

BIJLAGE 1

DE ALMELOSE

WONINGMARKT

In deze bijlage beschrijven we de situatie op de Almelose woningmarkt vanuit verschillende perspectieven. Achtereenvolgens komen aan de orde: woningmarktonderzoek, de opbouw van de huidige woningvoorraad, de verwachte demografische ontwikkelingen, wonen en zorg, de druk op het sociale huursegment en de betaalbaarheid van het wonen in Almelo. Elk hoofdstuk begint met een visuele samenvatting.

Woningmarktonderzoek

Om inzicht te krijgen in de toekomstige situatie op de woningmarkt – en daarmee de opgave waar we voor staan – heeft onderzoeksbureau ABF Research een woningmarktverkenning uitgevoerd⁶. Dit onderzoek fungeert als onderlegger voor de Woonvisie. Bij een dergelijk onderzoek ontcom je niet aan (onderbouwde) aannames, soms gebaseerd op 'resultaten uit het verleden' zoals geboorte- en sterftecijfers. Deze zijn door de jaren heen redelijk stabiel. Andere belangrijke factoren zijn echter al een stuk lastiger in te schatten, zoals migratie (binnen- en buitenlands) en de economische groei.

Ook aannames op het gebied van economische ontwikkeling, en daarmee de inkomensontwikkeling van al onze inwoners, zijn onvermijdelijk. De inkomensontwikkeling is vooral van belang voor de ontwikkeling van de verschillende doelgroepen en daarmee op de geraamde ontwikkeling van de woningvoorraad naar woningtype en prijsklasse. Bij de woningmarktverkenning voor de jaren 2018-2020, zijn we uitgegaan van de verwachtingen van het CPB voor de koopkracht, zoals terug te vinden in het Centraal Economisch Plan (CEP) van maart 2019. Voor 2018 was dat een koopkrachtstijging van 0,3%, voor 2019 1,6% en voor 2020 1,3%. Voor de periode daarna gaat ABF uit van haar 'scenario Laag', waarin ze de groei van koopkracht tussen 2020 en 2025 ramen op 0,1%. In de periode 2025-2030 vindt in dit scenario geleidelijk aan een overgang plaats om vanaf 2030 uit te komen op een jaarlijkse groei van 0,4%, dat aansluit bij het langjarig gemiddelde. Voor Almelo lijkt het 'scenario Laag' realistisch, omdat de economische groei in de regio onder die van het landelijk gemiddelde ligt.

⁶ Zie: ABF Research, november 2019, "Verkenning woningmarkt en doelgroepen Almelo 2018-2040". Tenzij anders aangegeven zijn de cijfers opgenomen in dit hoofdstuk uit dit onderzoek afkomstig.

Huidige woningvoorraad

Als startpunt voor ons nieuwe beleid beschrijven we eerst de huidige opbouw van de Almelo'se woningvoorraad uitgesplitst naar de koop- en huursector.

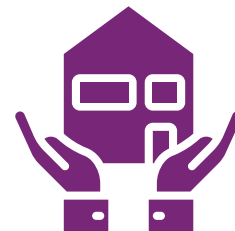
1. Huidige woningvoorraad

33.000
WONINGEN IN 2018

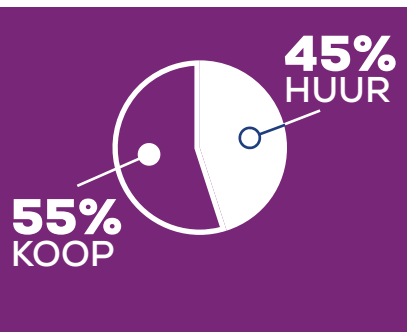


De in Almelo actieve corporaties bezitten in totaal zo'n

11.300
HUURWONINGEN



De huursector in Almelo bestaat voor circa de helft uit eengezins- (grondgebonden) en voor de helft uit meergezinswoningen (niet-grondgebonden/ appartementen).



Van de ruim

15.000

71%



van de huurwoningen heeft een huurprijs beneden de hoge aftoppingsgrens van 651 euro per maand (prijspeil 2019)



Het grootste gedeelte van de koopwoningen zijn eengezinswoningen.

