

April
2011

Rapport

**Sociale huurwoningmarkt in de gemeente
Enschede**

Wetenschapswinkel UT

Inhoud

	Voorwoord	3
1.	Inleiding	4
2.	Methoden	4
2.1.	Literatuuronderzoek	4
2.2.	Veldonderzoek	4
2.2.1.	Vragenlijst en procedure	4
2.2.2.	Operationalisering	5
2.2.3.	Respondenten	6
2.2.4.	Statistische analyse	7
3.	Resultaten	7
3.1.	Literatuuronderzoek	7
3.2.	Veldonderzoek	8
4.	Conclusie	10
5.	Bijlage	12
5.1.	Enquête	12
5.2.	Analyse enquête	14

Voorwoord

SP Enschede heeft de Wetenschapswinkel van de Universiteit Twente opdracht gegeven voor het opstellen van een analyse met betrekking tot de sociale huurwoningmarkt van de gemeente Enschede.

Dr. Yfke Ongena van de Universiteit Twente heeft bijgedragen aan het opstellen van de onderzoeksopzet en handige tips gegeven voor de uitvoering van de analyse. Contactpersoon bij de Wetenschapswinkel van de Universiteit Twente is Aleksandra Berezowska Msc. Contactpersoon bij de Socialistische Partij waren Annelies Futselaar, Moritz Gloerich en Paulien Hillen.

1. Inleiding

SP Enschede heeft het vermoeden dat er in de gemeente Enschede onvoldoende betaalbare huurwoningen zijn voor personen met een inkomen binnen de huursubsidiegrens. Om gericht actie te kunnen ondernemen op dit gebied, moet dit vermoeden echter bevestigd worden. Het analyseren van de Enschedese sociale huurwoningenmarkt biedt hierbij een uitkomst.

Dit rapport beschrijft de resultaten van een literatuur- en een veldonderzoek, die de basis van de analyse vormen. De leidraad voor beide onderzoeken wordt gevormd door de vragen:

- *Wordt er met het huidige aanbod van sociale huurwoningen in de gemeente Enschede voldaan aan de vraag?*
- *Hoe wordt het aanbod van sociale huurwoningen in de gemeente Enschede ervaren door personen die huurtoeslag gerechtigd zijn?*

2. Methodes

2.1. Literatuuronderzoek

Voor het literatuuronderzoek is informatie ingewonnen via de website www.toeslagen.nl en het onderzoeksbureau I&O Research, die de statistische informatie van de gemeente Enschede verzorgt. Met behulp van de informatie op www.toeslagen.nl is de definitie van een sociale huurwoning en de definitie van een sociale huurwoninggerechtigde vastgesteld. I&O Research verschaftte de cijfers met betrekking tot het aantal huurtoeslag ontvangende huishoudens en de grootte van de voorraad sociale huurwoningen in de gemeente Enschede.

2.2. Veldonderzoek

2.2.1. Vragenlijst en procedure

Om vast te kunnen stellen hoe het aanbod van sociale huurwoningen in de gemeente Enschede wordt ervaren door personen die huurtoeslag gerechtigd zijn, is gebruik gemaakt van een vragenlijst. Deze is ontwikkeld door de medewerkers van de Wetenschapswinkel van de Universiteit Twente. De onderwerpen die erin werden behandeld zijn:

- wachttijd
- keuzemogelijkheid
- hoogte van de huur

In totaal bevat de vragenlijst dertien vragen, waarvan twaalf gesloten. Bijlage 1 geeft de gehele vragenlijst weer.

De vragenlijst werd “face-to-face” afgenomen op 1 oktober 2010 tussen 18 uur en 21 uur. De afnamelocaties waren: AH Tweekelerveld, Jumbo Roombeek, Nettorama (Budget Center), Winkelcentrum Deppenbroek, Winkelcentrum Zuid en Winkelcentrum Boswinkel. In totaal zijn er vijftien enquêteurs actief geweest met het afnemen van de enquête. Hiervan waren tien studenten van de Universiteit Twente en vijf leden van de SP. Het aantal enquêteurs per locatie is te zien in tabel 1. Alle enquêteurs droegen een shirt met het logo van de Universiteit Twente en waren, schriftelijk, geïnstrueerd over de afname van de vragenlijst.

