse is het aantal particuliere huurwoningen met ruim 1.300 woningen toegenomen. Tegelijkertijd nam het aantal particuliere huurwoningen tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens af. Het lijkt erop dat veel particuliere huurcontracten in dit segment bij een bewonerswissel zijn geliberaliseerd. In de dure huurprijsklasse vanaf € 950 per maand zijn er ruim 500 particuliere huurwoningen bijgekomen. Overigens is ook het aantal particuliere huurwoningen met een sociale huurprijs in Enschede toegenomen.

Sterke stijging woningwaarde

- De gemiddelde WOZ-waarde van koopwoningen in de gemeente Enschede is tussen 2014 en 2021 sterk gestegen van bijna € 193.000 in 2014 naar € 290.000 in 2021. Dit komt neer op een toename van ruim 50%. Dat is vergelijkbaar met het landelijk gemiddelde en iets hoger dan Overijssel.

Grote verduurzamingsopgave in de particuliere sector

- In Enschede heeft 20% van de woningen energielabel A, 17% energielabel B en 27% energielabel C. Daarmee heeft bijna twee derde van de woningen een groen energielabel. Ruim een derde (36%) van de woningen heeft energielabel D of slechter.
- Woningcorporaties zijn het verst gevorderd met de verduurzaming van hun woningvoorraad. Driekwart van het corporatiebezit heeft energielabel C of beter; 27% heeft energielabel A.
- In de particuliere sector is er een grote opgave. Van de koopwoningen heeft ruim een derde (34%) een energielabel E, F of G. In de particuliere huursector is dit zelfs meer dan 40%.

Bijna twee derde van de woningen is levensloopgeschikt of levensloopgeschikt te maken

- Van de totale woningvoorraad van de gemeente Enschede is 34% geschikt voor mensen met een lichte fysieke beperking. Nog eens 31% is met een relatief beperkte investering geschikt te maken (potentieel geschikt) en 35% van de woningen is niet geschikt en ook niet geschikt te maken.
- Veel huurwoningen van corporaties en particulieren zijn geschikt (58% respectievelijk 49%) en een klein deel is potentieel geschikt. Dit deel van de voorraad bestaat uit veel appartementen die vaak geschikt zijn omdat alle primaire woonfuncties zich op één verdieping bevinden.
- Een klein deel van de koopwoningen is op basis van de gehouden quickscan geschikt (8%). Wel is meer dan de helft van de koopwoningen geschikt te maken.

Doorstroming op de Enschedese woningmarkt

Prijzen koopsector sterk gestegen; minder goedkope koopwoningen aangeboden

- In relatieve zin is de gemiddelde koopsom met 65% gestegen tussen 2010 en 2021. De sterkste stijging vond plaatst bij appartementen en tussenwoningen.
- De gemiddelde koopsom is in Enschede gestegen van ongeveer € 178.000 in 2010 naar ongeveer € 293.000 in 2021. Vanaf 2016/2017 is een sterke stijging ingezet. Op regionaal, provinciaal en landelijk niveau was dezelfde trend zichtbaar. De gemiddelde koopsom ligt in Enschede wel iets lager dan gemiddeld in Twente en de provincie en ook lager dan landelijk.
- Door de prijsstijgingen in de koopsector werden er de laatste jaren steeds minder goedkope koopwoningen aangeboden. Dit betekent dat koopstarters met een lager inkomen (huishoudens die niet profiteren van de overwaarde van een te verkopen woning) moeilijker aansluiting zijn gaan vinden bij de prijsontwikkeling in de bestaande woningvoorraad.

Druk in de sociale huursector toegenomen; meer dynamiek in de particuliere huursector

- Vanaf 2015 de mutatiegraad van corporatiewoningen gedaald; minder woningen wisselen van bewoner en dus komen er minder woningen beschikbaar voor nieuwe bewoners.
- Het gemiddeld aantal zoekdagen voor het vinden van een sociale huurwoning is gestegen tussen 2019 en 2021. Woningzoekenden hebben meer tijd nodig om een woning te vinden.
- Het gemiddelde aantal reacties per aangeboden sociale huurwoning sterk is gestegen tussen 2016 en 2021. Op elke aangeboden woning wordt in 2021 door bijna drie keer zoveel woningzoekenden gereageerd dan vijf jaar eerder.
- In de particuliere huursector steeg de mutatiegraad, meer woningen kwamen vrij. Mogelijk heeft dat mede te maken met de introductie van generieke tijdelijke huurcontracten (voor maximaal 2 jaar) in de Wet doorstroming huurmarkt 2015, die per 1 juli 2016 van kracht is. Vaak zijn het middeldure en dure huurwoningen die vrij komen.
- Jaarlijks verhuizen er tussen de 7.000 en 8.000 huishoudens binnen de gemeente Enschede. Daarnaast vestigden zich ruim 3.500 huishoudens per jaar in Enschede en vertrekken er ongeveer 3.000 huishoudens uit Enschede naar een andere gemeente. Zowel het aantal binnenverhuizers als het aantal vestigers en het aantal vertrekkers neemt de laatste jaren toe.
- Er is vanuit alle wijken een trek naar het Binnensingelgebied en in beperktere mate naar Boswinkel-Stadsveld en Enschede-Noord. Relatief gezien vertrekken er veel huishoudens uit Twekkelerveld, Enschede-Noord en het landelijk gebied naar een andere gemeente. Binnenlandse vestigers van buiten de gemeente gaan relatief vaak in het Binnensingelgebied, Boswinkel-Stadsveld, Enschede-Noord en Enschede-Zuid wonen.
- Huishoudens die zich vestigen in Enschede komen vaak uit de regio. De meeste vestigers komen uit Hengelo, Almelo, Losser en Haaksbergen. De sterkste verhuisrelatie is er met Hengelo.

- Vertrekkende huishoudens gaan vaak naar grotere (studenten)steden zoals Amsterdam, Utrecht en Groningen. Het blijkt ook dat hoger opgeleiden meer uit Enschede vertrekken dan dat zij zich vestigen. Dit is vanuit de wens om talent vast te houden en aan te trekken geen goed signaal.

Enschede trekt jonge mensen, middelbare kleine huishoudens en gezinnen vetrekken

- Jonge huishoudens verhuizen veel, veel verhuizers zijn kleine huishoudens tot 35 jaar. Per saldo zijn er in deze categorie meer vestigers dan vertrekkers. Ook verhuist deze groep relatief vaak binnen de gemeente.
- Kleine huishoudens van 35 tot 55 jaar en gezinnen vertrekken naar verhouding meer dan dat zij zich vestigen in de gemeente Enschede.
- Kleine huishoudens in de leeftijd vanaf 55 jaar verhuizen in beperkte mate.

Binding aan de wijk op veel plaatsen groot

- In veel wijken is de binding aan de eigen wijk groot. Er wordt naar verhouding veel verhuisd binnen de eigen wijk.
- Om binnen de eigen wijk te kunnen verhuizen bij een volgende stap in de wooncarrière is een gevarieerd woningaanbod nodig. Dit is ook belangrijk in het licht van de wens of noodzaak bij ouderen die de stap naar een levensloopbestendige woning maken. Maar ook in het licht van de vraag naar bijzonder woonvormen als tiny houses en groepswonen.

Ontwikkeling van vraag en aanbod

Behoefte om wooncarrière te kunnen maken in de stad

- Er is een grote groep thuiswonende of onzelfstandig wonende starters die een start wil maken op de Enschedese woningmarkt. Verhuisgeneigden die willen doorstromen, willen een kwalitatieve stap maken; hun woning is vaak te klein, ze willen een ander woningtype of zij willen een huis met een tuin.
- Uit de verhouding tussen vraag en aanbod in de komende jaren, zoals die blijkt uit de woonwensen van verhuisgeneigde huishoudens, komt een behoefte naar voren om in Enschede meer in een grondgebonden woning te kunnen wonen. Zowel in de huursector als in de koopsector is er een aanvullende vraag naar grondgebonden woningen.
- In de koopsector is er ook een extra vraag naar koopappartementen, maar deze vraag is aanmerkelijk kleiner dan de extra vraag naar grondgebonden woningen.
- Op basis van de woonwensen van verhuisgeneigde huishoudens is er minder vraag naar huurappartementen dan er in de stad aanwezig zijn. Dit betekent niet meteen dat dit een kwetsbaar segment is in Enschede. De druk op de woningmarkt is de laatste jaren opgelopen en woningen worden makkelijk verhuurd. Het is wel een signaal dat er een kwalitatieve mismatch is tussen wens en werkelijkheid.

Aanvullende behoefte aan middenhuur en middeldure en dure koop

- Er vooral een potentieel tekort aan middenhuurwoningen (huurprijs tot € 950 per maand), aan middeldure koopwoningen (tot de NHG-grens van € 355.000) en duurdere koopwoningen. Dit ligt in lijn met de wens om een kwalitatieve stap te kunnen maken binnen de stad.
- Tegelijkertijd is er potentieel een overschot aan dure huurwoningen (huurprijs vanaf € 950 per maand). Voor veel huurders met een dure huur is het kopen van een woning een meer aantrekkelijk alternatief.
- Een klein potentieel overschot aan koopwoningen tot € 200.000 wijst er op dat woningen die in dit segment op de markt komen in kwaliteit niet aansluiten bij de woonwensen van woningzoekenden.

Ook extra behoefte aan sociale huurwoningen

- Ondanks het feit dat Enschede een grote sociale huurvoorraad heeft, is er nog een aanvullende behoefte aan sociale huurwoningen. Dat hangt ook samen met de inkomensopbouw in de stad. Enschede heeft relatief veel huishoudens met een lager inkomen.

Vanuit de doelstelling een inclusieve stad te zijn ligt het in lijn te zorgen voor voldoende sociale huurwoningen. Inzetten op het toevoegen van meer duurdere woningen draagt bij aan een meer evenwichtige balans in inkomensgroepen in de stad.

Aanbevelingen

- Om de ambities in de woonvisie te realiseren is een **versnelling in de woningbouwproductie** nodig. Er zijn in deze tijd tal van complicerende factoren op dit punt (stikstof, arbeidscapaciteit, stijgende materiaalkosten, ambtelijke capaciteit bij de gemeente etc.), maar een voorwaarde om voldoende woningen te kunnen toevoegen is dat er voldoende harde bouwplannen zijn. Heb aandacht voor de **planvoorraad**, houdt voldoende rekening met planuitval en zorg dat de plannen kwalitatief aansluiten bij de ontwikkeling van de woningbehoefte.
- Het is ook belangrijk om oog te houden voor onzekerheden met betrekking tot de woningmarkt en de huishoudensontwikkeling. De crisis van een aantal jaren terug heeft zichtbaar gemaakt hoe snel de temperatuur kan omslaan. Daarom het advies om in de komende jaren de ambities te blijven bezien in het licht van de behoefteontwikkeling en te (blijven) **werken met een bandbreedte voor de te verwachten woningvraag**, zowel kwantitatief als kwalitatief. Het is van groot belang om in de **plancapaciteit** voldoende ruimte voor (kwantitatieve en kwalitatieve) sturing te houden (adaptief programmeren). Versnellen als het kan en temporiseren als het moet. Daarbij kunnen tijdelijke woningen bijdragen aan de meer flexibiliteit in de woningvoorraad.
- De extra woonvraag in Enschede zoals die blijkt uit de woonwensen van huishoudens met een verhuiswens, richt zich vooral op **grondgebonden woningen**. Voor woonmilieus met grondgebonden woningen is meer **ruimte** nodig dan voor meer stedelijke woonmilieus met overwegend appartementen. Ruimte is aan de stad vaak makkelijker te vinden dan in de stad. Het is de uitdaging om woonmilieus toe te voegen/uit te breiden die aansluiten bij de wens om in een grondgebonden woning te wonen, maar wel de voordelen bieden van het wonen in een stad. **Ruime groen-stedelijke woonmilieus** met toegang tot de voorzieningen in de stad en met aandacht voor de bereikbaarheid van het werk. Het niet honoreren van de woonwensen van inwoners brengt het risico met zich mee dat zij zich richten op omliggende gemeenten. Een deel van de oplossing kan gevonden worden in het bevorderen van doorstroming door het toevoegen van voor senioren geschikte kleinere woningen in de buurt van zorg en voorzieningen. De vrijkomende woningen voorzien deels in de behoefte aan grote grondgebonden woningen. Aandachtspunt bij deze strategie blijft de bereikbaarheid van vrijkomende woningen voor (koop)starters.
- Er zijn diverse groepen die afhankelijk zijn van een sociale huurwoning. Naast reguliere huishoudens met een laag inkomen, zijn dat **kwetsbare groepen, vergunninghouders, arbeidsmigranten met een langer verblijfsperspectief en mensen die met spoed een goedkope woning nodig hebben**. Het gaat potentieel om flinke aantallen sociale huurwoningen, zeker als de vraag van de genoemde groepen in combinatie toeneemt (toename van het aantal vergunninghouders in een periode dat veel mensen werkloos raken en met spoed een goedkope woning nodig hebben). Er zijn gesprekken met regiogemeenten in het kader van de **fair-share** benadering uit de Nationale Woon- en Bouwagenda,

maar het beeld is dat dit niet heel snel gaat leiden tot substantieel meer sociale huurwoningen in de omliggende gemeenten. Reken daarom niet te krap met de benodigde voorraad sociale huurwoningen, ondanks het feit dat Enschede al een flinke sociale huurvoorraad heeft. Kijk eventueel naar de mogelijkheden om de vraag waar op korte termijn niet in kan worden voorzien te bedienen met **tijdelijke woningen**.

- De **verkoop van corporatiewoningen waar minder behoefte aan ontstaat** om daarmee te voorzien in de toenemende behoefte aan goedkope koopwoningen kan een belangrijke strategie zijn om de kwalitatieve mismatch in delen van de woningvoorraad aan te pakken. Met de middelen die dit genereert, kunnen corporaties woningen toevoegen die aansluiten bij de behoefte van de veranderende bevolking. De verkoop van corporatiewoningen in een krappe woningmarkt roept vaak weerstand op, maar kan een belangrijk instrument zijn om in de veranderende vraag te voorzien. Let er bij verkoop van corporatiewoningen op dat geen toekomstige problemen worden gecreëerd door woningen met een slechte energetische kwaliteit te verkopen aan kopers die geen geld hebben voor de benodigde verduurzaming van de woning.
- De **verduurzaming van de bestaande woningvoorraad** is een punt van aandacht. De woningcorporaties werken hier gestaag aan en zijn op dit punt al ver, maar in de oudere delen van de particuliere voorraad ligt nog een aanzienlijke opgave. Dat vraagt om ook voor de particuliere voorraad actief te werken aan een strategie. Instrument als de 'Investeringssubsidie Duurzame energie en Energiebesparing' en de 'Duurzaam Thuis Wonen Lening' kunnen hier voor sommige woningeigenaren mogelijk bij helpen.
- Het aantal senioren in de gemeente neemt toe. Hoewel senioren vaak terughoudend zijn om te verhuizen, neemt **de behoefte aan voor senioren geschikte woningen** in Enschede toe. Het gaat om appartementen en kleinere grondgebonden levensloopgeschikte woningen, zowel in de huursector als in de koopsector. De ligging ten opzichte van voorzieningen die voor ouderen belangrijk zijn is een aandachtspunt. Om het zelfstandig wonen tot op latere leeftijd mogelijk te maken moeten er ook woningen worden aangepast. Het gebruik van een deel van de overwaarde van de woning om woningaanpassing te financieren (een instrument als de Verzilverlening) kan hierbij helpen. Daarnaast zorgt de vergrijzing van de bevolking in de gemeente voor een grote opgave rond wonen met zorg. De vraag naar geclusterde woonvormen nabij zorg (aanleunwoningen, knarrenhof) en met intensieve zorg neemt de komende jaren toe. Zorg in de planvoorraad voor voldoende van deze woningen. Een aandachtspunt blijft de verhuisbereidheid van ouderen. Die is veel lager dan bij andere groepen. Het ontzorgen rond het proces van verhuizen kan helpen meer ouderen de stap naar een geschikte woning te laten maken.
- Er zijn **zorgen over de leefbaarheid** in delen van de stad door **concentraties van kwetsbare inwoners**. Het wijkteam wijst er op dat verhuurders niet met de bril van sociaal werkers naar deze groepen kijken en dat het nodig is daar een brug tussen te slaan. Het wijkteam probeert door zichtbaar te zijn in de wijk mensen te bereiken die zelf niet om hulp vragen. Meer **samenwerking met de corporaties** kan daarin van grote meerwaarde zijn. Faciliteer en organiseer als gemeente de samenwerking tussen verhuurders en zorgpartijen rond dit thema.
- De komst van **kwetsbare inwoners** in een wijk roept vaak weerstand op bij zittende bewoners die zich zorgen maken over de leefbaarheid in hun wijk. Dit betekent dat **keuzes gemaakt moeten** worden tussen het **honoreren van de zorgen van zitten inwoners** over de komst van kwetsbare inwoners en het sturen op werkelijk **inclusieve wijken**.
- Er is extra behoefte aan **studentenwoningen** in de stad. Studenten zijn een zeer belangrijke groep voor Enschede en een kans om **talent** naar de stad te trekken en voor de stad te behouden. Zorg er voor dat deze groep tijdens de studie betaalbaar kan wonen en na de studie een woning kan vinden die past bij de woonwens. Het beeld is dat dit in Enschede vaak een grondgebonden koopwoning met

een tuin is. Bij het inspelen op de vraag naar studentenwoningen is een belangrijk aandachtspunt of de groei van het aantal studenten voor een langere periode doorzet. Overleg hierover met de universiteit en de Hogeschool en monitor de ontwikkeling. Aandachtspunt hierbij is de verwachting dat de groei met name zal bestaan uit internationale studenten. Over de wenselijkheid hiervan is landelijk discussie. Er zijn zorgen over de **kansen** op de woningmarkt van **jongeren die niet studeren**. Zorg dat deze groep ook een betaalbare eerste stap in de wooncarrière kan zetten en niet onder gaat in de concurrentie met studenten in de stad.

- De **samenwerking** tussen bij het wonen betrokken partijen is goed. Koester dit en blijf hier aan werken. Betrek **onderwijs-** en **zorgpartijen** meer bij het opstellen van woonbeleid. Er is een taskforce waarin gemeente, corporaties, de zorgpartijen en de zorgverzekeraar zijn vertegenwoordigd. De corporaties ervaren nog te weinig daadkracht in de taskforce. Werk hieraan.
- Er blijkt interesse te zijn voor **bijzonder woonvormen** zoals tiny houses en wonen in verbouwde niet-woningen als kantoren en boerderijen. Hoewel het beeld is dat dit een kleine markt betreft, kan het bijdragen aan de beschikbaarheid van woonruimte voor groepen die anders moeilijk aan woonruimte komen of om idealistische redenen voor dergelijke woonvormen kiezen. Het verdient aanbeveling om aandacht te hebben voor deze wensen.

1 Aanleiding en vraagstelling onderzoek

1.1 Aanleiding en vraagstelling

In het jaarplan 2021 van de Rekenkamercommissie Enschede (Rkc) is een onderzoek naar wonen opgenomen. Het onderzoek moet een beeld geven van de effecten van het gevoerde woonbeleid op de doorstroming in de stad en bevolkingssamenstelling van de stad, zoals die blijken uit de ontwikkelingen die zich in de afgelopen periode op de woningmarkt in Enschede hebben voorgedaan. Het onderzoek moet de Rkc inzicht geven in de effectiviteit van het gevoerde woonbeleid en moet de gemeenteraad in staat stellen na te gaan of de ambities uit het vastgestelde woonbeleid ook op de langere termijn haalbaar lijken. Dat betekent dat het onderzoek niet alleen terug kijkt, maar ook een verkenning geeft van de nabije toekomst op basis van de recente trends en ontwikkelingen. Welke woningen moeten worden gebouwd om de gemeentelijke ambities om te groeien naar 170.000 inwoners te realiseren? Wat moet de gemeente bieden om voor de gemeente belangrijke hoogopgeleide vestigers te trekken?

Deze rapportage heeft primair betrekking op de ontwikkelingen rond het wonen in Enschede. Aanpalende beleidsterreinen als werkgelegenheid en infrastructuur (bereikbaarheid) raken aan het wonen, maar worden in deze rapportage niet nader onderzocht.

1.2 Onderzoeksvragen

De Rekenkamercommissie benoemt de volgende onderzoeksvragen:

- Hoe heeft de bevolkingssamenstelling van Enschede zich in de periode 2010 – 2022 ontwikkeld?
- Hoe ziet het huizenbestand van de gemeente Enschede eruit?
- Hoe verloopt de doorstroming op de woningmarkt?
- Welke mogelijkheden heeft de gemeente om te sturen op inwoneraantal, bevolkingssamenstelling en doorstroming op de woningmarkt?

Bij deze hoofdvragen zijn de volgende deelvragen geformuleerd:

Bevolkingssamenstelling

- Ontwikkeling van het aantal inwoners in de periode 2010 - 2020
- Met een verdeling in leeftijdscohorten
- Met een verdeling naar sociaaleconomische groepen
- Uitkomsten per jaar op wijk- en buurtniveau

Woningvoorraad

- Ontwikkeling voorraad koopwoningen naar prijsklasse in de periode 2010 - 2020
- Ontwikkeling voorraad huurwoningen naar huursector (corporatiesector, particuliere huursector) in de periode 2010 – 2020
- Opbouw van de woningvoorraad naar energetische kwaliteit (energielabel)
- Opbouw van de woningvoorraad naar levensloopgeschiktheid

Doorstroming

- Ontwikkeling aantal verkochte woningen in verschillende prijsklassen in de periode 2010 - 2020.

- Verloop in de huurvoorraad in de periode 2010 - 2020.
- Waar komen nieuwe inwoners van Enschede vandaan en waarom kiezen ze voor Enschede?
- Waar vertrekken inwoners die Enschede verlaten naartoe en welke woningen betrekken zij? Waarom verlaten zij Enschede?
- Is de markt in balans? Is er voldoende aanbod voor verschillende groepen (naar leeftijd en sociaaleconomische positie)?

Sturingsmogelijkheden

- Welke mogelijkheden heeft de gemeente om te sturen op inwonertal?
- Welke mogelijkheden heeft de gemeente om te sturen op doorstroming op de woningmarkt?
  - Maakt de gemeente gebruik van de mogelijkheden?
  - Is hiervan een effect meetbaar?

1.3 Leeswijzer

De eerste twee hoofdstukken gaan over het gemeentelijke woonbeleid en het instrumentarium dat de gemeente ter beschikking staat om te sturen op de woningmarkt.

- In hoofdstuk 2 worden de gemeentelijke ambities en de ontwikkelingen op de woningmarkt beschreven. In dit hoofdstuk wordt op basis van de uitgevoerde analyses en de gevoerde gesprekken een beschouwing gegeven op het gemeentelijke woonbeleid.
- Hoofdstuk 3 gaat over de sturingsmogelijkheden van de gemeente.

De hoofdstukken 4, 5 en 6 beschrijven de situatie op de Enschedese woningmarkt en de ontwikkelingen die zich de afgelopen jaren hebben voorgedaan.

- Hoofdstuk 4 beschrijft de ontwikkeling van de bevolking, huishoudens en de woningvoorraad in de afgelopen jaren.
- Het vijfde hoofdstuk gaat over doorstroming op de Enschedese woningmarkt: welke huishoudens verhuisden er binnen Enschede, wie vestigden zich en welke huishoudens vertrokken uit Enschede?
- In hoofdstuk 6 wordt stilgestaan bij de verhouding tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. Aan welk type woningen is er behoefte en welke huishoudens vragen naar deze woningen?

Vervolgens zijn diverse bijlagen opgenomen.

- Er wordt in dit onderzoek gebruik gemaakt van verschillende databronnen, een documentstudie en interviews. In bijlage 1 en bijlage 2 worden de databronnen en onderzoeksaanpak uitgebreid beschreven. Bijlage 3 bevat een kaart met de gehanteerde indeling in wijken. Bijlage 4 bevat een aantal verdiepende figuren en tabellen bij hoofdstuk 4, bijlage 5 bij hoofdstuk 5.
- In bijlage 6 is een lijst met definities opgenomen.

Voorin de rapportage worden de belangrijkste bevindingen samengevat en worden conclusies en aanbevelingen beschreven.

2 Ambities en woningmarktontwikkelingen

In dit hoofdstuk wordt het woningmarktbeleid van de gemeente Enschede geschetst. De Woonvisie uit 2019 is hiervoor de basis. Vervolgens worden de ambities uit de Woonvisie vergeleken met recente ontwikkelingen in de samenleving en op de woningmarkt. Hoe haalbaar zijn de ambities uit de Woonvisie gezien deze ontwikkelingen en wat zijn belangrijke aandachtspunten?
Hierna wordt ingegaan op sterke en zwakke punten van het woningmarktbeleid van de gemeente en welke kansen en bedreigingen er zijn. Deze analyse is uitgevoerd aan de hand van relevante (gemeentelijke) beleidsdocumenten, interviews met betrokkenen bij het woonbeleid en het wonen in Enschede en een groepsgesprek met een aantal inwoners van Enschede. In dit hoofdstuk (en het volgende hoofdstuk) worden woningmarktontwikkelingen genoemd die nader zijn uitgewerkt in de hoofdstukken 4, 5 en 6.

2.1 Ambities ten aanzien van het wonen in Enschede

Woonvisie 2019
De Woonvisie 2019 is voor het eerst door de gemeenteraad van Enschede vastgesteld in juni 2019 en herzien in december 2020. De Woonvisie richt zich primair op de periode tot 2030. De overkoepelende ambitie is om te groeien naar 78.000 woningen voor 170.000 inwoners. Ten tijde van het opstellen van de Woonvisie 2019 waren er 75.000 woningen voor 159.000 inwoners.

De belangrijkste thema's van de Woonvisie 2019 zijn:

- **Het aantrekken en vasthouden van talent.** Dit thema gaat vooral over (internationale) studenten en afgestudeerden. Door passend woningaanbod moeten meer mensen uit deze doelgroep in Enschede gaan wonen en ook blijven.
- **Een duurzame groene stad.** Het doel is om als gemeente klimaatneutraal te worden. In 2050 moeten alle woningen van het aardgas af. Om dit te bereiken werkt de gemeente samen met de corporaties en de eigenaren van de koopwoningen.
- **Een samenleving waar iedereen mee kan doen.** Alle inwoners moeten passende woonruimte kunnen vinden. Bijzondere aandacht is er voor inwoners met een laag inkomen, ouderen en inwoners met een (tijdelijke) ondersteunings- en zorgvraag. Dit vraagt om voldoende woningaanbod in wijken en buurten.
- **Samenwerking met woningcorporaties.** De corporaties zijn belangrijke partners in de stad omdat zij huizen bouwen voor mensen met lagere inkomens. Met corporaties gaat de gemeente onder andere:
  - nieuwe vormen ontwikkelen van woon-zorg combinaties;
  - onderzoek doen naar nieuwe standplaatsen voor woonwagenbewoners;
  - maatwerk leveren in huisvesting van statushouders;
  - jaarlijkse prestatieafspraken met corporaties en huurdersverenigingen maken.
- **Passende woningbouwprogrammering.** De gemeente wil goed in de gaten blijven houden van welke woningen er genoeg zijn en waaraan behoefte aan is. Destijds werd uitgegaan van een afname van het aantal sociale huurwoningen en een toename van het aantal woningen in de middenhuur.

De doelstellingen uit de woonvisie zijn een belangrijke kapstok geweest bij de gehouden interviews en het groepsgesprek.

Nota grondbeleid

Het grondbeleid van de gemeente is vervat in de Nota grondbeleid. Deze nota is in januari 2020 geactualiseerd. De basis voor het grondbeleid vormen de strategische beleidsuitgangspunten. Het grondbeleid staat ten dienste van de gemeentelijke doelen. Waar het wonen betreft, zijn dit doelen die ook in de woonvisie zijn uitgewerkt. Het grondbeleid staat daarmee ten dienste van het aantrekken en vasthouden van talent, het werken aan een duurzame groene stad en het werken aan een inclusieve samenleving. Afhankelijk van de situatie wordt bepaald welke strategie wordt ingezet (actief, faciliterend of middels een publiek-private samenwerking). Voor het maken van keuzes voor de vorm die wordt ingezet, is in de Nota grondbeleid een afwegingskader opgenomen. Daarnaast is een bestuurlijk afwegingsmodel gemaakt om per grondexploitatie de bestuurlijke afweging te maken of de maatschappelijke kosten opwegen tegen de financiële kosten en baten.

Omgevingsagenda Oost-Nederland

In de omgevingsagenda Oost-Nederland zijn de opgaven en afspraken opgenomen die zijn gemaakt tussen Rijk en regio. De omgevingsagenda zet in op een integrale, gebiedsgerichte en programmatische aanpak en samenwerking bij de opgaven in de fysieke leefomgeving in Oost-Nederland. Het is een adaptieve agenda die periodiek wordt geactualiseerd op basis van nieuwe inzichten, voortgang en ontwikkelingen. Voor Twente staat het versterken van de economische topsectoren Tech, Med en Energy centraal. Dit vraagt onder meer een duurzame en aantrekkelijke leefomgeving. Deze doelen sluiten waar het om wonen gaat aan bij de ambities uit de woonvisie om talent aan te trekken en vast te houden en om te werken aan een duurzame en groene stad.

Woondebat

Jaarlijks vindt er een Woondebat plaats in de gemeenteraad. Hierbij wordt besproken in hoeverre het beleid en het woningbouwprogramma aansluiten bij de ontwikkelingen in het afgelopen jaar. Dit debat kan leiden tot verschuiving van de woningbouwprioriteiten, het zogenaamde adaptief programmeren.

2.2 Vergelijking ambities en ontwikkelingen op de woningmarkt

Demografie

- In 2011 woonden er bijna 158.000 mensen in de gemeente Enschede. Tien jaar later is de omvang van de bevolking toegenomen naar bijna 160.000 inwoners. Dit is een toename van ongeveer 1.900 inwoners in 10 jaar oftewel een gemiddelde jaarlijkse groei met 172 inwoners. Met een dergelijke groei is een bevolkingsomvang van 170.000 in 2030 niet haalbaar. Voor het halen van die ambitie moeten er jaarlijks ruim 1.400 inwoners bijkomen tussen 2023 en 2030.
- Enschede heeft een negatief binnenlands migratiesaldo. Deels is dat inherent aan de situatie in een studentenstad, veel jonge mensen vliegen na hun studie weer uit. Enschede is gebaat bij het vasthouden van vitale en kapitaalkrachtige huishoudens. Voorkomen moet worden dat huishoudens die in Enschede willen wonen door gebrek aan werkgelegenheid, passend woningaanbod en passende woonmilieus naar elders uitwijken. Per saldo vertrekken er meer gezinnen met kinderen en kleine huishoudens in de leeftijd van 35 tot 55 jaar uit Enschede dan dat er naar Enschede verhuizen. Het beter vasthouden van deze huishoudensgroepen is belangrijk in het licht van de groeiambitie.

Woningvoorraad

- De woningvoorraad van de gemeente Enschede is gegroeid van ruim 74.000 woningen in 2012 naar bijna 76.000 woningen in 2021. Dit komt neer op een groei van bijna 1.800 woningen in 9 jaar. Er

werden gemiddeld 200 woningen per jaar toegevoegd aan de woningvoorraad. Er is een versnelling nodig van de toename van de woningvoorraad naar bijna 300 woningen per jaar om in 2030 uit te komen op 78.000 woningen.

- Van de gemiddeld 200 woningen die er jaarlijks bijkomen zijn 112 koopwoningen, 59 particuliere huurwoningen en 29 corporatiewoningen. In verhouding met de bestaande woningvoorraad komen er relatief veel particuliere huurwoningen bij en relatief weinig corporatiewoningen. Dit past bij de destijdse ambitie om minder sociale huurwoningen te realiseren en meer huurwoningen boven de liberalisatiegrens. Het aandeel sociale huurwoningen in Enschede (37%) ligt ruim boven de 30% die wordt genoemd in de Nationale Woon- en Bouwagenda.
- De gemiddelde WOZ-waarde van koopwoningen in de gemeente Enschede is tussen 2014 en 2021 sterk gestegen van bijna € 193.000 in 2014 naar € 290.000 in 2021. In de koopsector stegen de transactieprijzen nog harder. Dat betekent dat koopstarters en huishoudens met een middeninkomen moeilijker aan een koopwoning komen. Onder deze huishoudens zijn veel jonge huishoudens die belangrijk zijn voor de stad.
- De sterkste groei in de huurvoorraad zit in de middenhuur (tot € 950 per maand) en dure huur. In deze segmenten zijn er 1.760 huurwoningen bijgekomen. Vooral huishoudens met een middeninkomen en huishoudens met hogere inkomens hebben hier baat bij, hoewel voor bepaalde huishoudens met een middeninkomen de woonlasten zullen toenemen. Een aandachtspunt is of huurwoningen met een middenhuur ook in dat segment verhuurd blijven worden. De plannen van de Rijksoverheid om het middenhuursegment te gaan reguleren maken dat het voor verhuurders aantrekkelijker wordt om woningen in het dure segment te verhuren. Een voorwaarde zal zijn dat de woningen daarvoor voldoende kwaliteit moeten hebben en dat de marktsituatie er naar is.
- De grootste krimp zit in huurwoningen tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens (min 615 woningen tussen 2015 en 2019). De grootste afname is er geweest in de particuliere huursector. Naar verwachting zijn de huren van veel woningen in dit segment door particuliere verhuurders geliberaliseerd (naar de vrije huursector gebracht). Huishoudens die zich richten op een woning met een huur aan de bovenkant van de sociale huursector, zijn hierdoor sterker aangewezen op de vrije huursector. In deze sector liggen de woonlasten hoger.
- Ook is er een krimp van het aantal huurwoningen tot de kwaliteitskortingsgrens, waar vooral jongeren tot 23 jaar en kwetsbare inwoners belang bij hebben. Deze groepen hebben hierdoor minder mogelijkheden om een betaalbare woning te vinden. Vaak is de slaagkans van jongeren lager dan van andere groepen woningzoekenden, omdat zij nog weinig inschrijftijd hebben opgebouwd. Omdat in Enschede veelal wordt gewerkt met een lotingssysteem bij de toewijzing van sociale huurwoningen speelt dit in Enschede minder.
- Enschede committeert zich er in de woonvisie aan een groene en duurzame stad te worden en op termijn klimaatneutraal te zijn. Woningcorporaties zijn het verst gevorderd met de verduurzaming van hun woningvoorraad. Het woningbezit van particuliere verhuurders kent naar verhouding veel woningen met een E-, F- of G-label. De woningen van eigenaar-bewoners bevinden zich qua energetische kwaliteit tussen corporatiehuur en particuliere huur. In absolute aantallen zit de grootste opgave in verduurzaming van woningen bij eigenaar-bewoners. Het is terecht dat de gemeente zich mede op deze groep richt. Echter is ook aandacht nodig voor de verduurzaming van particuliere huurwoningen. En: naast het verbeteren van de energetische kwaliteit van woningen is er de beweging om gasloos te moeten worden. Dit vraagt een gedegen strategie, ook voor de particuliere woningvoorraad.
- Een derde van de woningvoorraad is geschikt voor mensen met een mobiliteitsbeperking. Nog eens een derde van de woningen is geschikt te maken. De grootste slag is te maken bij koopwoningen, woningen die gebouwd zijn na 1980 en grondgebonden woningen. In het licht van de toename van

het aantal ouderen in de gemeente en de lijn dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig moeten (en doorgaans willen) wonen, is de levensloopgeschiktheid van de voorraad een belangrijk aandachtspunt. Zeker alleenstaande ouderen die te maken krijgen met beperkingen zijn kwetsbaar als zij in een niet levensloopgeschikte woning wonen en zorg niet voldoende geleverd kan worden.

Doorstroming op de woningmarkt

- Na de crisis op de woningmarkt is vanaf 2015 de dynamiek in de koopsector weer op gang gekomen. Vervolgens is de druk op de koopmarkt de laatste jaren sterk toegenomen. De verkoopprijzen zijn sterk gestegen, waardoor er minder aanbod is in het goedkopere segment. (Koop)starters en huishoudens met een lager en middeninkomen hebben hierdoor minder mogelijkheden in het koopsegment. Deze groep verdient vaak teveel om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning, waardoor zij zijn aangewezen op een huurwoning in de vrije sector (in toenemende mate met een tijdelijk huurcontract).
- In de corporatiehuursector is de mutatiegraad afgenomen, het aantal verhuringen afgenomen en de zoektijd toegenomen. Er is minder doorstroming in de corporatiehuur en het is moeilijker geworden om een woning te vinden. Echter, Enschede heeft een grote corporatiesector en de actieve zoektijd ligt gemiddeld nog steeds aanmerkelijk lager dan een jaar.
- In de particuliere huur is de mutatiegraad juist toegenomen. Dat heeft mede te maken met de introductie van tijdelijke huurcontracten vanaf juli 2016. Particuliere huurders verhuizen vaker en hebben later of minder vaak een vast huurcontract. Het gaat hierbij vaak om starters en jongere huishoudens. Voor het vasthouden en aantrekken van talent is passend woningaanbod nodig. Daar hoort zekerheid over het langer kunnen wonen op een bepaalde plek bij.

Verhuizingen

- Veel verhuizers zijn kleine huishoudens tot 35 jaar. Per saldo zijn er in deze categorie meer vestigers dan vertrekkers. Een groot deel van de vraag komt vanuit deze groep.
- Kleine huishoudens van 35 tot 55 jaar en gezinnen vertrekken naar verhouding meer dan dat zij zich vestigen in de gemeente Enschede. Dit patroon past bij het fenomeen ‘de stedelijke roltrap’, waarbij jongere huishoudens zich vestigen in de stad en in de fase van of richting gezinsvorming meer naar de buitenwijken en buiten de stad wordt verhuisd. Om deze groep te behouden moet er passend aanbod zijn dat aansluit bij hun woonbehoeften in deze levensfase, zoals een ruimere woning, een tuin, speelgelegenheid, scholen en kinderopvang in de buurt.
- Kleine huishoudens in de leeftijd vanaf 55 jaar verhuizen in beperkte mate, met het toenemen van de leeftijd vaker uit voorzorg of noodzaak als men met beperkingen te maken krijgt. Om meer doorstroming en meer optimale benutting van de woningvoorraad te bereiken, is passend aanbod voor (aanstaande) senioren belangrijk, waarbij ook rekening wordt gehouden met de behoefte aan wonen met zorg.[1] Ruim de helft van de verhuisgeneigde 65-plushuishoudens heeft behoefte aan een woning bestemd voor ouderen. Deze behoefte is het sterkst onder 65- tot 75-jarigen. Deze woningen moeten het liefst bereikbaar zijn zonder trappen en binnen de woning moeten de voorzieningen traploos bereikbaar zijn.
- De huishoudens met de hoogste inkomens hebben op een woningmarkt onder druk nog steeds voldoende mogelijkheden om door te verhuizen, terwijl dat voor huishoudens met lagere en middeninkomens juist steeds moeilijker lijkt te worden. Daarbij speelt dat koopstarters niet profiteren van de overwaarde van een te verkopen woning en daardoor de aansluiting kwijt raken bij de

[1] De “blijverslening” die de gemeente onderzoekt lijkt vooral bedoeld om ouderen langer zelfstandig te kunnen laten wonen. Dat hoeft niet noodzakelijk in dezelfde woning te zijn, waardoor er sprake van zijn van zowel doorstroming als aanpassingen om zelfstandig te kunnen blijven wonen.

prijsontwikkeling in de bestaande woningvoorraad. Er is aandacht nodig voor de mogelijkheden van deze groepen op de woningmarkt.

Toekomstige woningbehoefte

- De vraag op de woningmarkt komt voor een belangrijk deel van jonge huishoudens, kleine huishoudens in de leeftijd van 35 tot 55 jaar en gezinnen. Het is belangrijk om beide groepen te behouden voor de gemeente, dus het is van belang dat er voor deze groep voldoende passend aanbod is.
- Er is vooral een potentieel tekort aan eengezinswoningen in zowel huur (bijna 2.200 woningen) als koop (ruim 1.500 woningen). Dit is vooral een vraag van starters, jonge huishoudens en gezinnen.
- Als het gaat om de prijsklasse van huurwoningen en koopwoningen, is er vooral een potentieel tekort aan sociale huurwoningen (huurprijs tot € 763 per maand), middenhuurwoningen (huurprijs tot € 950 per maand) en koopwoningen vanaf € 200.000. Er is geen sprake van een afnemende behoefte aan sociale huurwoningen waar de Woonvisie 2019 van uitgaat, maar juist van meer vraag dan aanbod. Over de volle breedte is er behoefte aan betaalbare woningen in huur en koop.
- De grote vraag naar sociale huurwoningen hangt zoals beschreven ook samen met de inkomensopbouw in de stad. Enschede heeft relatief veel huishoudens met een lager inkomen. De gepresenteerde overzichten van vraag en aanbod geven vooral inzicht in de woonwensen van de huidige inwoners van de gemeente. Het betekent niet dat dit een blauwdruk moet zijn voor een bouwprogramma.

2.3 Beschouwingen op de woningmarkt en het gemeentelijk woonbeleid

Met verschillende partijen is gesproken over de woningmarkt in Enschede, de samenwerking tussen de betrokken organisaties en de wijze waarop het gemeentelijke woonbeleid bijdraagt aan de ontwikkelingen op de gemeentelijke woningmarkt en de gemeentelijke ambities rond wonen. In bijlage 2 is een overzicht opgenomen van de personen en organisaties met wie is gesproken.

