

Het hoofdstuk is opgebouwd naar analogie van het huidige hoofdstuk in de woonvisie.

HOOFDSTUK BETAALBAARHEID BESCHIKBAARHEID

Naar meer evenwicht in betaalbaarheid en beschikbaarheid

Bij de vaststelling van de woonvisie in 2016 is aandacht besteed aan de opgave rond betaalbaarheid en beschikbaarheid. In de praktijk is vooral de nadruk komen te liggen op het goedkoopste deel van de huurvoorraad: de woningen tot de kwaliteitskortingsgrens.

We merken in de praktijk dat deze benadering geen recht doet aan de opgave en de complexiteit die kenmerkend is voor de woningmarkt. Met het actualiseren van het hoofdstuk betaalbaarheid en beschikbaarheid willen we gedurende de looptijd van de woonvisie meer recht doen aan de opgave. Want het staat vast dat betaalbaarheid en beschikbaarheid misschien wel de belangrijkste opgave is op het gebied van wonen.

Onze ambitie

De betaalbaarheid en beschikbaarheid van het wonen staat onder druk. Daarvoor zijn diverse redenen. We willen vanuit een integrale aanpak voorkomen dat inwoners in de knel komen. De Woonvisie richt zich op maatregelen om de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van het wonen te bevorderen. Ook het armoedebelief maakt deel uit van de integrale aanpak. We willen toe naar voldoende woningen en passend wonen voor iedereen met focus op de sociale doelgroep en de (lage) middeninkomens.

Trends & Ontwikkelingen

De woningmarkt is een ingewikkeld mechanisme. Bijsturen kan weliswaar op veel manieren, maar de invloed van deze maatregelen is vaak beperkt en de effecten zijn doorgaans niet op heel korte termijn zichtbaar. Om het gewenste effect te bereiken is het vaak nodig om op meerdere aspecten in te grijpen.

Ook is het goed om te kijken naar zowel de koop- als de huurmarkt. De beschikbaarheid van woningen in de huur is mede afhankelijk van de mogelijkheden voor doorstroming naar de koop. Ter illustratie: wanneer het inkomen van huurder stijgt zal deze wellicht de overstap willen maken naar een (goedkope) koopwoning. Deze woning moet dan wel beschikbaar zijn.

Betaalbaarheid

De opgave van betaalbaarheid gaat over de kosten van het wonen en in relatie tot het woonbeleid specifiek over de doelgroep met een kleine portemonnee. We willen dat deze mensen goed kunnen wonen. Het maakt daarbij niet uit of dat bijvoorbeeld starters zijn op de woningmarkt, alleenstaande ouderen of éénuouder gezinnen die van een klein inkomen moeten rond komen. De groep heeft als gezamenlijk kenmerk dat een fors deel van het beschikbare inkomen op gaat aan woonlasten. Niet alleen de huur of hypotheek is van belang, ook de lasten voor bijvoorbeeld energie, verzekeringen en belastingen bepalen in belangrijke mate de mogelijkheden van een huishouden.

Woonlastenbenadering

Het vraagstuk rond betaalbaarheid is daarmee veel meer een vraagstuk van woonlasten dan van alleen de huurlasten. We bekijken de betaalbaarheidsopgave daarom vanuit de woonlasten benadering. Zeker daar waar woningen verduurzaamt worden kan het zo zijn dat de netto huur stijgt, maar de energielasten dalen. Per saldo kunnen woonlasten dan gelijk blijven. Bij ontwikkelingen waar dit speelt willen we daarom op basis van een woonlasten benadering komen tot een goed vergelijk van de voor en na. Dit geeft onze woningcorporatie de ruimte die nodig is om te investeren in het verduurzamen van de woningvoorraad en daarmee de woningvoorraad ook toekomstbestendig te maken. Huurders krijgen een duurzame en comfortabele woning tegen vergelijkbare woonlasten.

Ontwikkeling beschikbaarheid in de sociale huurvoorraad

Beschikbaarheid gaat met name om het aantal woningen dat beschikbaar is voor de doelgroep, de mensen die aangewezen zijn op de sociale huursector. Bewoners met een inkomen tot € 40.024,- (prijspeil 2021) die niet zelfstandig in eigen woonruimte kunnen voorzien.

