

Quickscan schaarste-onderbouwing gemeente Enschede

Aan: Anne Graef en Marleen ter Huurne
Van: Thierry Wever, Veerle Veraart en Anna Vrieler
Onderwerp: Quickscan schaarste-onderbouwing gemeente Enschede
Project: P43340
Datum: 14 september 2021

1 Inleiding

In deze notitie staan de resultaten van de quickscan schaarste-onderbouwing. We beantwoorden de vraag in hoeverre schaarste in Enschede kan worden aangetoond voor toepassing van de instrumenten die de Huisvestingswet 2014 biedt¹.

Leeswijzer

In paragraaf 2 beschrijven we noodzaak van een schaarste onderbouwing wanneer een gemeente gebruik wil maken van de instrumenten die de Huisvestingswet 2014 biedt.

In paragraaf 3 beschrijven we de resultaten van de quickscan. In 3.1 komt de analyse van het Woononderzoek Nederland (WoON) aan de orde. Deze analyse geeft inzicht in de krapte of schaarste op de woningmarkt op dit moment (indien van toepassing natuurlijk), zoveel als mogelijk naar doelgroep en segmenten in de koop- en huursector. In de paragrafen 3.2 en 3.3 vullen we deze bevindingen aan met een analyse van enkele andere schaarste-indicatoren. De resultaten hiervan presenteren we per woningmarktsegment. Achtereenvolgens komt de koopsector en de vrije huursector aan de orde.

In paragraaf 4 vatten we de resultaten van deze schaarste onderbouwing samen.

2 De schaarste-onderbouwing

Het aantonen van schaarste is nodig om te onderbouwen waarom je het als gemeente noodzakelijk en geschikt vindt om in te grijpen in de woonruimteverdeling of wilt sturen middels woningvoorraadbeheer.

¹ Per 1 januari 2022 komt er onder de Huisvestingswet 2014 een nieuw instrument beschikbaar; de opkoopbescherming. Hierbij wordt uitgegaan van een gebiedsgerichte invoering in een gemeente. Onderstaande quickscan heeft nog niet gekeken naar de mogelijkheden van invoering hiervan op basis van schaarste op gebiedsniveau. Naast schaarste kan de opkoopbescherming ook ingezet worden met als grondslag het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving. Wanneer de gemeente invoering van de opkoopbescherming wil overwegen verdient het aanbeveling de schaarsteverkenning verder te verdiepen en de analyses wellicht uit te breiden naar het thema leefbaarheid.

Over het instrumentarium uit de Huisvestingswet 2014

Een gemeente grijpt slechts in de woonruimteverdeling als dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte². Schaarste moet worden aangetoond wanneer een gemeente gebruik wil maken van de instrumenten die de Huisvestingswet 2014 biedt op het vlak van de woonruimteverdeling.

Ook kan de gemeente wijzigingen in de woonruimtevoorraad reguleren (woningvoorraadbeheer) door het onttrekken, samenvoegen en/of omzetten van aangewezen categorieën van woonruimte en woningvorming vergunningplichtig te maken. Daarnaast kan het splitsen van een gebouw in appartementsrechten vergunningplichtig worden gemaakt. Ook hier is het enige argument dat een gemeente mag gebruiken de onderbouwing dat de woningen waarop de regels betrekking hebben aantoonbaar schaars zijn. De redenatie is dat bij onttrekking, maar ook bij samenvoeging en omzetting, schaarse woonruimte voor een bepaalde doelgroep verloren gaat.

Op het vlak van woningvoorraadbeheer kunnen naast schaarste andere belangen zoals leefbaarheid, wijkverbetering en bij splitsing de onderhoudstoestand van de betreffende woonruimte, worden meegewogen in de vergunningverlening. De 'leefbaarheid' kan in het geding komen wanneer het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand. De leefbaarheid is echter **geen grondslag** op basis waarvan de gemeente de instrumenten voor woningvoorraadbeheer kan inzetten.

Op zoek naar redeneerlijnen

Het aantonen van schaarste is een van de eerste stappen die nodig is om te onderbouwen waarom je als gemeente wilt sturen met de Huisvestingswet 2014. De Huisvestingswet 2014 bevat echter geen uniforme definitie van schaarste. Het is aan de gemeente zelf om te bepalen wanneer er sprake is van schaarste en hoe zij dit wil aantonen. Wel moet de schaarste-onderbouwing de juridische toets der kritiek kunnen doorstaan. Aan de hand van **redeneerlijnen** kan schaarste worden aangetoond, gebaseerd door onderliggende onderzoeksgegevens.

Bij schaarste gaat het om de **verhouding tussen vraag en aanbod**. In zijn algemeenheid is er sprake van schaarste aan woonruimte als de vraag het aanbod overtreft. Als de vraag van woningzoekenden het aanbod aan woningen overtreft, kan de vraag niet direct bediend worden en ontstaat schaarste. Dit is al het geval als er twee kandidaten zijn voor dezelfde woning.

Mogelijk zijn niet alle woningen of woningmarktsegmenten schaars. Van de wetgever is het de bedoeling dat de gemeentelijke regels alleen betrekking hebben op de categorieën woningen die schaars zijn (het uitgangspunt: vrijheid van vestiging). Daarom is het zaak om in de schaarste-onderbouwing **onderscheid te maken naar verschillende clusters van woningen**, bijvoorbeeld op basis van woningtype en (huur)prijsklasse.

2 Dit geldt ook voor het aanstaande opkoopverbod (per 1 januari 2022) en sturing op toeristische verhuur op grond van de Huisvestingswet 2014.

3 Quickscan schaarste-onderbouwing Enschede

Voor de gemeente Enschede is het raadzaam om allereerst een **quickscan** van de schaarste-onderbouwing uit te voeren. Het is nog niet zeker of de gemeente de instrumenten van de Huisvestingswet 2014 wil en kan inzetten. Met de quickscan wordt gekeken in welke woningmarktsegmenten het aannemelijk is dat er sprake is van schaarste (die onrechtvaardige en onevenwichtige effecten heeft) en wordt bezien of deze schaarste kan worden onderbouwd. Afhankelijk van de uitkomsten van deze quickscan en de beleidskeuzes die de gemeente maakt aangaande de in te zetten sturingsinstrumenten, kan ter zijner tijd deze quickscan uitgewerkt worden tot een volwaardige schaarste onderbouwing.