Goede samenwerking tussen betrokken partijen

- Geïnterviewden zijn erg positief over de samenwerking tussen bij de woningmarkt betrokken partijen, waaronder de gemeente, woningcorporaties, huurdersorganisaties en projectontwikkelaars. Het Platform Stedelijke Ontwikkeling, waarin overheid, corporaties en marktpartijen elkaar vinden, en de samenwerking tussen corporaties onderling worden als zeer constructief ervaren.
- Een belangrijke basis van de samenwerking is eensgezindheid over feiten en cijfers. Vanuit een gedeeld en breed gedragen beeld van de woningmarkt wordt in vertrouwen prettig samengewerkt.
- Wel wordt genoemd dat de afstemming tussen gemeente en onderwijsinstellingen op het gebied van het wonen beter kan. Er is overleg met de UT en Saxion, maar er is nog onvoldoende focus op de woonbehoefte van studenten en medewerkers van de onderwijsinstellingen.
- De wethouder constateert dat ook met zorgpartijen intensiever overleg nodig is over de ontwikkeling van de behoefte aan wonen met zorg en de eisen die het leveren van zorg stelt aan het wonen. Daarbij wordt geconstateerd dat er nog weinig gezamenlijke visie op de behoefte rond wonen met zorg lijkt te zijn bij zorgorganisaties, zowel ten aanzien van wonen met zorg voor ouderen als voor mensen die uitstromen of niet instromen in instellingen.

Gerichte aandacht voor ontwikkelingen in de wijken

- De gemeente heeft gericht aandacht voor ontwikkelingen in de wijken. Zo is er aandacht voor aspecten van leefbaarheid en de kwetsbaarheid van inwoners. Er wordt beleid gevoerd om de diversiteit in wijken te bevorderen.
- Ook is er aandacht voor de mogelijkheden van ouderen om binnen de eigen wijk en het eigen sociale netwerk te verhuizen van een grote woning naar een kleinere levensloopgeschikte woning. De zorgaanbieder met wie is gesproken maakt zich overigens grote zorgen over het geschikt maken van de woonomgeving voor ouderen die langer zelfstandig thuis blijven wonen. Men vraagt zich of die noodzaak voldoende is doorgedrongen bij corporaties en gemeente en geeft aan dat randvoorwaarden moeten worden opgesteld voor het aanpassen van de woonomgeving voor ouderen. Er wordt in de beleving van de zorgaanbieder ook teveel gefixeerd op 'de stenen' en te weinig gekeken naar de sociale aspecten van het wonen. Het organiseren van ontmoetingsmogelijkheden kan veel betekenen voor het samenbrengen van doelgroepen.
- Corporaties maken zich wel zorgen over eenvormige wijken waar concentraties kwetsbare inwoners wonen. Mensen die uitstromen uit Beschermd Wonen en de Maatschappelijke Opvang komen toch vaak terecht in dezelfde gebieden binnen de gemeente. Daarbij wordt gewezen op de (overlast)problematiek die ontstaat door mensen die zorg mijden en zonder begeleiding wonen. Het wijkteam wijst er op dat verhuurders niet met de bril van sociaal werkers naar deze groepen kijken en dat het nodig is daar een brug tussen te slaan. Het wijkteam probeert door zichtbaar te zijn in de wijk mensen te bereiken die zelf niet om hulp vragen. Meer samenwerking met de corporaties kan daarin van grote meerwaarde zijn.
- Er wordt gesignaleerd dat mensen met een laag inkomen zich toch concentreren in Enschede Noord en ook in Enschede Zuid.
- Er zijn gesprekken met de regiogemeenten over het nemen van een grotere rol in de huisvesting van mensen met een laag inkomen en kwetsbare doelgroepen (fair share). De beleving van de beleidsmedewerkers van de gemeente met wie is gesproken, is dat dit nog erg langzaam van de grond komt.

Behoefte aan studentenwoningen

- De corporaties met wie is gesproken geven aan dat er een tekort is aan studentenwoningen in de stad. De reguliere corporaties helpen de studentenhuisvesters hierbij, door het ontwikkelen van woningen, waaronder tijdelijke woningen.
- Een aandachtspunt is de vervolghuisvesting na de studie. Om talent vast te houden is het zaak dat afgestudeerden aantrekkelijk werk vinden en kunnen doorstromen naar een aantrekkelijke en betaalbare woning in de stad. De beleving van geïnterviewden is dat als studenten na de studie in Enschede blijven, zij een huis met een tuin ambiëren
- Er wordt gesignaleerd dat ook buitenlandse studenten na de studie in Enschede willen blijven wonen. Dat is van groot belang voor de stad in het kader van het vasthouden van talent.
- Er wordt door geïnterviewden gesignaleerd dat de toenemende druk op de studentenhuisvesting ook nadelige gevolgen heeft voor niet studerende jongeren in de stad. Zij ondervinden veel concurrentie van studenten en komen moeilijk aan een kamer of studio.

Zorgen over de geschiktheid van de woningvoorraad voor ouderen

- De corporaties geven in de gehouden interviews aan bezorgd te zijn over de geschiktheid van de woningvoorraad voor ouderen. Langer zelfstandig thuis wonen betekent dat de behoefte aan levensloopgeschikte woningen snel toeneemt.
- Om daar goede afspraken over te maken is allereerst een goede definitie van 'levensgeschikt' nodig.

- Er is beleid nodig om de woningvoorraad gericht aan te passen en te labelen voor ouderen. Er moet volgens de corporaties voor worden gewaakt dat veel woningen ad hoc worden aangepast via de Wmo. Daar hoort een gericht verhuisbeleid bij om mensen met specifieke behoeften naar een passende woning te laten verhuizen als die voorhanden is.
- Daarnaast is er in de ogen van de corporaties behoefte aan geclusterde woonvormen voor ouderen op aansprekende plekken in de buurt van voorzieningen en zorg.
- Het realiseren van voor ouderen geschikte woningen in de sociale huursector kan volgens de corporaties met wie is gesproken een belangrijke bijdrage leveren aan de doorstroming.
- Ook huurdersorganisaties maken zich zorgen over het aanbod aan geschikte woningen voor ouderen.
- Er is een taskforce waarin gemeente, corporaties, de zorgpartijen en de zorgverzekeraar zijn vertegenwoordigd. De corporaties ervaren nog te weinig daadkracht in de taskforce.
- De zorgaanbieder met wie is gesproken ziet eveneens een grote opgave in verband met het langer zelfstandig thuis wonen door ouderen.

Adaptief programmeren

- De gemeente hanteert een adaptief woningbouwprogramma. In het jaarlijkse Woondebat worden indien nodig bijstellingen gedaan. Dit maakt het bouwprogramma van de gemeente flexibel door in te kunnen spelen op recente ontwikkelingen en veranderde behoeften.
- De keerzijde is volgens geïnterviewden minder voorspelbaarheid op de lange termijn en mogelijke inconsistentie van beleid. Investeerders en ontwikkelaars hebben vooral behoefte aan voorspelbaarheid en consistentie.

Zorg over invloed stikstofproblematiek

- De corporaties met wie is gesproken ervaren dat de stikstofproblematiek een grote rem zet op de bouwambities in Enschede.
- Enschede ligt vanuit het oogpunt van de stikstofproblematiek ongunstig ten opzichte van Natura 2000 gebieden. Vanuit het oogpunt van natuurbeleving ligt Enschede overigens juist zeer gunstig.

Grote verduurzamingsopgave

- De wethouder ziet de verduurzaming van de woningvoorraad als een van de grootste en meest weerbarstige opgaven voor de stad. Daarbij is het grootste zorgpunt de goedkope particuliere voorraad. Eigenaar-bewoners met een laag inkomen hebben vaak geen geld voor goed onderhoud van hun woning, laat staan het verduurzamen ervan. Deels is deze situatie ontstaan door het verkopen van corporatiewoningen met een slechte energetische kwaliteit. Inmiddels zijn hierover met de corporaties afspraken gemaakt en worden alleen duurzame woningen door de corporaties verkocht. Ook in de voorraad particuliere huurwoningen is er een grote opgave.
- Ook de beleidsmedewerkers van de gemeente met wie is gesproken noemen de verduurzamingsopgave als een van de grootste uitdagingen van de stad.
- In de corporatiesector is de verduurzaming van het bezit al verder gevorderd. Er zijn nog wel woningen met slechte energielabels, maar deze worden volgens de corporaties nu versneld aangepakt. Samen met de gemeente maken de corporaties plannen om de woningvoorraad aardgasloos te maken.
- De huurdersorganisaties met wie is gesproken herkennen duurzaamheid als een belangrijk thema. Zij maken zich zorgen over de kosten van energie (het gesprek vond overigens plaats vóór de recente grote stijging van de energieprijzen).
- Inwoners die hebben deelgenomen aan een groepsgesprek wijzen hier ook op: er zijn particuliere huurwoningen met tochtproblemen waar door de verhuurder niets aan wordt gedaan.

- Inwoners die hebben deelgenomen aan een groepsgesprek wijzen ook op problemen met warmte in ‘stenige’ gebieden in de stad en roepen op om meer bomen te planten om hittestress tegen te gaan.

Armoedebeleid

- Huurdersorganisaties met wie is gesproken wijzen op het belang van een goed armoedebeleid, ook in relatie tot wonen. Dat betekent ook voldoende betaalbare woningen voor mensen met een laag inkomen.

Zorg over ambtelijke capaciteit en interne afstemming binnen de gemeente

Verschillende partijen waaronder ook beleidsmedewerkers van de gemeente zelf geven aan dat het gebrek en aan ambtelijke capaciteit en de verkokering binnen de gemeente steeds meer beginnen te knellen. Dit is gerelateerd aan meerdere onderdelen van beleidsvorming en -uitvoering.

- Verschillende partijen geven aan dat de gemeente de uitvoering vooral overlaat aan de markt en te weinig sturend is. Dit kan (deels) een bewuste politieke keuze zijn, maar ook het gevolg van een gebrek aan capaciteit. Een voorbeeld hiervan is het realiseren van betaalbare koopwoningen. Ook voert de gemeente volgens geïnterviewden nog geen actief grondbeleid, hoewel dit een van de mogelijke strategieën is volgens het afwegingskader in de Nota grondbeleid.
- Maar ook ontwikkelaars met wie is gesproken geven aan dat zij ervaren dat bouwprojecten moeilijk van de grond komen door capaciteitsgebrek bij de gemeente. Dit heeft specifiek betrekking op de planfase.
- Er zijn veel ambities maar deze zijn beperkt realiseerbaar door gebrek aan ambtelijke capaciteit. Meerder geïnterviewden, waaronder beleidsmedewerkers van de gemeente maar ook partijen buiten de gemeente, geven dit aan.
- Het woonbeleid van de gemeente richt zich in de beleving van geïnterviewden primair op de aandachtspunten voor de korte termijn. Meerdere geïnterviewden geven aan dat een consistent, meerjarig perspectief gewenst is en dat de gemeente hier het voortouw in moet nemen.
- Verschillende afdelingen binnen de gemeenten stemmen volgens geïnterviewde stakeholders onderling te weinig af. Hierdoor is beleid of uitvoering soms inconsistent.
  - Voorbeeld: het grondbeleid, waar corporaties sterk van afhankelijk zijn, sluit volgens corporaties met wie gesproken is niet eenduidig aan bij de recente doelstelling om meer sociale huurwoningen te realiseren.
  - Ander voorbeeld: er is volgens geïnterviewde ontwikkelaars sprake van een stapeling van eisen aan projectontwikkelaars omdat afdelingen binnen de gemeente te weinig met elkaar afstemmen.
  - Ontwikkelaars geven ook aan dat hoewel bestuurlijke kaders duidelijk zijn, gemeentelijke projectleiders daarvan afwijken en zelf onderhandelen over nieuwe kaders. Daarin zijn projectleiders in de beleving van de ontwikkelaars met wie is gesproken ook niet altijd consistent.
  - De zorgpartij met wie gesproken is ervaart weinig ‘eigenaarschap’ bij de gemeente op de thema’s waar zij zich hard voor maakt. Het is in de beleving van deze partij vaak lastig om afspraken te maken met de gemeente.
- In het beleid worden veel doelgroepen genoemd voor wie voorrang geldt in de sociale huursector (statushouders, mensen die uitstromen uit Beschermd Wonen of Maatschappelijke Opvang). Dit roept de vraag of de toegang tot de woningmarkt voor reguliere woningzoekenden niet in de knel komt. Corporaties ervaren dat de druk in de sociale huursector oploopt. Overigens is het op dit moment nog zo dat woningzoekenden binnen een jaar een sociale huurwoning vinden in Enschede.
- Inwoners ervaren het handelen van de gemeente als stroperig en bureaucratisch. Zij vragen om door te pakken om de woningmarkt in beweging te brengen. Het is volgens de inwoners met wie is

gesproken wel belangrijk dat dit gebeurt op basis van een goed doordachte visie om ad hoc beleid te voorkomen.

Interesse in bijzondere woonvormen

- Tijdens het groepsgesprek met bewoners is ter sprake gebracht dat er belangstelling is voor tiny houses of een verbouwde schuur in het buitengebied. Een goedkope kleine woning in een rustige en groene omgeving.
- Eveneens is er belangstelling geuit voor het kunnen wonen in een woongemeenschap met gelijkgestemden.
- Het wonen in een hofje (Knarrenhof) wordt door veel deelnemers aan het groepsgesprek een aantrekkelijke optie genoemd.
- Ook beleidsmedewerkers van de gemeente met wie gesproken is, herkennen de behoefte aan bijzondere woonvormen als tiny houses en hofjeswonen.
- Het wijkteam met wie is gesproken, wijst er op dat tijdelijke woningen (flexwoningen) een belangrijke rol kunnen spelen bij de huisvesting van kwetsbare doelgroepen die heel snel een woning nodig hebben.

Echter, de meeste deelnemers aan het groepsgesprek willen een reguliere eengezinswoning kopen. Ook een regulier koopappartement is gewild. De verwachting van de deelnemers die dit noemen is ook dat het in de huidige markt in Enschede zal lukken deze wens te realiseren. Men ervaart wel dat het momenteel moeilijk is een woning te vinden in Enschede, maar het beeld is dat dit in Enschede makkelijker is dan elders. Starters en huishoudens met een laag inkomen zijn in de ogen van de deelnemers aan het groepsgesprek de groepen die de meeste moeite hebben om te slagen op de woningmarkt in Enschede.

3 Sturingsmogelijkheden op de woningmarkt

De Rekenkamercommissie van de gemeente Enschede wil zicht op de mogelijkheden om te sturen op inwoneraantal, bevolkingssamenstelling en doorstroming op de woningmarkt. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de vraag in hoeverre de gemeente hierop kan (bij)sturen en welke instrumenten hiervoor voorhanden zijn.

3.1 Instrumenten van de gemeente

In dit kader is het relevant om de volgende vragen te behandelen:

- Welke financiële en juridische instrumenten zijn er om te sturen op omvang en samenstelling van de bevolking en doorstroming op de woningmarkt?
- Wat zijn in algemene zin de voor- en nadelen van de verschillende financiële en juridische instrumenten?
- Hoe verhouden de instrumenten zich tot de Omgevingswet?
- Welke afweging dient hier bij voorkeur te worden gemaakt (vanuit volkshuisvestelijk perspectief)?

Er wordt hierbij onderscheid gemaakt tussen de instrumenten die de gemeente zou kunnen toepassen en de mogelijkheden in het verkeer tussen woningvrager en woningaanbieder waarbij de gemeente geen (directe) bemoeienis heeft, maar die wel belangrijke invloed (kunnen) hebben op ontwikkelingen in de demografie en woningmarkt.
Wat de gemeentelijke inzet betreft wordt er een koppeling gemaakt met de rollen van de gemeente:

- Publiekrechtelijk: de gemeente als overheid (paragraaf 3.2);
- Privaatrechtelijk: de gemeente als contractpartner (paragraaf 3.3);
- Communicatie: de gemeente als beïnvloeder (paragraaf 3.4).

In paragraaf 3.5 wordt ingegaan op de contracten tussen verhuurder en huurder en verkoper en koper. Paragraaf 3.6 beschrijft een aantal effecten van landelijke wetgeving op de Enschedese woningmarkt waar de gemeente niet direct invloed op heeft.

De instrumenten zijn verder geclassificeerd naar hun aard. Dit is in de tekst aangeduid met de volgende pictogrammen:

 Juridische instrumenten

 Financiële instrumenten

 Indirecte instrumenten

3.2 De gemeente als overheid (publiekrecht)

Directe sturing op het vergroten van toegankelijkheid



Huisvestingsverordening

De wetgeving voor sturing van de woningtoewijzing in de sociale huursector (huur tot € 763,47, prijspeil 2022) en middenhuursector (huur van € 763,47 tot circa € 1.040, prijspeil 2022) is

vastgelegd in de Huisvestingswet. De Huisvestingswet biedt gemeenten de mogelijkheid om in een huisvestingsverordening voor een periode van ten hoogste vier jaar regels vast te leggen over de toewijzing van huurwoningen en over het bepalen van de urgentievolgorde voor woningzoekenden. Daarnaast kunnen wijzigingen in de woningvoorraad vergunningplichtig worden gesteld. Bijvoorbeeld bij het onttrekken of samenvoegen van woonruimte, het overgaan tot kamergewijze verhuur of het splitsen van woonruimte. Voorwaarde voor het sturen via de huisvestingsverordening is dat sprake is van schaarste[2].
Gemeenten kunnen in de huisvestingsverordening een leefbaarheidstoets opnemen die als voorwaarde geldt voor een positief besluit over een vergunningaanvraag. In de leefbaarheidstoets kan getoetst worden of de leefbaarheid van de buurt niet te veel wordt aangetast en/of een toets over de woning zelf (is deze groot genoeg? Voldoet het aan de technische normen?). Dit kan met behulp van data (uit enquêtes) of expertise van wijkprofessionals. Een huisvestingsverordening geldt op dit moment alleen voor huurwoningen en dus niet voor sociale koopwoningen of kavels[3].
Op grond van een huisvestingsverordening kan, als sprake is van schaarste, bij de woningtoewijzing ook voorrang gegeven worden aan lokale of regionale inwoners. Bij maximaal 50% van de toewijzingen mogen regio-bewoners voorrang krijgen, waarvan maximaal 25% inwoners van de gemeente. Dit wordt lokaal maatwerk genoemd en kan zowel voor nieuwbouw als bestaande bouw worden toegepast. Na vier jaar kan, als nog steeds sprake is van schaarste, een nieuwe huisvestingsverordening worden ingesteld. De verwachting is dat volgend jaar de huisvestingsverordening uitgebreid wordt met mogelijkheden om eigen inwoners voorrang te verlenen op sociale nieuwbouwkoopwoningen. Het gaat dan vooralsnog om maximaal 50% van een nieuwbouwproject en van vrijkomende bestaande woningen in zowel huur als koop tot de NHG-grens van € 355.000 (prijspeil 2022), hoewel dit nog definitief bepaald moet worden.

De gemeente kan in de verordening, naast voorrang voor mensen met een sociale en economische binding, ook voorrang geven aan mensen (bijvoorbeeld senioren) die door verhuizing een gezinswoning vrijmaken. Ook kan de gemeente in de verordening urgentiecriteria opnemen, waartoe volgens de Huisvestingswet in ieder geval mantelzorgers- en ontvangers en personen die in blijf-van-mijn-lijfhuizen wonen gerekend moeten worden. Statushouders vallen niet meer onder de categorieën die in ieder geval moeten worden opgenomen. Echter, statushouders zijn een groep die vanwege de wettelijke taakstelling voor gemeenten ook geholpen moeten worden bij het verkrijgen van huisvesting.

Zonder huisvestingsverordening is het dus niet mogelijk om publiekrechtelijk voorrang te geven aan bepaalde woningzoekenden, bijvoorbeeld met een lokale of regionale binding.

Het is met een huisvestingsverordening mogelijk gebieden en segmenten in de woningvoorraad te benoemen waar voor het splitsen van woningen een vergunning nodig is. Verder kunnen in de huisvestingsverordening maatregelen genomen worden tegen toeristische verhuur en kunnen gemeenten de opkoopbescherming invoeren om het verhuren van goedkope en middeldure woningen vergunningsplichtig te maken.

Enschede heeft op dit moment geen huisvestingsverordening.

[2] De gemeente kan zelf bepalen of er sprake is van schaarste; dit kan echter in geval van beroep tegen de Huisvestingsverordening wel worden getoetst door de Raad van State (afdeling bestuursrechtspraak).

[3] Met uitzondering van de Waddeneilanden.

Aandachtspunten Huisvestingsverordening

Het belangrijkste voordeel van een huisvestingsverordening is uiteraard dat de schaarste aan huurwoningen rechtvaardiger kan worden verdeeld en dat duidelijker aan woningzoekenden kan worden gemotiveerd dat de gemeente zich daadwerkelijk voor hen inzet.

Echter zijn er enkele aandachtpunten bij het invoeren van een huisvestingsverordening:

- De gemeente moet onderbouwd aangeven dat er in de sociale en/of middenhuursector sprake is van schaarste. De instelling van een huisvestingsverordening is wat betreft de lokale binding alleen maar zinvol als nu en naar verwachting in de nabije toekomst minder dan 25% van de huurwoningen aan mensen met een lokale binding wordt toegewezen.
- Het is verstandig om voor de instelling van een huisvestingsverordening voldoende draagvlak, lokaal en in de regio, te hebben. De lokaal actieve corporaties zullen er zeker achter moeten staan.
- Instelling van een huisvestingsverordening geschiedt doorgaans regionaal, analoog aan de regio van de samenwerkende corporaties bij de woonruimteverdeling.
- De instelling van een verordening vereist extra werk voor de gemeente. Er moeten vergunningaanvragen worden beoordeeld en vergunningen worden verstrekt, terwijl ook het systeem van tijd tot tijd geëvalueerd moet worden. Er is dus een zekere verzwaring van de administratieve last.



Opkoopbescherming

In juli 2022 heeft het college van B&W besloten de Raad voor te stellen om opkoopbescherming in te voeren. Het gaat in eerste instantie om woningen met een WOZ-waarde tot € 250.000 in de wijken Binnensingelgebied, Hogeland-Velve, Twekkelerveld, Boswinkel-Stadsveld, Enschede-Noord en Enschede-Zuid. Hieronder worden het wettelijk kader en de mogelijke voordelen en nadelen van opkoopbescherming besproken.

Per 1 januari 2022 is de Wet Opkoopbescherming ingegaan. Met het wetsvoorstel is een nieuwe vergunning geïntroduceerd in de Huisvestingswet. Een opkoopbescherming biedt gemeenten meer houvast om op te kunnen treden tegen investeerders die woningen aankopen om ze te verhuren voor hoge bedragen, vaak door woningen op te splitsen of te 'verkameren'. Huurders die in deze woningen worden gehuisvest zijn vaak arbeidsmigranten, of anderen die maar kort in zo'n woning wonen en die weinig binding hebben met de wijk. In de huisvestingsverordening kan de gemeente categorieën van woningen en gebieden aanwijzen waarvoor de opkoopbescherming geldt. Voor het toepassen van dit instrument is dus een huisvestingsverordening nodig. Dit betekent dat Enschede een nieuwe huisvestingsverordening moet instellen om opkoopbescherming in te kunnen voeren. In gebieden waar de opkoopbescherming wordt ingevoerd kunnen verhuurders niet zomaar een woning opkopen en verhuren. Zij kunnen dit enkel doen in de uitzonderingsgevallen waarvoor zij een verhuurvergunning kunnen aanvragen. Wanneer een verhuurder een gekochte woning met een vergunning mag verhuren, moet hij zich houden aan gestelde voorwaarden inzake goed verhuurderschap.

Voor de inzet van opkoopbescherming moet de gemeente vooraf bepalen welke woningen in het goedkope en middeldure koopsegment vallen. Een opkoopbescherming kan alleen worden ingevoerd als het noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte en/of voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving. Gemeenten kunnen vervolgens in de huisvestingsverordening regels stellen over het in gebruik geven van de aangewezen goedkope en middeldure koopwoningen. Er zijn uitzonderingsgronden, op basis waarvan gemeenten toch een vergunning voor verhuur kunnen verlenen ondanks de ingevoerde opkoopbescherming. Het gaat dan bijvoorbeeld om de koop van een woning die aan familie wordt verhuurd.

Mogelijke voor- en nadelen opkoopbescherming
Voordelen:

- Op grond van de Huisvestingswet was het al mogelijk om een vergunningplicht in de huisvestingsverordening op te nemen voor het omzetten van zelfstandige woningen naar onzelfstandige woningen voor kamerverhuur. Dat mocht een gemeente alleen doen als dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan (goedkope) woonruimte. Onder de wet opkoopbescherming is hier de leefbaarheid van de woonomgeving aan toegevoegd. Het is te verwachten dat het hierdoor makkelijker wordt een opkoopbescherming of vergunningplicht in te voeren.
- De opkoopbescherming kan ervoor zorgen dat in gewilde wijken of buurten huizen beschikbaar blijven voor mensen die er zelf in gaan wonen.
- Er blijven meer betaalbare woningen beschikbaar voor starters en huishoudens met lage middeninkomens.
- Het wordt mogelijk om met opkoopbescherming overbewoning en leefbaarheidsproblemen door bijvoorbeeld arbeidsmigranten tegen te gaan.
- De opkoopbescherming geldt voor bestaande woningvoorraad. De instrumenten anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht gelden alleen voor nieuwbouw en transformatie, niet voor bestaande bouw.

Nadelen:

- Investeerders vervullen een nuttige functie in de woningmarkt. Zij maken woningen beschikbaar voor mensen die niet willen of kunnen kopen en tegelijkertijd geen sociale huurwoning kunnen krijgen. Er is behoefte aan particuliere huurwoningen in Enschede.
- Als het aanbod aan particuliere huur terugloopt is er mogelijk een prijsopdrijvend effect van huurprijzen. In het verlengde daarvan betekent dit dat er minder bereikbare doorstroommogelijkheden zijn voor huishoudens die uit een sociale huurwoning willen verhuizen naar een woning met een middenhuur.

De opkoopbescherming biedt volgens advocaten een betere wettelijke basis om te sturen op het tegengaan van speculatie met woningen dan het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht. De reden daarvoor is dat de opkoopbescherming wordt geregeld via de Huisvestingswet. Het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht moeten worden geregeld via privaatrechtelijke overeenkomsten tussen partijen. De opkoopbescherming is een instrument dat de gemeente direct kan inzetten om te sturen op het beschikbaar houden van woningen voor de reguliere woningmarkt.



Doelgroepenverordening

De gemeente Enschede heeft een doelgroepenverordening voor sociale huur en middenhuur. Hierin in een instandhoudingstermijn voor sociale huur en middenhuur van 15 jaar opgenomen. Dat betekent dat deze woningen tenminste 15 jaar beschikbaar moeten blijven voor de doelgroep. De doelgroep van sociale huurwoningen is landelijk bepaald. De doelgroep voor middenhuurwoningen wordt gevormd door huishoudens met een inkomen tot maximaal 2 keer de DAEB-norm, ongeveer een bruto huishoudinkomen van € 80.000 tot € 90.000 per jaar. Hieronder wordt ingegaan op het wettelijk kader en de relatie met de Omgevingswet. Ook wordt ingegaan op voor- en nadelen van een doelgroepenverordening.

Koopsector
De Huisvestingswet is ook van toepassing buiten de huursector, maar de mogelijkheid tot instelling van een Huisvestingsverordening is beperkt. Dit terwijl - in ieder geval de laatste jaren - in toenemende mate

sprake is van schaarste door grote vraag naar koopwoningen en oplopende prijzen. De verwachting is overigens dat volgend jaar de mogelijkheid om eigen inwoners voorrang te geven bij sociale nieuwbouwkoopwoningen een plek krijgt in de Huisvestingswet. Het gaat dan vooralsnog om 50% van een nieuwbouwproject. Hoewel via een Huisvestingsverordening op dit moment dus nauwelijks te sturen is op de koopsector, biedt de Wet op de Ruimtelijke Ordening en in het bijzonder het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) mogelijkheden middels de instelling van een Doelgroepenverordening.
De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om per deelgebied in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage van categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwplannen en bij transformatie van bestaande bouw. Dit kan voor de categorieën sociale huur, middeldure huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap. Om voor deze categorieën ook doelgroepen aan te wijzen en vast te leggen voor welke periode de categorieën woningen in de vastgelegde prijssegmenten moeten blijven, is aanvullend op het bestemmingsplan een doelgroepenverordening nodig. De doelgroepenverordening vormt daarmee de wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. De verordening regelt niet de toewijzing van dergelijke nieuwbouwwoningen aan individuele huishoudens. Het is wel mogelijk om te bepalen dat woningen beschikbaar zijn voor huishoudens met een vast te stellen maximaal inkomen, maar niet dat de woningen moeten worden toegewezen aan lokale woningzoekenden.

Binnen het in de doelgroepenverordening bepaalde tijdvak dienen de bestemde woningen binnen het vastgestelde prijssegment te blijven. Daarnaast mogen gemeenten zelf kiezen om bepaalde zaken op te nemen, zoals:

- Een maximale koopprijs. In het Bro staat een maximum van € 200.000, maar een lagere prijs is mogelijk. Deze maximale prijs gaat met de invoering van de Omgevingswet (naar verwachting per 1 juli 2023) verhoogd worden naar de NHG-grens (€ 355.000 in 2022; € 405.000 in 2023); op experimentele basis geldt voor pilotgemeenten die grens nu al[4].
- Het maximale inkomen van de koper. De doelgroep kan worden gedefinieerd naar (maximum) huishoudinkomen.
- De tijdsduur. De periode dat de gemeente de prijs onder een bepaald niveau wil houden (minimaal tien jaar bij sociale huur en middenhuur, minimaal één jaar en maximaal tien jaar bij sociale koop).
- Eisen aan de woningen: bijvoorbeeld over het type of de grootte.
- Eisen over het aanbrengen van voorzieningen. Aangeven of het wel of niet wenselijk is dat er zaken veranderd worden aan de woning en in welke mate dat is toegestaan. Dit draagt bij aan de woonkwaliteit, woningwaarde en verkoopbaarheid in de toekomst.
- De wijze van handhaving en controle, dit kan op verschillende manieren. Door uitspraken op te nemen over de handhaving en de controle nadat de sleutel is overhandigd, kan voorkomen worden dat de eerste koper de spreekwoordelijke spekkoper wordt als deze na een paar jaar verhuist. De notaris moet er op toezien dat bepalingen worden nageleefd als een woning van eigenaar wisselt.
- Een anti-speculatiebeding[5] en zelfbewoningsplicht.

[4] Als gemeenten de huidige limiet als een belemmering ervaren kunnen zij zich op basis van de Crisis- en Herstelwet aanmelden bij het ministerie voor een experiment. In dat geval is het ook al eerder mogelijk om de limiet te verleggen naar de NHG-grens. Gemeenten die een Woondeal hebben met het Rijk kunnen nu al een hogere grens tot maximaal NHG opnemen in hun verordening.

[5] Deze bepalingen kunnen door de gemeente worden opgelegd aan alle overeenkomsten waar de gemeente zeggenschap heeft over de uitgifte van grond ten behoeve van woningbouw, zoals verkoopovereenkomsten, exploitatie-overeenkomsten en overeenkomsten tot wijziging van het bestemmingsplan.

Huursector

De doelgroepenverordening kan ook worden toegepast op de sociale huursector en de middenhuur. De gemeente legt in dit geval eisen vast voor de doelgroep voor deze woningcategorie, de aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen en de maximale aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen. Ook regelt de verordening dat de middeldure en sociale huurwoningen gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroepen.

Voor- en nadelen doelgroepenverordening

De voordelen van de doelgroepenverordening zijn dat de gemeente voor langere tijd betaalbare koop-, sociale huur- of middenhuurwoningen kan realiseren voor de doelgroepen die in de knel zitten, doorgaans de starters en huishoudens met lage middeninkomens. De nadelen zijn:

- Hij is altijd locatie- en tijdgebonden en betreft alleen nieuwbouw of transformatie van bestaande bouw.
- Hij kan niet worden toegepast op kaveluitgifte.
- De verordening regelt niet de toewijzing van dergelijke nieuwe woningen aan individuele huishoudens. Hierdoor zijn de woningen in beginsel toegankelijk voor alle huishoudens die aan de inkomensvereisten voldoen, ook huishoudens van buiten de gemeente. Toch kunnen de kansen van 'eigen' starters worden vergroot indien de gemeente een koppeling legt met de toepassing van specifieke koopconstructies (zie paragraaf 2.3).
- Toepassing van de doelgroepenverordening vergt (net als bij de Huisvestingsverordening) administratieve lasten: opstellen, handhaving, evalueren en bijstellen, beoordelen vergunningaanvragen en verlenen en administreren van vergunningen.
- Als een sociale koopwoning voor de komende tien jaar een maximale koopprijs heeft, dan is het risico dat eigenaren minder investeren in de kwaliteit (bijvoorbeeld bijbouwen) en duurzaamheid van de woning. Hierdoor is de kans wel groter dat zij eerder verhuizen (binnen tien jaar) naar een geschiktere woning voor hun levensfase. Dit zorgt voor een goede doorstroming op de woningmarkt.

Doelgroepenverordening en de Omgevingswet

Onder de huidige wet- en regelgeving kunnen in een bestemmingsplan regels worden opgenomen over aangewezen woningbouwcategorieën. Met een doelgroepenverordening kunnen doelgroepen worden aangewezen voor de onderscheiden woningbouwcategorieën. De Omgevingswet, die naar verwachting per 1 juli 2023 wordt ingevoerd, beoogt geen fundamentele wijziging van de wettelijke mogelijkheden. In een omgevingsplan zullen, naar het zich laat aanzien, regels mogen worden gesteld op grond waarvan er woningen van bepaalde categorieën moeten worden gerealiseerd. Het gaat hierbij om dezelfde categorieën als die thans kunnen worden aangewezen. Een doelgroepenverordening is onder de Omgevingswet niet meer nodig. Het aanwijzen van doelgroepen waarvoor de woningen in stand worden gehouden, zal plaatsvinden via het omgevingsplan. Tijdens de overgangsfase tussen het ingaan van de Omgevingswet en het moment dat gemeenten de overstap moeten hebben gemaakt naar het omgevingsplan (2029) worden nieuwe plannen al uitgewerkt volgens de werkwijze van het omgevingsplan en wordt de instandhoudingstermijn van sociale huur, middeldure huur en sociale koop en het aanwijzen van doelgroepen voor deze segmenten in deze plannen geregeld. Een doelgroepenverordening die is ingevoerd vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet blijft gelden gedurende de overgangsfase (die dus duurt tot 2029). Als de invoering van een omgevingsplan een langere doorlooptijd vergt, kan het zinvol zijn om vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet een doelgroepenverordening in te stellen. Dan kan immers al snel gestuurd worden op de beschikbaarheid van betaalbare woningen in de gemeente.

Overige woningcategorieën

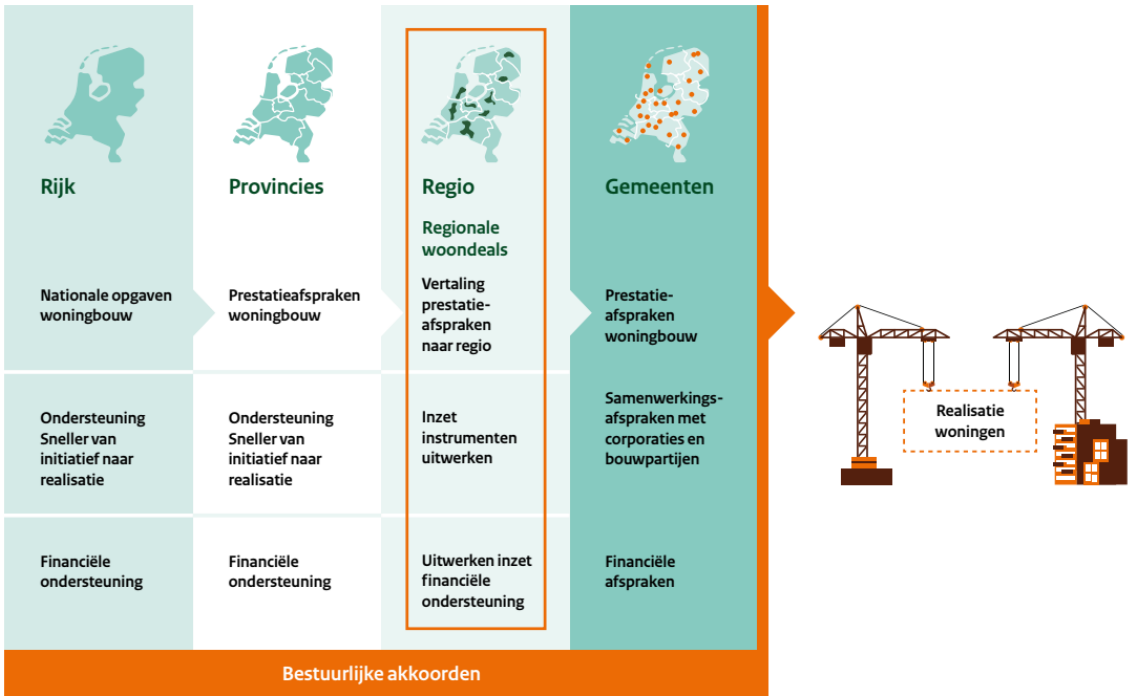
Voor alle huurwoningen met een huurprijs boven circa € 1.040, koopwoningen met een prijs boven de NHG-grens en voor kaveluitgifte, geldt publiekrechtelijk de grondslag van de Huisvestingswet, waardoor wat deze woningcategorieën betreft geen belemmeringen opgenomen mogen worden voor vrije vestiging.

Invloed marktontwikkelingen

Bij het invoeren van bovenstaande instrumenten is het belangrijk om de marktontwikkelingen in de gaten te houden. Bij positieve marktontwikkelingen liggen de vastgestelde prijzen onder de marktprijzen. Hierdoor is het onaantrekkelijk voor investeerders om sociale woningen te ontwikkelen. Daarnaast stijgen de prijzen van sociale koopwoningen flink, als de instandhoudingstijd voorbij is. De huidige bewoners profiteren dan flink van de prijsstijging. Bij negatieve marktontwikkelingen zijn bovenstaande instrumenten wellicht niet nodig, omdat de huizenprijzen minder hoog zijn.

Nationale Woon- en Bouwagenda

Met de nationale Woon- en Bouwagenda neemt de Rijksoverheid sterker de regie bij het aanpakken van de woningbouwopgave. De Rijksoverheid maakt prestatieafspraken met de provincie over woningbouw, in het bijzonder het tempo, de betaalbaarheid en het oplossen van knelpunten. De provincie maakt bestuurlijke afspraken met de regio's die worden vastgelegd in regionale woondeals. Vanuit de regio's worden de afspraken vertaald naar prestatieafspraken met individuele gemeenten, die dit vervolgens afstemmen met corporaties, huurdersverenigingen en bouwpartijen.



De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening geeft aan dat gemeenten moeten streven naar 30% sociale huurwoningen in de woningvoorraad. Enschede heeft al een behoorlijk groter aandeel sociale huurwoningen. Enschede is sterk gebaat bij een voldoende groot middenhuursegment voor huishoudens die te veel verdienen voor een sociale huurwoning, maar in Enschede niet kunnen kopen. Maar ook voor huishoudens in een sociale huurwoning die inmiddels niet meer tot de corporatiedoelgroep behoren en nu niet kunnen doorstromen naar een woning met een goede prijskwaliteitverhouding in de vrije sector.

Veel vrije sectorhuurwoningen in Enschede zijn niet goed betaalbaar voor huishoudens met een middeninkomen. Binnen de huidige regelgeving kunnen huishoudens met een middeninkomen beperkt in de sociale huur terecht. Sociale koop is, gezien de ontwikkelkosten, moeilijk te realiseren in een kwaliteit die aansluit bij de woonwensen. De Rijksoverheid onderzoekt de mogelijkheden van regulering in de middenhuur en verwacht een behoorlijke rol van corporaties bij het realiseren van middenhuurwoningen.



Wetsvoorstel goed verhuurderschap

In juni 2022 is de Wet goed verhuurderschap ingediend bij de Tweede Kamer. Het wetsvoorstel geeft gemeenten meer mogelijkheden om huurders te beschermen tegen misstanden bij het verhuren van woon- of verblijfsruimten. Door een norm voor goed verhuurderschap te introduceren en gemeenten de mogelijkheid te geven om een verhuurvergunning te verplichten, kunnen gemeenten actief sturen op goed verhuurderschap. Zo kunnen gemeenten extra eisen stellen aan de verhuurder als het gaat om het onderhoud van de woning en de maximale huurprijs van gereguleerde huurwoningen.

Algemene regels goed verhuurderschap

Er komt een landelijke basisnorm voor goed verhuurderschap in de vorm van algemene regels. Deze norm ziet op het gedrag dat van goede verhuurders en verhuurbemiddelaars verwacht mag worden in relatie tot woningzoekenden en huurders. De algemene regels zijn van toepassing op het gehele verhuurproces en op zowel de reguliere verhuur van woonruimte als de verhuur van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten. Deze regels zien toe op het voorkomen en tegengaan van discriminatie en intimidatie, de plicht om de huurovereenkomst op schrift te stellen en de plicht om de huurder over enkele zaken te informeren, bijvoorbeeld over de rechten en plichten van de huurder aangaande het gehuurde. Daarnaast is voor verhuurbemiddelaars een verbod opgenomen op het vragen van dubbele bemiddelingskosten.

Vergunning voor de reguliere verhuur van woonruimte

In aanvulling op de algemene regels kunnen gemeenten een verhuurvergunning instellen. Het blijkt dat verhuurders in bepaalde gebieden misbruik maken van de sociaaleconomische kwetsbare positie van huurders. Dit uit zich in zaken als excessieve huurprijzen, achterstallig onderhoud, overbewoning, verloedering, discriminatie en intimidatie. Met dit wetsvoorstel krijgen gemeenten de bevoegdheid om in deze toch al kwetsbare wijken extra eisen te stellen aan verhuurders in relatie tot het onderhoud en, in het geval van gereguleerde huurwoningen, de maximale huurprijs van een woning.

