Rapport

Schaarste in Enschede

Gemeente Enschede



Schaarste in Enschede

Gemeente Enschede

Gemeente Enschede

Datum	23 juni 2026
Opdrachtgever:	Gemeente Enschede
Contactpersoon:	Veerle Veraart
Nadere inlichtingen:	Veerle Veraart; veerle.veraart@rigo.nl
Projectnummer:	P52140

RIGO is lid van de Vereniging voor Beleidsonderzoek (VBO) en gecertificeerd volgens ISO 9001:2015

WWW.RIGO.NL | DE RUIJTERKADE 112-C AMSTERDAM | IBAN NL 14 INGB 0002903851 | T 020 522 11 11
INFO@RIGO.NL | POSTBUS 2805 1000 CV AMSTERDAM | BTW NR NL 0092.84.461.B.01 | KVK 33227618

Inhoud

Inleiding 1

1 Inzicht in de woningmarkt 3

1.1 Schaarste op basis van woonwensen 3

2 Schaarste in de koopsector 6

2.1 Indicatoren van schaarste 6

2.2 Effecten van schaarste 10

2.3 Samenvattend 11

3 Schaarste in de huursector 13

3.1 Omvang en samenstelling 13

3.2 Corporatiesector 14

3.3 Particuliere huursector 17

3.4 Samenvattend 21

4 Spreiding van schaarste 22

4.1 Omvang en samenstelling 22

4.2 Actueel aanbod 23

5 Conclusie 26

Bijlage 1 Definitie inkomensgrenzen en prijssegmenten 29

Bijlage 2 Indicatieve middeninkomens t.b.v. analyse toegankelijkheid 30

Inleiding

We zien in veel regio's en gemeenten een forse druk op de woningmarkt, met alle negatieve gevolgen van dien. Gemeenten maken zich zorgen over de schaarste aan woningen en de gevolgen daarvan, waaronder verdringing van (lokale) groepen) woningzoekenden. Om meer grip hierop te krijgen, maken gemeenten gebruik van de mogelijkheden van de Huisvestingswet 2014. Zo ook de gemeente Enschede. Via de huisvestingsverordening kunnen gemeenten gebruikmaken van de instrumenten die de Huisvestingswet 2014 biedt voor sturing in de woningvoorraad en op de woningmarkt. Om van deze instrumenten gebruik te mogen maken, is een schaarsteonderzoek en -onderbouwing noodzakelijk.

Aanleiding

In de gemeente Enschede is sinds 2022 de **opkoopbescherming** van kracht voor tegengaan van het 'opkopen van woningen' om te verhuren. Aangezien de vierjarige looptijd van de huisvestingsverordening ten einde loopt, wordt deze maatregel geactualiseerd. De nut en noodzaak van de opkoopbescherming wordt opnieuw beoordeeld.

Om dit instrument in te kunnen zetten, is een gedegen onderbouwing nodig, waarbij de grondslag (bij wet) gelegen moet zijn in schaarste of leefbaarheid. Zo geldt dat de gemeentelijke regels alleen betrekking hebben op de categorieën woningen die schaars zijn. In dat kader wordt in deze rapportage schaarste op de woningmarkt in de gemeente Enschede onderzocht.

Context

De toenemende druk op de woningmarkt, en de wens om daarop te sturen, wordt grotendeels veroorzaakt door een groeiend tekort aan woningen. In Nederland is sprake van een woningtekort: de omvang ervan wordt geschat op 4,8% van de woningvoorraad in 2025, ofwel bijna 400.000 woningen. De schatting van het tekort wordt gemaakt door de woningvraag – op basis van het aantal huishoudens in bijzondere woonoplossingen en de aanwas van nieuwe huishoudens – te vergelijken met het aantal beschikbare woningen. **Het woningtekort in het COROP-gebied Twente[1], waar Enschede onderdeel van uitmaakt, werd in 2025 becijferd op 3,7%**. Het gaat om een tekort van 10.670 woningen[2].

Uit het meest recente WoonOnderzoek Nederland 2024[3] komt naar voren dat meer huishoudens actief op zoek zijn naar een woning. Ten opzichte van het onderzoek uit 2021 is er een groei te zien van 16%. Deze groei is groter dan de groei van het aantal inwoners en huishoudens in deze periode. Ook is er een toename te zien in verhuisgeneigde jongeren.

Er wordt daarnaast geconcludeerd dat **hoge prijzen vaker een belemmering zijn voor het vinden van een woning**. Ruim een derde van de actief woningzoekenden geeft dit als reden aan. In vergelijking in 2018 lag dit percentage op 17%. Uit het WoonOnderzoek 2024 blijkt dat 'de toename van het aantal huishoudens met een verhuiswens in combinatie met de afname van het aantal woningen dat vrijkomt door doorstroming maakt dat de druk op de woningmarkt toeneemt.'

---

1 Een COROP-regio is een regionaal onderzoeksgebied in Nederland, bestaande uit een cluster van gemeenten binnen een provincie. Deze regionale indeling is opgesteld door het Centraal Bureau voor de Statistiek

2 ABF Primos prognose – Dashboard Woningtekort

3 Voor deze analyse gebruiken wij data uit het WoonOnderzoek Nederland (WoON)

Onderzoeksvraag

In deze rapportage onderzoeken we in welke mate het Nederlandse woningtekort leidt tot schaarste in gemeente Enschede. Aan het schaarsteonderzoek ligt de volgende onderzoeksvraag ten grondslag:

> *In welk deel van de woningvoorraad van Enschede kan van schaarste worden gesproken?*

Voor het beantwoorden van deze vraag bekijken we in welke mate er sprake is van schaarste in de verschillende segmenten van de woningvoorraad, met speciale aandacht voor de koopsector: het segment waar de opkoopbescherming zich op richt.

Er bestaat **geen eenduidige definitie van schaarste aan woningen**. In de Huisvestingswet is ook niet geoperationaliseerd of een norm gesteld wanneer er sprake is van schaarste aan woningen en voor wie. In dit onderzoek hanteren we twee verschillende perspectieven om schaarste te analyseren:

1. We kunnen spreken van schaarste wanneer bepaalde type woningen **weinig in de voorraad voorkomen.** Het kan bijvoorbeeld gaan om woonruimte met een bepaalde grootte, aantal slaapkamers of specifieke woningtypes. Dit hoeft niet altijd negatieve gevolgen met zich mee te brengen.
2. We kunnen daarnaast spreken van schaarste wanneer er **meer vraag dan aanbod** is. Meer woningzoekenden reageren op minder woningen, wat zorgt voor meer concurrentie. Dit heeft doorgaans ongewenste gevolgen, zoals oplopende prijzen, langere wachttijden en lagere slaagkansen. Die gevolgen kunnen bovendien onevenredig negatief uitpakken voor bepaalde doelgroepen.

Schaarste aan woningen zal vaak ook het gevolg zijn van de combinatie van deze twee vormen. Voor sturing via de Huisvestingswet is met name het aantonen de tweede vorm van schaarste en de onevenredige en onevenwichtige effecten van schaarste van belang.
Daarom onderzoeken we welke doelgroepen de gevolgen van eventuele schaarste aan woningen ervaren.

Leeswijzer

Allereerst zoomen we in op de woningmarkt van Enschede. We onderzoeken de woningmarkt als geheel op basis van het Woononderzoek uit 2024. Deze analyse geeft inzicht in de vraag naar woningen van woningzoekenden en de verhoudingen tussen de verschillende segmenten. Vervolgens volgen we de zoektocht van woningzoekenden langs de verschillende segmenten. In hoofdstuk 2 en 3 wordt per sector gekeken naar de mogelijkheden voor woningzoekenden aan de hand van indicatoren die op schaarste kunnen duiden en besteden we aandacht aan de doelgroepen mogelijk de effecten van schaarste ervaren. In hoofdstuk onderzoeken we verschillen in de mate van schaarste per wijk. Tenslotte volgt in hoofdstuk 5 een conclusie en beantwoording van de onderzoeksvraag.

In bijlage 1 is een toelichting op gehanteerde inkomensgrenzen en prijssegmenten opgenomen.

1 Inzicht in de woningmarkt

Met het oog op de onderbouwing van de Huisvestingsverordening kan het begrip schaarste op verschillende manieren worden geoperationaliseerd. Met het Woononderzoek Nederland is het mogelijk om inzicht te verschaffen in de actuele druk op de markt met onderscheid naar doelgroep en naar segment op basis van woonwensen. Dit geeft een eerste overkoepelend beeld van krapte op de woningmarkt in Enschede.

1.1 Schaarste op basis van woonwensen

Welke woonwens hebben de verhuisgeneigde huishoudens? We bekijken de vraag naar woningen van huishoudens uit Enschede die een verhuiswens hebben. We vergelijken de vraag met de recent betrokken woningen, oftewel de in de praktijk gerealiseerde verhuizingen. Die vergelijking laat zien waar mogelijk verhuiswensen niet waargemaakt kunnen worden, waar er potentieel een mismatch is tussen vraag en aanbod. Daaruit blijkt in welke segmenten de druk het hoogst is. Het gaat in de analyse om een simulatie van de woningmarkt op basis van het WoonOnderzoek Nederland 2024. In het gele kader lichten we de analyse van het WoON2024 nader toe.

WoonOnderzoek Nederland 2024

Het WoON2024 is een steekproef onder alle personen van 18 jaar en ouder en bevat gedetailleerde informatie over de woonsituatie van de Nederlandse bevolking en haar wensen en behoeften op het gebied van wonen. Het biedt een schat aan gegevens over de kenmerken van huishoudens in alle segmenten, hun woonwensen alsmede over gerealiseerd verhuisgedrag. Door het betrekken van gegevens over de lokale woningvoorraad en bevolking kan binnen het WoON een simulatie worden gemaakt voor de gemeente Enschede. Op basis van de simulatie zetten de samenstelling van de woningvoorraad, de vraag van verhuisgeneigde huishoudens en actueel betrokken woningen (oftewel recente mutaties) op een rij. Tezamen vormen deze analyses een indicatie van vraag-aanbod verhoudingen.

Er zijn een paar kanttekeningen. Ten eerste zijn niet alle vormen van vraag met een enquête goed te meten. Denk aan acute woningvraag als gevolg van scheiding of aanbod door overlijden. Bovendien zijn niet alle verhuisplannen even hard. Dat kan tal van redenen hebben, zoals wanneer het aanbod niet goed aansluit op de vraag.

De daadwerkelijk betrokken woningen weerspiegelt wel de praktijk, al gaat het om een momentopname. Niet alleen de door doorstroming vrijgekomen woningen worden daarin meegenomen, maar ook andere vormen van aanbod in de afgelopen jaren, waaronder aanbod door overlijden en aanbod door nieuwbouw.

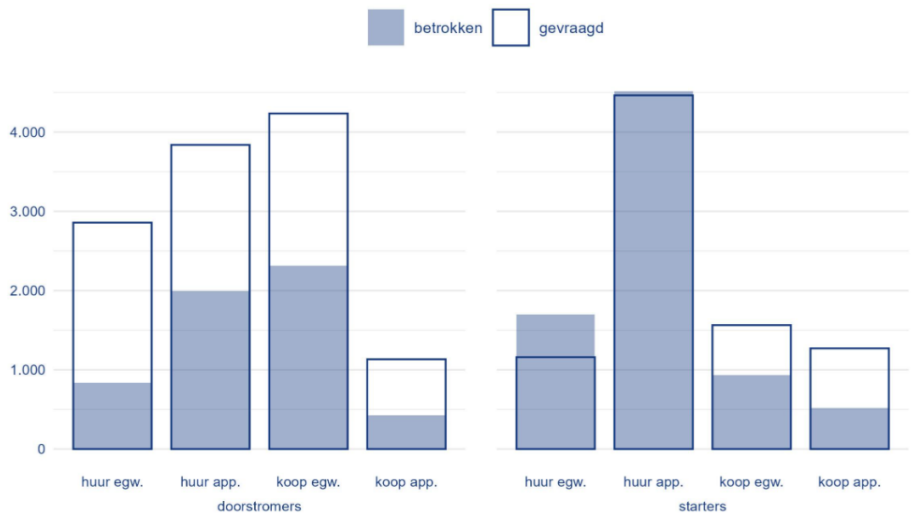
Woningtype

Doorstromers vragen en betrekken voornamelijk een eengezinskoopwoning. Koopappartement worden door deze groep zowel het minst betrokken als het minst gevraagd. Wel geldt dat de vraag naar woningen van doorstromers, ongeacht woningtype, groter is dan het aantal gerealiseerde verhuizingen (Figuur 1).

Voor starters is de verhouding tussen de betrokken woningen en de gevraagde woningen wat minder eenduidig. Starters betrekken vaker eengezinshuurwoningen en huurappartementen dan gezien de vraag verwacht zou worden. Daarentegen is de vraag van starters naar eengezinskoopwoningen en koopappartementen juist groter dan het aantal gerealiseerde

verhuizingen. Dit wijst erop dat starters in grotere mate naar huurwoningen verhuizen, terwijl dit niet altijd hun voorkeur heeft.

Figuur 1 Vraag en betrokken woningen naar woningtype en eigendom, in de gemeente Enschede in 2024. Bron: WoON2024, analyse RIGO.

