



# Gericht meebewegen in Enschede

Actualisatie WBO met spelregels voor  
adaptief programmeren

# Management- samenvatting

## Woningbehoefte in beeld met spelregels voor adaptief programmeren

Een evenwichtige woningmarkt met een goede wisselwerking tussen sociale huur, middenhuur en (betaalbare) koop is waar de gemeente Enschede naar streeft. Dit doet ze niet alleen, maar samen met andere betrokken ketenpartners. Enschede loopt voorop als het gaat om adaptief programmeren, oftewel: gericht meebewegen. Met de ketenpartners is er een werkgroep adaptief programmeren. Ook is er een gezamenlijke visie en zijn er afwegingskaders en monitoringssystemen. Verder krijgt het woningbehoefteonderzoek regelmatig een update. Het voorliggende woonbehoefteonderzoek is het meest actuele voorbeeld hiervan. Met de update van de woonbehoefte zijn ook spelregels voor adaptief programmeren geformuleerd. Dit om nóg scherper en gericht mee te bewegen bij kantelpunten in de woningbehoefte of bij (onvoorziene) ontwikkelingen op de Enschedese woningmarkt.

## Kwantitatieve en kwalitatieve vraag aankomende jaren onder de loep

### Prognose met twee scenario's gebaseerd op de bevolkingsprognose van het CBS(2022)

In de gemeente Enschede is er een kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar woningen in beeld gebracht met behulp van een prognose. Prognoses zijn gebaseerd op verwachtingen en aannames voor de toekomst. Ze vormen hiermee geen 'voorspelling' van de toekomst, maar een potentiële 'voorstelling'. Aan de hand van scenario's is – met de kennis en ontwikkelingen van nu – zo dicht mogelijk bij een 'voorspelling' getracht te komen. De praktijk van de afgelopen zeven jaar wijst echter uit dat prognoses (buitenlandse) migratie onderschatten en beperkt rekening (kunnen) houden met crisissen. Ook zijn prognoses vaak beleidsarm ingestoken. Dit vraagt om flexibiliteit: adaptief programmeren (monitoring) draagt eraan bij om tijdig bij te kunnen sturen en voor te bereiden om beargumenteerd van een oorspronkelijk plan af te wijken en flexibel te zijn in de programmering van nieuwbouw.

### Kwantitatieve woningvraag: 3.520 woningen in het basisscenario tot 9.300 woningen in het ambitie scenario aankomende tien jaar.

De huishoudensprognose van CBS (2022) gaat voor de gemeente Enschede uit van een toename van circa 2.655 reguliere huishoudens tussen 2023 en 2033. We gaan ervan uit dat er één huishouden in één woning woont.<sup>1</sup> Omdat de prognose onvoldoende rekening houdt met het huidige woningtekort en de woonambitie van de gemeente zijn er twee scenario's ontwikkeld. Het eerste scenario, het basisscenario, houdt rekening met de CBS prognose (2022) en gaat ervan uit dat het woningtekort wordt ingelopen ten behoeve van een gezonde woningmarkt. In Enschede staat namelijk 1,9% van de woningen leeg<sup>2</sup>. dit is minder dan de leegstand die nodig is om mensen voldoende keuzemogelijkheden voor een nieuwe woning te geven. Voor het basisscenario komt de kwantitatieve woningvraag komt daarmee op 3.520 woningen voor de periode 2023 tot 2033. Het tweede scenario, het ambitie scenario, borduurt hierop voort. Daarnaast houdt het ook rekening met de ambitie van de gemeente. Daarmee komt de woningvraag vanuit het ambitie scenario op netto 9.300 woningen tot 2033.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Studentenwoningen en intramurale zorgwoningen worden niet meegenomen in de kwantitatieve woningvraag Dit omdat zorgwoningen doorgaans een maatschappelijke bestemming kennen en de gemeente voor studentwoningen de separate prognose en programmering hanteert door Kences.

<sup>2</sup> (op basis van LV WOZ methode uit de leegstandsmonitor van het CBS.

<sup>3</sup> De woningvraag staat los van (kwalitatieve) vernieuwingsopgaven in de bestaande voorraad – zoals transformatie of sloop-nieuwbouw – waarbij het aantal woningen gelijk blijft.

### Kwalitatieve woningvraag: meer woningen nodig in vrijwel alle segmenten

In de komende tien jaar ontstaat een kwalitatieve behoefte naar vrijwel alle segmenten (eigendom en woningtype). Vanuit woonvoorkeuren is er vooral vraag naar grondgebonden woningen. Deze vraag komt met name voort uit jongere huishoudens die nu nog in een sociaal huurappartement wonen en graag de stap naar een grondgebonden woning willen maken. Wanneer we kijken naar verhuisgedrag in Enschede komt naar voren dat men vaker naar een huurwoning verhuist (sociaal, middensegment). Vaak is een koopwoning voor hen (nog) niet betaalbaar. Gezien de druk op de markt blijft het belangrijk om plannen voor sociale huurappartementen door te zetten. Wel raden we aan voorzichtig om te gaan met het toevoegen van niet-levensloopgeschikte appartementen, deze kunnen op termijn incourant worden (met het oog op vergrijzing en ontgroening). Of overweeg hier alleen op in te zetten als dit bijvoorbeeld bijdraagt aan betaalbaarheid, zodat woningen bereikbaar zijn voor starters of alleenstaanden. U kunt ook overwegen om de beperkte vraag naar appartementen zonder lift in te vullen met meer nultredenwoningen, waar een grote behoefte aan bestaat.

### Meer behoefte aan betaalbare woningen gezien huidig planaanbod

#### Planaanbod: circa 1.680 woningen in planologisch harde plannen en 3.840 woningen in zachte plannen

De gemeente Enschede heeft circa 1.680 woningen in planologisch harde plannen en circa 3.840 woningen in zachte plannen. Dit betreft de netto opgave, dus toevoeging nieuwbouw minus sloop van bestaande woningen. In totaal zijn er plannen in de gemeente voor circa 5.525 woningen, waarbij zachte plannen vaker gepaard gaan met transformatie (sloop-nieuwbouw). Studentenwoningen en intramurale zorgwoningen zijn niet meegenomen in het planaanbod.

### Verschillende belangrijke aandachtspunten in de programmering

Op basis van beschikbare informatie over de segmentatie van de harde en zachte plannen vragen we speciale aandacht voor:

- **Behoefte aan betaalbare woningen in koop- en huurmarkt.** Voor de huurmarkt is er nog aanvullende behoefte voor het middensegment van de huurmarkt (met een huur tot €1.000 per maand) en behoefte aan sociale woningen.
- **Hoe omgaan met de behoefte aan sociale huurwoningen in een grondgebonden segment.** We signaleren in de eerste plaats het belang van doorstroming in de woningmarkt van sociale eengezinswoningen naar nultredenwoningen (op aantrekkelijke locaties nabij voorzieningen) zodat de bestaande voorraad in het grondgebonden segment optimaal benut wordt voor de doelgroep. Zo stimuleer je de doorstroming van oudere huishoudens in het sociale segment. Gemeente en woningcorporaties kunnen naast inzetten op het toevoegen van deze woningen ook bewoners ondersteunen met verhuiscoaches en doorstroommakelaars en dergelijke. Daarnaast is het belangrijk rekening te houden met de situatie dat het in toenemende mate moeilijk is om in een stedelijke omgeving grondgebonden sociale woningen te realiseren. Een mogelijkheid om daar mee om te gaan is in te zetten op gestapelde woningen die tegelijkertijd voldoen aan de huisvestingswensen en -eisen van huishoudens met een grondgebonden woonwens. Dit woningtype duiden we aan met de term: hybride woning.
- **De ontwikkeling van middenhuurwoningen omdat de voorgenomen huurprijsregulering op landelijk niveau nog niet definitief is.** De verwachting is echter dat er sprake is van het doortrekken van het puntenstelsel dat ook geldt voor middenhuurwoningen (het zogenaamde WWS-puntenstelsel. Denkbaar is echter dat het puntenstelsel op onderdelen aangepast kan worden. Ook is nog geen definitieve keuze gemaakt over het maximale aantal WWS-punten waarvoor het stelsel gaat gelden. Besluitvorming hierover staat in 2023 op de rol. Verwacht wordt dat er meer balans ontstaat tussen wat een huurder betaalt en wat een huurder ervoor terug krijgt. Zo wordt het aantrekkelijker voor mensen om te huren (meer waar voor je geld). In de doorstroommodellen is het effect van de regulering nog niet opgenomen gezien de onzekerheid. Maar gezien de bovenstaande overwegingen verwachten we dat (midden)huur eerder gezien kan worden als alternatief voor koop dan nu het geval is binnen de woonvoorkeuren.
- **De behoefte aan appartementen zonder lift.** Dit is een kwetsbaar woningsegment, dat naar de toekomst toe mogelijk minder aansluit bij de huisvestingswensen en -eisen van inwoners. Het kan

wat dat betreft belangrijk zijn hier rekening mee te houden in uw verduurzamingstrategie. Hoe deze woningen toekomstbestendig te houden? We signaleren dat het optoppen van woningen (en daarmee een lift toe te voegen aan de woningen) wanneer woningen aan renovatie en/of verduurzaming toe zijn een interessante ingreep kan zijn om zo verschillende opgaven met elkaar te combineren. Daarnaast is dit een woningsegment dat zich bijvoorbeeld leent om mobiele doelgroepen zoals studenten en (door)starters te huisvesten.

## Zes spelregels voor adaptief programmeren

Voor gemeente Enschede is het zaak om beleidsmatig te werken met juiste (rand)voorwaarden om adaptief in te spelen op een telkens veranderende woningmarkt, en deze te vergelijken met uw ambitie om ruim 9.000 woningen toe te voegen. Een belangrijk uitgangspunt hiervoor is een adaptieve programmering die robuust is onder veranderde (en mogelijk onvoorziene) omstandigheden. Dit om te komen tot een zo optimaal mogelijke spanning tussen vraag en aanbod, waarbij zoveel mogelijk huishoudens in de gewenste woning kunnen wonen, passend bij hun leefstijl, huishoudenssamenstelling en inkomen. Zes spelregels om gericht mee te bewegen geven we u mee:

Spelregel	Toelichting
1. Gebruik marktspanning als leidraad in uw adaptieve programmering	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kom tot marktstructurering. Het gaat dan om het beïnvloeden van de planologisch-juridische, financiële en organisatorische kaders waarbinnen u als gemeente opereert, en waarmee u het speelveld voor private (markt)partijen (particuliere woningeigenaren, woningcorporaties, ontwikkelaars, bouwers et cetera) afbakent.</li> <li>• Door in uw adaptieve programmering deze kaders aan te passen al naar gelang de marktontwikkelingen en verwachtingen, houdt u als gemeente onder alle marktomstandigheden de marktspanning op niveau. Hierdoor kunnen mogelijke toekomstige effecten als gevolg van bijvoorbeeld een verandering in de studentenpopulatie, de omvang van binnenlandse en buitenlandse migratie en economische conjunctuur zoveel mogelijk worden meegenomen in de programmering.</li> </ul>
2. Werk met no-regret acties en adaptieve 'speelruimte' in de programmering	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wanneer ontwikkelingen zich voordoen, die resulteren in de noodzaak om over te (moeten) stappen op een ander scenario, is het essentieel dat uw woningbouwprogrammering (grotendeels) overeind blijft.</li> <li>• 80% programma voor woningbehoefte uit scenario's. Zet daarom zo'n 80% van de gemeentelijke woningbouwprogrammering in voor plannen die kwalitatief gezien aansluiten bij alle scenario's. Uit de analyses blijkt dat het dan in ieder geval gaat om sociale huur appartementen (met lift) en/of nultredenwoningen en grondgebonden koopwoningen in alle prijssegmenten tot circa € 355.000.</li> <li>• <b>20% flexibele 'speelruimte' in programmering.</b> De overige 20% van uw programmering kan de gemeente dan zien als flexibele 'speelruimte'. De gemeente kan hierin bijvoorbeeld plannen toevoegen die slechts in enkele scenario's voorkomen (zoals duurdere grondgebonden koopwoningen), plannen voor specifieke doelgroepen (zoals starters, expats) of onderscheidende concepten (zoals tiny houses, knarrenhofjes of friends-concepten). Voorwaarde hierbij is wel dat het grootste deel van de woningbouwprogrammering voorziet in woningen waaraan op langere termijn in alle scenario's behoefte bestaat.</li> </ul>
3. Hanteer huishoudensontwikkeling en migratie en leegstand als belangrijkste kantelpunten om over te stappen op alternatief scenario	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Houd focus op kantelpunten bij ambitie scenario als uitgangspunt.</b> Wanneer u als gemeente uitgaat van het ambitie scenario, adviseren wij u om huishoudensontwikkeling, migratie, werkgelegenheid en leegstand op de woningmarkt te hanteren als belangrijkste kantelpunten. Wanneer een of meerdere kantelpunten bereikt worden, is het belangrijk om hierover met betrokken woningmarktpartners in gesprek te gaan. Mogelijk heeft het optreden van de (combinatie van) kantelpunten gevolgen voor de woningmarkt en programmering in Enschede.</li> <li>• <b>Monitor ontwikkelingen structureel.</b> Monitor in ieder geval de volgende ontwikkelingen structureel te monitoren: Huishoudensontwikkeling (kwantitatief); ontwikkeling van gezinnen; migratie; leegstand woningmarkt; verhuisgedrag en woonvoorkeuren in de sociale voorraad.</li> </ul>
4. Zet in op kwalitatief goede plannen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Scherp plancapaciteit aan.</b> Een aantrekkelijk stedelijk woonmilieu kan positieve effecten hebben op Enschede als woonstad in zijn geheel. In de praktijk zult u als gemeente soms moeten inzetten op herprogrammering van een deel van de plancapaciteit, of doorzetten van de wenselijke kwalitatieve planvoorraad zodat uw woningmarkt met de nieuwbouw als</li> </ul>

	<p>geheel in balans blijft. Zo programmeert de gemeente ten faveure van plannen die de woningmarkt optimaal versterken.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Kijk breder dan de grondexploitatie.</b> Het is onder de huidige marktomstandigheden mogelijk nodig om verder te kijken dan de grondexploitatie van plannen. Dit heeft verschillende componenten. Allereerst gaat het er om niet alleen vanuit een financieel rendement van de grondexploitatie naar investeringsbeslissingen te kijken, maar ook vanuit andere kasstromen die zichtbaar zijn.</li> </ul>
<p>5. Zet in op meer flexibiliteit en doorstroming in uw woningvoorraad</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Overweeg flexibele woningen op braakliggende ontwikkellocaties.</b> Flexibele woningen kunnen voorzien in korte termijn tekorten zonder uw woningmarkt op lange termijn te 'verzwaren'. De roep om flexibele concepten die in de acute woningvraag kunnen voorzien neemt toe. Een concept van verplaatsbare woningen, dat braakliggende ontwikkellocaties tijdelijk optimaal benut, biedt mogelijk soelaas om in Enschede de druk in de woningmarkt te verlagen en acut woningzoekenden te huisvesten.</li> <li>• <b>Overweeg tijdelijke contracten.</b> Gezien de samenstelling van de huishoudens in Enschede raden we aan te overwegen de doorstroming op uw woningmarkt te bevorderen door samen met corporaties te verkennen wat de meerwaarde van tijdelijke huurcontracten is voor de doorstroming in de woningmarkt. Tijdelijke verhuur van woningen is een potentiële oplossing voor een aantal problemen in uw woningportefeuille, zoals: (potentieel) financieel scheefwonen, kwalitatieve mismatch van vraag en aanbod en beperkte beschikbaarheid van woningen.</li> <li>• <b>Bouw voor de doorstroming.</b> Als gemeente heeft u te maken met tekort aan doorstroming waardoor u de bestaande woningvoorraad niet optimaal benut. Het is daarom belangrijk woningen toe te voegen die aanzetten tot verhuis-bewegingen. Uitgangspunt daarbij is dat afhankelijk van het type woning de nieuwbouw aanzet tot kortere of langere verhuisketens.</li> </ul>
<p>6. Adaptief programmeren betekent ook: een andere werkwijze</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Enschede loopt landelijk voorop met adaptief programmeren.</b> In Enschede beschikt u al over een goede procesarchitectuur voor adaptief programmeren. U werkt nauw samen met onder andere de woningcorporaties en overlegt periodiek over alle data die verschillende partijen genereren. Denkbaar is de bestaande structuren periodiek uit te breiden met ontwikkelaars, beleggers en makelaars, om gezamenlijk te bespreken om wat voor aanscherpingen de programmering vraagt (op basis van de monitoring en kantelpunten).</li> <li>• <b>Monitoren van vraag en aanbod.</b> Bij adaptief programmeren, hoort in de eerste plaats een lichte en gerichte monitorsystematiek. Dit heeft betrekking op de vraagkant als de aanbodkant van de woningmarkt. We raden aan de resultaten van de monitor te verbinden met de programmering en instrumentarium dat u heeft.</li> </ul>

# Inhoudsopgave

<b>Managementsamenvatting</b>	<b>2</b>
<b>1 Inleiding</b>	<b>8</b>
1.1 Uw situatie.....	8
1.2 Te beantwoorden vragen .....	8
1.3 Leeswijzer .....	8
<b>2 Conclusies en aanbevelingen</b>	<b>9</b>
2.1 Kwantitatieve woningvraag: 3.520 woningen in het basisscenario tot 9.300 woningen in het ambitie scenario aankomende tien jaar.....	9
2.2 Kwalitatieve woningvraag: meer woningen nodig in vrijwel alle segmenten .....	9
2.3 Planaanbod: circa 1.680 woningen in planologisch harde plannen en 3.840 woningen in zachte plannen .....	11
<b>3 Woningvraag</b>	<b>13</b>
3.1 Alle prognoses gaan komende tien jaar uit van huishoudensgroei .....	13
3.2 Nieuwe inzichten vragen om actuele scenario's .....	15
3.3 Over de gehele linie behoefte aan meer grondgebonden woningen tot 2033 .....	17
3.4 Vraag naar regulier grondgebonden- en nultredenwoningen in alle segmenten .....	19
<b>4 Planaanbod</b>	<b>21</b>
4.1 Toevoeging van circa 1.680 woningen in harde plannen en 3.840 in zachte plannen .....	21
4.2 Circa 780 grondgebonden woningen en 1.145 appartementen in harde plannen .....	22
4.3 Zwaartepunt van harde en zachte plannen ligt op koop en sociale huur .....	22
4.4 Nadruk plannen: grondgebonden koop en sociale huur appartementen/nultreden.....	23
<b>5 Vraag-aanbod confrontatie</b>	<b>25</b>
5.1 Plannen voor koop redelijk in balans, voor ambitiescenario meer nodig in bijna alle segmenten.....	25
<b>6 Verdieping middeninkomens</b>	<b>29</b>
6.1 Aandacht voor middeninkomens in de gouden driehoek .....	29
6.2 Woonsituatie middeninkomens: doorstroming gewenst om mismatch tussen huidige en gewenste woonsituatie te verminderen .....	30

6.3	Marktsituatie Enschede: aanbod koopwoningen in middensegment neemt af, grondgebonden middensegment beperkt beschikbaar .....	33
6.4	Beperkte financierbaarheid koopwoningen vooral probleem voor starters .....	36
<b>7</b>	<b>Spelregels adaptief programmeren</b>	<b>38</b>
7.1	Gebruik marktspanning als leidraad in uw adaptieve programmering .....	38
7.2	Werk met no-regret acties en adaptieve 'speelruimte' in de programmering .....	38
7.3	Hanteer huishoudensontwikkeling en migratie en leegstand als belangrijkste kantelpunten om over te stappen op alternatief scenario.....	39
7.4	Zet in op kwalitatief goede plannen .....	40
7.5	Zet in op meer flexibiliteit en doorstroming in uw woningvoorraad.....	41
7.6	Adaptief programmeren betekent ook: een andere werkwijze .....	43
	<b>Bijlage A: Begrippenlijst</b>	<b>46</b>
	<b>Bijlage B: Demografische ontwikkelingen</b>	<b>47</b>

# 1 Inleiding

## 1.1 Uw situatie

De gemeente Enschede streeft samen met ketenpartners naar een goede wisselwerking op de woningmarkt tussen sociale huur, middenhuur en (betaalbare) koop. Veel voorwaarden heeft u hiervoor al geregeld, of bent u druk mee. Dit onder andere vanuit de werkgroep adaptief programmeren, waaraan de gemeente en woningcorporaties deelnemen. In Enschede is er al een gezamenlijke visie op adaptief programmeren en zijn er verschillende afwegingskaders en monitoringssystemen (in ontwikkeling). Vergeleken met andere gemeenten in Nederland is Enschede hierin een koploper.

Om de aanpak nog een stap verder te brengen, is meer grip op (keuzes voor) adaptief programmeren binnen de Gouden Driehoek gewenst. Gericht kunnen meebewegen met de woningbehoefte in Enschede is daarmee het doel, rekening houdend met de ambitie om 9.300 woningen te bouwen in de komende tien jaar. Daarom is een actualisatie van het eerdere woningbehoefteonderzoek uit 2021 op basis van de meest recente bronnen nodig. Net als inzicht in de spelregels en kantelpunten voor adaptief programmeren.

## 1.2 Te beantwoorden vragen

In dit rapport gaan we in op uw vragen:

- Wat is de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte – type, eigendom, prijzen, woonmilieus, doelgroepen – in Enschede voor de komende tien jaar?
- Hoe verhoudt deze behoefte zich tot bestaande plannen, zowel kwantitatief als kwalitatief? Aan welke plannen heeft u behoefte, en in welke segmenten heeft u wellicht teveel plannen?
- Hoe werkt de doorstroming in Enschede precies: waar loopt het vast en wat kunt u daaraan doen?
- Welke productmarktcombinaties (PMC's) zijn verstandig om toe te voegen vanuit het oogpunt van doorstroming binnen de Gouden Driehoek?
- Welke spelregels en kantelpunten zijn passend om adaptief te kunnen programmeren in Enschede?

## 1.3 Leeswijzer

Onze conclusies en adviezen ten aanzien van de woonbehoefte leest u hierna in hoofdstuk 2. Vervolgens behandelen we in hoofdstuk 3 de kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag over de periode 2023 tot 2033. In hoofdstuk 4 staat het planaanbod centraal, gebaseerd op de planlijsten van de gemeente en woningcorporaties (november 2022). In hoofdstuk 6 confronteren we de vraag en het aanbod. Tot slot geven we in hoofdstuk 6 suggesties voor invulling aan de spelregels voor adaptief programmeren.





# 2 Conclusies en aanbevelingen

## 2.1 Kwantitatieve woningvraag: 3.520 woningen in het basisscenario tot 9.300 woningen in het ambitie scenario aankomende tien jaar.