48% van de koopwoningen heeft een prijs onder de

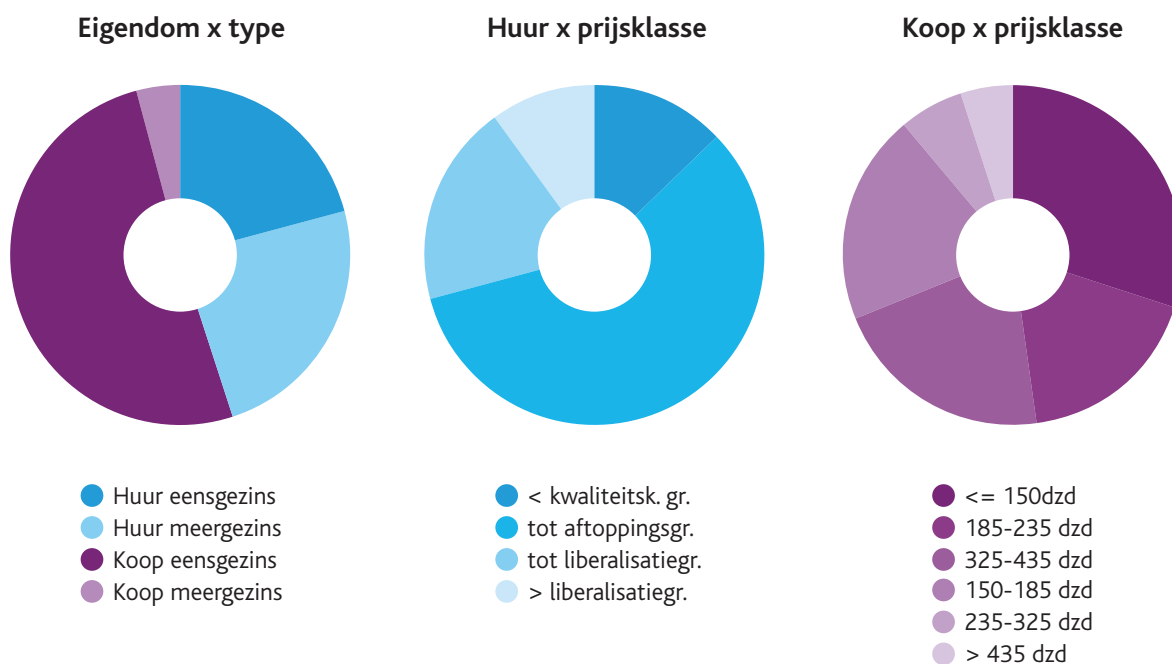
€ 185.000



huurwoningen in Almelo is ruim driekwart in eigendom van sociale verhuurders (woningcorporaties). De overige 25% is in het bezit van particuliere verhuurders.

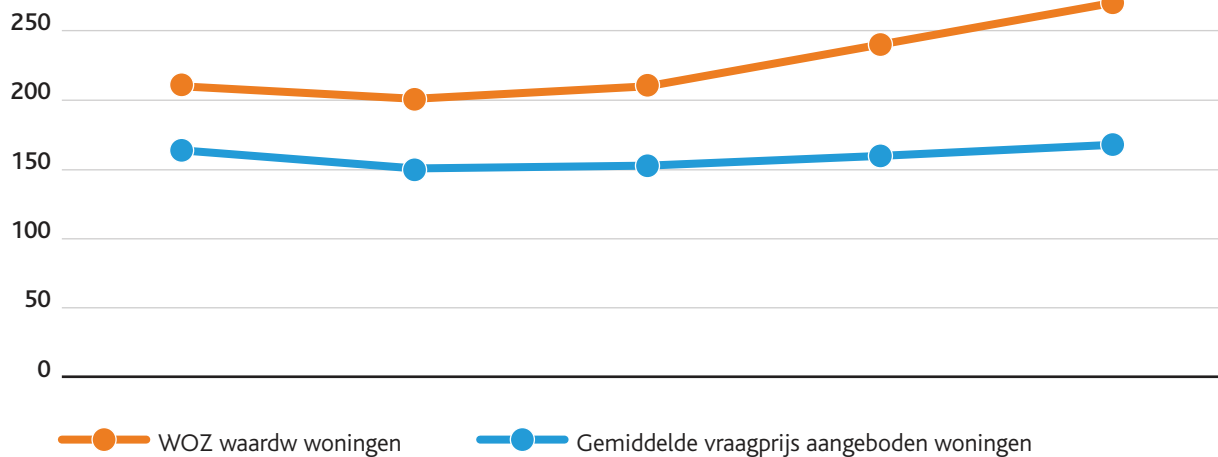
Koopsector

In 2018 staan er in Almelo bijna 33.000 woningen. De koop- en huursector zijn in omvang zo goed als gelijk; het aandeel koopwoningen is met 55% in de meerderheid. Veruit het grootste gedeelte van deze koopwoningen zijn eengezinswoningen en het aandeel dure koopwoningen is beperkt. Zo'n 69% van de koopwoningen in Almelo heeft een prijs onder de € 235.000 (zie figuur 1).