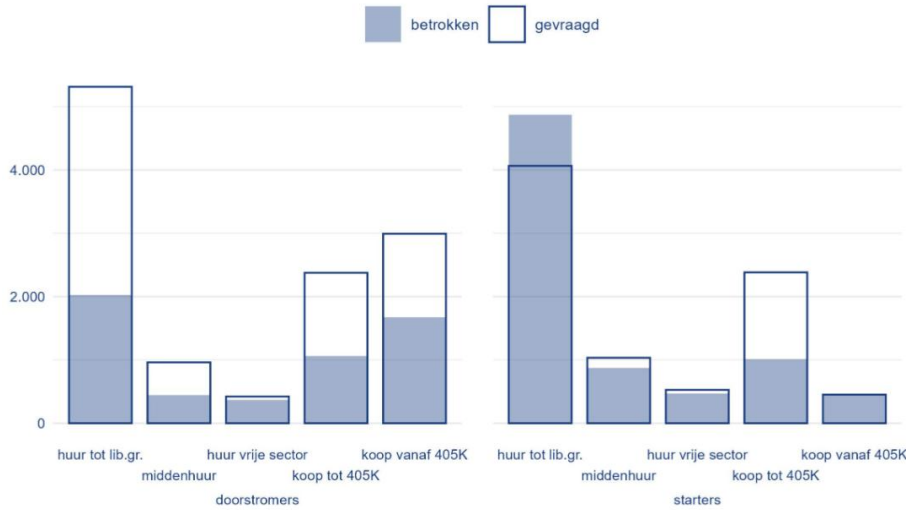


Prijsklassen

Vervolgens kijken we naar het verschil tussen gevraagde woningen en betrokken woningen in verschillende prijssegmenten (Figuur 2). In de sociale huursector zien we dat de vraag van doorstromers het aantal gerealiseerde verhuizingen overstijgt, terwijl we bij starters een tegenovergesteld beeld zien: starters betrekken relatief vaker een sociale huurwoning dan dat zij er naar op zoek zijn.

Voor zowel starters als doorstromers is de vraag naar (betaalbare) koop groot. Verder zoeken doorstromers vaker naar een koopwoningen, ongeacht prijsklasse, dan het aantal verhuizingen dat gerealiseerd is. Onder starters is de vraag naar betaalbare koop uit balans met het aantal gerealiseerde verhuizingen. Daarentegen is de vraag en het aantal gerealiseerde verhuizingen meer in balans in de middenhuur, vrije sector huur en dure koop.

Figuur 2 Vraag en betrokken woningen naar prijssegment, in de gemeente Enschede in 2024. Bron: WoON2024, analyse RIGO.

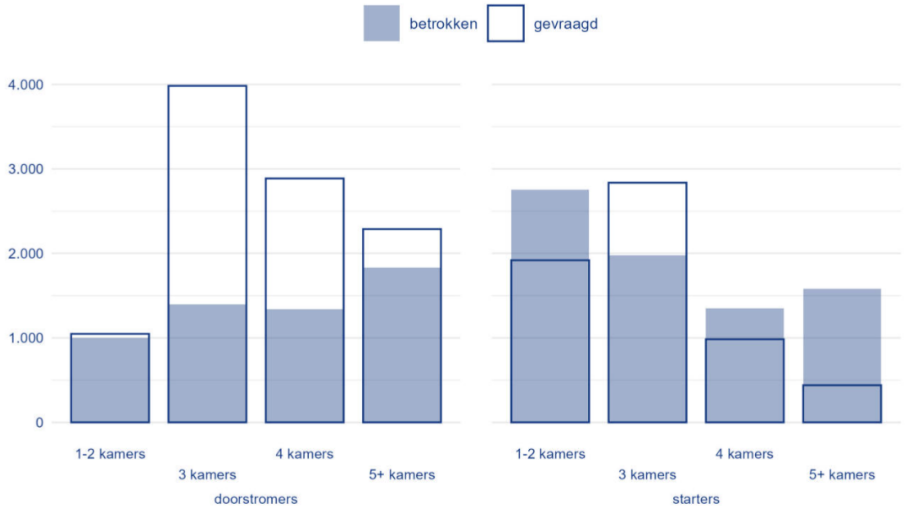


Aantal kamers

De vraag van zowel starters als doorstromers gaat voornamelijk uit naar driekamerwoningen (Figuur 3). Het aantal betrokken driekamerwoningen ligt een stuk lager. Voor doorstromers is de druk tevens hoog voor woningen van 4 of meer kamers. Onder doorstromers worden vijfkamerwoningen het vaakst betrokken. Toch ligt ook naar deze woningen de vraag hoger dan het aantal betrokken woningen.

Voor starters is de mismatch tussen vraag en aanbod met name groot bij driekamerwoningen. Opvallend is dat starters vaker kleine én grote vijfkamerwoningen betrekken dan verwacht zou worden op basis van hun woonwens. Deze patronen impliceren dat het makkelijk is om aan een kleine of grote woning te komen.

Figuur 3 Vraag en betrokken woningen naar aantal kamers in 2024, in de gemeente Enschede. Bron: WoON2024, analyse RIGO.



Ontwikkeling

De analyse van de woonwensen versus de gerealiseerde verhuizingen laat zien dat een aantal segmenten en woningtypen onder druk staan. Met name de mismatch tussen vraag en betrokken woningen is groot voor eengezinskoopwoningen, betaalbare koopwoningen en driekamerwoningen.

In 2022 hebben is dezelfde analyse uitgevoerd op basis van het WoON2018[4]. Destijds kwam naar voren dat de spanning op de woningmarkt met name het grootst was in de koopsector, ongeacht prijsklasse of woningtype. In de huursector was de krapte op basis van woonwensen met name zichtbaar bij eengezinshuurwoningen en een klein deel van de sociale huursector.

We kunnen constateren dat sindsdien de spanning is toegenomen. De vraag ligt over het algemeen voor alle woningtypen en prijsklasse hoger dan het aantal gerealiseerde verhuizingen. Waar in 2022 er nog enige ontspanning leek in het middenhuursegment en voor huurappartementen is dat anno 2026 verdwenen. Bovendien is de druk op de koopsector verder opgelopen.

In de volgende hoofdstukken onderzoeken we actuele ontwikkelingen in en indicatoren voor schaarste in de verschillende segmenten, te beginnen met de koopsector.

---

[4] RIGO (2022) Implementatie van opkoopbescherming: Onderbouwing van noodzaak en schaarste.

2 Schaarste in de koopsector

In dit hoofdstuk zoomen we eerst verder in op de koopsector, aangezien de opkoopbescherming gericht is op de lokale koopwoningmarkt. In hoeverre ervaren woningzoekenden schaarste aan koopwoningen in Enschede?

De koopsector vormt ongeveer de helft van de woningvoorraad: 48%. Het is het grootste segment in de voorraad van Enschede. Vergeleken met de regio en provincie heeft Enschede een kleiner aandeel koopwoningen. Dit is te verklaren door de relatief hoge stedelijkheid van Enschede: het huursegment is vaak groter in stedelijke gebieden vergeleken met landelijke gebieden. In totaal bestaat iets meer dan de helft van de Enschedese woningvoorraad uit huurwoningen[5].

2.1 Indicatoren van schaarste

In deze paragraaf zetten we een aantal woningmarkindicatoren uit de gemeente op een rij. Zo kijken we naar het verschil tussen vraag- en verkoopprijzen om de mate van 'overbieden' op de koopmarkt in beeld te brengen. Daarnaast analyseren we de verkooptijd, de krapte aan de hand van de NVM-krapte-indicator, de transactieprijsontwikkeling en het actuele aanbod.

2.1.1 Woningmarktindicatoren

De NVM houdt per COROP-regio kwartaalrapportages bij over de stand van de koopwoningmarkt. De meest recente versie van de regio Twente[6] toont eerste kwartaal van 2021 tot en met 2026. Deze cijfers vullen we aan met lokale cijfers uit Enschede.

De gemiddelde verkooptijd van woningen in de regio Twente is de gehele onderzochte periode kort. De verkooptijd is een indicator voor schaarste: bij veel vraag en weinig aanbod zal de verkooptijd korter zijn. De gemiddelde verkooptijd in de regio Twente daalde van circa 26 dagen in het eerste kwartaal van 2020 tot circa 22 dagen op het laagste punt in 2021 en begin 2022 (Figuur 4). Hierna liep de gemiddelde verkooptijd snel op tot ongeveer 39 dagen begin 2023. Sindsdien vond weer een daling plaats, met af en toe een stijging ten opzichte van het vorige kwartaal. In het eerste kwartaal van 2026 is de gemiddelde verkoop tijd circa 31 dagen. Dit betekent dat aangeboden woningen snel worden verkocht. Ter vergelijking, het landelijke gemiddelde in Q1 van 2026 is 32 dagen, wat ook laag is.

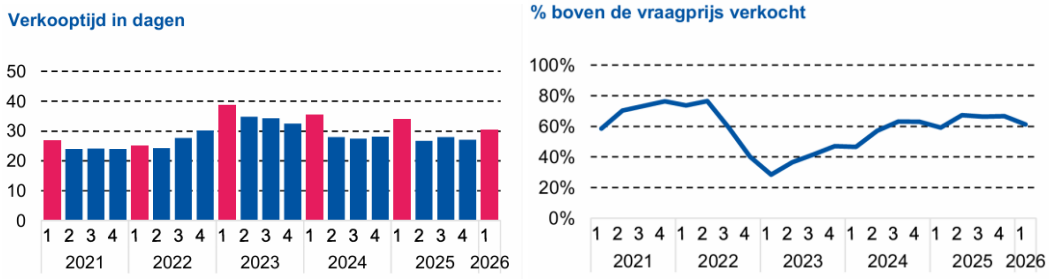
In de gehele periode is een groot deel van de woningen boven de vraagprijs verkocht (Figuur 4). Het gaat om circa 60% van de woningen. In de periode eind 2022 en begin 2023 was er sprake van een daling in het percentage woningen dat boven de vraagprijs werd verkocht, maar sindsdien is dit percentage weer gestegen. Dat betekent dat kopers steeds vaker op woningen overbieden. In het eerste kwartaal van 2026 wordt meer dan de helft, namelijk 61%, van de verkochte woningen in Twente boven de vraagprijs verkocht.

---

5 CBS (2025) Samenstelling van de woningvoorraad naar eigendom.

6 COROP-regio Twente bestaat uit de gemeenten: Almelo, Borne, Dinkelland, Haaksbergen, Hellendoorn, Hengelo, Hof van Twente, Losser, Oldenzaal, Rijssen-Holten, Tubbergen, Twenterand, Wierden.

Figuur 4 Verkooptijd in dagen (links) en percentage boven de vraagprijs verkocht (rechts) van 2021 tot 2026, regio Twente. Bron: Brainbay en NVM.

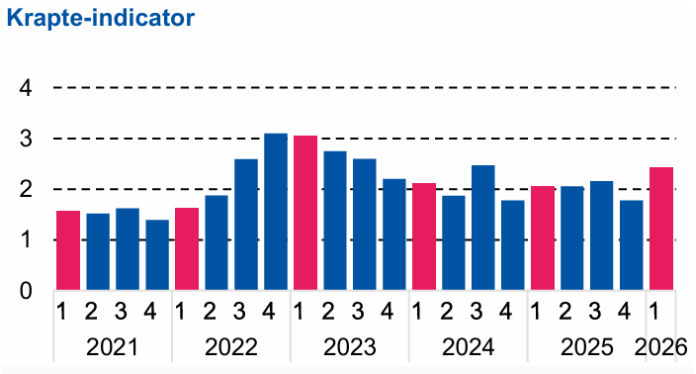


Ook de krapte-indicator van NVM is een inzichtelijke woningmarktindicator. De krapte-indicator biedt een benadering voor het aantal keuzemogelijkheden dat een potentiële koper op de woningmarkt heeft (Figuur 5).

Krapte-indicator NVM

De indicator wordt berekend door het aanbod aan het begin van een kwartaal te delen door het aantal transacties gedurende het kwartaal. Een krapte-indicator boven vijf betekent een evenwichtige markt. Wanneer deze naar onder de vijf zakt, dan is er sprake van een zogenaamde verkopersmarkt: dan is de concurrentie tussen kopers hoog. Met andere woorden: hoe lager de krapte-indicator, hoe meer gespannen de markt is.

Figuur 5 Krapte-indicator van 2021 tot 2026, regio Twente. Bron: Brainbay en NVM.



De afgelopen vijf jaar ligt de krapte-indicator van de NVM onder vijf. Oftewel: meer concurrentie tussen en minder mogelijkheden voor kopers. Sterker nog, in de gehele onderzochte periode schommelt de krapte-indicator rond twee. We zien de krapste markt van het eerste kwartaal van 2021 tot en met het tweede kwartaal van 2022. Verder is de markt ook erg krap sinds eind 2024. We kunnen op basis van de krapte-indicator spreken van een zeer gespannen koopmarkt.