Tabel 1. Enquêteurs, locatie en tijden

Aantal Enquêteurs	Locatie
2	AH Tweekelerveld
2	Jumbo Roombeek
2	Nettorama (Budget Center)
2	Winkelcentrum Deppenbroek
4	Winkelcentrum Zuid
3	Winkelcentrum Boswinkel

2.2.2. Operationalisering

Wat ‘wachtijd’ betreft werd zowel gevraagd naar de relatieve als exacte wachtijd. Ook werd gevraagd of men deze wachtijd heeft ervaren als lang, gemiddeld of kort. Verder had wachtijd betrekking op de periode tussen het starten van de zoektocht naar een woning en het daadwerkelijk accepteren van een woning. Met accepteren werd het ondertekenen van het huurcontract bedoeld. Binnen het onderwerp ‘keuzemogelijkheden’ werd gevraagd of men kon kiezen uit voldoende geschikte woningen en of men uiteindelijk een woning heeft geaccepteerd die voldeed aan de gestelde eisen. Indien de vragen werden beantwoord met ‘nee’ moest aangegeven worden waarom dit het geval was.

Wat huur betreft werd uitsluitend gevraagd naar de mening over de hoogte van de maandelijkse huur.

Vijf vragen van de enquête konden beantwoord worden met behulp van een vijfpuntenschaal. De antwoordmogelijkheden van deze schaal verschilden per vraag. Voorbeeld antwoordmogelijkheden zijn:

- zeer lang
- lang
- gemiddeld
- kort
- zeer kort

De overige vragen waren voorgestructureerde open vragen. Dit houdt in dat elke vraag meerdere antwoordmogelijkheden kende, waarvan de respondenten een onbeperkt aantal mochten

aankruisen. De antwoordmogelijkheden waren zeer divers en niet met elkaar verbonden. Ook konden respondenten zelf een antwoord formuleren, indien deze niet was opgenomen in de antwoordmogelijkheden. Een voorbeeld van een voorgestructureerde open vraag is:

Waarom was er onvoldoende keus binnen de voor u geschikte woningen?

0 Woningen waren te duur

0 Woningen waren te klein

0 Woningen waren te groot

0 Woningen waren in slechte staat

0 Anders, namelijk.....

Bijlage 1 toont de antwoordmogelijkheden voor zowel de vijfpuntenschalen als de voorgestructureerde open vragen.

2.2.3. Respondenten

Respondenten dienden te voldoen aan vier eisen:

- momenteel woonachtig zijn in een (sociale) huurwoning
- verhuisd zijn in de afgelopen vijf jaar
- verhuisd zijn binnen of naar Enschede
- op dit moment gebruik maken van huurtoeslag

Aan de hand van deze eisen zijn er 54 enquêtes volledig afgenomen. Omdat niet bij is gehouden hoeveel personen zijn benaderd, kan niets worden gezegd over de hoogte van de respons. Wel kan gezegd worden dat de vier eisen zorgden voor een zeer beperkte en moeilijk te vinden groep mensen. Het buiten de doelgroep vallen kwam dan ook regelmatig voor. Gezien de moeilijk te vinden doelgroep, krap onderzoeksbudget en beperkte tijd voor het afnemen van de enquête, kan geconcludeerd worden dat 54 volledig afgenomen enquêtes een goed resultaat is.

Zoals te zien in tabel 2 en tabel 3, waren alle typen woningen en woningcorporaties goed vertegenwoordigd onder de respondenten.

Tab2. Verdeling aantal respondenten en type woning dat gezocht werd.

Type woning	Aantal respondenten
1 kamer appartement	6
2 kamer appartement	6
3 kamer appartement	12
4 kamer appartement	4
eengezinswoning met 2 slaapkamers	6
eengezinswoning met 3 slaapkamers	8
eengezinswoning met 4 slaapkamers	5
Anders	4
<i>Totaal</i>	54

Tab3. Verdeling tussen aantal respondenten en woningcorporatie.