Gemeente Hengelo, gemeente Borne en Welbions hebben in 2020 onderzoek laten doen naar de beschikbaarheid en betaalbaarheid van de woningmarkt in Borne en Hengelo¹. Het algemene beeld over de beschikbaarheid en betaalbaarheid van huurwoningen in Hengelo en Borne is dat de situatie voor huurders die aangewezen zijn op sociale woningen nog altijd relatief gunstig is. Voor de gemeente Hengelo gaat Rigo in haar rapport tot 2030 uit van een beperkte afname van het aantal huishoudens dat aangewezen is op het sociale segment. Dit betekent dat er tot 2030 minder woningen nodig zijn voor deze doelgroep. Ook bij de meest recente (herijkte) rapportages van het Eib² wordt uitgegaan van een kleine afname in Hengelo tot 2030.

Onderscheid korte lange termijn

De beschikbaarheid van huurwoningen voor de doelgroep staat op korte termijn onder druk. We zien onder meer een stijging van het aantal actief woningzoekenden, een grotere herhuisvestingsopgave, verhoogde taakstelling statushouders, meer vraag vanuit instroom, doorstroom en uitstroom, en een dalend aanbod van woningen door minder huuropzeggingen.

Door het vastlopen van de woningmarkt en hierdoor het stagneren van de doorstroming van sociale huur naar (goedkope) koop of middeldure huurwoningen en een grotere instroom van statushouders zien we dat de zoektijden oplopen in het segment huurwoningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen. Een oplopende zoektijd vinden we in beginsel niet acceptabel.

Doelgroepen

Door de inkomenstoets en de passendheidstoets die de corporatie bij de toewijzing van sociale huurwoningen moet uitvoeren, is de betaalbaarheid van huurwoningen voor de primaire doelgroep, de doelgroep met recht op huurtoeslag, beter geborgd. Dat is een goede ontwikkeling.

Specifieke aandacht vragen de huishoudens die niet in aanmerking komen voor huurtoeslag maar wel een inkomen hebben waarmee zij toegelaten worden tot de sociale huursector (de zogenaamde secundaire doelgroep). Deze doelgroep kan door het passend toewijzen niet reageren op huurwoningen in het goedkope en betaalbare huursegment en is aangewezen op de duurdere sociale huurwoningen. Hierdoor kan de betaalbaarheid voor deze doelgroep onder druk komen te staan. Daarnaast is er aandacht voor de doelgroep met een te hoog inkomen voor de sociale huursector, de zogenaamde middeninkomens. Het is een diverse doelgroep: denk aan senioren met vermogen (overwaarde uit de woning), jongeren met een flexcontract, doorstarters die na een scheiding weer een wooncarrière willen opbouwen. Van hen wordt verwacht dat zij een passende woning buiten de sociale huursector vinden.

Opgaven & Richtingen

Toename sociale woningvoorraad

Met het vaststellen van de woonagenda heeft de gemeente Hengelo een forse nieuwbouwambitie uitgesproken. De raad heeft daar aan gekoppeld dat ook in nieuwbouwprojecten meer dan voorheen aandacht moet zijn voor betaalbare woningen, waarbij het uitgangspunt is dat het gaat om zowel betaalbare woningen in de huur als ook betaalbare woningen in de koop, zodat ook koopstarters meer kans hebben op de woningmarkt. De gemeenteraad heeft de opgave in de sociale huur bepaald op 25% bij nieuwe projecten. Het heeft daarbij de voorkeur dat een corporatie die woningen in beheer neemt, maar indien dat niet mogelijk is, wordt gezocht naar andere partijen.