Woningtypen in Enschede

Kijkend naar de krapte-indicator specifiek in de gemeente Enschede, dan zien we dat dit zeer in lijn ligt met de regionale cijfers. Deze zijn uitgesplitst naar woningtype (Tabel 1). De krapte-indicator ligt voor ieder woningtype onder de vijf: oftewel dat er sprake is van een krappe markt in elk segment. Bij de vrijstaande woningen en appartementen gebouwd voor 1970 is de krapte-indicator ten opzichte van vorig jaar gedaald, wat betekent dat de markt krapper is geworden. De krapte is het grootst voor appartementen gebouwd voor 1970.

De mediane transactieprijs per vierkante meter is gestegen voor de meeste woningtypen. Enkel de vrijstaande woningen en appartementen die gebouwd zijn voor 1970, zijn hierbij gedaald.

Een koper in Enschede betaalt per vierkante meter over het algemeen het meeste voor een recenter gebouwd appartement en een vrijstaand huis.

Tabel 1 Mediane woningmarktindicatoren naar woningtype, regio Twente. Bron: Brainbay en NVM; bewerking RIGO.

	Transactieprijs/m^2		Krapte-indicator	
	2025Q1	**2026Q1**	**2025Q1**	**2026Q1**
Tussenwoning	€ 3.099	€ 3.220	1,7	1,7
Hoekwoning	€ 3.310	€ 3.569	2,7	3,6
2-onder-1-kap	€ 3.397	€ 3.555	1,5	3,4
Vrijstaand	€ 3.997	€ 3.967	4,4	3,6
Appartement gebouwd voor 1970	€ 3.363	€ 3.339	1,7	1,2
Appartement gebouwd na 1970	€ 3.837	€ 4.040	2,5	3,2
Totaal	**€ 3.442**	**€ 3.541**	**2,2**	**2,7**

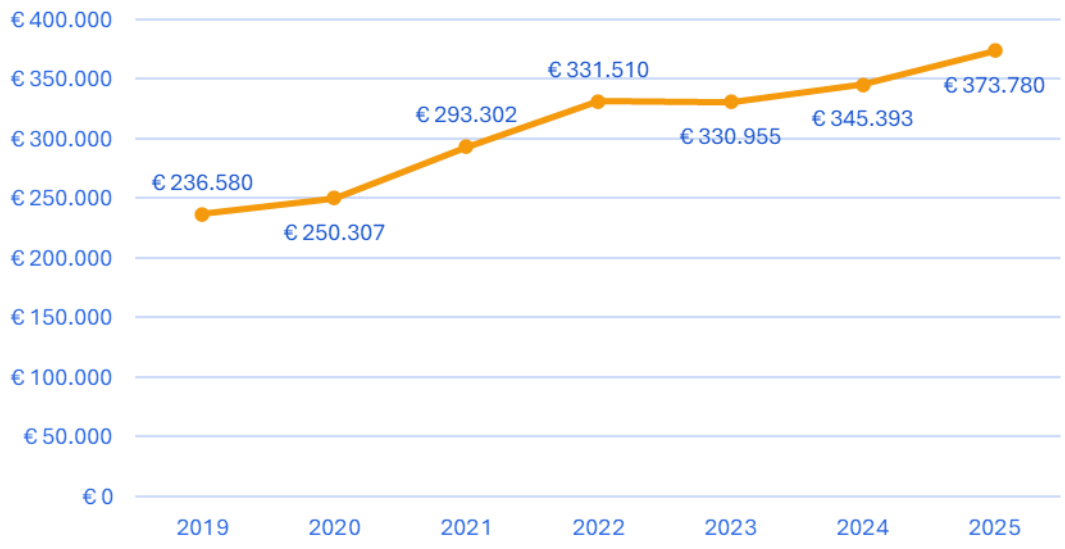
Ontwikkeling

Ten tijde van de invoering van de opkoopbescherming in 2022 was de markt zeer krap[7], zoals de beschreven indicatoren ook laten zien. Ondanks enige schommelingen in de tussenliggende periode, is de stand van de woningmarkt onveranderd. Er kan nog steeds worden gesproken van een krappe markt. Dit geldt voor alle woningtypen in de gemeente Enschede. De gemiddelde transactieprijs per vierkante meter ligt gemiddeld circa 20% hoger ten opzichte van het eerste kwartaal in 2022.

2.1.2 Transactieprijsontwikkeling

De transactieprijsontwikkeling is een indicator voor schaarste. Al worden woningprijzen ook door andere zaken beïnvloed, zoals bijvoorbeeld de rentestand. Over het algemeen stijgt de gemiddelde transactieprijs van 2019 tot 2024, enkel in 2023 daalde het gemiddelde ten opzichte van het vorige jaar. De hoogste gemiddelde transactieprijs was in 2025 (€ 373.780). Over de gehele periode zijn de transactieprijzen met 58% toegenomen.

Figuur 6 Gemiddelde transactieprijsontwikkeling in Enschede. Bron: CBS; bewerking RIGO.



[7] RIGO (2022) Implementatie van opkoopbescherming: Onderbouwing van noodzaak en schaarste.

2.1.3 Actueel aanbod

In deze paragraaf gaan we in het op het actuele koopaanbod van Enschede. Deze analyse biedt de meest recente informatie over de koopmarkt in Enschede en neemt, in tegenstelling tot de NVM-rapportages, ook woningen mee die in de verkoop staan.

Het actuele koopaanbod

Het actuele aanbod is als volgt afgebakend. Wij hebben gekeken naar het beschikbare aanbod op Funda op twee peilmomenten, 26 maart en 21 april. Op de twee peildata stonden er 699 unieke woningen te koop op Funda. Aangezien deze analyse wordt uitgevoerd om een beeld te schetsen van de stand van de koopmarkt, zijn we erbij gebaat om een zo groot mogelijke steekproef te hebben. Funda biedt de mogelijkheid om terug te kijken welke woningen er zijn verkocht in het afgelopen jaar. Dit waren 1.803 woningen. Samen komt dit tot een actueel aanbod van 2.502 woningen.

Om een beeld te krijgen van de doorsnee woning in Enschede, kijken we vervolgens naar de mediaan van de 2.502 woningen. De mediaan is de middelste waarde in een gesorteerde reeks getallen, 50% van de waarnemingen ligt eronder en 50% erboven. De mediaan wordt gebruikt omdat deze minder gevoelig is voor uitschieters vergeleken met het gemiddelde.

De 2.502 woningen zijn onder te verdelen in 628 meergezinswoningen en 1.874 eengezinswoningen. Oftewel, 75% van het actuele aanbod in Enschede bestaat uit eengezinswoningen. De mediane vraagprijs is €339.500 en de mediane oppervlakte is 107 m^2 (Tabel 2). Dit betekent dat de mediane vraagprijs aanzienlijk onder de landelijke betaalbare koopgrens van €420.000 ligt.

De gemeente Enschede hanteert daarnaast in het kader van de opkoopbescherming twee eigen gemeentelijke betaalbaarheidsgrenzen: Goedkope koop tot €271.000 en middeldure koop tot €365.000 (prijspeil 2025). Deze prijsgrenzen worden als ijkpunt gebruikt om een indicatie te geven van de toegankelijkheid van de koopmarkt. Woningen met een vraagprijs onder de €365.000 worden als betaalbaar gezien in de gemeente. De mediane vraagprijs ligt daarmee ook onder de gemeentelijke betaalbaarheidsgrens.

Het merendeel van de meergezinswoningen en de helft van de eengezinswoningen wordt aangeboden onder de betaalbaarheidsgrens van €365.000 (Tabel 3). Daarnaast wordt een groot deel van de meergezinswoningen (54%) aangeboden onder de eerste goedkope prijsgrens en 15% van de eengezinswoningen wordt voor een vraagprijs onder €271.000 aangeboden. Meer dan een derde van de eengezinswoningen had een vraagprijs tussen de goedkope en middeldure koopgrens. Al met al bestaat een kwart van het actuele aanbod in Enschede uit koopwoningen met een vraagprijs lager dan €271.000.

Als we deze verdeling naar betaalbaarheidsklassen vervolgens uitsplitsen naar oppervlakte, zien we dat er nauwelijks betaalbare koopwoningen groter dan 100 vierkante meter zijn. Dit impliceert dat er minder aanbod in de koop is voor gezinnen en meerpersoonshuishoudens met een (laag-)middeninkomen. Het koopaanbod kleiner dan 75 vierkante meter bestaat vrijwel volledig uit woningen goedkoper dan €271.000.

Tabel 2 Mediane koopprijs, oppervlakte en vierkantemeterprijs voor aangeboden koopwoningen in gemeente Enschede. Bron: Funda; bewerking RIGO

	Meergezinswoning	Eengezinswoningen	Totaal
Mediane prijs	€ 259.500	€ 369.000	**€ 339.500**
Mediane oppervlakte	79 m^2	116 m^2	**107 m^2**
Mediane m^2-prijs	€ 3.571	€ 3.316	**€ 3.370**

Tabel 3 Het actuele koopaanbod in Enschede, verdeeld naar prijsklasse en woningtype. Bron: Funda; Bewerking RIGO

	Meergezinswoning	Eengezinswoningen	Totaal
Tot goedkope koop (≤ €271.000)	339 (54%)	278 (15%)	**617 (25%)**
Tussen goedkope en middeldure koop (€271.001 - €365.000)	115 (18%)	656 (35%)	**771 (31%)**
Dure koop (≥ €365.000)	174 (28%)	940 (50%)	**1.114 (45%)**

2.2 Effecten van schaarste

Hoewel de NVM-indicatoren en de verdeling van woningen naar vraagprijs indicaties geven van de schaarste op de koopmarkt, krijgt deze data pas echt betekenis wanneer zij worden afgezet tegen de bestedingsmogelijkheden van woningzoekenden. Daarom analyseren we ook de toegankelijkheid van de koopsector voor verschillende inkomensgroepen. Zo kijken we naar een aantal indicatieve middeninkomens (Bijlage 3) en schetsen we welk aandeel van het aanbod toegankelijk is voor deze inkomensgroepen. In Tabel 4 is de maximale lening op basis van NHG-normen weergegeven voor vijf indicatieve middeninkomens. In de bijlage worden de indicatieve inkomens en de methode van de analyse toegelicht.

In deze maximale hypotheek zijn extra kosten zoals overdrachtsbelasting, hypotheek- en transportakte en eventuele makelaarskosten niet meegerekend. Het is echter belangrijk om op te merken dat de maximale hypotheek niet de enige financiële mogelijkheden van huishoudens bepaalt. Ook spaargeld en overwaarde uit de vorige woning zijn van invloed. Koopstarters hebben vaak weinig eigen spaargeld, maar kunnen mogelijk een gift van hun ouders ontvangen. Doorstromers vanuit de koopsector hebben vaak wel een eigen vermogen uit de vorige woning. In dit geval gaan we uit van huishoudens zonder eigen vermogen. De vraag is welk deel van het aanbod voor hen betaalbaar is.

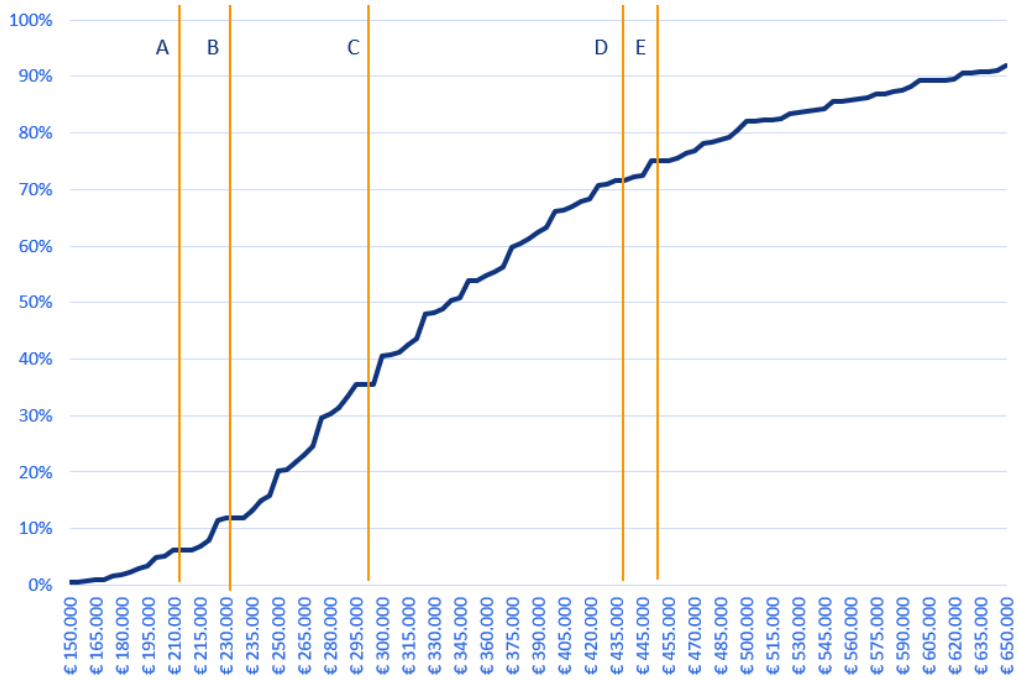
Tabel 4 Maximale hypotheek op basis van 3,75% (peilmoment Q1-2026) hypotheekrente voor verschillende inkomensgroepen.