De huishoudensprognose van CBS (2022) gaat voor de gemeente Enschede uit van een toename van circa 2.655 reguliere huishoudens tussen 2023 en 2033. We gaan ervan uit dat er één huishouden in één woning woont. Studentenwoningen en intramurale zorgwoningen worden niet meegenomen in de kwantitatieve woningvraag.<sup>4</sup> Omdat de CBS-prognose onvoldoende rekening houdt met het huidige woningtekort en de woonambitie van de gemeente zijn er twee scenario's ontwikkeld. Het eerste scenario, het basisscenario, houdt rekening met de CBS prognose (2022) en gaat ervan uit dat het woningtekort wordt ingelopen ten behoeve van een gezonde woningmarkt. In Enschede staat namelijk 1,9% van de woningen leeg (op basis van LV WOZ methode uit de leegstandsmonitor van het CBS), dit is minder dan de maximale 3%. Voor het basisscenario komt de kwantitatieve woningvraag komt daarmee op 3.520 woningen voor de periode 2023 tot 2033. Het tweede scenario, het ambitie scenario, borduurt hierop voort. Daarnaast houdt het ook rekening met de ambitie van de gemeente. Daarmee komt de woningvraag vanuit het ambitie scenario op netto 9.300 woningen tot 2033.<sup>5</sup>

## 2.2 Kwalitatieve woningvraag: meer woningen nodig in vrijwel alle segmenten

In de komende tien jaar ontstaat een kwalitatieve behoefte naar vrijwel alle segmenten (eigendom en woningtype). Vanuit woonvoorkeuren vooral een vraag naar grondgebonden woningen (zie figuur op de volgende pagina). Deze vraag komt met name voort uit jongere huishoudens die nu nog in een sociaal huurappartement wonen en graag de stap naar een grondgebonden woning willen maken. Dit hangt dan ook direct samen met het overschot dat we zien in de sociale huurappartementen vanuit het verhuisgedrag. Vaak is een koopwoning voor hen (nog) niet betaalbaar. Drie belangrijke kanttekeningen hierbij:

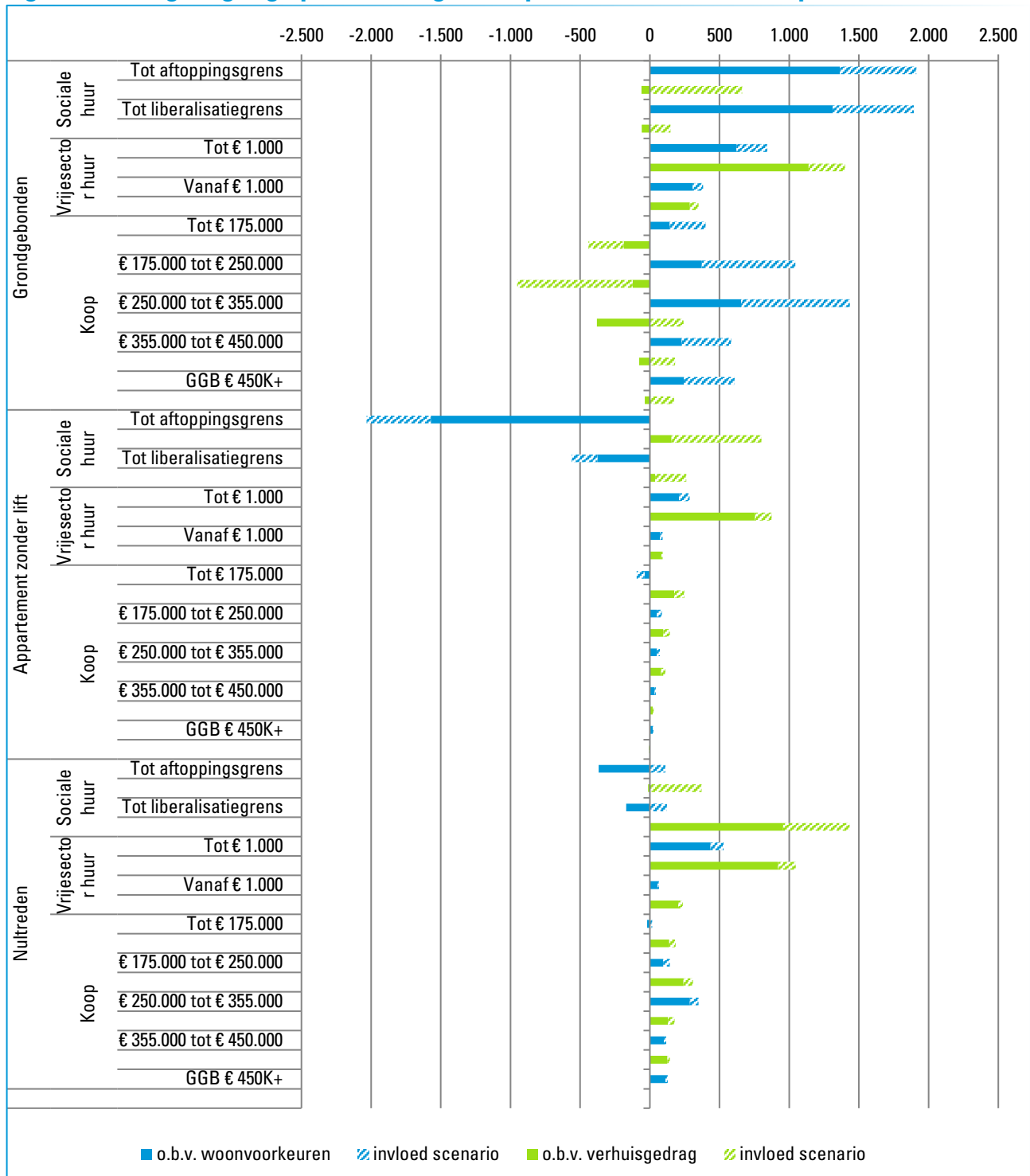
- Het 'overschot' aan sociale huurappartementen betekent niet dat deze woningen nu al leeg staan. Het geeft wel aan dat hier op termijn een overschot op kan treden als huishoudens de komende jaren hun woonwensen kunnen realiseren (door nieuwbouw toe te voegen), waardoor doorstroming op gang komt. Dan zijn er in theorie meer van deze woningen dan huishoudens die hieraan behoefte hebben.
- Een belangrijke vraag hierbij is wel in hoeverre de wens naar grondgebonden sociale huurwoningen in de praktijk in te vullen is. Dit is een ruimtelijk-fysieke opgave: de fysieke ruimte is schaars en kent verschillende ruimtevragen. Het is daarom aan te raden de portefeuillestrategieën van woningbouwcorporaties tegen het licht te houden en hierop in te spelen. Indien er onvoldoende grondgebonden sociale huurwoningen gebouwd worden om deze wens in te vullen heeft dit elders in de woningvoorraad effect. Jongeren blijven langer in sociale huurappartementen wonen, waardoor het overschot hieraan niet optreedt.
- Vanuit verhuisgedrag zien we dat de druk op sociale huurappartementen op dit moment hoog is. Dit hangt samen met de druk op (koop)woningen in grondgebonden segmenten. Deze behoefte aan sociale huurappartementen is een stuk kleiner dan op basis van woonwensen kan worden verwacht. Dit komt doordat huishoudens de afgelopen jaren hun grondgebonden wensen beperkt hebben gerealiseerd.

<sup>4</sup> Dit omdat zorgwoningen doorgaans een maatschappelijke bestemming kennen en de gemeente voor studentwoningen de separate prognose en programmering hanteert door Kences.

<sup>5</sup> De woningvraag staat los van (kwalitatieve) vernieuwingsopgaven in de bestaande voorraad – zoals transformatie of sloop-nieuwbouw – waarbij het aantal woningen gelijk blijft.

Gezien de druk op de markt is het niet noodzakelijk plannen voor sociale huurappartementen te stoppen. Wel raden we aan voorzichtig om te gaan met het toevoegen van niet-levensloopgeschikte appartementen, deze kunnen op termijn incurant worden (met het oog op vergrijzing en ontgroening). Of overweeg hier alleen op in te zetten als dit bijvoorbeeld bijdraagt aan betaalbaarheid, zodat woningen bereikbaar zijn voor starters of alleenstaanden. U kunt ook overwegen om de beperkte vraag naar appartementen zonder lift in te vullen met meer nultredenwoningen, waar een grote behoefte aan bestaat.

**Figuur 1: Woningvraag uitgesplitst naar uitgebreide product marktcombinaties, periode 2023-2032**



Bron: CBS (2022), WoON2015, WoON2018 & WoON2021. Bewerking Stec Groep (2023).

### 2.3 Planaanbod: circa 1.680 woningen in planologisch harde plannen en 3.840 woningen in zachte plannen

De gemeente Enschede heeft circa 1.680 woningen in planologisch harde plannen en circa 3.840 woningen in zachte plannen. Dit betreft de netto opgave, dus toevoeging nieuwbouw minus sloop van bestaande woningen. In totaal zijn er plannen in de gemeente voor circa 5.525 woningen, waarbij zachte plannen vaker gepaard gaan met transformatie (sloop-nieuwbouw). Studentenwoningen en intramurale zorgwoningen zijn niet meegenomen in het planaanbod.

Belangrijke aandachtspunten in de programmering (op basis van beschikbare informatie over de segmentatie van de harde en zachte plannen:

- We signaleren dat er behoefte is aan meer betaalbare woningen. Dit geldt zowel voor de koopmarkt, als voor de huurmarkt. Voor de huurmarkt is er nog aanvullende behoefte voor het middensegment van de huurmarkt (met een huur tot €1.000 per maand) en behoefte aan sociale woningen.
- Speciale aandacht vraagt het hoe om te gaan met de behoefte aan sociale huurwoningen in een grondgebonden segment. We signaleren in de eerste plaats het belang van doorstroming in de woningmarkt van sociale eengezinswoningen naar nultredenwoningen (op aantrekkelijke locaties nabij voorzieningen) zodat de bestaande voorraad in het grondgebonden segment optimaal benut wordt voor de doelgroep. Zo stimuleer je de doorstroming van oudere huishoudens in het sociale segment. Gemeente en woningcorporaties kunnen naast inzetten op het toevoegen van deze woningen ook bewoners ondersteunen met verhuiscoaches en doorstroommakelaars en dergelijke. Daarnaast is het belangrijk rekening te houden met de situatie dat het in toenemende mate moeilijk is om in een stedelijke omgeving grondgebonden sociale woningen te realiseren. Een mogelijkheid om daar mee om te gaan is in te zetten op gestapelde woningen die tegelijkertijd voldoen aan de huisvestingswensen en -eisen van huishoudens met een grondgebonden woonwens. Dit woningtype duiden we aan met de term: hybride woning. Verderop in dit WBO lichten we dit woningtype verder toe. Een belangrijk voordeel van dit segment is dat hierdoor een hogere dichtheid gerealiseerd kan worden dan met alleen grondgebonden woningen.
- Aandachtspunt in de ontwikkeling van middenhuurwoningen is dat de voorgenomen huurprijnsregulering op landelijk niveau nog niet definitief is. De verwachting is echter dat er sprake is van het doortrekken van het puntenstelsel dat ook geldt voor middenhuurwoningen (het zogenaamde WWS-puntenstelsel. Denkbaar is echter dat het puntenstelsel op onderdeel aangepast kan worden. Ook is nog geen definitieve keuze gemaakt over het maximale aantal WWS-punten waarvoor het stelsel gaat gelden. Besluitvorming hierover staat in 2023 op de rol. Verwacht wordt dat er meer balans ontstaat tussen wat een huurder betaalt en wat een huurder ervoor terug krijgt. Zo wordt het aantrekkelijker voor mensen om te huren (meer waar voor je geld). Ook wordt het voor institutionele beleggers duidelijker wat ze moeten aanbieden. Dit brengt stabiliteit. Een deel van de (particuliere) beleggers zien de vrije sector huur als een model voor winstmaximalisatie. De verwachting is dat deze partijen afgeschrikt worden door de beoogde regulering rondom het middenhuursegment. In de doorstroommodellen is het effect van de regulering nog niet opgenomen gezien de onzekerheid. Maar gezien de bovenstaande overwegingen verwachten we dat (midden)huur eerder gezien kan worden als alternatief voor koop dan nu het geval is binnen de woonvoorkeuren<sup>6</sup>.
- Speciale aandacht vragen we voor de behoefte aan appartementen zonder lift. Dit is een kwetsbaar woningsegment, dat naar de toekomst toe mogelijk minder aansluit bij de huisvestingswensen en -eisen van inwoners. Het kan wat dat betreft belangrijk zijn hier rekening mee te houden in uw verduurzamingstrategie. Hoe deze woningen toekomstbestendig te houden? We signaleren dat het optoppen van woningen (en daarmee een lift toe te voegen aan de woningen) wanneer woningen

<sup>6</sup> Zie ook: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/11/01/stec-groep-rapport-regulering-middenhuur>. En zie: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2021/09/01/verkenning-beleidsopties-voor-huurprijnsregulering-van-de-vrijesectorhuur>

aan renovatie en/of verduurzaming toe zijn een interessante ingreep kan zijn om zo verschillende opgaven met elkaar te combineren. Daarnaast is dit een woningsegment dat zich bijvoorbeeld leent om mobiele doelgroepen zoals studenten en (door)starters te huisvesten.

- Het is belangrijk de daadwerkelijke ontwikkeling van de huishoudens in Enschede goed te monitoren. Temeer daar met name op het vlak van de ontwikkeling van gezinnen (en daarmee de druk op gezinswoningen) in de prognoses uiteen loopt. In de CBS-prognose die het best aansluit bij de huishoudensontwikkeling van de afgelopen jaren, en bij de ambities van gemeente Enschede is een aanhoudende groei van het aantal gezinnen voorzien, terwijl in de primosprognose dit niet het geval is. Een en ander hangt samen met de invloed van migratie op de Enschedese woningmarkt. Waar natuurlijke bevolkingsgroei (geboorte en sterfte) over het algemeen heel goed te voorspellen is, kan de binnenlandse en buitenlandse migratie van en naar Enschede in de praktijk wispelturiger zijn. Dit kan invloed hebben om de woonbehoefte naar bijvoorbeeld gezinswoningen, en ook in de segmentatie naar prijssegmenten in de woningen. Om deze reden is het belangrijk dit goed te monitoren, zie ook hoofdstuk 6.

# 3 Woningvraag

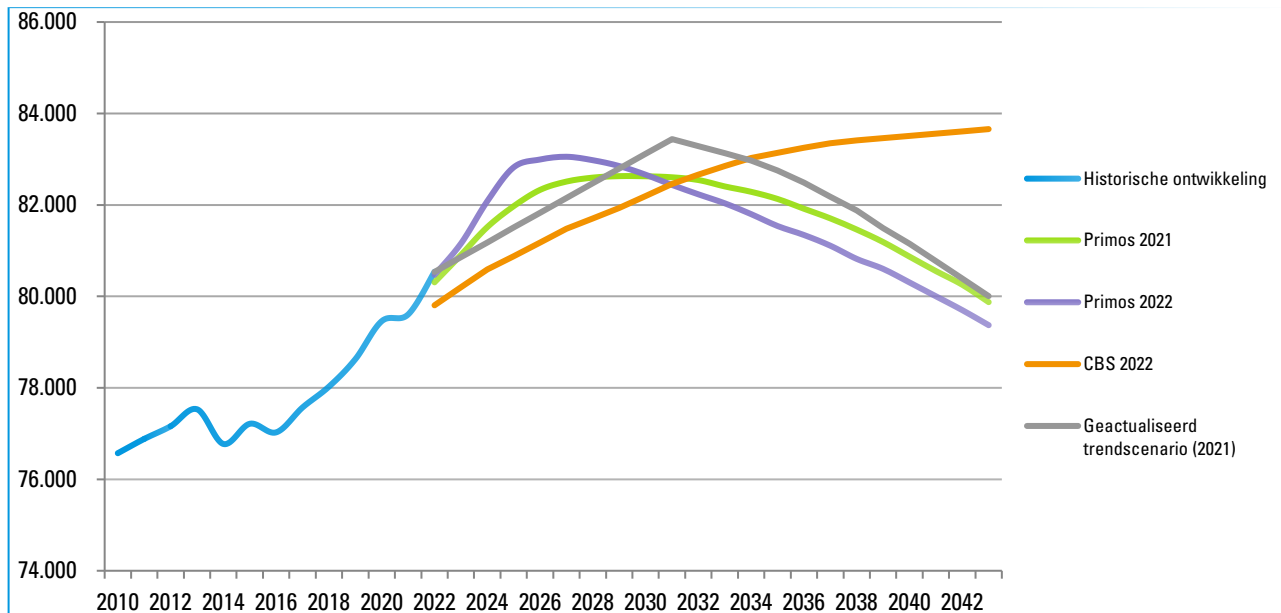
## 3.1 Alle prognoses gaan komende tien jaar uit van huishoudensgroei

Om te komen tot een toekomstige woningbehoefte voor Enschede voeren we als basis een demografische analyse uit. Dit omdat de behoefte aan woningen sterk beïnvloed wordt door de ontwikkeling van het aantal huishoudens. In deze paragraaf vergelijken we de meest recente huishoudensprognoses voor de gemeente Enschede met het geactualiseerde trendscenario (uit het woningbehoefteonderzoek 2021) en de historische ontwikkeling (volgens het CBS). In bijlage B geven we een verdieping op de historische demografische ontwikkelingen in de gemeente Enschede vanuit natuurlijke aanwas en migratiestromen.

### Alleen CBS-prognose verwacht na 2030 een huishoudensgroei

Alle actuele prognoses en scenario's gaan uit van een huishoudensgroei op de korte termijn, zie onderstaand figuur. Het geactualiseerde trendscenario gaat uit van een woningbehoefte van 3.225 woningen in de periode 2021 tot 2031. Dit volgt uit het adviesrapport dat we in 2021 voor de gemeente Enschede opstelden (zie kader hieronder). Na het vorige onderzoek zijn nieuwe prognoses beschikbaar gekomen, waaronder Primos 2021, Primos 2022 en CBS 2022. In onderstaand figuur zijn deze prognose zichtbaar. Wat opvalt is dat alle prognoses op korte termijn uitgaan van groei. Na circa 2030 is er echter een omslag te zien in de Primos prognoses en daalt het aantal huishoudens. De CBS-prognose vormt hierop een uitzondering, omdat deze ook na 2030 nog een huishoudensgroei verwacht.

**Figuur 2: Geactualiseerd trendscenario (WBO 2021) en huishoudensprognoses gemeente Enschede**



Bron: CBS (2022), ABF (2021, 2022). Bewerking Stec Groep (2023).

### HUIDIG WOONBELEID GAAT UIT VAN BEHOEFTE AAN 3.225 WONINGEN IN DE PERIODE 2021 TOT 2031

Het woonbeleid en de woningbouwprogrammering van de gemeente Enschede gaan uit van een behoefte aan 3.225 woningen tussen 2021 en 2031 op basis van het trendscenario. Dit trendscenario volgt uit het vorige woningbehoefteonderzoek (2021). Het is gebaseerd op de verwachte huishoudensgroei uit de Primos-prognose van 2020. Het houdt ook rekening met andere bouwstenen, namelijk: 1) inlopen woningtekort, 2) actuele migratiecijfers en 3) de ambitie om jongere huishoudens te behouden. Destijds is benadrukt dat behalen van dit scenario nadrukkelijk om inzet vraagt op het aantrekken en behouden van huishoudens die anders vertrekken uit de stad zoals afgestudeerden en talenten (midden/hoge inkomens).

### Huishoudensgroei tot 2033: Primos2022 verwacht zo'n +880 en CBS2022 +2.655

De CBS-prognose laat de sterkste huishoudensgroei zien (+2.655) in de periode 2023 tot 2033.<sup>7</sup> Na 2033 zet deze huishoudensgroei volgens het CBS in de gemeente Enschede verder door (zie tabel hieronder). Deze ontwikkeling is, zoals eerder genoemd, tegengesteld aan de verwachtingen van de Primos prognoses voor de periode 2033-2043. De huishoudensdaling (-2.665) geraamd in Primos (2022) staat dus haaks op de huishoudens groei (+805) geraamd in de CBS-prognose. We merken echter op dat prognoses voor de lange termijn sterker omgeven zijn door onzekerheden, monitor daarom hoe deze zich ontwikkelen.

**Tabel 1: Geactualiseerd trendscenario en huishoudensprognoses gemeente Enschede 2023-2043**

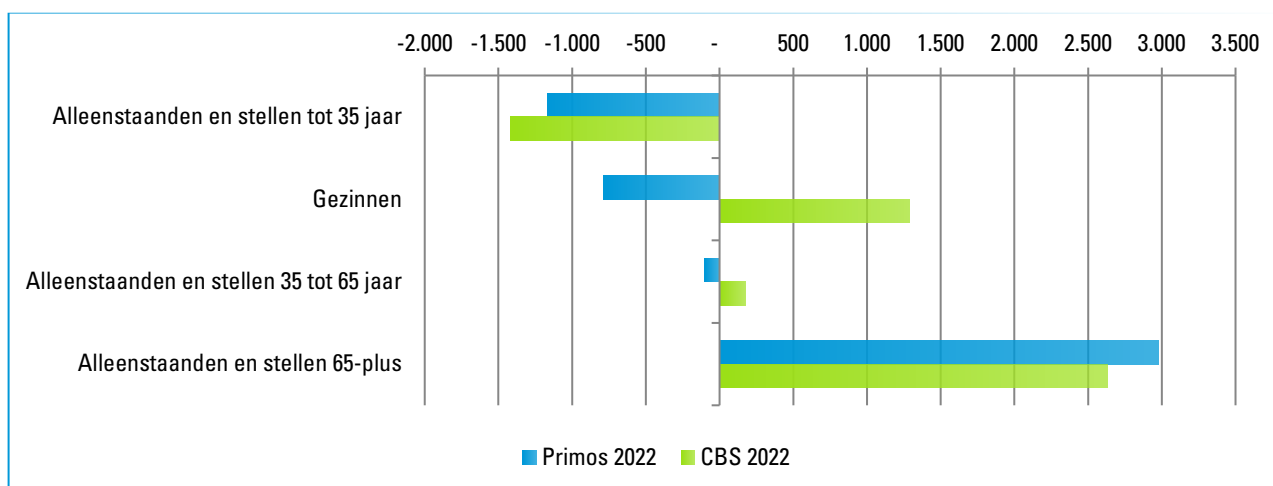
Prognose	Stand huishoudens 2023	Stand huishoudens 2033	Ontwikkeling 2023-2033	Stand huishoudens 2043	Ontwikkeling 2033-2043
Primos 2021	80.905	82.405	+1.500	79.875	-2.530
Primos 2022	81.155	82.035	+880	79.370	-2.665
CBS 2022	80.200	82.850	+2.655	83.660	+805
Geactualiseerd trendscenario	80.860	83.130	+2.270	n.v.t.*	n.v.t.*

Bron: CBS (2022), ABF (2021, 2022). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen. \*Het geactualiseerde trendscenario loopt tot 2031. Voor de periode daarna is in het WBO uit 2021 aangenomen dat de ontwikkeling van Primos 20202 gevolgd zou worden.