Handhaving en meldpunt

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het toezicht en het handhaven van de algemene regels en de verhuurvergunning. Hiervoor krijgen zij het bestuursrechtelijke instrumentarium van waarschuwing, bestuursdwang, bestuurlijke boete en als ultimum remedium de beheerovername tot hun beschikking. Dit kan via een escalatieladder worden ingezet. Ook moeten gemeenten een meldpunt instellen waar anoniem en kosteloos meldingen kunnen worden gedaan van ongewenst verhuurgedrag.



Indirecte instrumenten voor het vergroten van de toegankelijkheid

Naast de instrumenten waarmee direct gestuurd wordt op het toegankelijk krijgen/houden van verschillende woningsegmenten, is er een aantal mogelijkheden om in te spelen op de lokale woningvraag zonder dat expliciet gestuurd wordt op het vergroten van de toegankelijkheid. Deze worden veelal reeds toegepast. In het kort:

- Het opstellen van een **Woonvisie** en in het verlengde daarvan de woningbouwprogrammering, die inhoudelijk inspeelt op de lokale vraag.

- Het opstellen van een **Woonzorgvisie**, zelfstandig of als onderdeel van de Woonvisie, waarin het beleid ten aanzien van wonen met zorg voor ouderen en kwetsbare groepen wordt vastgelegd.
- **Doorstromingsbevordering**: de woningbouwprogrammering kan inspelen op de directe vraag en ook op de doorstromingseffecten waardoor woningen vrijkomen waar behoefte aan is.
- Het **bestemmingsplan**: sinds 2017 heeft een gemeente, naast de al bestaande mogelijkheden om betaalbare sociale huur- en koopwoningen aan te wijzen, mogelijkheden om in het bestemmingsplan "geliberaliseerde woningen voor middeldure huur" aan te wijzen. In een bestemmingsplan kan hierdoor naast een minimum percentage voor sociale huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap ook een minimum percentage voor geliberaliseerde woningen voor middeldure huur worden vastgelegd. Zoals beschreven is het voor het afdwingen van een termijn waarbinnen deze woningen binnen de vastgelegde prijssegmenten moeten blijven en voor het aanwijzen van doelgroepen voor de woningcategorieën nodig om aanvullend op het bestemmingsplan een doelgroepenverordening in te stellen. Deze mogelijkheden blijven vooralsnog onveranderd met de komst van het omgevingsplan op basis van de Omgevingswet. Omdat het wijzigen van een bestemmingsplan veel tijd kost, is het mogelijk om in de aanloop naar de aanpassing van het bestemmingsplan de situatie 'te bevriezen' (voorbereidingsbesluit). Dit betekent dat in aanloop naar de aanpassing van het bestemmingsplan geen vergunningen worden afgegeven.
- **Vereveningsfonds sociale woningbouw**: veel gemeenten stellen bij woningbouwinitiatieven de eis dat een x% sociale woningbouw gerealiseerd dient te worden. De praktijk laat zien dat de bouw van dit aandeel sociale woningbouw niet overal tot stand komt. Het Vereveningsfonds is een instrument tot stimulering van de sociale woningbouwopgave. Het draagt bij aan de noodzakelijke flexibiliteit en afdwingbaarheid van de eis om elk woningbouwinitiatief voor minimaal x% uit sociale huurwoningen te laten bestaan. Indien het in een woningbouwinitiatief aantoonbaar niet haalbaar of wenselijk is om aan de norm voor sociale huurwoningen te voldoen, dient dit elders gecompenseerd te worden of in het uiterste geval afgekocht te worden door een financiële bijdrage aan het fonds te leveren. Het Vereveningsfonds kan door middel van subsidiëring een tekort aan sociale huurwoningen in het ene woningbouwinitiatief compenseren in een ander woningbouwinitiatief met meer dan x% sociale huurwoningen. De betaling van de bijdrage neemt de gemeente op in een (anterieure) overeenkomst met de ontwikkelende partij. Door sterker te sturen op de realisatie van voldoende sociale huurwoningen wordt indirect de toegang tot dit segment in de gemeente vergroot. Het Vereveningsfonds vindt zijn wettelijke grondslag in de Grondexploitatiewet (bovenplanse verevening). Veel gemeenten kopellen een Vereveningsfonds aan de instandhoudingsverplichting van de doelgroepenverordening of stellen deze samen op in bijvoorbeeld een 'Verordening verevening en doelgroepen woningbouw'.

3.3 De gemeente als contractpartner (privaatrecht)

De Wet en het Besluit op de Ruimtelijke Ordening vormen de grondslag voor het afsluiten van privaatrechtelijke overeenkomsten over grondgebruik. Dit kan vervolgens concreet worden uitgevoerd in het bestemmingsplan. De gemeente kan in het exploitatieplan of de anterieure overeenkomst de situering, het aantal en de gewenste woningen (bijvoorbeeld koop of huur) vastleggen. Als de gemeente zelf grondeigenaar is, kan dat worden geborgd via de overeenkomst die de gemeente met de ontwikkelende partij(en) sluit. Er kan in dit soort overeenkomsten op dit moment geen voorrangsregeling voor eigen inwoners worden vastgelegd ten aanzien van de woning- of kaveltoewijzing. Dat zou namelijk in strijd zijn met de Huisvestingswet. Er zijn wel plannen om eigen inwoners voorrang te geven bij koopwoningen tot de NHG-grens (€ 355.000, prijspeil 2022). Het gaat dan vooralsnog om 50% van een nieuwbouwproject. Voor de vraag welke gevolgen publiekrechtelijke wetgeving heeft voor de privaatrechtelijke

contractvrijheid van overheden hanteert de Hoge Raad sinds het “Windmill-arrest” uit 1990 de “doorkruisingsleer”.[6]
Privaatrechtelijke toepassing van de voorrangsregels stuit op deze doorkruisingsleer. Dat betekent dat in feite slechts wachtlijsten mogen worden aangelegd voor koopwoningen en kavels, maar dat daarin geen prioriteitsvolgorde mag worden aangebracht.

Los van grondgebruiksovereenkomsten zijn er niettemin toch diverse mogelijkheden om de toegankelijkheid voor lokale woningzoekenden te vergroten. Deze behandelen we onderstaand.

Starterslening

Via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (Svn) kan met gedeeltelijke inzet van middelen van de gemeente aantrekkelijke leningen worden verkregen voor onder andere starters. Hiermee kan een gemeente voor eigen (startende) inwoners het kopen van een woning makkelijker maken. Toepassing van de starterslening heeft dus financiële gevolgen voor de gemeente. Een punt van kritiek op de Starterslening is dat deze zou leiden tot een prijsopdrijvend effect. De Starterslening vergroot in potentie de financiële ruimte van starters waardoor de lening gebruikt zou kunnen worden om meer te betalen voor de woning.

Verzilveringslening

Eveneens via het Svn kunnen ouderen een Verzilveringslening afsluiten. Dit is eigenlijk een omgekeerde hypotheek die wordt bekostigd vanuit de overwaarde van de woning, zonder dat dit tot extra maandlasten leidt. De lening is eigenlijk bedoeld voor woningaanpassingen zodat ouderen langer veilig en comfortabel kunnen blijven wonen. Sommige gemeenten maken echter creatief gebruik van deze regeling door het mogelijk te maken om via deze lening een bijdrage te leveren aan de aankoop van een eerste woning van iemands kinderen. Zo kunnen ouders met de overwaarde van hun woning hun kinderen aan een eerste woning helpen. Voorwaarde is wel dat de starterswoning in dezelfde gemeente moet staan als de woning waar de lening voor is uitgegeven.

Kaveluitgifte aan lokale initiatieven

Het komt tegenwoordig vaker voor dat inwoners van een gemeente in een samenwerkingsverband woongelegenheid (willen) ontwikkelen. Dit kan de vorm hebben van een wooncoöperatie of door Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Het stimuleren van lokale

[6] De Hoge Raad omschrijft de doorkruisingsleer als volgt:

“Het gaat hier om de vraag of de overheid, ingeval haar bij een publiekrechtelijke regeling ter behartiging van zekere belangen bepaalde bevoegdheden zijn toegekend, die belangen ook mag behartigen door gebruik te maken van haar in beginsel krachtens het privaatrecht toekomende bevoegdheden, zoals aan het eigendomsrecht ontleende bevoegdheden, de bevoegdheid overeenkomsten naar burgerlijk recht te sluiten of de bevoegdheid een vordering op grond van een jegens haar gepleegde onrechtmatige daad bij de burgerlijke rechter in te stellen. Wanneer de betrokken publiekrechtelijke regeling daarin niet voorziet, is voor de beantwoording van deze vraag beslissend of gebruik van de privaatrechtelijke bevoegdheden die regeling op onaanvaardbare wijze doorkruist. Daarbij moet o.m. worden gelet op inhoud en strekking van de regeling (die mede kan blijken uit haar geschiedenis) en op de wijze waarop en de mate waarin in het kader van die regeling de belangen van de burgers zijn beschermd, een en ander tegen de achtergrond van de overige geschreven en ongeschreven regels van publiek recht. Van belang is voorts of de overheid door gebruikmaking van de publiekrechtelijke regeling een vergelijkbaar resultaat kan bereiken als door gebruikmaking van de privaatrechtelijke bevoegdheid, omdat, zo zulks het geval is, dit een belangrijke aanwijzing is dat geen plaats is voor de privaatrechtelijke weg.”

Bron: Hoge Raad, Windmill-arrest 1990.

initiatieven zorgt voor een betere toegankelijkheid van huisvesting voor mensen met een lokale binding. Het verdient aanbeveling om dit te koppelen aan een anti-speculatiebeding en een zelfbewoningsplicht.

Specifieke koopconstructies

In ons land zijn diverse specifieke koopconstructies ontwikkeld waardoor met name koopstarters gemakkelijker aan een woning geholpen kunnen worden. Hierin hebben gemeenten en/of corporaties een rol. Wij noemen enkele voorbeelden van specifieke instrumenten:

- **Koopstart:** de koper koopt de woning voor een lagere prijs dan de marktwaarde. De verkopende projectontwikkelaar of woningcorporatie verleent namelijk een zogeheten 'koperskorting'. Zodra de woning wordt doorverkocht, betaalt men de koperskorting terug aan de corporatie of project-ontwikkelaar. Ook deelt de corporatie of projectontwikkelaar mee in de tussentijdse waardestijging of -daling. Dit kan dus een risico zijn bij negatieve marktontwikkelingen. De verlaagde koopprijs heeft als voordeel dat starters nu misschien net wél een hypotheek kunnen afsluiten en profiteren van lagere maandlasten.
- **Koopgarant:** werkt in principe hetzelfde als Koopstart, behalve dat de koper de garantie heeft dat de corporatie of projectontwikkelaar de woning binnen drie maanden terugkoopt wanneer de koper gaat verhuizen. Hierdoor kan de woning door een corporatie of ontwikkelaar opnieuw als Koopgarant-woning worden verkocht.
- **Koopsmarter:** een erfpachtconstructie waarbij de woning los wordt gekoppeld van de grond. De starter koopt de ‘stenen’ met een reguliere hypotheek van de bank (70% van totaalbedrag). Een stichting koopt vervolgens de grond voor 30% van het totaalbedrag. De starter betaalt voor de grond vervolgens een maandelijkse vergoeding. Na een x-aantal jaar verhuist de bewoner en wordt de waarde weer naar rato (70 - 30) verdeeld. De overwaarde van de grond komt niet ten voordele van de koper.

Veelal wordt aan een specifieke koopconstructie een zelfbewoningsplicht gekoppeld waardoor speculatie wordt voorkomen. Ook wordt soms erfpacht toegepast (zoals bij Koopsmarter). Bovenstaande koopconstructies zorgen ervoor dat woningen betaalbaar zijn voor starters en de regeling voorkomt speculatie waardoor woningen langdurig betaalbaar kunnen blijven. Voor het toepassen van deze constructies bij nieuwbouwprojecten moet echter een corporatie of ontwikkelaar bereid zijn hierin te investeren. Het aanbieden en terugkopen van woningen met dergelijke constructies vraagt van ontwikkelaars/corporaties immers wel een langjarige administratie.

Grondprijsbeleid gemeente

Voor zover de gemeente zelf over bouwgrond beschikt, kan zij een gedifferentieerd grondprijsbeleid voeren en bijvoorbeeld goedkopere kavels aanbieden voor goedkopere woningsegmenten. Dit bevordert de mogelijkheden voor bijvoorbeeld starters. Meestal wordt dit toegepast ten behoeve van de sociale huursector. Toepassing bij (sociale) koopwoningen is alleen te overwegen als die woningen blijvend betaalbaar zijn via een doelgroepenverordening of terugkoopregeling. Er moet immers voorkomen worden dat de koper er na enige tijd met behulp van gemeentelijke subsidie ‘met flinke winst vandoor gaat’.

Anti-speculatiebeding/zelfbewoningsplicht

Door de inzet van een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht kan worden voorkomen dat nieuwe betaalbare koopwoningen (tot de NHG-grens) worden opgekocht door een belegger die de woning wil verhuren (buy-to-let) of deze binnen korte tijd weer met winst wil verkopen.
Bij een zelfbewoningsplicht wordt vastgelegd dat de koper de woning voor een bepaalde termijn (vaak 5 of 10 jaar) verplicht is zelf te bewonen. Voor onbepaalde tijd is ook mogelijk, en geldt dan via een

kettingbeding ook voor de volgende koper. Bij een anti-speculatiebeding legt de gemeente vast dat een woning in een periode van vaak 5 tot 10 jaar niet verkocht mag worden. Mocht de bewoner de woning toch willen verkopen binnen die periode, dan moet toestemming worden gevraagd aan de gemeente, die dan ook een deel van de winst ontvangt. Het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht kan worden vastgelegd in de voorwaarden bij de gronduitgifte-overeenkomst (als de grond van de gemeente is) of in een anterieure overeenkomst (als de grond niet van de gemeente is). De initiatiefnemer is dan verplicht een clausule (met bijvoorbeeld een boeteoplegging) op te leggen in alle uitzonderlijke verkoopovereenkomsten. Vaak wordt ook een hardheidsclausule opgesteld waardoor het in bijzondere gevallen, bijvoorbeeld in het geval van overlijden van de partner of ziekte, toch mogelijk is om de woning te verkopen. In de voorwaarden voor de zelfbewoningsplicht kan daarnaast worden opgenomen dat dit niet geldt in het geval van bloedverwantschap. Zo kunnen ouders een huis kopen voor hun kind. Het anti-speculatiebeding of een zelfbewoningsplicht kan worden toegepast op specifieke wijken of segmenten van de markt. Beide instrumenten kunnen tot nu toe echter wel alleen worden toegepast op nieuwbouw.
Aangezien beide instrumenten worden opgenomen in het koopcontract gaan ze in principe uit van zelfregulering en dat verkopers, makelaars en notarissen zich aan het contract houden. De werking op lange termijn vraagt om goede controle en handhaving. Ook de behandeling van alle verzoeken op basis van een hardheidsclausule vraagt om administratieve behandeling en afweging. Dit vraag om extra belasting van het ambtelijk apparaat, waar op dit moment al een tekort is aan personeel. Onder de Omgevingswet is het nog steeds mogelijk anterieure afspraken te maken en kan het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht blijven worden ingezet.

3.4 De gemeente als beïnvloeder (communicatieve instrumenten)

Een gemeente heeft uiteraard diverse mogelijkheden om met woningzoekenden te communiceren, schriftelijk en online. In voorkomende gevallen kan dit ook samen met betrokken partijen zoals woningcorporaties en ontwikkelaars. Door een doelgroepgerichte communicatie kunnen inwoners worden gestimuleerd om zich actief op de woningmarkt te begeven. Met name door:

- Jongeren aan te sporen zich als woningzoekende in te schrijven bij een woningcorporatie. Dit kan bijvoorbeeld door het (beter) voorlichten over het woningtoewijzingssysteem voor de sociale huursector, hetgeen corporaties veelal tot hun taak rekenen. De voorlichting zou kunnen plaatsvinden via de lokale verenigingen.
- Bepaalde groepen inwoners te attenderen op eventueel voor hen aantrekkelijke projecten. Dit is niet in strijd met de Huisvestingswet. Selectie van inwoners (bijvoorbeeld in de startersleeftijd) uit het BRP is echter niet mogelijk omdat dit in strijd is met de AVG.
- Inzetten op brede citymarketing om doelgroepen te interesseren voor het wonen in Enschede.
- Bedrijven interesseren voor het vestigen in Enschede en daarmee werkgelegenheid en de woonvraag van werknemers aan te trekken.

3.5 Huur- en koopcontracten

Ten aanzien van het afsluiten van huur- en koopcontracten tussen private partijen en woningzoekenden heeft de gemeente uiteraard geen taken of bevoegdheden. Toch is het juist in dit kader dat het eventueel geven van voorrang aan mensen met een lokale binding vaak tot uitvoering komt. We komen dat in onze praktijk vaak tegen. Veelal zijn dan afspraken gemaakt op aansporing van de gemeente. Scherp juridisch

geredeneerd is het geven van voorrang bij lokale binding (nog) niet in overeenstemming met de Huisvestingswet. Toch gebeurt dit geregeld, omdat betrokkenen het noodzakelijk vinden vanwege de situatie op de woningmarkt. De praktijk leert bovendien dat een dergelijke voorrang vaak zo logisch lijkt, dat een beroep op de rechter niet plaatsvindt omdat er geen zich gedupeerd voelende woningzoekenden zijn. Er is dus niet of nauwelijks jurisprudentie opgebouwd. We bespreken een aantal voorbeelden:



Verkoop sociale huurwoningen

Veel woningcorporaties verkopen delen van hun bezit, deels om woningmarkt-technische redenen (onvoldoende vraag naar bepaalde typen), deels om middelen te genereren voor investeringen. Corporaties kunnen deze woningen veelal tegen een voor starters of andere huurders aantrekkelijke prijs aanbieden. Dit gebeurt vaak aan zittende huurders of huishoudens die een andere, veel gevraagde huurwoning vrijmaken waardoor doorstroming kan plaatsvinden.



Voorrang oudere inwoners 65-plus

Sommige corporaties geven bij de verloting van nieuwe seniorenwoningen voorrang aan ‘eigen’ 65-plussers. Bij onvoldoende belangstelling krijgen ook mensen zonder binding een kans. Deze regeling geldt soms voor een voorlopige periode van bijvoorbeeld 5 jaar. Corporaties gebruiken deze regeling in sommige gevallen ook voor het toewijzen van sociale huurwoningen in kleine dorpen of kernen waar nauwelijks sociale huurwoningen staan.



Voorkeur lokale huurders in advertentie

Bij het maken van prestatieafspraken wordt soms ingegaan op de ambitie om huurders met een sociale en/of economische binding aan de gemeente voorrang te geven bij bepaalde woningen (bijvoorbeeld seniorenwoningen). Bij dit laatste speelt de kwaliteit van de buurt en de leefbaarheid een belangrijke rol. In de advertentie van de woning en alle communicatie wordt dit dan duidelijk vermeld. Door een dergelijke regeling zou het aantal weigeringen kunnen worden gereduceerd. Ook een dergelijke afspraak is niet in overeenstemming met de Huisvestingswet.



Afspraken met ontwikkelaars en makelaars

Sommige gemeenten maken informele afspraken met ontwikkelaars en/of makelaars om bij de verkoop voorrang te geven aan mensen met een binding. Ook hier bestaat een zekere spanning met de Huisvestingswet. Zo kent de gemeente Utrechtse Heuvelrug ten aanzien van nieuwe sociale koopwoningen de regeling dat bij de start de eerste dertien weken woningen door de bouwer/ontwikkelaar worden aangeboden aan woningzoekenden waarvoor het volgende geldt:

- In de eerste plaats komen woningzoekenden in aanmerking die nu in een sociale huurwoning in de gemeente wonen.
- In de tweede plaats starters uit de gemeente.
- In de derde plaats komen woningzoekende(n) met een economische binding aan de gemeente zonder een sociale huurwoning, maar met een passend inkomen aan bod.
- Tot slot (als er daarna nog woningen beschikbaar zijn) iedere woningzoekende die aan de inkomensnorm voldoet.

Aan de toewijzing zijn inkomenseisen verbonden, terwijl tevens een anti-speculatiebeding en een zelfbewoningsplicht geldt. De betreffende gemeente is van oordeel dat “(…) op deze manier niemand wordt uitgesloten, maar woningzoekenden uit de gemeente wel de grootste kans op een betaalbare koopwoning maken.”

Gefaseerd of beperkt bekend maken van project

In veel situaties worden nieuwbouwprojecten eerst of alleen lokaal bekend gemaakt. Daardoor hebben 'eigen' inwoners een informatievoorsprong en kunnen dus snel reageren. Ook hierbij is dus geen sprake van kansengelijkheid tussen mensen met een binding en mensen van buiten waardoor dit, scherp juridisch geredeneerd, niet in overeenstemming is met de Huisvestingswet.

3.6 Invloed Rijksoverheidsbeleid op de woningmarkt in Enschede

De landelijke regelgeving rondom tijdelijke huurcontracten, de kostendelersnorm en normhuren heeft invloed op de Enschedese woningmarkt, terwijl de gemeente daar niet direct invloed op heeft.

Tijdelijke huurcontracten

Tijdelijke huurcontracten zijn er in verschillende vormen. Het jongerencontract, een huurcontract voor jongeren met een duur van maximaal vijf jaar en de mogelijkheid om gedurende die periode inschrijfduur bij de woningcorporaties op te bouwen, helpt jongeren om sneller aan een woning te komen. Hoewel de voorkeur doorgaans uitgaat naar een contract voor onbepaalde tijd, is het jongerencontract wel degelijk een waardevolle contractvorm voor jongeren. Voor studenten is er het campuscontract, wat vooral als doel heeft er voor te zorgen dat studenten na hun studie de studentenwoning weer vrij maken voor nieuwe studenten.

Het generieke huurcontract met een maximale duur van twee jaar, dat in de particuliere huursector veel wordt toegepast, is in de huidige marktomstandigheden voor huurders weinig aantrekkelijk. Verhuurders kiezen er vaak niet voor het contract te verlengen voor onbepaalde tijd en het vinden van vervolghuisvesting binnen twee jaar leidt vaak tot een tijdelijk huurcontract bij een andere particuliere verhuurder. In de huidige marktomstandigheden met grote schaarste op de Enschedese woningmarkt, maken tijdelijke huurcontracten het voor particuliere verhuurders mogelijk om de huur vaker te harmoniseren naar de markthuur. Dit heeft een prijsopdrijvend effect in de particuliere huur en maakt het vinden van een betaalbare huurwoning moeilijker voor mensen met een lager inkomen of een middeninkomen. Betrokkenheid van corporaties in de middeldure huursector kan zorgen voor meer betaalbaar aanbod voor deze groepen. Dit was de afgelopen jaren overigens van Rijkswege alleen onder strenge voorwaarden mogelijk en wordt nu juist weer gestimuleerd.

Kostendelersnorm

Vanaf 2023 gaat de kostendelersnorm pas gelden als thuiswonende kinderen van ouders met een bijstandsuitkering 27 jaar worden. Nu is dat 21 jaar. Dat betekent dat er vanuit financieel oogpunt minder noodzaak is dat kinderen uit huis gaan als zij 21 worden. In de huidige markt wordt het voor deze jongeren lastig om zelf een woning te vinden. De maatregel betekent dat jongeren langer thuis kunnen blijven wonen, waardoor zij meer tijd hebben om een woning te kunnen vinden. Het betekent naar verwachting een wat minder grote druk op de voorraad goedkoopste kleine huurwoningen.

Verder betekent het versoepelen van de kostendelersnorm dat woningdelen voor mensen met een bijstandsuitkering mogelijk aantrekkelijker wordt. Daarbij verbetert het de levensstandaard van mensen die het betreft. De vraag is of een financiële incentive voldoende is om woningdelen aantrekkelijk te maken.

Normhuren huurtoeslag

In de plannen van de Rijksoverheid wordt de huurtoeslag niet meer gebaseerd op de feitelijke huurprijs, maar op een normhuur. Afhankelijk van het inkomen betalen huishoudens een eigen bijdrage die van het

genormeerde huurbedrag wordt afgetrokken. Wat overblijft is de te ontvangen huurtoeslag. Aedes en Nibud constateren dat veel huurders erop achteruitgaan als de huurtoeslag wordt gebaseerd op een genormeerd huurbedrag en dat veel huurwoningen voor mensen met een laag inkomen onbetaalbaar zullen worden. Dat brengt als risico met zich mee dat meer huishoudens met lage inkomens in dezelfde buurten komen te wonen, met potentiële leefbaarheidsproblemen als gevolg.

Regulering middenhuur

De Rijksoverheid heeft plannen voor het reguleren van de middenhuur. Op dit moment is de bovengrens wat in deze context tot middenhuur wordt gerekend nog niet definitief bepaald. Het gaat mogelijk om een bedrag van € 1.000 of € 1.250 per maand. Door de sterke huizenprijsstijging is de beschikbaarheid van betaalbare koopwoningen voor woningzoekende middeninkomens de afgelopen jaren afgenomen. Tegelijkertijd is de vrije huursector voor woningzoekende middeninkomens minder betaalbaar geworden. Doordat de inkomens minder hard gegroeid zijn, is de betaalbaarheid van huurwoningen verslechterd. De gemiddelde huurquote van nieuwe huurders in de vrije huursector is door de tijd heen steeds hoger geworden.[7]

Met het reguleren van het middensegment heeft de Rijksoverheid drie doelen voor ogen:
1. Het zeker stellen van een betaalbare huurprijs voor huishoudens met een middeninkomen;
2. Het zorgen voor voldoende middenhuurwoningen;
3. De prijs-kwaliteitverhouding van woningen in het middensegment verbeteren.

Het introduceren van regulering in het middensegment vergt een zorgvuldige balans. Allereerst is het van belang dat de betaalbaarheid voor huurders verbetert. Tegelijkertijd moeten er voldoende woningen beschikbaar komen en blijven. Daartoe moet het volgens de Rijksoverheid ook aantrekkelijk blijven om te investeren in middenhuurwoningen.

[7] De huurquote is het aandeel van het inkomen dat aan huur wordt betaald.

4 Ontwikkeling van de bevolking en de woningvoorraad in de afgelopen jaren

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ontwikkeling van de bevolking en de woningvoorraad in de gemeente Enschede in de afgelopen jaren. De analyse richt zich op de periode vanaf het jaar 2011, voor zover er data over de betreffende jaren beschikbaar is.

Er heeft begin september een groepsgesprek plaatsgevonden met een aantal inwoners van Enschede. De uitgenodigde deelnemers hadden verschillende leeftijden, inkomensposities en woonsituaties (koop, sociale huur en particuliere huur). Omdat het een gesprek betrof met een relatief klein aantal inwoners, zijn de uitkomsten van het gesprek kwalitatief van aard. Er kan niet gesproken worden van een representatieve groep in statistische zin. De diversiteit onder de deelnemers aan het groepsgesprek heeft echter voor brede perspectieven en inzichten van verschillende inwonersgroepen gezorgd.

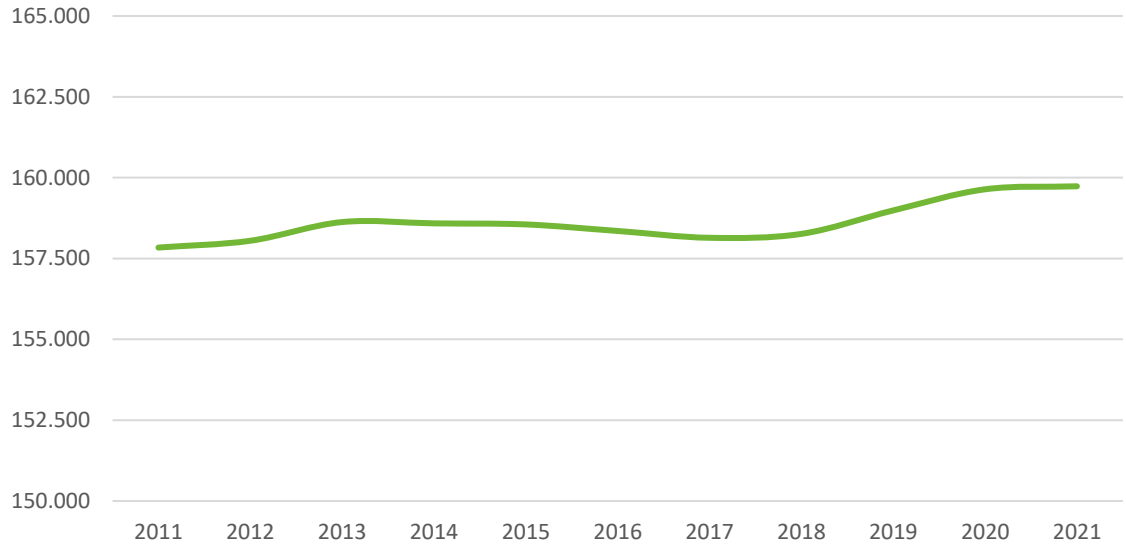
Inwoners die aan het onderzoek hebben deelgenomen tijdens een groepsgesprek typeren het wonen in Enschede als prettig, groen, rustig en veilig. Er zijn naar mening van de inwoners met wie is gesproken voldoende voorzieningen in de gemeente. Maar het wordt ook steeds drukker en de verkeershinder neemt toe.

4.1 Demografische ontwikkelingen op gemeenteniveau

Aantal huishoudens is sterker gegroeid dan aantal inwoners

In 2011 woonden er bijna 158.000 mensen in de gemeente Enschede. Tien jaar later is de omvang van de bevolking toegenomen naar bijna 160.000 inwoners. Dit is een toename van ongeveer 1.900 inwoners in 10 jaar (+1,2%) oftewel een gemiddelde jaarlijkse groei met 172 inwoners.

Figuur 4.1: Gemeente Enschede. Ontwikkeling aantal inwoners op 1 januari van het jaar, 2011 – 2021

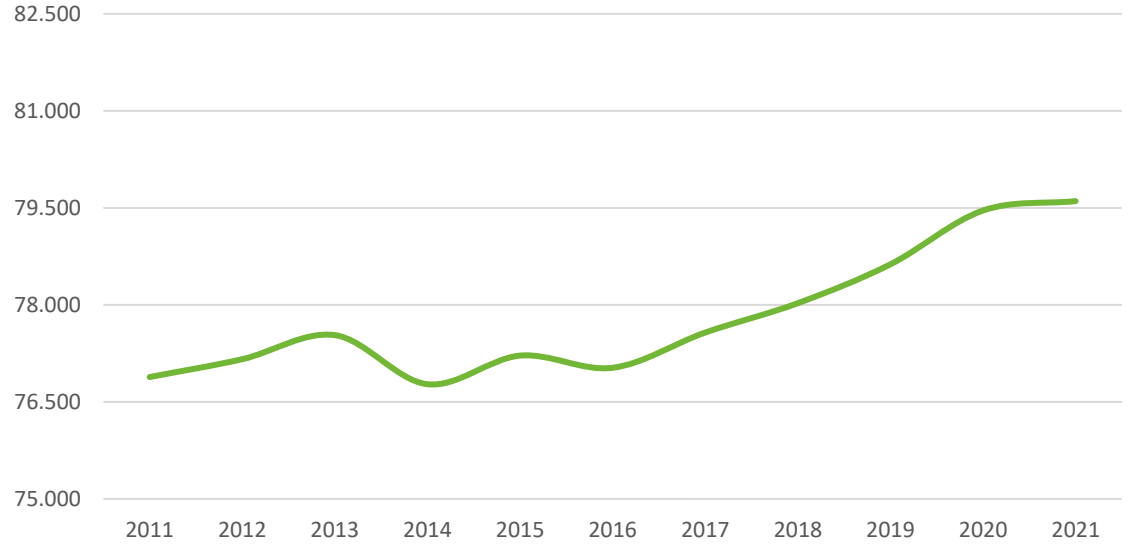


Bron: CBS (2022).

Tussen 2011 en 2021 is het aantal huishoudens toegenomen van bijna 76.900 naar ruim 79.600 (+3,5%), en groei van ruim 2.700 huishoudens. Het aantal huishoudens dat in de gemeente Enschede woont is tussen 2011 en 2021 sterker gestegen dan het aantal inwoners dat er per saldo bijkwam. Hiervoor is een aantal verklaringen:

- Er vertrekken meer gezinnen met kinderen uit de gemeente dan zich vestigen[8]. Gezinshuishoudens hebben meestal drie of meer leden, waardoor er in verhouding (veel) meer personen dan huishoudens vertrekken;
- Door echtscheiding worden huishoudens gesplitst, terwijl het aantal personen niet toeneemt;
- Starters op de woningmarkt verlaten hun ouderlijk huis en gaan elders in de gemeente wonen. Ook hierdoor neemt het aantal huishoudens toe terwijl het aantal personen gelijk blijft;
- Er overlijden meer mensen dan dat er geboren worden[9]. Hierdoor neemt het aantal inwoners af. Als er bij een overlijden een partner achterblijft, neemt wel het aantal inwoners af maar niet het aantal huishoudens.

Figuur 4.2: Gemeente Enschede. Ontwikkeling aantal huishoudens op 1 januari van het jaar, 2011 – 2021



Bron: CBS (2022).

Migratie belangrijkste factor in bevolkingsontwikkeling

De bevolking van Enschede is niet lineair gegroeid. In een aantal jaren was er beperkte of zelfs negatieve groei (de periode 2013 tot 2017). In 2011/2012 en vanaf 2018 (behalve in het jaar 2020) is het aantal inwoners naar verhouding sterk gestegen.

- De bevolkingsgroei hangt het sterkst samen met het positieve buitenlandse migratiesaldo. Er komen meer inwoners vanuit het buitenland naar Enschede dan andersom. Vanaf 2017 neemt dit migratiesaldo toe, met tussendoor een lichte daling in 2020. Voor een deel gaat het om buitenlandse studenten, die na afloop van de studie vaak weer terugkeren naar hun land van herkomst.
- Het geboortesaldo is in de periode tot 2017 positief: er worden in die jaren meer kinderen geboren dan dat er mensen overlijden. Vanaf 2014 is er een dalende trend zichtbaar en vanaf 2017 overlijden er elk jaar meer mensen dat dat er geboren worden in Enschede. Zonder invloeden van buitenaf daalt

[8] Zie ook paragraaf 5.3.

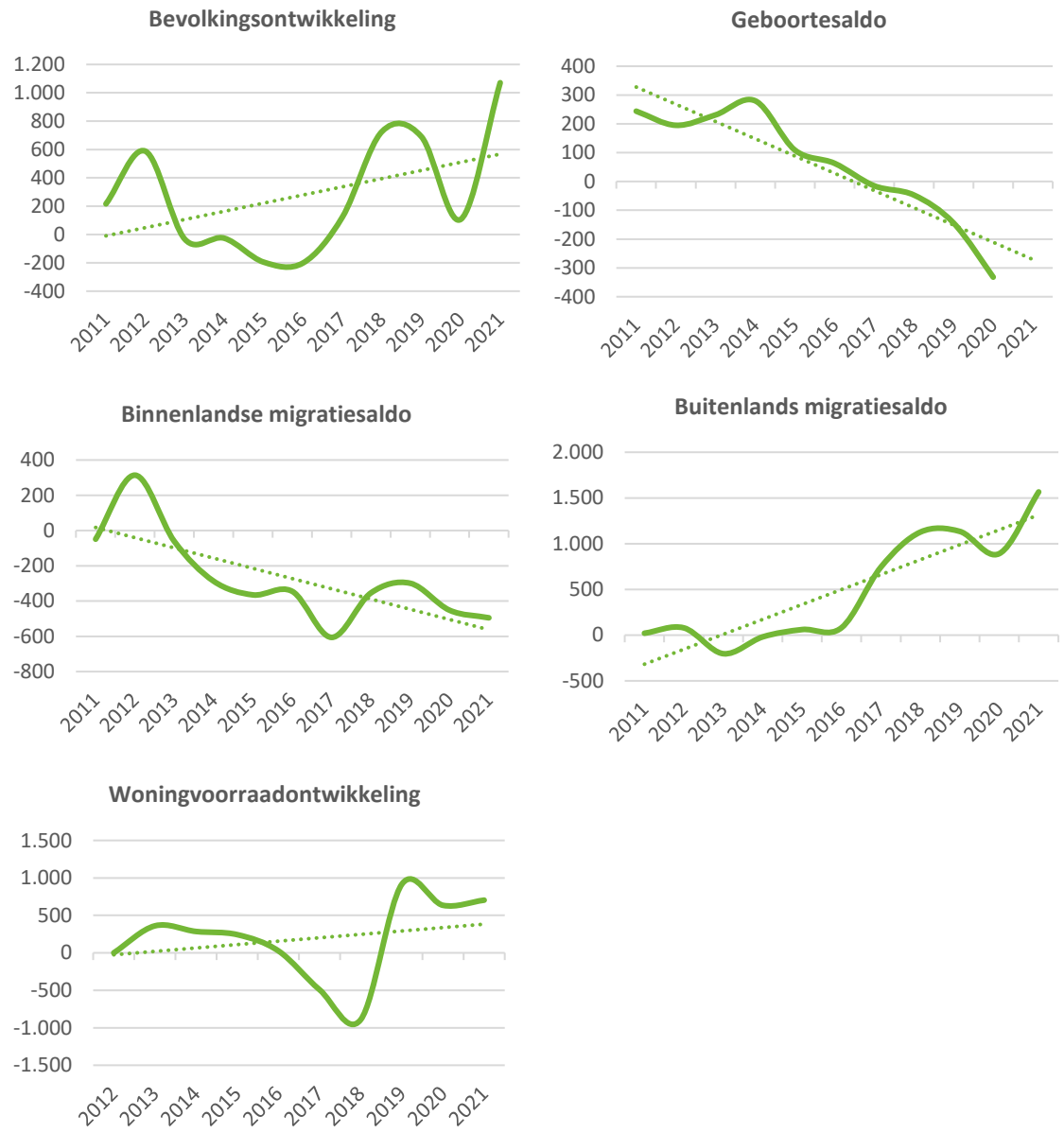
[9] Zie figuur 4.3.

het inwonertal van de gemeente Enschede. Deze tendens is ook in andere Twenste gemeenten zichtbaar.

- Net als het geboortesaldo heeft ook het binnenlandse migratiesaldo een negatieve tendens. Behalve een positief binnenlands migratiesaldo in 2012 vertrokken er elk jaar meer mensen uit Enschede naar een andere gemeente dan dat er mensen zich vestigden in Enschede vanuit een andere gemeente. Het negatieve binnenlandse migratiesaldo is enigszins vertekend door de invloed van immigranten die zich vestigen in Enschede, waaronder veel buitenlandse studenten die al dan niet in Enschede of elders in Nederland blijven wonen. Bij vestiging in Enschede worden buitenlanders statistisch geregistreerd als immigrant, wat van invloed is op het buitenlands migratiesaldo. Als immigranten op een gegeven moment doorverhuizen naar een andere gemeente in Nederland, dan worden zij gezien als een binnenlandse verhuizer. Dus naar een andere gemeente doorverhuizende immigranten maken het binnenlandse migratiesaldo negatiever[10].
- De woningvoorraad van de gemeente Enschede is tussen 2011 en 2021 gegroeid met bijna 1.800 woningen. Afgezet tegen een groei van ruim 2.700 huishoudens betekent dit dat de druk op de woningmarkt is toegenomen.
- In 2016 en 2017 is de woningvoorraad per saldo gekrompen met bijna 1.400 woningen. Er werden toen veel woningen onttrokken aan de woningvoorraad, waarvan een klein deel door sloop. Het gaat vooral om administratieve correcties. In de jaren daarna waren er relatief veel toevoegingen, door nieuwbouw en andere toevoegingen zoals door splitsing van een woning of het realiseren van studio's in een voormalige winkel.

[10] Het is op basis van het beschikbare bronmateriaal niet mogelijk om uit te splitsen welk deel van het (negatieve) binnenlandse migratiesaldo toegerekend kan worden aan immigranten die doorverhuizen binnen Nederland.

Figuur 4.3: Gemeente Enschede. Componenten demografische ontwikkelingen, 2011 – 2021



Bron: CBS (2022).

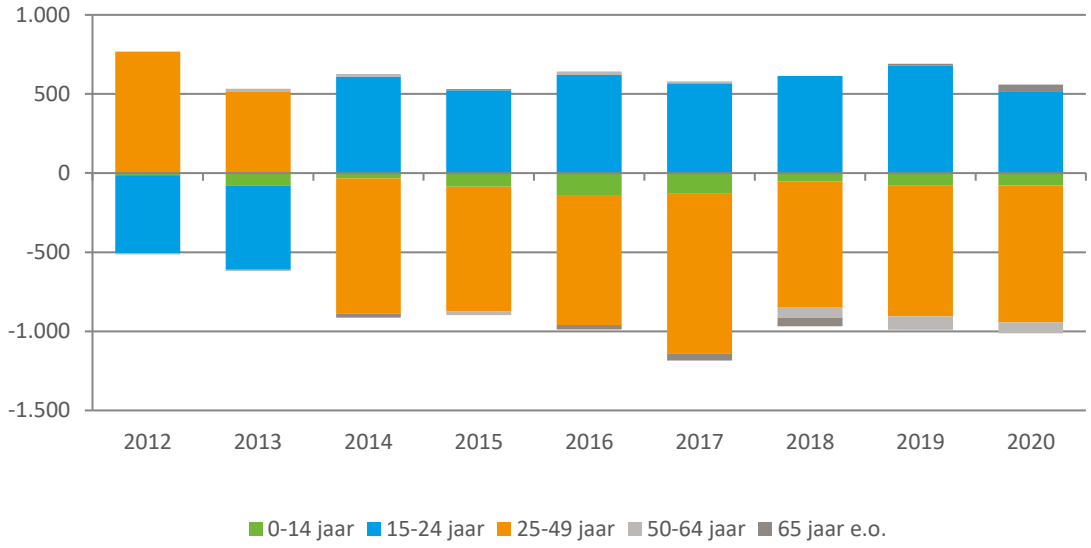
Jongeren tot 25 jaar vestigen zich in Enschede, 25-plus vertrekt

Welke leeftijdsgroepen vestigen zich in en vertrekken uit Enschede? Het valt op dat 15- tot en met 24-jarigen zich vanaf 2014 per saldo vestigen (minderjarigen vaak met hun ouders) en dat 25- tot 49-jarigen per saldo vertrekken. In 2012 en 2013 was dit nog andersom. De belangrijkste verklaring voor de vestiging van 15- tot 24-jarigen is dat zij naar Enschede komen om te studeren. Een deel van hen blijft na de studie nog een tijd in Enschede wonen, maar als zij een gezin stichten, verhuizen ze vaak naar een andere gemeente[11]. Dit fenomeen staat bekend als de stedelijke roltrap. Het principe van de stedelijke roltrap is dat jonge mensen zich van buiten de regio vestigen in de stad voor studie en/of werk. Zij maken carrière en wonen enige jaren in de stad. Vanaf het moment van gezinsvorming stromen zij door naar de meer landelijke en rustige woongemeenten rond de stad. De stedelijke roltrap is een generalisatie; een deel

[11] Mede te zien aan het negatieve saldo onder 0- tot 14-jarigen die vrijwel allemaal nog bij hun ouders wonen.

van de afgestudeerden vertrekt meteen na de studie naar een andere gemeente. Dit is een interessante groep om in het kader van het vasthouden van talent aan de stad te binden.