Jaarinkomen	Groep	Maximale hypotheek
€ 51.537 (middeninkomen 1)	A	€ 211.466
€ 56.910 (middeninkomen 2)	B	€ 231.800
€ 70.149 (hoog middeninkomen 1)	C	€ 297.262
€ 93.531 (hoog middeninkomen 2)	D	€ 438.084
€ 96.000 (hoog inkomen)	E	€ 449.132

Figuur 7 toont een cumulatief overzicht van de vraagprijzen van de 2.502 aangeboden en verkochte koopwoningen op Funda. De blauwe lijn toont het aanbod als het percentage van woningen op Funda dat aangeboden is tot een bepaalde vraagprijs. Uit de figuur blijkt bijvoorbeeld dat circa 25% van de woningen een vraagprijs heeft tot de gemeentelijke goedkope koopgrens, 55% tot de middeldure koopgrens en 70% onder de landelijke betaalbaarheidsgrens van € 420.000.

De verticale lijnen A t/m E in de figuur komen overeen met de indicatieve middeninkomens in bovenstaande tabel. Ze geven aan wat deze inkomensgroepen maximaal kunnen kopen op basis van hun maximale hypotheek. Voor elke groep is het aanbod links van de desbetreffende lijn theoretisch betaalbaar.

Figuur 7 Toegankelijkheid van actueel koopaanbod cumulatief in gemeente Enschede voor verschillende inkomensgroepen. Bron: Funda; bewerking RIGO.



Voor de lage middeninkomensgroepen (A en B) is er op de peilmomenten weinig betaalbaar aanbod in de gemeente Enschede: voor groep A is 6% en voor groep B is 12% financieel bereikbaar. Ter vergelijking het gemiddeld besteedbaar inkomen in de gemeente Enschede is €48.700 (prijspeil 2024)[8]: net onder het indicatieve inkomen A. Dat betekent dat een groot deel van de huishoudens in Enschede, zonder eigen spaargeld, voor slechts ongeveer 5% van het aanbod in aanmerking komt.

Voor de huishoudens in de klasse C is iets meer dan een derde (35%) van het actuele aanbod bereikbaar. Inkomensklasse D, oftewel de middeninkomensgrens voor een meerpersoonshuishouden, heeft een meer mogelijkheden, namelijk 72% van het aanbod is potentieel betaalbaar. Voor de groep met het hoogste middeninkomen (E) is driekwart van het aanbod betaalbaar. Dit betekent dat een huishouden met een jaarinkomen van € 99.531 toegang heeft tot 1.880 van de 2.502 koopwoningen in Enschede.

2.3 Samenvattend

Er is sprake van krapte in de koopsector. Ten opzichte van het onderzoek in 2022 is de schaarste niet verminderd.

- Op de woningmarkt is er sprake van krapte en concurrentie tussen kopers. In de hele onderzochte periode vanaf 2020 is er veelal sprake van het proces van overbieden. En ligt de krapte-indicator van NVM voor de gemeente onder de vijf, dus minder mogelijkheden voor kopers.
- Deze indicatoren laten de grootste druk zien bij grondgebonden tussenwoningen en appartementen.
- Tussen 2019 en 2025 is de gemiddelde verkoopprijs met 58 procent gestegen.
- De vraag is groter dan het actuele aanbod. In alle prijsklassen is de vraag naar grondgebonden woningen veel groter dan het aanbod.

[8] CBS (2026) Inkomen van huishoudens

- Tenslotte versterkt het actuele aanbod het beeld van schaarste op de koopwoningmarkt. Met name voor lage middeninkomens (groep A tot en met C) is een groot deel van de koopmarkt buiten het bereik met de maximale te verkrijgen hypotheek.
- De krapte in de koopmarkt en de concurrentie tussen kopers zullen het sterkst ervaren worden voor deze doelgroepen in het betaalbare segment.

3 Schaarste in de huursector

In hoofdstuk 2 hebben we gezien dat de sociale doelgroep en lage middeninkomens de effecten van schaarste in de koopsector ervaren. Wanneer woningzoekenden geen toegang hebben tot de koopmarkt, vanwege financiële beperkingen, of bewust geen koopwoning wensen, zijn zij aangewezen op de huurmarkt. De vraag is of de huursector voor deze doelgroepen een alternatief vormt. In dit hoofdstuk onderzoeken we een aantal schaarste-indicatoren in de huurmarkt. Hierbij staat de vraag 'In hoeverre is het aanbod aan huurwoningen in Enschede schaars?' centraal.

Voor het beantwoorden van deze vraag kijken we enerzijds naar het corporatiebezit en maken we gebruik van gegevens uit het woonruimteverdeelsysteem WoonTwente. De gemeenten in de regio Twente zijn gelijktijdig aan het schrijven van deze rapportage gezamenlijk bezig met het opstellen van een regionale urgentieverordening. Hiervoor is een schaarsteonderzoek in de sociale huursector uitgevoerd[9]. Deze resultaten voor de gemeente Enschede integreren wij in deze rapportage. Anderzijds analyseren we de beschikbare indicatoren over de particuliere huursector. Hierbij baseren we ons grotendeels op een meting van het actuele aanbod.

3.1 Omvang en samenstelling

Voordat we de schaarste-indicatoren behandelen, gaan we eerst dieper in op de samenstelling van de woningvoorraad. De woningvoorraad van Enschede bestaat voor 51% uit huurwoningen Dit aandeel is onderverdeeld in 36% in eigendom van woningcorporaties en 15% in eigendom van particuliere verhuurders. De VNG publiceerde eind 2023 een digitale monitor, waarin er gedetailleerder ingegaan wordt op deze huurvoorraad[10]. Belangrijk om te vermelden, is dat deze informatie is gebaseerd op inschattingen. Het overgrote deel van de corporatievoorraad in Enschede bestaat uit woningen met een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en aftoppingsgrens (70%). Ongeveer 4% wordt verhuurd in het middensegment.

In de Enschedese particulier huurvoorraad wordt een relatief groot deel verhuurd voor een huurprijs onder de sociale huurgrens. Vergeleken met de regio, provincie en het landelijke gemiddelde is de particuliere huurvoorraad met een huurprijs boven de sociale huurgrens beperkt in Enschede. Een kanttekening hierbij is dat tevens een groot deel van de huurprijzen in de particuliere huursector onbekend is (22%).

Opkopen en uitponden door investeerders

Daarnaast hebben we inzage gekregen in Kadasterdata over de gemeente Enschede in de periode van het tweede kwartaal van 2021 tot en met het eerste kwartaal van 2025. Op basis hiervan kunnen we een indicatie krijgen van de veranderingen in de omvang van de particuliere huur- en koopvoorraad gedurende de periode waarin de opkoopbescherming van kracht was.

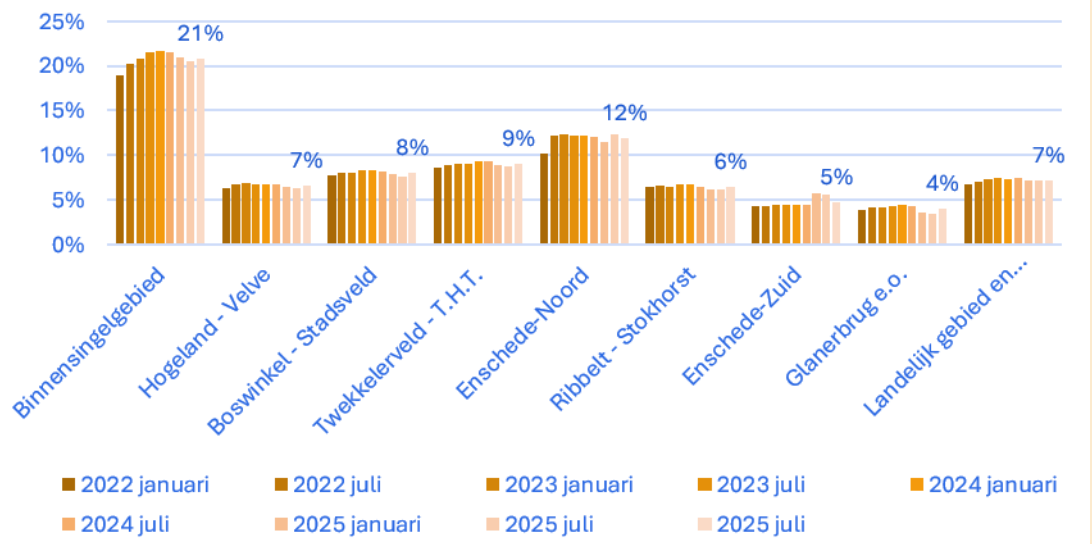
De omvang van investeerders in de totale woningvoorraad is in de gemeente Enschede stabiel gebleven. In de gemeente ligt dat aandeel op 10% van de woningvoorraad. In de wijken Binnensingelgebied en Enschede-Noord ligt dat percentage (vele malen) hoger. In Ribbelt-Stokhorst, Enschede-Zuid en Glanerbrug e.o. is het aandeel investeerders in de woningvoorraad het laagst (circa 4 tot 6%). In alle wijken is het aandeel in de onderzochte periode min of meer gelijk gebleven (Figuur 8). Het is echter niet bekend welk deel van de

[9] RIGO (2026 concept) Regionale schaarsteonderbouwing sociale huursector.

[10] VNG (2023) Lokale monitor wonen.

woningen in eigendom van investeerders daadwerkelijk worden verhuurd door en welk deel uitsluitend in eigendom is om andere redenen.

Figuur 8 Aandeel investeerders in de totale woningvoorraad per wijk tussen 2022 en juli 2025. Bron: Kadaster, 2026.



In een periode van bijna vier jaar hebben bedrijfsmatige partijen en particuliere investeerders in totaal 1.296 woningen gekocht in Enschede. Daarvan werden 255 woningen gekocht van eigenaar-bewoners. Tegelijkertijd werden 1.366 woningen door investeerders verkocht in Enschede. Van deze woningen zijn er 575 gekocht door eigenaar-bewoners. Dit type transactie, waarbij een woning overgaat van een particuliere eigenaar naar een eigenaar-bewoner, vertegenwoordigt 7% van alle transacties in Enschede tussen Q2 2021 en Q1 2025.

Daarnaast is het relevant om te kijken naar het aantal transacties waarbij een koopstarter de kopende partij was. De opkoopbescherming is immers mede ingevoerd om het goedkope en betaalbare koopsegment beter toegankelijk te houden voor starters. In de afgelopen vier jaar waren koopstarters bij 3.138 transacties de kopende partij, oftewel bij 38% van alle verkopen. Daarmee vormen zij, na eigenaar-bewoners met 3.286 transacties, de op één na grootste categorie kopers. Zij kochten bovendien 336 van de 575 woningen (58%) die in deze periode werken verkocht door investeerders.

3.2 Corporatiesector

Sociale huurwoningen in bezit van woningcorporaties worden in de gemeente Enschede aangeboden via Woninghuren.nl. Ingeschreven woningzoekenden kunnen op de website van Woninghuren.nl reageren op vrijkomend aanbod. In eerste instantie zijn sociale huurwoningen bedoeld voor woningzoekenden met een laag inkomen, de primaire en secundaire doelgroep, zoals hieronder gedefinieerd.

Inkomensgrenzen Sociale doelgroep

- Primaire doelgroep (doelgroep huurtoeslag): afhankelijk van leeftijd en huishoudgrootte geldt een inkomensgrens waarbij het huishouden recht heeft op huurtoeslag. Bovengrens tot € 39.925 (prijspeil 2026);
- Secundaire doelgroep: doelgroep met inkomen tussen de huurtoeslaggrens en de inkomensgrens sociale huur. Bovengrens tot € 56.910 (prijspeil 2026).

Meer over inkomensgrenzen en prijssegmenten in bijlage 1.

Woningcorporaties mogen desgewenst een klein deel van de vrijkomende woningen (7,5%, of 15% indien afgesproken in prestatieafspraken) toewijzen aan huishoudens buiten de doelgroep. In de verschillende prestatieafspraken van de gemeente Enschede met de corporaties is opgenomen dat de corporaties 15% van haar woningen in het DAEB-segment mogen toewijzen aan huishoudens buiten de primaire en secundaire doelgroep[11].

Kanttekening

Met behulp van data van Woninghuren.nl omschrijven wij de stand van de sociale huurmarkt van Enschede. Er is wel een kanttekening te plaatsen bij deze data. Op 1 april 2023 zijn de gemeenten in de regio Twente pas overgestapt naar Woninghuren.nl. Hierdoor is een vergelijking met 2023 niet één op één te maken. In 2023 is immers een deel van het jaar geen data uit Woninghuren.nl te halen en in de periode voor 2023 boden de corporaties nog zelf hun woningen aan. Hiernaast kunnen wij op basis van twee jaar geen uitspraken doen over structurele ontwikkelingen, daar hebben we simpelweg een langere periode voor nodig. Met deze kanttekeningen schetsen wij in dit hoofdstuk een beeld van de mate van krapte op de sociale huurmarkt van Enschede, en indien relevant de verandering ten opzichte van 2024.