### CBS2022 en Primos2022 verwachten overwegend een groeiend aantal ouderen

Wanneer we de prognoses van Primos2022 en CBS2022 per doelgroep tegen elkaar afzetten, dan zien we gelijkenissen in de verwachte groei van het aantal 65-plushuishoudens en alleenstaanden en stellen van 35 tot 65 jaar. Tot 2033 neemt de doelgroep ouderen het sterkst toe in de gemeente Enschede. Tegelijkertijd zien we een afname van het aantal alleenstaanden en stellen tot 35 jaar. Over de ontwikkeling van het aantal gezinnen verschillen CBS en Primos van elkaar. De Primos-prognose raamt namelijk een afname van circa 785 gezinnen terwijl de CBS-prognose tot 2033 een groei van circa 1.290 gezinnen voorziet. Dit verschil wordt deels verklaard door de kwantitatieve ontwikkeling volgens beide prognoses. CBS gaat überhaupt uit van een groei van zo'n 1.775 huishoudens meer tot 2033. Andere redenen voor dit verschil zijn ons niet bekend door de vertrouwelijkheid waarmee de opbouw van de prognoses gepaard gaan.

**Figuur 3: Huishoudensontwikkeling gemeente Enschede naar doelgroep, van 2023 tot 2033**



Bron: Primos (2022) en CBS (2022). Bewerking Stec Groep (2023).

<sup>7</sup> Belangrijk te benoemen is dat het startpunt van de CBS-prognose in 2022 met 79.805 huishoudens fors lager ligt dan het daadwerkelijk gemeten aantal huishoudens in de gemeente Enschede van 80.540 huishoudens.

### 3.2 Nieuwe inzichten vragen om actuele scenario's

Onderdeel van adaptief programmeren is het regelmatig monitoren van ontwikkelingen en bijsturen wanneer nodig. In deze paragraaf actualiseren we daarom de scenario's voor de woningbehoefte, op basis van nieuwe inzichten. Voor beide scenario's baseren we ons op de CBS-prognose (2022). De keuze voor deze prognose is gemaakt, omdat deze in de eerste tien jaar goed aansluit bij de lijn uit het geactualiseerde trendscenario. Hiermee wordt als het ware bevestigd dat de ingeslagen weg van twee jaar geleden nog actueel is.

Om te komen tot twee scenario's zijn vervolgens bouwstenen toegevoegd. In het eerste (beleidsarme) basisscenario is naast de behoefte vanuit huishoudensgroei ook de behoefte toegevoegd vanuit het inlopen van het huidige woningtekort. Het tweede scenario is een ambitie scenario, gericht op het behalen van de ambitie om 9.300 woningen te realiseren de aankomende tien jaar. Zie onderstaande tabel.

**Tabel 2: Schematische opbouw van de scenario's**

	CBS-prognose 2022	Inlopen van het woningtekort	Ambitie: realisatie 9.300 woningen tot 2030
Scenario 1: basis	X	X	
Scenario 2: ambitie	X	X	X

Bron: Stec Groep, 2023.

#### KANTTEKENINGEN BIJ CBS-PROGNOSE ALS ONDERLEGGER

De gemeente Enschede heeft aangegeven de CBS-prognose (2022) als onderlegger te gebruiken voor bepalen van de woningbehoefte. Hierbij plaatsen we drie kanttekeningen:

1. Allereerst zijn alle prognoses gebaseerd op verwachtingen en aannames voor de toekomst. Ze vormen hiermee geen 'voorspelling' van de toekomst, maar een potentiële 'voorstelling'. Aan de hand van scenario's proberen we – met de kennis en ontwikkelingen van nu – zo dicht mogelijk bij een 'voorspelling' te komen en richtinggevende uitspraken te doen. De praktijk wijst echter uit dat prognoses (buitenlandse) migratie onderschatten en beperkt rekening (kunnen) houden met crisissen. Ook zijn prognoses vaak beleidsarm ingestoken. Dit vraagt om flexibiliteit: adaptief programmeren (monitoring) draagt eraan bij om tijdig bij te kunnen sturen en voor te bereiden om van een oorspronkelijk plan af te wijken.
2. Specifiek over de CBS-prognose: het CBS maakt in de prognose geen onderscheid tussen samenwonenden met of zonder kinderen. Om toch uitspraken te kunnen doen over stellen zonder kinderen of gezinnen, benutten we voor dit onderscheid de doelgroepen-verdeling van Primos2022 (de relatieve aandelen confronteren we met de absolute ontwikkeling van het CBS).
3. Ten opzichte van de gebruikte Primos-prognose in het vorige WBO, gaat het CBS anders om met migratie. CBS geeft namelijk geen saldo aan per gemeente zoals Primos, maar een verdeling van landelijke stromen. Daardoor is het niet mogelijk migratie in een apart scenario te verwerken.

#### Basisscenario: woningbehoefte van 3.520 op basis van CBS-prognose plus inlopen woningtekort

De totale woningbehoefte in het basisscenario komt uit op circa 3.520 woningen tot en met 2032. Deze behoefte bestaat uit de woningvraag volgend uit de CBS-prognose plus het inlopen van het woningtekort. In de periode 2023 tot en met 2032 neemt het aantal huishoudens met circa 2.675 toe. Daarnaast wordt een extra woningvraag verwacht van 850 woningen als het woningtekort wordt ingelopen. Hieronder lichten we de berekening van het woningtekort toe.

In Enschede staat 1,9% van de woningen leeg, dit is minder dan de maximale 3%. Om de woningmarkt goed te laten functioneren is een bepaald percentage leegstand nodig, zodat huishoudens kunnen verhuizen. Dit noemen we frictieleeuwigstand. Voor een gezonde woningmarkt ligt deze frictieleeuwigstand tussen

de 2 tot 3%. Minder leegstand leidt tot beperkte verhuisdynamiek en doorstroming, meer leegstand kan leiden tot ongewenste effecten en (op termijn) waardedaling<sup>8</sup>.

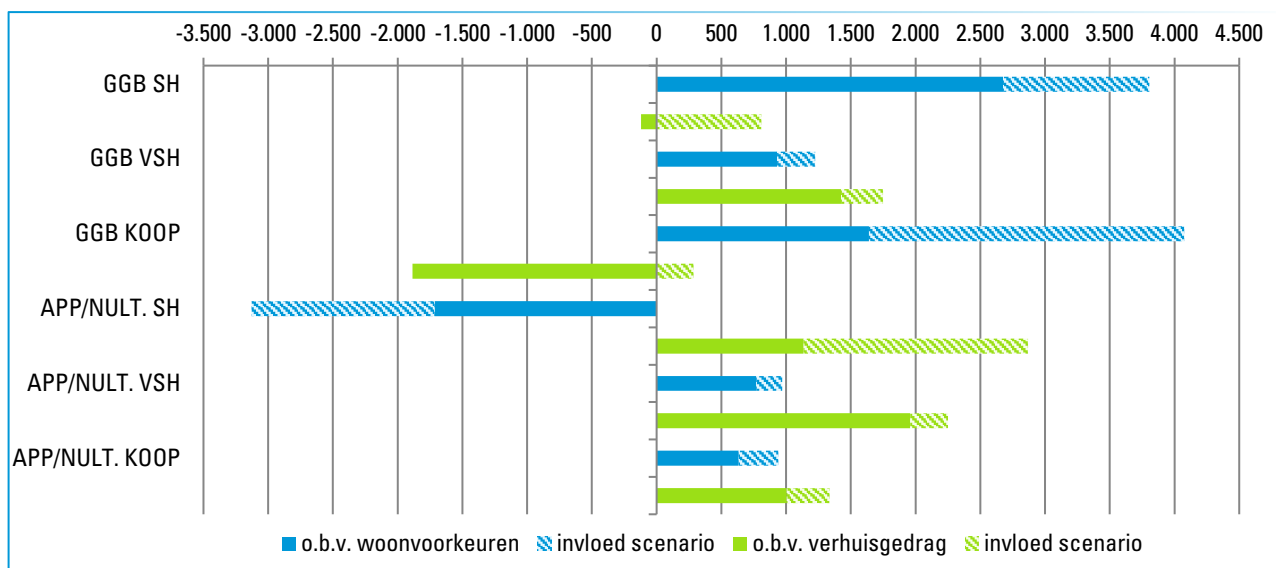
In de gemeente Enschede zijn 75.200 woningen in 2021. Hiervan mogen 1.500 (2%) tot 2.250 (3%) woningen leegstaan. De huidige leegstand in de gemeente bedraagt 1.400 woningen (op basis van LV WOZ methode uit de leegstandsmonitor van het CBS).<sup>9</sup> Dit is goed voor een leegstandspercentage van 1,9% van alle woningen in de gemeente Dit betekent dat de leegstand in de gemeente in principe gezond is, maar nog met maximaal 850 woningen zou mogen toenemen.

### Ambitiescenario: gemeentelijke woningbouwambitie van 9.300 woningen in tien jaar

Het tweede scenario bouwt voort op het basisscenario<sup>10</sup>. Er wordt in dit ambitiescenario extra ingezet op het behalen van de gemeentelijke woningbouwambitie van 9.300 woningen in de komende tien jaar. Hiermee kan de gemeente Enschede doorgroeien naar 170.000 inwoners. De ambitie komt tegemoet aan (het behouden van) eigen inwoners en een toenemende instroom van mensen buiten de gemeente.

Onderstaand figuur schetst de woningbehoefte tot 2033 in de gemeente Enschede. Het toont de vraag naar elk woningtype in het basisscenario inclusief de extra vraag vanuit het ambitiescenario. De blauwe en groene balken geven dus de woningbehoefte in het basisscenario weer, vanuit respectievelijk de woonvoorkeuren en het verhuisgedrag (zie tekstkader op de volgende pagina). De gearceerde diagonale strepen geven vervolgens de toe- of afname in de behoefte weer die het ambitiescenario met zich meebrengt.

**Figuur 4: Woningbehoefte in basis- en ambitiescenario, periode 2023-2032**



Bron: CBS (2022), WoON2015, WoON2018 & WoON2021. Bewerking Stec Groep (2022).

<sup>8</sup> Als de leegstand langere tijd hoger ligt dan de frictieleegstand dan daalt de waarde van het omliggend vastgoed; gemiddeld met circa 1,5 tot 1,8% waardedaling bij elke procent extra bovenop de frictieleegstand (SEV, 2003).

<sup>9</sup> Vanaf 1 januari 2020 wordt voor de landelijke leegstandsmonitor gebruik gemaakt van een nieuwe registratie over het gebruik en eigendom van verblijfsobjecten: de LV WOZ. Met dit register kan nauwkeuriger (op één peildatum) en vollediger de eigenaar en gebruiker van objecten vastgesteld worden. Omdat gemeenten zelf de koppeling leggen is er meer aandacht voor individuele objecten zoals bijvoorbeeld vakantiewoningen of appartementencomplexen.

<sup>10</sup> De woningbehoefte in dit scenario is naar rato verdeeld over doelgroepen uit het basisscenario.



## UITLEG STEC-DOORSTROOMMODEL

Om de woningbehoefte te bepalen werken we met het Stec-doorstroommodel. Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraaggestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. De bestaande voorraad, de gewenste woonsituatie, het verhuisgedrag en demografische ontwikkelingen van verschillende doelgroepen in Enschede liggen hieraan ten grondslag. Deze doelgroepen worden ingedeeld op basis van leeftijd, huishoudenssamenstelling, inkomensklasse en leefstijl gekoppeld aan woonmilieu.

### **Door confrontatie van alle wensen en huidige woonsituaties ontstaat de kwalitatieve opgave**

Door de ontwikkeling van deze doelgroepen te combineren met hun huidige woonsituatie (wat komt er aan woningen vrij bij huishoudensdaling/doorstroming?), verhuiscapaciteit en kwalitatieve woonvoorkeuren (waar is behoefte aan bij huishoudensgroei/doorstroming?) simuleren we in het model de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen. Zo ontstaat op basis van verhuis- en woonwensen en de samenstelling van de woningvoorraad een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse kwantitatieve en kwalitatieve opgave op de woningmarkt oplevert. Een combinatie van WoOn2015, WoOn2018 en WoOn2021 ligt hieraan ten grondslag. Hiermee houden we rekening met conjunctuurschommelingen en kunnen over een langere termijn verwachtingen uitspreken over de woonvoorkeuren.

### **Ook inzicht in behoefte op basis van recent verhuisgedrag**

Het doorstroommodel is een theoretische benadering: het is een ideaalscenario op basis van verhuis- en woonwensen in uw provincie en volledige keuzevrijheid van huishoudens. De woningmarkt is op dit moment een aanbodmarkt, waardoor huishoudens in de praktijk soms ander gedrag vertonen dan op basis van hun woonwensen verwacht mag worden. Bijvoorbeeld omdat gewenst aanbod ontbreekt of niet betaalbaar is. Daarom brengen we de woningbehoefte niet alleen in beeld op basis van woonvoorkeuren (telkens **blauw** in de figuren), maar ook op basis van recent verhuisgedrag van doelgroepen (telkens **groen** in de figuren). Dit doen we op basis van de WoOn2021. Hierdoor geven we een zo actueel mogelijk beeld.

### **In de behoefte houden we rekening met betaalbaarheid van de voorraad**

Daarnaast houden we in het woningbehoefteonderzoek rekening met de betaalbaarheid van de (koop)woningvoorraad, zodat onhaalbare wensen ten aanzien van inkomens gecorrigeerd worden. Zo wordt de vraag naar koopwoningen vanuit lage en middeninkomens gedempt naar gelang de woningvoorraad in een regio duurder is. Dit resulteert erin dat huishoudens vaker aangewezen zijn op een huurwoning, omdat koopwensen niet door iedereen gerealiseerd kunnen worden.

## 3.3 Over de gehele linie behoefte aan meer grondgebonden woningen tot 2033

### **Sociale huur: behoefte aan meer grondgebonden, maar dit is sterk afhankelijk van doorstroming**

Het eerste dat opvalt bij de sociale huur is de relatief grote behoefte aan reguliere grondgebonden sociale huurwoningen vanuit woonvoorkeuren. Deze vraag komt met name voort uit jongere huishoudens die nu nog in een sociaal huurappartement wonen en graag de stap naar een grondgebonden woning willen maken. Dit hangt dan ook direct samen met het overschot dat we zien in de sociale huurappartementen. Vaak is een koopwoning voor hen (nog) niet betaalbaar.

Drie belangrijke kanttekeningen hierbij:

- Het 'overschot' aan sociale huurappartementen betekent niet dat deze woningen nu al leeg staan. Het geeft wel aan dat hier op termijn een overschot op kan treden als huishoudens de komende jaren hun woonwensen kunnen realiseren (door nieuwbouw toe te voegen), waardoor doorstroming op gang komt. Dan zijn er in theorie meer van deze woningen dan huishoudens die hieraan behoefte hebben.
- Een belangrijke vraag hierbij is wel in hoeverre de wens naar grondgebonden sociale huurwoningen in de praktijk in te vullen is. Dit is een ruimtelijk-fysieke opgave: de fysieke ruimte is schaars en kent verschillende ruimtevragen. Het is daarom aan te raden de portefeuillestrategieën van

woningbouwcorporaties tegen het licht te houden en hierop in te spelen. Indien er onvoldoende grondgebonden sociale huurwoningen gebouwd worden om deze wens in te vullen heeft dit elders in de woningvoorraad effect. Jongeren blijven langer in sociale huurappartementen wonen, waardoor het overschot hieraan niet optreedt.

- Vanuit verhuisgedrag zien we dat de druk op sociale huurappartementen op dit moment hoog is. Dit hangt samen met de druk op (koop)woningen in grondgebonden segmenten. Deze behoefte aan sociale huurappartementen is een stuk kleiner dan op basis van woonwensen kan worden verwacht. Dit komt doordat huishoudens de afgelopen jaren hun grondgebonden wensen beperkt hebben gerealiseerd.

Het 'overschot' aan sociale huurappartementen wordt dus vooral door de jongere doelgroepen veroorzaakt. Tegelijkertijd zijn er ook oudere die juist naar een sociale huurappartement/nultredenwoning willen verhuizen. Deze behoefte is nu nog niet terug te zien in onderstaande figuren, omdat deze wegvalt in de ontwikkeling veroorzaakt door jongeren. Ook is er nog geen onderscheid tussen levensloopgeschikte appartementen en niet-levensloopgeschikte appartementen. In de verdieping die we uitvoeren in paragraaf 3.4 maken we onderscheid tussen appartementen zonder lift en appartementen met lift of grondgebonden nultredenwoningen. Hierdoor is meer zicht op de kwalitatieve opgave voor dit segment.

#### **Vrijesectorhuur: behoefte aan grondgebonden woningen en appartementen**

Voor de vrijesectorhuur is er een woningbehoefte voor grondgebonden woningen en appartementen tot 2033. Dit is zichtbaar bij zowel de woonvoorkeuren als recent verhuisgedrag. Wel zien we een grotere behoefte vanuit het verhuisgedrag in de vrije sector huur, vooral bij appartementen/nultredenwoningen. De druk die bestaat op het betaalbare grondgebonden segment (zie hierboven beschreven) maakt dat jongere doelgroepen ook een verhuisbeweging kunnen maken naar de goedkopere vrije sector huurwoningen. In paragraaf 3.4 gaan we daar dieper op in.

#### **Koop: vraag naar meer grondgebonden en nultredenwoningen**

Voor het reguliere grondgebonden koopsegment is er aankomende jaren een behoefte te zien in de woonwensen. Het verhuisgedrag laat dit niet zien. Dit komt met name door de hoge geraamde vraag vanuit de woonwensen. Zoals eerder genoemd verwacht de CBS-prognose dat het aantal gezinnen aankomende jaren aanzienlijk zal toenemen. Hun woonwens is over het algemeen een grondgebonden (koop)woning. Een andere ontwikkeling, te zien bij de vraag naar nultredenwoningen en appartementen in de koop, zijn de veranderende woonwensen van de ouder wordende doelgroepen. Deze doelgroep zal vaker de voorkeur geven aan een levensloopbestendige woning, zoals een appartement of grondgebonden nultredenwoning. Hierdoor ontstaat tegelijkertijd ook een behoefte aan nultredenwoningen (zie paragraaf 3.4). Als deze woningen gerealiseerd worden, dan kunnen huishoudens met een grondgebonden koopwens terecht in de bestaande woningvoorraad.

### 3.4 Vraag naar regulier grondgebonden- en nultredenwoningen in alle segmenten

We splitsen de woningbehoefte uit de voorgaande paragraaf hier verder uit naar drie woningtypen: regulier grondgebonden, appartementen zonder lift en nultredenwoningen (dit zijn appartement met lift of grondgebonden nultredenwoning). We lichten de behoefte per segment toe.

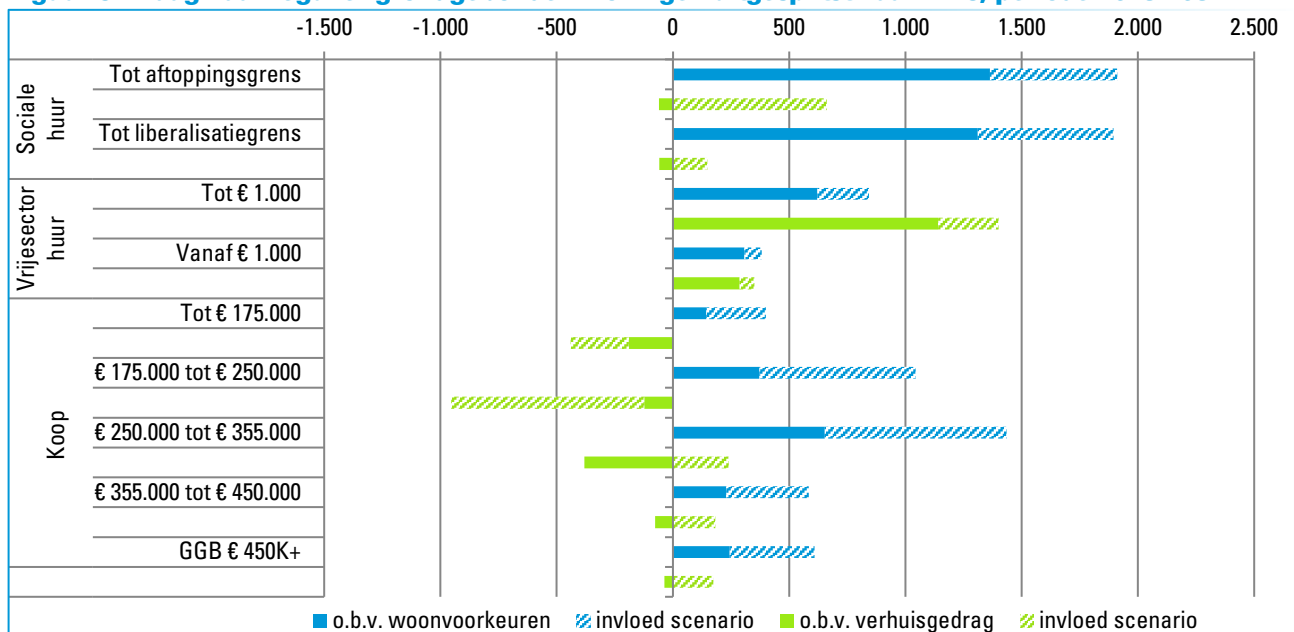
#### TOELICHTING APPARTEMENTEN EN NULTREDENWONINGEN

In het doorstroommodel maken we onderscheid naar 'reguliere' grondgebonden woningen, appartementen zonder lift en nultredenwoningen. Voor nultredenwoningen is het uitgangspunt dat deze gelijkvloers worden uitgevoerd. Met dit segment kunnen dus ook oudere en minder mobiele huishoudens bediend worden. Bij de categorie nultredenwoningen maakt het model geen onderscheid of deze gelijkvloerse woningen gestapeld (met lift) of grondgebonden worden uitgevoerd.

#### Regulier grondgebonden: vanuit woonvoorkeuren uitbreidingsvraag naar alle segmenten

Als we verder inzoomen op eigendomsvormen en prijssegmenten, dan zien we bij reguliere grondgebonden woningen een relatief grote vraag vergeleken met de vraag naar appartementen zonder lift en nultredenwoningen (zie hierna). Onderliggend is er vraag naar grondgebonden woningen in elk segment. Het daadwerkelijke verhuisgedrag toont tegelijkertijd een druk op grondgebonden koopwoningen, met name tot een prijsgrens van €355.000. Dit is te zien door de grote behoefte vanuit woonvoorkeuren (blauw), maar het overschot vanuit verhuisgedrag (groen). Dit betekent dat mensen die in dit segment willen wonen, deze voorkeur beperkt kunnen realiseren en kiezen daarom (desgewenst) voor een alternatief. Redenen hiervoor zijn de beperkte beschikbaarheid van woningen en gestegen prijzen.