Figuur 4.4: Gemeente Enschede. Migratiesaldi personen naar leeftijd, 2012 – 2020



Bron: CBS (2022).

4.2 Demografische ontwikkelingen op wijkniveau

De grootste wijken van Enschede in termen van aantal inwoners zijn Enschede-Zuid, Binnensingelgebied, Boswinkel-Stadsveld en Enschede-Noord. In deze wijken woont ongeveer twee derde van de inwoners van Enschede.

Tabel 4.1: Gemeente Enschede. Bevolking en huishoudens per wijk, 2021

Wijken	Inwoners 2021		Huishoudens 2021	
Binnensingelgebied	26.660	17%	16.300	20%
Hogeland - Velve	12.660	8%	6.050	8%
Boswinkel - Stadsveld	21.845	14%	10.920	14%
Twekkelerveld - T.H.T.	9.070	6%	4.880	6%
Enschede-Noord	19.950	13%	11.010	14%
Ribbelt - Stokhorst	8.705	5%	4.290	5%
Enschede-Zuid	33.830	21%	14.845	19%
Bedrijfsterreinen Enschede-West	305	<1%	120	<1%
Glanerbrug en omgeving	16.715	10%	6.990	9%
Landelijk gebied en kernen	9.990	6%	4.125	5%
Gemeente Enschede	**159.730**	**100%**	**79.530**	**100%**

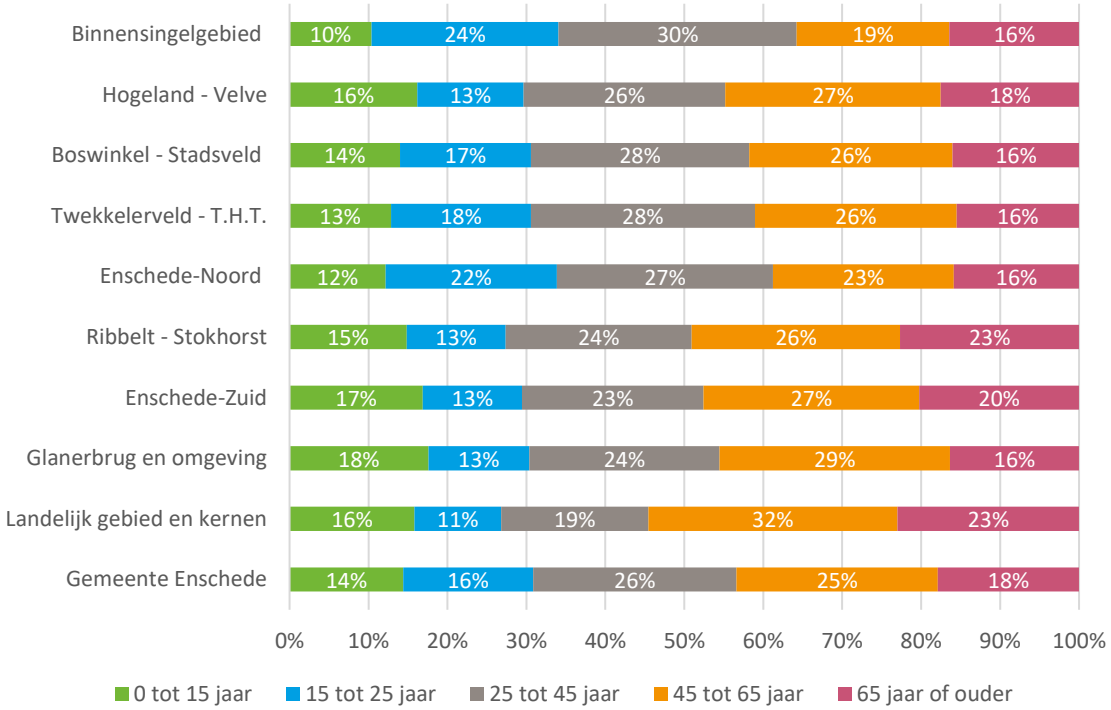
Bron: CBS (2022).

Bevolking Enschede is relatief jong, maar sommige wijken zijn vergrijsd

In de gemeente Enschede is anno 2021 18% van de bevolking 65 jaar of ouder en is 45% is in de leeftijd tot 35 jaar. Enschede is daarmee een relatief jonge gemeente. In Nederland en in de provincie Overijssel

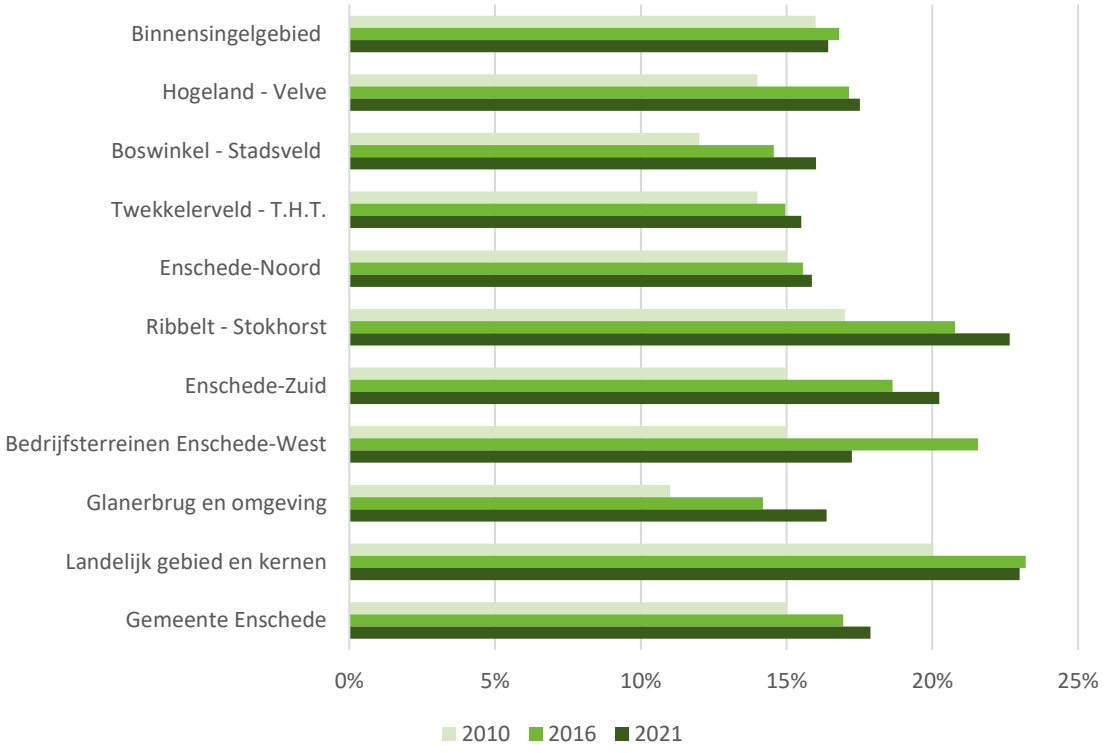
is 20% van de bevolking 65 jaar of ouder en 41% tot 35 jaar. In een aantal wijken wonen relatief veel ouderen, namelijk in Ribbelt-Stokhorst, het landelijk gebied en Enschede-Zuid. In deze wijken wonen juist relatief weinig jongeren (15 tot 25 jaar).
Het aandeel 65-plussers is tussen 2010 en 2021 gestegen van 15% naar 18%. In de meer vergrijsde wijken (hierboven benoemd) en daarnaast in Glanerbrug en Boswinkel-Stadsveld is de groei van het aandeel 65-plussers in een wijk het sterkst gegroeid.

Figuur 4.5: Gemeente Enschede. Leeftijd bevolking per wijk, 2021



Bron: CBS (2022).

Figuur 4.6: Gemeente Enschede. Ontwikkeling bevolking, aandeel 65+ per wijk 2010-2021



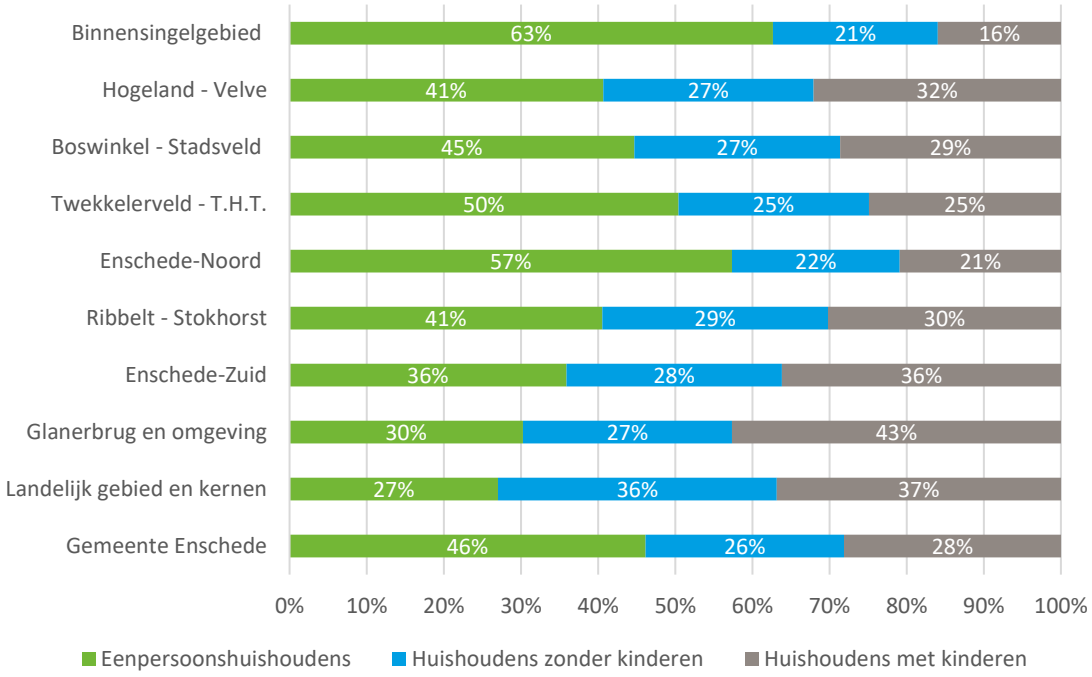
Bron: CBS (2022).

Enschede kent veel alleenstaande huishoudens

Bijna de helft van de huishoudens in de gemeente Enschede is alleenstaand. Ruim een kwart van de huishoudens in de gemeente bestaat uit paren zonder kinderen en ruim een kwart zijn gezinnen met kinderen. Ongeveer 20% van de gezinnen is een eenouderhuishouden.

- In de wijken Binnensingelgebied, Enschede-Noord en Twekkelerveld wonen relatief gezien de meeste alleenstaanden. Hier wonen ook veel jonge huishoudens.
- In Glanerbrug, Enschede-Zuid en het landelijk gebied (inclusief Eschmarkerveld) wonen relatief veel gezinnen met kinderen.

Figuur 4.7: Gemeente Enschede. Huishoudsamenstelling per wijk, 2021



Bron: CBS (2022).

Wijken hebben verschillende opbouw qua opleidingsniveau

Bijna 30% van de inwoners van Enschede is laag opgeleid, ruim 40% is middelbaar opgeleid en bijna 30% is hoog opgeleid.[12] De bevolkingssamenstelling naar opleidingsniveau in Enschede is redelijk vergelijkbaar met Nederland. In Nederland is 28% laag opgeleid, 41% middelbaar opgeleid en 31% hoger opgeleid.

- In de wijken Boswinkel-Stadsveld, Enschede-Zuid en Glanerbrug wonen relatief veel lager opgeleiden.
- Relatief veel hoger opgeleiden wonen in Enschede-Noord, het landelijk gebied, Binnensingelgebied en Ribbelt-Stokhorst.

Enschede heeft relatief veel lage inkomens

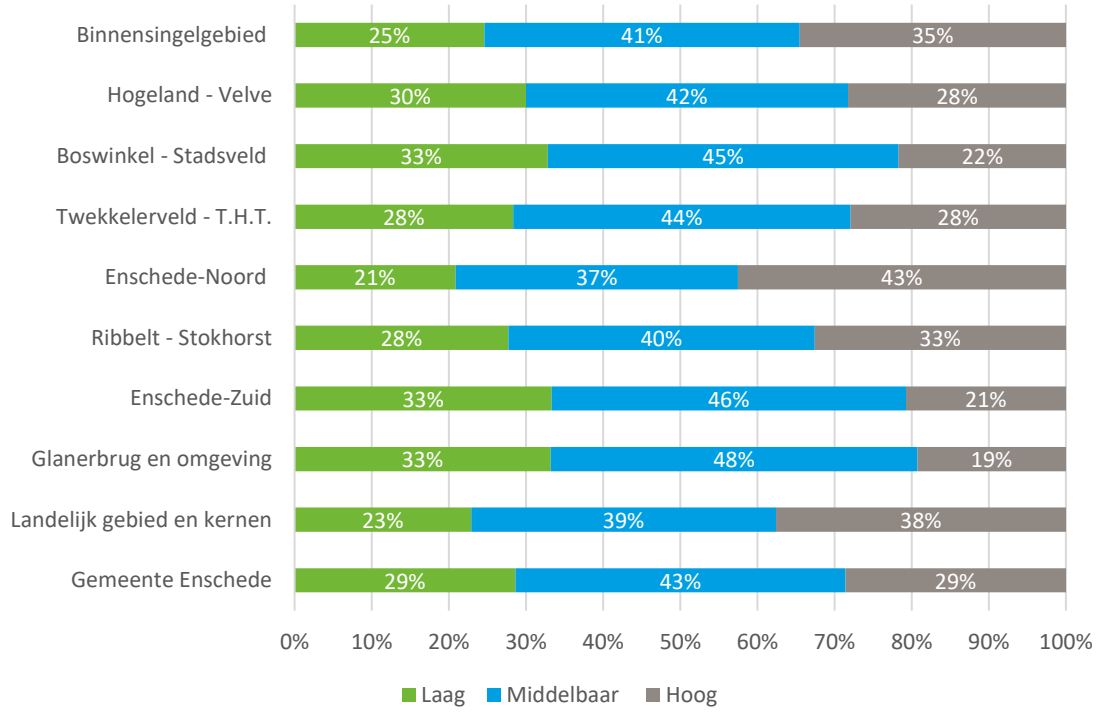
In de gemeente Enschede wonen relatief veel huishoudens met een lager inkomen. In Nederland heeft ongeveer 20% een inkomen tot € 17.900. In Enschede is dat 32%. Dat heeft mede te maken met een grote aantal studenten, die vaak een beperkt inkomen hebben.

Ongeveer 70% heeft een inkomen lager dan modaal (circa € 37.000, prijspeil 2020), 16% heeft een inkomen van 1 tot 1,5 keer modaal en 12% van de huishoudens heeft een inkomen vanaf 1,5 keer modaal. In Nederland heeft 40% een bovenmodaal inkomen, in Enschede is dat 28%.

- In het Binnensingelgebied, Enschede-Noord en Twekkelerveld wonen relatief veel huishoudens met een inkomen tot € 17.900. Deels gaat dit om studenten die vaak weinig inkomen hebben.
- In het landelijk gebied (inclusief Eschmarkerveld) en de wijken Glanerbrug, Ribbelt-Stokhorst en Hogeland-Velve wonen relatief veel huishoudens met een inkomen vanaf 1,5 keer modaal. Hier wonen minder studenten, zijn meer koopwoningen en liggen huizenprijzen hoger, wat een selectie-effect heeft op de samenstelling van de wijk naar inkomen.

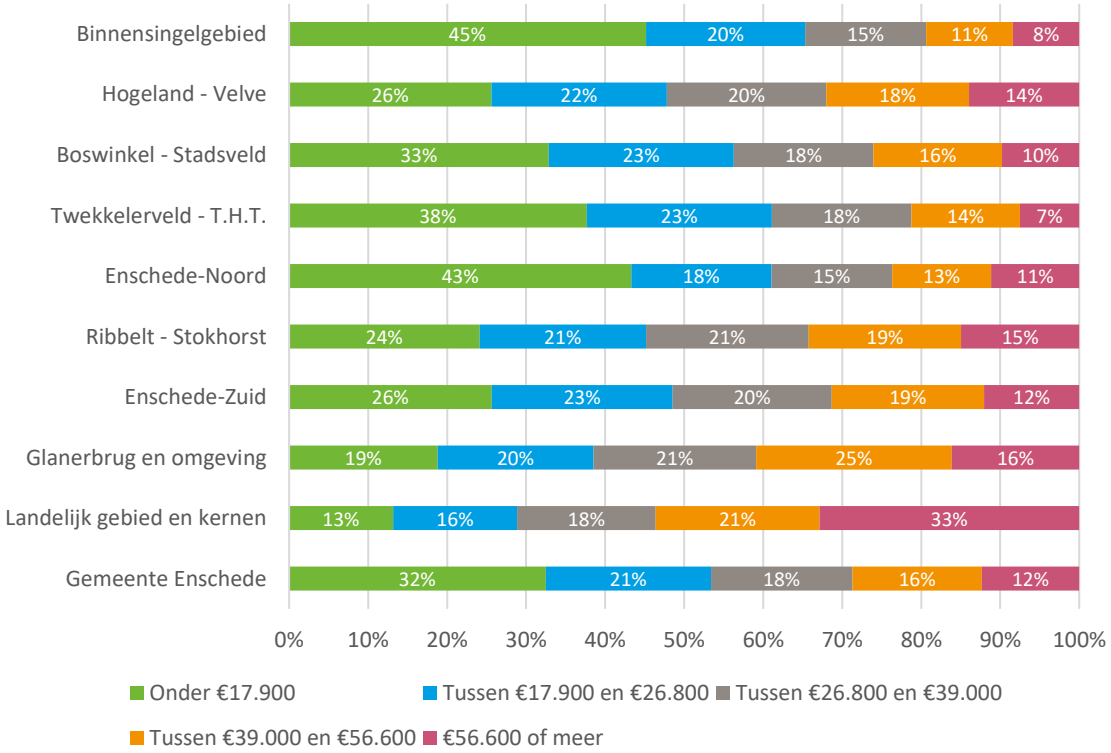
[12] Laag: basisonderwijs, vmbo, mbo-1; Midden: havo, vwo, mbo-2, mbo-3, mbo-4; Hoog: hbo, wo.

Figuur 4.8: Gemeente Enschede. Opleidingsniveau bevolking per wijk, 2021



Bron: CBS (2022).

Figuur 4.9: Gemeente Enschede. Inkomensverdeling huishoudens per wijk, 2020



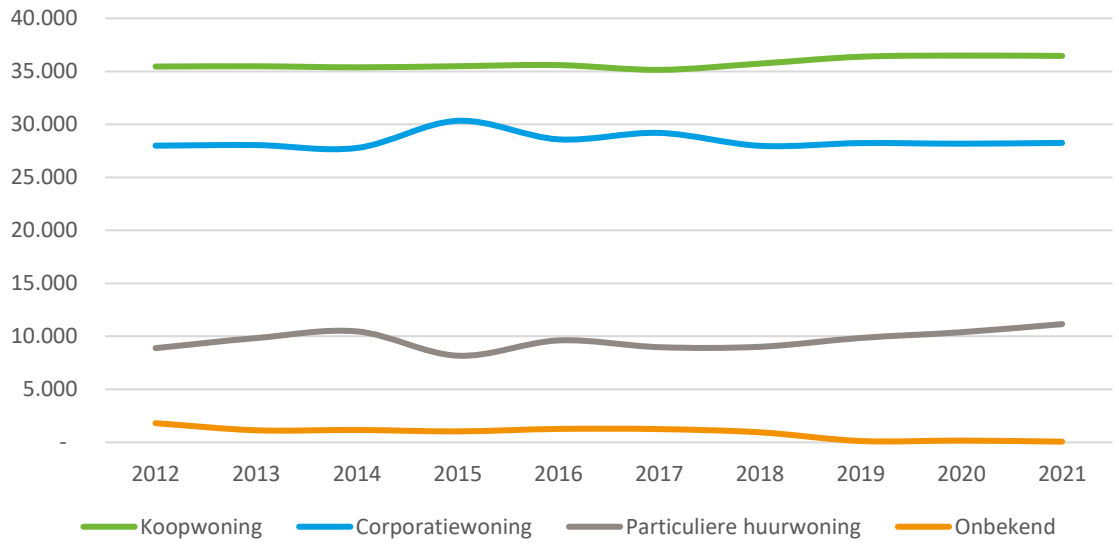
Bron: Lokale Monitor Wonen (2022).

4.3 Ontwikkeling woningvoorraad op gemeenteniveau

Aantal particuliere huurwoningen neemt sterk toe

- De woningvoorraad van de gemeente Enschede is gegroeid van ruim 74.000 woningen in 2012 naar bijna 76.000 woningen in 2021.
- Het aantal koopwoningen in de gemeente Enschede is tussen 2012 en 2021 toegenomen van ongeveer 35.500 woningen in 2012 naar ongeveer 36.500 woningen in 2021, een toename van ruim 1.000 woningen in 9 jaar (ruim 100 woningen per jaar).
- Het aantal corporatiewoningen is in die periode licht gestegen van ongeveer 28.000 woningen in 2012 naar 28.250 woningen in 2021. In 2015 was het aantal corporatiewoningen het hoogst (ruim 30.300), om daarna licht te dalen. Het betreft in deze periode een administratieve aanpassing waardoor het lijkt dat er eerst groei en daarna afname is geweest maar feitelijk is de corporatievoorraad gelijk gebleven.
- Het aantal particuliere huurwoningen is tussen 2012 en 2021 gestegen van bijna 8.900 naar ongeveer 11.150, een toename van ruim 25%. Deels gaat het om de verkoop van sociale huurwoningen. Andere ontwikkelingen die zorgden voor de toename van particuliere huurwoningen zijn nieuwbouw en het opkopen van koopwoningen door investeerders.

Figuur 4.10: Gemeente Enschede. Ontwikkeling eigendom woningen (absoluut), 2012 – 2021

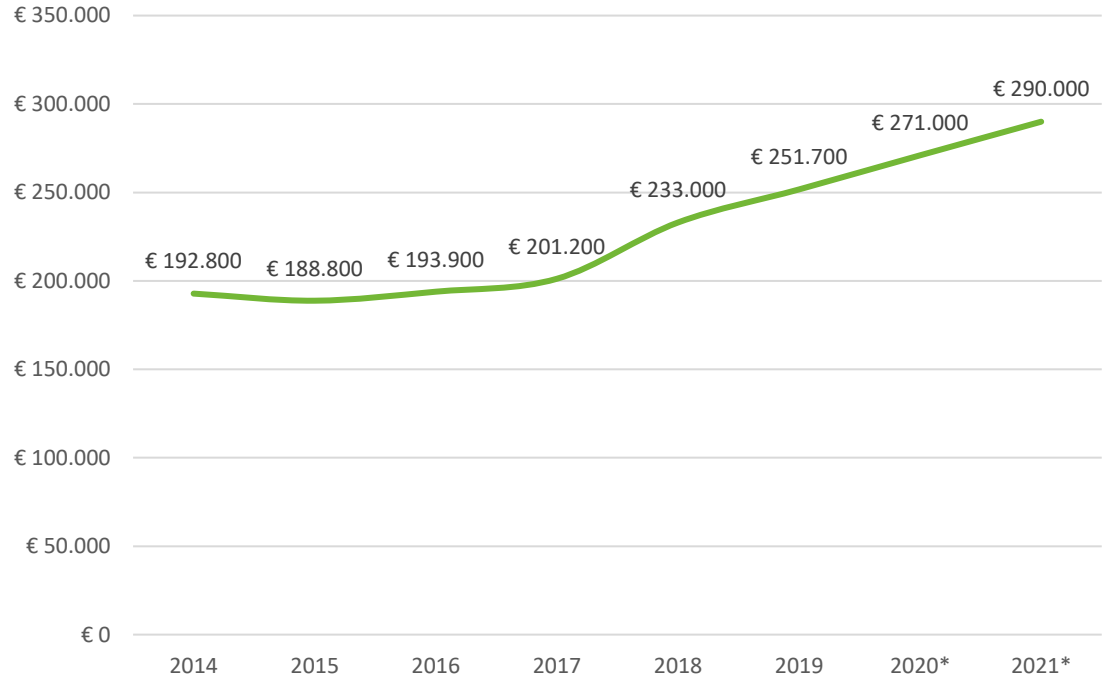


Bron: CBS (2022).

WOZ-waarde koopwoningen sinds 2014 met ruim 50% gestegen

De gemiddelde WOZ-waarde van koopwoningen in de gemeente Enschede is tussen 2014 en 2021 sterk gestegen van bijna € 193.000 in 2014 naar € 290.000 in 2021. Dit komt neer op een toename van ruim 50%. Dat is vergelijkbaar met het landelijk gemiddelde en iets hoger dan gemiddeld in Overijssel.

Figuur 4.11: Gemeente Enschede. Ontwikkeling WOZ-waarden koopwoningen 2014 – 2021



Bron: GBT (2022), CBS (2022). *2020 en 2021: voorlopige cijfers CBS.

Ontwikkeling huurprijzen corporaties en particuliere verhuurders

In onderstaande tabellen is weergegeven in welke huurprijsklasse corporatiewoningen en particuliere huurwoningen zich bevinden in 2015 en in 2019. Hieruit is af te leiden hoe de beschikbaarheid van huurwoningen in verschillende prijsklassen zich heeft ontwikkeld.

Huurprijsgrenzen 2022
Kwaliteitskortingsgrens: € 442,46
Lage aftoppingsgrens: € 633,25
Hoge aftoppingsgrens: € 678,66
Liberalisatiegrens: € 763,47

Kwaliteitskortingsgrens: Ieder huishouden met recht op huurtoeslag betaalt hoe dan ook een deel van de huurprijs zelf. Het bedrag dat ieder huishouden met huurtoeslag zelf moet betalen heet ´basishuur´. De basishuur is hoger naarmate het inkomen hoger is. Het bedrag tussen de basishuur en de kwaliteitskortingsgrens wordt 100% vergoed door huurtoeslag. Daarboven is dat niet meer het geval. De kwaliteitskortingsgrens wordt ieder jaar door de overheid vastgesteld.

Het deel van de huur boven de kwaliteitskortingsgrens wordt deels vergoed via de huurtoeslag. Daarbij is de aftoppingsgrens bepalend voor het percentage dat wordt vergoed. In de praktijk wordt er gewerkt met twee aftoppingsgrenzen. De eerste grens is voor alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens. De tweede aftoppingsgrens is bedoeld voor huishoudens die bestaan uit drie of meer personen. Ieder jaar wordt de aftoppingsgrenzen bepaald door de overheid. Voor huren boven de liberalisatiegrens is op dit moment geen huurtoeslag mogelijk.

Tussen 2015 en 2019 is het aantal corporatiewoningen met ruim 2.100 woningen afgenomen.

- Voor een groot deel gaat het om woningen met een onbekende huurprijs. Van deze woningen is bij het CBS geen huurprijsklasse bekend.
- Het aantal corporatiewoningen tot en met de kwaliteitskortingsgrens is met ruim 500 woningen afgenomen. Voor jongeren tot 23 jaar bepaalt de kwaliteitskortingsgrens of er recht op huurtoeslag is.
- Het aantal corporatiewoningen met een huurprijs tussen de kwaliteitskortings- en aftoppingsgrens is tussen 2015 en 2019 met ruim 300 woningen toegenomen.
- Het aantal door corporaties verhuurde woningen net onder de liberalisatiegrens en in de middenhuur is met respectievelijk 200 en 150 woningen afgenomen. In de dure huur is er sprake van een lichte toename.

Tabel 4.2: Gemeente Enschede. Ontwikkeling bruto huurprijzen corporaties, 2015 – 2019 [13]/[14]

Huurprijsklasse	2015 (LMW)	2019 (LMW)	Verschil (LMW)
Tot en met kwaliteitskortingsgrens	3.625	3.100	-525
Tussen kwaliteitskortings- en aftoppingsgrens	14.905	15.225	+320
Tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens	6.580	6.380	-200
Tussen liberalisatiegrens en €950	1.355	1.205	-150
Boven €950	100	140	+40
Onbekend	3.745	2.140	-1.605
Totaal	**30.310**	**28.190**	**-2.120**

Bron: Lokale Monitor Wonen (2022).

Het aantal particuliere huurwoningen in Enschede is met bijna 2.300 woningen toegenomen.

- De grootste toename is in de prijsklasse tussen de liberalisatiegrens en € 950 per maand. In deze klasse is het aantal particuliere huurwoningen met ruim 1.300 woningen toegenomen. Tegelijkertijd nam het aantal particuliere huurwoningen tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens af. Het verkopen van woningen door corporaties speelt hierbij een rol. In aanvulling daarop lijkt het erop dat particuliere verhuurders woningen hebben geliberaliseerd bij huurderswissel of op basis van een sociaal huurcontract nu een huurprijs vragen die boven de liberalisatiegrens ligt.[15]
- In de huurprijsklasse vanaf € 950 per maand zijn er ruim 500 particuliere huurwoningen bijgekomen.

[13] De bruto huur betreft de huurprijs verminderd met eventuele niet-subsidiabele servicekosten. Niet-subsidiabele servicekosten zijn kosten voor water, verwarming, garage en andere diensten voor privégebruik. Eventuele subsidiabele servicekosten zoals schoonmaakkosten voor gezamenlijke ruimtes zijn wel opgenomen in de bruto huur.

[14] Tabel 2.2 toont de bruto huur van woningcorporaties. De streefhuur van corporaties verschilt op een aantal punten van de bruto huur. Onderstaande tabel toont het aantal woningen op basis van bruto huur (gegevens Lokale Monitor Wonen, data over 2019) en streefhuur (gegevens corporaties, data 2022).

Huurprijsklasse	Aantal woningen bruto huur (2019)	Aantal woningen streefhuur (2022)
Tot kwaliteitskortingsgrens	3.100 (11%)	4.800 (17%)
Kwaliteitskortings- tot aftoppingsgrens	15.225 (54%)	12.910 (46%)
Aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	6.380 (23%)	4.615 (17%)
Liberalisatiegrens tot €950	1.205 (4%)	3.885 (14%)
Boven €950	140 (0%)	1.570 (6%)
Onbekend	2.140 (8%)	10 (0%)
Totaal	28.190 (100%)	27.790 (100%)

[15] Dit is toegestaan, mits de huurprijs jaarlijks met maximaal het wettelijk vastgestelde percentage is verhoogd.

- Het aantal particuliere huurwoningen tot de kwaliteitskortingsgrens is met bijna 400 woningen toegenomen, terwijl er in de prijsklasse tot de aftoppingsgrens 450 woningen zijn bijgekomen.

Tabel 4.3: Gemeente Enschede. Ontwikkeling bruto huurprijzen particuliere verhuurders, 2015 – 2019

Huurprijsklasse	2015	2019	Verschil
Tot en met kwaliteitskortingsgrens	750	1.135	+385
Tussen kwaliteitskortings- en aftoppingsgrens	3.020	3.470	+450
Tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens	2.445	2.030	-415
Tussen liberalisatiegrens en €950	1.415	2.750	+1.335
Boven €950	355	890	+535
Onbekend	155	135	-20
Totaal	**8.140**	**10.410**	**+2.270**

Bron: Lokale Monitor Wonen (2022).

Per saldo is de gehele huurvoorraad licht gegroeid.

- De sterkste groei in de huurvoorraad zit in de middenhuur (tot € 950 per maand) en dure huur. In deze segmenten zijn er 1.760 huurwoningen bijgekomen. Het vooral om particuliere huurwoningen.
- Ook de voorraad huurwoningen tussen de kwaliteitskortings- en aftoppingsgrens is toegenomen, met 770 woningen.
- Ook is er een krimp van het aantal huurwoningen tot de kwaliteitskortingsgrens. Vooral jongeren tot 23 jaar hebben belang bij voldoende woningen in deze huurprijscategorie. Deze groep heeft hierdoor minder mogelijkheden om een betaalbare woning te vinden.

Tabel 4.4: Gemeente Enschede. Ontwikkeling huurprijzen gehele huurvoorraad, 2015 – 2019

Huurprijsklasse	2015	2019	Verschil
Tot en met kwaliteitskortingsgrens	4.375	4.235	-140
Tussen kwaliteitskortings- en aftoppingsgrens	17.925	18.695	+770
Tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens	9.025	8.410	-615
Tussen liberalisatiegrens en €950	2.770	3.955	+1.185
Boven €950	455	1.030	+575
Onbekend	3.900	2.275	-1.625
Totaal	**38.450**	**38.600**	**+150**

Bron: Lokale Monitor Wonen (2022).

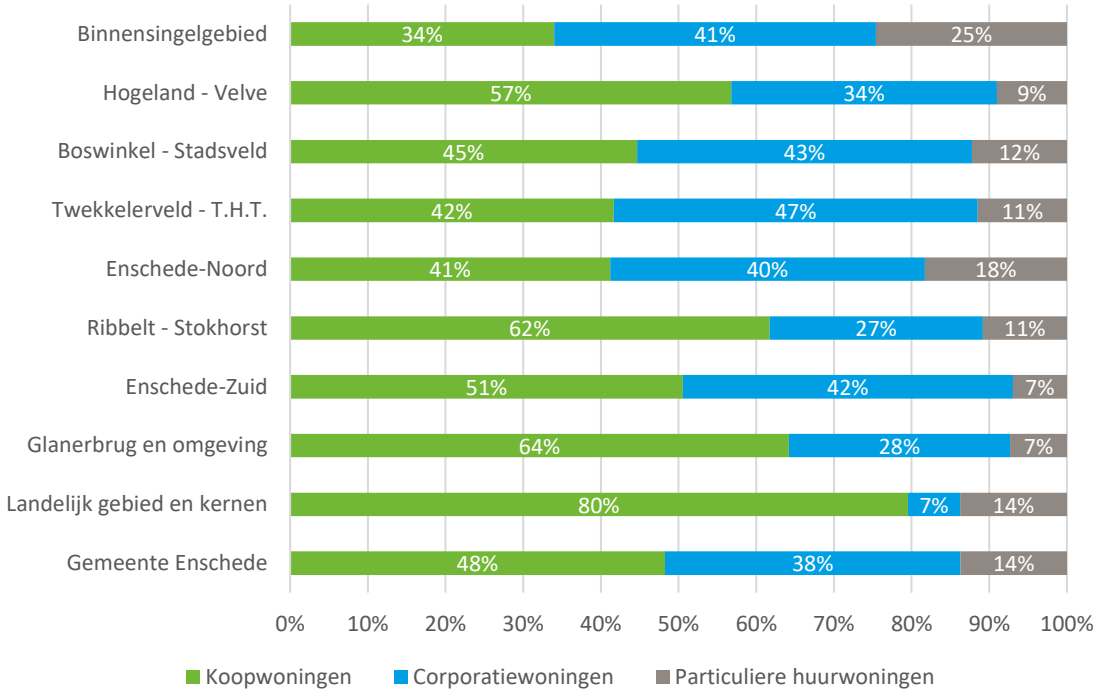
4.4 Ontwikkeling woningvoorraad op wijkniveau

Wijken verschillen in aandeel koop- en huurwoningen

De opbouw van het eigendom van woningen verschilt tussen de wijken in de gemeente Enschede.

- In het landelijk gebied en de wijken Glanerbrug, Ribbelt-Stokhorst, Hogeland-Velve en Enschede-Zuid staan relatief veel koopwoningen.
- In Twekkelerveld, Boswinkel-Stadsveld, Enschede-Zuid en Binnensingelgebied staan naar verhouding veel corporatiewoningen.
- In de wijken Binnensingelgebied en Enschede-Noord staan relatief veel particuliere huurwoningen.

Figuur 4.12: Gemeente Enschede. Verdeling eigendom per wijk, 2021



Bron: CBS (2022).

4.5 Energetische kwaliteit van de woningvoorraad

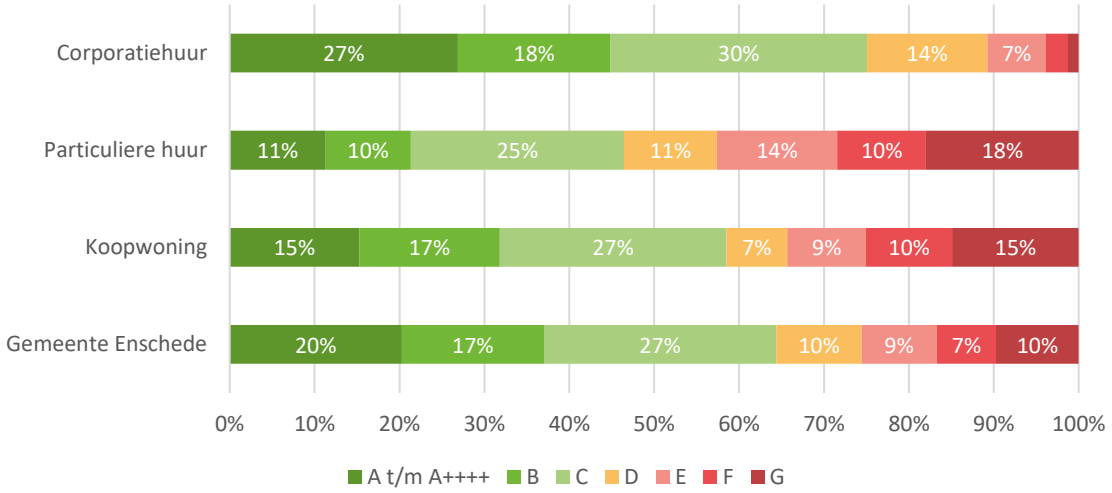
De energetische kwaliteit van de woningvoorraad is van belang voor de betaalbaarheid van het wonen en de verduurzamingsopgave.[16] In de gemeente Enschede heeft 20% van de woningen energielabel A, 17% energielabel B en 27% energielabel C. 36% van de woningen heeft energielabel D of slechter.

Corporaties duurzaamste woningen, particuliere verhuurders minst duurzaam

- Woningcorporaties zijn het verst gevorderd met de verduurzaming van hun woningvoorraad. Een kwart van het corporatiebezit heeft energielabel D of slechter; 27% heeft energielabel A.
- Het woningbezit van particuliere verhuurders heeft gemiddeld de slechtste energetische kwaliteit. Meer dan de helft van de woningen heeft energielabel D of slechter. Slechts 21% heeft label A of B.
- De woningen van eigenaar-bewoners bevinden zich qua energetische kwaliteit tussen corporatiehuur en particuliere huur. 41% heeft een energielabel D of slechter en 32% heeft energielabel A of B.

[16] Ongeveer 36% van de woningen heeft volgens de RVO nog geen definitief energielabel. Het gaat vooral om koopwoningen (84% van de woningen zonder definitief label) en particuliere huurwoningen (16%). Voor de woningen zonder definitief energielabel is het voorlopige energielabel gebruikt. Mogelijk is er een lichte vertekening ten opzichte van een situatie waarin alle energielabels definitief vastgesteld zijn, maar het algemene beeld blijft gelijk.