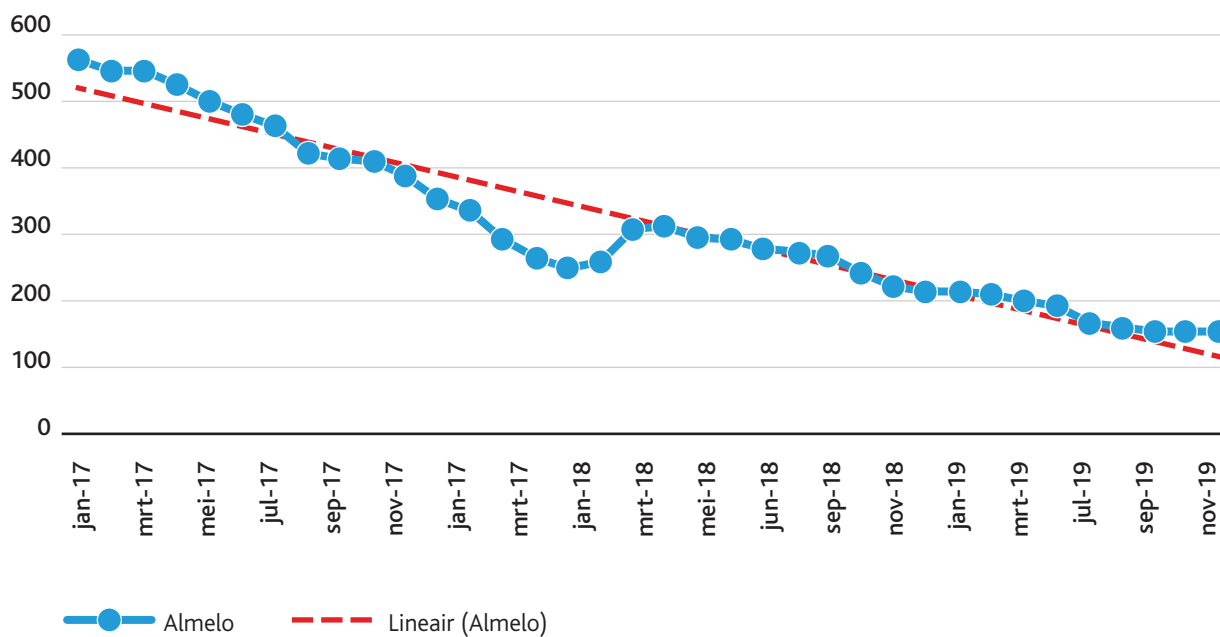


Figuur 1: Woningvoorraad naar eigendom, woningtype en prijsklasse, Almelo (2018)
Bron: Socrates 2019

Wel loopt de gemiddelde vraagprijs de laatste jaren op, tot € 270.000 in 2019. Een verklaring voor de olopende vraagprijzen is het dalende aanbod (zie figuur 2 en 3).



Figuur 2: Ontwikkeling gemiddelde WOZ waarde woningen en gemiddelde vraagprijs aangeboden woningen (prijzen x € 1.000)
(Bron: Waarstaatjegemeente.nl / huizenzoeker.nl en CBS).

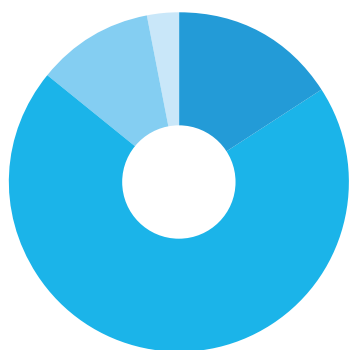


Figuur 3: Aangeboden koopwoningen (aantal en trend); 2017- nov. 2019 (

Huursector

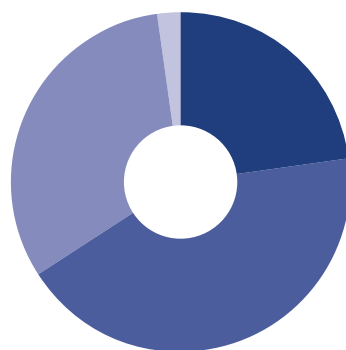
De huursector in Almelo is ongeveer gelijk verdeeld qua eengezins- en meergezinswoningen. 71% van de huurwoningen heeft een huurprijs beneden de hoge aftoppingsgrens van € 651 per maand (prijspeil 2019). Huurwoningen tussen de aftoppingsgrens en liberalisatiegrens (met een maximale huurprijs van € 720 per maand in 2019) vormen 19% van de huurwoningvoorraad. Deze segmenten vormen samen de voorraad sociale huurwoningen. Huurwoningen boven de liberalisatiegrens, ook wel vrije sectorhuurwoningen genoemd, zijn er relatief weinig (circa 10%) (zie ook figuur 1).

Almelose corporaties



- < kwaliteitsk. gr.
- tot hoge aftoppingsgr.
- tot liberalisatiegr.
- > liberalisatiegr.

Particuliere huurwoningen



- < kwaliteitsk. gr.
- tot aftoppingsgr.
- tot liberalisatiegr.
- > liberalisatiegr.

Figuur 4: Huurvoorraad naar eigenaar en prijsklasse, Almelo (2019)

Bron: Corpodata (dVi) en Socrates 2019

Van de ruim 15.000 huurwoningen in Almelo is ruim driekwart in eigendom van sociale verhuurders (woningcorporaties). De overige 25% is in het bezit van particuliere verhuurders. De in Almelo actieve corporaties bezitten in totaal zo'n 11.300 huurwoningen. Beter Wonen en St. Joseph nemen daarvan ruim 95% voor hun rekening, maar ook Woonzorg en De Woonplaats hebben nog corporatiebezit in Almelo.

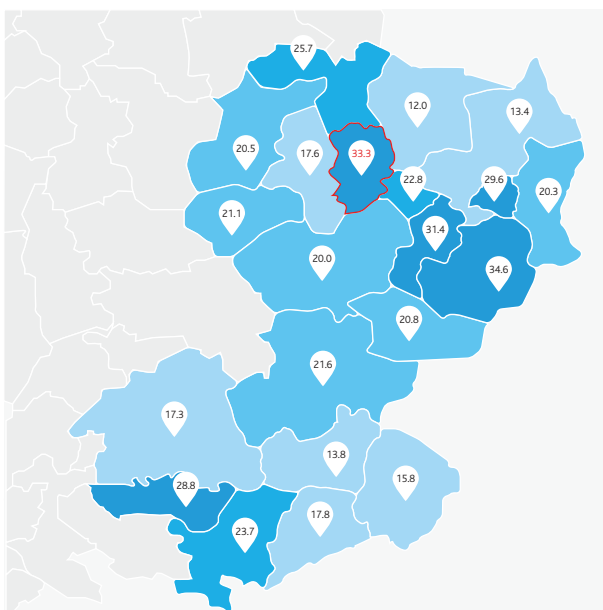
Van alle zelfstandige woningen heeft in 2019, circa 86% een huur onder de hoge aftoppingsgrens. Drie procent van het bezit van de woningcorporaties heeft een vrije sector huur.