De quickscan wordt uitgevoerd op basis van bestaande onderzoeksgegevens. Er wordt gekeken naar eventueel aanwezige schaarste in alle woningmarktsegmenten:

- De gereguleerde huurwoningvoorraad (huurwoningen met een prijs tot de maximale huurgrens huurtoeslag/ liberalisatiegrens van € 752,33);
- De vrije sector huurwoningen;
- Koopwoningen in verschillende prijsklassen.

3.1 Schaarste op basis van woonwensen

Op basis van een analyse van het Woononderzoek Nederland (WoON) bieden we inzicht in de krapte op de woningmarkt op dit moment (indien van toepassing), zoveel als mogelijk naar doelgroep en segment.

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

Benaderingswijze WoON-analyse

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

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

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

Mede gegeven het theoretische karakter van de analyse van het gevraagde en potentieel uit de voorraad aangeboden aantal woningen kijken we in de analyse ook **naar het aantal daadwerkelijk betrokken woningen in de twee jaar voorafgaand aan het onderzoek**. Deze aantallen liggen over de hele linie een stuk lager; er zijn meer mensen die willen verhuizen dan het daadwerkelijk doen. Dat kwantitatieve verschil komt doordat niet alle verhuisplannen even hard zijn, maar ook omdat het aanbod niet goed aansluit op de vraag. Het daadwerkelijk betrokken aanbod weerspiegelt niet alleen de door doorstroming vrijgekomen woningen, maar ook andere vormen van aanbod in de afgelopen jaren, waaronder aanbod door overlijden en aanbod door nieuwbouw.

3.1.1 Actuele vraag-aanbod verhoudingen

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

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

Om iets te kunnen zeggen over de krapte in de verschillende segmenten en woningtypen, berekenen we de verhouding tussen gevraagde en betrokken woningen. **Een verhouding boven de 1 betekent meer vraag dan in realiteit recent betrokken, dus krapte op de markt**. Deze aanwezige krapte kan vervolgens de grondslag zijn voor de gemeente om regulerend op te treden op basis van de Huisvestingswet 2014. Een verhouding onder de 1 betekent dat er meer woningen recent betrokken zijn dan dat er vraag is naar dit type woning: deze woningen zijn voldoende aanwezig in markt.

Vraag-aanbod naar prijsklassen

In tabel 1, figuur 1 en figuur 2 zijn de gevraagde woningen tegenover het potentiële aanbod van woningen door doorstromers naar prijssegment gepresenteerd. Er valt op dat in met name in de koopsegmenten meer vragers zijn dan aanbieders. In de huursector is de schaarste beperkt, met uitzondering van huurwoningen tot de eerste en tweede aftoppingsgrens.

Dat laatste is wellicht verrassend, aangezien middeldure huur veelal als alternatief wordt gezien voor goedkope koop. Hier blijkt echter dat er veel huurders weg willen uit de middeldure huur, terwijl veel woningzoekenden de voorkeur geven aan koopwoningen. In theorie zou de vraag naar middeldure huurwoningen volledig uit de voorraad kunnen worden gedekt. In de

praktijk komen die zittende huurders echter niet zo gemakkelijk uit de vrije sector weg, al willen ze dat wel, en vormt dit segment een alternatief voor woningzoekenden die in de koopsector niet weten te slagen. Dat is te zien aan het aantal recent betrokken woningen in dit segment.

tabel 1 Vraag, aanbod en recent betrokken woningen naar prijsklassen huur en koop, 2020

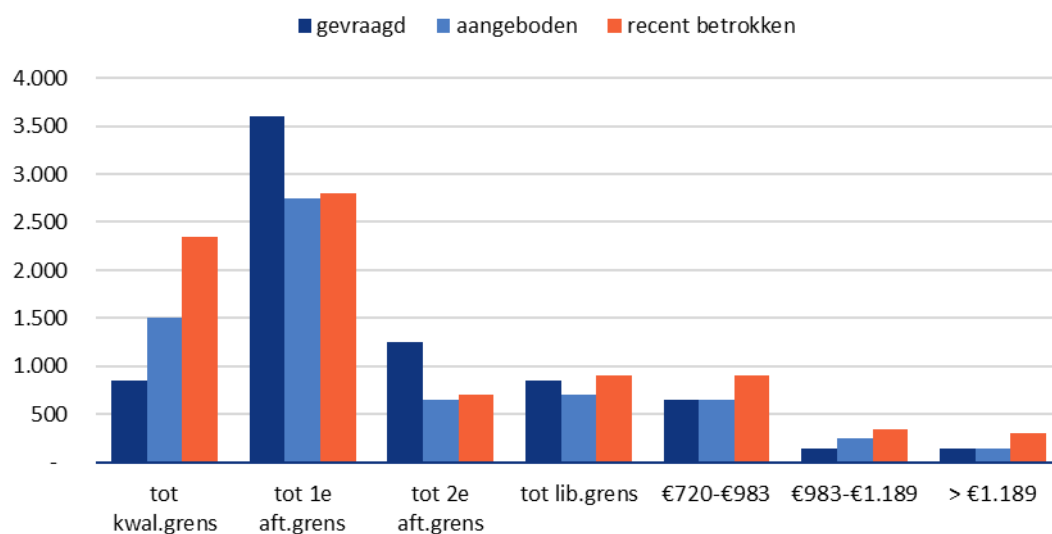
	gevraagd			aangebo- den	recent betrok- ken	spanning ge- vraagd/betrokken
	doorstro- mers	starters	totaal			
huur						
tot kwal.grens	300	550	850	1.500	2.350	0,4
tot 1e aft.grens	2.450	1.200	3.600	2.750	2.800	1,3
tot 2e aft.grens	800	450	1.250	650	700	1,8
tot lib.grens	500	350	850	700	900	0,9
€720-€983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