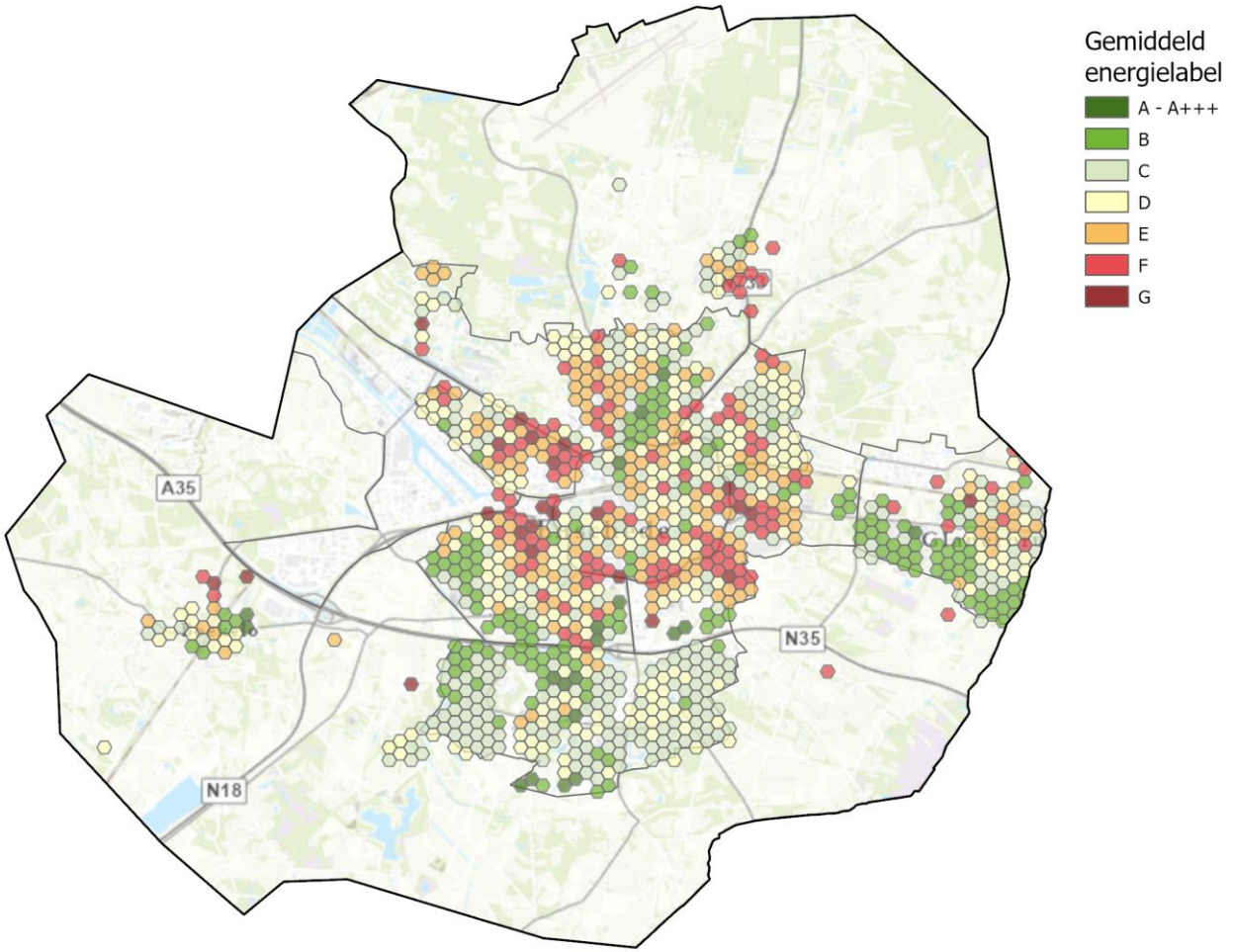
Figuur 4.13: Gemeente Enschede. Energetische kwaliteit woningvoorraad naar eigendom, 2022



Bron: RVO (2022).

Woningen in de wijken Enschede-Zuid en Glanerbrug hebben vaker dan gemiddeld energielabel A, B of C. In de wijken Hogeland-Velve en Twekkelerveld hebben relatief veel woningen energielabel D of slechter.

Figuur 4.14: Gemeente Enschede. Gemiddeld energielabel woningen op laag schaalniveau, 2022



Bron: RVO (2022), bewerking Companen.

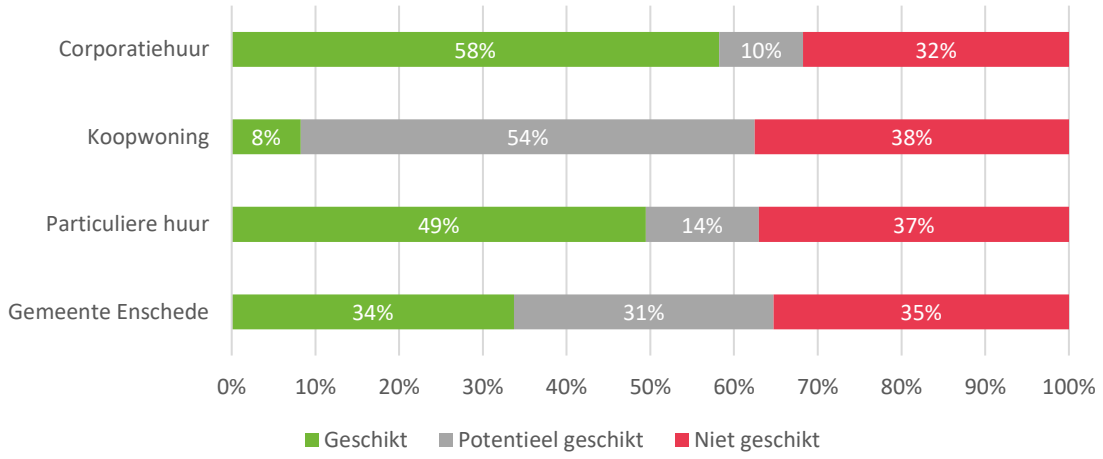
4.6 Levensloopgeschiktheid van de woningvoorraad

Met het ouder worden van de bevolking van de gemeente Enschede neemt de behoefte aan levensloop-geschikte woningen de komende periode toe. De mogelijkheden die ouderen hebben om te verhuizen naar een geschikte woning zijn ook van groot belang voor de doorstroming op de woningmarkt. Op basis van de gemeentelijke WOZ-registratie is een quickscan gemaakt van de levensloopgeschiktheid van de woningvoorraad voor mensen met een lichte functiebeperking. Deze zogenoemde 'doorzonscan' geeft inzicht in het aandeel woningen dat geschikt is voor mensen met een lichte functiebeperking, het aandeel woningen dat met een relatief beperkte investering geschikt is te maken en het aandeel dat niet geschikt is en dat ook niet eenvoudig geschikt te maken is. Het betreft nadrukkelijk een quickscan op basis van kenmerken van de woning en geen analyse van de plattegronden van individuele woningen.

Meer dan de helft van de koopwoningen is levensloopgeschikt te maken

- Van de totale woningvoorraad van de gemeente Enschede is 34% geschikt, 31% is mogelijk geschikt te maken (potentieel geschikt) en 35% van de woningen is niet geschikt en ook niet geschikt te maken.
- Veel huurwoningen van corporaties en particulieren zijn geschikt (58 respectievelijk 49%) en een klein deel is potentieel geschikt.
- Een klein deel van de koopwoningen is geschikt (8%). Wel is meer dan de helft van de woningen geschikt te maken.

Figuur 4.15: Gemeente Enschede. Levensloopgeschiktheid woningvoorraad naar eigendom, 2022

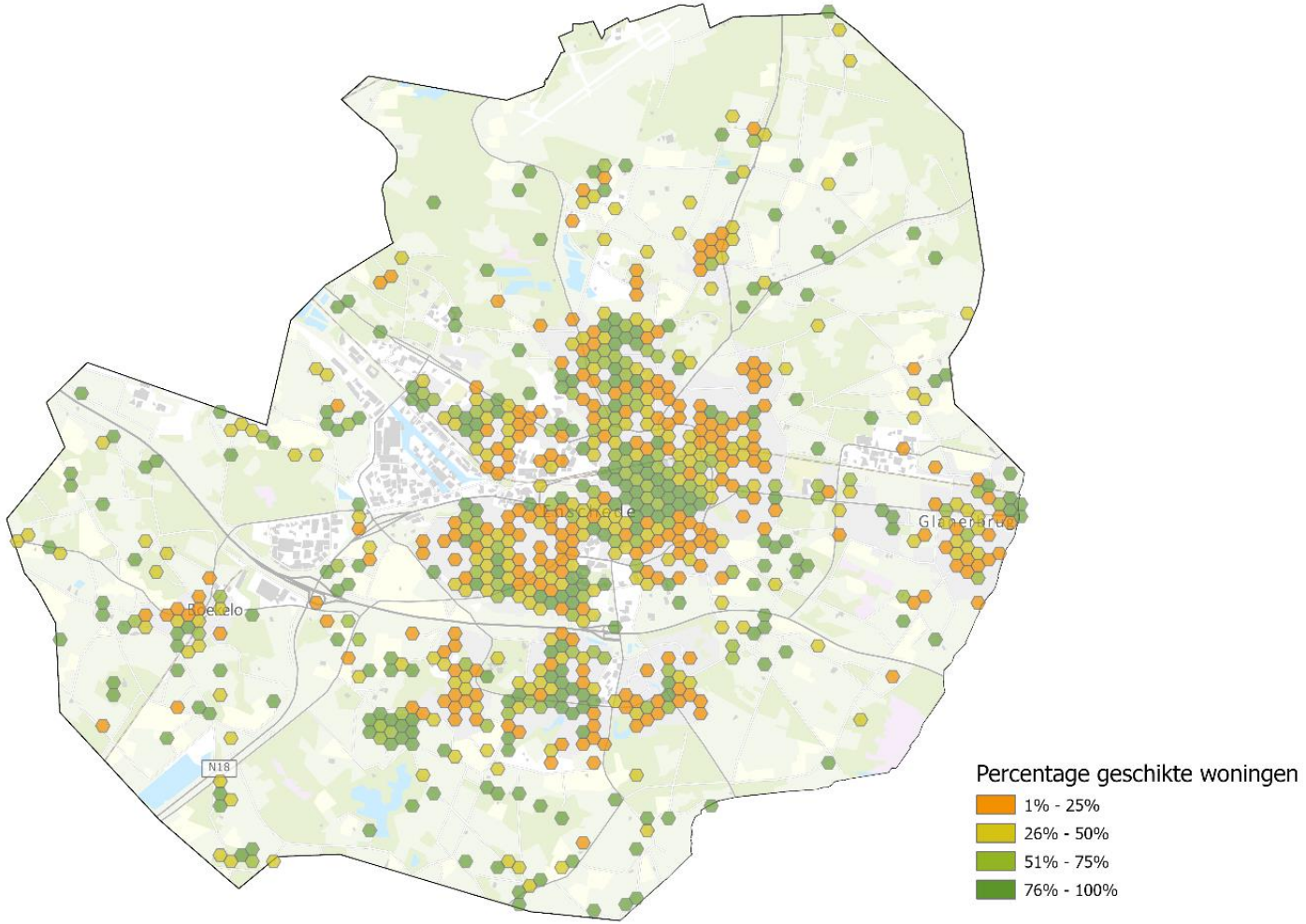


Bron: GBT (2022), doorzonscan Companen (2022).

Er is ook in kaart gebracht hoe geschikte, potentieel geschikte en niet-geschikte woningen ruimtelijk verdeeld zijn over de gemeente.

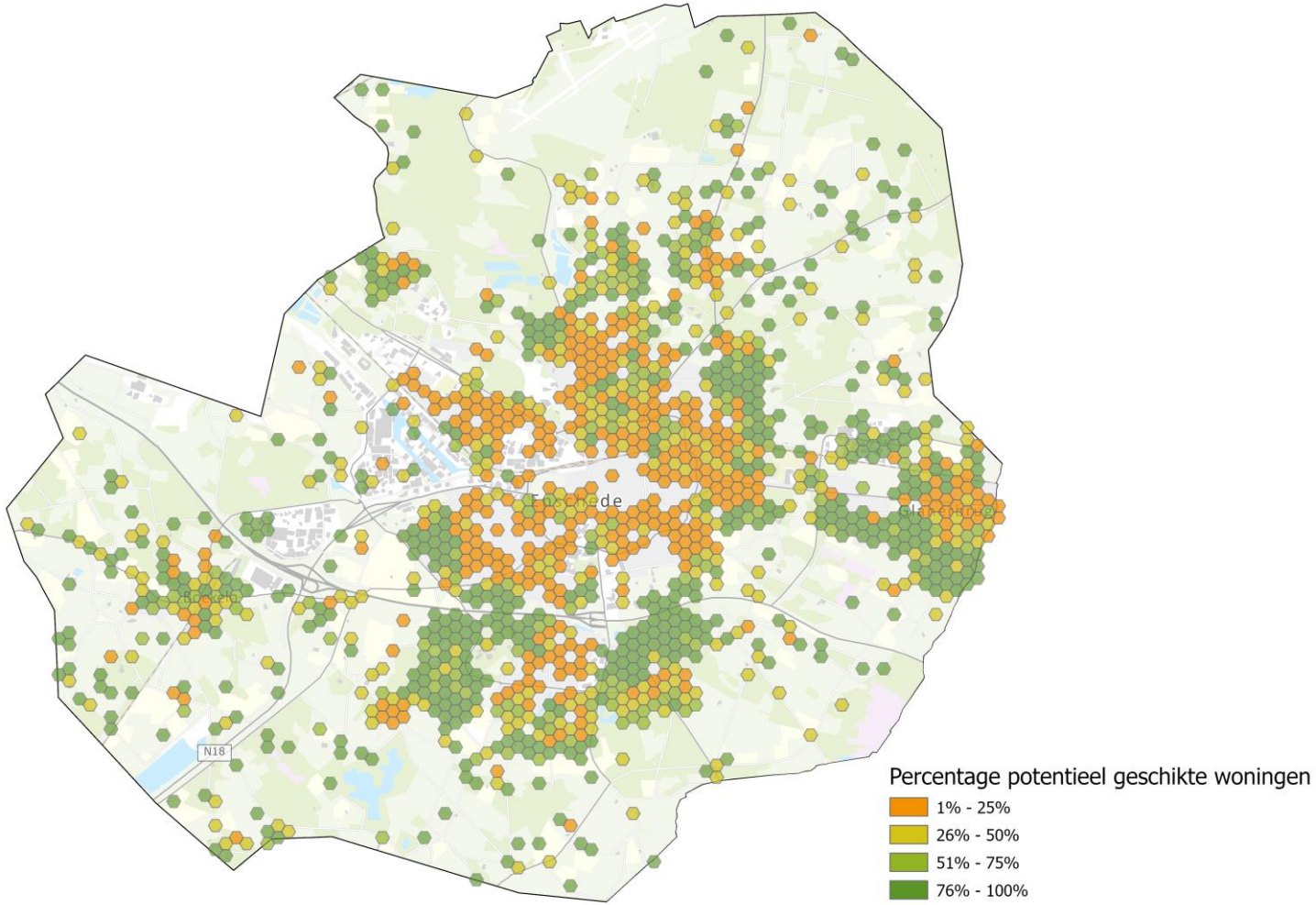
- In het Binnensingelgebied en Enschede-Noord staan naar verhouding veel geschikte woningen. In deze wijken staan relatief veel appartementen, die vaker geschikt zijn dan grondgebonden woningen.
- In Glanerbrug, Enschede-Zuid en het landelijk gebied is naar verhouding de grootste potentie om de levensloopgeschiktheid van de woningvoorraad te verbeteren. Hier staan veel grondgebonden woningen.
- In Hogeland-Velve, Twekkelerveld, Ribbelt-Stokhorst en Boswinkel-Stadsveld staan de meeste woningen die niet geschikt zijn te maken. Dit gaat vaak om oudere woningen.

Figuur 4.16: Gemeente Enschede. Aandeel levensloopgeschikte woningen op een laag schaalniveau, 2022



Bron: GBT (2022), doorzonscan Companen (2022), bewerking Companen.

Figuur 4.17: Gemeente Enschede. Aandeel potentieel levensloopgeschikte woningen op een laag schaalniveau, 2022



Bron: GBT (2022), doorzonscan Companen (2022), bewerking Companen.

5 Doorstroming op de Enschedese woningmarkt

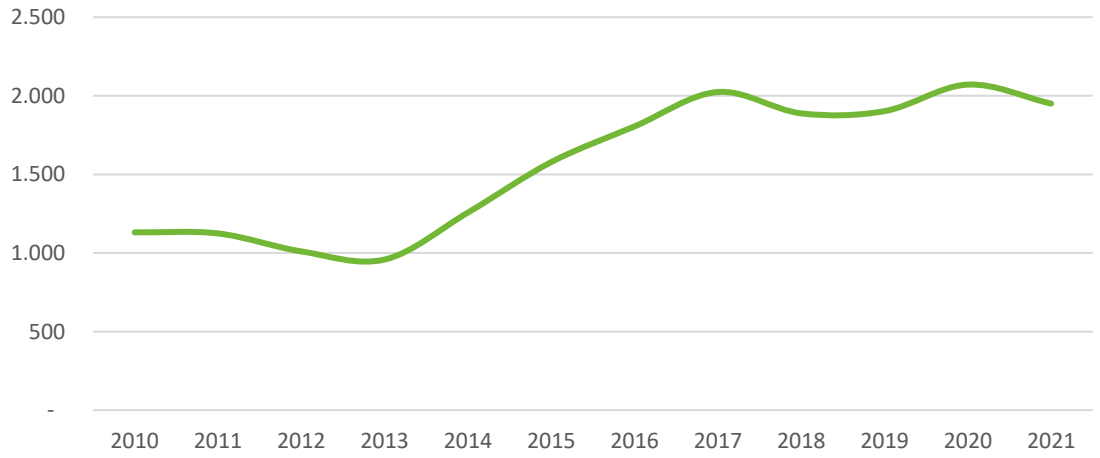
Dit hoofdstuk staat in het teken van doorstroming op de Enschedese woningmarkt. Eerst worden ontwikkelingen op de koopmarkt en de huurmarkt geschetst. Vervolgens worden verhuisbewegingen in beeld gebracht. Welke huishoudens trekt de gemeente aan en welke huishoudens vertrekken uit de gemeente?

5.1 Ontwikkelingen koopmarkt

Aantal verkochte woningen vanaf 2015 sterk gestegen

Tussen 2010 en 2021 is het jaarlijks aantal verkochte woningen in de gemeente Enschede ongeveer verdubbeld. Tussen 2010 en 2013 werden er jaarlijks ongeveer 1.000 woningen verkocht, waarvan gemiddeld 300 tot 400 nieuwbouw. In de periode 2017-2021 gaat het om ongeveer 2.000 woningen per jaar, waarvan gemiddeld 400 tot 500 nieuwbouw. Het aantal verkochte bestaande woningen is daarmee verdubbeld.

Figuur 5.1: Gemeente Enschede. Aantal verkochte woningen, 2010 – 2021



Bron: woningmarktcijfers.nl.

Minder goedkope koopwoningen aangeboden door prijsstijgingen

Zoals eerder besproken is de gemiddelde WOZ-waarde sterk gestegen in de afgelopen jaren. Ook in het aantal verkochte woningen per prijsklasse is een opwaartse trend zichtbaar: er werden in 2021 minder woningen tot € 200.000 verkocht en juist meer woningen vanaf € 200.000 in elke prijsklasse. Door prijsstijgingen worden er minder woningen in de lagere prijssegmenten aangeboden.

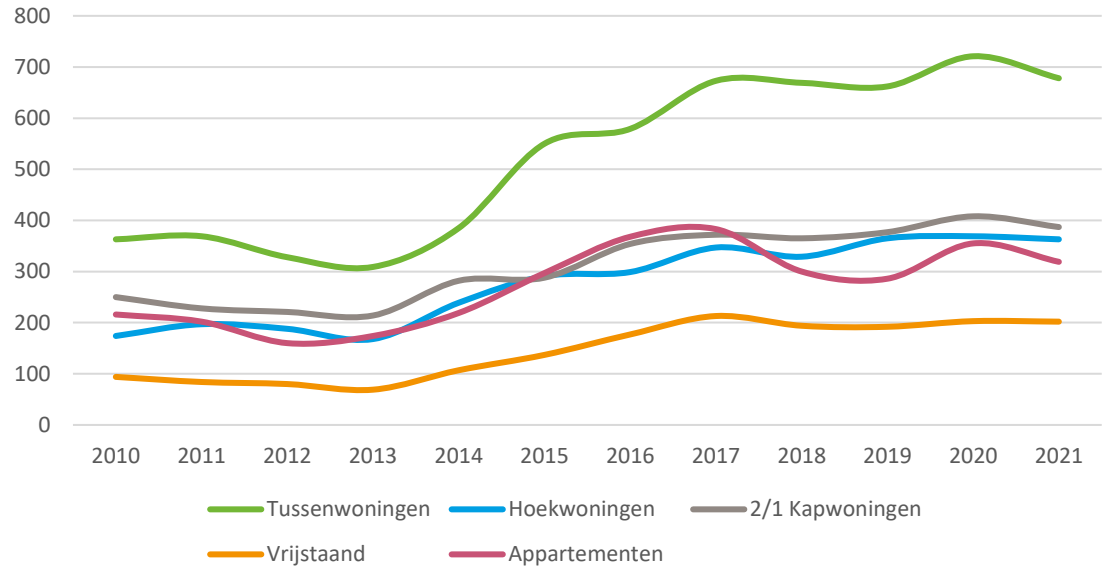
Tabel 5.1: Gemeente Enschede. Verkochte woningen naar prijsklasse, 2019 – 2021

Koopsomklasse	2019	2020	2021	2019-2021
< € 100.000	24	19	11	-13
€ 100.000 - € 200.000	941	965	497	-444
€ 200.000 - € 300.000	565	606	775	+210
€ 300.000 - € 400.000	218	272	347	+129
€ 400.000 - € 500.000	65	115	158	+93
> € 500.000	89	94	162	+73
Totaal	**1.902**	**2.071**	**1.950**	**+48**

Bron: woningmarktcijfers.nl.

- Tussenwoningen worden het meest verkocht in de gemeente Enschede. In de woningvoorraad is dit woningtype ook de grootste categorie. Het aantal verkochte tussenwoningen is gestegen van minder dan 400 in 2010 naar bijna 700 in 2021.
- Ook andere grondgebonden woningtypen worden anno 2021 vaker verkocht dan in 2010, maar dat gaat om kleinere aantallen. Wel is het aantal verkochte vrijstaande woningen verdubbeld van ongeveer 100 naar ongeveer 200.
- Het aantal verkochte appartementen fluctueert tussen 2010 en 2021. Bij de piek in 2017 ging het om ongeveer 400 appartementen. De bandbreedte zit tussen de 150 en 400 verkochte appartementen per jaar.

Figuur 5.2: Gemeente Enschede. Verkochte woningen naar woningtype, 2010 – 2021

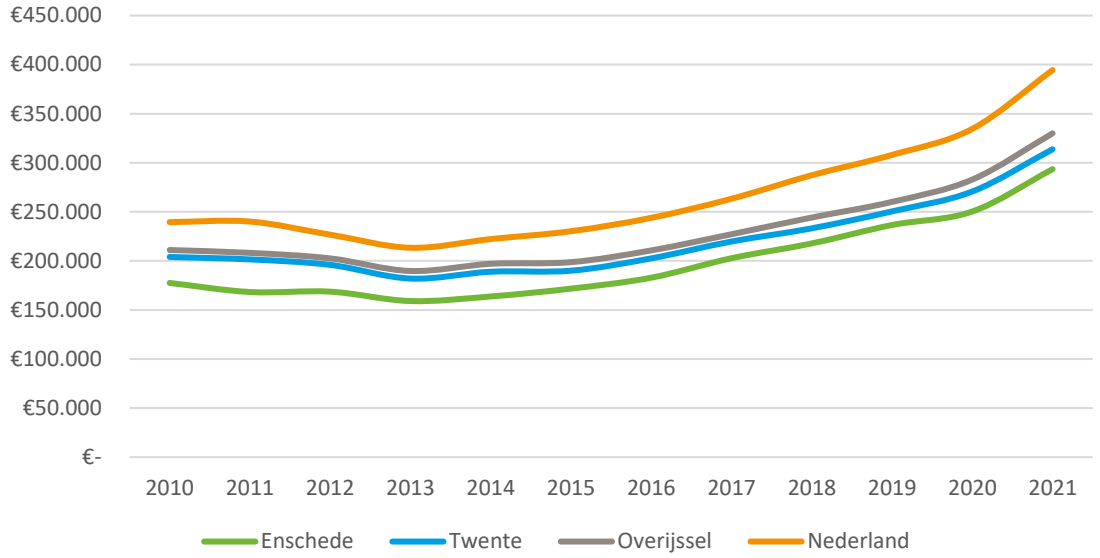


Bron: woningmarktcijfers.nl.

Vanaf 2016 sterk stijgende prijzen

De gemiddelde koopsom is in de gemeente Enschede gestegen van ongeveer € 178.000 in 2010 naar ongeveer € 293.000 in 2021. Vanaf 2016/2017 is een sterke stijging ingezet. Op regionaal, provinciaal en landelijk niveau was dezelfde trend zichtbaar. De gemiddelde koopsom ligt in Enschede iets lager dan in Twente en de provincie en ook lager dan landelijk.

Figuur 5.3: Gemeente Enschede. Gemiddelde koopsom, 2010 – 2021

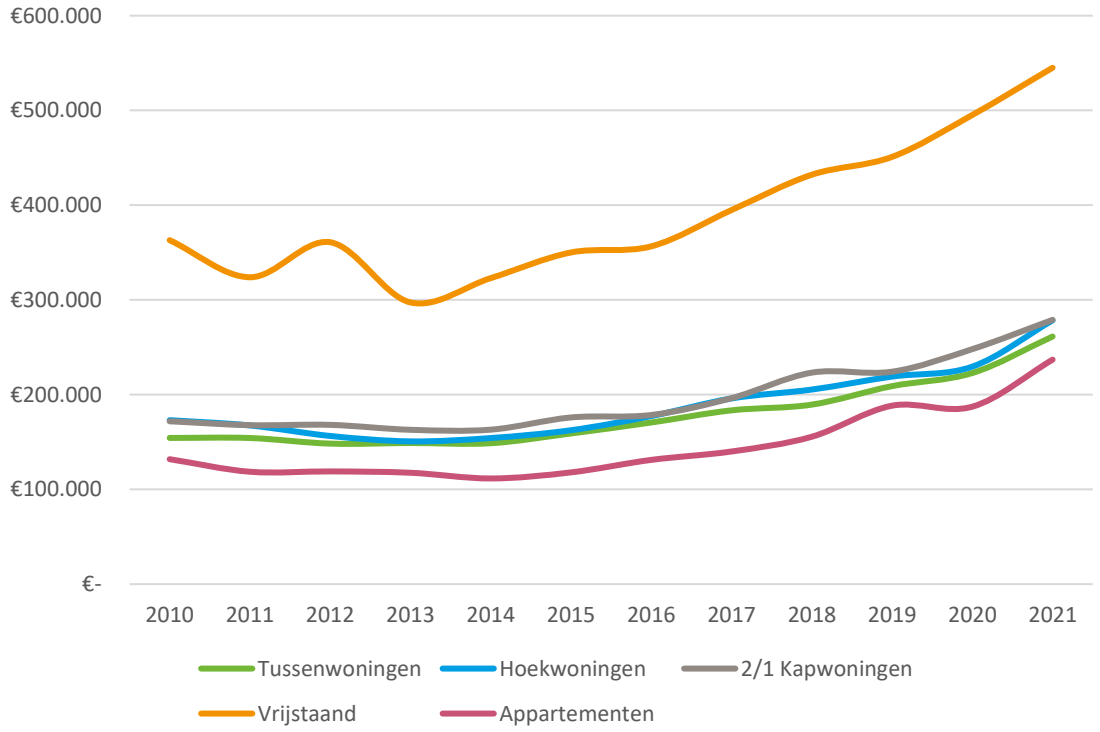


Bron: woningmarktcijfers.nl.

Vooral vrijstaande woningen zijn duurder geworden

De gemiddelde koopsom in Enschede is gestegen voor alle woningtypen. De gemiddelde koopsom van vrijstaande woningen is in absolute zin veel sterker gestegen dan bij andere woningtypen. Het aanbod van vrijstaande woningen is kleiner vergeleken met andere woningtypen. Dit heeft een prijsopdrijvend effect, zeker in een woningmarkt waar er ook veel vraag is in het duurdere segment.

Figuur 5.4: Gemeente Enschede. Gemiddelde koopsom naar woningtype, 2010 – 2021



Bron: woningmarktcijfers.nl.

In relatieve zin is de gemiddelde koopsom met 65% gestegen tussen 2010 en 2021. De sterkste stijging vond plaats bij appartementen en tussenwoningen. In absolute zin hadden en hebben deze woningtypen gemiddeld de laagste koopsom. Omdat huizenprijzen sterker stijgen dan de inkomens wordt de vraag naar goedkope en betaalbare woningen groter. Daardoor stijgen de prijzen van goedkopere koopwoningen harder en verdwijnt het aanbod in de goedkopere segmenten.

Tabel 5.2: Gemeente Enschede. Gemiddelde koopsom naar woningtype, 2010 – 2021

Woningtype	2010	2021	Stijging
Tussenwoningen	€ 154.317	€ 261.374	+69%
Hoekwoningen	€ 173.092	€ 278.442	+61%
2/1 Kap	€ 171.902	€ 278.930	+62%
Vrijstaand	€ 363.043	€ 545.027	+50%
Appartementen	€ 131.900	€ 236.944	+80%
Gemiddeld	**€ 177.524**	**€ 293.478**	**+65%**

Bron: woningmarktcijfers.nl.

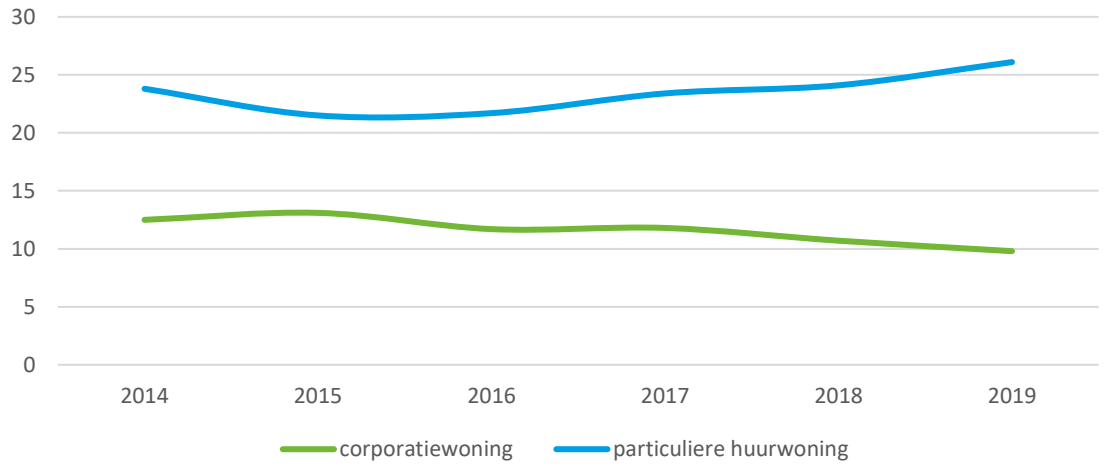
5.2 Ontwikkelingen huurmarkt

De druk op de huurmarkt wordt in beeld gebracht aan de hand van verschillende indicatoren: de mutatieontwikkeling van de mutatiegraad, het aantal verhuringen (ook naar prijsklasse), het gemiddeld aantal zoekdagen en het gemiddeld aantal reacties.

Mutatiegraad corporatiehuur daalt, die van particuliere huur neemt toe

Vanaf 2015 is een dalende mutatiegraad van corporaties zichtbaar. Tegelijkertijd steeg de mutatiegraad in de particuliere huur. Mogelijk heeft dat laatste te maken met de introductie van generieke tijdelijke huurcontracten in de Wet doorstroming huurmarkt 2015, die per 1 juli 2016 van kracht is. Hierdoor is het aantal mutaties in de particuliere huursector landelijk sterk gestegen. Vermoedelijk is dat ook het geval in Enschede.

Figuur 5.5: Gemeente Enschede. Mutatiegraad in de huursector, 2014 – 2019

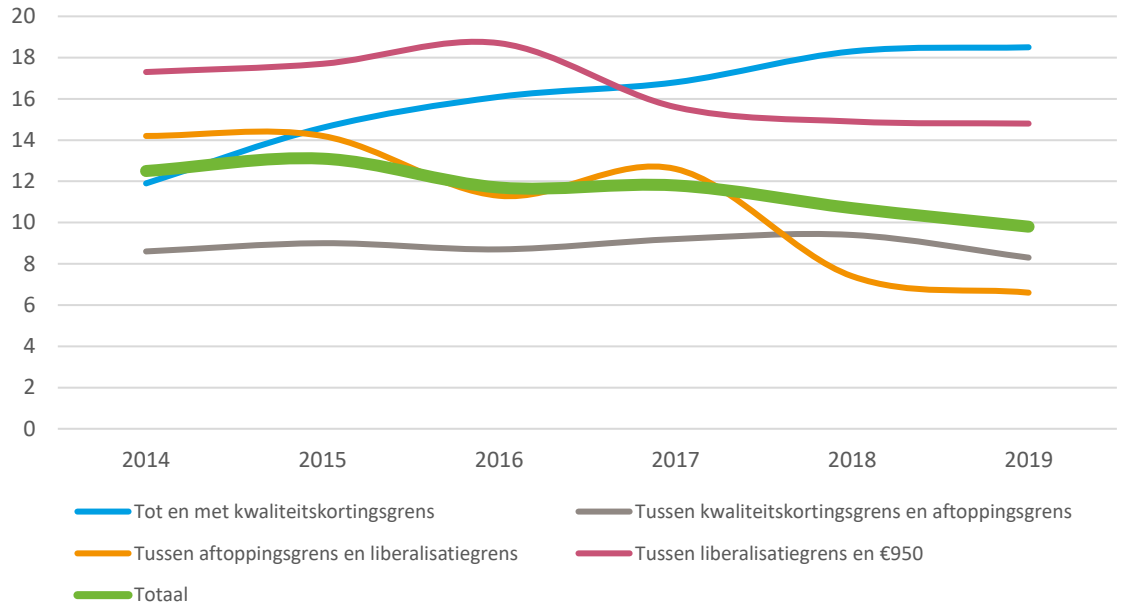


Bron: Lokale Monitor Wonen (2022).

Mutatiegraad daalt vooral boven aftoppingsgrens

Voor de corporatiesector is ook de mutatiegraad per huurprijsklasse bekend. De mutatiegraad tot de kwaliteitskortingsgrens is sterk gestegen. De mutatiegraad tussen de aftoppings- en de liberalisatiegrens is juist sterk gedaald. Dat geldt in mindere mate in de middenhuur. De dalende mutatiegraad komt vooral voor de rekening van woningen met een huurprijs boven de aftoppingsgrens. Dat kan wijzen op stokkende doorstroming naar (particuliere) middenhuur en koop door stijgende prijzen in deze sectoren.

Figuur 5.6: Gemeente Enschede. Mutatiegraad corporatiesector naar huurprijs, 2014 – 2019



Bron: Lokale Monitor Wonen (2022).

Mutatiegraad corporatiehuur daalt in bijna alle wijken

De Lokale Monitor Wonen biedt ook inzicht in de mutatiegraad van de corporatiehuur en particuliere huur per wijk. Alleen in Enschede-Noord is de mutatiegraad (iets) toegenomen tussen 2014 en 2019. Waarschijnlijk gaat dat om studenten die vaker verhuizen dan andere groepen. In alle andere wijken is de mutatiegraad afgenomen, het meest in Ribbelt-Stokhorst, Boswinkel-Stadsveld, Hogeland-Velve en Twekkelerveld.

Tabel 5.3: Gemeente Enschede. Mutatiegraad corporatiesector per wijk, 2014 – 2019

	2014	2019	Verschil
Binnensingelgebied	14,4%	11,1%	-3,3%
Hogeland - Velve	12,8%	6,9%	-5,9%
Boswinkel - Stadsveld	17,5%	10,9%	-6,6%
Twekkelerveld - T.H.T.	15,7%	10,9%	-4,8%
Enschede-Noord	14,3%	16,6%	+2,3%
Ribbelt - Stokhorst	20,2%	8,4%	-11,8%
Enschede-Zuid	10,7%	7,5%	-3,2%
Glanerbrug e.o.	10,0%	8,8%	-1,2%
Landelijk gebied	-	-	-
Gemeente Enschede	12,5%	9,8%	-2,7%

Bron: Lokale Monitor Wonen (2022).

Mutatiegraad particuliere huur stijgt in bijna alle wijken

In de particuliere huur is de mutatiegraad tussen 2014 en 2019 in bijna alle wijken toegenomen, behalve in Ribbelt-Stokhorst. De sterkste stijging vond plaats in Enschede-Noord waar veel studenten wonen. Ook in het Binnensingelgebied en Boswinkel-Stadsveld nam de mutatiegraad in de particuliere huur sterk toe.

Tabel 5.4: Gemeente Enschede. Mutatiegraad particuliere huur per wijk, 2014 – 2019

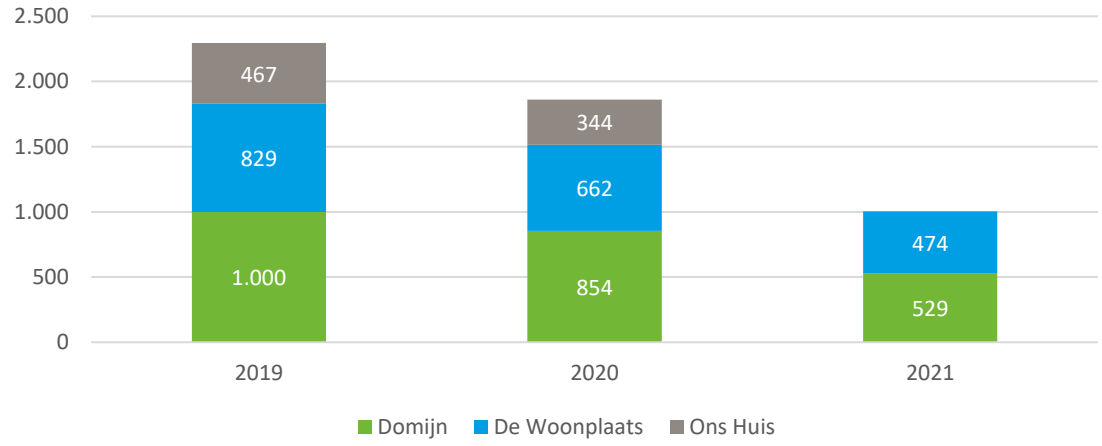
	2014	2019	Verschil
Binnensingelgebied	24,1%	28,8%	+4,7%
Hogeland - Velve	24,5%	27,7%	+3,2%
Boswinkel - Stadsveld	24,2%	28,3%	+4,1%
Twekkelerveld - T.H.T.	20,6%	22,9%	+2,3%
Enschede-Noord	27,6%	42,1%	+14,5%
Ribbelt - Stokhorst	23,7%	20,7%	-3,0%
Enschede-Zuid	20,3%	21,8%	+1,5%
Glanerbrug e.o.	24,1%	27,7%	+3,6%
Landelijk gebied	-	-	-
Gemeente Enschede	23,8%	26,1%	+2,3%

Bron: Lokale Monitor Wonen (2022).

Aantal verhuringen door corporaties afgenomen

Allereerst valt op dat het aantal verhuringen door corporaties is afgenomen tussen 2019 en 2021. Er kwamen dus steeds minder corporatiehuurwoningen beschikbaar. Domijn en de Woonplaats verhuurden in 2019 ruim 1.800 woningen. In 2021 verhuurden deze corporaties ongeveer 1.000 woningen.

Figuur 5.7: Gemeente Enschede. Aantal verhuringen door corporaties, 2019 – 2021*



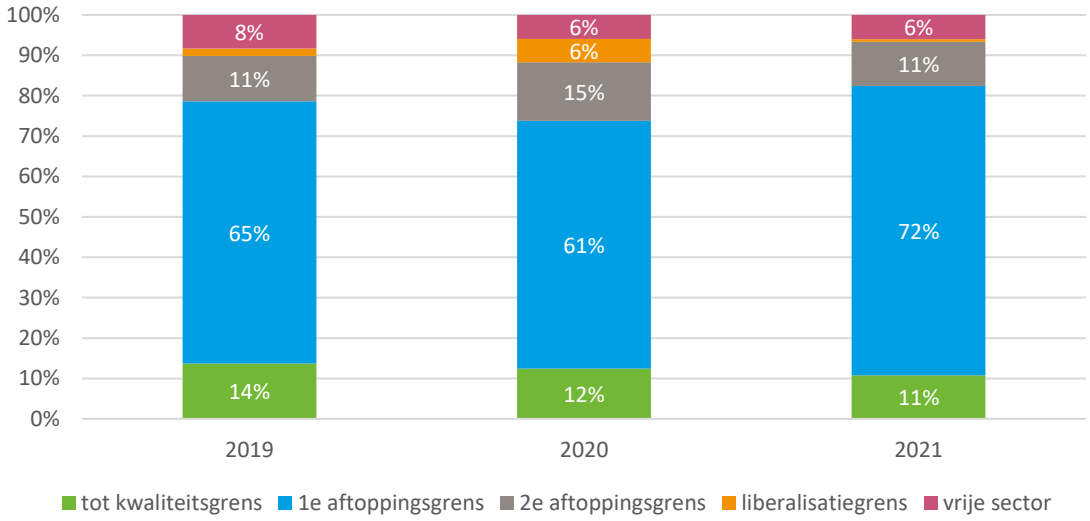
Bron: Woningcorporaties Domijn, De Woonplaats, Ons Huis (2022), bewerking Companen.

*Ons Huis: over 2021 nog geen gegevens bekend

Steeds meer verhuringen tot de 1e aftoppingsgrens

- De meeste verhuringen door Domijn vinden plaats in de prijsklasse tussen de kwaliteitskortingsgrens en de eerste aftoppingsgrens. Dit is mede een effect van passend toewijzen.
- Het aandeel verhuringen tot de kwaliteitskortingsgrens is bij Domijn iets afgenomen.
- Boven de aftoppingsgrenzen wordt er beperkt verhuurd door Domijn.

Figuur 5.8: Gemeente Enschede. Huurprijsklassen verhuringen Domijn, 2019 – 2021*



Bron: Woningcorporaties Domijn (2022), bewerking Companen.