Betaalbare woonlasten

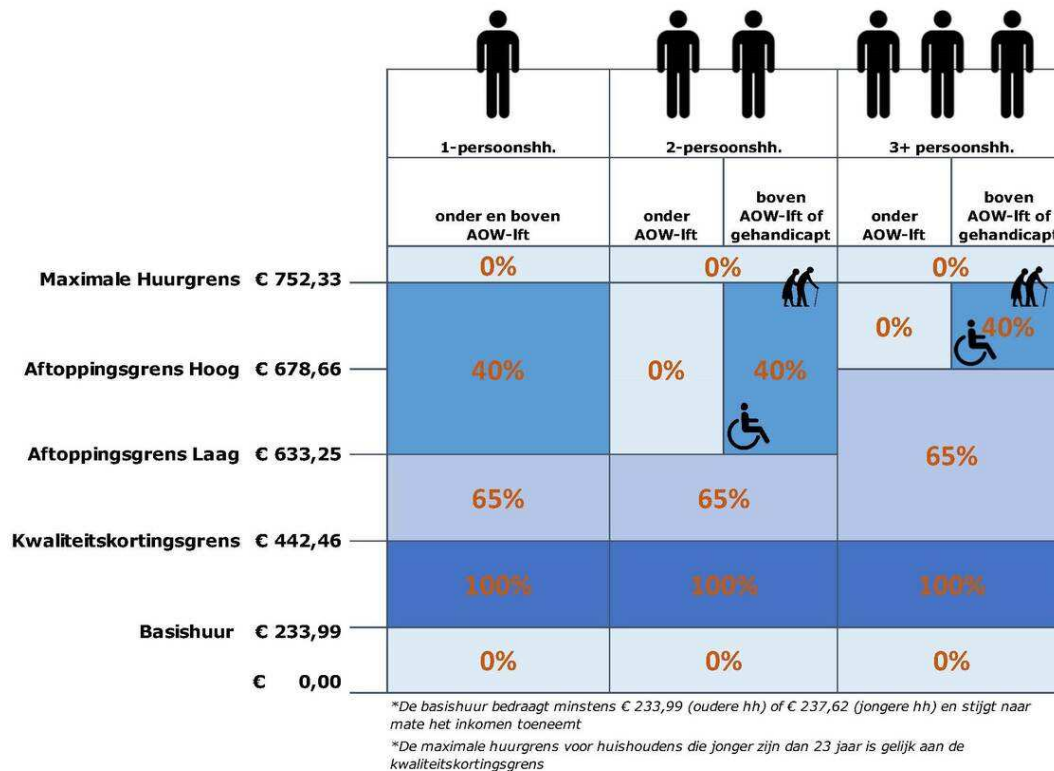
We zien betaalbaar wonen als een gezamenlijke verantwoordelijkheid van huurders, corporatie en overheid. We gaan hierbij uit van de woonlastenbenadering; de betaalbaarheid van het wonen wordt bepaald door de huur, de energielasten en de hoogte van gemeentelijke belastingen. In het rapport van Rigo staat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

Huurtoeslag is een doelmatige regeling. De huurtoeslag komt terecht bij huishoudens die dat het hardst nodig hebben en biedt hen de mogelijkheid om een betaalbare woning te huren die bij hun

¹ De woningmarkt in Hengelo en Borne in 2020: Rigo, september 2020

² Kwalitatieve woningvraag in Twente (herijking): Eib, december 2020

inkomenssituatie past. Huurtoeslag is daarmee het belangrijkste instrument om te sturen op de betaalbaarheid van het wonen.



Voor de huishoudens met een laag inkomen die zijn aangewezen op een huurwoning geldt dat zij in veruit de meeste gevallen in meer of mindere mate worden gecompenseerd via de huurtoeslag. Of een huishouden in aanmerking komt voor huurtoeslag hangt af van onder meer leeftijd en huishoudenssamenstelling, maar ook van de huurprijs van de woning. Voor de doelgroep jongeren tot 23 jaar is Welbions bereid om de huurprijs van woningen aan te passen, zodat deze met behoud van huurtoeslag kunnen huren. Dit zogenoemde twee huren beleid is zowel van invloed op de betaalbaarheid van de woning als op de beschikbaarheid.

Een focus op maatwerk waarbij iedereen zijn verantwoordelijkheid pakt

De betaalbaarheid is voor de doelgroep, gezien de huidige huurniveaus en gezien de invoering van het passend toewijzen en het Huurakkoord (met een huurstijging van maximaal 1% boven inflatie), voor dit moment voldoende gewaarborgd.

Jaarlijks monitoren en analyseren we eveneens de effecten van passend toewijzen op de betaalbaarheid voor met name de laagste inkomensgroep en voor de doelgroep met een inkomen net boven de huurtoeslaggrens in een gezamenlijk bestuurlijk overleg met Ookbions en Welbions.

Individuele betaalbaarheidsproblemen doen zich vooral voor bij gezinnen en 1-persoonshuishoudens onder de 65 jaar. De oorzaak is de combinatie huur en andere (stijgende) vaste lasten. We gaan voor maatwerkoplossingen als blijkt dat bijvoorbeeld ondanks huurtoeslag mensen de woonlasten niet kunnen betalen.

Hierbij neemt iedere betrokken partij zijn eigen verantwoordelijkheid. Als een huurder tijdelijk geen huur kan betalen is dat vooral een risico van de verhuurder. Als de huurder daardoor in zware financiële problemen komt, kunnen we als gemeente – eventueel met schuldhulpverlening – een oplossing zoeken. Wij zetten in op specifieke voorlichting en preventie. Deze taak is weggezet bij Wijkkracht en Budget Alert.