De particuliere huurvoorraad laat een andere prijsverdeling zien, al heeft 68% van deze woningen ook een prijs onder de liberalisatiegrens. Het aandeel woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens is met 32% fors groter dan in de corporatievoorraad (zie figuur 4).

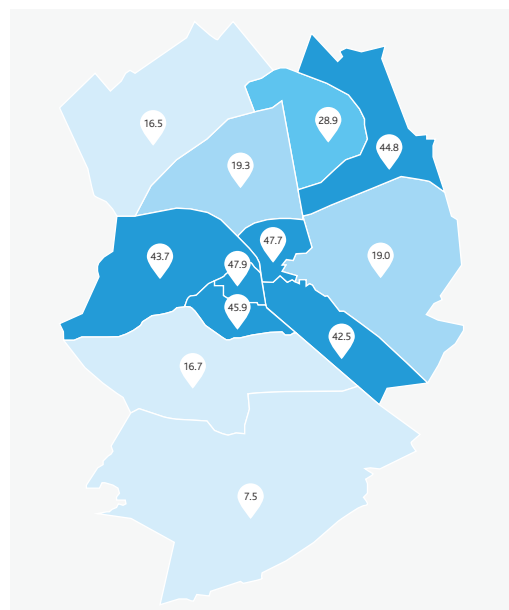
Almelo en de regio

De omvang van de corporatievoorraad is met 33,3% (2017) in Almelo groter dan in de omliggende gemeenten, maar vergelijkbaar met Hengelo (31,4%) en Enschede (34,6%). Binnen Almelo zijn er verschillen zichtbaar op wijkniveau. Het aandeel huishoudens in corporatiewoningen varieert van 7,5% tot 47,9 procent:

Almelo en omliggende gemeenten



Wijkniveau



Kaart 1: Aandeel huishoudens in corporatiewoningen in percentages 2017 (Almelo en omliggende gemeenten links, wijken binnen Almelo rechts) (bron: www.waarstaatjegemeente.nl – Lokale Monitor Wonen)



In 2018 telde Almelo ongeveer

32.300
HUISHOUDENS

2. Demografische ontwikkelingen

Het aantal huishoudens neemt in de periode 2018-2025 met 1.430 toe.

1.430



34.000

In 2030 wordt bijna het aantal van 34.000 huishoudens overschreden

Vervolgens loopt het aantal huishoudens tot 2050 verder terug om rond dat jaar uit te komen rond het huidige niveau.