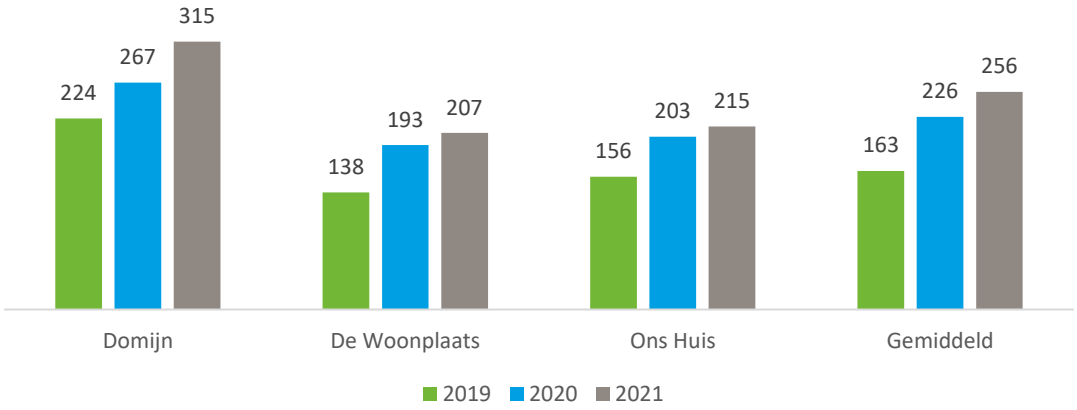
*Ons Huis: over 2021 nog geen gegevens bekend; De Woonplaats: geen specificatie naar huurprijsklasse bekend

Gemiddeld aantal zoekdagen is toegenomen

Het gemiddeld aantal zoekdagen is gestegen tussen 2019 en 2021. Dit betekent dat woningzoekenden meer tijd nodig hebben om een woning te vinden. Dit wijst op een toenemende druk op corporatiehuur.

Het gemiddeld aantal zoekdagen ligt bij Domijn hoger dan bij De Woonplaats en Ons Huis. Dat kan te maken hebben met de doelgroepen waarop corporaties zich richten. Domijn heeft specifiek aandacht voor de positie van jongeren en starters, terwijl De Woonplaats en Ons Huis naast het reguliere bezit ook zorgwoningen verhuren die vaak aan ouderen worden verhuurd. De doelgroep voor zorgwoningen is kleiner dan de gehele doelgroep van corporatiehuur, waardoor woningzoekenden die hiervoor in aanmerking komen gemiddeld minder zoekdagen nodig hebben.

Figuur 5.9: Gemeente Enschede. Gemiddeld aantal zoekdagen, 2019 – 2021

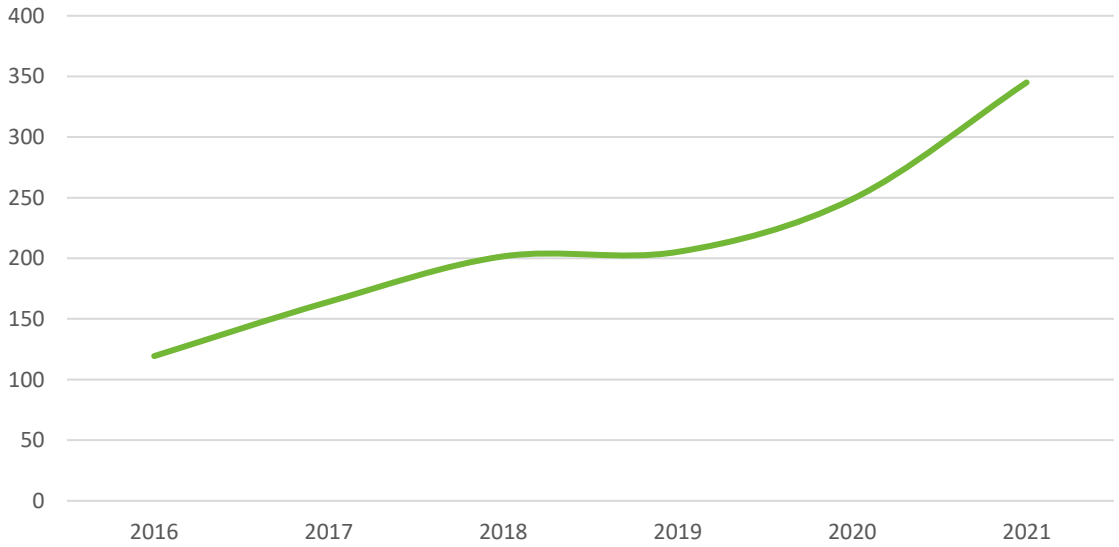


Bron: Woningcorporaties Domijn, De Woonplaats, Ons Huis (2022).

Gemiddeld aantal reacties op sociale huur neemt toe

Uit het jaarverslag van Domijn blijkt dat het gemiddeld aantal reacties per regulier verhuurde woning sterk is gestegen tussen 2016 en 2021. In 2016 reageerden gemiddeld bijna 120 woningenzoekenden op een te huur aangeboden woning. In 2019 waren er gemiddeld meer dan 200 reacties. In 2021 is het gemiddeld aantal reacties opgelopen naar bijna 350. Op elke aangeboden woning wordt in 2021 door bijna drie keer zoveel woningzoekenden gereageerd dan vijf jaar eerder. Dit wordt mede verklaard door gestegen druk op de corporatiehuur alsook het voor de corporatiedoelgroep minder betaalbaar worden van particuliere huurwoningen en koopwoningen.

Figuur 5.10: Gemeente Enschede, Haaksbergen en Losser. Gemiddeld aantal reacties per corporatiewoning Domijn, 2016 – 2021



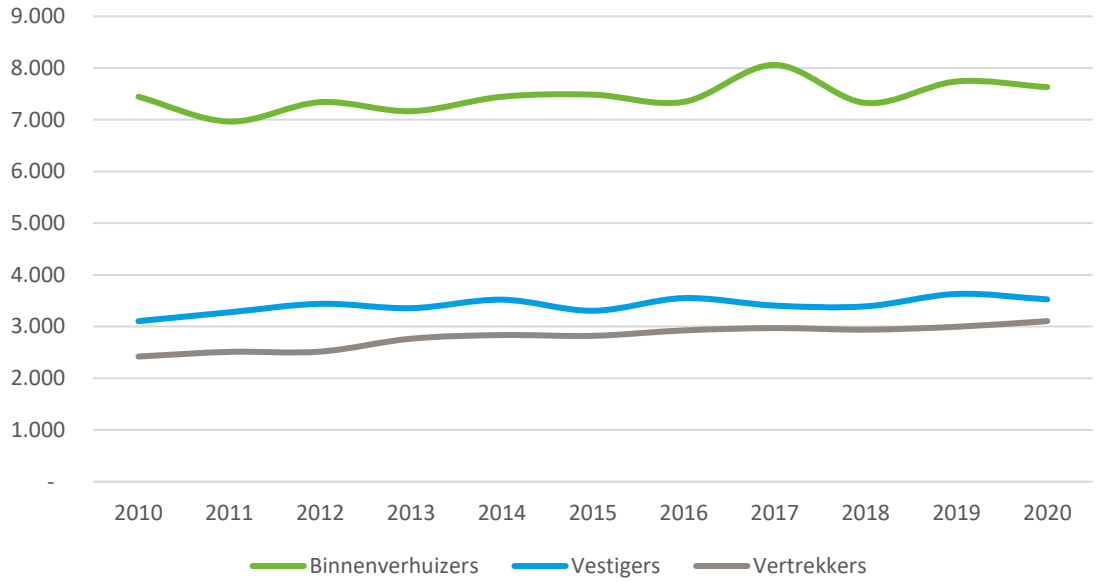
Bron: Jaarverslag Domijn (2021). Het betreft het hele werkgebied van Domijn: Enschede, Haaksbergen en Losser.

5.3 Verhuisbewegingen

Verhuisbewegingen op gemeenteniveau

Jaarlijks verhuizen er tussen de 7.000 en 8.000 huishoudens binnen de gemeente Enschede. Daarnaast vestigden zich ruim 3.500 huishoudens per jaar in Enschede en vertrekken er ongeveer 3.000 huishoudens uit Enschede naar een andere gemeente.
Zowel het aantal binnenverhuizers, vestigers en vertrekkers vertoont een opwaartse trend. Er wordt dus steeds iets meer verhuisd binnen, van en naar de gemeente Enschede.

Figuur 5.11: Gemeente Enschede. Ontwikkeling aantal verhuizende huishoudens naar type, 2010 – 2020



Bron: CBS Microdata (2022), bewerking Companen.

Binnensingelgebied, Boswinkel-Stadsveld, Enschede-Noord en Enschede-Zuid in trek bij eigen inwoners én vestigers

- Een groot deel van de verhuizende huishoudens binnen de gemeente verhuist binnen de wijk.
- Er is vanuit alle wijken een trek naar het Binnensingelgebied en in beperktere mate naar Boswinkel-Stadsveld en Enschede-Noord. Voor een belangrijk deel gaat het om studenten.
- Relatief gezien vertrekken er veel huishoudens uit Twekkelerveld, Enschede-Noord en het landelijk gebied naar een andere gemeente.
  Binnenlandse vestigers van buiten de gemeente gaan relatief vaak in het Binnensingelgebied, Boswinkel-Stadsveld, Enschede-Noord en Enschede-Zuid wonen. In het Binnensingelgebied gaat het vooral om particuliere huur, in Boswinkel-Stadsveld en Enschede-Noord om zowel corporatiehuur als particuliere huur en in Enschede-Zuid gaat het om alle marktsegmenten, waarvan corporatiehuur de grootste categorie is.

Tabel 5.5: Gemeente Enschede. Verhuisbewegingen vanuit wijken, 2010 – 2020

Naar -> Van ↓	Binnensin-gelgebied	Hogeland - Velve	Boswinkel - Stadsveld	Twekkelerv eld - T.H.T.	Enschede-Noord	Ribbelt-Stokhorst	Enschede-Zuid	Glanerbrug e.o.	Landelijk gebied	Vertrek uit Enschede	Totaal
Binnensingel-gebied	30%	5%	10%	4%	10%	3%	7%	3%	1%	28%	100%
Hogeland - Velve	21%	14%	10%	4%	7%	4%	9%	5%	2%	24%	100%
Boswinkel - Stadsveld	17%	4%	21%	5%	7%	2%	12%	3%	2%	25%	100%
Twekkelerveld - T.H.T.	16%	3%	11%	14%	10%	3%	6%	3%	1%	31%	100%
Enschede-Noord	18%	3%	8%	7%	23%	3%	4%	2%	2%	30%	100%
Ribbelt-Stokhorst	18%	7%	7%	3%	11%	13%	7%	4%	2%	28%	100%
Enschede-Zuid	15%	4%	12%	3%	5%	2%	30%	4%	2%	24%	100%
Glanerbrug e.o.	13%	5%	7%	3%	5%	3%	8%	30%	3%	24%	100%
Landelijk gebied	12%	3%	6%	2%	8%	2%	6%	3%	20%	38%	100%
Totaal	20%	5%	11%	5%	10%	3%	11%	5%	2%	27%	100%

Bron: CBS Microdata (2022), bewerking Companen.

Tabel 5.6: Gemeente Enschede. Verhuisbewegingen binnenlandse vestigers naar wijken, 2010 – 2020

Van -> Naar ↓	Vestiging Enschede
Binnensingel-gebied	34%
Hogeland - Velve	5%
Boswinkel - Stadsveld	15%
Twekkelerveld - T.H.T.	7%
Enschede-Noord	19%
Ribbelt-Stokhorst	4%
Enschede-Zuid	10%
Glanerbrug e.o.	4%
Landelijk gebied	3%
Totaal	100%

Bron: CBS Microdata (2022), bewerking Companen.

Veel vestigers komen uit de regio

Huishoudens die zich vestigen in de gemeente Enschede komen vaak uit de regio. De meeste vestigers komen uit Hengelo, Almelo, Losser en Haaksbergen. Bij de vertrekkende huishoudens valt op dat er veel vertrek is naar grotere (studenten)steden zoals Amsterdam, Utrecht en Groningen. De grootste groep vertrekkers verhuist naar Hengelo.

Tabel 5.7: Gemeente Enschede. Top 10 gemeenten meeste vestiging en vertrek in/uit Enschede, 2010 – 2020

Herkomstgemeente vestigers	Bestemmingsgemeente vertrekkers
Hengelo (3.825 huishoudens)	Hengelo (3.955 huishoudens)
Almelo (1.800)	Amsterdam (1.945)
Losser (1.495)	Utrecht (1.915)
Haaksbergen (1.385)	Groningen (1.525)
Groningen (1.255)	Losser (1.370)
Oldenzaal (1.080)	Almelo (1.140)
Deventer (1.015)	Haaksbergen (1.125)
Amsterdam (910)	Deventer (945)
Berkelland (885)	's-Gravenhage (870)
Hof van Twente (715)	Oldenzaal (825)

Bron: CBS Microdata (2022), bewerking Companen.

Het verschil tussen hoeveel mensen zich vanuit een andere gemeente in Enschede vestigen en hoeveel mensen er vanuit Enschede naar die andere gemeente vertrekken, heet het vestigingssaldo. Bij een positief vestigingssaldo komen er uit een andere gemeente meer mensen in Enschede wonen dan dat er mensen vanuit Enschede naar die gemeente verhuizen.
In onderstaande tabel staat met welke gemeenten Enschede de hoogste en laagste vestigingssaldi heeft. Per saldo trekt de gemeente Enschede vestigers aan uit Almelo, Berkelland en Hof van Twente. Enschede 'verliest' vooral huishoudens aan de grotere (en vaak studenten-) steden Utrecht, Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Eindhoven.

Tabel 5.8: Gemeente Enschede. Gemeenten met hoogste en laagste vestigingssaldo met Enschede, 2010 – 2020

Gemeenten hoogste/laagste saldi	Vestigingssaldo
Almelo	+660
Berkelland	+520
Hof van Twente	+325
Doetinchem	+275
Oost Gelre	+270
[.....]	[.....]
Eindhoven	-400
Rotterdam	-445
's-Gravenhage	-460
Amsterdam	-1.035
Utrecht	-1.425

Bron: CBS Microdata (2022), bewerking Companen.

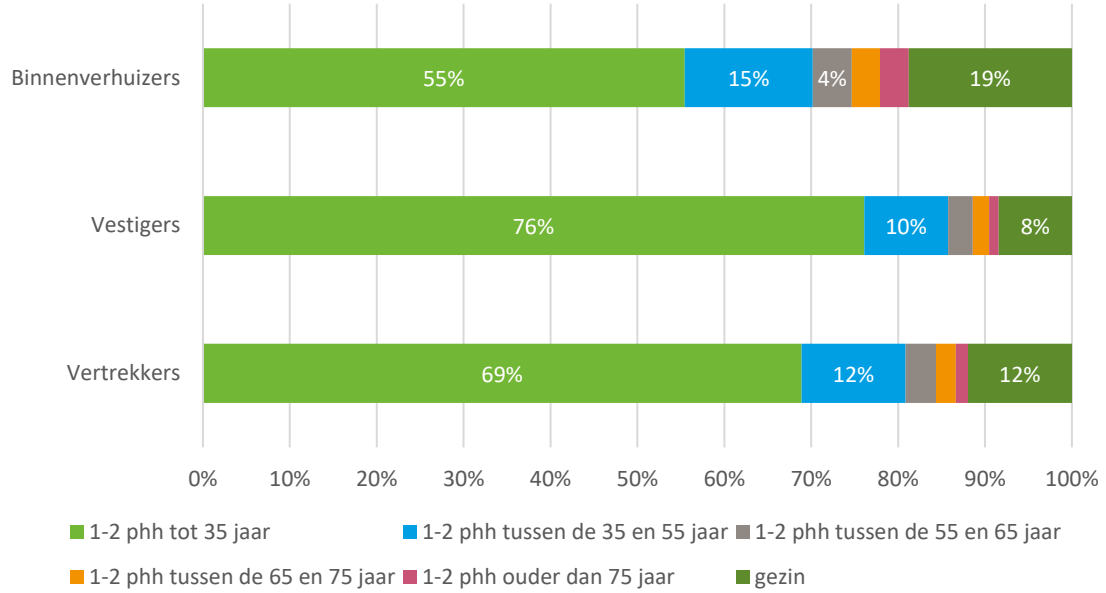
Profiel verhuizende huishoudens

In deze paragraaf worden kenmerken van verhuizende huishoudens beschreven. Dit geeft inzicht in welke groepen de gemeente Enschede aantrekt (of juist niet) en welke trends hierbij zichtbaar zijn.

- Veel verhuizers zijn kleine huishoudens tot 35 jaar. Per saldo zijn er in deze categorie meer vestigers dan vertrekkers. Ook verhuist deze groep relatief vaak binnen de gemeente. Dat is een logisch beeld voor een stad met een grote studentenpopulatie.

- Kleine huishoudens van 35 tot 55 jaar en gezinnen vertrekken naar verhouding meer dan dat zij zich vestigen in de gemeente Enschede. Dit patroon past bij het fenomeen ‘de stedelijke roltrap’, waarbij jongere huishoudens zich vestigen in de stad en in de fase van of richting gezinsvorming meer naar de buitenwijken en buiten de stad wordt verhuisd.
- Kleine huishoudens in de leeftijd vanaf 55 jaar verhuizen in beperkte mate. Dat geldt ook voor verhuizingen binnen de gemeente.

Figuur 5.12: Gemeente Enschede. Profiel verhuizende huishoudens naar leeftijd en samenstelling, 2010 – 2020



Bron: CBS Microdata (2022), bewerking Companen.

Vooral lage en hoge inkomens verhuizen

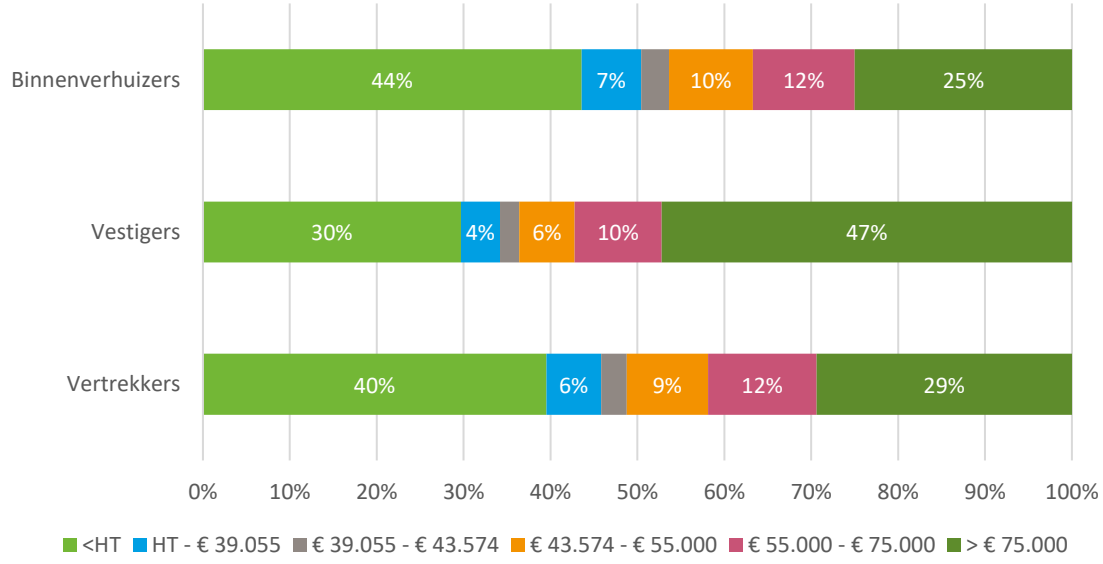
Vooral huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens en huishoudens met een inkomen vanaf € 75.000 verhuizen veel binnen, van en naar de gemeente Enschede.[17]

- De hoogste inkomens zijn sterk vertegenwoordigd bij de vestigers, terwijl huishoudens met de laagste inkomens sterker vertegenwoordigd zijn onder de vertrekkers. Dit betekent dat er door binnenlandse migratie er relatief meer hogere inkomens in Enschede komen wonen. Huishoudens met een laag inkomen verhuizen vaak naar een andere sociale huurwoning of hebben een afbetaalde koopwoning die zij verzilveren.
- Huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens verhuizen vaker binnen de gemeente dan hogere inkomens.
- In de trendanalyse (figuren 3.14 en 3.15) is zichtbaar dat het aantal zich vestigende huishoudens met een hoog inkomen is toegenomen tussen 2010 en 2020, terwijl het aantal vestigers met een laag inkomen is afgenomen. Tegelijkertijd is het vertrek van lagere inkomens uit Enschede afgenomen en is het vertrek van de hoogste inkomens juist toegenomen. De hoogste inkomens hebben op een woningmarkt onder druk nog steeds voldoende mogelijkheden om door te verhuizen, terwijl dat voor lagere inkomens juist steeds moeilijker lijkt te worden.

[17] Van buitenlandse vestigers die voor het eerst een woning betrekken, is het inkomen niet bekend bij het CBS. Deze groep is daarom niet meegenomen in de analyse. Zodra buitenlandse vestigers doorverhuizen binnen Nederland is hun inkomen wel bekend omdat zij dan als binnenlandse verhuizer worden geregistreerd.

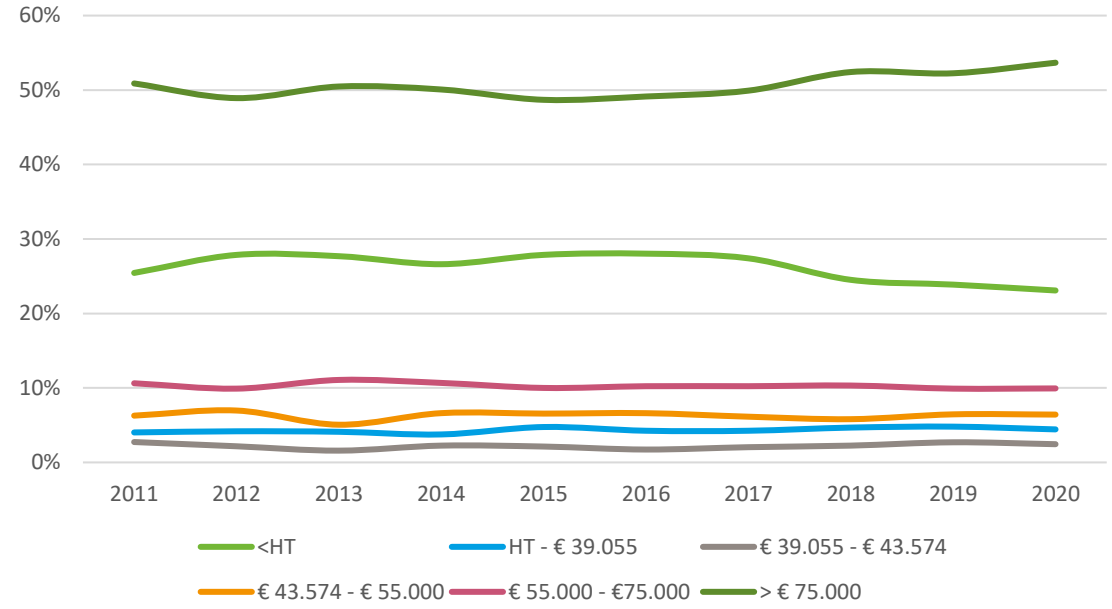
De gemeente Enschede is relatief jong en kent naar verhouding veel lagere inkomens. Jongeren, en in het bijzonder studenten, verhuizen relatief vaak omdat zij zich nog niet ergens gesetteld hebben met (vast) werk, een (vaste) relatie of anderszins een vast netwerk. Jongeren zijn hierdoor minder gebonden aan een bepaalde plek en hebben daardoor minder restricties om te verhuizen.
Huishoudens met een hoger inkomen hebben minder of geen financiële restricties om te verhuizen. Hun mogelijkheden op de woningmarkt zijn gunstig ten opzichte van lage en middeninkomens.
Huishoudens met een middeninkomen (1 tot 1,5 keer modaal) hebben een moeilijke uitgangspositie. Deze groep verhuist naar verhouding minder dan lage en hoge inkomens. Zij verdienen teveel om in aanmerking te komen voor corporatiehuur en vaak te weinig om een woning te kopen. Dat geldt zeker in de huidige markt met hoge huizenprijzen. De prijzen in de vrije sector zijn sterk gestegen, waardoor middeninkomens in deze sector een hoge huurquote hebben. Hierdoor zijn de mogelijkheden om te kunnen sparen beperkt. Dit heeft gevolgen voor hun mogelijkheden om op termijn een woning te kunnen kopen.

Figuur 5.13: Gemeente Enschede. Profiel verhuizende huishoudens naar huishoudinkomen, 2010 – 2020



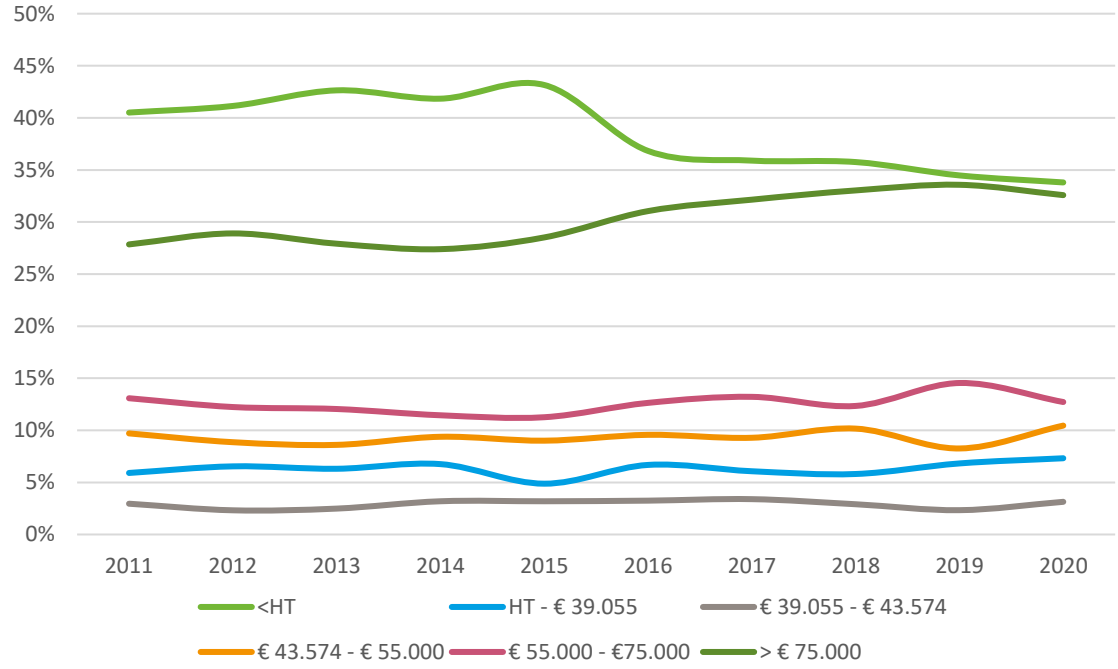
Bron: CBS Microdata (2022), bewerking Companen.

Figuur 5.14: Gemeente Enschede. Ontwikkeling vestiging naar huishoudinkomen, 2010 – 2020



Bron: CBS Microdata (2022), bewerking Companen.

Figuur 5.15: Gemeente Enschede. Ontwikkeling vertrek naar huishoudinkomen, 2010 – 2020



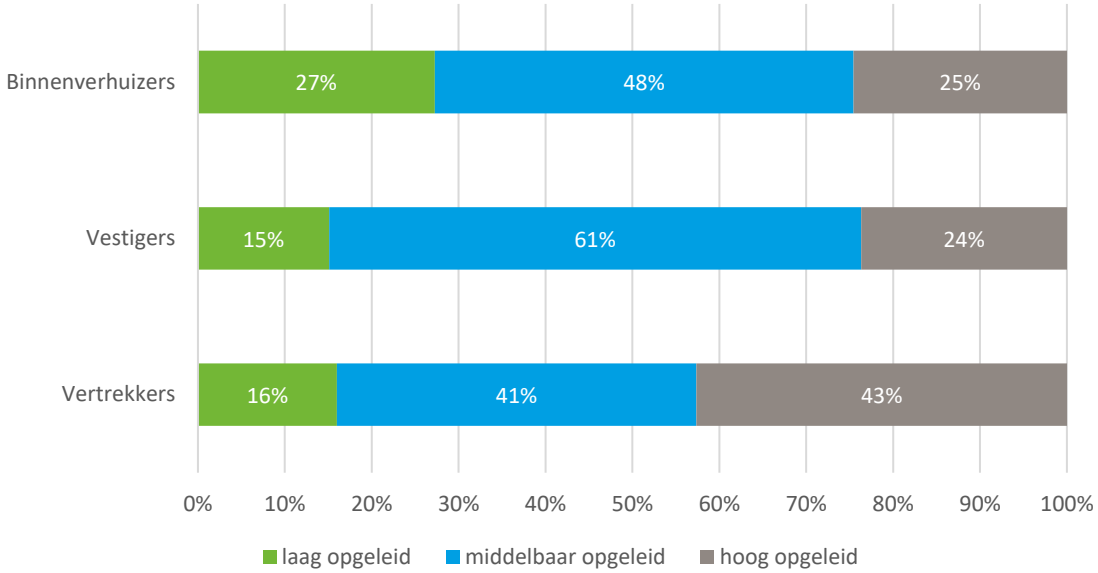
Bron: CBS Microdata (2022), bewerking Companen.

Hoger opgeleiden vertrekken uit de gemeente

- Hoger opgeleiden vertrekken meer uit Enschede dan dat zij zich vestigen. Dit patroon hangt samen met de aanwezigheid van de TU. Studenten verhuizen als middelbaar opgeleide naar de gemeente (zij hebben dan nog geen bachelor- of masterdiploma) en verlaten als afgestudeerde hoger opgeleide de stad. In het licht van de doelstelling van Enschede om talent voor de stad te behouden, is het zaak een deel van de afgestudeerden aan Enschede te binden (zie ook hoofdstuk 4).

- Lager opgeleiden verhuizen naar verhouding vaker binnen de gemeente dan dat zij in de gemeente komen wonen of uit de gemeente vertrekken.

Figuur 5.16: Gemeente Enschede. Profiel verhuizende huishoudens naar opleidingsniveau, 2010 – 2020



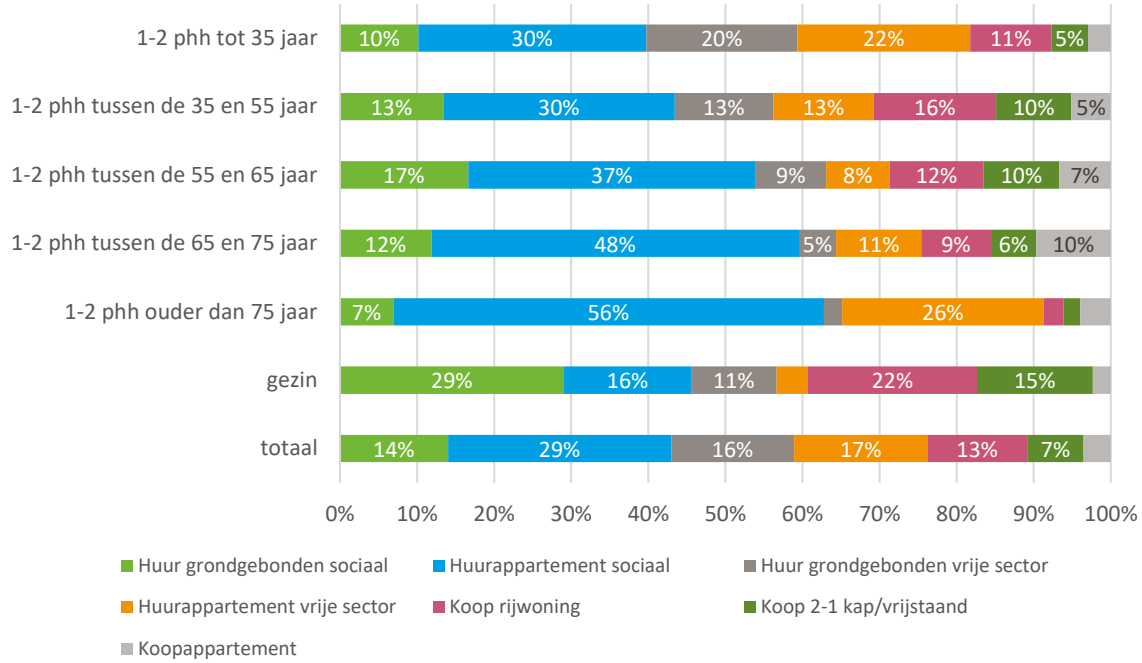
Bron: CBS Microdata (2022), bewerking Companen.

Betrokken en achtergelaten woningen

Welke woningen worden door de verschillende huishoudens betrokken en achtergelaten bij verhuizing? Dit zegt iets over de voorkeuren en mogelijkheden van verschillende groepen.

- Ruim 40% van de betrokken woningen door binnenverhuizers en vestigers is een sociale huurwoning, dat gaat vooral om appartementen. Oudere huishoudens betrekken vaker een sociale huurwoning dan jongere huishoudens. Waarschijnlijk heeft dat te maken met het bestemmen van een deel van corporatievoorraad voor senioren.
- Een derde van de betrokken woningen is een particuliere huurwoning. Jonge huishoudens betrekken vaker een particuliere huurwoning dan andere huishoudens. Met de hogere mutatiegraad verhuist deze groep relatief vaak.
- Ongeveer 20% van de betrokken woningen is een grondgebonden koopwoning. Deze worden vooral betrokken door gezinnen en huishoudens zonder kinderen tussen de 35 en 55 jaar.
- Vier procent van de betrokken woningen is een koopappartement. Deze zijn vooral in trek bij huishoudens zonder kinderen tussen 55 en 75 jaar.

Figuur 5.17: Gemeente Enschede. Betrokken woning binnenverhuizers en vestigers naar leeftijd en samenstelling, 2010 – 2020

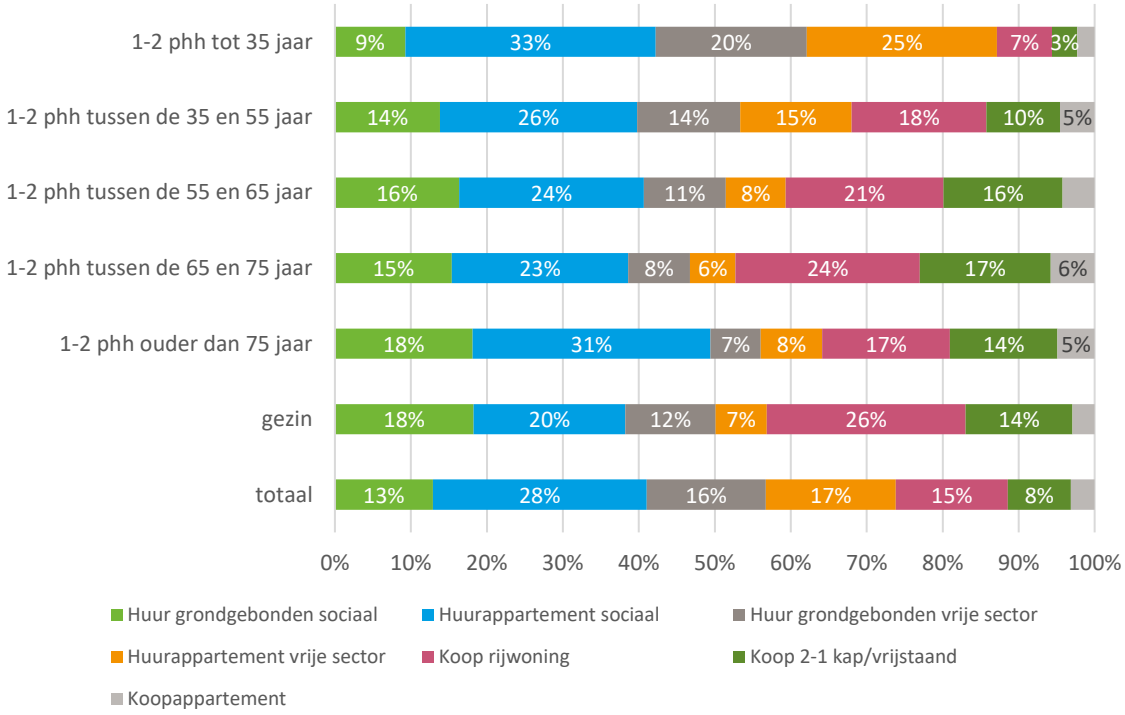


Bron: CBS Microdata (2022), bewerking Companen.

- Bij de achtergelaten woningen zijn gemiddeld over alle doelgroepen ongeveer dezelfde patronen te zien: ruim 40% sociale huur, een derde particuliere huur, ruim 20% grondgebonden koop en 3% koopappartementen.
- Huishoudens van 75 jaar en ouder vertrekken vaker dan gemiddeld uit een sociale huurwoning.[18] Voor alle andere groepen ligt het rond het gemiddelde.
- Jonge huishoudens tot 35 jaar verlaten vaker dan andere huishoudens een particuliere huurwoning. Hierbij speelt mogelijk de hogere omloopsnelheid in de particuliere huur door onder meer generieke tijdelijke huurcontracten.
- Met name gezinnen en huishoudens zonder kinderen vanaf 55 jaar laten vaker een grondgebonden koopwoning achter.

[18] Het gaat hier om doorverhuizingen, niet om het verlaten van een woning vanwege overlijden.

Figuur 5.18: Gemeente Enschede. Achtergelaten woning binnenverhuizers en vertrekkers naar leeftijd en samenstelling, 2010 – 2020



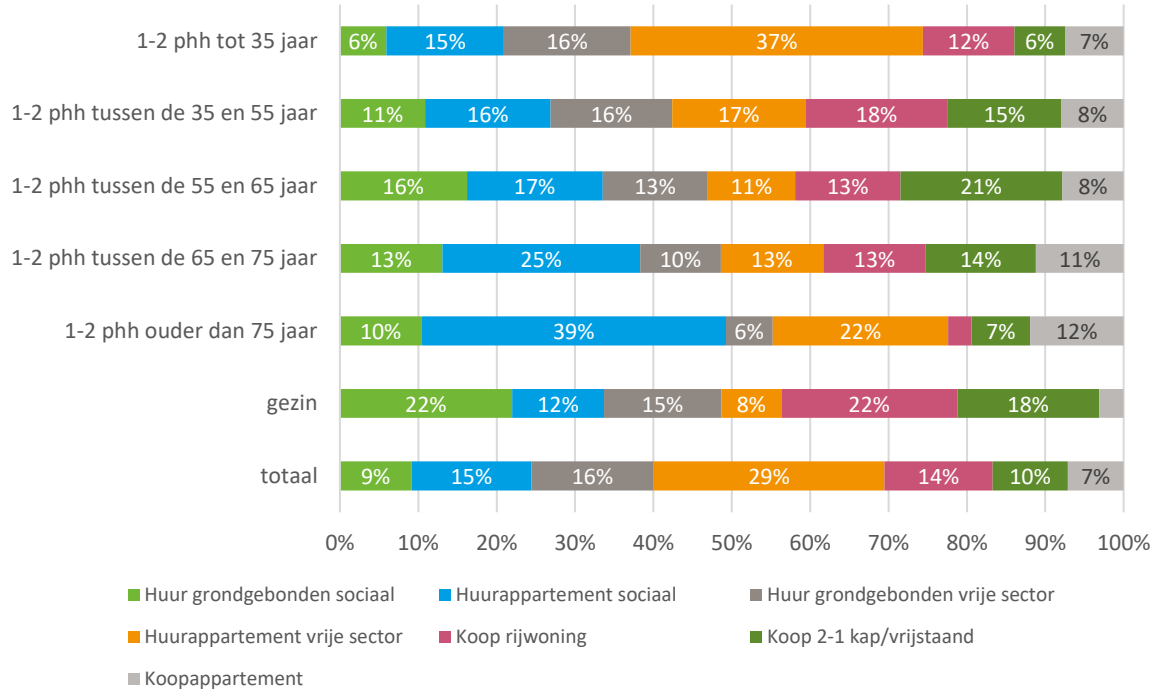
Bron: CBS Microdata (2022), bewerking Companen.

Betrokken woningen door vertrekkers uit de gemeente

Welke woningen worden er betrokken door huishoudens die de gemeente verlaten? Dat zegt deels iets over de vraag van huishoudens die niet in Enschede gerealiseerd kon worden. Tegelijkertijd zijn er ook andere motieven om een woning buiten Enschede te betrekken, zoals verandering van baan of dichter bij familie of vrienden wonen. Onderstaande grafiek moet daarom niet overgeïnterpreteerd worden.

- Ongeveer een kwart van de woningen die vertrekkers betrekken is een sociale huurwoning, 45% is een particuliere huurwoning, ongeveer een kwart is een grondgebonden koopwoning en 7% is een koopappartement.
- Opvallend is dat het bij vertrek uit de gemeente minder vaak om een sociale huurwoning gaat en juist vaker om een particuliere huurwoning. Met name huishoudens tot 35 jaar betrekken een particuliere huurwoning. Mogelijk vindt een deel van deze groep geen (betaalbare) particuliere huurwoning of koopwoning binnen de gemeente.

Figuur 5.19: Gemeente Enschede. Betrokken woning door vertrekkers naar leeftijd en samenstelling, 2010 – 2020



Bron: CBS Microdata (2022), bewerking Companen.