**Figuur 5: Vraag naar regulier grondgebonden woningen uitgesplitst naar PMC, periode 2023-2032**



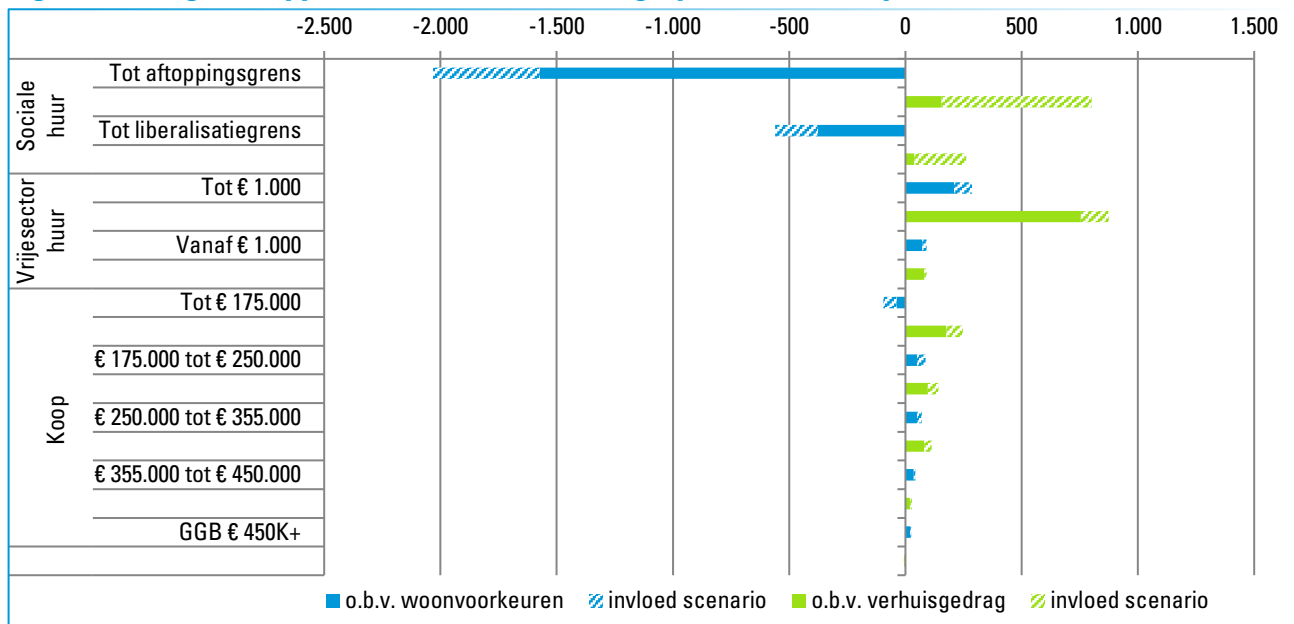
Bron: CBS (2022), WoON2015, WoON2018 & WoON2021. Bewerking Stec Groep (2022).

#### Appartementen zonder lift: zeer beperkte vraag, vooral vanuit verhuisgedrag

Voor de vraag naar appartementen zonder lift zien we een heel beperkte behoefte vanuit woonvoorkeuren. Er ontstaat zelfs een overschot bij sociale huurappartementen, vooral tot de aftoppingsgrens. Zoals eerder benoemd betekent dit niet dat deze woningen momenteel leegstaan en (direct) onttrokken moeten worden. Wel betekent het: als er puur en alleen wordt gebouwd om te voorzien in de behoefte vanuit woonvoorkeuren, dan is er minder vraag naar sociale huurappartementen dan dat er nu de woningvoorraad zit.

Ga voorzichtig om met het toevoegen van niet-levensloopgeschikte appartementen, deze kunnen op termijn incurant worden (met het oog op vergrijzing en ontgroening). Overweeg hier alleen op in te zetten als dit bijvoorbeeld bijdraagt aan betaalbaarheid, zodat woningen bereikbaar zijn voor starters of alleenstaanden. U kunt ook overwegen om de beperkte vraag naar appartementen zonder lift in te vullen met meer nulredenwoningen, waar een grote behoefte aan bestaat (zie hierna).

**Figuur 6: Vraag naar appartementen zonder lift uitgesplitst naar PMC, periode 2023-2032**

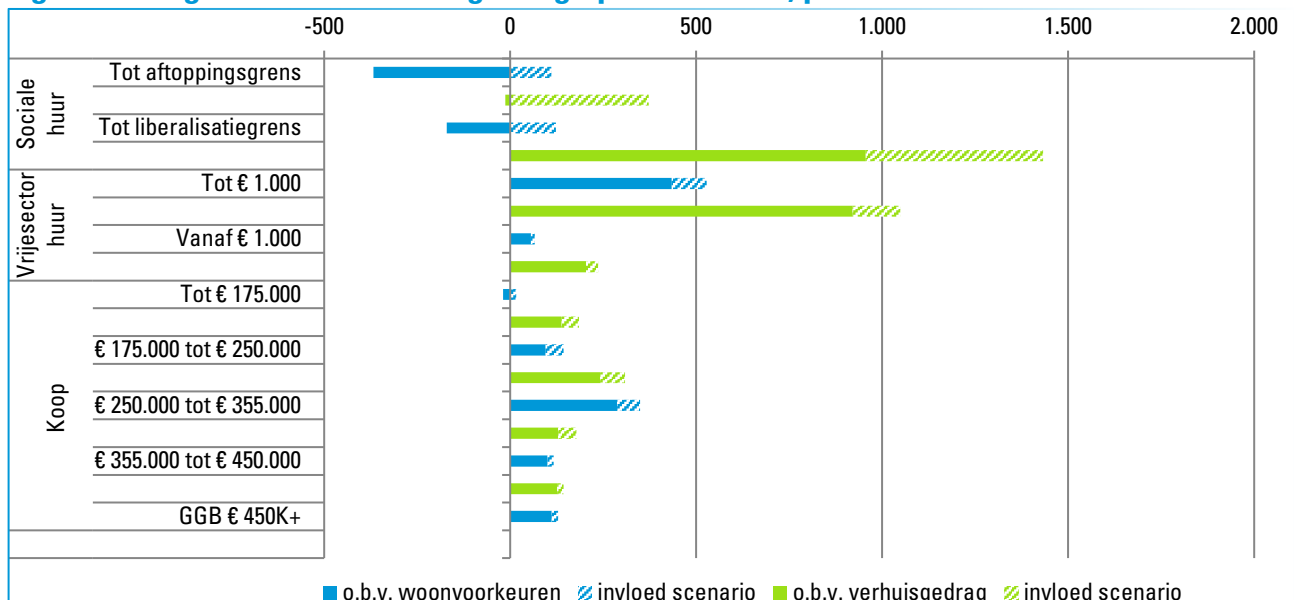


Bron: CBS (2022), WoON2015, WoON2018 & WoON2021. Bewerking Stec Groep (2022).

**Nulredenwoningen: grote vraag in koop en vrijeseCTORhuur, strategie op sociale huur nodig**

Een ietwat grotere vraag tot 2032 bestaat naar nulredenwoningen. Dit kunnen zowel appartementen of grondgebonden woningen zijn. De behoefte aan nulredenwoningen is zichtbaar in vrijwel alle segmenten, vooral in het ambitie scenario. Specifiek is er veel vraag naar middeldure huurwoningen (vrijeseCTORhuur tot €1.000) en betaalbare koopwoningen (tot €355.000). Gezien het toenemende aantal ouderen (zie figuur 3) en de woonvoorkeuren maakt het ontwikkelen van nulredenwoningen een no-regret maatregel.

**Figuur 7: Vraag naar nulredenwoningen uitgesplitst naar PMC, periode 2023-2032**



Bron: CBS (2022), WoON2015, WoON2018 & WoON2021. Bewerking Stec Groep (2022).

# 4 Planaanbod

Waar we in het vorige hoofdstuk de vraagkant van de woningmarkt geanalyseerd hebben, brengen we in dit hoofdstuk de aanbodkant in beeld. Hiervoor zetten we de harde en zachte woningbouwplannen uiteen, onderverdeeld naar diverse kwalitatieve kenmerken. De gemeentelijke planlijst van november 2022 is de basis voor de plannen die zijn opgenomen in de tabellen in dit hoofdstuk.<sup>11</sup> De gemeentelijke planlijst is hierbij aangevuld met de actuele plannen van corporaties. De gemeentelijke plannen in dit hoofdstuk zijn exclusief 'visie' en 'vervallen' plannen alsook plannen voor zorg (intramuraal) en studenten. De corporatieplannen zijn exclusief plannen waarvoor de locatie onbekend is (zoeklocaties).

## 4.1 Toevoeging van circa 1.680 woningen in harde plannen en 3.840 in zachte plannen

De gemeente Enschede heeft circa 1.680 woningen in planologisch harde plannen en circa 3.840 woningen in zachte plannen. Dit betreft de netto opgave, dus toevoeging nieuwbouw minus sloop van bestaande woningen. In totaal zijn er plannen in de gemeente voor circa 5.525 woningen, waarbij zachte plannen vaker gepaard gaan met transformatie (sloop-nieuwbouw).

**Tabel 3: Totaal planaanbod in de gemeente Enschede**

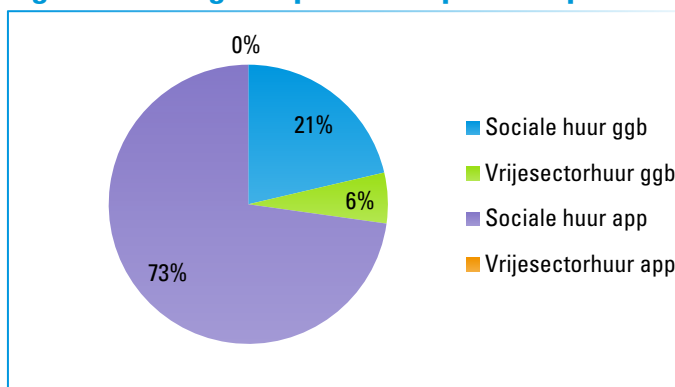
	Hard	Zacht
Bouw	1.925	5.740
Sloop	245	1.905
<b>Netto</b>	<b>1.680</b>	<b>3.840</b>

Bron: Planlijsten gemeente Enschede en woningcorporaties, exclusief zoeklocaties in corporatieplannen (november 2022).  
Bewerking Stec Groep (2022). Afgerond op vijftallen.

### ZOEKLOCATIES VAN CORPORATIES: GOED VOOR 2.250 WONINGEN

Niet meegenomen in de weergave van de plannen in dit hoofdstuk zijn de zoeklocaties van corporaties. In totaal zijn deze plannen goed voor een netto toevoeging van 2.250 woningen. Het bestaat voornamelijk uit appartementen/nultreden in de sociale huur (+1.640). Ook zijn op zoeklocaties grondgebonden sociale huur (+480) en vrijesectorhuur appartementen (+130) gepland.

**Figuur 8: Woningbouwplannen corporaties op zoeklocaties**



Bron: Planlijsten woningcorporaties (november 2022). Bewerking Stec Groep (2022).

<sup>11</sup> Voor de plannen waarvan de product-marktcombinatie onbekend was is een recentere versie van de gemeentelijke planlijst geraadpleegd (peildatum 1 januari 2023). Alleen de segmentering is aangevuld. Verder zijn de totale aantallen van de plannen aangehouden zoals deze in de planlijst van november 2022 geregistreerd staan, om zo tot een zoveel mogelijk consistent gebruik van data van alle woningmarktpartners te komen.

## 4.2 Circa 780 grondgebonden woningen en 1.145 appartementen in harde plannen

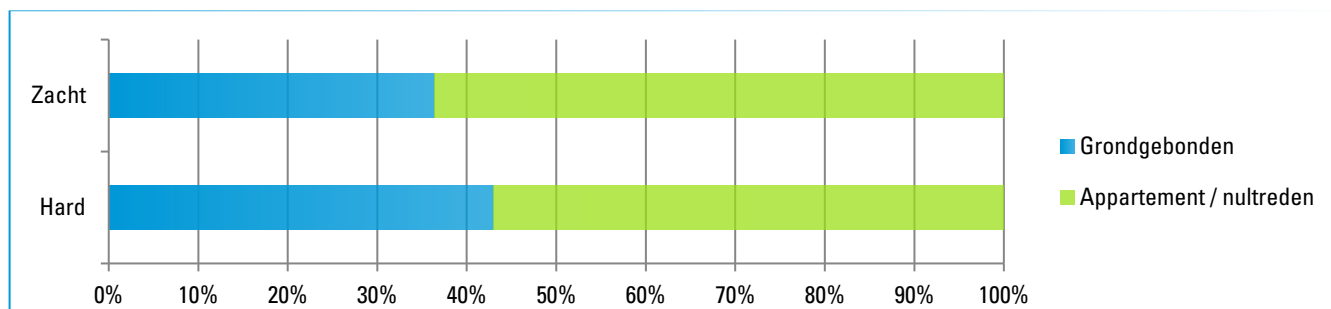
Onderstaande tabel geeft de harde en zachte plancapaciteit uitgesplitst naar woningtype weer. In harde plannen resteert een netto toevoeging van circa 780 grondgebondenwoningen en circa 1.145 appartementen en nultredenwoningen. Zachte plannen voorzien naar verwachting in een netto toevoeging van circa 2.090 grondgebonden woningen en circa 3.660 appartementen en nultredenwoningen.

**Tabel 4: Resterende plancapaciteit gemeente Enschede naar type woning**

	Harde plannen			Zachte plannen		
	Bouw	Sloop	Netto	Bouw	Sloop	Netto
Grondgebonden	780	55	725	2.090	695	1.395
Appartement / Nultreden	1.145	190	955	3.660	1.215	2.445
<b>Totaal</b>			<b>1.680</b>			<b>3.840</b>

Bron: Planlijsten gemeente Enschede en woningcorporaties, exclusief zoeklocaties in corporatieplannen (november 2022).  
Bewerking Stec Groep (2022). Afgerond op vijftallen.

**Figuur 9: Woningbouwplannen naar type woning (netto toevoeging)**



Bron: Planlijsten gemeente Enschede en woningcorporaties, exclusief zoeklocaties in corporatieplannen (november 2022).  
Bewerking Stec Groep (2022).

## 4.3 Zwaartepunt van harde en zachte plannen ligt op koop en sociale huur

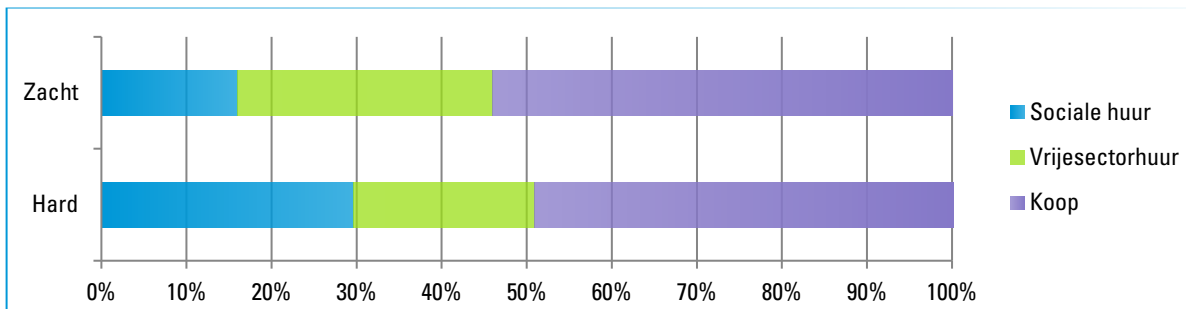
Onderstaande tabel geeft de harde en zachte plancapaciteit uitgesplitst naar eigendomsvorm weer. In harde plannen resteert een netto toevoeging van circa 825 koopwoningen, circa 360 vrijesectorhuurwoningen en circa 495 sociale huurwoningen. Zachte plannen voorzien naar verwachting in een netto toevoeging van circa 2.075 koopwoningen, circa 1.155 vrijesectorhuurwoningen en circa 615 sociale huurwoningen.

**Tabel 5: Resterende plancapaciteit gemeente Enschede naar eigendomsvorm**

	Harde plannen			Zachte plannen		
	Bouw	Sloop	Netto	Bouw	Sloop	Netto
Sociale huur	735	240	495	2.450	1.835	615
Vrijesectorhuur	365	5	360	1.155	0	1.155
Koop	825	0	825	2.145	70	2.075
<b>Totaal</b>			<b>1.680</b>			<b>3.840</b>

Bron: Planlijsten gemeente Enschede en woningcorporaties, exclusief zoeklocaties in corporatieplannen (november 2022).  
Bewerking Stec Groep (2022). Afgerond op vijftallen.

**Figuur 10: Woningbouwplannen naar eigendomsvorm (netto toevoeging)**



Bron: Planlijsten gemeente Enschede en woningcorporaties, exclusief zoeklocaties in corporatieplannen (november 2022).  
Bewerking Stec Groep (2022).

#### 4.4 Nadruk plannen: grondgebonden koop en sociale huur appartementen/nultreden

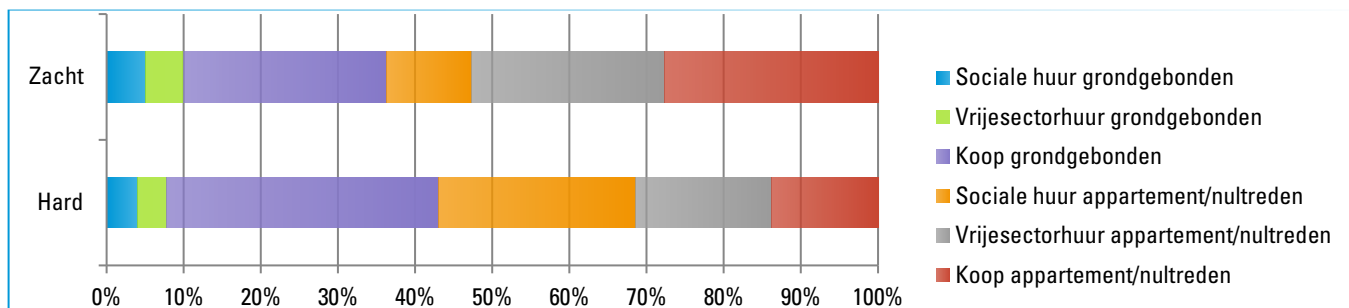
We brengen de netto plancapaciteit (resterende toevoeging minus resterende sloop) per segment in beeld. In harde plannen bestaat de totale netto toevoeging van circa 1.680 woningen voornamelijk uit grondgebonden koop (circa 525 woningen) en sociale huur appartementen/nultreden (circa 430 woningen). Voor zachte plannen is de totale netto toevoeging circa 3.840 woningen. Hier bestaat de invulling van plannen vooral uit appartementen/nultredenwoningen in de koopsector (circa 1.065 woningen) en grondgebonden woningen (circa 1.010 woningen).

Tabel 6: Resterende plancapaciteit gemeente Enschede

	Harde plannen			Zachte plannen		
	Bouw	Sloop	Netto	Bouw	Sloop	Netto
Sociale huur grondgebonden	125	55	70	890	695	195
Vrijesectorhuur grondgebonden	65	0	65	190	0	190
Koop grondgebonden	590	0	590	1.010	0	1.010
Sociale huur appartement/nultreden	610	180	430	1.560	1.140	420
Vrijesectorhuur appartement/nultreden	300	5	295	965	0	965
Koop appartement/nultreden	235	0	235	1.135	70	1.065
<b>Totaal</b>			<b>1.680</b>			<b>3.840</b>

Bron: Planlijsten gemeente Enschede en woningcorporaties, exclusief zoeklocaties in corporatieplannen (november 2022).  
Bewerking Stec Groep (2022). Afgerond op vijftallen.

Figuur 11: Woningbouwplannen naar segment (netto toevoeging)



Bron: Planlijsten gemeente Enschede en woningcorporaties, exclusief zoeklocaties in corporatieplannen (november 2022).  
Bewerking Stec Groep (2022).

#### VANUIT HARDE PLANNEN VOORAL VRAAG NAAR WONINGEN IN EEN STEDELIJK WOONMILIEU

Ook maken we onderscheid tussen de harde en zachte plannen naar type woonmilieu. Hierin onderscheiden we een stedelijk en suburbaan milieu, gebaseerd op de woonmilieu's van ABF:

- **Stedelijke woonmilieus:** waaronder centrum stedelijk en stedelijk compact.
- **Suburbane woonmilieus:** waaronder groen-stedelijk, dorpse en landelijk bereikbaar.

Een confrontatie tussen bouw en sloop is niet mogelijk voor dit thema. Daarom geven we alleen de bruto-opgave weer. Het gros van de woningen in de plannen is beoogd in het stedelijke woonmilieu (84%), goed voor een plancapaciteit van zo'n 6.440 woningen. Deze hebben vooral een zachte status (4.925 woningen) en in mindere mate een harde status (1.515). In vergelijking met de plannen in het stedelijke woonmilieu, zijn hier relatief gezien minder plannen beoogd (14%). Het gaat in het suburbane woonmilieu om een plancapaciteit van zo'n 1.210 woningen in totaal. Hiervan hebben 410 woningen in de plannen een harde status en 800 woningen een zachte status.

Bovenstaande exercitie is exclusief zoeklocaties in corporatieplannen. Gemeente Enschede geeft aan dat deze verhouding ongeveer 50/50 is wanneer zoeklocaties meegenomen worden.



# 5 Vraag-aanbod confrontatie

In dit hoofdstuk confronteren we de woningvraag uit hoofdstuk 3 met het planaanbod zoals besproken in hoofdstuk 4. Op deze manier kunnen we de resterende behoefte bepalen.

## 5.1 Plannen voor koop redelijk in balans, voor ambitiescenario meer nodig in bijna alle segmenten

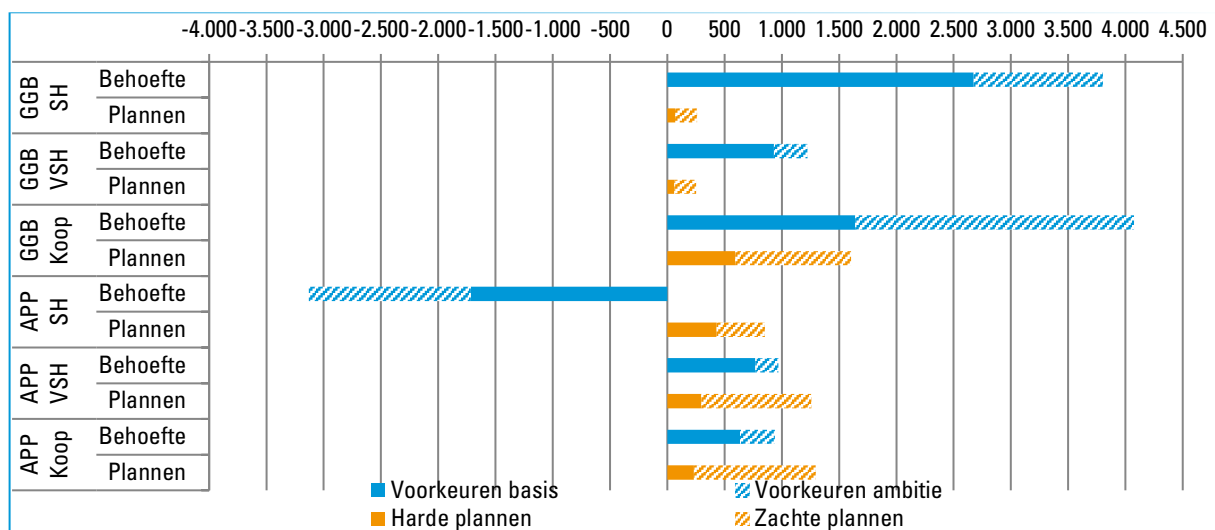
### Resterende vraag naar grondgebonden woningen vanuit woonvoorkeuren

Allereerst confronteren we de plannen met de vraag vanuit de woonvoorkeuren. Gelijk valt de resterende vraag naar grondgebonden woningen op. Voor dit woningtype bestaat dus een tekort aan plannen tot 2032 als we deze vergelijken met de verwachte woningvraag diezelfde periode. Dit geldt voor alle drie de eigendomsvormen sociale huur, vrije sector huur en koop. We zien dat de resterende vraag het hoogst is voor grondgebonden sociale huurwoningen in het basisscenario. In het ambitiescenario ontstaat een aanvullende behoefte die het grootst is voor grondgebonden koopwoningen. Uitgesplitst naar prijssegmenten in de figuur op de volgende pagina is dit tekort aan plannen duidelijk zichtbaar voor het grondgebonden segment.