Maatregelen beschikbaarheid

Beschikbaarheid gaat over het aanbod aan woningen. Op dit moment is sprake van krapte in vrijwel alle segmenten van de woningmarkt, als gevolg waarvan de doorstroming stagneert. Zowel

de doorstroming in de koopsector als de doorstroming van huur naar koop. Het verbeteren van de beschikbaarheid gaat dus niet alleen over het bijbouwen van betaalbare woningen, maar ook over het verbeteren van de mogelijkheden voor doorstroming. We sturen op de mogelijkheden voor het verbeteren van de beschikbaarheid op de korte termijn en op de lange termijn. Het uitgangspunt bouwen naar behoefte uit de Woonagenda is naar analogie van toepassing op de beschikbaarheid van voldoende goedkope koop- en huur. Binnen de dynamiek van de woonbehoefte sturen we derhalve op beschikbaarheid van voldoende woningen in alle segmenten (anders dan sturen op absolute aantallen).

Tijdelijk bouwen

Hoewel de lange termijn demografische ontwikkelingen nog steeds een daling in het aantal huishoudens voorspellen is dat op dit moment totaal niet aan de orde. Die spanning tussen korte en lange termijn is voor een product met een levensduur van vaak veel meer dan 50 jaar best voelbaar. Om die reden onderzoeken we de mogelijkheden voor tijdelijk bouwen om daarmee een piek in de vraag naar woningen te kunnen opvangen. Welbions is één van de partijen waarmee wij deze mogelijkheden onderzoeken.

Transformatie leegstaand vastgoed

Al sinds 2016 hebben we goede ervaringen met het transformeren van leegstaand vastgoed naar woningen. Voorbeelden daarvan zijn onder andere de Telgenflat, voormalig arbeidsbureau en tal van andere kleinere en grotere projecten. Waar mogelijk en wenselijk blijven we inzetten op transformatie, onder meer in leegstaande winkelstrips, maar ook in kantoren. Van belang is wel dat er sprake moet zijn van een goed woonklimaat in een goede woonomgeving.

Meer betaalbare woningen in de nieuwbouw

Bij nieuwe projecten wordt ingestoken op een groter aandeel betaalbare woningen, zowel in de koop als in de huur (zie Woonagenda 2021-2030). Waar mogelijk brengen we partijen in contact met Welbions, maar de gemeentelijke ambitie (25% sociale huur) ligt hoger dan de mogelijkheden van Welbions. Particuliere verhuur is daarmee onontkoombaar. Wel maken we met deze partijen afspraken over de periode waarin de woningen beschikbaar moeten blijven voor de doelgroep. Door meer betaalbare koopwoningen te realiseren proberen we de druk op dit segment te verlichten. We onderzoeken in hoeverre we een zelfwoonplicht kunnen opnemen. Daarnaast onderzoeken we of en onder welke voorwaarden Welbions bereidt is meer te doen in de realisatie van sociale huurwoningen dan op grond van hun financiële mogelijkheden en lange termijn strategie op dit moment mogelijk dan wel wenselijk is.

Inzet op doorstroming

Naast het bouwen van betaalbare woningen is ook het bevorderen van de doorstroming van belang. Dit doen we door ook in het midden segment nieuwbouw woningen toe te voegen, zowel koop als huur, maar ook door in te zetten op specifieke producten voor ouderen. Om daarmee een doorstroomketen op gang te brengen.

In beginsel geen oplopende zoektijden

De huidige zoektijden voor een sociale huurwoning in Hengelo schommelde de afgelopen jaren tussen de 1,5 en 2,5 jaar, afhankelijk van het woningtype. Het oplopen van zoektijden vinden we in beginsel niet acceptabel.

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

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

Als we constateren dat de beschikbaarheid van de woningen nog meer onder druk komt te staan moeten we onderzoeken welke (extra) maatregelen we gezamenlijk moeten nemen.

Monitoren

In 2021 zijn we gestart met de ontwikkeling van een lokale woonmonitor. Met behulp van deze woonmonitor krijgen we inzicht in trends en ontwikkelingen in onze woningmarkt. Zowel op het niveau van de gehele gemeente als op het niveau van individuele wijken en buurten. De woonmonitor maakt het mogelijk om woningbouwprogramma te maken dat specifiek is gericht op de behoefte van individuele wijken.