Betrokken en achtergelaten wijken

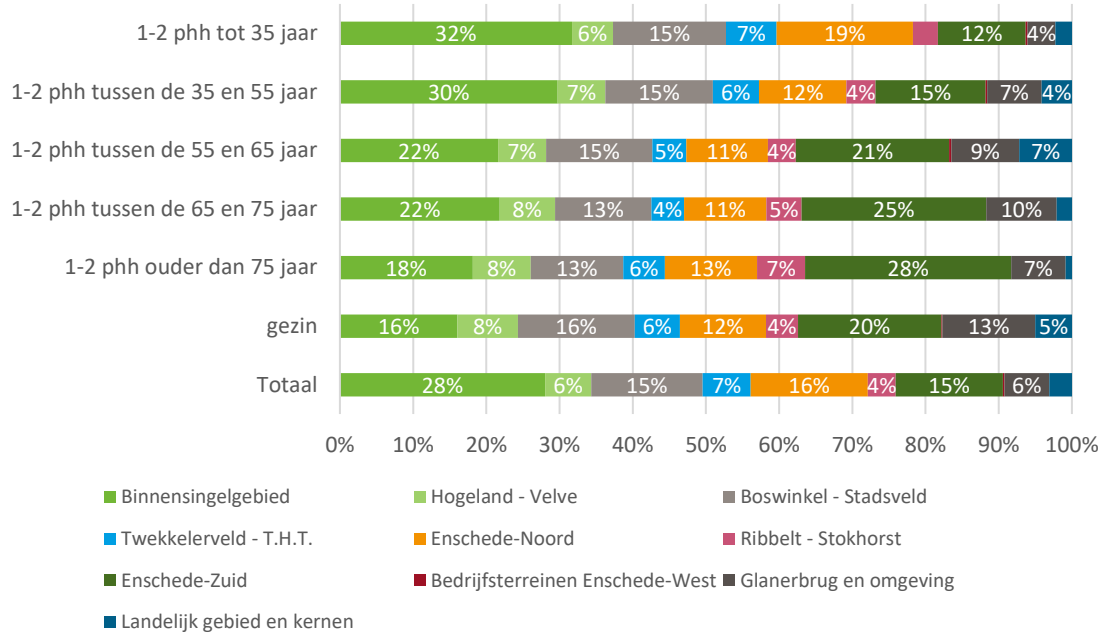
Welke wijken worden bij verhuizing door de verschillende huishoudens betrokken?

- Bijna 30% van de huishoudens vestigt zich in het Binnensingelgebied. Daarnaast wordt er veel verhuisd naar Enschede-Noord, Boswinkel-Stadsveld en Glanerbrug.
- Hoe jonger het huishouden, des te groter de kans op verhuizing naar Binnensingelgebied. Daarnaast verhuizen jongeren relatief veel naar Enschede-Noord.
- Hoe ouder het huishouden, des de groter de voorkeur om te verhuizen naar Enschede-Zuid.
- Gezinnen met kinderen verhuizen relatief veel naar Glanerbrug.
- Verder zijn er beperkte verschillen in betrokken wijk tussen huishoudens.

Welke wijken worden bij verhuizing door de verschillende huishoudens achtergelaten?

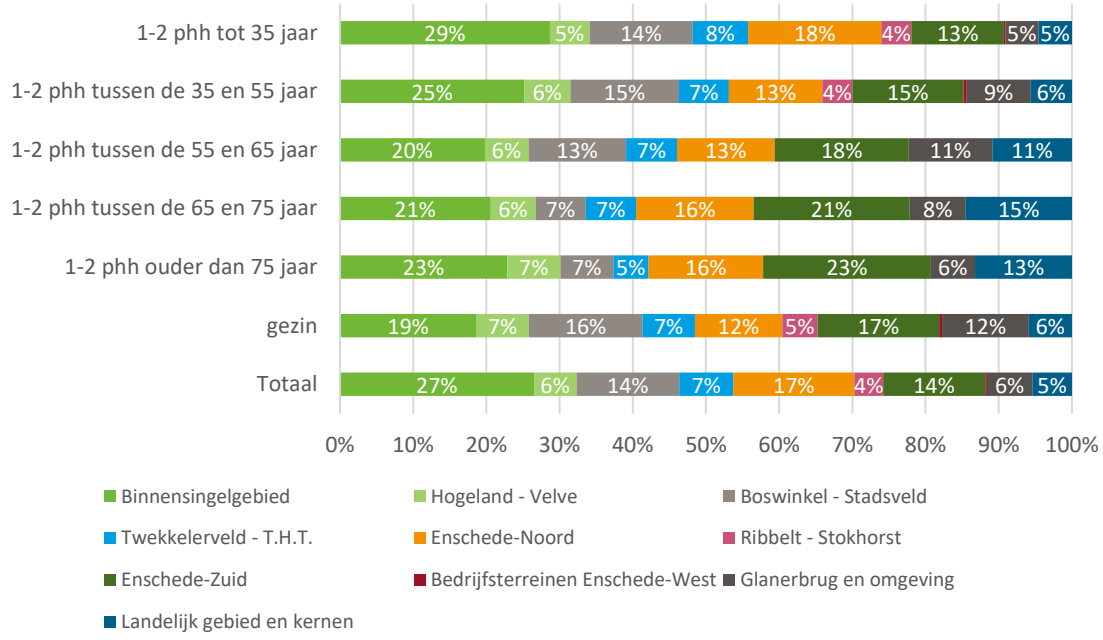
- Jonge huishoudens vertrekken relatief vaak uit het Binnensingelgebied en Enschede-Noord. Deze groep betrekt ook vaker dan andere groepen deze wijken. Er wordt relatief veel verhuisd binnen deze wijken. Dit heeft mede te maken met de hoge mutatiegraad in de particuliere huursector, die juist in deze wijken relatief groot is.
- Verder zijn de hierboven beschreven patronen ook zichtbaar bij vertrek uit wijken.

Figuur 5.20: Gemeente Enschede. Betrokken wijk binnenverhuizers en vestigers naar leeftijd en samenstelling, 2010 – 2020



Bron: CBS Microdata (2022), bewerking Companen.

Figuur 5.21: Gemeente Enschede. Achtergelaten wijk vertrekkers naar leeftijd en samenstelling, 2010 – 2020



Bron: CBS Microdata (2022), bewerking Companen.

6 Toekomstige ontwikkeling van vraag en aanbod

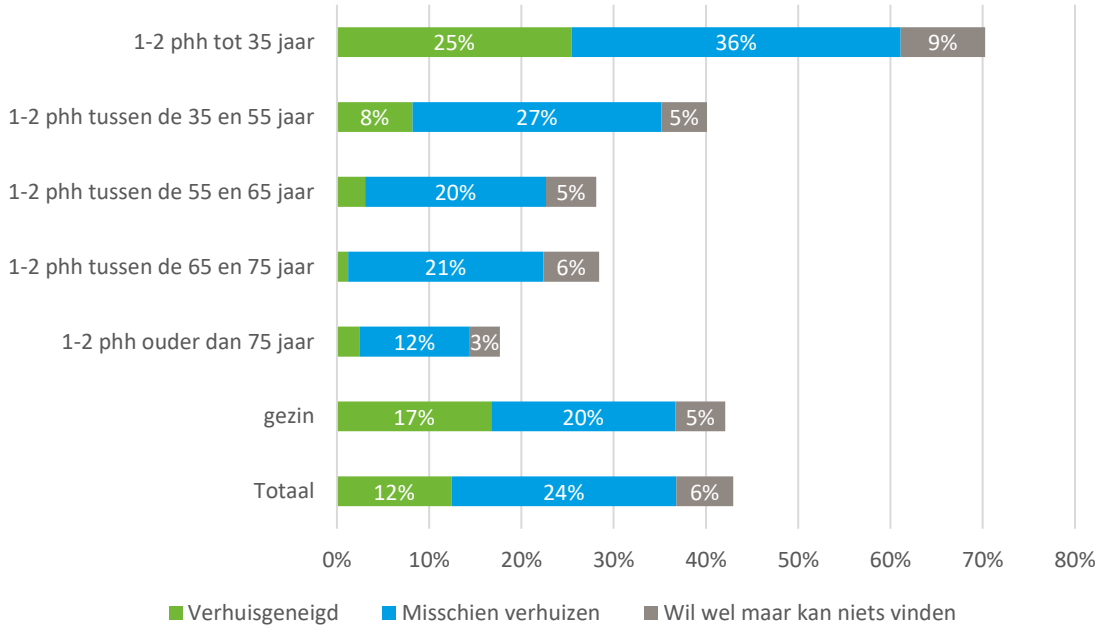
In dit hoofdstuk wordt de toekomstige ontwikkeling van vraag en aanbod in beeld gebracht. Allereerst gaat het om de mate van verhuisgeneigdheid van verschillende groepen huishoudens en hun motieven om te verhuizen. Vervolgens wordt in beeld gebracht hoe de vraag van verhuisgeneigden invloed heeft op vraag en aanbod op de woningmarkt.

6.1 Verhuisgeneigdheid en verhuismotieven

Verhuisgeneigdheid

Er is een duidelijke relatie tussen leeftijd en verhuisgeneigdheid: huishoudens tot 35 jaar zijn het sterkst verhuisgeneigd en de verhuisgeneigdheid neemt af met leeftijd.[19] Gezinnen met kinderen zijn ook sterk geneigd om binnen twee jaar te verhuizen. De vraag op de woningmarkt komt voor een belangrijk deel van jonge huishoudens en gezinnen.

Figuur 6.1: Gemeente Enschede. Verhuisgeneigdheid naar leeftijd en samenstelling, 2021



Bron: WoON 2021 (2022), bewerking Companen.

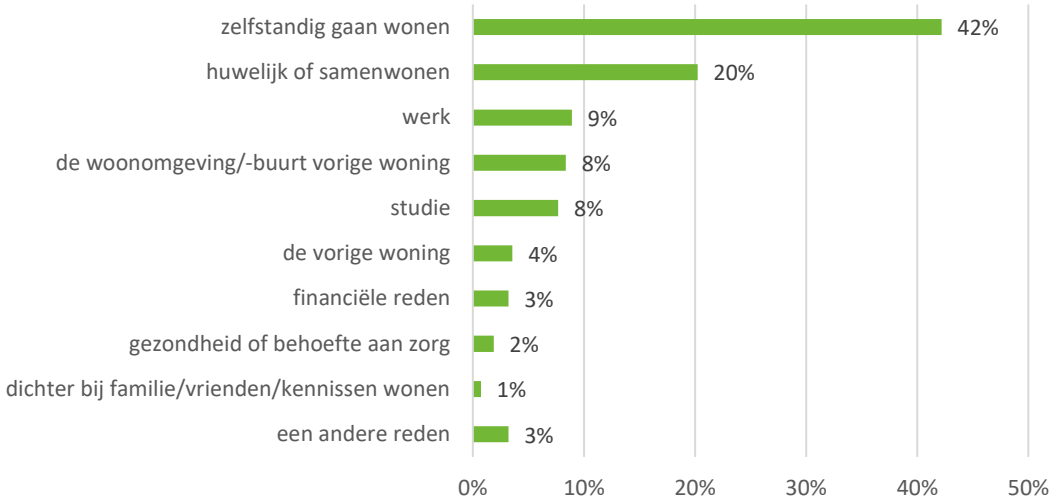
Verhuismotieven verhuisgeneigden

Het belangrijkste verhuismotief van verhuisgeneigden is zelfstandig gaan wonen. Dit motief komt vooral van thuiswonende en onzelfstandig wonende jongeren. Een andere belangrijke reden is samenwonen, al dan niet vanwege een huwelijk. Ook werk, studie en de (omgeving van de) vorige woning worden genoemd.

[19] Niet iedereen die aangeeft te willen verhuizen, verhuist ook daadwerkelijk. Het is een voornemen dat door een deel van de verhuisgeneigde huishoudens wordt gerealiseerd.

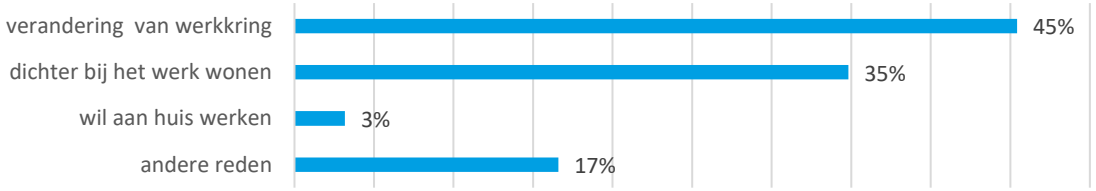
Veelgenoemde verhuismotieven gerelateerd aan de huidige woning zijn groter willen wonen, een ander type woning of behoefte aan een (grotere) tuin. Veel verhuisgeneigden zijn jonger dan 35 jaar en staan vaak nog aan het begin van hun wooncarrière. Hun wensen zijn gericht op groter en kwalitatief beter gaan wonen.

Figuur 6.2: Gemeente Enschede. Verhuismotieven verhuisgeneigden, 2021



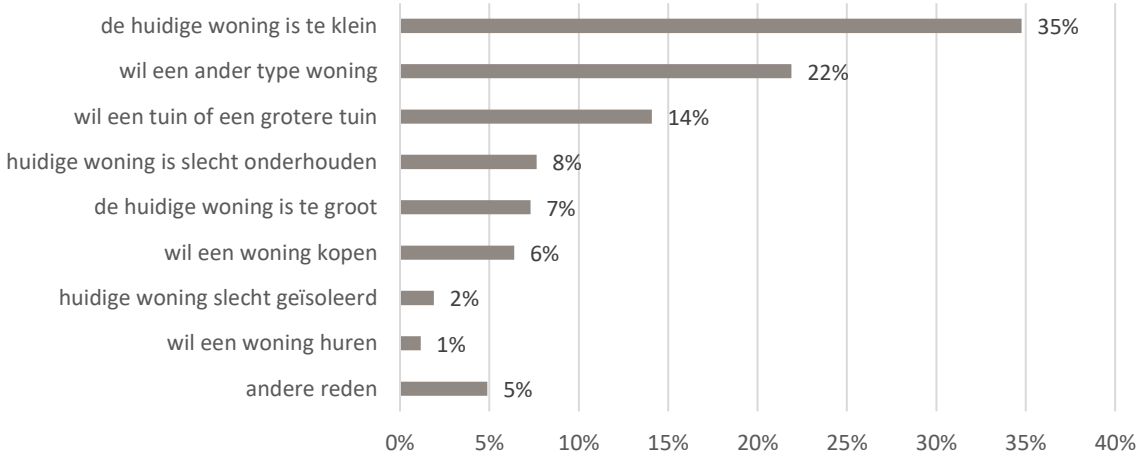
Bron: WoON 2021 (2022), bewerking Companen.

Figuur 6.3: Gemeente Enschede. Werk gerelateerde verhuismotieven verhuisgeneigden, 2021



Bron: WoON 2021 (2022), bewerking Companen.

Figuur 6.4: Gemeente Enschede. Verhuismotieven verhuisgeneigden gerelateerd aan de vorige woning, 2021

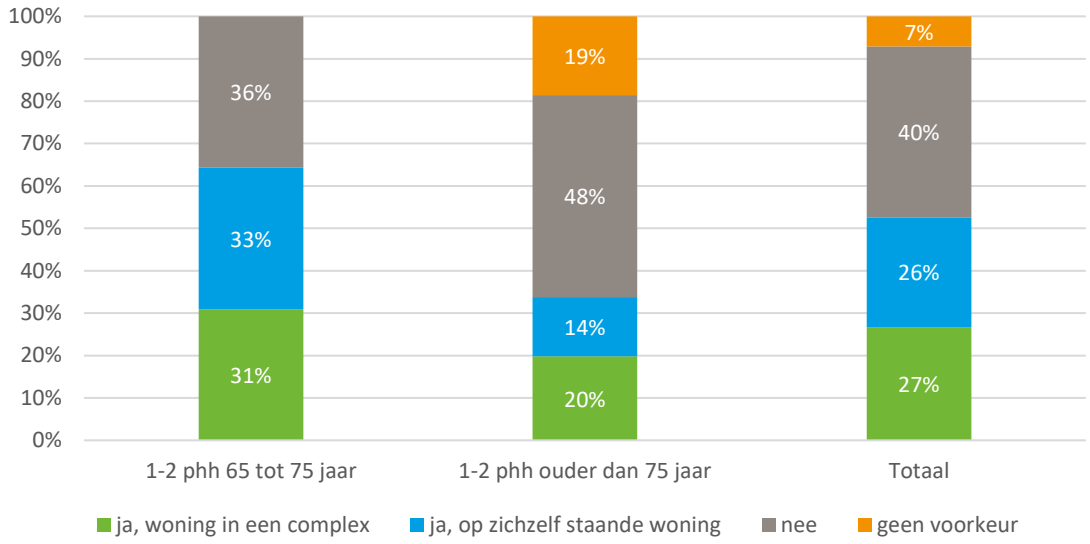


Bron: WoON 2021 (2022), bewerking Companen.

Verhuismotieven verhuisgeneigde ouderen

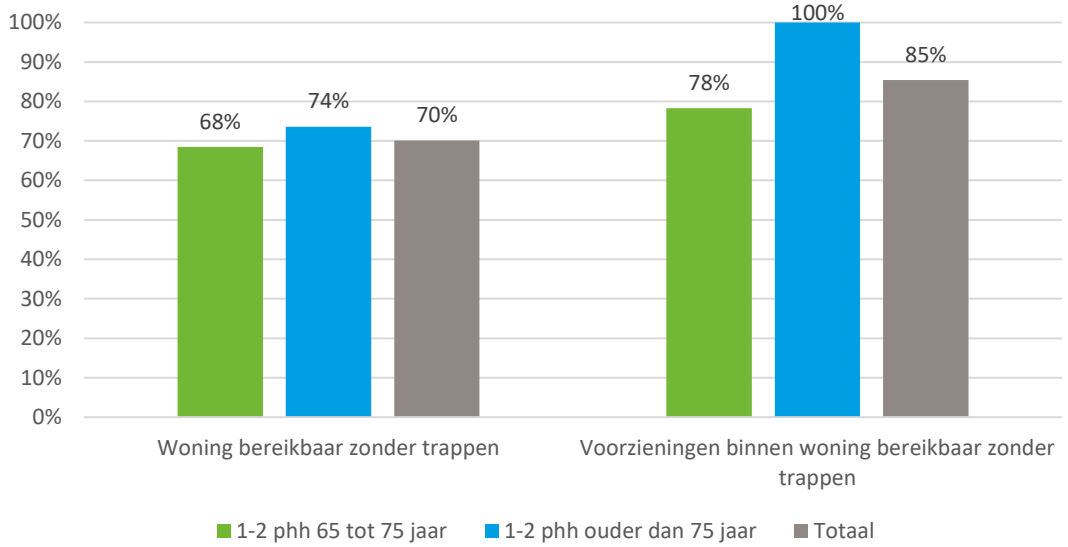
Een deel van de verhuisgeneigde 65-plushuishoudens heeft behoefte aan een woning bestemd voor ouderen. Ruim de helft van de verhuisgeneigde huishoudens vanaf 65 jaar heeft behoefte aan een dergelijke woning. Deze behoefte is het sterkst onder 65- tot 75-jarigen. Van de verhuisgeneigde 65- tot 75-jarigen heeft bijna twee derde behoefte aan een woning voor ouderen. Deze woningen moeten bereikbaar zijn zonder trappen en binnen de woning moeten de voorzieningen traploos bereikbaar zijn.

Figuur 6.5: Gemeente Enschede. Behoefte woning bestemd voor ouderen, 2021



Bron: WoON 2021 (2022), bewerking Companen.

Figuur 6.6: Gemeente Enschede. Geschiktheid gewenste woning voor ouderen, 2021

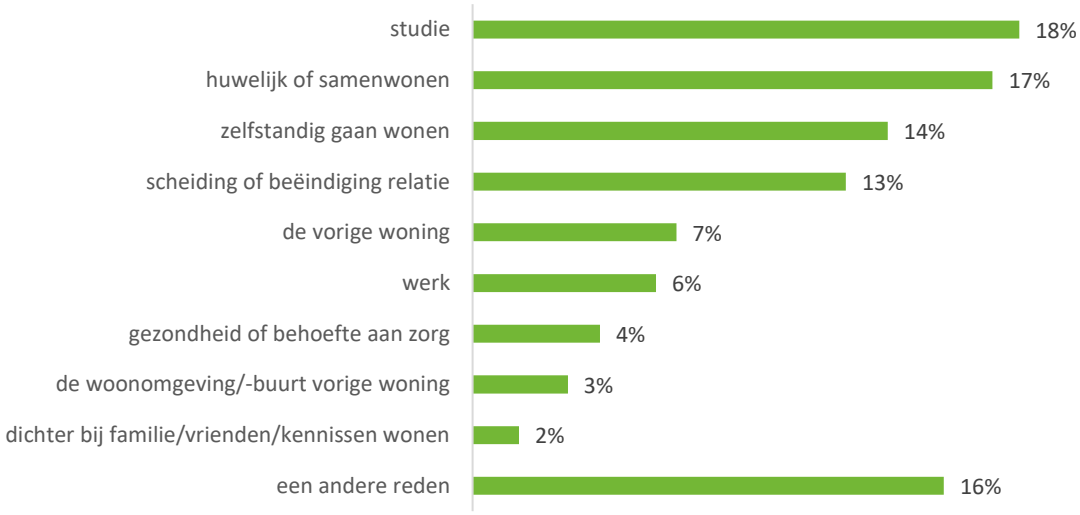


Bron: WoON 2021 (2022), bewerking Companen.

Verhuismotieven recent verhuisden

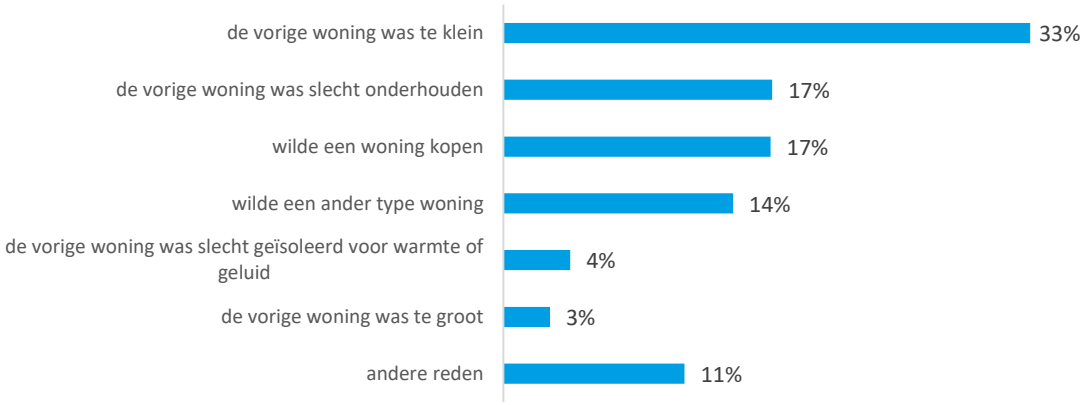
Er is ook gekeken naar verhuismotieven van recent verhuisden naar Enschede, de groep die de verhuizing al gerealiseerd heeft. Studie, zelfstandig gaan wonen en samenwonen of juist beëindiging van de relatie worden hierbij het vaakst genoemd. De vorige woning wordt minder vaak genoemd. Het gaat hierbij om een te kleine vorige woning, slecht onderhoud van de vorige woning, de behoefte om een woning te kopen en behoefte aan een ander type woning.[20]

Figuur 6.7: Gemeente Enschede. Verhuismotieven recent verhuisden, 2021



Bron: WoON 2021 (2022), bewerking Companen.

Figuur 6.8: Gemeente Enschede. Verhuismotieven recent verhuisden gerelateerd aan de vorige woning, 2021



Bron: WoON 2021 (2022), bewerking Companen.

[20] De vorige woning kan in Enschede staan maar het kan ook om vestigers van buiten de gemeente gaan.

6.2 Verwachte ontwikkeling van vraag en aanbod

Het WoonOnderzoek Nederland (WoON) 2021 geeft inzicht in vraag en aanbod op de woningmarkt. Het WoON is een groot, langlopend landelijk onderzoek dat elke drie jaar door het CBS en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt uitgevoerd. Het onderzoek geeft al decennia lang inzicht in de woonsituatie van huishoudens, tevredenheid, verhuiswensen en woonlasten.
Er is een analyse gemaakt van de woningvraag van verschillende verhuisgeneigde huishoudensgroepen en de woningen die zij achterlaten.[21] Zo wordt inzicht verkregen in de effecten van potentiële doorstroming. Er is ook nagegaan welke groepen voor het eerst een zelfstandige woning vragen (starters). Komen er bij verhuizing voldoende woningen vrij die binnen de wensen en mogelijkheden van starters liggen of is het nodig woning voor starters toe te voegen?
De balansen tussen vraag en aanbod geven inzicht in potentiële tekorten op de woningmarkt (woningen die per saldo moeten worden toegevoegd) maar ook op eventuele kwalitatieve mismatches binnen de bestaande woningvoorraad (populaire woningen en woningen die in de toekomst mogelijk minder gevraagd zullen worden). Het WoON geeft inzicht op gemeenteniveau. We verbijzonderen de bevindingen naar de belangrijkste deelgebieden binnen de gemeente.

Een belangrijke kanttekening bij de uitkomsten, is dat deze gebaseerd zijn op de *wensen* van huishoudens die de komende tijd willen verhuizen. Wensen sluiten niet altijd aan bij de mogelijkheden van huishoudens. Dat is in deze tijd van hoge prijzen in de koopsector en krapte op de woningmarkt een belangrijk gegeven. De wens om in een grondgebonden woning te willen wonen is niet altijd te realiseren. Dan stellen woningzoekenden vaak hun woonwensen bij en richten zich op woningen die wel beschikbaar en betaalbaar zijn, of zij zoeken een woning in een andere gemeente. Dat neemt niet weg dat het belangrijk is te kijken naar de woonwensen van huishoudens en deze waar mogelijk te faciliteren.

Een tweede kanttekening is dat buitenlandse werknemers in het WoON zijn ondervertegenwoordigd. De woningvraag van expats en kenniswerkers komt daarom uit het WoON minder goed naar voren. Deze vraag richt zich vaak op het duurdere huursegment. Deels is het een vraag naar gemeubileerde huurwoningen en dan vaak tijdelijk van aard. Deels ook betreft het werknemers die langer in Nederland verblijven.

Extra vraag naar grondgebonden

Ruim 2.000 starters zijn op zoek naar een woning in de gemeente Enschede. Hun vraag en die van andere woningzoekenden zorgt voor een potentieel tekort (meer vraag dan aanbod) aan ongeveer 700 huurwoningen en ongeveer 1.300 koopwoningen. Dit is het geval als zowel starters als doorstromers hun woonwens (in dit geval huur of koop) realiseren, rekening houdend met het type woning (hier: huur of koop) dat doorstromers achterlaten.

Tabel 6.1: Gemeente Enschede. Gevraagde en uit voorraad aangeboden woningen, 2021

	Aangeboden	Gevraagd	Verschil aanbod -/- vraag
Huur	4.800	5.500	-700
Koop	2.180	3.500	-1.320
Totaal	**6.980**	**9.000**	**-2.020**

Bron: WoON 2021 (2022), bewerking Companen.

[21] Met 'verhuisgeneigd' wordt bedoeld huishoudens die binnen twee jaar willen verhuizen.

Er is vooral een potentieel tekort aan eengezinswoningen in zowel huur (ruim 2.100 woningen) als koop (ruim 1.000 woningen). Ook is er meer vraag naar dan aanbod van koopappartementen (bijna 300 woningen). Aan huurappartementen is juist meer aanbod dan vraag (ruim 1.400 woningen).

Tabel 6.2: Gemeente Enschede. Huidige en gewenste woning in Enschede van woningzoekenden, 2021

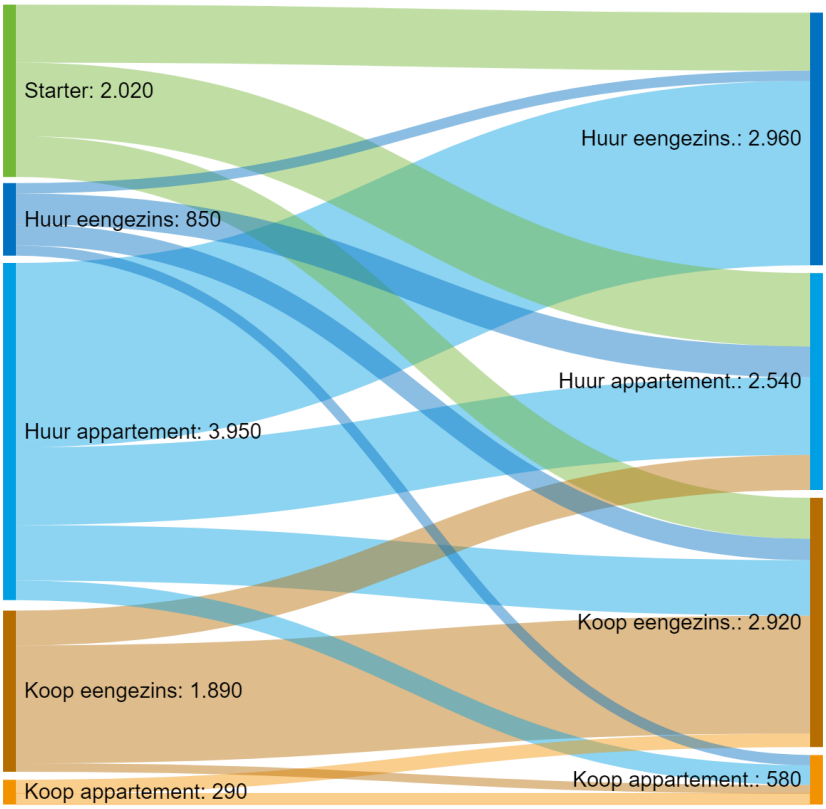
Huidige woning + aantal starters		**Gewenste woning**		**Overschot/tekort**
Starter	2.020			
Huur eengezins	840	Huur eengezins	2.970	-2.130
Huur appartement	3.950	Huur appartement	2.530	1.420
Koop eengezins	1.900	Koop eengezins	2.910	-1.010
Koop appartement	290	Koop appartement	590	-300
Totaal	**9.000**	**Totaal**	**9.000**	

Bron: WoON 2021 (2022), bewerking Companen.

Onderstaande grafiek geeft inzicht in de relatie tussen de huidige en gewenste woning van huishoudens die verhuisgeneigd zijn.

- Starters richten zich vooral op eengezinswoningen en appartementen in de huursector. In mindere mate richten zij zich op eengezinswoningen in de koop.
- Huurders van eengezinswoningen willen overwegend doorverhuizen naar een huurappartement of een eengezinswoning in de koop. Als de doorstroming op gang komt, zijn er voldoende appartementen in de huur, mits deze betaalbaar zijn. De koopsector is minder toegankelijk.
- Huurders van een appartement willen vooral verhuizen naar een eengezinswoning in de huur. Dat gaat vaak om jongeren die een stap verder willen zetten in hun wooncarrière. In mindere mate willen huurders van een appartement verhuizen naar een ander huurappartement of een eengezinswoning in de koop. In de huur gaat het vaak om sociale huur.
- Eigenaren van een eengezinswoning willen overwegend doorverhuizen naar een andere eengezins koopwoning. In beperkte mate willen zij verhuizen naar een huurappartement. Woningeigenaren die willen verhuizen naar een huurappartement zijn vaak ouderen.

Figuur 6.9: Gemeente Enschede. Huidige en gewenste woning in Enschede van woningzoekenden, 2021



Bron: WoON 2021 (2022), bewerking Companen.

Potentieel tekort aan sociale huur, middenhuur en koopwoningen vanaf € 200.000

Als het gaat om de prijsklasse van huurwoningen en koopwoningen, is er vooral een potentieel tekort aan sociale huurwoningen (huurprijs tot € 763 per maand) en middenhuurwoningen (huurprijs tot € 950 per maand). Er is ook veel extra vraag is naar betaalbare koopwoningen (tot de NHG-grens van € 355.000) en daarnaast ook veel extra vraag is naar duurdere koopwoningen. Tegelijkertijd is er potentieel een overschot aan dure huurwoningen (huurprijs vanaf € 950 per maand). Dit overschot is mogelijk interessant voor expats. Ook is er een klein potentieel overschot aan koopwoningen tot € 200.000. Woningzoekenden richten zich mogelijk vooral op het segment vanaf € 200.000 omdat een deel van deze groep verwacht geen woning onder die prijs te vinden met een kwaliteit die past bij de woonwens. Dit verklaart een klein potentieel 'overschot' aan goedkope koopwoningen terwijl er wel veel behoefte is aan een betaalbare koopwoning.

Ondanks het feit dat Enschede een grote sociale huurvoorraad heeft, is er nog een aanvullende behoefte aan sociale huurwoningen. Dat hangt ook samen met de inkomensopbouw in de stad. Enschede heeft relatief veel huishoudens met een lager inkomen. Vanuit de doelstelling een inclusieve stad te zijn ligt het in lijn te zorgen voor voldoende sociale huurwoningen. Inzetten op het toevoegen van meer duurdere woningen draagt bij aan een meer evenwichtige balans in inkomensgroepen in de stad. De gepresenteerde overzichten van vraag en aanbod geven vooral inzicht in de woonwensen van de huidige inwoners van de gemeente. Het betekent niet dat dit een blauwdruk moet zijn voor een bouwprogramma.

Tabel 6.3: Gemeente Enschede. Huidige en gewenste woning in Enschede van woningzoekenden, 2021

Huidige woning + aantal starters			**Gewenste woning**		**Overschot/ tekort**
Starter	2.020	22%			
Sociale huur	4.230	47%	4.860	54%	-630
Middenhuur (< € 950)	140	2%	640	7%	-500
Dure huur (> € 950)	430	5%	0	0%	430
Koop < € 200.000	900	10%	750	8%	150
Koop € 200.000 - € 355.000	1.030	11%	1.660	19%	-630
Koop > € 355.000	250	3%	1.090	12%	-840
Totaal	**9.000**	**100%**	**9.000**	**100%**	

Bron: WoON 2021 (2022), bewerking Companen.

Verbijzondering naar deelgebieden in de gemeente

Er is een potentieel tekort aan sociale huur, middenhuur, betaalbare koopwoningen (vanaf € 200.000 tot de NHG-grens van € 355.000) en middeldure/dure koopwoningen vanaf € 355.000. Uitgaande van het bevorderen van diverse wijken, betaalbaarheid en het verbeteren van de positie van middeninkomens kunnen de volgende overwegingen worden gehanteerd:

- Sociale huur vooral toevoegen in wijken met relatief weinig sociale huur;
- Middenhuur vooral toevoegen in wijken met veel sociale huur en/of veel particuliere huur;
- Betaalbare en (middel)dure koopwoningen vooral toevoegen in wijken met veel huishoudens met een middeninkomen.

Het hanteren van deze overwegingen resulteert dan in de volgende accenten in de wijken:

- Het toevoegen van middenhuurwoningen concentreren in de wijken Binnensingelgebied en Enschede-Noord. De afhankelijkheid van met name jongeren van dure particuliere huur wordt hierdoor minder. Middenhuur past ook bij de ambitie om talent te behouden.
- Sociale huurwoningen toevoegen in wijken met relatief weinig sociale huur: Ribbelt-Stokhorst en Hogeland-Velve. Hierbij moet worden opgemerkt dat de deelgebieden Ribbelt en Velve al relatief veel sociale huur kennen. De toevoegen zouden vooral in Stokhorst en Hogeland gerealiseerd kunnen worden.
- Middenhuur toevoegen in wijken met relatief veel sociale huur: Twekkelerveld, Boswinkel-Stadsveld, Enschede-Zuid en Binnensingelgebied.
- Betaalbare en (middel)dure koopwoningen toevoegen in wijken met relatief veel middeninkomens: Ribbelt-Stokhorst, Glanerbrug, Enschede-Zuid en Hogeland-Velve.

Bijlage 1: Databronnen

Lokale Monitor Wonen

De Lokale Monitor Wonen (LMW) van de VNG geeft inzicht in de bevolkingssamenstelling naar leeftijd, huishoudenssamenstelling en inkomenspositie op het niveau van CBS-wijken. Ook is bekend hoe men woont naar eigendom van de woning en welke huurprijs men betaalt. De LMW is daarmee een goede bron voor het in beeld brengen van de doelgroepen in de stad. De ontwikkeling in de tijd is eveneens in beeld te brengen, zij het op dit moment tot en met 2019. Voor de particuliere huursector maakt de LMW een inschatting van de huurprijsniveaus. Dit gegeven moet als indicatief worden gezien, maar is de enige bron voor deze informatie.

CBS-microdata

Via de microdata van het CBS heeft Companen zeer gedetailleerd inzicht in de kernmerken van inwoners en huishoudens, de verhuisbewegingen van inwoners en huishoudens, hun kenmerken en de kenmerken van de woningen die zij achterlaten en betrekken. Van de inwoners/huishoudens is leeftijd, huishoudenssamenstelling, inkomen en opleidingsniveau bekend. Van de woningen is eigendomsklasse, woningtype en WOZ-waarde bekend. Dit is een zeer geschikte bron om de samenstelling van de bevolking en de ruimtelijke dynamiek in de stad in beeld te brengen. Bij het gebruik van deze bron is Companen gebonden aan de regels die het CBS stelt ten aanzien van mogelijke herleidbaarheid van de uitkomsten en aan de openbare publicatie van de uitkomsten. Uitkomsten mogen niet op een te laag schaalniveau uit de CBS-omgeving mogen worden geëxporteerd. Uitkomsten op buurtniveau zijn doorgaans geen probleem. Ook vereist het CBS dat onderzoeksresultaten die zijn gebaseerd op microdata openbaar worden gepubliceerd.

CBS Statline

CBS Statline geeft ook inzicht in de leeftijdsopbouw, de huishoudenssamenstelling, de arbeidssituatie, de inkomenspositie en het opleidingsniveau van inwoners. De informatie is wat globaler dan van de LMW en de microdata.

WoON 2021

Het WoON 2021 is een belangrijke bron om de keuzes die mensen maken op de woningmarkt in beeld te brengen. Het WoON geeft inzicht in verhuiswensen en verhuismotieven, de kenmerken van de gewenste woning, de financiële mogelijkheden van woningzoekenden, etc.

Kadastergegevens

Transactiegegevens van het Kadaster geven inzicht in de ontwikkeling van de druk op de koopmarkt. Deze gegevens worden gebruikt om de druk in verschillende segmenten naar woningtype en prijsklasse te duiden.

Verhuurgegevens woningcorporaties

Op basis van de verhuurgegevens van de in de gemeente werkzame woningcorporaties brengen we in beeld hoe het staat met de druk op de sociale huurmarkt. We kijken naar de ontwikkeling van het aantal verhuringen, de gemiddelde zoektijd en het aantal reacties per aangeboden woning.

Bijlage 2: Omschrijving onderzoeksmethoden

Met de in bijlage 1 genoemde bronnen hebben we statistische analyses uitgevoerd om de woningmarkt in beeld te brengen en te duiden. We hebben vervolgens een analyse van het gemeentelijk beleid gemaakt op basis van een documentstudie, interviews met personen en organisaties die bij de woningmarkt van Enschede betrokken zijn en een groepsgesprek met een aantal inwoners van Enschede.

Documentstudie

We hebben aan de hand van de verzamelde gemeentelijke documenten in kaart gebracht wat de visie, ambities, doelstellingen, strategie en aanpak zijn (geweest) van het gemeentelijke woonbeleid. Zowel inhoudelijk als procesmatig. Het beeld dat hieruit ontstaat hebben we vervolgens vergeleken vanuit de kennis over het functioneren van de woningmarkt en de inzichten in de sturingsmogelijkheden van de gemeente met de ontwikkelingen in de voorgaande periode. Zo ontstaat een beeld van de mate waarin de gemeentelijke aanpak heeft bijgedragen aan het verwezenlijken van de visie, ambities en doelstellingen.

Interviews met betrokkenen

Om de noodzakelijke verdieping te kunnen geven aan de bevindingen en meer zicht te krijgen op de wijze waarop het gemeentelijke beleid tot stand is gekomen en heeft bijgedragen aan de woningmarktontwikkelingen in de gemeente hebben we de resultaten getoetst aan de ervaringen, opvattingen en visies van in Enschede betrokken partijen. Achterliggende motieven, de eigenschappen van de specifieke Enschedese situatie, woningvoorraad en woningmarkt en de procesvoering door de gemeente zijn daarbij belangrijke onderwerpen van gesprek geweest.

We hebben met de volgende personen/organisaties gesproken:

- Jeroen Diepemaat, wethouder wonen gemeente Enschede
- Beleidsmedewerkers gemeente Enschede
- Marion Wolters, directeur-bestuurder De Woonplaats
- Managers en strategen van de De Veste, Domijn en De Woonplaats
- De Posten
- Wijkteam mensen met een woonbelemmering SMD Woonstap
- Ontwikkelaars BPD en Trebbe
- Verhuurmakelaar Ten Hag
- Huurdersorganisaties van Domijn en De Woonplaats

De interviews waren semigestructureerd, dus niet primair een vraag-en-antwoord-spel maar met nadruk op de gespreksvoering. De gesprekspartners kregen van tevoren een vraagpuntenlijst toegestuurd.

In dergelijke verdiepende interviews maken we onderscheid tussen verschillende soorten bevindingen. De bevindingen worden gekleurd door de eigen visie op de omgeving. Daarom is een goed zicht op de achtergrond van bevindingen essentieel bij de interpretatie. Bij de analyses rond het onderzoek doen we vanuit methodiek rond empirisch onderzoek een nadere toets op de bevindingen:

- Gaat het om een feitelijke waarneming, een mening of om een interpretatie? Dit hebben we ondervangen door te vragen naar de aanwezigheid van achtergrondinformatie/onderzoeken die een ervaring ondersteunen.