Bron: WoON, 2018; bewerking RIGO

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

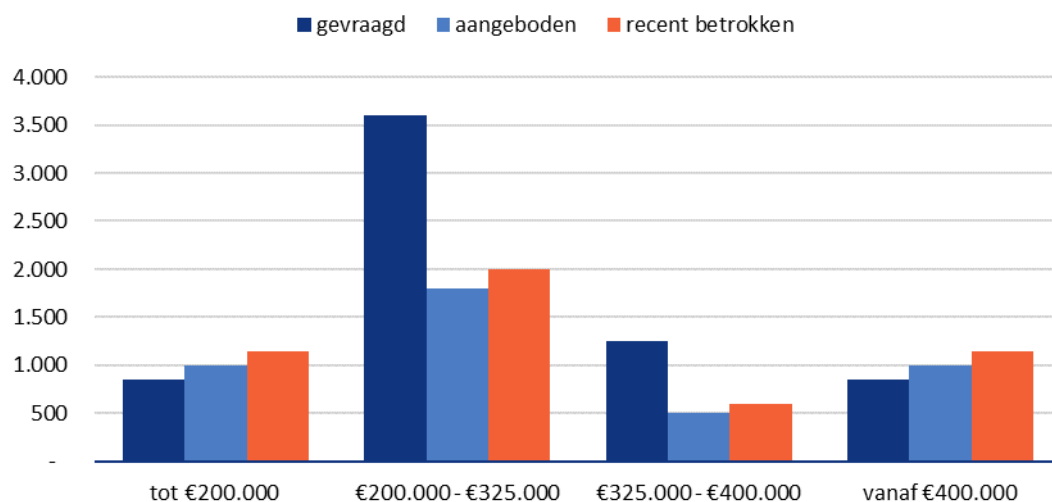
De vraag naar koopwoningen is in alle prijsklassen groter dan het potentiële aanbod. Met name in de prijsklasse tussen €200.000 en €325.000 is er veel vraag. Echter ontlopen de prijsklassen elkaar niet veel in termen van vraag versus recent betrokken woningen.

figuur 1 Vraag, aanbod en recent betrokken woningen naar huurprijsklassen, 2020



Bron: WoON, 2018; bewerking RIGO

figuur 2 Vraag, aanbod en recent betrokken woningen naar kooprijsklassen, 2020



Bron: WoON, 2018; bewerking RIGO

Vraag-aanbod naar woningtypen

In tabel 2 en figuur 3 worden gevraagde, aangeboden en recent betrokken woningen vergeleken op basis van woningtype. In het huursegment is er veel vraag naar en minder aanbod in grondgebonden woningen. Voor appartementen in het huursegment liggen vraag en potentieel aanbod redelijk dicht bij elkaar. Dat kan ook te maken hebben door het ruime aanbod in appartementen in de huursector, wat ook terug te zien is in het aantal recent betrokken woningen.

Net zoals bij de uitsplitsing naar prijsklassen, is de krapte in de koopsector zichtbaar voor beide woningtypen. In deze sector is wel veel meer vraag naar appartementen dan dat ze potentieel

worden aangeboden. Onder de doorstromers op zoek naar een appartement bevinden zich senioren, die nu nog in grondgebonden woningen wonen. Behalve senioren zijn ook veel jongeren op zoek naar een appartement. Daardoor ontstaat er een tekort.

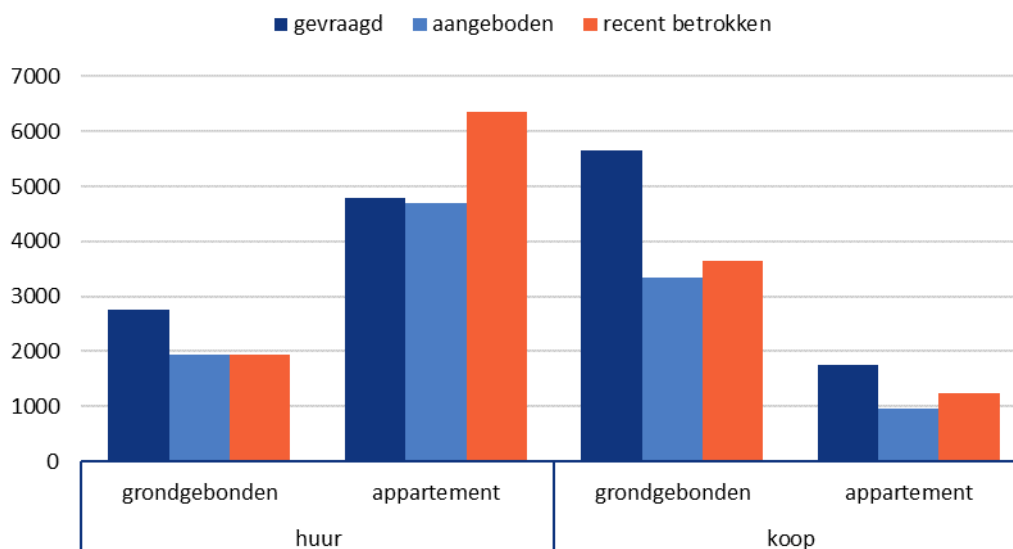
Of al die grondgebonden woningen daadwerkelijk vrij zullen komen is nog maar de vraag. Niet alle doorstromers zullen uiteindelijk ook echt verhuizen. Dat blijkt ook uit het verschil tussen vraag en recent betrokken aanbod. Daardoor is er een spanning zichtbaar voor beide woningtypen in de koopsector.

tabel 2 Vraag, aanbod en recent betrokken woningen naar woningtype, 2020

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

Bron: WoON, 2018; bewerking RIGO

figuur 3 Vraag, aanbod en recent betrokken woningen naar woningtype, 2020



Bron: WoON, 2018; bewerking RIGO

Vraag-aanbod naar woningtypen en prijsklasse

Hieronder presenteren we in tabel 3, figuur 4, figuur 5 en figuur 6 dezelfde gegevens als hierboven maar dan in een vorm waarbij we woningtypen en prijsklassen combineren.