Daarnaast geeft de monitor zicht op de effecten van het woonbeleid en kan het beleid op basis daarvan waar nodig worden bijgestuurd. Bijlage 2 geeft inzicht in een aantal belangrijke datasets uit de woonmonitor.

Bijlage 1; Dashboard Woningnet



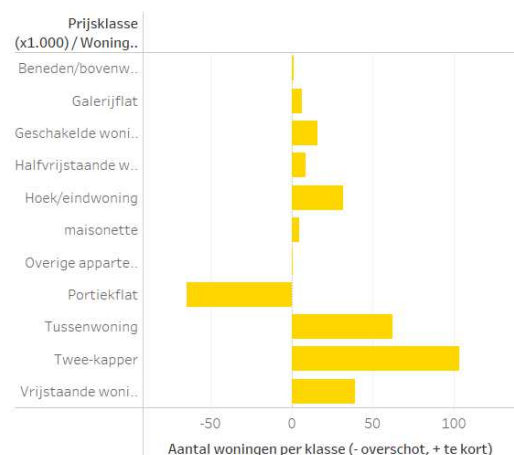
Bijlage 2; Lokale woonmonitor Hengelo

In deze grafieken staan belangrijke indicatoren waarop we sturen om de woningbouwprogramma in Hengelo op maat te maken voor de behoefte van de Hengelose inwoners. Onderstaande gegevens zijn gebaseerd op de situatie in juli 2021.



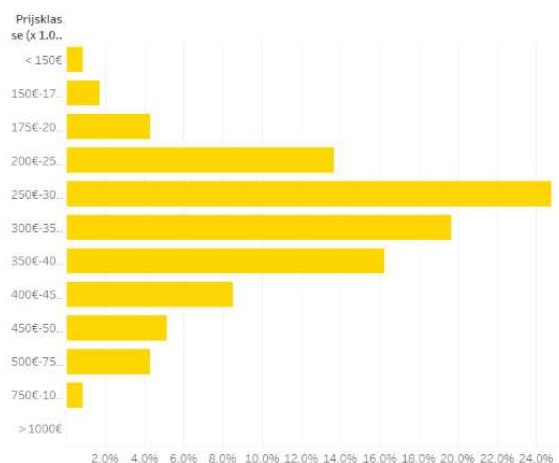
Figuur 1; Ontwikkeling woningmarkt

In figuur 1 is de ontwikkeling van de koopwoningmarkt te zien. Het aantal woningen dat te koop staat is in een percentage uitgedrukt ten opzichte van het totaal aantal koopwoningen in Hengelo, waarbij het voor een gezonde woningmarkt wenselijk is dat 2% van de voorraad beschikbaar is c.q. te koop staat.



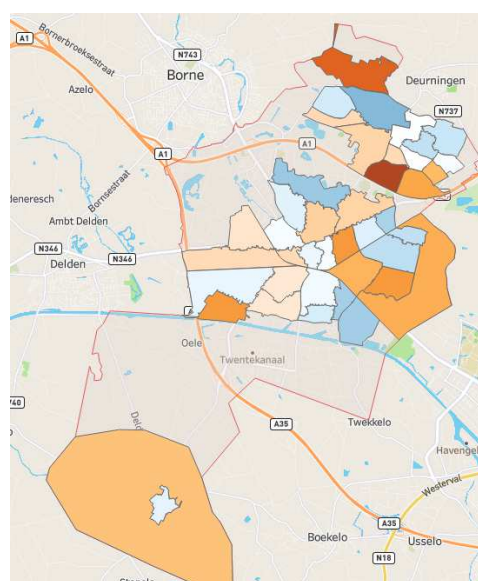
Figuur 2; Woningbehoefte typologie

Figuur 2 geeft aan voor welke type woningen er momenteel een tekort of overschot is en hoe groot dit overschot/tekort is. Hierbij is nog geen rekening gehouden met toekomstige demografische ontwikkelingen.



Figuur 3; Gewenste prijscategorieën nieuwbouw

In figuur 3 is aangegeven in welke prijscategorie Hengeloërs een woning of appartement willen kopen. Het overgrote deel van de vraag ligt tussen de €200.000,- en €450.000,-



Figuur 4; Sociale huurmarkt Hengelo

Figuur 4 geeft per buurt aan of er sprake is van een overschot (blauw) of tekort (rood)

aan sociale huurwoningen in die buurt. Dit is bepaald door het aantal sociale huurwoningen in de betreffende buurt af te zetten tegen het aantal mensen die in die buurt in aanmerking komen voor een sociale huurwoningen.