3.2.1 Indicatoren van schaarste

We onderzoeken de druk op de sociale huursector aan de hand van een aantal indicatoren: aantal actief woningzoekenden, verhuringen, reacties, de gemiddelde inschrijftijd en de slaagkans (Tabel 5).

Tabel 5 Overzicht indicatoren woonruimteverdeling van 2024 en 2025. Bron: Woninghuren.nl, 2025; bewerking RIGO.

	2024	2025	Verschil 2024 - 2025
Actief woningzoekenden	22.888	23.797	4%
Aantal verhuringen	2.013	2.050	2%
Inschrijftijd	2,0	2,9	46%
Reactiegraad	852	970	14%
Slaagkans (excl. bemiddeling & urgentie)	5,4%	5,5%	1%

Deze indicatoren laten zien dat de sociale huurmarkt van Enschede onder druk staat en vertonen tekenen van schaarste.

- De vraag naar sociale huurwoningen is groot. In 2025 waren er 23.797 actief woningzoekenden[12]. Ten opzichte van 2024 is er een stijging zichtbaar van bijna 1.000 extra actief woningzoekenden.
- Deze vraag staat niet in het verhouding tot het vrijkomende aanbod. Er werden in 2025 2.050 vrijkomende woningen toegewezen. Terwijl de vraag toenam, bleef het vrijkomende aanbod nagenoeg gelijk.

[11] De gemeente Enschede heeft prestatieafspraken gemaakt met De Woonplaats, Domein, WoonZorg Nederland & Ons Huis

[12] Een woningzoekende is een actief woningzoekende wanneer iemand op minstens één woning heeft gereageerd in een jaar tijd.

- Deze scheve verhouding tussen vraag en aanbod is ook terug te zien in de slaagkans[13]. Iets meer dan 1 op de 20 actief woningzoekenden kreeg in 2024 en 2025 een sociale huurwoning in Enschede toegewezen.
- De reactiegraad, oftewel het gemiddelde aantal reacties per woningadvertentie, geeft de mate van concurrentie aan en is daarmee een goede indicator voor schaarste. Er reageerden gemiddeld 970 huishoudens op een gepubliceerde woningen, wat wijst van een hoge mate van concurrentie. Bovendien is dit aantal sterk toegenomen ten opzichte van 2024.
- Niet iedere indicator wijst op een dusdanig krappe sociaal huurmarkt. Ten opzichte van andere woonruimteverdeelregio's in Nederland is een gemiddelde inschrijftijd tussen de twee en drie jaar relatief laag te noemen[14].

3.2.2 Effecten van schaarste

Wie ervaren de effecten van de druk op de sociale huursector. In deze paragraaf bekijken nader wat het effect van de schaarste in de sociale huursector is op verschillende doelgroepen aan de hand van de slaagkansen.

De slaagkansen nemen toe met de leeftijd (Tabel 6). Dat komt doordat ouderen de mogelijkheid hebben om inschrijftijd op te bouwen en vaak pas reageren wanneer zij al veel inschrijfduur hebben opgebouwd. Jongeren hebben doorgaans nog geen mogelijkheid gehad inschrijfduur op te bouwen, dus ligt hun slaagkans ook lager. Wel maken jongeren soms een kans op toewijzing door gelabelde woningen voor deze doelgroep of via loting. De slaagkans van 23- tot 34-jaringen ligt jaarlijks rond 6-7%. De slaagkansen van jongeren staan in contrast met de slaagkansen van 55-plussers (circa 10%) en 65-plussers (circa 15%).

Tabel 6 Overzicht van slaagkans naar leeftijdsklasse en huishoudenssamenstelling in 2024 en 2025. Bron: Woninghuren.nl, 2025; bewerking RIGO.

	2024	2025
Jonger dan 22 jaar	7%	6%
23 t/m 29 jaar	9%	8%
30 t/m 54 jaar	8%	8%
55 t/m 64 jaar	11%	10%
65 t/m 74 jaar	14%	14%
75 jaar en ouder	17%	16%
Alleenstaanden	9%	9%
Eenoudergezin met één kind	6%	6%
Eenoudergezin met meerdere kinderen	7%	6%
Gezin met één kind	9%	7%
Gezin met meerdere kinderen	7%	8%
Meerpersoonshuishouden zonder kinderen	9%	8%

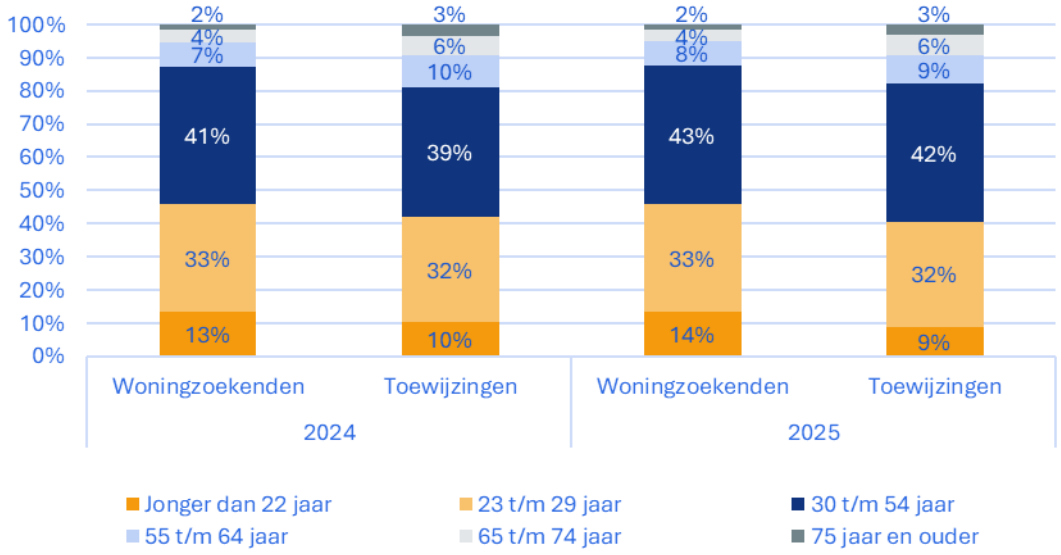
Dat verschil tussen leeftijdsgroepen is ook goed te zien, wanneer we de actief woningzoekenden vergelijken met de toegewezen huishoudens. Figuur 9 laat de verhouding

[13] De slaagkans is het aantal actief woningzoekenden ten opzichte van het aantal verhuringen. Hierbij gebruiken we de verhuringen naar regulier woningzoekenden die op basis van inschrijfduur een woning moeten bemachtigen. Met name urgent woningzoekenden komen op een andere wijze in een woning terecht. Bij het berekenen van de slaagkansen kijken we naar de kansen van woningzoekenden die niet via urgentie of bemiddeling aan een woning worden toegewezen.

[14] De inschrijfduur is de periode tussen het moment van inschrijving als woningzoekende en de uiteindelijke woningtoewijzing

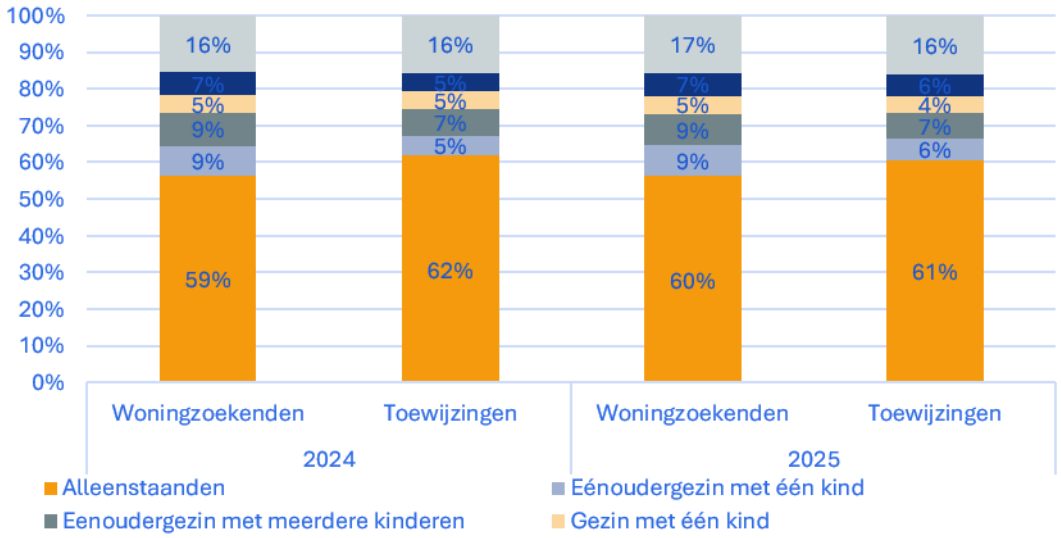
zien tussen het aandeel actief woningzoekenden en het aandeel toewijzingen naar leeftijdscategorie. Met name jongeren zijn ondervertegenwoordigd in het aantal toewijzingen. Terwijl woningzoekenden van 55 jaar en ouder relatief vaker een woning krijgen toegewezen, dan je op basis van het aandeel woningzoekenden zou verwachten.

Figuur 9 Overzicht van actief woningzoekenden en geslaagde woningzoekenden naar leeftijdsklasse in 2024 en 2025. Bron: Woninghuren.nl, 2025; bewerking RIGO.



Eenzelfde analyse voeren we uit voor de verschillende huishoudenstypen. Vergeleken met de leeftijdsklassen is er minder verschil in slaagkansen tussen de typen huishoudens. De alleenstaanden vormen bij de actief woningzoekenden en toewijzingen verreweg de grootste groep (Figuur 10). Zij krijgen ook de meeste woningen toegewezen. Dit resulteert in de hoogste slaagkans (Tabel 6). Eenoudergezinnen kennen de laagste slaagkans.

Figuur 10 Overzicht van actief woningzoekenden en geslaagde woningzoekenden naar huishoudtype in 2024 en 2025



3.3 Particuliere huursector

Het particuliere huursegment kan een alternatief bieden aan woningzoekenden die in de sociale huur niet aan een woning komen. Bijvoorbeeld doordat hun inkomen boven de DAEB-inkomensgrens ligt of omdat ze door een korte inschrijftijd nog weinig kans hebben op een

sociale huurwoning. In dit hoofdstuk onderzoeken we in hoeverre de particuliere huursector en in het bijzonder het middensegment een alternatief bieden voor woningzoekenden.

3.3.1 Indicatoren van schaarste

Over de particuliere huursector zijn weinig gegevens beschikbaar. Vooralsnog bestaat er geen (landelijk/gemeentelijk) register van huurcontracten. We zijn daardoor beperkt tot openbare bronnen en een peiling van het woningaanbod op Pararius en Funda. Met deze gegevens analyseren we de aard van het vrijgekomen aanbod in de sector.

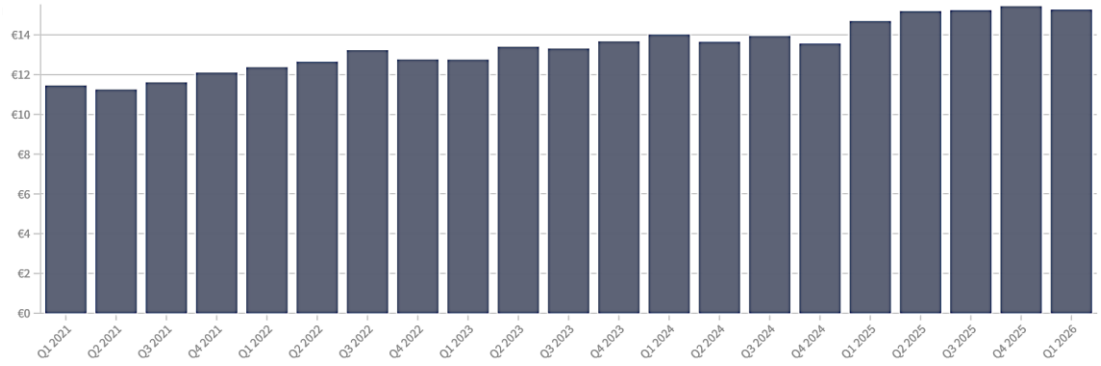
Kanttekening

De genoemde informatiebronnen beslaan slechts een deel van de particuliere huurmarkt. Het is waarschijnlijk dat er particuliere huurwoningen buiten deze kanalen aangeboden worden of onderhands worden verhuurd. Dat maakt het lastig om een compleet beeld te krijgen van de druk op deze markt.

Prijsontwikkelingen

Huurplatform Pararius publiceert eens per kwartaal een huurmonitor waarin de stand van de particuliere huurmarkt wordt gemeten[15]. Sinds het eerste kwartaal van 2021 is er een opwaartse trend te zien van de gemiddelde huurprijs per vierkante meter (Figuur 11). In vijf jaar tijd is de vierkantemeterprijs gestegen van €11,45 naar €15,27, oftewel een stijging van 33%. De prijs in Enschede blijft wel ieder jaar onder de landelijke gemiddelde vierkantemeterprijs. Deze was namelijk €15,66 in Q1 2021 en €21,12 in Q1 2026.