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

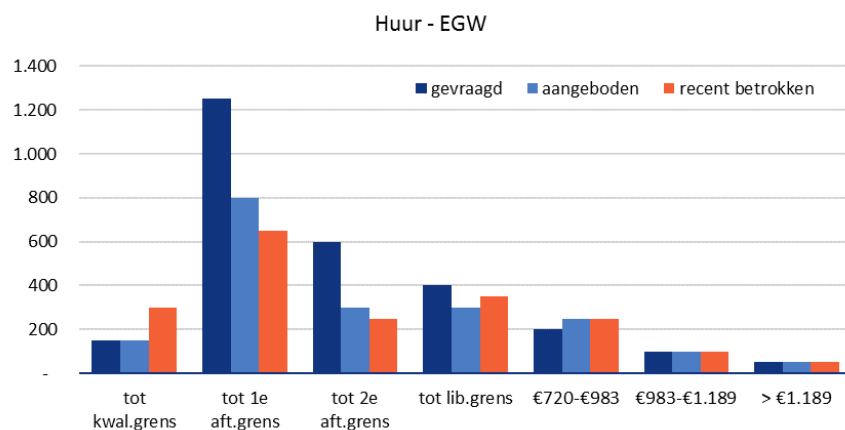
In de huursector manifesteert de druk zich met name in de huurprijsklassen tot de eerste en tweede aftoppingsgrens, zoals eerder ook is geconcludeerd. Dit is nog duidelijker het geval bij eengezinshuurwoningen. Voor de huurappartementen, in bijna alle segmenten, geldt dat er meer aangeboden en recent betrokken woningen zijn dan dat er vraag naar is.

tabel 3 Vraag, aanbod en recent betrokken woningen naar woningtype en prijsklasse, 2020

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

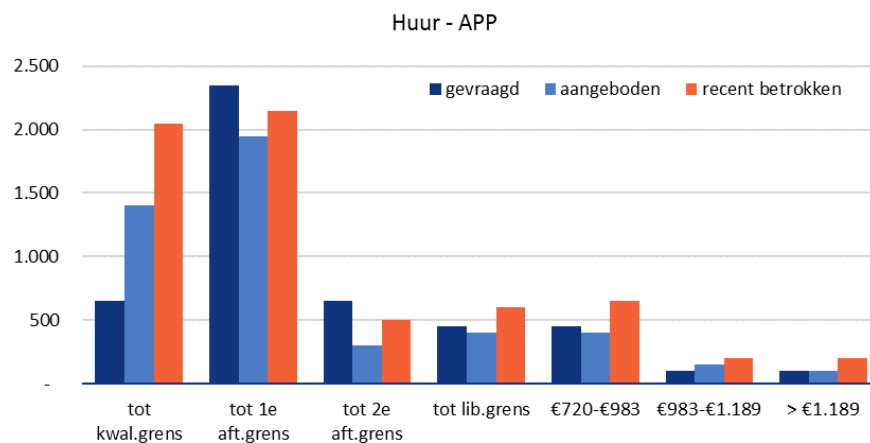
Bron: WoON, 2018; bewerking RIGO

figuur 4 Vraag, aanbod en recent betrokken woningen naar woningtype en huurprijsklasse, 2020



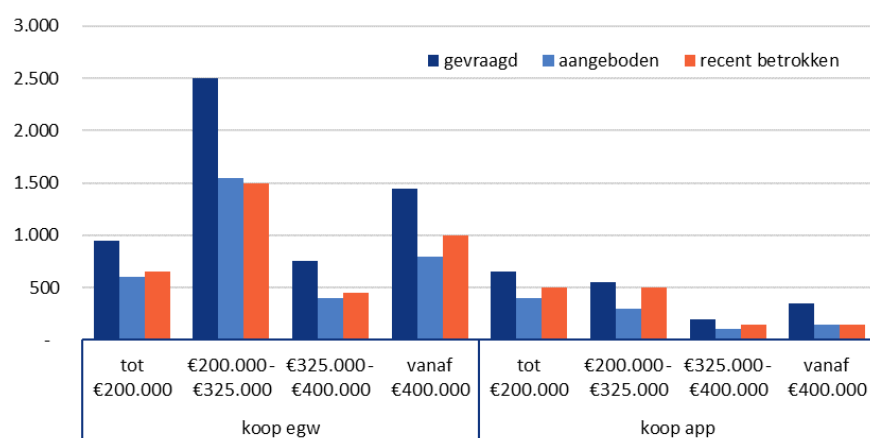
Bron: WoON, 2018; bewerking RIGO

figuur 5 Vraag, aanbod en recent betrokken woningen naar woningtype en huurprijsklasse, 2020



Bron: WoON, 2018; bewerking RIGO

figuur 6 Vraag, aanbod en recent betrokken woningen naar woningtype en koopprijsklasse, 2020



Bron: WoON, 2018; bewerking RIGO

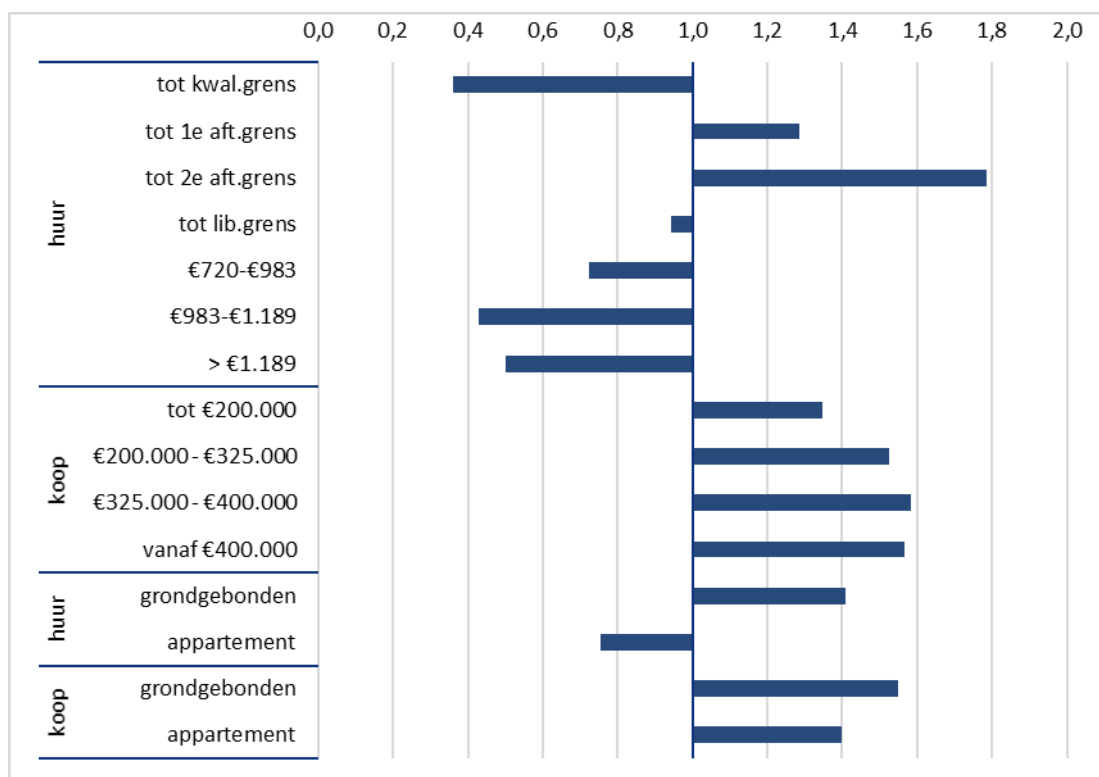
3.1.2 Waar is de spanning op de woningmarkt het grootst?