Woningcorporatie	Aantal respondenten
Domijn	21
Woonplaats	15
Ons Huis	9
Acasa Studentenhuisvesting	4
Stichting Jongeren Huisvesting Twente	1
Anders	5
<i>Totaal</i>	54

2.2.4. Statistische Analyse

Alle gegevens zijn gecodeerd en geanalyseerd door middel van SPSS versie 18.0 voor Windows.

3. Resultaten

3.1. Literatuuronderzoek

Onder sociale huurwoningen worden woningen verstaan die in aanmerking komen voor huurtoeslag. De voornaamste eis aan een dergelijke woning is dat de rekenhuur, oftewel de kale huur plus de servicekosten, lager is dan € 647,53 per maand. De huurder moet dan 23 jaar of ouder zijn. Voor huurders die jonger zijn dan 23 ligt de bovengrens op € 357,37 per maand (bron: toeslagen.nl). Om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning moet men voldoen aan de volgende eisen:

- Voor samenwonenden mag het jaarinkomen niet hoger zijn dan € 29.125.
- Voor alleenstaanden mag het jaarinkomen niet hoger zijn dan € 21.450.
- Voor samenwonende 65 plussers mag het jaarinkomen niet hoger zijn dan € 27.575.
- Voor alleenstaanden 65 plussers mag het jaarinkomen niet hoger zijn dan € 20.200.
- Spaartegoed of beleggingen mogen maximaal € 20.661 bedragen.

Tabel 4 toont het aantal huurtoeslag ontvangende huishoudens in de gemeente Enschede voor de jaren 2003 tot en met 2008.

Tabel 4. Aantal huurtoeslag ontvangende huishoudens in de gemeente Enschede.

Periode	Aantal
2003	14.500
2004	14.670
2005	14.990
2006	14.290
2007	14.900
2008	15.090

Bron: RIO 2003,2004,2005,2006,2007,2008)

Tabel 5 toot de voorraad aan sociale huurwoningen in de gemeente Enschede voor de jaren 2000 tot en met 2009.

Tabel 5. Voorraad sociale huursector gemeente Enschede.

Periode	Aantal
2000	28.744
2001	28.582
2002	27.830
2003	28.120
2004	27.721
2005	27.757
2006	27.438
2007	27.288
2008	27.404
2009	27.719

Bron: Databank Provincie Overijssel

3.2. Veldonderzoek

46% van de ondervraagden was van mening dat er onvoldoende keus was binnen de voor hen geschikte woningen. Dit betekent dat de rest van de respondenten de aanwezigheid van voldoende geschikte woningen als neutraal tot meer dan genoeg inschatte. Figuur 1 toont de gegeven antwoorden met betrekking tot de keus. Dat er onvoldoende keus was aan geschikte woningen lag voornamelijk aan het feit dat woningen te duur, te klein of in een slechte staat waren. 30% van de ondervraagden gaf aan dat woningen te duur zijn. 19% beweerde dat woningen in een slechte staat verkeren. 13% zei dat woningen te klein zijn.

83% van de respondenten accepteerde uiteindelijk een woning die voldeed aan alle tot bijna alle eisen. Indien men een woning had geaccepteerd die niet voldeed aan alle eisen, lag dit voornamelijk aan het dringend nodig hebben van een woning of het niet langer willen wachten op een woning.

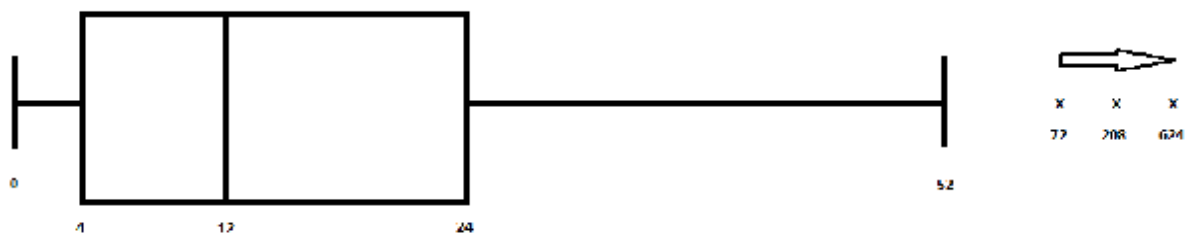
Figuur 1. Grafische weergave opinie aanwezigheid aantal geschikte woningen



Wat de hoogte van het huur betreft vond 44% deze hoog tot zeer hoog. 33% was neutraal over de huur. 22% vond de huur laag tot zeer laag.

De gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning bedroeg 14 weken. In figuur 2 is een boxplot te zien betreffende de gegeven antwoorden.

Figuur 2. Boxplot gemiddelde wachttijd sociale huurwoning



Er bleken drie uitschieters te zijn. Deze worden dan ook buiten beschouwing gelaten. Aan de hand van het boxplot kan het volgende gezegd worden:

- 25% van respondenten heeft 0 tot 4 weken moeten wachten op een woning
- 25% van respondenten heeft 4 tot 12 weken moeten wachten op een woning
- 25% van respondenten heeft 12 tot 24 weken moeten wachten op een woning
- 25% van respondenten heeft 24 tot 52 weken moeten wachten op een woning

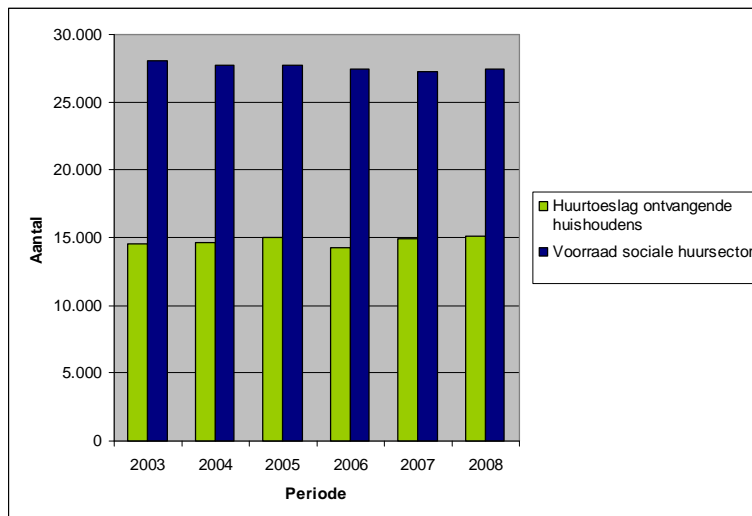
Opvallend is dat aan de rechterkant van de mediaan (12) het boxplot uitgerechter is dan aan de linkerkant van de mediaan. Dit wijst erop dat de wachttijden aan de linkerkant van de mediaan dichter bij elkaar liggen dan aan de rechterkant van de mediaan. De rechterkant van de mediaan heeft dus een grotere spreiding. Er zitten grotere verschillen in de wachttijd.

57 % van de respondenten ervoer de wachttijd als kort tot zeer kort, 24% als gemiddeld en 19% als lang tot zeer lang. 43% van de ondervraagden had verwacht dat de werkelijke wachttijd (veel) langer zal zijn. 22% had daarentegen verwacht dat de werkelijke wachttijd (veel) korter zal zijn.

4. Conclusie

Uit de gegevens met betrekking tot de voorraad van de sociale huursector en het aantal huurtoeslag ontvangende huishoudens blijkt dat er de komende tijd ruim voldoende sociale huurwoningen zijn in de gemeente Enschede. Figuur 3 toont de verhouding tussen het aantal huurtoeslag ontvangende huishoudens en het aantal sociale huurwoningen in de gemeente Enschede.

Figuur 3. Verhouding aantal huurtoeslag ontvangende huishoudens en aantal sociale huurwoningen in de gemeente Enschede.