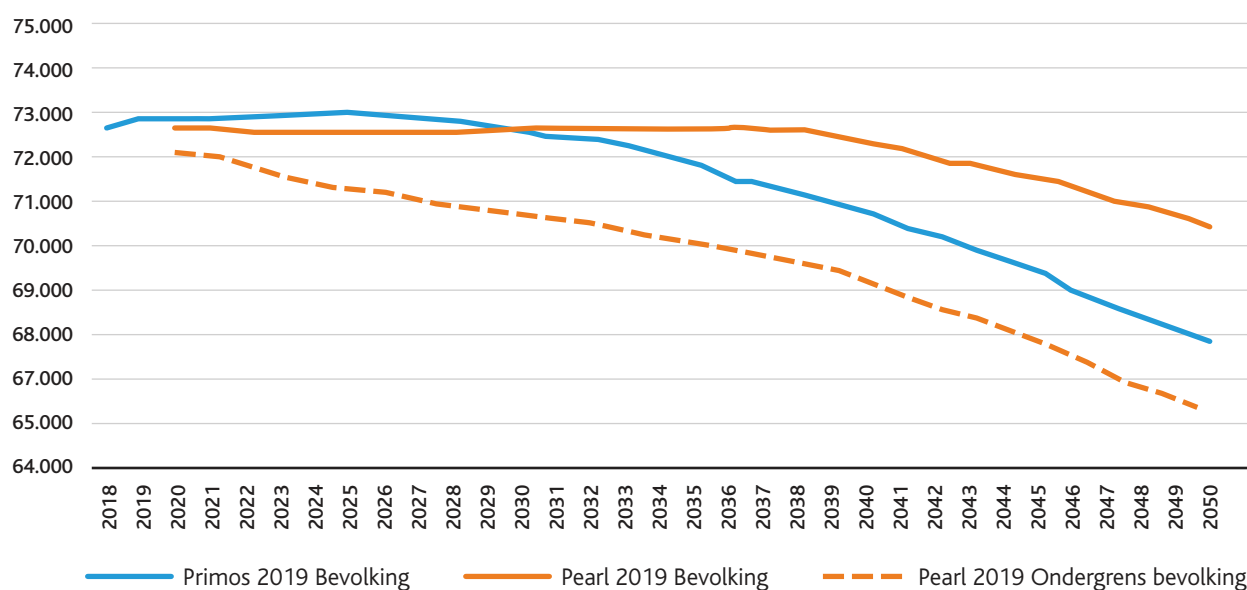
±32.300



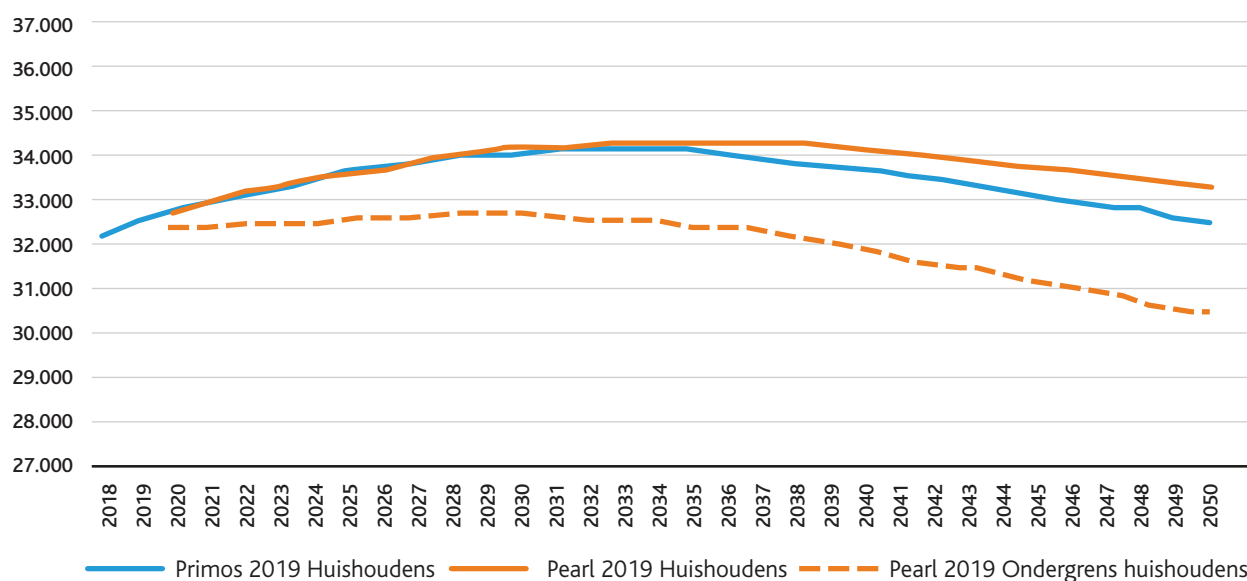
Een demografische prognose geeft inzicht in de verwachte bevolkingsontwikkeling en daarvan afgeleid de huishoudensontwikkeling. In 2018 telde Almelo ongeveer 32.230 huishoudens. Op basis van de laatste prognoses (Primos en Pearl uit 2019) zal het aantal huishoudens in Almelo in 2025 gestegen zijn naar circa 33.700; een toename van 1.430 huishoudens in de periode 2018-2025.

In 2030 wordt bijna de grens naar 34.000 huishoudens overschreden, waarna een kleine daling wordt verwacht tot 2035. Vervolgens loopt het aantal huishoudens tot 2050 verder terug, om uit te komen rond het huidige niveau. Zie figuur 5 hieronder:

Bevolking



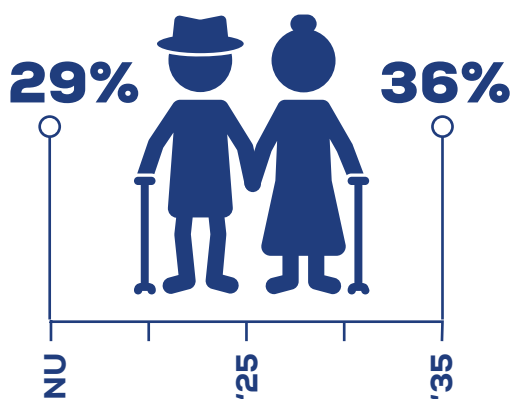
Huishoudens



Figuur 5: Demografische prognoses Primos en Pearl (2010-2050)
(Bron: ABF en PBL/CBS)

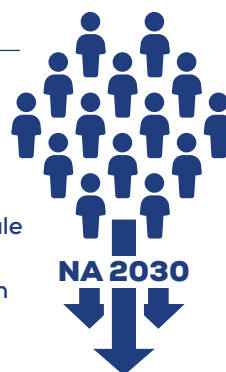
3. Ontwikkeling van huishoudens, doelgroepen en inkomen

We krijgen te maken met vergrijzing. Nu zijn 29% van de huishoudens 65 jaar of ouder, in 2035 is dit 36% van de huishoudens.



De verwachting is dat het aantal huishoudens met recht op huurtoeslag zal dalen.

De groep die geen recht meer heeft op huurtoeslag, maar qua inkomen wel toegang tot de sociale huursector, neemt nog tot 2030 toe. Per saldo wordt ná 2030 een daling van de totale doelgroep voor een sociale huurwoning (EC-doelgroep) verwacht.