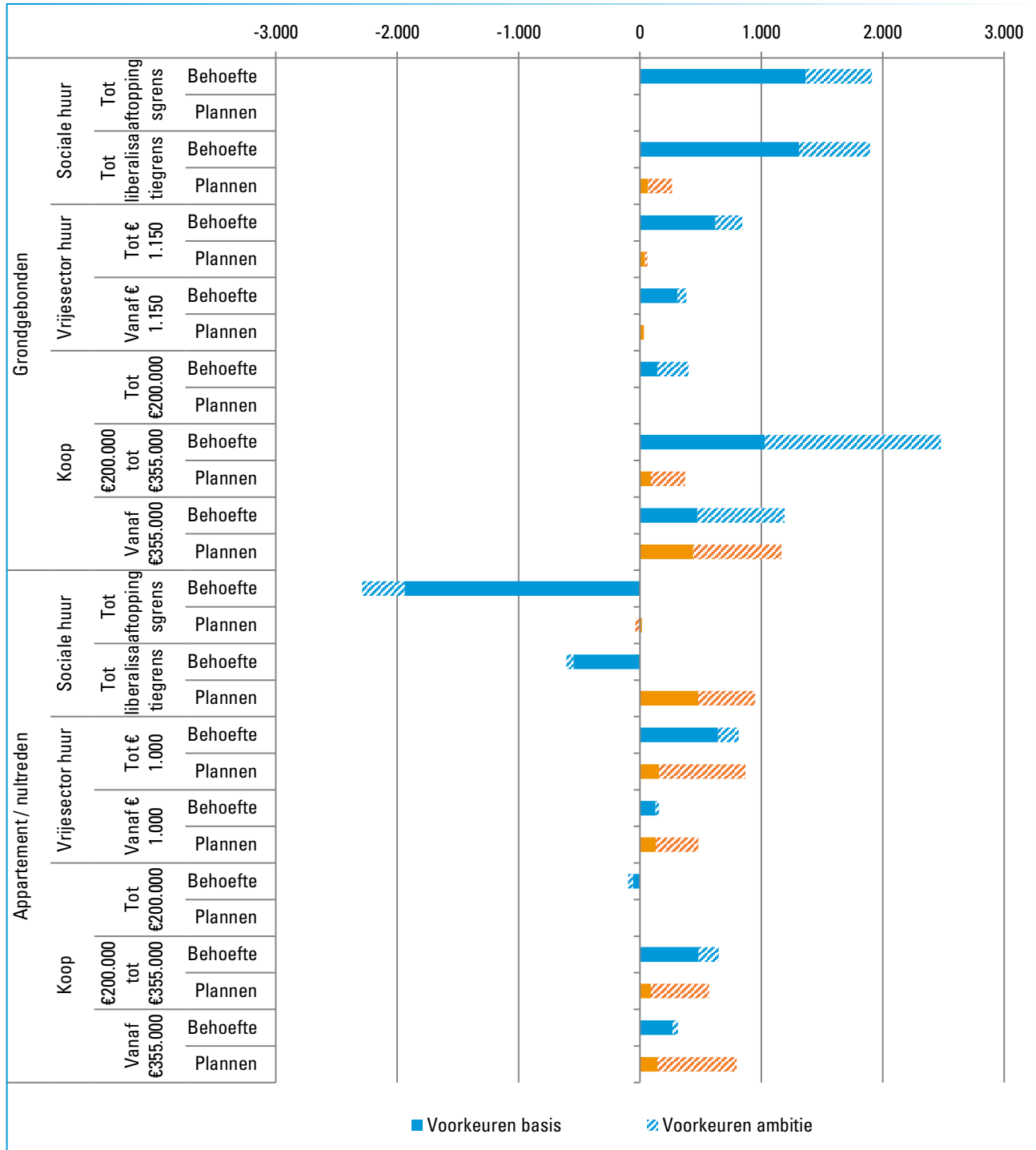
### Overschot aan plannen voor sociale huurappartementen vanuit woonvoorkeuren

Tegelijkertijd lijkt er een overschot te zijn aan plannen voor sociale huurappartementen. Vanuit de woonvoorkeuren blijkt minder behoefte aan dit segment aankomende tien jaar. Desalniettemin kan het gezien de druk op de markt nog steeds waardevol zijn om deze segmenten woningen toe te voegen. Tegelijkertijd kan de bestaande voorraad kwalitatief niet meer kan voldoen en is een vernieuwingsslag nodig. Wel moet ervoor gewaakt worden dat er niet teveel sociale huurappartementen bij gebouwd worden. Bij alles wat je toevoegt, laat je ook iets achter. De vraag is of die voorraad in de toekomst nog ingevuld zal worden. Negatieve externe effecten liggen dan op de loer zoals leegstand en verpaupering.

Figuur 12: Confrontatie woonvoorkeuren met plannen, periode 2023-2032



**Figuur 13: Confrontatie woonvoorkeuren (uitgebreide PMC's) met plannen, periode 2023-2032**



Bron: CBS (2022), WoON2015, WoON2018 & WoON2021 en planlijsten gemeente Enschede en woningcorporaties (november 2022).  
Bewerking Stec Groep (2022).

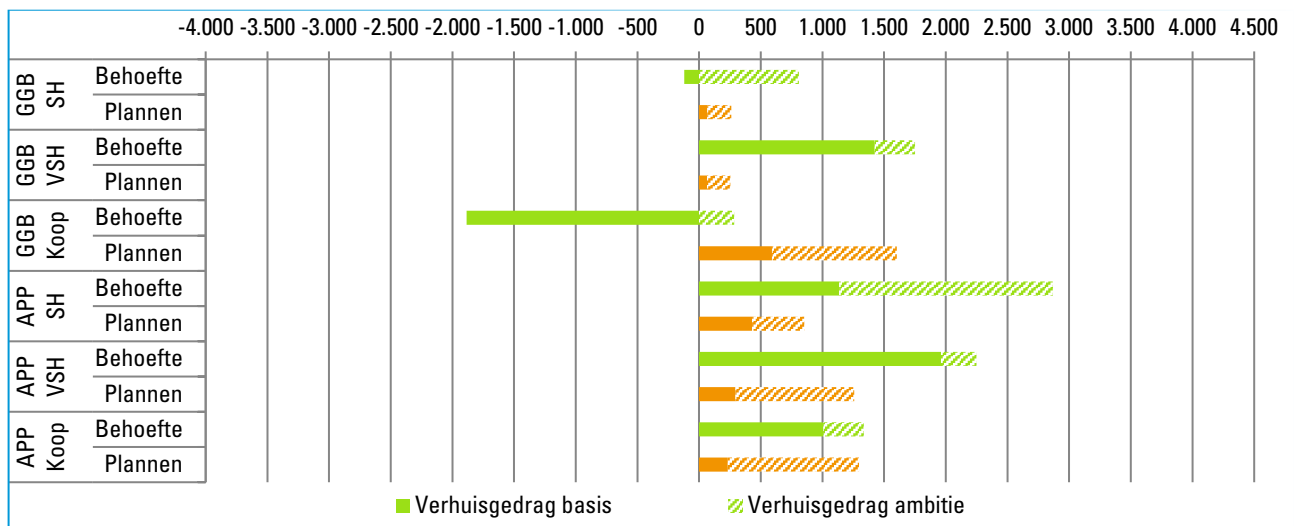
Om de behoefte met de planlijst te kunnen confronteren zijn gegevens van de behoefte-raming samengevoegd of aan een vergelijkbare prijscategorie gekoppeld. Hiermee wordt een kleine foutmarge in de confrontatie geaccepteerd.

### Belangrijk om afstemming te zoeken tussen gemeente en woningcorporaties

De confrontatie tussen plannen en het daadwerkelijke verhuisgedrag laat zien dat er meer plannen zijn voor grondgebonden koopwoningen dan dat er vraag lijkt op basis van het verhuisgedrag. Dit komt door het beperkte aanbod van (betaalbare) grondgebonden koopwoningen waardoor mensen in hun verhuisgedrag hier niet landen (ondanks hun primaire woonwens). Hierdoor namen mensen (als het ware gedwongen) de beslissing om door te stromen of te blijven zitten in sociale huurappartementen. Dit zien we ook terug in de uitsplitsing naar PMC's (zie figuur op de volgende pagina).

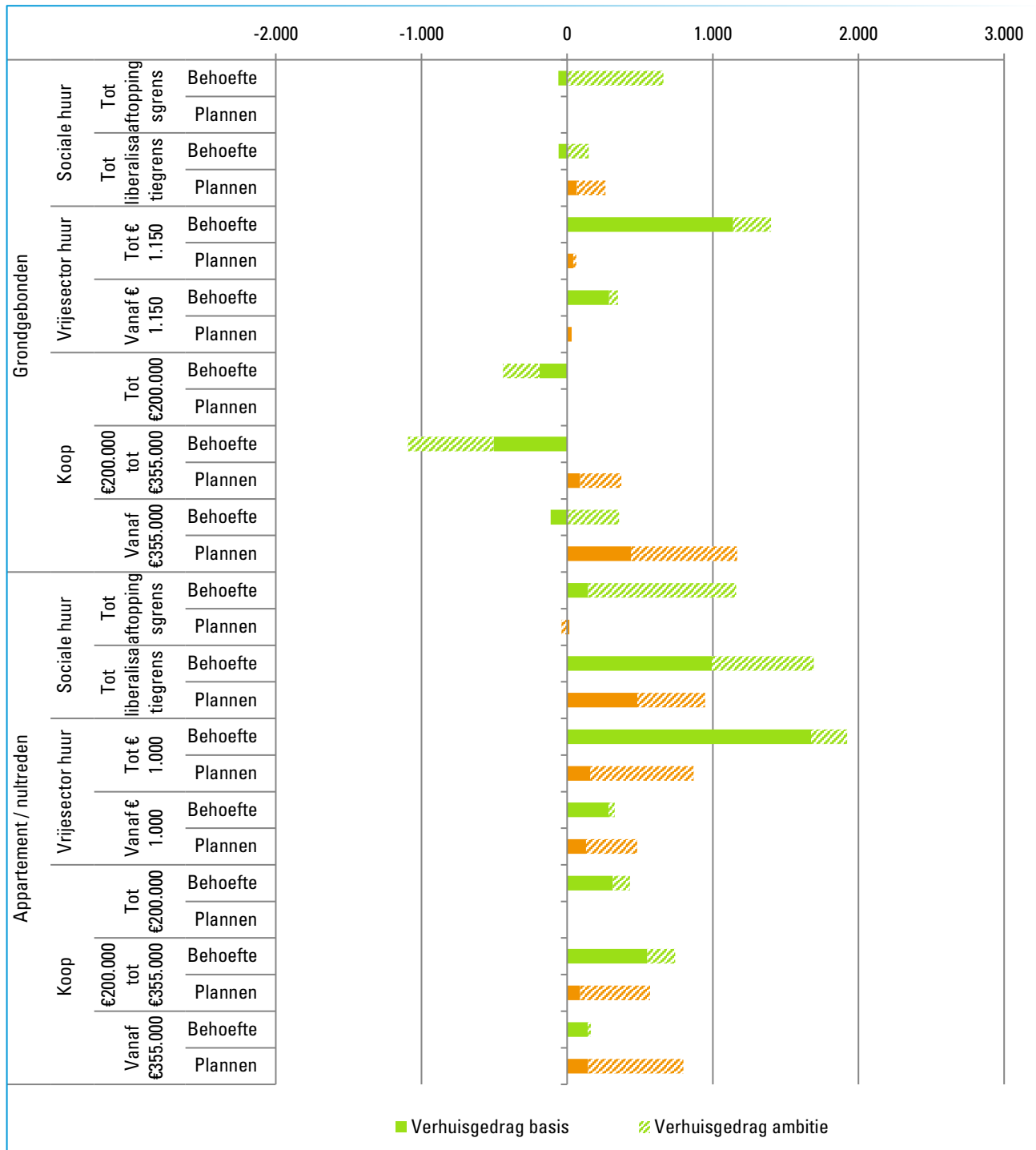
We raden de gemeente en woningcorporaties aan samen de mogelijkheden te verkennen rondom sociale huurappartementen. Gezien de huidige druk is er meer nodig, tegelijkertijd staat de vraag centraal: waar ga je precies op inzetten (woningtype, prijsklasse etc.). Er is namelijk ook een tekort aan plannen voor woningen in de vrije huursector, zowel voor appartementen als voor grondgebonden woningen. Zouden deze opgaven samen opgepakt kunnen worden? Zie het hoofdstuk hierna waarin het voorzien in de woonbehoefte voor middeninkomens wordt toegelicht en hoe het kan werken als smeerolie voor de totale woningvoorraad. Zie ook hoofdstuk 7 voor de spelregels en kantelpunten rondom adaptief programmeren.

**Figuur 14: Confrontatie verhuisgedrag met plannen, periode 2023-2032**



Bron: CBS (2022), WoON2015, WoON2018 & WoON2021 en planlijsten gemeente Enschede en woningcorporaties (november 2022).  
Bewerking Stec Groep (2022).

**Figuur 15: Confrontatie verhuisgedrag (uitgebreide PMC's) met plannen, periode 2023-2032**



Bron: CBS (2022), WoON2015, WoON2018 & WoON2021 en planlijsten gemeente Enschede en woningcorporaties (november 2022).  
Bewerking Stec Groep (2022).

Om de behoefte met de planlijst te kunnen confronteren zijn gegevens van de behoefte-raming samengevoegd of aan een vergelijkbare prijscategorie gekoppeld. Hiermee wordt een kleine foutmarge in de confrontatie geaccepteerd.

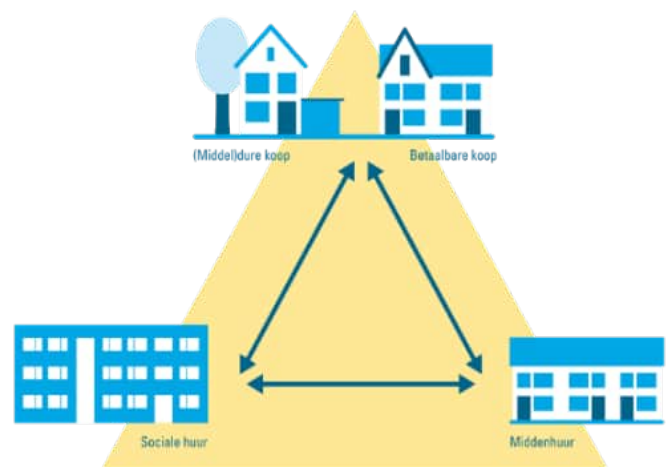
# 6 Verdieping middeninkomens

## 6.1 Aandacht voor middeninkomens in de gouden driehoek

### Middensegment belangrijk voor doorstroming en functioneren woningmarkt

Middeninkomens met een verhuiscens die nu een sociale huurwoning bewonen blijven door het gebrek aan doorstroommogelijkheden langer in de huidige woning zitten. Dit gaat ten koste van de doorstroming vanuit het sociale huursegment naar andere segmenten. Stokkende doorstroming leidt tot het minder efficiënt functioneren van de woningmarkt. Om de woningmarkt te laten functioneren dient er te worden ingezet op toevoeging van woningen in het gehele middensegment, zowel huur als koop. De huidige marktspanning en woningprijzen maken het toevoegen van woningen in het middensegment een ingewikkelde opgave. Vooral in het koopsegment ontstijgen woningen al snel het middensegment.

De groep huishoudens met een middeninkomen ondervindt in Enschede vaak problemen bij het vinden van een geschikte woning passend bij hun woonwensen en -eisen. Dit heeft ermee te maken dat middeninkomens veelal te veel verdienen om te behoren tot de focusgroep van woningcorporaties (of tot slechts een klein deel van het aanbod), maar te weinig verdienen voor een betaalbare/financierbare koopwoning die voldoet aan hun woonwensen en -eisen.



### DEFINITIE MIDDENINKOMEN

In dit rapport is het uitgangspunt gehanteerd dat huishoudens met een inkomen tussen de € 34.575 en € 60.000 tot de groep middeninkomens behoren. Deze grenzen sluiten aan bij de inkomensgrenzen voor passend toewijzen. Deze inkomensgrens is per 1 januari 2023 voor meerspersoonsinkomens vastgesteld op €34.575. Huishoudensinkomens tot deze grens voor passend toewijzen worden gezien als lage inkomens en komen in aanmerking voor passende toewijzing. De bovengrens van middeninkomens is gebaseerd op de betaalbaarheid van huurwoningen boven de sociale huurgrens. Uit onderzoek van Platform31 (op basis van NIBUD-normen) blijkt dat meerpersoonshuishoudens met een inkomen vanaf €60.000 een huurwoning boven de sociale huursector kunnen betalen. Middeninkomens vallen in dit rapport daarmee tussen de inkomensgrens €34.575 tot €60.000.

### Doorstroming op de woningmarkt is van belang maar stukt momenteel

Middeninkomens met een verhuiscens die nu een sociale huurwoning bewonen blijven door het gebrek aan doorstroommogelijkheden langer in de huidige woning zitten. Dit gaat ten koste van de doorstroming vanuit het sociale huursegment naar andere segmenten. Stokkende doorstroming leidt tot het minder efficiënt functioneren van de woningmarkt in Enschede. Om de woningmarkt te laten functioneren dient er te worden ingezet op toevoeging van woningen in het gehele middensegment, zowel huur als koop. De huidige marktspanning en woningprijzen maken het toevoegen van woningen in het middensegment een ingewikkelde opgave. Vooral in het koopsegment ontstijgen woningen al snel de betaalbare midden-categorie.

## 6.2 Woonsituatie middeninkomens: doorstroming gewenst om mismatch tussen huidige en gewenste woonsituatie te verminderen

### Bijna 1 op 5 huishoudens in Enschede heeft middeninkomen, fors deel koopvoorraad onbereikbaar

Middeninkomens kunnen doorgaans een hypotheek van circa € 235.000 krijgen. 34% van alle woningen die het afgelopen jaar werden verkocht in gemeente Enschede vielen in dit segment. Meer dan een kwart (29%) van het aantal verkochte woningen had een vraagprijs van boven de NHG-grens (€355.000 2022). Wanneer we kijken naar de nieuwe NHG-grens (€405.000) gaat het om 21% van de woningen, wat betekent dat zelfs met de verhoogde NHG-grens een groot deel van het woningaanbod onbereikbaar blijft voor middeninkomens.

De stijging van woningprijzen zorgt ervoor dat met name de mogelijkheden voor startende middeninkomens op de koopwoningmarkt sterk verkleind worden. Dit werkt een verdere mismatch tussen de woonsituatie en wensen van jongeren en middeninkomens in de stad in de hand. Bovendien wordt het verschil tussen 'insiders' (huishoudens met een eigen woning) en 'outsiders' (huishoudens zonder eigen woning) steeds groter.

Een groot deel van de middeninkomens in de gemeente Enschede woont nu in een huurwoning terwijl de voorkeur uitgaat naar een koopwoning. Ook naar type woning kunnen middeninkomens lang niet altijd in de gewenste woning wonen. Met name huishoudens tot 35 jaar en gezinnen met een middeninkomen wonen vaker dan gewenst in een appartement (terwijl de voorkeur naar een grondgebonden woning uitgaat. In Enschede is het beschikbare aanbod betaalbare (grondgebonden) koopwoningen in het middensegment relatief beperkt, ondanks dat dit woningtype in Enschede veel voorkomt .

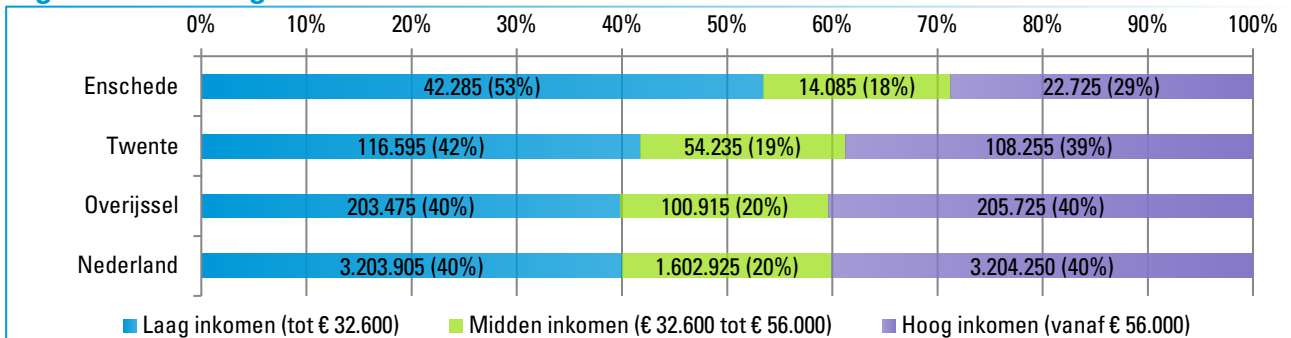
Duidelijk is dat de groep middeninkomens een belangrijk segment binnen de Enschedese woningmarkt vertegenwoordigt. De huisvesting van deze middeninkomens staat onder druk. De ongelijkheid op de woningmarkt is de afgelopen jaren verder toegenomen.

Sinds najaar 2022 dalen de woningprijzen landelijk snel, en neemt het aantal transacties af. Met de stijgende rente en de hoge energielasten en inflatie daalt de betaalbaarheid van de woningmarkt echter nog verder. Om middeninkomens te kunnen blijven huisvesten liggen er nog forse opgaven. Landelijk, maar ook in Enschede.

### 18% van de huishoudens in Gemeente Enschede heeft een middeninkomen

In de Gemeente Enschede heeft circa 18% van alle huishoudens een middeninkomen. Dit zijn bijna 14.100 huishoudens. Onderstaande figuur toont de verdeling van huishoudens naar inkomensgroepen. Hierin is te zien dat in Enschede relatief minder middeninkomens telt dan Twente, Overijssel en Nederland.

**Figuur 16: Verdeling huishoudens naar huishoudensinkomen**



Bron: LMW (2020). Bewerking Stec Groep (2022-2023).