Een opmerking hierbij is dat de gegevens gebruikt in dit onderzoek lopen tot en met het jaar 2008. De mogelijkheid bestaat dat het aantal huurtoeslag ontvangende huishoudens, door de economische crisis van 2008/2009, inmiddels flink is toegenomen. Verder is er niet gekeken naar het bestemmingsplan van de gemeente Enschede. Door het slopen en niet herbouwen van sociale huurwoningen kan de voorraad sociale huurwoningen na 2008 drastisch veranderd zijn. Er moet dus rekening worden gehouden met de mogelijkheid dat de verhouding tussen het aantal sociale huurwoningen en het aantal huurtoeslag ontvangende huishoudens inmiddels is veranderd. Daarnaast is er in dit onderzoek geen rekening gehouden met scheefwoners. Scheefwoners zijn personen met een hoog inkomen die gebruik maakt van een sociale huurwoning. Omdat we in dit onderzoek uitsluitend hebben gekeken naar de verhouding tussen het aantal huurtoeslag ontvangende huishoudens en het aantal sociale huurwoningen, bestaat de kans dat een groot deel van de sociale huurwoningen wordt bewoond door personen die eigenlijk geen recht hebben op een dergelijke woning. Dit kan ervoor zorgen dat, ondanks de grote voorraad sociale huurwoningen, er toch te weinig sociale huurwoningen zijn voor mensen die ze daadwerkelijk nodig hebben. De verhouding tussen het aantal huurtoeslag gerechtigden en het aantal sociale huurwoningen kan dus anders ligt dan in dit onderzoek beschreven.

Dat de gemeente Enschede, volgens de in dit onderzoek gebruikte gegevens, voldoet aan de vraag naar sociale huurwoningen wil niet zeggen dat de huidige voorraad ook voldoet aan de verwachtingen en eisen van de huurders. Bijna de helft van de ondervraagden gaf aan dat er onvoldoende keus is wat betreft sociale huurwoningen. 25% van de ondervraagden heeft zes maanden of langer moeten wachten op een geschikte woning. 19% ervoer de wachttijd als lang tot zeer lang. 22% had verwacht dat wachttijd voor een woning (veel) korter zou zijn. Uiteindelijk accepteerde 15% van de ondervraagden een woning die niet voldeed aan alle gestelde eisen. 44% van de ondervraagden was tevens van mening dat de huur van hun woning hoog tot zeer hoog is.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat, volgens de in dit rapport gebruikte statistieken, het huidige aanbod van sociale huurwoningen in de gemeente Enschede voldoet aan de vraag. Het aanbod sluit echter niet geheel aan bij de wensen en eisen van personen die recht hebben op een sociale huurwoning. Bij het slopen en bouwen van sociale huurwoningen moet dus goed gelet worden op de behoeften van de potentiële huurders. Daarnaast zou er onderzoek gedaan moeten worden naar het aantal scheefwoners in de gemeente Enschede. Er kunnen immers voldoende sociale huurwoningen zijn, maar als deze worden bezet door de verkeerde groep dan blijft er weinig over voor mensen die ze echt nodig hebben.

5. Bijlage

5.1. Enquête

Meneer, mevrouw, wij zijn van de Universiteit Twente en zijn momenteel bezig met een onderzoek naar de ontwikkeling van de Enschedese huurwoningenmarkt. Zouden wij u een aantal vragen mogen stellen? We hebben daar maximaal 5 minuten voor nodig.

1) Woont u momenteel in een (sociale-)huurwoning? 0 Ja 0 Nee (stoppen)

2) Bent u in de afgelopen 5 jaar verhuisd? 0 Ja 0 Nee (stoppen)

3) Was dit een verhuizing binnen of naar Enschede?

0 Binnen Enschede

0 Naar Enschede

0 Geen van beide (stoppen)

4) Maakt u gebruik van huurtoeslag? 0 Ja 0 Nee (stoppen)

5) Naar welk soort woning was u op zoek toen u ging verhuizen?

0 1 kamer appartement

0 2 kamer appartement

0 3 kamer appartement

0 4 kamer appartement

0 eengezinswoning met 2 slaapkamers

0 eengezinswoning met 3 slaapkamers

0 eengezinswoning met 4 slaapkamers

0 Anders, namelijk.....

6) Hoe lang hebt u moeten wachten voordat u een woning hebt geaccepteerd?

Met geaccepteerd wordt het ondertekenen van een huurcontract bedoeld.

0 zeerlang

0 lang

0 gemiddeld

0 kort

0 zeer kort

7) Wat was de precieze wachttijd?