Figuur 11 Ontwikkeling van gemiddelde vierkantemeterprijs van particuliere huurwoningen in Enschede. Bron: Pararius, 2026



Actueel aanbod

Om de krapte op de particuliere huurmarkt van Enschede te meten, hebben we wederom naar het actuele aanbod gekeken.

Het actuele huuraanbod

Voor de huurmarkt peilden we het aanbod op de platforms Pararius en Funda op 26 maart en 21 april. Op de twee peildata stonden samen 77 unieke particuliere huurwoningen aangeboden. Aangezien dit een vrij beperkt aantal is, zijn we ook nagegaan welke woningen er het afgelopen jaar zijn verhuurd. Alleen Funda biedt de mogelijkheid om terug in de tijd te kijken. Het afgelopen jaar zijn er 153 woningen verhuurd die op Funda waren aangeboden. Als we de beschikbare en verhuurde huurwoningen bij elkaar optellen, komen we tot een actueel

[15] Pararius – Huurmonitor Q1 2026

aanbod van 230 woningen. Ter vergelijking: het openbare aanbod is daarmee bijna tienmaal kleiner dan het aanbod in de corporatiesector.

De mediane huurprijs van een recent gepubliceerde particuliere huurwoning in Enschede is €1.065, wat onder de middenhuurgrens van €1.228,07 ligt. De mediane oppervlakte en vierkantemeterprijs waren 70 m^2 en €15,33. Vergelijkbaar met geconstateerde vierkantemeterprijs in de Huurmonitor.

Als we de data uitsplitsen naar woningtype, zien we dat de mediane vraagprijs van een meergezinswoning lager ligt, dan voor eengezinswoningen. De mediane huurprijs van €860 voor meergezinswoningen valt onder de sociale huurprijsgrens. Dit is te verklaren doordat 26% (49 van de 184 woningen) van de aangeboden Enschedese particuliere huurwoningen uit studio's en kamers bestaat. Dit aanbod kan worden verklaard door de aanwezigheid van de Universiteit Twente, die is gevestigd in Enschede, waardoor de behoefte aan kamers en studio's groter is. Dit verklaart ook de eerdere constatering dat een groot deel van de particuliere huurvoorraad uit goedkopere huurwoningen bestaat vergeleken met de regio en provincie.

Als we verder inzoomen op de gehanteerde betaalbaarheidsgrenzen, zien we dat er het afgelopen jaar geen particuliere eengezinshuurwoningen zijn aangeboden onder de sociale huurgrens (Tabel 8). Het aantal particuliere eengezinshuurwoningen onder de middenhuurgrens is ook beperkt.

Tot slot splitsen we het particuliere huuraanbod uit naar oppervlakteklassen. De particuliere huurwoningen kleiner dan 50 vierkante meter worden nagenoeg allemaal aangeboden onder de sociale huurgrens. Aan de andere kant worden de huurwoningen groter dan 100 vierkante meter veelal aangeboden boven de middenhuurgrens.

Tabel 7 Gemiddelde vraagprijs, oppervlakte en vierkantemeterprijs voor aangeboden huurwoningen in de gemeente Enschede. Bron: Funda; bewerking RIGO

	Meergezinswoningen	Eengezinswoningen	Totaal
Mediane vraagprijs	€ 860	€ 1.495	€ 1.065
Mediane oppervlakte	56 m^2	125 m^2	70 m^2
Mediane m^2-prijs	€ 16,25	€ 11,96	€ 15,33

Tabel 8 Prijssegment aangeboden particuliere huurwoningen in gemeente Enschede via Funda. Bron: Funda; bewerking RIGO

	Meergezinswoningen	Eengezinswoningen	Totaal
onder de sociale huurprijsgrens (< € 932,93)	97 (53%)	0 (0%)	97 (42%)
tussen de sociale huurgrens (€ 932,93) en middenhuurgrens (€1.228,07)	40 (22%)	6 (13%)	46 (20%)
boven de middenhuurgrens (> €1.228,07)	47 (25%)	40 (87%)	87 (38%)

3.3.2 Effecten van schaarste

Vervolgens zetten we de kenmerken van het actuele aanbod af tegen de bestedingsmogelijkheden van woningzoekenden. De maximale huur baseren wij op een veelgebruikte vuistregel van verhuurders: een huurder moet vier keer de maandelijkse huur als bruto maandsalaris hebben. De maximale huur is daarom het jaarsalaris in de linker kolom gedeeld door twaalf om het maandsalaris te krijgen en vervolgens gedeeld door vier om tot de maximale huurprijs te komen. Deze inkomensgrenzen zijn uitsluitend gebaseerd op het

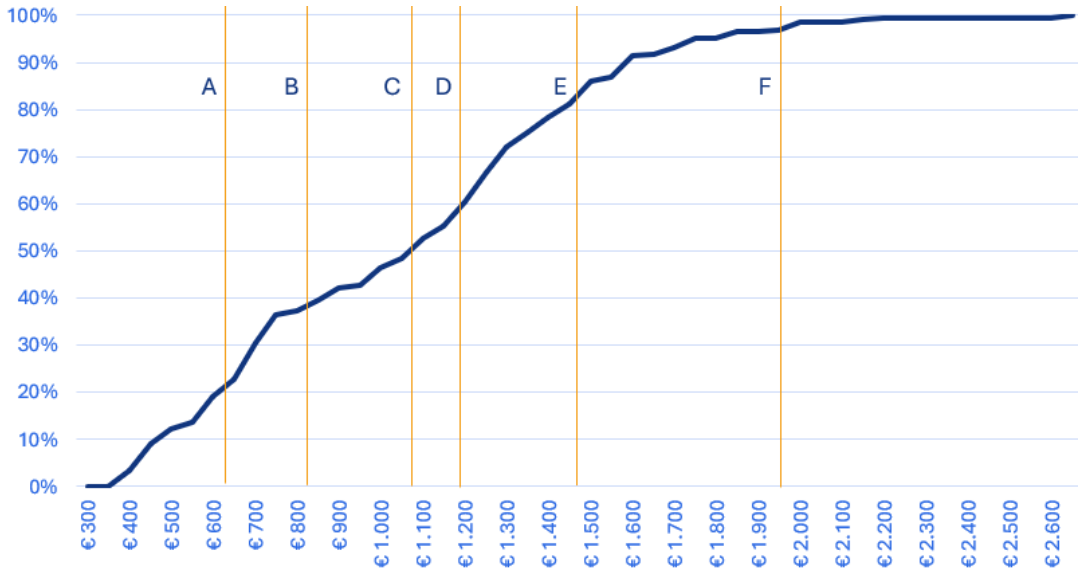
inkomen van de woningzoekende en houden bijvoorbeeld geen rekening met de mogelijkheid dat een derde garant staat voor de betaling van de huur[16]

Tabel 9 Maximale hypotheek op basis van 3,75% (peilmoment Q1-2026) hypotheekrente voor verschillende inkomensgroepen.

Jaarinkomen	Groep	Maximale huur
€ 29.400 (primaire doelgroep woningcorporaties 1)	A	€ 612,50
€ 39.925 (primaire doelgroep woningcorporaties 2)	B	€ 831,77
€ 51.537 (middeninkomen 1)	C	€ 1.073,69
€ 56.910 (middeninkomen 2)	D	€ 1.185,63
€ 70.149 (hoog middeninkomen 1)	E	€ 1.461,44
€ 93.531 (hoog middeninkomen 2)	F	€ 1.948,56

Figuur 12 toont een cumulatief overzicht van de vraagprijzen van de 230 aangeboden en verhuurde huurwoningen op Pararius en Funda. De blauwe lijn toont het aanbod als het percentage van woningen dat aangeboden is tot een bepaalde vraagprijs. Uit de figuur blijkt bijvoorbeeld dat 62% van de woningen een vraagprijs heeft tot de middenhuurgrens van €1.228,07. De verticale lijnen A t/m F in de figuur komen overeen met de maximale maandhuur voor de indicatieve middeninkomens in bovenstaande tabel. Voor elke groep is het aanbod links van de desbetreffende lijn theoretisch betaalbaar.

Figuur 12 Toegankelijkheid van actueel huuraanbod cumulatief in gemeente Enschede voor verschillende inkomensgroepen. Bron: Funda; bewerking RIGO.



Als we naar Figuur 12 kijken, zien we dat de primaire doelgroepen van woningcorporaties redelijk wat mogelijkheden op de Enschedese particuliere huurmarkt hebben. Voor eenpersoonshuishoudens in de primaire doelgroep (groep A) is 19% van het aanbod bereikbaar, voor de meerpersoonshuishoudens is 38% toegankelijk. Wel gaat een aanzienlijk gedeelte van deze woningen om de eerder genoemde kamers en studio's. Dit zal niet voor de gehele doelgroep een passende woning zijn.

Als we naar de secundaire corporatiedoelgroep kijken, zien we dat meer dan de helft van het actuele aanbod potentieel bereikbaar is: 50% van het aanbod is financieel haalbaar voor groep

[16] Bij een mogelijkheid tot garantstelling zijn sommige verhuurders minder strikt in hun inkomenseisen voor huurders

C. Het gemiddeld besteedbaar inkomen in de gemeente Enschede van €48.700 (prijspeil 2024)[17] ligt rondom het indicatieve inkomen C.

Middeninkomens (groep E en F) hebben relatief veel keuze op de particuliere huurmarkt van Enschede. 81% en 97% van het actuele aanbod is voor hen toegankelijk. Hierbij is het wel belangrijk om te herhalen dat dit om relatieve toegankelijkheid gaat. Het particuliere huursegment is klein en aantal aangeboden particuliere huurwoningen is relatief laag. Concurrentie op deze markt kan de druk vergroten en de mogelijkheden voor woningzoekenden verkleinen.

3.4 Samenvattend

De huursector, met name de particuliere huurmarkt, vormt enigszins een alternatief voor woningzoekenden die niet in de koopsector terecht kunnen.

- Er is sprake van een toenemende druk op het sociale huursegment in de corporatiesector. Dat is met name te zien aan het hoge aantal actief woningzoekenden en de reactiegraad. De vraag is groter dan het aanbod, zoals ook te zien aan het hoge gemiddeld aantal reacties per vrijgekomen woning.
- Over de particuliere huursector van de gemeente Enschede is weinig bekend. Van een deel van het aanbod is bekend dat de vierkantemeterprijs de afgelopen jaren gestaag is gestegen. Bovendien is het aanbod aan particuliere huurwoningen in de gemeente kleiner dan in de koop- en de corporatiesector.
- Wel is het (openbare) aanbod particuliere huurwoningen redelijk betaalbaar voor lage en middeninkomens. Tegelijkertijd bestaat een groot deel van het betaalbare aanbod uit kamers en studio's. Mogelijk worden er wel via andere kanalen of onderhands meer woningen verhuurd.
- Er kan voorzichtig geconcludeerd worden dat de particuliere huursector voor een deel van de woningzoekenden met een laag of middeninkomen een alternatief vormt, maar lang niet voor alle huishoudenstypen passend aanbod biedt.

[17] CBS (2026) Inkomen van huishoudens

4 Spreiding van schaarste

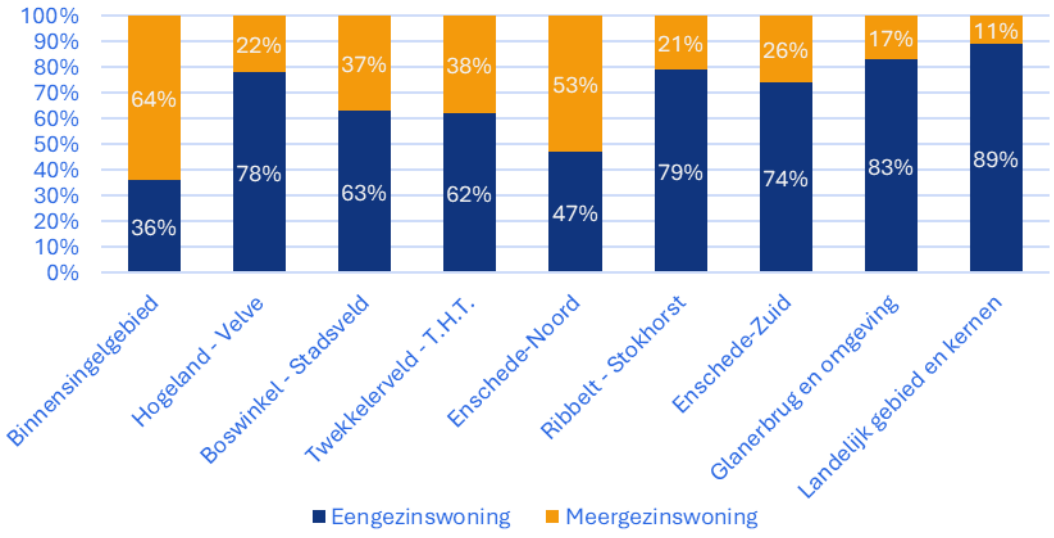
Om het instrument opkoopbescherming als gemeente in te kunnen zetten, is ook een onderzoek naar schaarste op gebiedsniveau nodig. In dit hoofdstuk verdiepen we ons in welk(e) gebied(en) van de gemeente er schaarste is aan huur en/of koopwoningen, waardoor er onevenwichtige en onrechtvaardige effecten kunnen optreden. De voorraad en het aanbod van woningen, is niet in elke wijk hetzelfde. De kansen van woningzoekenden zijn dus ook verschillend per wijk.