Uitgesplitst naar de samenstelling en leeftijd van de huishoudens met een middeninkomen zijn er grote verschillen tussen met name de gemeente Enschede en de omliggende regio's. Zo wonen er in de

gemeente Enschede relatief veel jonge huishoudens met een middeninkomen (25%). In de overige regio's is dit aandeel een stuk lager (16-18%). Voor 65-plus huishoudens is er juist een tegengesteld beeld.

**Tabel 7: Samenstelling van huishoudens met een middeninkomen en t.ov. totale aantal huishoudens**

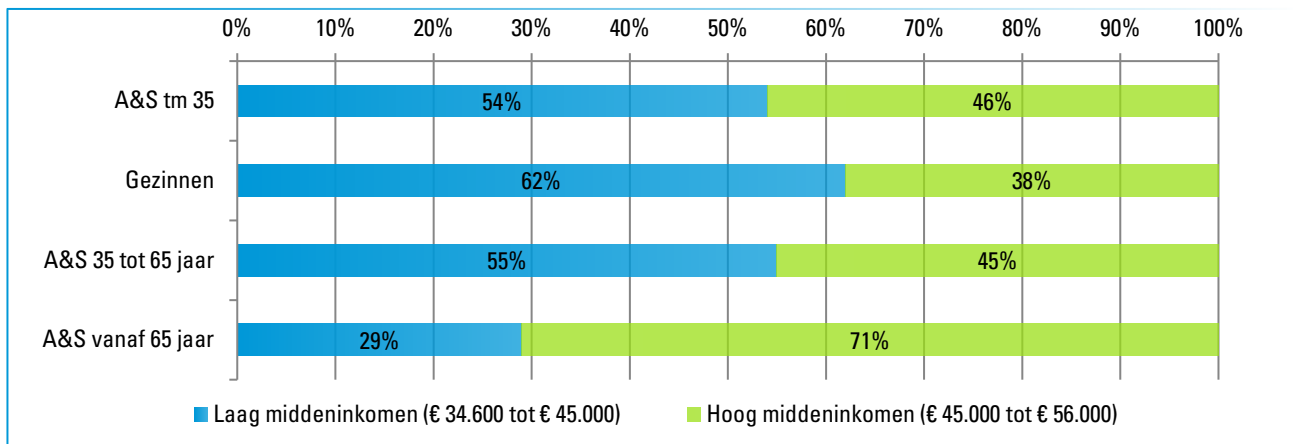
Samenstelling en leeftijd huishouden	Gemeente Enschede	Twente	Overijssel	Nederland
Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar	3.545 (25%)	8.855 (16%)	16.860 (17%)	291.855 (18%)
Gezinnen	4.145 (29%)	14.630 (27%)	26.525 (26%)	397.150 (25%)
Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	2.780 (20%)	13.205 (25%)	25.725 (25%)	414.080 (26%)
Alleenstaanden en stellen 65-plus	3.615 (26%)	17.545 (32%)	31.805 (32%)	490.840 (31%)
<b>Totaal middeninkomens</b>	<b>14.085 (100%)</b>	<b>54.235 (100%)</b>	<b>100.915 (100%)</b>	<b>1.593.925 (100%)</b>

Bron: LMW (2020), WoON2021, ABF (2022). Bewerking Stec Groep (2022-2023). Afgerond op vijftallen.

We hebben voor twee groepen middeninkomens een indicatieve doorrekening gemaakt op basis van WoOn2021. Deze groepen bestaan uit middeninkomens die grotendeels nog tot de doelgroep van sociale huurwoningen behoren (tot € 45.000) en middeninkomens die hierbuiten vallen (vanaf € 45.000). Er bestaan verschillen in de verdeling over deze twee groepen wanneer onderscheid gemaakt wordt naar de huishoudenssamenstelling en -leeftijd. Met name alleenstaanden en stellen vanaf 65 jaar hebben vaker een laag middeninkomen. Gezinnen hebben juist vaker een hoog middeninkomen.

Let op: de doelgroep alleenstaanden en stellen vanaf 65 jaar bestaat uit relatief veel alleenstaanden. Vanaf 2023 behoren eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 44.035 tot de doelgroep van sociale huurwoningen. In tegenstelling tot meerpersoonshuishoudens die een gezamenlijk inkomen van € 48.625 mogen hebben. Dit betekent dat alleenstaanden met een inkomen tussen de € 44.035 en € 48.625 ook grotendeels buiten de sociale huursector om bediend moeten worden.

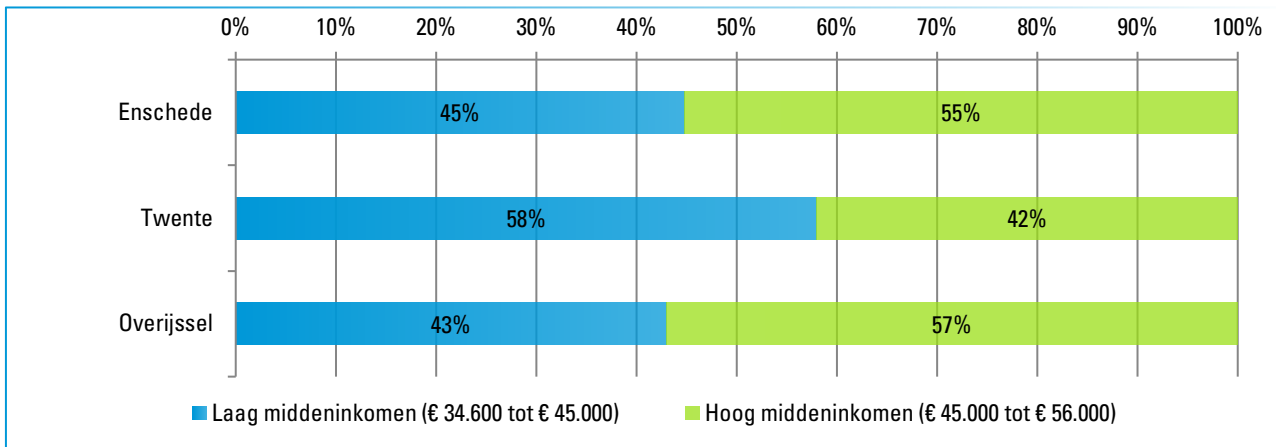
**Figuur 2: Lage- en hoge middeninkomens per doelgroep in de Gemeente Enschede**



Bron: LMW (31 december 2019), WoON2021, ABF (2022). Bewerking Stec Groep (2022-2023).

In de gemeente Enschede wonen relatief veel hoge middeninkomens (55%). Dit aandeel ligt onder het aandeel hoge middeninkomens binnen de provincie Overijssel. Ten opzichte van de regio Twente is het aandeel hoge middeninkomens groot. In totaal zien we dat in de regio Twente 58% hoort bij de groep lage middeninkomens.

**Figuur 3: Lage- en hoge middeninkomens Enschede, Twente en Overijssel**



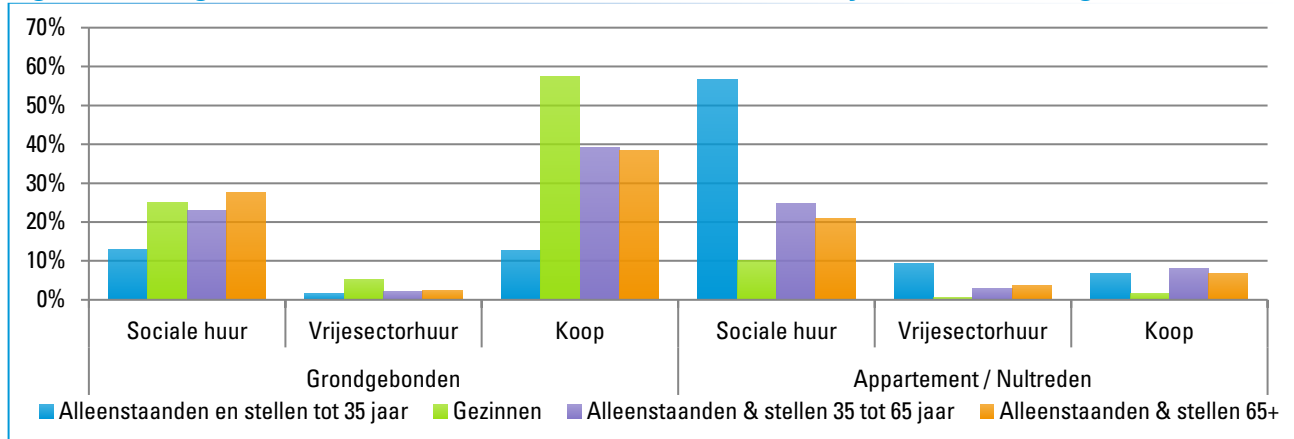
Bron: LMW (31 december 2019), WoON2022, ABF (2022). Bewerking Stec Groep (2022-2023).

**Ruim de helft van de middeninkomens in Enschede woont nu in een huurwoning**

Circa 43% van alle middeninkomens in Enschede woont op dit moment in een koopwoning. De andere 57% woont in een huurwoning. 50% huurt een woning in het sociale segment, met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. De resterende 7% van huurders zit in de vrijesectorhuur, met een huurprijs boven de liberalisatiegrens (€ 763,47 in 2022). In de tabel op de volgende pagina staat de woonsituatie per doelgroep in de gemeente Enschede. Wat valt op?

- Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar met een middeninkomen wonen relatief vaak in een appartement in de sociale huur (57% van de doelgroep).
- Gezinnen met een middeninkomen wonen overwegend in een grondgebonden koopwoning. Wel valt op dat relatief veel gezinnen (35%) een sociale woning (grondgebonden of appartement) bewonen.
  - Deels is dit omdat meerpersoonshuishoudens een hoger inkomen mogen hebben om huurtoeslag te ontvangen (€ 41.000) dan alleenstaanden (€ 31.000). Hierdoor wordt het voor gezinnen met een middeninkomen aantrekkelijker een (sociale) huurwoning te betrekken.
- Ouderen met een middeninkomen wonen relatief vaak in een koopwoning (45% van de 65-plussers). Deze bevinden zich met name in het grondgebonden segment (38% van de 65-plussers).

**Figuur 4: Huidige woonsituatie middeninkomens in Enschede, leeftijd en samenstelling huishoudens**



Bron: LMW (2020), WoOn2021, ABF (2022). Bewerking Stec Groep (2022-2023).

**Vooral huishoudens tot 35 jaar en gezinnen met een middeninkomen wonen vaker dan gewenst in een appartement**

We gaan in op de huisvestingsvoorkeuren van huishoudens met een middeninkomen in de Gemeente Enschede. Hiervoor is de huidige woonsituatie en de gewenste woonsituatie van verschillende typen



middeninkomens in beeld gebracht op basis van enquêteresultaten (WoOn2021), de bestaande woningvoorraad per gemeente (LMW) en de indeling naar woonmilieus (ABF).

In de tabel op de volgende pagina is de huidige woonsituatie van middeninkomens in Enschede afgezet tegen de gewenste woonsituatie van verschillende typen middeninkomens op basis van WoON2021. Hoe donkerder rood, hoe meer mensen op dit moment in een woning woont, waar men eigenlijk niet in wenst te wonen. De groene cellen laten zien in wat voor woning de doelgroep dan wel wilt wonen.

Uit de tabel blijkt bijvoorbeeld dat 458 65-plushuishoudens met een voorkeur voor het wonen in een stedelijk georiënteerd woonmilieu niet de voorkeur heeft voor het wonen in een grondgebonden sociale huurwoning, terwijl daar op dit moment wel wordt gewoond. In de groene vakjes staat vervolgens waar men wel wil wonen. Voor stedelijke 65-plussers is dit dus vooral een (betaalbare) nultredenwoning.

De doelgroep gezinnen met een middeninkomen en met een stedelijke oriëntatie hebben relatief vaak een wens die zonder aanvullende maatregelen moeilijk zal kunnen worden behaald. De mogelijkheid om door te stromen naar een grondgebonden koopwoning is beperkt. De kwalitatieve woonwensen en -eisen, zoals omvang van de woning en het aantal kamers, bemoeilijkt het vinden van de juiste woning.

**Tabel 8: Confrontatie huidige vs. gewenste woonsituatie middeninkomens in Gemeente Enschede**

Kolgwsg	Milieus	SHREB	ASREB	WooREB	SOHPMAK	SOHPVWAK	WooREB
Stedelijk	Gebouwen met 1-2 kamers	12	146	934	963	-70	-78
	Gebouwen met 3-4 kamers	32	92	153	-171	-14	21
	Gebouwen met 5-6 kamers	20	19	226	-208	-28	11
	Gebouwen met 7+ kamers	-458	9	-475	560	133	135
Stedelijk georiënteerd	Gebouwen met 1-2 kamers	-52	94	483	-459	-29	19
	Gebouwen met 3-4 kamers	-69	-32	83	-7	-6	26
	Gebouwen met 5-6 kamers	-69	-7	53	-10	-4	-39
	Gebouwen met 7+ kamers	-155	15	-362	375	20	-58
Landelijk	Gebouwen met 1-2 kamers	4	2	3	0	0	0
	Gebouwen met 3-4 kamers	-18	-2	-1	20	0	2
	Gebouwen met 5-6 kamers	3	-1	-3	-4	1	10
	Gebouwen met 7+ kamers	5	-1	-4	25	-4	10

Bron: LMW (2020), WoOn2021, ABF (2022). Bewerking Stec Groep (2022-2023).

Wat valt verder op in bovenstaande tabel?

- Jongeren tot 35 jaar met een middeninkomen wonen (ongeacht het woonmilieu) veel vaker in een appartement dan dat ze primair wensen. De primaire woonvoorkeur gaat uit naar een grondgebonden koopwoning. De mismatch tussen de huidige en gewenste woonsituatie is zeer groot.
- Ook stedelijk georiënteerde gezinnen wonen vaak in een appartement. Het gaat vooral om gezinnen in sociale huurappartementen die graag willen doorstromen naar het grondgebonden segment. Doorstroming is belangrijk voor betere beschikbaarheid van woningen in de sociale huur.
- Voor middeninkomens van middelbare leeftijd geldt hetzelfde als voor gezinnen. Een deel van de doelgroep wilt verhuizen naar een grondgebonden koopwoning.
- 65-plussers met een middeninkomen willen doorstromen naar een nultredenwoning.

### 6.3 Marktsituatie Enschede: aanbod koopwoningen in middensegment neemt af, grondgebonden middensegment beperkt beschikbaar

Voorgaande paragraaf ging in op de samenstelling, huidige woonsituatie en woonwensen van middeninkomens in Enschede. In deze paragraaf is aan de hand van recente transactiedata te zien in

hoeverre de huidige woningmarkt in Enschede kan voorzien in deze woonbehoefte van middeninkomens. Rekening wordt gehouden met de financiële mogelijkheden van huishoudens met een middeninkomen.

### Middeninkomens kunnen maximaal circa € 235.000 hypotheek krijgen

In onderstaande tabel is uiteengezet tegen welk bedrag huishoudens met een bepaald inkomen maximaal kunnen lenen. Te zien is dat een middeninkomen bij een inkomen van € 40.000 maximaal circa € 166.500 kan lenen voor een hypotheek, en bij een inkomen van € 60.000 maximaal € 237.500.

In de lijst zijn ook de benodigde bruto-inkomens opgenomen om te kunnen lenen ten opzichte van de NHG-grens in 2022 en 2023 (€ 355.000 en € 405.000). Dit benodigde inkomen is fors hoger dan het inkomen dat aan middeninkomens wordt toegerekend. Mochten middeninkomens een woning in dit prijssegment willen betrekken dan hebben zij dus veel eigen vermogen nodig. Aangezien gemeenten steeds vaker betaalbare koopwoningen aanbieden tegen maximaal de NHG-grens is deze prijsklasse voor de volledigheid meegenomen in de analyse.

**Tabel 9: Benodigd huishoudensinkomen bij hypotheek**

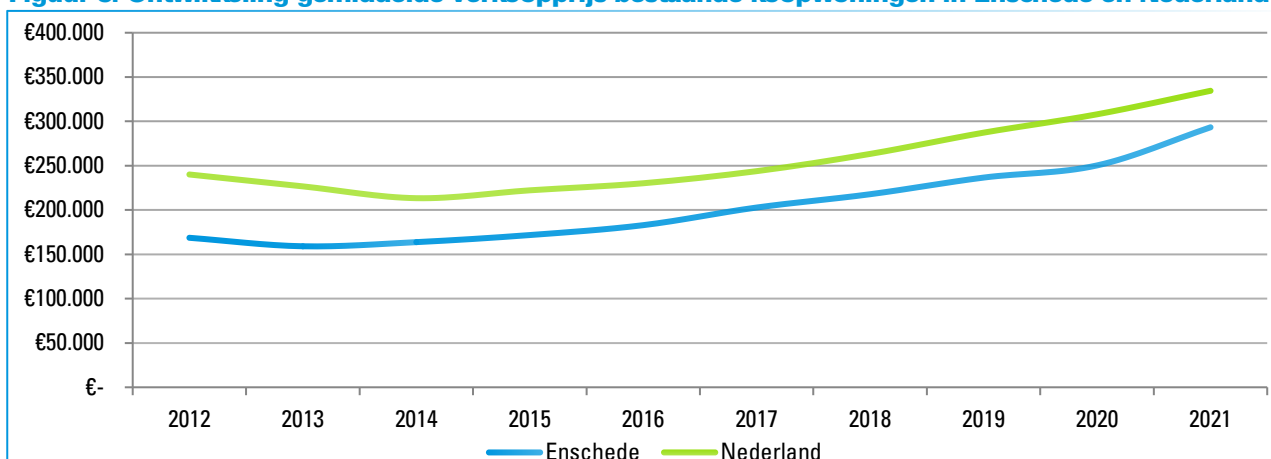
	Bruto jaarinkomen	Maximaal leenbedrag hypotheek februari 2023)
Middeninkomens	€ 34.575	€ 150.000
	€ 40.000	€ 166.500
	€ 48.500	€ 202.000
	€ 60.000	€ 237.500
Hoge inkomens	€ 65.000	€ 292.500
	€ 69.000	€ 322.000
	€ 74.700	€ 355.000
	€ 84.800	€ 405.000

Bron: Hypotheker.nl (februari 2023). Berekening op basis van rentevaste periode van dertig jaar. Niet meegenomen in berekening: openstaande (studie-)leningen, inbreng eigen vermogen. Bij meerpersoonshuishoudens is uitgegaan van een gelijkwaardige inkomensverdeling tussen twee leden van het huishouden. Leenbedragen afgerond op € 500.

### Woningvoorraad in de Gemeente Enschede relatief duur, verkleint kansen voor middeninkomens

De gemiddelde verkoopprijzen van bestaande woningen zijn in de Gemeente Enschede de afgelopen tien jaar snel gestegen. Zie onderstaande figuur. Waar in 2013 de gemiddelde verkoopprijs van een woning in Enschede nog circa € 159.000 bedroeg is dat in de afgelopen jaren opgelopen naar gemiddeld ruim € 293.000 in 2021. Dit is een stijging van **+84%** in acht jaar tijd. In heel Nederland steeg de gemiddelde verkoopprijs van bestaande woningen met circa **+81%** in dezelfde periode, van ruim € 213.000 in 2013 tot ruim € 386.500 in 2021.

**Figuur 5: Ontwikkeling gemiddelde verkoopprijs bestaande koopwoningen in Enschede en Nederland**



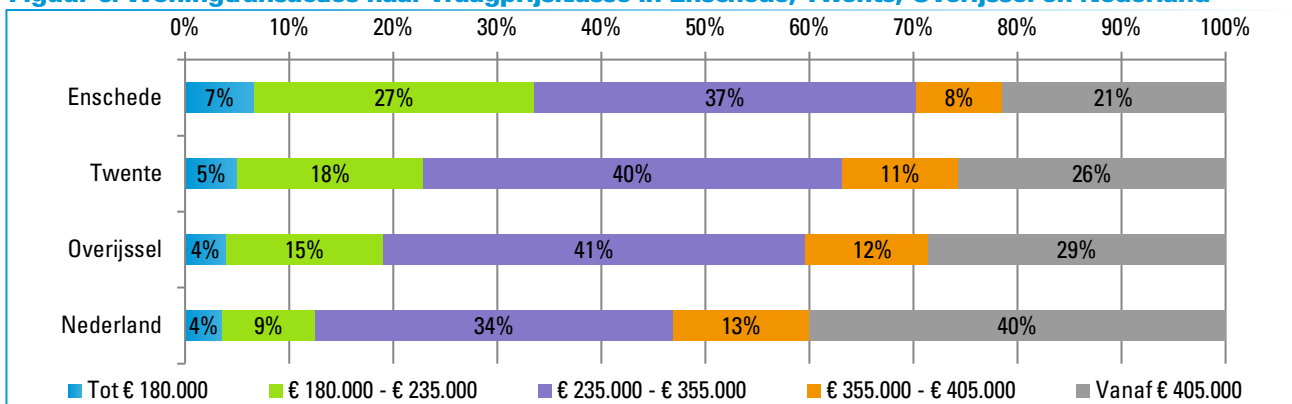
Bron: CBS (2022), bewerking Stec Groep (2022-2023).

### Circa helft woningaanbod Enschede heeft vraagprijs tot € 235.000

In onderstaande figuur is het bereikbare koopwoningaanbod voor middeninkomens uiteengezet naar vraagprijsklassen. Het afgelopen jaar werd circa 34% van de woningen in Enschede (462 woningen) aangeboden voor maximaal € 235.000. In heel Nederland was dit 13%. Circa 29% van het aantal verkochte woningen (409 woningen) had een vraagprijs van boven de huidige NHG-grens van € 355.000, 296 woningen (21%) voor de NHG-grens van € 405.000 in 2023.

De rente en de energielasten stijgen snel momenteel. We verwachten daarom dat de maximale te verkrijgen hypotheeksom in 2023 verder daalt, waardoor middeninkomens de komende tijd minder kunnen betalen voor een woning. Daarnaast is de verwachting dat woningmarktprijzen circa 6% gaan dalen in de loop van 2023.<sup>12</sup>

**Figuur 6: Woningtransacties naar vraagprijsklasse in Enschede, Twente, Overijssel en Nederland**



Bron: Funda.nl (november 2022). Vraagprijs verkochte woningen afgelopen jaar. Bewerking Stec Groep (2022-2023).

### Vooral krapte in goedkope en middensegment (tot € 235.000)

Krapte op de woningmarkt is af te leiden uit de verhouding tussen het huidige aanbod aan koopwoningen en het aantal verkochte woningen in het afgelopen jaar. Het aanbod/transactieratio is in de goedkoopste klassen relatief laag ten opzichte van het landelijk gemiddelde. Ook in de prijsklasse € 235.000 tot € 355.000 (NHG) is het aanbod/transactieratio laag. Dit betekent dat woningen in die segmenten snel worden verkocht en dat krapte dus met name voor woningen met deze prijzen optreedt. In het duurdere segment, vanaf € 355.000, is het aanbod/transactieratio wat hoger (in vergelijking met Nederland als geheel is de dynamiek relatief hoog).