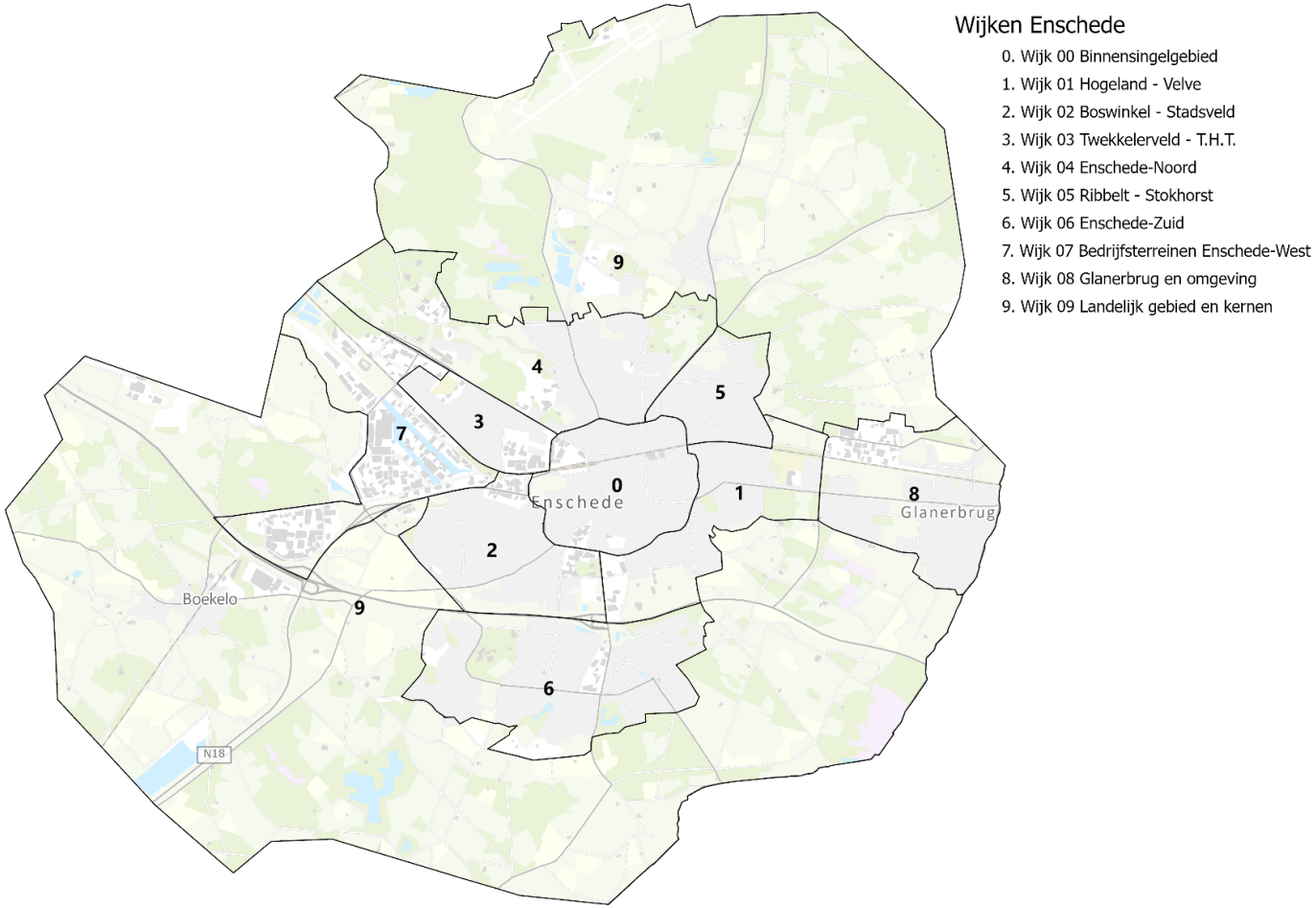
- Vanuit welk perspectief wordt iets beleefd? En wat betekent dat voor de kleuring van de ervaring? In de interviews lieten we dit expliciet in het gesprek de revue passeren.
- Wat is de rol van de onderzoeker in het ophalen van bevindingen? Hoe stelt hij de vragen? Welke begrippen hanteert hij? Zijn deze voldoende neutraal? Door uit te gaan van een gestandaardiseerde vragenlijst konden we dit grotendeels ondervangen. We zijn expliciet nagegaan of de voorgestelde vragen voldoende waardevrij zijn.

Groepsgesprek met inwoners van Enschede

We zijn in gesprek geweest met een aantal inwoners van Enschede. Via het EnschedePanel plaatsten wij een oproep om mee te doen aan het groepsgesprek. Hierbij is gevraagd naar leeftijd en het eigendom van de woning (huur of koop). Ruim 40 respondenten hebben gereageerd. Hieruit selecteerden wij 12 mensen van verschillende leeftijden en woonsituaties. De meeste genodigden zijn gekomen.

We zijn met deze inwoners in gesprek gegaan over hun eigen verhuisgeneigdheid en woonwensen maar ook over de (algemene) situatie op de Enschedese woningmarkt: welke groepen zitten er in de knel en welke rol kan de gemeente spelen om de situatie te verbeteren?

Bijlage 3: Wijken in Enschede



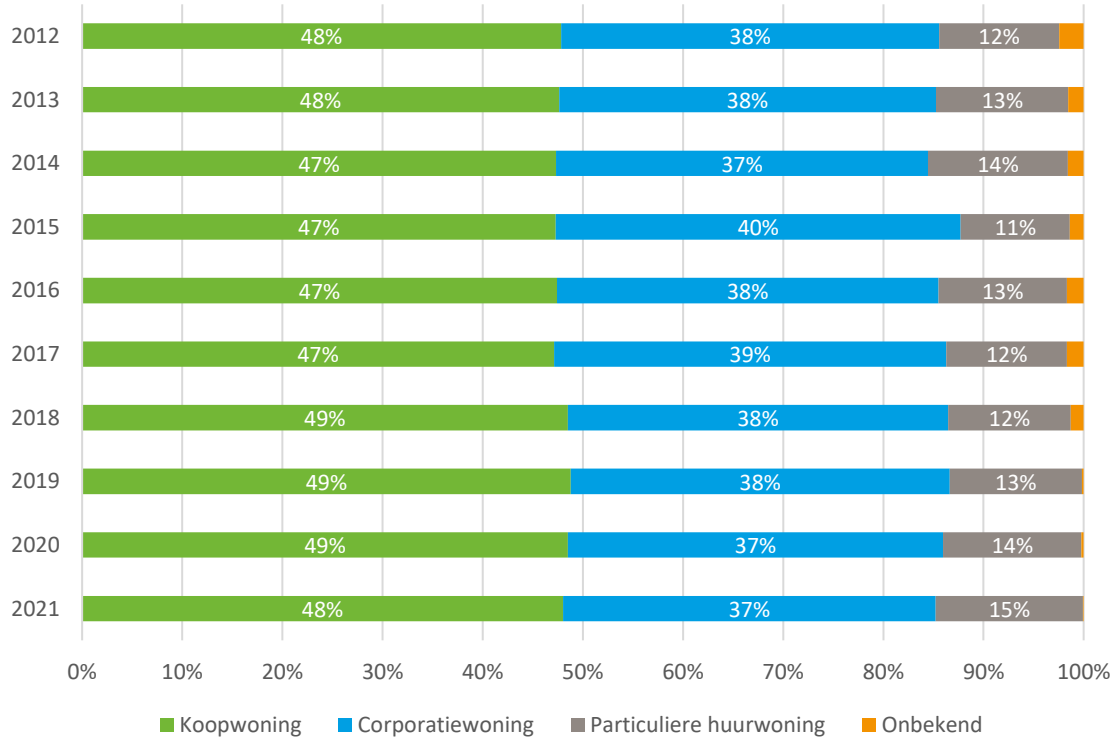
Bijlage 4: Verdiepende analyses hoofdstuk 4

Twee derde van de woningen is grondgebonden

Bijna de helft van de woningvoorraad betreft koopwoningen, 37% betreft corporatiewoningen en 15% betreft particuliere huurwoningen. Het aandeel koopwoningen is tussen 2012 en 2021 vrij stabiel, terwijl het aandeel particuliere huurwoningen toeneemt. Het aandeel corporatiehuurwoningen bereikte in 2015 een piek om daarna licht te dalen.

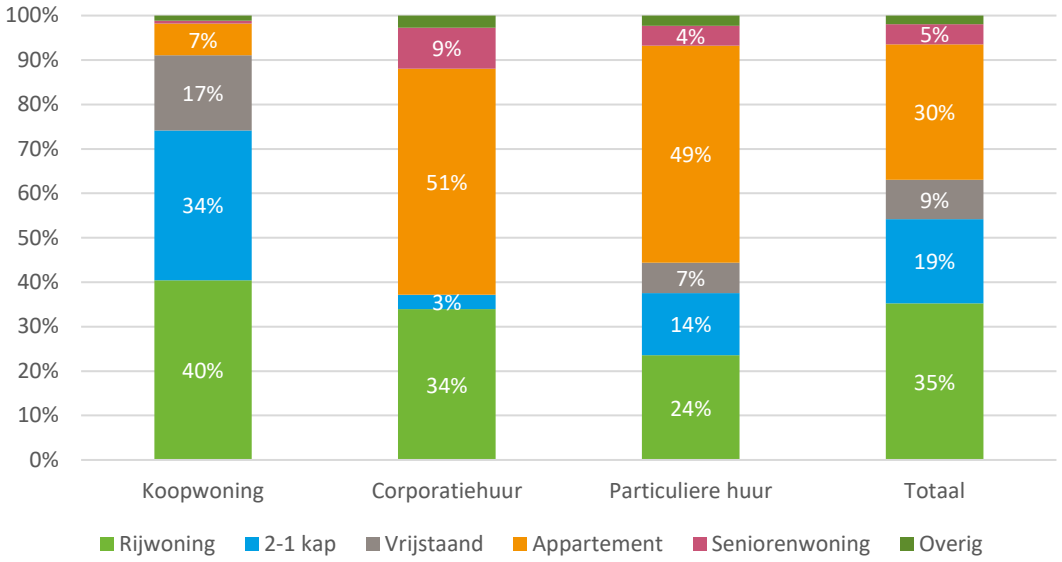
- De woningvoorraad van de gemeente Enschede bestaat voor 35% uit rijwoningen, 28% uit 2-onder-1-kap en vrijstaande woningen, 30% uit appartementen en voor 5% uit seniorenwoningen.
- De meeste koopwoningen zijn grondgebonden. Van alle koopwoningen is 40% een rijwoning, 34% een 2-onder-1-kapwoning, 17% een vrijstaande woning en 7% een appartement.
- In de particuliere huur en in de corporatiehuur is ongeveer de helft van de woningen een appartement. In de corporatiesector is 37% een grondgebonden woning, tegenover 45% van de particuliere huur. 9% van de corporatiehuurvoorraad betreft seniorenwoningen.

Figuur B4.1: Gemeente Enschede. Ontwikkeling eigendom woningen (relatief), 2012 – 2021



Bron: CBS (2022).

Figuur B4.2: Gemeente Enschede. Woningtype naar eigendom, 2022



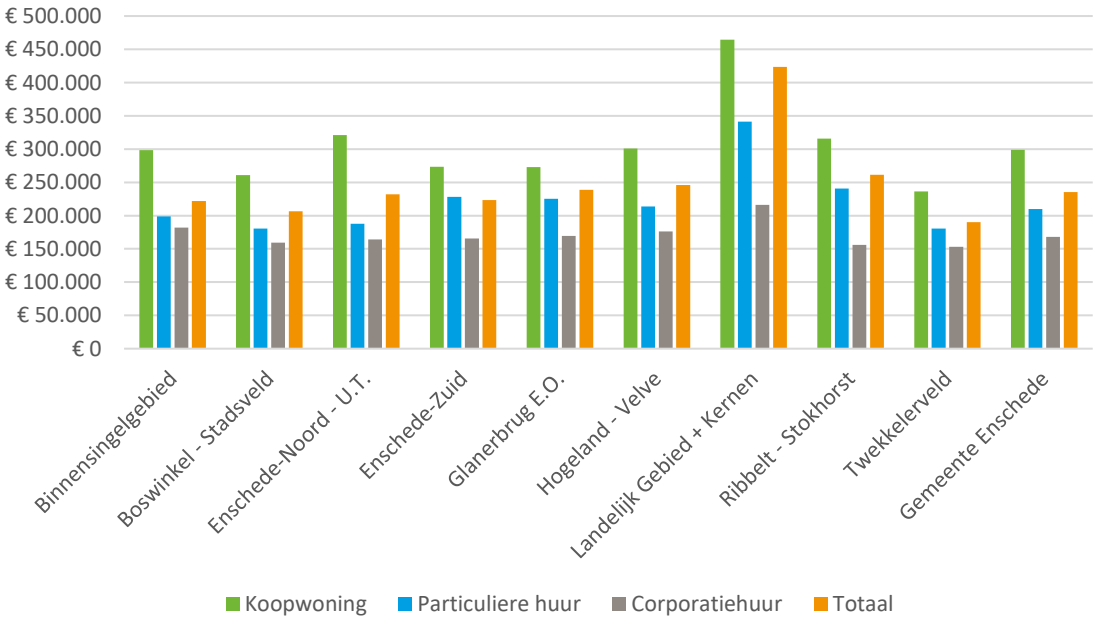
Bron: GBT (2022).

WOZ-waarde koopwoningen hoger in wijken met ruimere grondgebonden woningen

Koopwoningen hebben in de gemeente gemiddeld de hoogste WOZ-waarde (€ 299.000), gevolgd door particuliere huurwoningen (€ 210.000) en corporatiewoningen (€ 168.000).

- In het landelijk gebied, Enschede-Noord en Ribbelt-Stokhorst zijn de WOZ-waarden van koopwoningen gemiddeld het hoogst. In deze wijken staan relatief veel vrijstaande en 2-onder-1-kapwoningen. In het landelijk gebied, Enschede-Zuid en Ribbelt-Stokhorst hebben particuliere huurwoningen gemiddeld de hoogste WOZ-waarde.

Figuur B4.3: Gemeente Enschede. WOZ-waarde naar eigendom per wijk, 2022

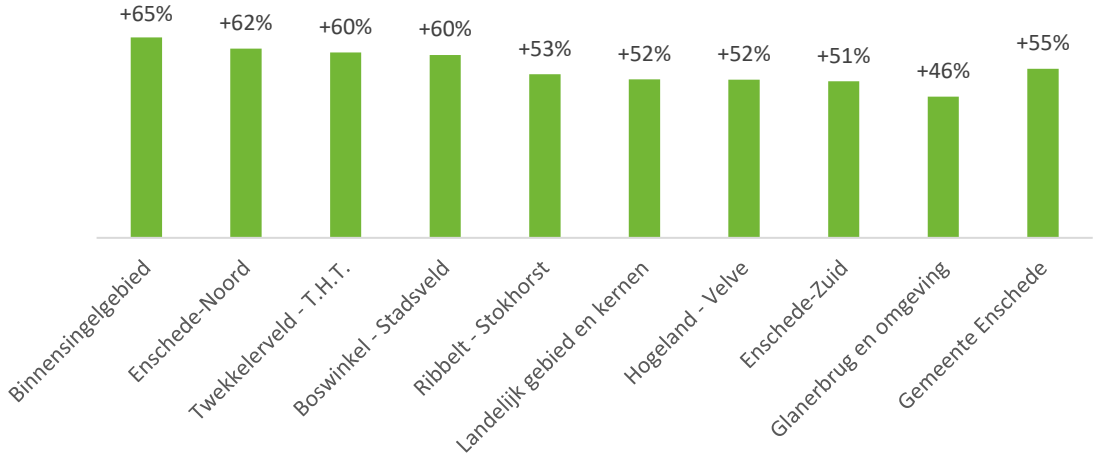


Bron: CBS (2022).

WOZ-waarde sterker gestegen in wijken in of nabij centrum

Tussen 2014 en 2022 is de gemiddelde WOZ-waarde van koopwoningen in de gemeente Enschede met 55% toegenomen. In alle wijken is de gemiddelde WOZ-waarde sterk gestegen. Toch is er enige variatie in de procentuele groei. In het Binnensingelgebied, Enschede-Noord, Twekkelerveld en Boswinkel-Stadsveld is de gemiddelde WOZ-waarde met tenminste 60% gestegen. De wijken liggen in of nabij het centrum. In de andere wijken is de stijging van de WOZ-waarde lager dan gemiddeld.

Figuur B4.4: Gemeente Enschede. Ontwikkeling WOZ-waarden koopwoningen per wijk, 2014 – 2022



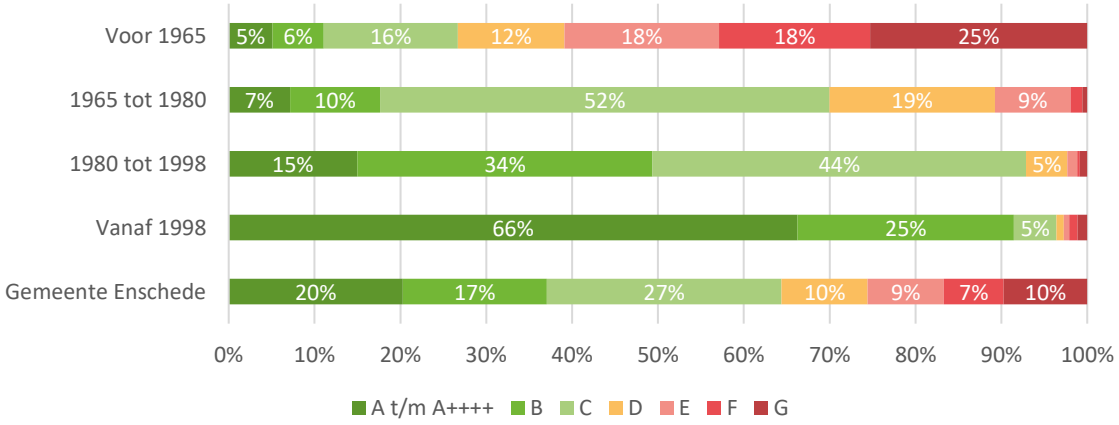
Bron: CBS (2022).

Oudere woningen hebben lagere energetische kwaliteit

De energetische kwaliteit van de woningvoorraad hangt sterk samen met het bouwjaar. In opeenvolgende bouwbesluiten zijn de eisen aan de energetische kwaliteit steeds verder aangescherpt. Daarom geldt hoe recenter het bouwjaar van de woning, des te beter de energetische kwaliteit van de woning. Naast scherpere eisen in het bouwbesluit zijn particulieren en corporaties zelf aan de slag gegaan met het verbeteren van de energetische kwaliteit van de woning.

- Van woningen gebouwd vanaf 1998 heeft 81% energielabel A of B.
- Bijna de helft van de woningen die gebouwd zijn tussen 1980 en 1998 heeft energielabel A of B.
- Bijna driekwart van de woningen gebouwd voor 1965 heeft energielabel D of slechter.

Figuur B4.5: Gemeente Enschede. Energetische kwaliteit woningvoorraad naar bouwjaar, 2022

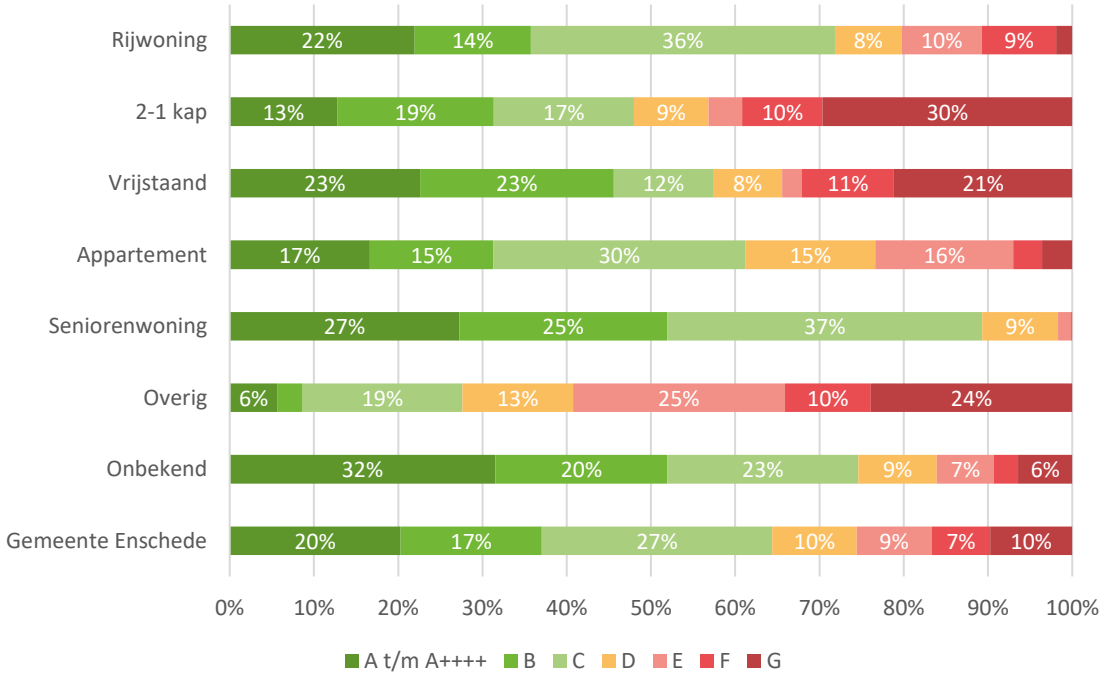


Bron: RVO (2022).

Grotere woningen hebben lagere energetische kwaliteit

De energetische kwaliteit varieert ook tussen woningtypen. Dit hangt samen met factoren zoals inhoud en bouwjaar. Ruime woningen zoals 2-onder-1-kapwoningen en vrijstaande woningen hebben vaker label D of slechter. Seniorenwoningen en rijwoningen hebben vaker label C of beter.

Figuur B4.6: Gemeente Enschede. Energetische kwaliteit woningvoorraad naar woningtype, 2022

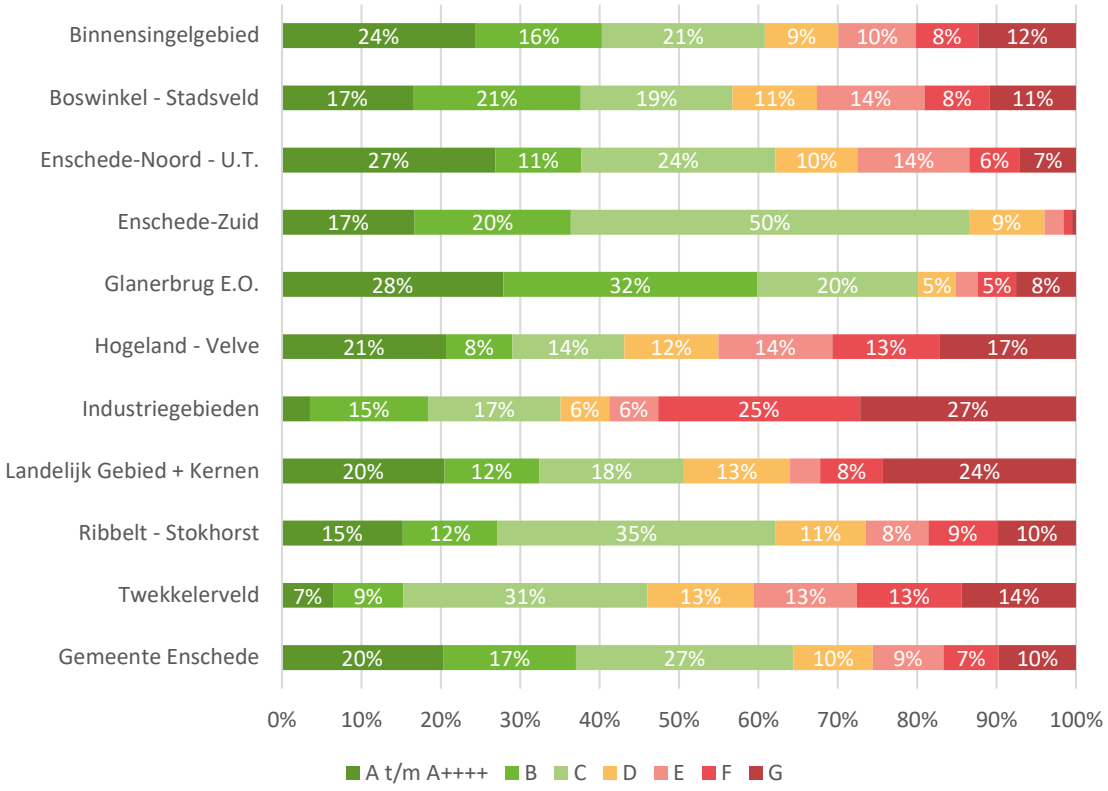


Bron: RVO (2022).

Enschede-Zuid en Glanerbrug hebben de duurzaamste woningen

Onderstaande grafiek en kaart tonen de ruimtelijke verschillen in energetische kwaliteit. Woningen in de wijken Enschede-Zuid en Glanerbrug hebben vaker dan gemiddeld energielabel A, B of C. In de wijken Hogeland-Velve en Twekkelerveld hebben relatief veel woningen energielabel D of slechter.

Figuur B4.7: Gemeente Enschede. Energetische kwaliteit woningvoorraad per wijk, 2022



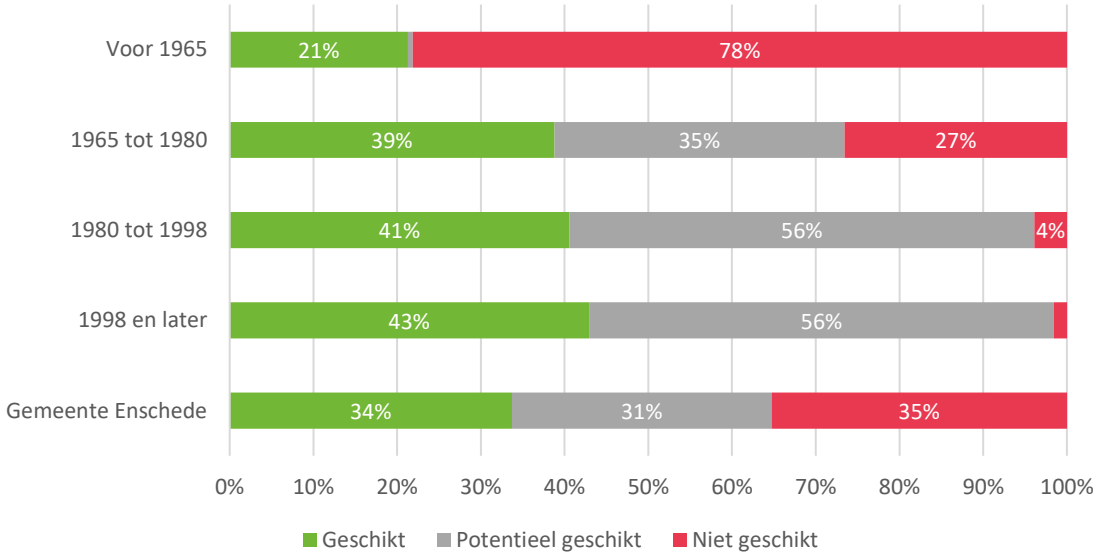
Bron: RVO (2022).

Oudere woningen zijn nauwelijks geschikt te maken

Net als met de energetische kwaliteit is er een relatie tussen bouwjaar en de mate van geschiktheid van de woningvoorraad. Woningen zijn in de loop der tijd, mede door bouwbesluiten, groter geworden qua oppervlakte. Dat biedt vaker mogelijkheden om rekening te (gaan) houden met mobiliteitsproblemen.

- Ruim 40% van de woningen die gebouwd zijn na 1980 is geschikt. De rest van deze woningen is bijna allemaal geschikt te maken.
- Bijna 40% van de woningen die gebouwd zijn tussen 1965 en 1980 is geschikt en nog eens 35% is mogelijk geschikt te maken.
- Woningen die gebouwd zijn voor 1965 zijn gemiddeld het minst levensloopgeschikt (te maken). 21% van deze woningen is geschikt maar vrijwel de rest is niet geschikt te maken.

Figuur B4.8: Gemeente Enschede. Levensloopgeschiktheid woningvoorraad naar bouwjaar, 2022

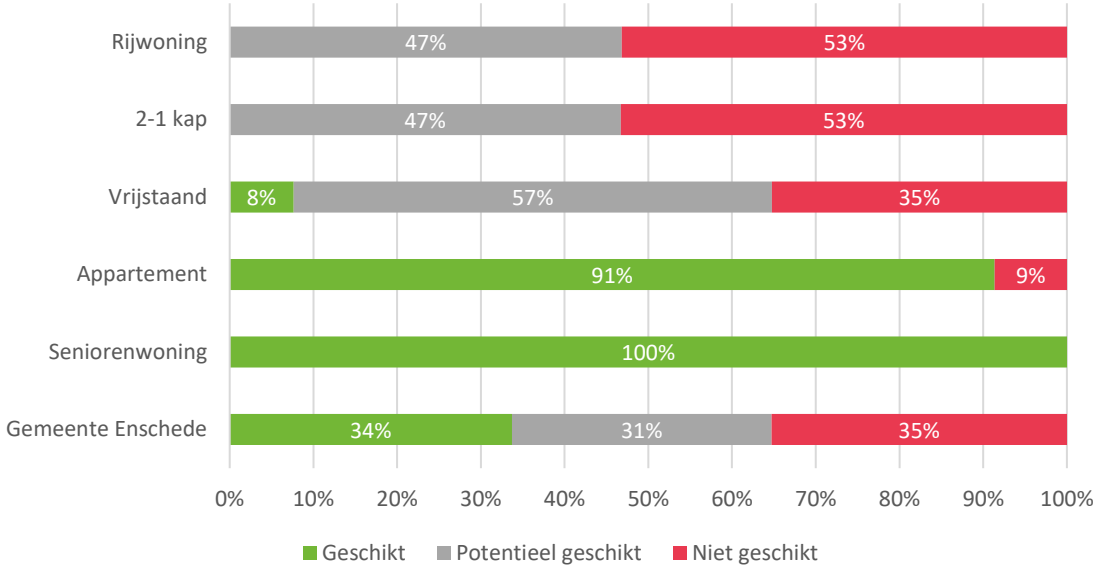


Bron: GBT (2022), doorzonscan Companen (2022).

Grondgebonden woningen zijn nog niet geschikt maar wel te maken

Alle seniorenwoningen en bijna alle appartementen zijn levensloopgeschikt. Van de grondgebonden woningen is ongeveer de helft potentieel geschikt. Een aantal vrijstaande woningen is al geschikt.

Figuur B4.9: Gemeente Enschede. Levensloopgeschiktheid woningvoorraad naar woningtype, 2022



Bron: GBT (2022), doorzonscan Companen (2022).

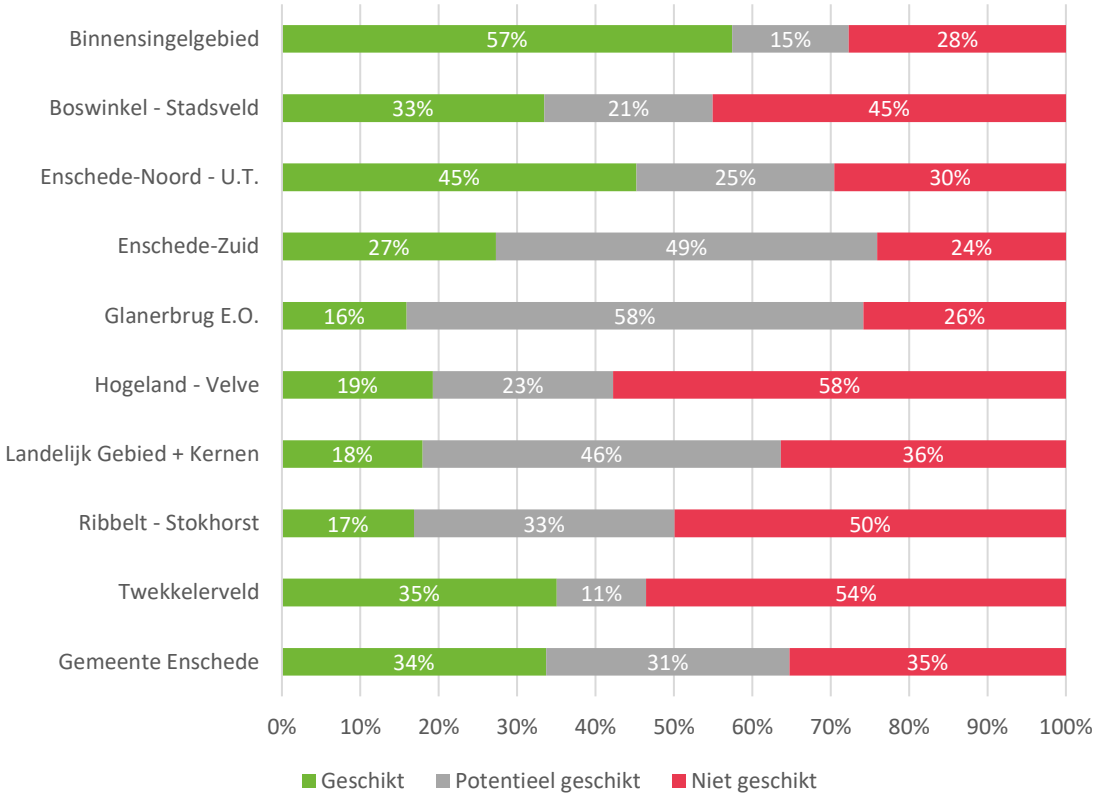
In Enschede-Zuid en Glanerbrug grootste potentieel om geschikt te maken

Er is ook in kaart gebracht hoe geschikte, potentieel geschikte en niet-geschikte woningen ruimtelijk verdeeld zijn over de gemeente.

- In het Binnensingelgebied en Enschede-Noord staan naar verhouding veel geschikte woningen. In deze wijken staan relatief veel appartementen, die vaker geschikt zijn dan grondgebonden woningen.

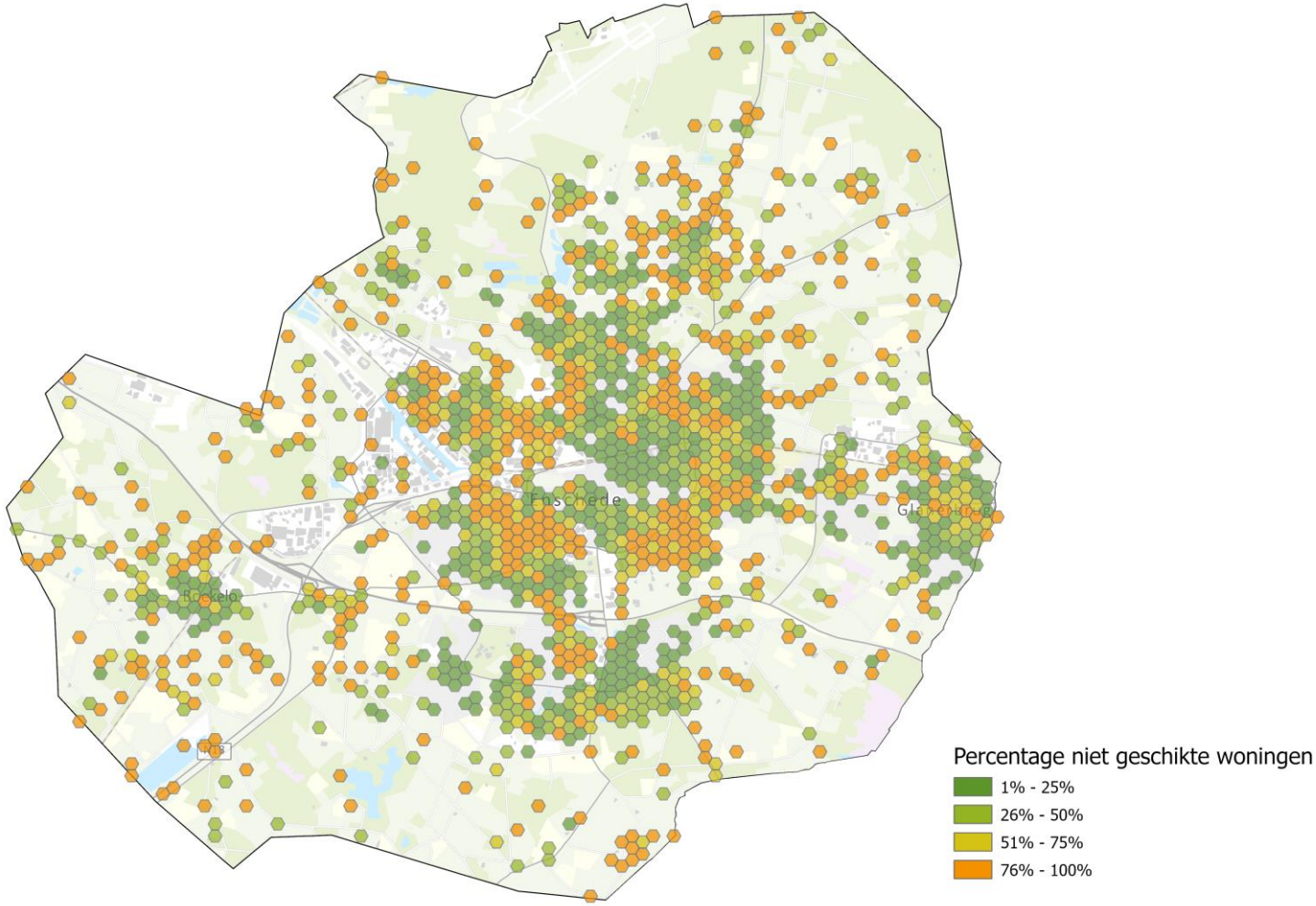
- In Glanerbrug, Enschede-Zuid en het landelijk gebied is naar verhouding de grootste potentie om de levensloopgeschiktheid van de woningvoorraad te verbeteren. Hier staan veel grondgebonden woningen.
- In Hogeland-Velve, Twekkelerveld, Ribbelt-Stokhorst en Boswinkel-Stadsveld staan de meeste woningen die niet geschikt zijn te maken. Dit gaat vaak om oudere woningen.

Figuur B4.10: Gemeente Enschede. Levensloopgeschiktheid woningvoorraad per wijk, 2022



Bron: GBT (2022), doorzonscan Companen (2022).

Figuur B4.11: Gemeente Enschede. Aandeel niet-levensloopgeschikte woningen op een laag schaalniveau, 2022



Bron: GBT (2022), doorzonscan Companen (2022), bewerking Companen.

Bijlage 5: Verdiepende analyses hoofdstuk 5

Ontwikkeling koopsom per postcodegebied

Voor de periode 2017-2021 is bekend hoe de gemiddelde koopsom zich op viercijferig postcodeniveau heeft ontwikkeld. In bepaalde postcodes zijn koopwoningen meer dan 60% duurder geworden. Gemeente breed gaat het in deze periode om een stijging van gemiddeld 45%. Er zijn ook postcodegebieden waar de gemiddelde koopsom minder sterk is gestegen, hoewel vaak nog wel fors.

Tabel B5.1: Gemeente Enschede. Gemiddelde koopsom per postcode, 2017 – 2021*

Postcode	2017	2021	2017-2021
7541	€ 203.415	€ 350.383	+72%
7514	€ 246.762	€ 418.415	+70%
7511	€ 157.533	€ 266.697	+69%
7531	€ 211.338	€ 337.881	+60%
7533	€ 168.823	€ 263.050	+56%
7523	€ 203.647	€ 307.857	+51%
7545	€ 158.977	€ 239.462	+51%
[…]	[…]	[…]	[…]
7544	€ 185.711	€ 252.508	+36%
7534	€ 212.340	€ 283.087	+33%
7543	€ 192.954	€ 256.074	+33%
7513	€ 216.754	€ 271.001	+25%
7524	€ 384.571	€ 412.282	+7%
Gemiddeld Enschede	**€ 202.755**	**€ 293.478**	**+45%**

Bron: woningmarktcijfers.nl.
*postcodes met minder dan 30 transacties per jaar zijn weggelaten

Bijlage 6: Begrippenlijst

Aftoppingsgrens	De maximale huurprijs waar een woningzoekenden met een inkomen tot de huurtoeslaggrens voor in aanmerking komt. Deze grens ligt op € 633,25 voor 1- en 2-persoonshuishoudens en € 678,66 voor 3- of meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2022).
Besteedbaar inkomen	Het nettobedrag dat een huishouden op jaarbasis te besteden heeft. Dit bestaat in grote lijnen uit het bruto-inkomen verminderd met afgedragen premies en belastingen.
Binnenverhuizer	Een persoon of huishouden die binnen de gemeente Enschede verhuist.
Grondgebonden	Woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de woonlagen aansluit op het maaiveld. Grondgebonden woningen hebben meestal een op de grond gelegen terras en/of tuin.
Huurliberalisatiegrens	Bepaalt of iemand een sociale-huurwoning bewoont of een woning in vrije sector. Als de huurprijs bij aanvang van huurovereenkomst lager of gelijk was aan de toen geldende liberalisatiegrens gaat het om een sociale huurwoning. Anders gaat het om een geliberaliseerde (vrije sector) woning.
Mutatiegraad	Het percentage van de woningen dat van bewoner(s) is veranderd. Hoe hoger de mutatiegraad, hoe hoger het aantal nieuwe verhuringen. De bewoners die op 1 januari van het betreffende jaar woonachtig waren in de woning zijn vergeleken met de bewoners die de woning op 31 december bewoonden. Er is sprake van een mutatie indien alle bewoners (1 januari) de woning per 31 december hebben verlaten, ongeacht of er op 31 december al nieuwe bewoner(s) is/zijn ingeschreven op het adres.
Streefhuur	De streefhuur is de huur die woningcorporaties aan (nieuwe) huurders vragen. De streefhuur is meestal een afgeleide van de maximaal redelijke huur van een huurwoning. Door middel van het woningwaarderingsstelsel wordt een puntenaantal toegekend aan een sociale huurwoning. Op basis van dit puntenaantal komt een maximaal redelijke huur tot stand. Woningcorporaties vragen echter lang niet altijd deze maximale huur aan hun huurders. Iedere corporatie stelt in haar eigen huurbeleid vaak een streefhuurpercentage vast. Dit is het percentage van de maximaal redelijke huur, dat daadwerkelijk gevraagd wordt aan de huurders van de woning.
Vertrekker	Een persoon of huishouden die vanuit de gemeente Enschede naar een andere gemeente verhuist.
Vestiger	Een persoon of huishouden die zich vestigt in de gemeente Enschede vanuit een andere gemeente.
Zoektijd	Tijd tussen eerste reactie op een vrijkomende woning en moment van het verkrijgen van een sociale huurwoning.