In welke segmenten is nu de discrepantie tussen vraag en aanbod het grootst? De verhouding tussen gevraagde woningen versus betrokken woningen, zoals getoond in de bovenstaande tabellen, biedt daar het beste inzicht in. De uitkomst is samengevat in figuur 7.

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

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

figuur 7 Spanningsindex: vraag versus recent betrokken woningen



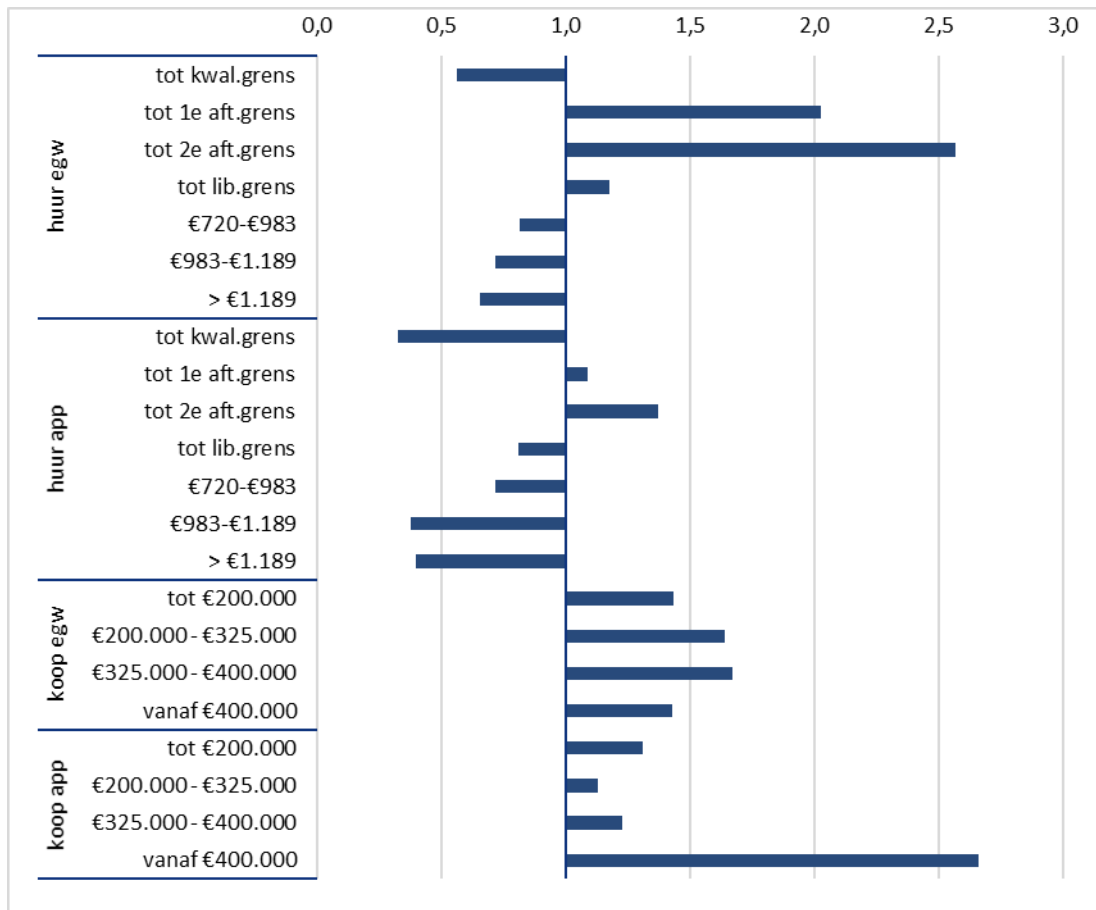
Bron: WoON, 2018; bewerking RIGO

In figuur 8 zijn de discrepanties tussen de vraag en de recent betrokken woningen weergegeven waarbij woningtypen en prijsklasse zijn gecombineerd. In de huursector zijn eengezinswoningen en appartementen tot de eerste en tweede aftoppingsgrens schaars te noemen. Hierbij geldt dat de eengezinswoningen schaarser zijn dan de appartementen. Ook eengezins huurwoningen tot de liberalisatiegrens zijn schaars te noemen. Huurappartementen tot de liberalisatiegrens zijn echter niet schaars.