**Tabel 10: Aanbod/transactieratio in Enschede, oktober 2021 – oktober 2022**

Prijsklassen (€)	Te koop november 2022 (#)	Te koop november 2022 (%)	Verkocht afgelopen jaar (#)	Verkocht afgelopen jaar (%)	Totaal te koop/verkocht	Totaal aandeel (%)	Aanbod / transactieratio* (%)	
							Enschede	Nederland
Tot € 180K	11	2%	92	7%	103	5%	12%	33%
€ 180K - € 235K	58	12%	370	27%	428	23%	16%	43%
€ 235K - € 355K	170	34%	506	37%	676	36%	34%	92%
€ 355k - € 405k	80	16%	113	8%	193	10%	71%	195%
€ 405k+	182	36%	296	21%	478	25%	61%	169%
<b>Totaal</b>	<b>501</b>	<b>100%</b>	<b>1.377</b>	<b>100%</b>	<b>1.878</b>	<b>100%</b>	<b>36%</b>	<b>100%</b>

Bron: Funda.nl (oktober 2022). Bewerking Stec Groep (2022-2023). Verkoop afgelopen jaar. \*Aandeel te koop staande woningen ten opzichte van het totaal aantal verkochte woningen in afgelopen jaar. Een lager percentage betekent hogere dynamiek/krapte.

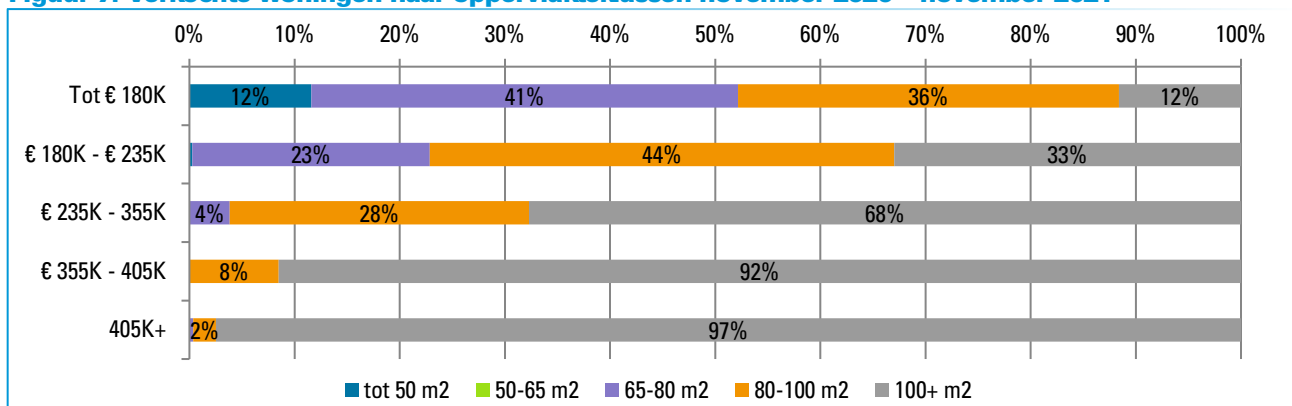
<sup>12</sup> Rabobank en ING verwachten dat de huizenprijzen in 2023 gemiddeld met ongeveer 3% dalen. De Nederlandsche Bank (DNB) verwacht een prijsdaling van 6%. ABN AMRO heeft de verwachting voor de huizenprijzen naar beneden bijgesteld. De bank verwacht in 2023 een prijsdaling van 6%. We signaleren dat banken de verwachting over huisprijsontwikkeling naar beneden bijstellen en raden daarom aan rekening te houden met een wat grotere onzekerheid over de toekomstige woningmarktprijzen, waarbij ook grotere prijsdalingen tot de mogelijkheden behoren.

### Aanbod in Enschede kent een relatief gunstige verhouding tussen prijs en metrage

De prijs van woningen (zowel bestaande- als nieuwe woningen) hangt mede samen met woonoppervlak van de woning. Om die reden is ook de verdeling naar oppervlakteklassen voor het bereikbare koopsegment van middeninkomens inzichtelijk gemaakt. Dit geeft een inzicht in de marktconforme woonoppervlakten per prijssegment.

In onderstaande figuur is duidelijk zichtbaar dat de woningen in Enschede over het algemeen vrij ruim zijn. Met name jonge huishoudens worden momenteel slecht bediend. Zij willen graag in een grondgebonden koopwoning wonen. Dit type woning is nu vaak groot, en daarmee al snel te duur. Mogelijk wordt het aanbod kleinere (en dus goedkopere) koopwoningen groter als ouderen doorstromen naar een nultredenconcept.

**Figuur 7: Verkochte woningen naar oppervlakteklassen november 2020 – november 2021**



Bron: Funda.nl (november 2022). Verkoop afgelopen jaar. Bewerking Stec Groep (2022-2023).

## 6.4 Beperkte financierbaarheid koopwoningen vooral probleem voor starters

In de voorgaande paragrafen ging het over de huidige en gewenste woonsituatie van middeninkomens, en de marktsituatie voor deze doelgroep. In deze paragraaf gaat het over financierbaarheid en betaalbaarheid.

We concludeerden in de vorige paragrafen dat circa 18% van de huishoudens in de gemeente Enschede een middeninkomen heeft. Verder werd duidelijk dat jongeren nu vaak een (huur)appartement bewonen, terwijl zij de voorkeur geven aan een grondgebonden koopwoning. Ook gezinnen en alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar zijn op zoek naar een grondgebonden woning.

De opties voor middeninkomens zijn beperkt. Voor een hypotheek die aansluit bij de huidige NHG-grens (€ 405.000) is een bruto jaarinkomen van maar liefst € 84.800 nodig. Met een hoog middeninkomen (€ 60.000) kan begin 2023 maximaal € 237.500 worden geleend voor een hypotheek. Het aanbod in dit segment is beperkt. In de goedkopere segmenten is het aanbod nog schaarser.

### Betaalbaarheid koopwoningen verslechterd sinds 2017 door stijging van de hypotheekrente

Onderstaande tabel laat zien dat de maandelijkse kosten voor een koopwoning sinds 2017 zijn gestegen. De woningwaarde is toegenomen en daarnaast stijgt de hypotheekrente. Samen met de afbouw van de hypotheekrenteaftrek is de betaalbaarheid verslechterd. De toename van de netto woonlasten tussen 2017 en 2022 is het resultaat van hogere rentekosten en een hogere netto aflossing.

	100% annuïtair	
	2017	2022
Hypotheeksom*	€ 213.500	€ 235.000
Rente	3%	4,50%
Hypotheekrenteaftrek	42%	40%
Bruto rentekosten	€ 6.405	€ 11.180

Netto aftrek**	€ -2.690	€ -4.470
Netto rentekosten	€ 3.715	€ 6.710
OZB***	€ 230	€ 360
Overige kosten	€ 1.200	€ 1.400
<b>Netto woonkosten</b>	<b>€ 5.145</b>	<b>€ 8.470</b>
<b>Netto woonkosten maandelijks</b>	<b>€ 429</b>	<b>€ 705</b>
Aflossing****	€ 4.270	€ 4.700
<b>Netto woonuitgaven</b>	<b>€ 9.415</b>	<b>€ 13.170</b>
<b>Netto woonuitgaven maandelijks</b>	<b>€ 785</b>	<b>€ 1.095</b>

**Tabel 11: Ontwikkeling van de betaalbaarheid van een koopwoning tussen 2017 en 2022**

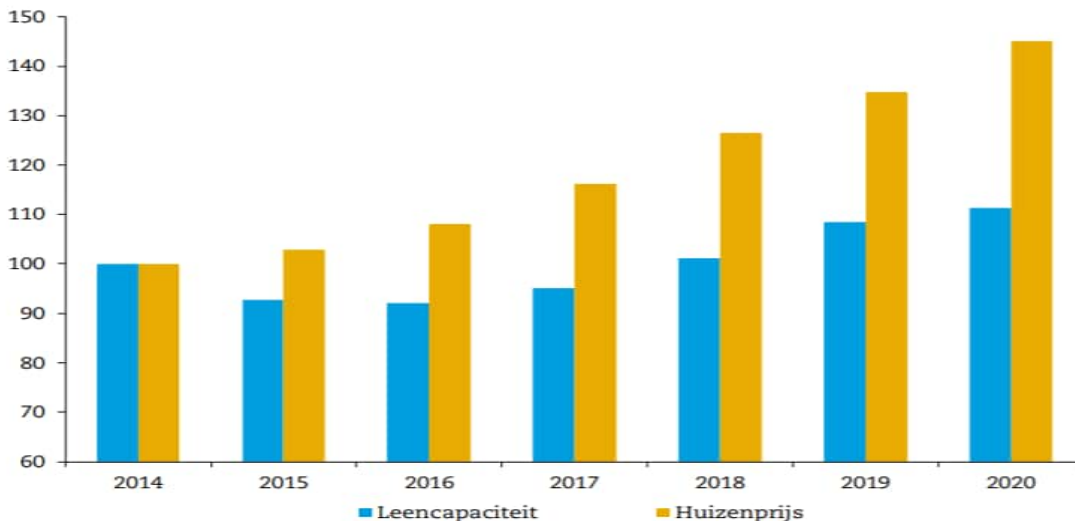
Bron: EIB (2020), Stec Groep (2022-2023). \*Woning van € 235.000 met prijspeil 2022. \*\*Netto aftrek inclusief eigenwoningforfait. De OZB bedraagt in 2022 0,1524% van de WOZ waarde. \*\*\*\*De aflossing bij een spaarhypothec betreft de spaarpremie (2%). Afgerond op € 5.

### Financierbaarheid beperkt door strenge hypotheeknormen

De maximale leencapaciteit is bepalend voor de financieringsmogelijkheden van koopwoningen voor potentiële huizenkopers. De maximale leencapaciteit bij een inkomen wordt jaarlijks geïndexeerd en opnieuw vastgesteld door de regering. Daarbij mag de maximale hypotheek niet meer dan 100% van de woningwaarde bedragen.

De figuur bovenaan de volgende pagina toont de ontwikkeling van de leencapaciteit, afgezet tegen de prijsontwikkeling van woningen in Nederland. Uit de figuur blijkt dat de huizenprijzen landelijk veel sterker zijn gestegen dan de leencapaciteit van huishoudens.

**Figuur 8: Ontwikkeling van de leencapaciteit afgezet tegen de prijsontwikkeling van woningen in Nederland tussen 2014 en 2020 (2014 = 100)**



Bron: EIB (2020) op basis van data CBS & NIBUD. Bewerking Stec Groep (2022-2023). In de figuur is uitgegaan van een variabele hypotheekrente en een gemiddelde inkomensgroei van 2,2%.

# 7 Spelregels adaptief programmeren

## 7.1 Gebruik marktspanning als leidraad in uw adaptieve programmering

Doel van de adaptieve programmering is te komen tot een zo optimaal mogelijke spanning tussen vraag en aanbod, waarbij zoveel mogelijk huishoudens in de gewenste woning kunnen wonen, passend bij hun leefstijl, huishoudenssamenstelling en inkomen. Voor gemeente Enschede is het zaak om beleidsmatig te werken met juiste (rand)voorwaarden om adaptief in te spelen op een telkens veranderende woningmarkt, en deze te vergelijken met uw ambitie om ruim 9.000 woningen toe te voegen.

Het is belangrijk het adaptieve programmeren aan de hand van kantelpunten te benutten in uw gemeentelijke beleid, in bijvoorbeeld uw Omgevingsvisie en te vertalen in het Omgevingsplan.

Een sleutelbegrip hierbij is te komen tot marktstructurering. Het gaat dan om het beïnvloeden van de planologisch-juridische, financiële en organisatorische kaders waarbinnen u als gemeente opereert, en waarmee u het speelveld voor private (markt)partijen (particuliere woningeigenaren, woningcorporaties, ontwikkelaars, bouwers et cetera) afbakent.

Door in uw adaptieve programmering deze kaders aan te passen al naar gelang de marktontwikkelingen en verwachtingen, houdt u als gemeente onder alle marktomstandigheden de marktspanning op niveau. Hierdoor kunnen mogelijke toekomstige effecten als gevolg van bijvoorbeeld een verandering in de studentenpopulatie, de omvang van binnenlandse en buitenlandse migratie en economische conjunctuur zoveel mogelijk worden meegenomen in de programmering.

## 7.2 Werk met no-regret acties en adaptieve 'speelruimte' in de programmering

Een belangrijk uitgangspunt voor de adaptieve programmering is dat deze robuust moet zijn onder veranderde (en mogelijk onvoorziene) omstandigheden. Wanneer ontwikkelingen zich voordoen, die resulteren in de noodzaak om over te (moeten) stappen op een ander scenario, is het essentieel dat uw woningbouwprogrammering (grotendeels) overeind blijft. Het is daarom belangrijk om te kiezen voor zogenaamde 'no-regret' acties, die onder alle scenario's een goede keuze zijn.

We adviseren de gemeente daarom om zo'n 80% van de woningbouwprogrammering in te zetten voor plannen die kwalitatief gezien aansluiten bij alle scenario's. Uit de analyses blijkt dat het dan in ieder geval gaat om sociale huur appartementen (met lift) en/of nultredenwoningen en grondgebonden koopwoningen in alle prijssegmenten tot circa € 355.000.

De overige 20% van uw programmering kan de gemeente dan zien als flexibele 'speelruimte'. De gemeente kan hierin bijvoorbeeld plannen toevoegen die slechts in enkele scenario's voorkomen (zoals duurdere grondgebonden koopwoningen), plannen voor specifieke doelgroepen (zoals starters, expats) of onderscheidende concepten (zoals tiny houses, knarrenhofjes of friends-concepten). Voorwaarde hierbij is wel dat het grootste deel van de woningbouwprogrammering voorziet in woningen waaraan op langere termijn in alle scenario's behoefte bestaat.

Daarnaast bestaat de mogelijkheid om meer kwalitatief goede nieuwbouw te realiseren, wanneer hier een strategie voor de bestaande voorraad mee gepaard gaat. In segmenten waar (op termijn) een overschot zal ontstaan zoals appartementen zonder lift kan namelijk ook behoefte bestaan aan kwalitatieve vernieuwing. Denk dan bijvoorbeeld aan meer stedelijke hybride appartementen programmeren en op termijn

onttrekken van incurante bestaande appartementen (zonder lift). Hiermee kunnen huishoudens behouden en aangetrokken worden (passend bij uw ambities).

### 7.3 Hanteer huishoudensontwikkeling en migratie en leegstand als belangrijkste kantelpunten om over te stappen op alternatief scenario

Wanneer u als gemeente uitgaat van het ambitie scenario, adviseren wij u om huishoudensontwikkeling, migratie, werkgelegenheid en leegstand op de woningmarkt te hanteren als belangrijkste kantelpunten. Wanneer een of meerdere kantelpunten bereikt worden, is het belangrijk om hierover met betrokken woningmarktpartners in gesprek te gaan. Mogelijk heeft het optreden van de (combinatie van) kantelpunten gevolgen voor de woningmarkt en programmering in Enschede.

We adviseren om in ieder geval de volgende ontwikkelingen structureel te monitoren:

**Tabel 12: ontwikkelingen volgens het ambitie scenario en bijbehorende kantelpunten**

Kantelpunt	Ontwikkeling volgens ambitie scenario	Kantelpunten en gevolgen
Huishoudens-ontwikkeling (kwantitatief)	Voor de huishoudensontwikkeling gaan we uit van een stijging van aantal huishoudens tot 2032 en 2042, conform de CBS-prognose.	Wanneer de stijging in het aantal huishoudens doorzet, ontstaat er op termijn meer behoefte aan meer woningen en zijn er substantieel meer woningmarktplannen nodig. Maar als huishoudensafname al na 2032 inzet (zoals in de primos-prognose 2022), ontstaat er mogelijk een overschot aan plannen.  Monitor daarnaast wat er onderliggend gebeurt met aantal gezinnen, alleenstaanden en huishoudens tot 25 jaar. Dit zorgt niet direct voor een andere behoefte, maar kan op de lange termijn wel gevolgen hebben.
Ontwikkeling van gezinnen	Voor de ontwikkeling van gezinnen gaan we uit de CBS prognose 2022.	Vraag naar grondgebonden woningen in de woonvoorkeuren volgt uit de verwachte groei van het aantal gezinnen tot 2033 door CBS 2022. Als deze groei uitblijft, kan de vraag naar grondgebonden koopwoningen afnemen. Oplossing daarvoor is het stimuleren van hybride woonvormen. Deze woonvormen zijn voor zowel gezinnen alsook voor andere doelgroepen aantrekkelijk.
Migratie	Binnenlands saldo: aanhoudende netto positieve instroom van huishoudens van buiten Enschede.  Buitenlands saldo: jaarlijks aanhoudende netto positieve instroom van buitenlandse huishoudens (overwegend arbeidsmigranten)	Fluctuaties in binnenlandse en buitenlandse migratie kunnen elkaar opheffen. Monitor beiden, maar wissel pas van koers als totaal afwijkt.  Binnenlands: kantelpunt als er sprake is van een positief saldo, of meerdere jaren achter elkaar een positiever saldo dan het gemiddelde van de afgelopen vijf jaar.  Buitenlands: kantelpunt als er sprake is van een negatief saldo, of meerdere jaren achter elkaar een negatiever saldo dan het gemiddelde van de afgelopen vijf jaar.  Wanneer migratie positiever is. Wanneer migratie negatiever is: Overweeg overstap naar scenario conform Primos 2022.
Leegstand woningmarkt	Leegstand in Enschede is op dit moment minder dan circa 2%. Er is sprake van een te krappe woningmarkt.	Leegstand rond 1% of lager: grote schaarste en prijsstijgingen, meer behoefte aan nieuwbouw (al dan niet tijdelijk). Bouw conform het ambitie-scenario.  Leegstand rond 3% of hoger: waardedaling, minder behoefte aan nieuwbouw, of meer onttrekkingen in bestaande voorraad. Overweeg overstap naar Primos 2022.

<p>Verhuisgedrag en woonvoorkeuren monitoren in de sociale voorraad</p>	<p>Vraag naar sociale huurappartementen volgt uit verhuisgedrag. Dit is tegengesteld aan de woonvoorkeuren waaruit blijkt dat de intrinsieke voorkeur niet per se een appartement is, maar een grondgebonden woning. Oplossing is om anders met de appartementenvoorraad om te gaan.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Woningdelen stimuleren in appartementen die niet meer passend zijn. Bijvoorbeeld door een te grote omvang of te hoog prijssegment.</li> <li>• Optoppen of aanplakken van appartementen op bestaande complexen bij verduurzaming. Gemeente maakt afspraak met de woningcorporatie dat deze toevoegingen levensloopgeschikt worden gebouwd. Daarmee wordt doorstroming binnen het gebouw gerealiseerd. Ouderen en mensen met een ondersteuningsvraag kunnen naar een levensloopgeschikte woning verhuizen en de appartementen vrijkomen voor doorstroming.</li> <li>• Afsluiten friendscontracten.</li> <li>• Jongeren en studenten sociale huurcontracten aanbieden met een maximale termijn van bijvoorbeeld 3 of 5 jaar. Zo wordt de kans op financiële scheefheid beperkt (zie kader hierna). Ook kan zo voor en een beperkte periode tussen de studentenwoning en een volgende stap in de wooncarrière overbrugt worden. Men blijft dan niet 'hangen'. Na het termijn kan men doorstromen naar een middenhuur- of een koopwoning.</li> </ul>
---	--	--

We merken op dat ook de Primos2022 al uitgaat van een positieve binnenlandse en buitenlandse migratieontwikkeling, en daardoor al een positieve huishoudensontwikkeling laat zien. Als u als gemeente wilt kiezen voor het ambitiescenario is monitoring van met name migratie zeer wezenlijk. Als de kantelpunten er dan op wijzen dat de ambities niet gehaald worden, kan nog tijdig bijgestuurd worden naar het basisscenario (of een van de andere twee scenario's).

## 7.4 Zet in op kwalitatief goede plannen

### De plancapaciteit aanscherpen

Een aantrekkelijk stedelijk woonmilieu kan positieve effecten hebben op Enschede als woonstad in zijn geheel. In de praktijk zult u als gemeente soms moeten inzetten op herprogramming van een deel van de plancapaciteit, of doorzetten van de wenselijke kwalitatieve planvoorraad zodat uw woningmarkt met de nieuwbouw als geheel in balans blijft. Zo programmeert de gemeente ten faveure van plannen die de woningmarkt optimaal versterken. We signaleren dat er veel behoefte is aan koopwoningen (substantieel) onder de €355.000, maar deze zijn onder de huidige marktomstandigheden soms moeilijk te realiseren.

Een deel van de plannen kan onder de huidige marktomstandigheden mogelijk een zwaarder accent krijgen op sociale en middeldure huur, om zo de bouwstromen goed op gang te houden.

Dit vraagt om weloverwogen keuzes die goed uit te leggen zijn aan bestuurders en belanghebbenden, passend binnen de adaptieve programming op maat.

### Breder kijken dan de grondexploitatie

Het is onder de huidige marktomstandigheden mogelijk nodig om verder te kijken dan de grondexploitatie van plannen. Dit heeft verschillende componenten. Allereerst gaat het er om niet alleen vanuit een financieel rendement van de grondexploitatie naar investeringsbeslissingen te kijken, maar ook vanuit andere kasstromen die zichtbaar zijn.

- Investeren in bijvoorbeeld het levensloopbestendig maken van woningen is wellicht financieel niet aantrekkelijk (levensloopgeschikte nultreden woningen zijn duurder om te bouwen dan 'reguliere' woningen), maar het werkt preventief voor mogelijke gezondheidsproblemen (bijvoorbeeld vallen) en brengt besparingen mee vanuit een maatschappelijk perspectief (meer comfort, maar ook: lagere gezondheidskosten, hogere leefbaarheid). Maatschappelijk rendement van dergelijke ingrepen dient daarom uitgewerkt te worden in grond- en vastgoedbeleid.
- Aanpakken van een wijk kan voor- en nadelen hebben op basis van de keuzes voor de energietransitie en bijvoorbeeld hittestress, en dergelijke als criterium om een plan te waarderen. Minder woningbouw en meer ruimte voor groen en water kan ook veel kwaliteiten opleveren.
- Optoppen van bestaande woningen (vooral: meergezins- corporatiewoningen) biedt een aantrekkelijke combinatie-opgave van verduurzamen, en het aanpakken van de uitstraling van complexen. De toegevoegde woningen kunnen levensloopgeschikt ontwikkeld worden, in combinatie met een lift,



waardoor een complex (beter) levensloopgeschikt wordt en verhuisbewegingen binnen het complex of de buurt op gang kan brengen.

De kosten en baten in de grondexploitatie doen wat dat betreft geen recht aan de maatschappelijke kosten en opbrengsten waar u als stad mee te maken heeft. Het is daarom belangrijk vanuit een breed welvaartsperspectief naar investeringen te kijken, en daarbij niet alleen te kijken naar de korte termijn, maar ook toekomstige financiële en maatschappelijke kosten en baten in de overwegingen te betrekken. Het is de huidige werkwijze waarin u samenwerkt met woningmarktpartners zoals woningcorporaties te komen tot wijkvisies waarin de kwalitatieve verbetering van het vastgoed, de sociale samenstelling en verbetering van de leefbaarheid met elkaar in onderlinge samenhang worden gebracht.