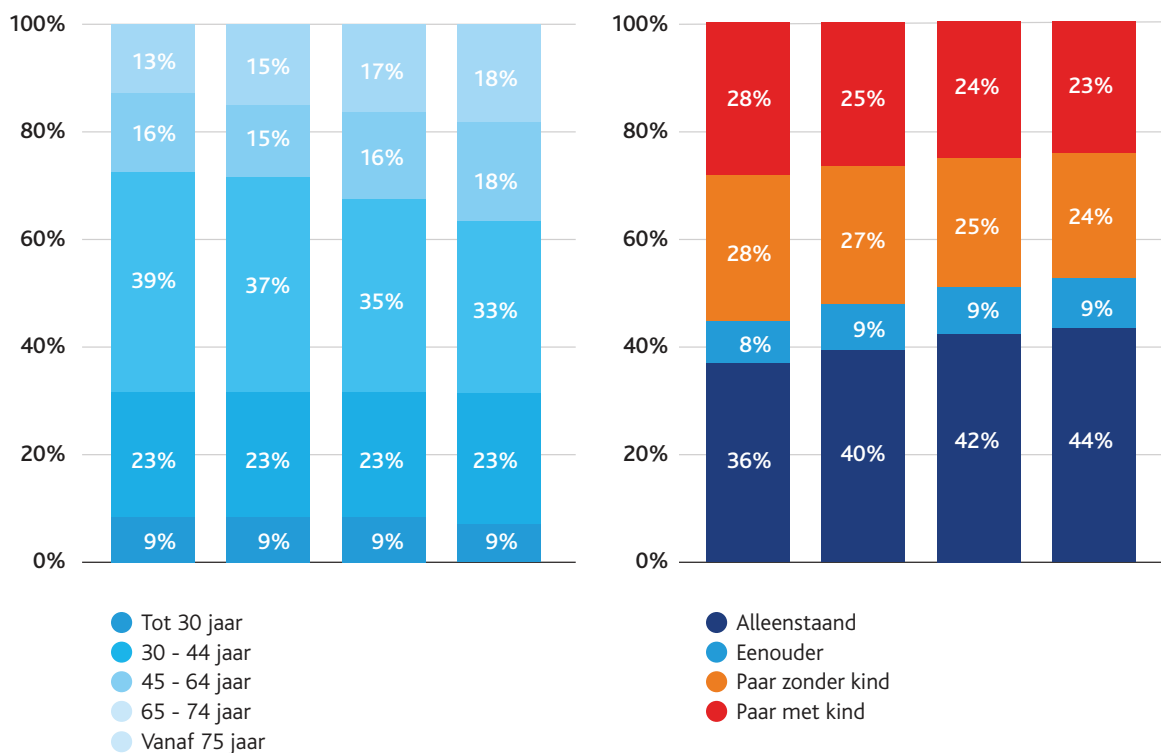


Het aantal huishoudens met een middeninkomen neemt in de periode tot 2035 toe.



De grootste groei wordt verwacht in de hoogste inkomensklassen.

Het aantal huishoudens van 65-plussers en - met name - 75-plussers gaat toenemen, van 29% nu, tot 36% in 2035. Deze vergrijzing zorgt ervoor, samen met een trend van gezinsverdunding in het algemeen, dat het aandeel alleenstaanden verder zal toenemen; van 36% in 2018 naar 40% in 2025 en 44% in 2035 (zie ook figuur 6 en tabel 1 hieronder).



Figuur 6 Huishoudens naar leeftijd en samenstelling, Almelo (2018-2035) Bron: Socrates 2019 Laag

	Stand				Mutatie		
	2018	2025	2030	2035	2018-2025	2025-2030	2030-2035
Alleenstaand tot 30 jaar	1.630	1.760	1.650	1.590	130	-110	-60
Alleenstaand 30-64 jaar	5.610	6.320	6.520	6.360	710	200	-160
Alleenstaand 65+	4.390	5.310	6.100	6.850	910	790	750
Paar zonder kinderen tot 30 jaar	780	860	750	650	70	-110	-100
Paar zonder kinderen 30-64 jaar	3.930	3.890	3.660	3.320	-50	-230	-330
Paar zonder kinderen 65+	4.380	4.240	4.240	4.330	-140	0	90
Gezin	8.930	8.400	8.120	7.830	-530	-280	-290
Eenoudergezin	2.570	2.880	2.950	2.940	320	70	-10
Totaal	32.230	33.660	33.980	33.870	1.430	320	-110

Tabel 1 Huishoudens naar leeftijd en samenstelling, Almelo (2018-2035) Bron: Socrates 2019 Laag

4. Wonen en zorg

+320

LEVENSLLOOPGESCHIKTE
WONINGEN



De voorraad levensloopgeschikte woningen zal in Almelo met zo'n 320 woningen moeten worden uitgebreid. Om vraag en aanbod voor wonen met zorg beter op elkaar te laten aansluiten moet het aantal aangepaste woningen tussen 2017 en 2030 met ca. 110 woningen worden uitgebreid. Daarnaast zullen nog 210 nulredenwoningen moeten worden toegevoegd.



De vraag naar geschikte woningen voor inwoners met dementie (geclusterd met 24-uurs psychogeriatrische zorg) neemt toe van ca. 330 plekken in 2019 naar ca. 450 in 2030 en bijna 600 in 2040.



Naast geschiktheid van de woning is ook de geschiktheid van de woonomgeving belangrijk.