Voor de verschillen tussen wijken bekijken wij de samenstelling van de woningvoorraad en het actuele aanbod in de koop- en particuliere huursector. Over de corporatiesector is geen actuele data voorhanden op gemeente- of wijkniveau. De wijk Bedrijfsterreinen Enschede-West is in de analyse buiten beschouwing gelaten vanwege de kleine woningvoorraad.

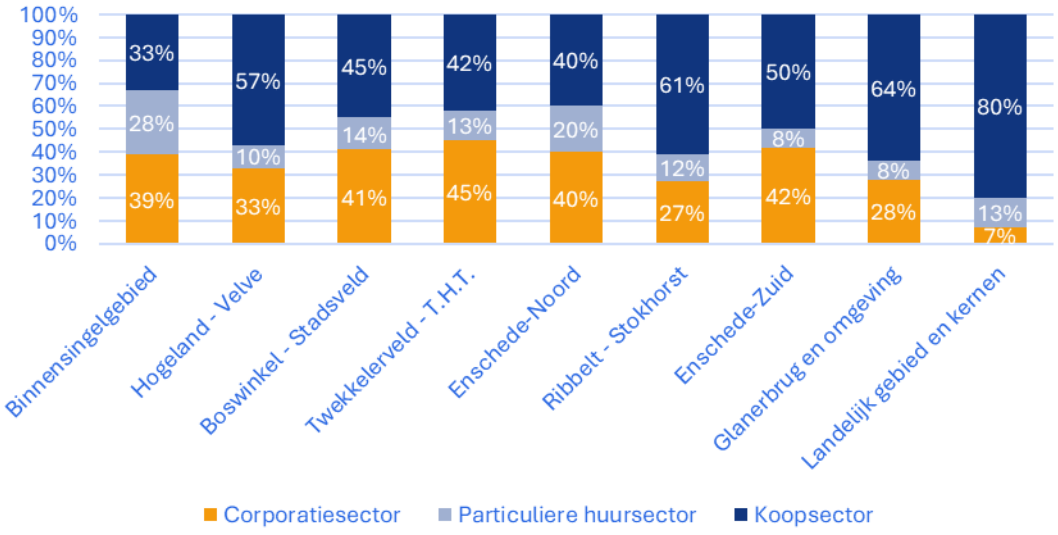
4.1 Omvang en samenstelling

Door de specifieke samenstelling van de woningvoorraad zijn per definitie sommige woningtypen schaars in een gemeente of wijk. De samenstelling van de woningvoorraad biedt context waarin schaarste van woningen zich voordoet.

De woningvoorraad van Enschede bestaat voor 63% uit eengezinswoningen. Alleen in de wijken Binnensingelgebied en Enschede-Noord staan meer appartementen dan eengezinswoningen. Ook in de wijken Boswinkel – Stadsveld en Twekkelerveld – T.H.T. bestaat de woningvoorraad uit relatief veel appartementen, namelijk voor 38% (Figuur 18). In de buitengebieden Glanerbrug en het landelijk gebied en de kernen vormen appartementen een zeer klein segment.



De woningvoorraad van Enschede bestaat voor het grootste deel uit koopwoningen. In de wijken in het centrum van Enschede ligt dat aandeel lager, en is het aandeel particuliere huur en corporatiehuur relatief hoog, zoals te zien in Figuur 19. Dat geldt met name voor het Binnensingelgebied, Boswinkel – Stadsveld en Twekkelerveld – T.H.T. en Enschede-Noord. Wijken aan de westkant van Enschede en in de buitengebieden bestaan voor ruim 50% uit koopwoningen en relatief weinig uit corporatiebezit. De particuliere huursector is het grootst in de wijk Binnensingelgebied (24%) en Enschede-Noord (18%), maar in de overige wijken vormt het een klein segment.



4.2 Actueel aanbod

De tweede indicator van schaarste die we bekijken is het actuele aanbod in de koopsector en de particuliere huursector per wijk. Het gaat daarbij mogelijk om slechts een deel van het aanbod, maar het schetst wel een beeld. Hiervoor kijken we wederom naar het actuele huur- en koopaanbod, verdeeld naar de verschillende prijsklassen.

In iedere wijk zijn het afgelopen jaar honderden koopwoningen aangeboden (Tabel 10). Ondanks dat het koopsegment in het Binnensingelgebied het kleinst is ten opzichte van andere wijken in Enschede, werden hier de meeste woningen aangeboden. Alle Enschedese wijken hebben een aanzienlijk actueel aanbod dat in de lokale betaalbare prijsklassen valt.

In Boswinkel-Stadsveld en Twekkelerveld-T.H.T. is het segment tot €271.000 het grootst. Qua omvang werden de meeste betaalbare koopwoningen tot €271.000 aangeboden in Binnensingelgebied en Boswinkel-Stadsveld. In deze twee wijken bestaat dit aanbod ook meer uit appartementen dan eengezinswoningen. In de wijken Hogeland-Velve, Twekkelerveld - T.H.T., Ribbelt Stokhorst, Enschede-Zuid en Glanerbrug e.o. is het aandeel eengezinswoningen in dit segment groter dan het aandeel appartementen.

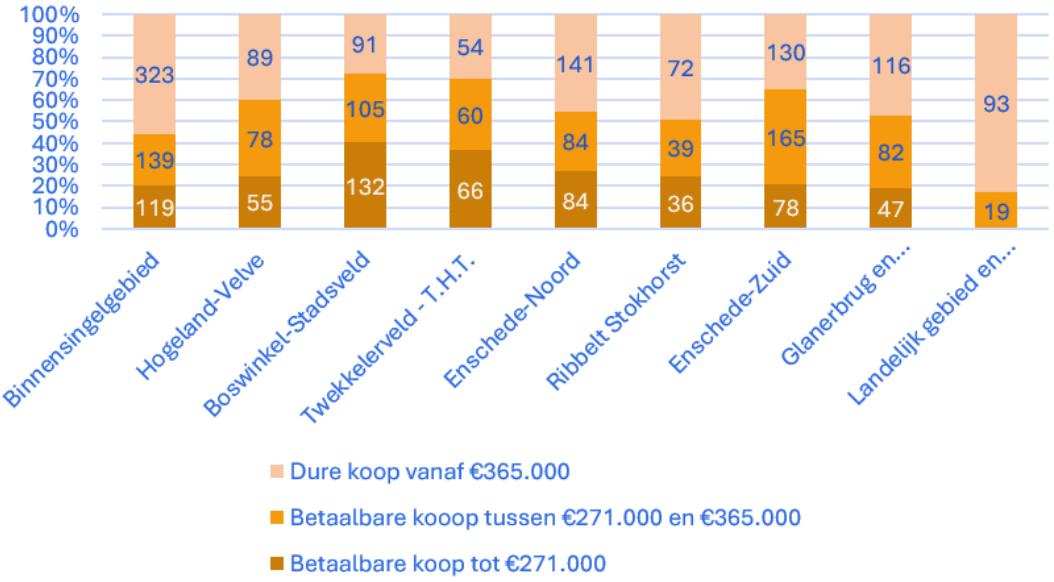
Het segment tussen de €271.000 en €365.000 is het grootst in één wijk, namelijk Enschede-Zuid. In het prijssegment tot de gemeentelijke betaalbaarheidsgrens van €365.000, zien we dat in iedere wijk er meer eengezinswoningen werden aangeboden dan appartementen.

In het Binnensingelgebied werd 56% van het aanbod aangeboden voor een vraagprijs boven €365.000. In het landelijk gebied ging het om de ruime meerderheid van het aanbod. In de wijken Boswinkel-Stadsveld, Enschede-Zuid en Twekkelerveld - T.H.T. werd circa een derde of minder van het aanbod aangeboden in het dure segment (Figuur 13).

Tabel 10 Verdeling van actuele koopaanbod naar prijssegment en woningtype per Enschedese wijk

	Tot eerste betaalbaarheidsgrens (€271.000)			Tussen eerste en tweede betaalbaarheidsgrens (€271.000 - €365.000)			Boven betaalbaarheidsgrens (€365.000)		
	App	Egw	Totaal	App	Egw	Totaal	App	Egw	Totaal
Binnensingelgebied	100	19	119	55	84	139	130	193	323
Hogeland-Velve	25	30	55	12	66	78	1	88	89
Boswinkel-Stadsveld	81	51	132	2	103	105	6	85	91
Twekkelerveld - T.H.T.	30	36	66	0	60	60	3	51	54
Enschede-Noord	56	28	84	25	59	84	23	118	141
Ribbelt Stokhorst	15	21	36	4	35	39	2	70	72
Enschede-Zuid	28	50	78	12	153	165	1	129	130
Glanerbrug en omgeving	4	43	47	5	77	82	4	112	116
Landelijk gebied en kernen	0	0	0	0	19	19	4	89	93

Figuur 13 Verdeling van actuele aanbod naar prijssegment



In het actuele huuraanbod zien we een ander beeld (Tabel 11). Er zijn twee wijken in Enschede waar we kunnen spreken van een actueel huuraanbod van enige omvang, namelijk het Binnensingelgebied en Enschede-Noord. In deze twee wijken valt het grootste deel van het huuraanbod in de prijsklasse onder de sociale huurgrens.

In de overige Enschedese wijken is het actuele particuliere huuraanbod beperkt. In deze wijken bestaat het gepubliceerde particuliere huuraanbod voornamelijk uit huurwoningen boven de middenhuurgrens, met hier en daar aanbod in de prijsklasse onder de sociale huurgrens of tussen de sociale huurgrens en de middenhuurgrens.

Tabel 11 Verdeling van actuele huuraanbod naar prijssegment

	Onder sociale huurgrens	Tussen sociale huurgrens en middenhuurgrens	Boven middenhuurgrens	Totaal
Binnensingelgebied	59	20	43	**122**
Hogeland-Velve	2	5	7	**14**
Boswinkel-Stadsveld	6	3	4	**13**
Twekkelerveld - T.H.T.	3	0	6	**9**
Enschede-Noord	22	8	12	**42**
Ribbelt Stokhorst	1	2	1	**4**
Enschede-Zuid	3	2	4	**9**
Glanerbrug en omgeving	0	1	1	**2**
Landelijk gebied en kernen	0	5	8	**13**

Effecten van schaarste in de koopsector

Het aanbod in de verschillende wijken is niet voor alle doelgroepen financieel bereikbaar. Wanneer we de toegankelijkheid van het koopaanbod per wijk onderzoeken, zien we een aantal kleine verschillen. Als we specifiek kijken naar het aanbod tot €271.000, dan is dat met name beperkt in het Landelijk gebied en de kernen (0%), Glanerbrug e.o. (19%) en de wijk Binnensingelgebied (20%). Met uitzondering van Twekkelerveld - T.H.T. en Boswinkel-Stadsveld, wordt minder dan 30% van het aanbod onder deze vraagprijs aangeboden. Landelijke gebieden en kernen (17%) en Binnensingelgebied (24%) hebben ook het laagste percentage aanbod in het segment tussen €271.000 en €365.000.

Dat betekent dat het aanbod voor huishoudens met een inkomen binnen de sociale doelgroep of met een middeninkomen (zie Bijlage 2) in de meeste wijken beperkt toegankelijk is. In de meeste wijken gaat om minder dan een kwart van het aanbod. Het Landelijk gebied, vanwege de samenstelling van de voorraad, en Binnensingelgebied vanwege de druk op de woningmarkt zijn de mogelijkheden voor deze doelgroepen het meest beperkt.

5 Conclusie

In deze rapportage hebben we onderzocht in welk deel van de woningvoorraad in de gemeente Enschede sprake is van schaarste. Het onderzoek naar schaarste dient als onderbouwing van de huisvestingsverordening die sturing via opkoopbescherming mogelijk maakt

We beantwoorden de onderzoeksvraag:

In welk deel van de woningvoorraad kan in Enschede van schaarste worden gesproken?

Op basis van dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat een deel van de woningvoorraad in de gemeente Enschede als schaars kan worden bestempeld. De druk op met name de sociale huursector en de koopsector is toegenomen. De schaarste leidt tot negatieve effecten in het betaalbare koopsegment. De krapte in dit segment is groot voor tussenwoningen en appartement. Ook in de duurdere koopsegmenten is de schaarste toegenomen. Dat beeld wordt ondersteund door verschillende krapte-indicatoren.

Koopsector

De koopsector vormt het grootste segment in de woningvoorraad van Enschede. Tegelijkertijd is de vraag naar koopwoningen ook het grootst. In alle prijsklassen is de vraag groter dan het potentiële aanbod. Op basis van indicatoren over de stand van zaken in de actuele koopwoningmarkt geconcludeerd worden dat de koopmarkt ook krap is, met name in het betaalbare segment en aan appartementen en tussenwoningen.