## 7.5 Zet in op meer flexibiliteit en doorstroming in uw woningvoorraad

### Flexibele woningen kunnen voorzien in korte termijn tekorten zonder uw woningmarkt op lange termijn te 'verzwaren'

Op korte en middellange termijn is het voor huishoudens met een middeninkomen in Enschede soms moeilijk om een passende woning te vinden. Met name starters en jonge huishoudens met een relatief laag inkomen hebben het lastig om een geschikte woning te vinden, terwijl er in beginsel voldoende woningen in passende segmenten in de bestaande woningvoorraad staan. Deze woningen zijn echter niet op korte termijn beschikbaar. Ook spoedzoekers – zoals bijvoorbeeld scheidingsgevallen of woonurgenten – ondervinden hiervan relatief veel hinder op de woningmarkt. Zij hebben een relatief zwakke positie op de woningmarkt door beperkte vermogensopbouw of een laag inkomen.

De roep om flexibele concepten die in de acute woningvraag kunnen voorzien neemt toe. Een concept van verplaatsbare woningen, dat braakliggende ontwikkellocaties tijdelijk optimaal benut, biedt mogelijk soelaas om in Enschede de druk in de woningmarkt te verlagen en acuut woningzoekenden te huisvesten. De verplaatsbare woningen kunnen voorzien in de woningbehoefte, dragen bij aan het optimaal benutten van de stedelijke beschikbare ruimte, en maken op betrekkelijk compacte ontwikkelingslocaties het stedelijk weefsel aantrekkelijker. Zo worden plekken relatief goedkoop en op stedenbouwkundig en architectonisch aantrekkelijke manieren optimaal benut. De woningen zijn vaak compact, en dus relatief makkelijk in te passen. Daarnaast zijn er off-the-grid concepten, waarvoor aansluitproblemen minder spelen<sup>13</sup>. Zo kan de beschikbare ruimte optimaal benut worden, met een korte planologische voorbereidingstijd en met betrekkelijk lage voorinvesteringen.

### Overweeg tijdelijke contracten

Gezien de samenstelling van de huishoudens in Enschede raden we aan te overwegen de doorstroming op uw woningmarkt te bevorderen door samen met corporaties te verkennen wat de meerwaarde van tijdelijke huurcontracten is voor de doorstroming in de woningmarkt. Tijdelijke verhuur van woningen is een potentiële oplossing voor een aantal problemen in uw woningportefeuille, zoals: (potentieel) financieel scheefwonen, kwalitatieve mismatch van vraag en aanbod en beperkte beschikbaarheid van woningen.<sup>14</sup>

Er zijn wettelijk<sup>15</sup> meer mogelijkheden voor tijdelijke contracten dan in het verleden. Gebruik hiervan kan de doorstroming bevorderen en mismatches in de huur verminderen. Het gaat om:

1. Speciale huurovereenkomsten voor zelfstandige en onzelfstandige woonruimten met een bepaalde duur, die eenvoudiger door de verhuurder en huurder kunnen worden beëindigd.

<sup>13</sup> Bij off the grid -concepten is in de praktijk wel altijd een water-aansluiting nodig, dit is wettelijk verplicht. Deze concepten kunnen echter voor het overige stand-alone zijn (geen aansluiting op riolering, of elektriciteitsnetwerk nodig).

<sup>14</sup> Let op: het aanbieden van tijdelijke contracten moet een meerwaarde hebben voor het functioneren van de Enschedese woningmarkt als geheel, en niet alleen commerciële of particuliere verhuurders helpen. De belangen van toetreders op de huurwoningmarkt moeten voldoende geborgd zijn, bijvoorbeeld dat wanneer de huishoudenssituatie na het tijdelijke contract nog niet is gewijzigd, de huurder kan in stromen in de reguliere huurwoningmarkt.

<sup>15</sup> WDH (Wet Doorstroming Huurmarkt)

2. Toevoeging van de drie doelgroepen promovendi, jongeren en grote gezinnen aan de doelgroepencontracten, waarvoor tijdelijke contacten afgesloten kunnen worden met toepassing van de opzeggingsgrond 'dringend eigen gebruik'.

Als de huurder binnen de gedefinieerde doelgroep past, dan kan een tijdelijk contract worden afgesloten voor een nader te bepalen huurobject. Naast deze manier van tijdelijke verhuur is er de mogelijkheid om woningen aan te wijzen waarvoor doelgroepencontracten gelden met een bepaalde tijd. Bijvoorbeeld aan jongeren, studenten of ouderen. Bij deze mogelijkheid wordt eerst de woning aangewezen en dan de doelgroep.

#### TIJDELIJKE VERHUUR MOGELIJK DOOR WET DOORSTROMING HUURMARKT

De WDH maakte tijdelijke verhuur van zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden mogelijk. De spelregels zijn als volgt:

- Voor zelfstandige woningen mag een tijdelijk contract voor maximaal 2 jaar worden overeengekomen, voor onzelfstandige woningen geldt vijf jaar.
- Corporaties mogen tijdelijke contracten alleen aanbieden aan huurders die tijdelijk in een bepaalde plaats werken, bij sloop/renovatie van een andere woonruimte, noodopvang, een tweede- of laatste-kans-huurovereenkomst of in combinatie met woonbegeleiding.
- Opzegging door de verhuurder is niet nodig, waarbij wel een aanzeggingsplicht geldt.
- Een verhuurder mag slechts één keer een tijdelijk huurovereenkomst hebben met dezelfde huurder.

De tijdelijke huurcontracten voor zelfstandige en onzelfstandige woningen kunnen zowel door corporaties als marktpartijen worden aangeboden. Voor corporaties gelden ten aanzien van tijdelijke contracten voor zelfstandige woonruimte enkele beperkingen. Corporaties mogen zelfstandige woonruimte (DAEB-woningen) alleen met een tijdelijk contract aanbieden als de huurder in één van de volgende categorieën valt:

- de huurder werkt of studeert tijdelijk in een andere plaats, of in Nederland;
- de huurder moet zijn woning verlaten vanwege renovatie of sloop en heeft tijdelijk andere woonruimte nodig;
- de huurder komt uit de noodopvang;
- de huurder zit in een noodsituatie en heeft direct een andere woonruimte nodig;
- de huurder heeft een tweede- of laatste-kanshuurovereenkomst;
- de huurder heeft een tijdelijke huurovereenkomst in combinatie met woonbegeleiding.

Corporaties kunnen meer gebruik maken van de vrije toewijzingsruimte die zij hebben dan op dit moment gebeurt. Voorheen moesten corporaties minimaal 80% van hun DAEB-woningen toewijzen aan mensen met een inkomen tot en met €40.024 (prijsspeil 2021, in 2023: € 44.035 voor een eenpersoonshuishouden en € 48.625 voor een meerpersoonshuishouden (prijsspeil 2023). Maximaal 10% mocht naar huishoudens met een (laag) middeninkomen en maximaal 10% mag vrij worden toegewezen.

Bij de nieuwe toewijzingsregels verdwijnt de 'tussencategorie' voor mensen met een (laag) middeninkomen. In principe moeten corporaties vanaf 1 januari 2022 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep. Dat zijn dus eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 44.035 (prijsspeil 2023) en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 48.625 (prijsspeil 2023). Corporaties mogen 7,5% vrij toewijzen. Dit percentage van 7,5% mag echter worden verhoogd naar maximaal 15%.

Het is belangrijk deze afspraken te borgen in de prestatieafspraken. In dat geval moet er dus minimaal 85% van de woningen naar de doelgroep.

### Bouw voor de doorstroming

Als gemeente heeft u te maken met tekort aan doorstroming waardoor u de bestaande woningvoorraad niet optimaal benut. Het is daarom belangrijk woningen toe te voegen die aanzetten tot verhuisbewegingen. Uitgangspunt daarbij is dat afhankelijk van het type woning de nieuwbouw aanzet tot kortere of langere verhuisketens. De langste verhuisketens ontstaan wanneer ouderen verhuizen naar een passende nieuwe woning. Dit kan bereikt worden door bijvoorbeeld levensloopbestendige appartementen toe te voegen. Kwalitatieve segmenten zijn verticale villa's, XS-woningen (kleine grondgebonden woningen, met een smalle beukmaat), hoogbouw-appartementen op echt stedelijke plekken, friendswoningen, tiny houses, knarrenhofjes, plekken voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap en geclusterde woonvormen voor ouderen.

### Voorbeelden bouwen voor doorstroming: Verticale villa's (Berlijn) en XS woningen (Amersfoort)



## 7.6 Adaptief programmeren betekent ook een andere werkwijze

### Enschede loopt landelijk voorop met adaptief programmeren

In Enschede beschikt u al over een goede procesarchitectuur voor adaptief programmeren. U werkt nauw samen met onder andere de woningcorporaties en overlegt periodiek over alle data die verschillende partijen genereren.

Denkbaar is de bestaande structuren periodiek uit te breiden met ontwikkelaars, beleggers en makelaars, om gezamenlijk te bespreken om wat voor aanscherpingen de programmering vraagt (op basis van de monitoring en kantelpunten). Met dergelijke Bouwoverleggen en Stadstafels worden landelijk goede resultaten geboekt, bijvoorbeeld het Concilium in Zwolle, het Bouwoverleg in Gemeente Utrecht en Arnhem, en Quality of Living/Vastgoedmonitor in Food Valley.

Regelmatig bij elkaar komen betekent niet dat er ook (half)jaarlijks van koers gewisseld moet worden, maar door blijvend te monitoren en de gevolgen hiervan te bespreken, wordt sturen op incidenten voorkomen. Kortom: scherp het gesprek blijven voeren, en met elkaar afspreken wanneer ingrijpen zinvol is.

Belangrijke les: het moet géén praatclub zijn, waar verder weinig mee gebeurt. Wat goed werkt is een agenderend overleg te organiseren, om aan de hand van de monitor-resultaten consequenties te trekken over lopende en nieuwe plannen. Het is belangrijk om bijvoorbeeld een verbinding te leggen met een 'vrij' deel van de woningprogrammering, om aan te sluiten op actuele bouwbehoeften, aanvullend op de 'no regret'-programmering uit dit WBO

### Monitoren van vraag en aanbod

Bij adaptief programmeren, hoort in de eerste plaats een lichte en gerichte monitorsystematiek. Dit heeft betrekking op de vraagkant als de aanbodkant van de woningmarkt:

- Hoe ontwikkelt de vraag zich? En hoe staat het ervoor met de benoemde kantelpunten?

- Hoe ontwikkelt het aanbod zich, in de bestaande woningmarkt (kwalitatief, onttrekkingen en herstructurering), maar vooral ook in de gemeente woningmarktprogrammering: de voortgang van de woningbouwplannen.

We raden aan de resultaten van de monitor te verbinden met de programmering en instrumentarium dat u heeft. Bijvoorbeeld gekoppeld aan meer publiekrechtelijke flexibiliteit door principes rondom adaptief programmeren te verankeren in uw omgevingsplan. Overweeg een planregel rondom tijdelijke bouwrechten door middel van het gebiedsgericht benoemen dat er een actualiserings-plicht geldt, waarin een bestemming een looptijd van X jaar heeft. Een praktische vorm van publiekrechtelijke flexibiliteit is daarnaast dat er in de omgevingsvergunning bouwplichten verankerd zitten (dit wordt in de Omgevingswet aangeduid als 'nadere beoordelingsregels bij de omgevingsvergunning').

Daarnaast biedt het privaatrechtelijke spoor handvatten voor meer flexibiliteit, bijvoorbeeld in de anterieure overeenkomst. Gemeenten kunnen hierin vastleggen dat het recht op de ontwikkeling gebonden is aan een bepaalde bouwperiode. Zogenaamde 'use it or lose it' uitgangspunten: hiermee voorkomt u als gemeente dat plannen te lang blijven liggen en is er een prikkel om tot uitvoering te komen.

#### HYBRIDE WOONVORMEN ALS NO-REGRET

De hybride woonvorm kenmerkt zit als gestapelde woonvorm maar geeft het gevoel van het wonen in een gezinswoning. De woningdichtheid, maar ook mate waarin er rust of reuring in een gebied is zijn bepalende elementen voor de mate waarin hybride woonvormen kunnen landen, de verschijningsvorm en hoe aantrekkelijk het gebied is voor verschillende doelgroepen. Hybride woonvormen zijn niet alleen voor gezinnen interessant: afhankelijk van de dichtheid en verschijningsvorm gaat het ook om ouderen of juist (jong)volwassenen tot 35 jaar.

In gebieden met een hoge woningdichtheid zal de hybride woonvorm voornamelijk uitwerking krijgen als gestapelde woning. Het gaat dan met name om ruimere appartementen die geschikt zijn voor bewoning door gezinnen. Daarnaast kunnen ook woningen in de plint van een gebouw, met eigen voordeur aan de straat en buitenruimte (voor of achtertuin / terras) als hybride woonvorm gezien worden. Wanneer de dichtheid in het programma afneemt ontstaat er meer ruimte voor hybride woonvormen die meer op de traditionele grondgebonden woning lijken. Naast de plintwoning gaat het dan ook om stadswoningen met smalle beukmaat en meerdere verdiepingen.

Het gaat erom dat de huishoudens verleid worden om een alternatieve keuze te maken. Belangrijke aspecten bij voor het succesvol toepassen van de hybride woonvorm zijn: voldoende buiten- en speelruimte voor kinderen, voldoende bergruimte, meerdere kamers en gelijkvloerse toegang. Ook de aanwezigheid van voorzieningen zoals onderwijs en speelplekken is van belang om bijvoorbeeld aantrekkelijk te zijn voor gezinnen. Daarnaast kan een goede parkeervoorziening en het met de auto bij de voordeur te kunnen komen om bijvoorbeeld te laden en te lossen van belang zijn. Indien deze aspecten onvoldoende zijn uitgewerkt bestaat het risico dat huishoudens niet de alternatieve keuze maken, maar hun primaire woonwens elders vervullen.

**Figuur: Impressie hybride woonvormen in stedelijke omgeving**



V.l.n.r.: Plintwoning in Boerhaavewijk Haarlem, meergeneratiehof in Utrecht, gezinsappartementen Maasbode in Rotterdam, Little C, Coolhaven, Rotterdam.

# Bijlage A: Begrippenlijst

**Doorstroommodel** – het doorstroommodel van Stec Groep is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraaggestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet.

**Extramurale zorg**– Onder extramurale zorg wordt zorg verstaan dat bij de cliënt thuis geleverd wordt. De begeleiding, verzorging en/of behandeling wordt dan thuis geleverd waardoor cliënten thuis kunnen blijven wonen en niet in een (zorg-)instelling. ‘Thuis’ omvat onder meer een aanleunwoning, een al dan niet aangepaste woning en een geclusterde woning die de geïndiceerde zelf huurt of waar hij eigenaar van is.

**Huishoudensverdunning** – afname van de gemiddelde grootte van huishoudens. Als gevolg hiervan ontwikkelt het aantal huishoudens zich sneller dan het aantal inwoners.

**Intramurale zorg** – Onder intramurale zorg wordt 24-uurs zorg verstaan voor cliënten die in een (zorg-) instelling wonen of verblijven. Het wordt geregeld op basis van zorg in natura (het zorgkantoor contracteert zorgaanbieders) of een persoonsgebonden budget (de cliënt koopt zelf de zorg in).

**Studenten** – mensen die een volledige studie doen of in deeltijd. Onder studenten rekenen we in het doorstroommodel de personen die in een onzelfstandige woning wonen binnen de gemeente Enschede.

**Nultredenwoning** – in een nultredenwoning zijn woonkamer, keuken, sanitaire groep en minimaal één slaapkamer zonder traplopen bereikbaar. Dit kan een grondgebonden woning en een appartement zijn.

**Middeninkomen** - In dit rapport is het uitgangspunt gehanteerd dat huishoudens met een inkomen tussen de € 34.575 en € 60.000 tot de groep middeninkomens behoren. Deze grenzen sluiten aan bij de inkomensgrenzen voor passend toewijzen.

**Ontgroening** – het afnemen van het aandeel jongeren in de bevolking. Ontgroening is een relatieve maat en zegt niets over een absolute daling van de doelgroep jongeren.

**Sociale huursector** – de totale voorraad huurwoningen in bezit van woningcorporaties.

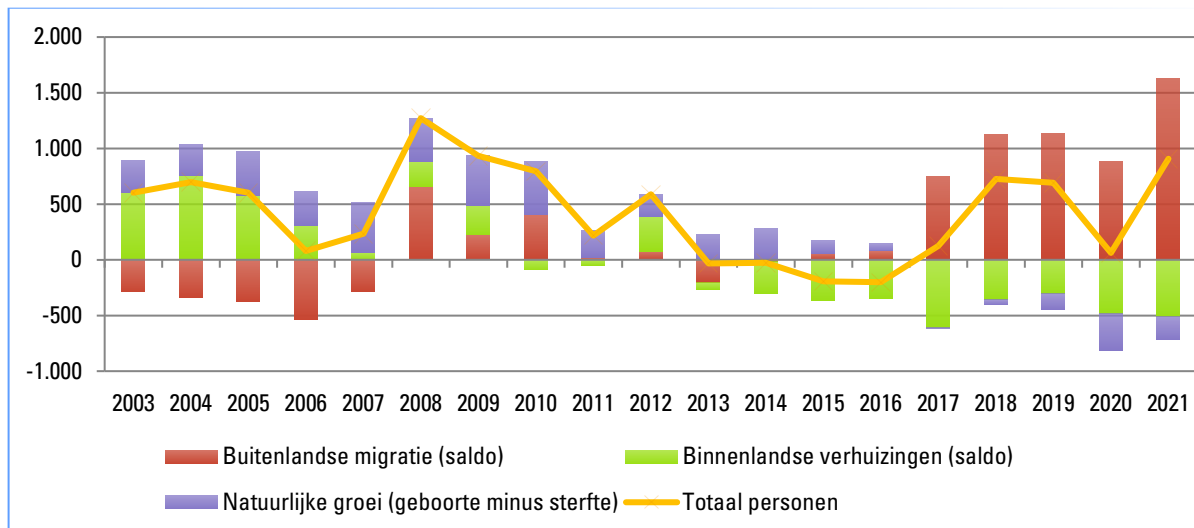
**Vergrijzing** – de ontwikkeling waarbij het aandeel ouderen op de totale bevolking toeneemt. Dit is een relatieve maat en zegt niets over de absolute groep van de doelgroep ouderen.

# Bijlage B: Demografische ontwikkelingen

## Demografische groei vooral gedreven door buitenlands migratieoverschot

Afgelopen jaren heeft vooral het buitenlands migratieoverschot een positieve invloed gehad op de bevolkingsontwikkeling (zie figuur hieronder). Het migratiesaldo is sinds 2017 stabiel hoog geweest. Vorig jaar, in 2021, bereikte het buitenlandsmigratiesaldo een hoogtepunt (+1.630). Daarentegen is de natuurlijke groei sinds 2017 negatief. Ook de binnenlandse verhuizingen vertoont de afgelopen jaren negatief saldo in de gemeente Enschede.

**Figuur 17: Bevolkingsontwikkeling (naar personen) in de gemeente Enschede, periode 2003 tot 2022**



Bron: CBS (2022) Bewerking Stec Groep (2022).

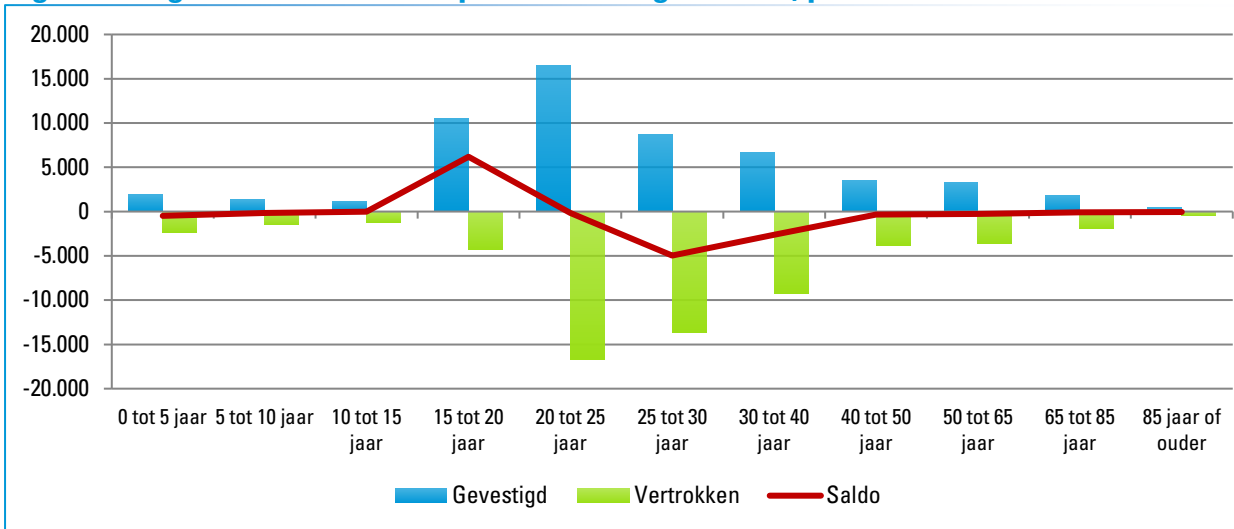
## Instroom van studenten en per saldo een uitstroom van jonge gezinnen

We zoomen nu in op de binnenlandse verhuizingen. Per saldo is er sprake van een instroom van jongeren tussen de 15 en 20 jaar (circa +5.880 personen) over de periode 2012 tot 2022 (zie figuur hieronder). Verder is er in alle andere leeftijdscohorten per saldo sprake van een uitstroom van personen. De grootste uitstroom is in de cohorten 25 tot 30 jaar (circa -4.250 personen) en 30 tot 40 jarigen (circa -2.360 personen). In vergelijking met woningbehoefteonderzoek uit 2021 laat onderstaande figuur een vergelijkbaar beeld zien. Namelijk: uit de verhuisgegevens van de afgelopen jaren blijkt dat er in totaal meer personen tussen de 20 en 35 jaar uit de gemeente vertrekken dan zich er vestigen.

### RIJKSBELEID RONDOM INTERNATIONALE STUDENTEN

De ontwikkeling van de studentenpopulatie in de gemeente Enschede speelt een belangrijke rol in de instroom van jongeren. Wanneer we vooruitkijken kan deze ontwikkeling wispelturig zijn. De groei van studenten hangt landelijk gezien samen met het aantrekken van buitenlandse studenten. De verwachting is dat het Rijk meer gaat reguleren. Het rijksbeleid en de toekomstig beschikbare gelden voor het aantrekken van buitenlandse studenten is invloedrijk op toekomstige ontwikkelingen. Harde cijfers zijn niet hierover niet bekend, monitoring is daarom belangrijk.

**Figuur: Vestigende en vertrekkende personen en migratiesaldo, periode 2012 tot 2022**



Bron: CBS