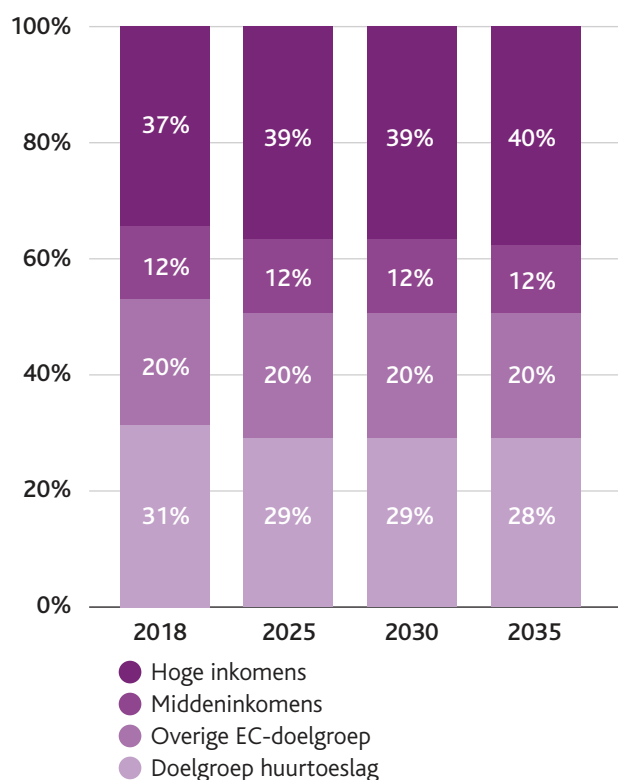
In 2018 telt Almelo zo'n 10.040 huishoudens die gegeven hun inkomen recht hebben op huurtoeslag voor een woning met een gereguleerde huurprijs (huur onder de € 737,14, prijspeil 2020). Daarnaast behoren nog eens 6.400 huishoudens tot de zogenaamde 'overige EC-doelgroep'. Dit zijn huishoudens die gegeven hun inkomen wel in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar niet meer voor huurtoeslag. De totale groep huishoudens die in principe in aanmerking komt voor een sociale huurwoning is daarmee 16.460 huishoudens groot; de helft van alle huishoudens in Almelo. Hiermee is overigens niet gezegd dat deze groepen ook allemaal in een sociale huurwoning wonen (waarover meer onder het onderwerp Betaalbaarheid).

Voor de toekomst is de verwachting dat het aantal huishoudens met recht op huurtoeslag zal dalen. Het aantal huishoudens in de overige EC-groep neemt tot 2025 met circa 90 toe en in de periode 2025-2030 met circa 110. Per saldo wordt ná 2030 een daling van de totale EC-groep verwacht.

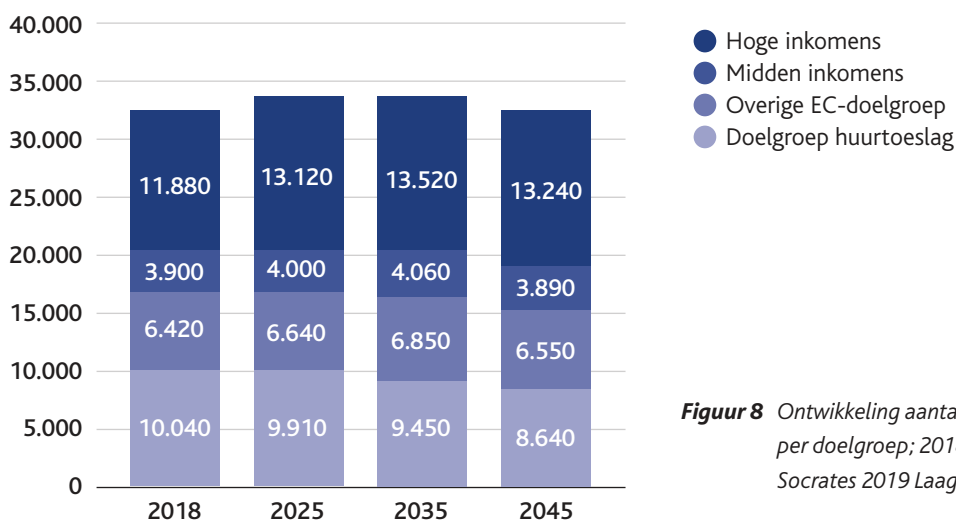
Het aantal huishoudens met een middeninkomen neemt in de periode tot 2035 naar verwachting toe met circa 170 huishoudens. De grootste groei wordt echter verwacht in de hoogste inkomensklassen. Op dit moment hebben bijna 12.000 huishoudens een hoog inkomen. Tussen 2018 en 2025 komen daar naar verwachting 1.240 huishoudens bij en ook na 2025 zal deze groep nog beperkt in omvang stijgen (zie figuur 7 hiernaast en figuur 8 en tabel 2 hieronder).

De verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens is sterk afhankelijk van de economische groei. Wanneer we uitgaan van een hogere economische groei dan in het hier gevolgde 'scenario Laag', neemt het aantal huishoudens met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag meer af en het aantal hoge inkomens sterker toe. Het omgekeerde is ook waar. Wanneer het economisch slechter gaat zal de doelgroep die normaliter aangewezen is op een corporatiewoning waarschijnlijk minder snel afnemen of zelfs groeien.