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

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

figuur 8 Spanningsindex: vraag versus recent betrokken woningen naar woningtype en prijsklasse



Bron: WoON, 2018; bewerking RIGO

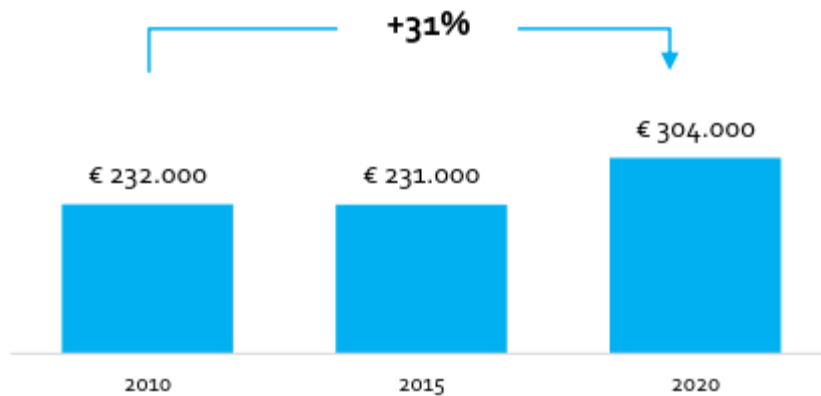
3.2 Schaarste in de koopwoningvoorraad

In deze paragraaf kijken wij naar de prijsontwikkeling op de koopwoningmarkt als indicator van de schaarste.

3.2.1 Verkoopprijzen

De vraagprijzen voor koopwoningen zijn in de gemeente Enschede in de periode van 2010 tot 2020 met 31% gestegen, zoals te zien in figuur 9. Deze ontwikkeling wijst net als de WoON-analyse op een toenemende druk op de koopsector en toegenomen schaarste.

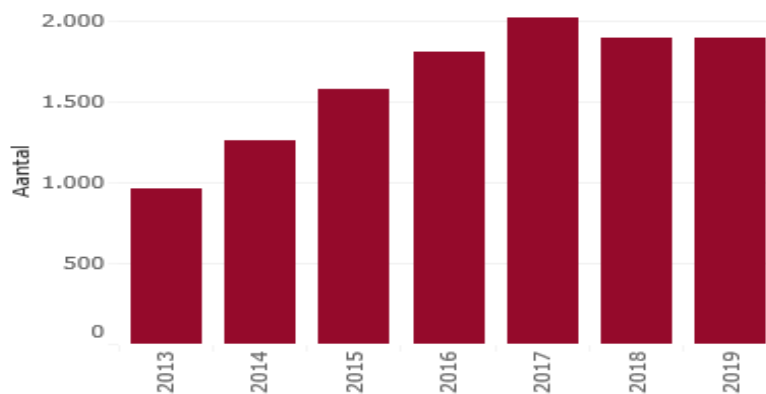
figuur 9 Ontwikkeling vraagprijzen koopwoningen 2010-2015-2020



Bron: It's Public, februari 2021, "Gemeente in Beeld Enschede".

In figuur 10 is de ontwikkeling van het aantal verkooptransacties weergegeven. De prijsstijging tussen 2010 en 2020 heeft zich voorgedaan ondanks een toenemend aantal verkooptransacties in de periode 2013 tot 2017. In 2018 en 2019 stabiliseerde het aantal transacties.

figuur 10 Ontwikkeling aantal verkooptransacties 2013-2019

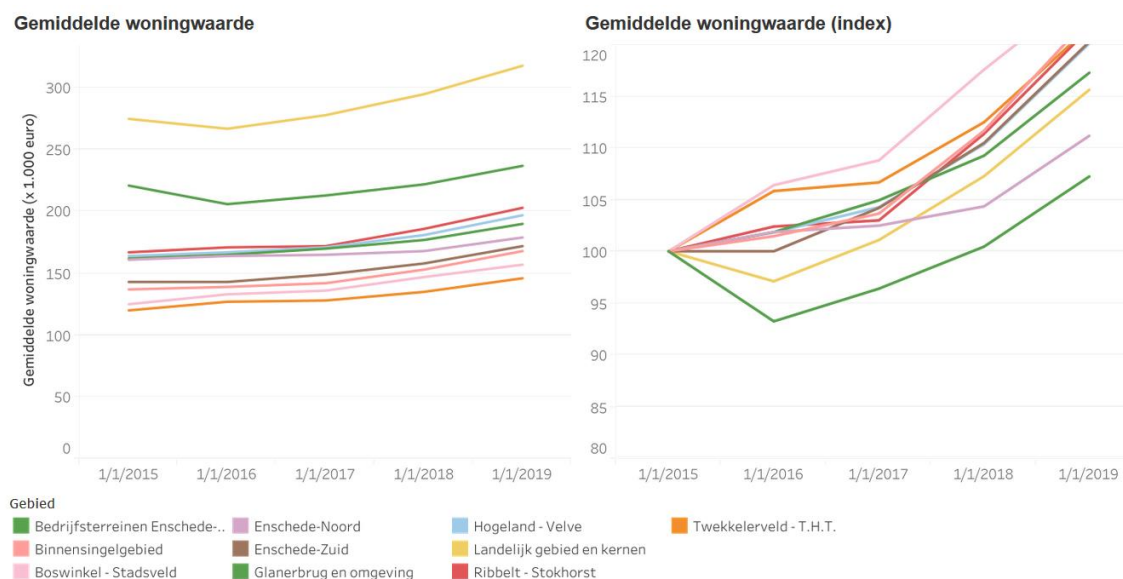


Bron: Gemeente Enschede, Adaptief programmeren 2020

3.2.2 WOZ-waarden

Ter ondersteuning van de analyse van de prijsontwikkeling van de koopwoningvoorraad wordt in deze paragraaf de ontwikkeling van de WOZ-waarden onderzocht. In figuur 11 is de ontwikkeling van de WOZ-waarden per wijk van 2015 tot 2019 in kaart gebracht. Deze cijfers laten de zelfde sterke stijging als de verkoopprijzen zien in alle wijken in de gemeente, wijzend op schaarste.

figuur 11 Ontwikkeling woningwaarde per wijk (kennispunt Twente)³



Bron: CBS 2019, bewerking: [Kennispunt Twente](#).

3.3 Schaarste in de vrije huursector

In tegenstelling tot sociale huurwoningen zijn huurwoningen die tot de vrije sector behoren niet gebonden aan maximale huurprijzen. Dat betekent dat schaarste niet leidt tot wachttijden, zoals bij de sociale huurwoningen (waarover meer in paragraaf 3.3), maar tot hogere prijzen, net als in de koopsector (waarover meer in paragraaf 3.2). In tegenstelling tot de sociale huursector, worden particuliere huurwoningen echter niet op een centrale plek en door een beperkt aantal aanbieders aangeboden. Zicht krijgen op de prijsontwikkeling in de vrije huursector is daardoor lastig.