Op basis van de indicatoren van de NVM is te zien dat de koopwoningmarkt in Enschede de afgelopen jaren krapper is geworden: er is een duidelijke trend van hoge prijzen en overbieden. Ook de NVM spreekt van een krappe koopmarkt. Dit beeld wordt tevens ondersteund door cijfers over de transactieprijsontwikkeling in de gemeente Enschede. Tenslotte versterkt het actuele aanbod de conclusie van schaarste op de koopwoningmarkt, met name in de betaalbare prijsklassen is er weinig aanbod.

Ongeveer 75% van het actuele aanbod lag boven de gemeentelijke goedkope koopgrens van €271.000. Het aanbod tot de gemeentelijke middeldure koopgrens is wat groter: 45%van het aanbod lag boven deze betaalbaarheidsgrens van €365.000. Hieruit valt te concluderen dat meer dan de helft (55%) van het actuele aanbod in de gemeente Enschede betaalbare koop is volgens de gemeentelijke betaalbaarheidsgrens (die lager ligt dan de landelijke betaalbaarheidsgrens).

Dit betekent niet dat er sprake is van een ruime Enschedese koopmarkt. Hoewel een relatief lage gemiddelde vraagprijs de indruk kan wekken dat de koopmarkt toegankelijk is, houdt dit geen rekening met de concurrentie tussen bewoners. Kijkend naar de krapte-indicator van de NVM en de trend van overbieden, worden woningen dikwijls boven de vraagprijs verkocht en is er grote concurrentie tussen kopers.

Wij concluderen daarom dat er sprake in van schaarste op de koopmarkt in Enschede en negatieve effecten van schaarste voor woningzoekenden in het betaalbare segment.

Huursector

Om de alternatieven voor de koopsector in beeld te brengen, hebben we in dit schaarsteonderzoek ook de mate van krapte in de huursector onderzocht.

De sociale huursector in bezit van woningcorporaties staat onder druk. In de gemeente Enschede is een toenemende krapte zichtbaar. Dat is goed te zien aan het hoge aantal actief

woningzoekenden ten opzichte van het aantal woningzoekenden. Er is een grote en toenemende vraag naar sociale huurwoningen, maar het vrijkomende aanbod staat niet in verhouding. Dit leidt ertoe dat iets circa 1 op de 20 actief woningzoekenden een woning toegewezen kregen in 2024 en 2025. Hiernaast is de concurrentie op een gepubliceerde woning hoog. Door deze indicatoren spreken wij van schaarste op de sociale huurmarkt van Enschede.

Door de beperkte beschikbare bronnen kan geen robuust beeld gevormd worden van schaarste aan sociale, midden- en dure huurwoningen in de particuliere huursector. De geschetste gegevens geven slechts een indicatie van de situatie in dit segment.

Het particuliere segment is het kleinste segment in de gemeente Enschede, wat wordt bevestigd door de analyse van het actuele aanbod. De recent aangeboden particuliere huurwoningen zijn met name meergezinswoningen, waarbinnen een aanzienlijk aandeel een studio of kamer is. Een beperkt aandeel eengezinswoningen of woningen kleiner dan 75 vierkante meter hebben een huurprijs onder de middenhuurgrens, wat betekent dat het particuliere segment waarschijnlijk moeilijk bereikbaar is voor meerpersoonshuishoudens met een laag of laag-middeninkomen.

Effecten van schaarste

Met name jongeren, starters en huishoudens met lage en midden komen door de schaarste in de verdringing. Startende huishoudens zonder eigen spaargeld of giften van familie ervaren de effecten van krapte in de koopsector. Een groot deel van hen zal in de doelgroep lage (midden)inkomens vallen. Voor (startende) huishoudens met een middeninkomen, zonder eigen vermogen, is slechts een klein deel van het koopaanbod potentieel toegankelijk. Ongeveer 10% van de woningen in het aanbod was voor deze groep financieel bereikbaar.

De alternatieven zijn beperkt. Een woning vinden in de sociale huursector is voor slechts een kleine groep woningzoekenden bereikbaar. Veel middeninkomens hebben op basis van hun inkomen geen toegang tot de sector. Daarnaast zorgt de grote vraag en het beperkte aanbod voor grote concurrentie waar die vooral voor jongere huishoudens tot gevolg heeft dat de kansen beperkt zijn. Dat komt omdat deze huishoudens een relatief lage inschrijfduur hebben en daardoor minder kans maken op woningen die op basis van inschrijfduur toegewezen worden.

De particuliere huursector biedt wel een alternatief. We hebben gezien dat voor de sociale doelgroep een groot deel van de particuliere huurwoningen bereikbaar zijn. Echter, zullen dit ook veel studio’s en kamers zijn. Dit woningtypen zal niet voor alle woningzoekende huishoudens een passende oplossing zijn.

Doorstromers kunnen mogelijk makkelijker een stap naar een volgende koopwoning door overwaarde van hun woning en/of eigen geld. Er zijn uiteraard uitzonderingen. Ook zij kunnen de effecten van schaarste ervaren door beperkt aanbod of grote concurrentie. Tekorten, ook in de duurdere koopsegmenten, beperken de doorstroming. Bijvoorbeeld wanneer huishoudens met een hoger inkomen in betaalbare huurwoningen de stap niet kunnen maken naar duurdere woonruimte, omdat het aanbod beperkt is.

Dit komt steeds vaker voor volgens het recent gepubliceerde Woononderzoek 2024. Als gevolg daarvan komen ook de betaalbare huur- en koopwoningen niet beschikbaar voor andere woningzoekenden. Schaarste in de duurdere segmenten versterkt dus de schaarste in de goedkopere segmenten. Tenslotte zorgt de schaarste – in de volle breedte – voor een prijsopdrijvend effect, waardoor de schaarste in de goedkopere segmenten (nog) groter wordt.

Schaarste per wijk

De effecten van de waargenomen schaarste in de koopsector zullen enigszins onevenredig verspreid zijn over de gemeente Enschede, maar de verschillen zijn klein. Verschillen zijn te verklaren door de samenstelling van de woningvoorraad en de betaalbaarheid van het aanbod.

De effecten van schaarste zullen sterker ervaren worden in het Binnensingelgebied, vanwege de kleinere omvang van het koopsegment en het duurdere aanbod ten opzichte van andere wijken. Wel biedt deze wijk meer aanbod van zowel koop- als particuliere huurwoningen dan andere wijken.

Er is geen aanleiding om te concluderen dat de schaarste aan koopwoningen en de druk op deze markt in andere wijken beperkt is. Over de hele linie zien we een beperkt aanbod van koopwoningen voor lage en middeninkomens.

Bijlage 1 Definitie inkomensgrenzen en prijssegmenten

In dit onderzoek hanteren we een aantal inkomensgrenzen en prijssegmenten (in blauw). Sinds de invoering van de Wet betaalbare huur[18] gelden een aantal aangepaste termen. Hieronder geven we de definities van de gehanteerde inkomens- en prijsgrenzen in deze rapportage en de relatie met de nieuwe definities uit de Wet betaalbare huur (in oranje).

Sociale huur

- Onder **sociale huurwoningen** verstaan we woningen met een huurprijs in het **gereguleerde segment**. Op 1 januari 2026 is dit maximaal € 923,93 (de **sociale huurgrens**)[19]. Onder de Wet betaalbare huur wordt deze prijsgrens de **maximale lagehuurgrens** genoemd, en woningen daaronder vallen in het **laagsegment**.
- De doelgroep voor sociale huur is onder te verdelen in twee subdoelgroepen: de primaire en de secundaire doelgroep.
    - De primaire doelgroep heeft recht op het ontvangen van huurtoeslag (daarom ook wel 'doelgroep huurtoeslag' genoemd). De grenzen voor deze doelgroep zijn in 2025: € 29.400 voor eenpersoonshuishoudens onder de AOW-gerechtigde leeftijd; € 39.925 voor meerpersoonshuishoudens onder de AOW-gerechtigde leeftijd; € 28.775 voor eenpersoonshuishoudens boven de AOW-gerechtigde leeftijd; € 38.650 voor meerpersoonshuishoudens boven de AOW-gerechtigde leeftijd. Zij komen in aanmerking voor een sociale huurwoningen onder de aftoppingsgrens.
    - De secundaire doelgroep heeft een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en de inkomensgrens voor sociale huur (ook wel de DAEB-grens). Die bovengrens is € 51.537 voor éénpersoonshuishoudens en € 56.910 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2026).

Middenhuur

Onder de Wet betaalbare huur is de **maximale middenhuurgrens** gesteld op € 1.228,07 prijspeil 2026). Alles tussen de maximale lagehuurgrens en middenhuurgrens is het **middensegment**. Na de invoering van de Wet betaalbare huur vormen het laagsegment en middensegment samen het **gereguleerde segment**.

Betaalbare koop

Voor prijsgrenzen in de koopsector sluiten we aan bij de segmenten zoals gehanteerd door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties[20]. In de koopsector wordt tot € 420.000 gesproken van **betaalbare koop** (prijspeil 2026).

---

[18] De Wet betaalbare huur is aangenomen in de Tweede en Eerste Kamer en sinds 1 juli 2024 van kracht. De wet reguleert het middensegment door het woningwaarderingsstelsel (WWS) ook te laten gelden voor midden huurwoningen tot en met 186 punten.

[19] Rijksoverheid - Indexering inkomensgrenzen voor woningcorporaties, maximale huurprijsgrenzen en huurtoeslagparameters per 2026

[20] Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties - Wijzigingen wet- en regelgeving huur- en koopsector per 1 januari 2026

Bijlage 2 Indicatieve middeninkomens t.b.v. analyse toegankelijkheid

Om de toegankelijkheid van de huur- en koopsector te onderzoeken bekijken we in paragraaf 2.2 en 3.3.2 in hoeverre het actuele koopaanbod en particuliere huuraanbod betaalbaar is voor een aantal indicatieve inkomens.

Indicatieve middeninkomens

De focus in deze analyse ligt op de middeninkomens. De middeninkomens zijn het meeste aangewezen op betaalbare particuliere huurwoningen en op betaalbare koopwoningen. Voor de particuliere huursector nemen we ook twee indicatieve inkomens uit de sociale doelgroep mee. Voor de analyse van de koopsector kijken we ook naar de mogelijkheden van een hoog inkomen. We hebben de volgende doelgroepen gedefinieerd:

- **Primaire doelgroep 1:** € 29.400 (doelgroep huurtoeslag voor eenpersoonshuishoudens onder de AOW-gerechtigde leeftijd)
- **Primaire doelgroep 2:** € 39.925 (doelgroep huurtoeslag voor meerpersoonshuishoudens onder de AOW-gerechtigde leeftijd)
- **Middeninkomen 1**: € 51.537 (bovengrens secundaire doelgroep sociale huur alleenstaanden)[21];
- **Middeninkomen 2**: € 56.910 (bovengrens secundaire doelgroep sociale huur meerpersoonshuishoudens)[21];
- **Hoog middeninkomen 1**: € 70.149 (bovengrens middeninkomens voor eenpersoonshuishoudens)[22];
- **Hoog middeninkomen 2**: € 93.531(bovengrens middeninkomens voor meerpersoonshuishoudens)[22];
- **Hoog inkomen**: €96.000 (2x het modale inkomen)[23];

Het gemiddeld besteedbaar inkomen in de gemeente Enschede is €48.700 (prijspeil 2024)[24]. Het gemiddelde inkomen ligt nog net binnen de sociale doelgroep en rond het eerste middeninkomen.

Particuliere huursector

De maximale huur baseren wij op een veelgebruikte vuistregel van verhuurders: een huurder moet vier keer de maandelijkse huur als bruto maandsalaris hebben. De maximale huur is daarom het jaarsalaris gedeeld door twaalf om het maandsalaris te krijgen en vervolgens gedeeld door vier om tot de maximale huurprijs te komen. Deze inkomensgrenzen zijn uitsluitend gebaseerd op het inkomen van de woningzoekende en houden bijvoorbeeld geen rekening met de mogelijkheid dat een derde garant staat voor de betaling van de huur.

Koopsector

Wie een woning wil kopen heeft daarvoor normaal gesproken een hypotheek nodig. De maximale hypotheek wordt gebaseerd op het inkomen en de geldende hypotheekrente. De

---

21 Aedes – huurbeleid in 2026

22 Rijksoverheid - Indexering inkomensgrenzen voor woningcorporaties, maximale huurprijsgrenzen en huurtoeslagparameters per 2026

23 Centraal Planbureau - Kerngegevens MEV 2026

24 CBS (2026) Inkomen van huishoudens

Nationale Hypotheek Garantie (NHG) gebruikt hierbij de financieringsnormen van het NIBUD. In 2026 is de NHG-grens vastgelegd op €470.000

De onderstaande figuur toont de maximale hypotheek die huishoudens (onder de AOW-leeftijd) kunnen krijgen op basis van de NHG-normen uit 2025, waarbij wordt uitgegaan van een hypotheekrente van 3,75%. De maximale hypotheek varieert hierbij van € 148.001 bij een bruto jaarinkomen van € 35.000 tot € 476.842 bij een jaarinkomen van € 100.000.

Maximale hypotheek voor eenverdieners met een middeninkomen, naar bruto-inkomen, 2026 (hypotheekrente = 3,75%).