.....weken/maanden/jaren

8) Was de wachttijd in uw ogen:

- Veel langer dan verwacht
- Langer dan verwacht
- Normaal
- Korter dan verwacht
- Veel korter dan verwacht

9) Vindt u dat er voldoende keus was binnen de voor u geschikte woningen?

- Nee, helemaal niet
- Nee, niet echt
- Neutraal
- Ja, een beetje => sla vraag 9 over
- Ja, meer dan genoeg => sla vraag 9 over

10) Waarom was er onvoldoende keus binnen de voor u geschikte woningen?

Meerdere antwoorden mogelijk.

- Woningen waren te duur
- Woningen waren te klein
- Woningen waren te groot
- Woningen waren in slechte staat
- Anders, namelijk.....
-
-

11) Hebt u uiteindelijk een woning geaccepteerd die voldeed aan uw eisen?

Met geaccepteerd wordt het ondertekenen van een huurcontract bedoeld.

- Ja, zeker => sla vraag 11 over
- Ja, een beetje => sla vraag 11 over
- Neutraal
- Nee, niet helemaal
- Nee, helemaal niet

12) Waarom hebt u een woning geaccepteerd die niet voldeed aan uw eisen?

Meerdere antwoorden mogelijk.

- Had dringend een woning nodig
- Kon niet langer wachten
- Was bang dat ik anders met niets zou eindigen
- Dacht dat er niets beters voorbij zou komen
- Andere woningen hadden een te hoge huur
- Anders, namelijk.....
-

13) Wat vindt u van de maandelijkse huur die u moet betalen?

- zeer laag
- laag
- normaal

0 hoog
0 zeer hoog

14) Via welke woningcorporatie of verhuurder maakt u momenteel gebruik van uw woning?

0 Domijn
0 Woonplaats
0 Ons Huis
0 Acasa Studentenhuisvesting
0 Mooiland Vitalis
0 Stichting Jongeren Huisvesting Twente
0 Anders, namelijk.....

Hartelijk dank voor uw medewerking!

5.2. Analyse enquête

5) Naar welk soort woning was u op zoek toen u ging verhuizen?

1 kamer appartement: 6
2 kamer appartement: 6
3 kamer appartement: 12
4 kamer appartement: 4
eengezinswoning met 2 slaapkamers: 6
eengezinswoning met 3 slaapkamers: 8
eengezinswoning met 4 slaapkamers: 5
anders: 1

6) Hoe lang hebt u moeten wachten voordat u een woning hebt geaccepteerd?

zeer lang: 2
lang: 8
gemiddeld: 13
kort: 16
zeer kort: 15

7) Wat was de precieze wachttijd?

14 weken

8) Was de wachttijd in uw ogen:

veel langer dan verwacht: 3
langer dan verwacht: 9
normaal: 19
kortere dan verwacht: 13

veel korter dan verwacht: 10

9) Vindt u dat er voldoende keus was binnen de voor u geschikte woningen?

nee, helemaal niet:9

nee, niet echt: 16

neutraal:4

ja, een beetje: 16

ja, meer dan genoeg:9

10) Waarom was er onvoldoende keus binnen de voor u geschikte woningen?

woningen waren te duur: 16

woningen waren te klein: 7

woningen waren in slechte staat: 10

te weinig geschikte woningen i.v.m. handicap: 1

11) Hebt u uiteindelijk een woning geaccepteerd die voldeed aan uw eisen?

ja, zeker: 36

ja, een beetje: 9

neutraal: 1

nee, niet helemaal: 5

nee, helemaal niet: 3

12) Waarom hebt u een woning geaccepteerd die niet voldeed aan uw eisen?

dringend woning nodig hebben: 4

niet langer meer willen wachten: 3

denken dat er niets beters langs komt: 1

andere woningen te duur vinden: 1

13) Wat vindt u van de maandelijkse huur die u moet betalen?

zeer laag: 4

laag: 8

normaal: 18

hoog: 15

zeer hoog: 9

14) Via welke woningcorporatie of verhuurder maakt u momenteel gebruik van uw woning?

Acasa Studentenhuisvesting:4

Domijn: 21

Ons Huis:9

Stichting Jongeren Huisvesting Twente: 1
Woonplaats:15
Andersr: 5