Om toch een beeld te krijgen van deze ontwikkelingen maken we gebruik van gegevens van Pararius.nl en Huurwoningen.nl. Op deze online platforms bieden (particuliere) verhuurders onder meer hun huurwoningen aan. Het gaat voornamelijk om geliberaliseerde huurwoningen die in de vrije huursector worden aangeboden. De analyse is een momentopname en geeft alleen inzicht in het aanbod van de partijen die langs deze weg hun woningen aanbieden.

3.3.1 Ontwikkeling van vraagprijzen

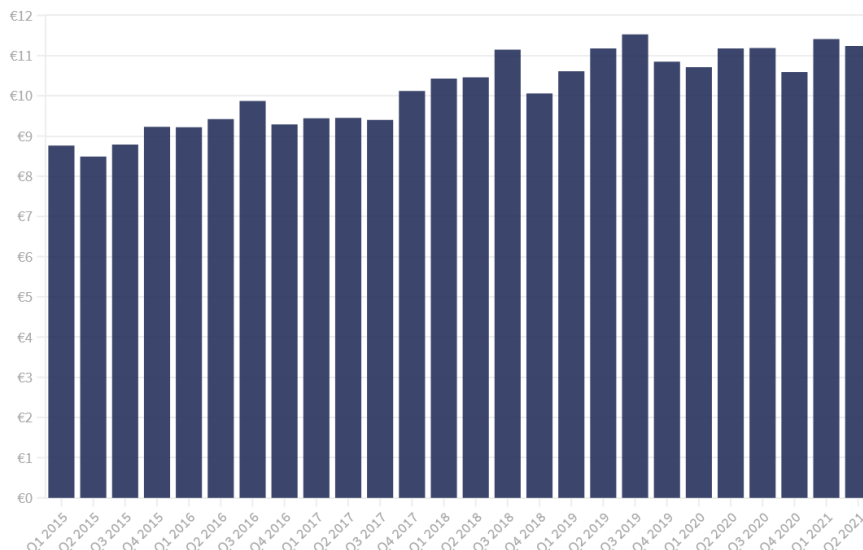
Pararius publiceert eens per kwartaal cijfers over de ontwikkeling van de (vraag)prijzen per vierkante meter van huurwoningen die via het platform worden aangeboden. De cijfers zijn specifiek voor de gemeente Enschede voorhanden.

Op gemeente niveau zien wij dat de prijzen voor vrijesectorhuurwoningen de afgelopen jaren zijn gestegen van circa € 9 per m² tot iets boven de € 11 per m². Hiermee komt een woning van circa 66 m² uit op een huurprijs boven de liberalisatiegrens (los van de kwaliteit/ WWS-punten van deze woning). Deze ontwikkeling is weergegeven in figuur 12.

3 De woningwaarde (x 1.000 euro) is gebaseerd op de WOZ-waarde, waarbij de woningwaarde wordt bepaald met de waardepeildatum van voorgaand jaar (bijvoorbeeld 2018: waardepeildatum 1 januari 2017).

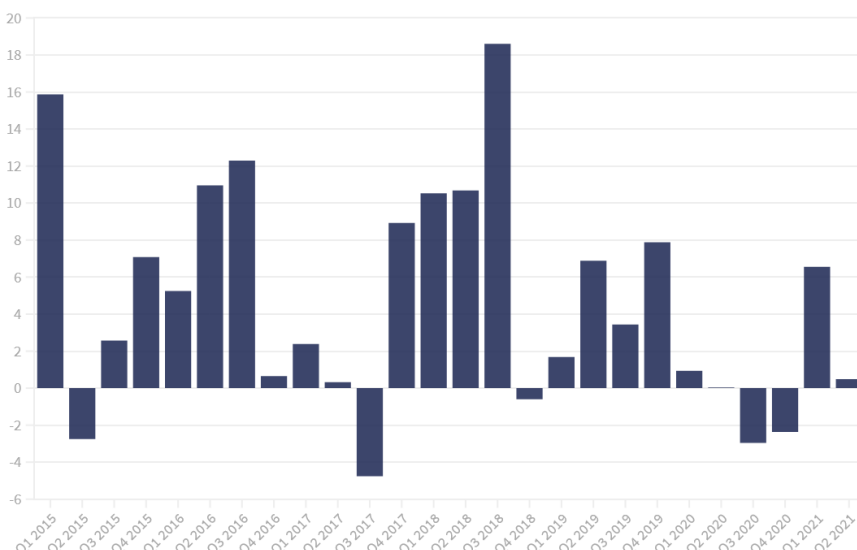
Na een periode van prijsstijging daalden de huurprijzen in het derde en vierde kwartaal van 2020. Dit hoogstwaarschijnlijk als een effect van Covid-19. In het eerste kwartaal van 2021 stegen de prijzen weer sterk, met meer dan 6%. Q2 van 2021 laat een beperktere prijsstijging zien van een half procent (figuur 13). Afgemeten aan deze prijsontwikkelingen zijn de woningen in de vrije sector op dit moment gewild.

figuur 12 Ontwikkeling gemiddelde huurprijs per vierkante meter van op Pararius aangeboden huurwoningen in de gemeente Enschede, 2015-Q2 2021



Bron: Pararius.nl.

Figuur 13 Ontwikkeling gemiddelde procentuele huurprijsstijging van op Pararius aangeboden huurwoningen in de gemeente Enschede, 2015-Q2 2021



Bron: Pararius.nl.

3.3.2 Huidig aanbod

Om het aanbod en de prijzen in de vrije huursector wat meer in detail te kunnen analyseren hebben we het volledige huuraanbod geïnventariseerd dat op 10 juni 2021 op Pararius.nl/

Huurwoningen.nl werd aangeboden: in totaal 34 zelfstandige huurwoningen⁴. Het aanbod is dus klein.

Wanneer we preciezer kijken naar het aanbod op Pararius.nl/ Huurwoningen.nl valt op dat een groot deel van het aanbod (86%) bestaat uit gemeubileerde of gestoffeerde woningen (zie tabel 4. Deze woningen worden vaak in de markt gezet voor expats en bieden dus geen alternatief voor de regulier woningzoekende op de woningmarkt.

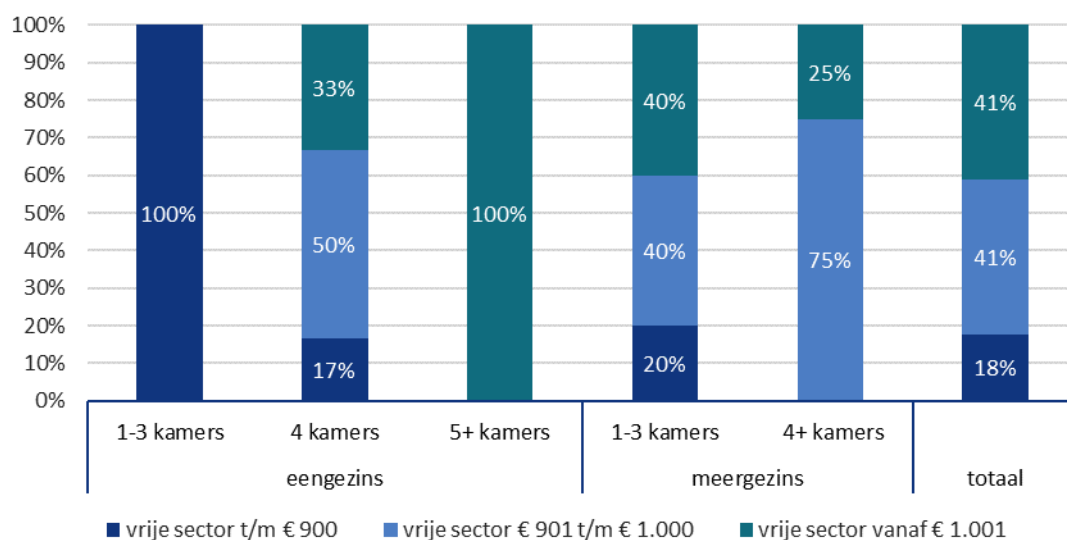
Tabel 4 Aanbod van zelfstandige huurwoningen in Enschede op Pararius.nl/ Huurwoningen.nl, totaal en percentages gemeubileerd en gestoffeerd, juni 2021

	totaal	% gemeubileerd	gestoffeerd
eengezins, 1-3 kamers	1	0%	100%
eengezins, 4 kamers	6	17%	50%
eengezins, 5+ kamers	3	0%	67%
meergezins, 1-3 kamers	20	25%	65%
meergezins, 4+ kamers	4	0%	100%
totaal	34	18%	68%

Bron: Pararius.nl/ Huurwoningen.nl; bewerking RIGO

Het aanbod met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens en € 900- is met 18% beperkt. Wel bestaat dit aanbod vooral uit kleinere eengezinswoningen. Ook zijn voor deze huurprijs enkele meergezinswoningen te huren. Van het aanbod heeft 41% een huurprijs die valt in het segment tussen de € 901,- en €1.000,-. Meergezinswoningen hebben hier de overhand, maar ook zijn enkele eengezinswoningen met 4 kamers beschikbaar. In het segment boven de € 1.000 is 41% van het aanbod te vinden. In dit segment zijn zowel eengezins als meergezinswoningen beschikbaar van een verschillende grootte (zie figuur 14).

Figuur 14 Huurprijs van het aanbod van zelfstandige huurwoningen in Enschede op Pararius.nl/ Huurwoningen.nl, juni 2021



4 N.B. 13 woningen worden op Pararius.nl/ Huurwoningen.nl aangeboden onder de liberalisatiegrens.

4 Samenvattende conclusie

Huursector

In de huursector zijn eengezinswoningen en appartementen tot de eerste en tweede aftoppingsgrens schaars te noemen. Hierbij geldt dat de eengezinswoningen schaarser zijn dan de appartementen. Ook eengezins huurwoningen tot de liberalisatiegrens zijn schaars. Dit in tegenstelling tot de huurappartementen tot de liberalisatiegrens.

Opvallend is dat sociale huurwoningen tot de kwaliteitskortinggrens minder worden gevraagd, maar wel veel worden aangeboden of recent zijn betrokken. Mogelijk komt dat doordat vooral jongeren en studenten in deze prijsklasse zoeken en een woning vinden. Aangezien Enschede een studentenstad is, trekt de stad veel jongeren aan. Dat zou het grote aanbod en doorstroming in dit segment verklaren. Hoewel dit specifieke segment dus niet schaars te noemen is in termen van vraag, aanbod en recent betrokken, speelt dit segment wel een belangrijke rol op de Enschedese woningmarkt.

Eengezinswoningen en appartementen in de huursector met een prijs tussen boven de liberalisatiegrens worden vaker betrokken dan gevraagd. De druk in dit segment op de woningmarkt lijkt laag. Zij het dat dit woningmarktsegment wel een alternatief vormt voor huishoudens die op de koopmarkt niet weten te slagen, want daar is de druk hoog in alle segmenten. Het beschermen van de voorraad eengezinswoningen en appartementen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens ligt dan ook voor de hand.

Ook afgemeten aan de prijsontwikkelingen zijn de woningen in de vrije sector op dit moment gewild. Zij het dat het als gevolg van Covid-19 moeilijk is de recente prijsontwikkeling goed te duiden. Het aanbod beschikbaar voor regulier woningzoekenden in dit segment is klein.

Koopsector

Alle koopwoningen zijn schaars. Met name het aantal gevraagde eengezinskoopwoningen is groter dan het aanbod en het aantal recent betrokken woningen. Opvallend is de schaarste in het segment koopappartementen vanaf €400.000. De groep huishoudens met deze vraag is klein, maar het aanbod van deze woningen is nog kleiner.

De vraagprijzen zijn in de gemeente Enschede zijn in de periode 2010 tot 2020 met 31% gestegen. Deze ontwikkeling wijst net als de WoON-analyse op een toegenomen schaarste. Deze prijsstijging heeft zich voorgedaan ondanks een toenemend aantal verkooptransacties in de periode 2013-2017. In 2018 en 2019 stabiliseerde het aantal transacties zich.