Doelgroep



Figuur 7: Ontwikkeling aantal huishoudens per doelgroep in %; 2018-2045;
bron: Socrates 2019 Laag



Figuur 8 Ontwikkeling aantal huishoudens per doelgroep; 2018-2045; bron: Socrates 2019 Laag

	Stand				Mutatie	Mutatie	Mutatie
	2018	2025	2030	2035	2018-2025	2025-2030	2030-2035
Doelgroep huurtoeslag	10.040	9.910	9.810	9.450	-130	-100	-370
Overige EC-doelgroep	6.420	6.640	6.840	6.850	220	210	10
Middeninkomens	3.890	4.000	3.990	4.060	110	-10	70
Hoge inkomens	11.880	13.120	13.340	13.520	1.240	220	180
Totaal	32.230	33.660	33.980	33.870	1.430	320	-110

Tabel 2 Huishoudens naar doelgroepen van het huurbeleid, Almelo (2018-2035) Bron: Socrates 2019 Laag

Wonen en zorg

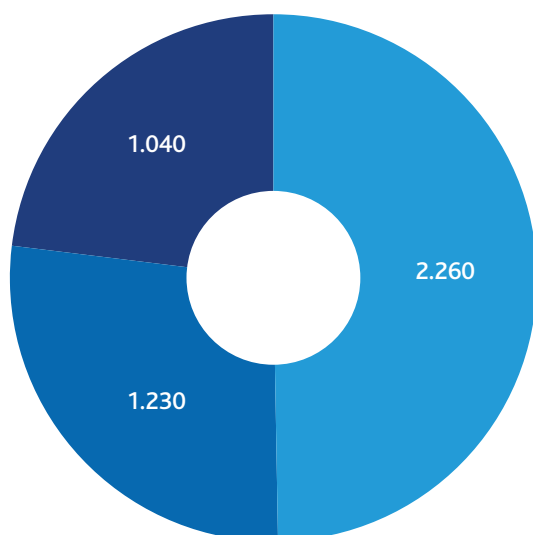
Mobiliteitsbeperkingen

Niet alle ouderen hebben een zorgvraag, maar met het ouder worden neemt de zorgvraag vaak wel toe. Een van de factoren is dat ouderen te maken krijgen met mobiliteitsproblemen. Als gevolg van de vergrijzing (zie ook hierboven) neemt het aantal huishoudens met mobiliteitsproblemen toe, met ca. 740 huishoudens in de periode 2017-2030. Deze toename van mobiliteitsproblemen doet zich voor in alle mobiliteitsklassen, maar vooral in de categorie zwaar. Bij 75+ huishoudens heeft ongeveer 17% een zware mobiliteitsbeperking. Dat wil zeggen dat zij binnenshuis gebruikmaken van een rollator of rolstoel. In de periode 2017-2030 zal deze doelgroep groeien met ca. 210 huishoudens (in 2017; 690 huishoudens) (zie figuur 9).

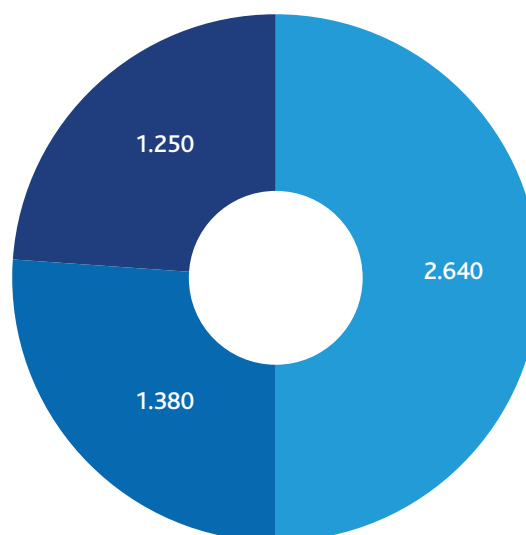
Groeipercentages 2017 - 2030



Huishoudens 2017



Huishoudens 2030



- Licht MB
- Matig MB
- Zwaar MB

Figuur 9: Ontwikkeling huishoudens met een mobiliteitsbeperking, Almelo 2017-2030; (bron: AFB Research Fortuna 2018)

Geschikt wonen

Ouderen blijven steeds langer zelfstandig wonen, deels als gevolg van hervormingen in het zorgstelsel. Dat vraagt om meer geschikte, aangepaste of aan te passen woningen. Hierbij aangetekend dat de beroepsbevolking de komende jaren afneemt en er als gevolg daarvan minder zorgpersoneel beschikbaar is. Ook maakt de vergrijzing dat de groep mantelzorgers (traditioneel vooral in de leeftijdsgroep 40 – 65 jaar) kleiner wordt.

De voorraad geschikte woningen zou in Almelo met zo'n 320 woningen moeten worden uitgebreid. Geschikte huisvesting voor wonen met zorg valt uiteen in drie hoofdgroepen:

1. Geclusterde ouderenwoning: Een woning die deel uitmaakt van een complex of groep van woningen speciaal bestemd voor ouderen. Hiertoe behoren o.a. woon-zorgcomplexen, aanleunwoningen en serviceflats. Nabijheid van 24 uren aanwezige zorg is geen voorwaarde vanwege de mogelijke andere leveringsvormen van zorg.
2. Aangepaste woning: Een bestaande woning of nieuwbouwwoning waarin ten behoeve van personen met een handicap of lichamelijke beperking speciale voorzieningen zijn aangebracht of bouwkundig is aangepast. Daarbij kan het gaan om een traplift, hellingbaan, aan- of uitbouw, maar ook om kleinere aanpassingen.
3. Nultredenwoning: Een woning die zowel extern toegankelijk is (de woonkamer dient bereikbaar te zijn vanaf de straat zonder trap te hoeven lopen) als intern toegankelijk is (vanuit de woonkamer zijn zonder traplopen de keuken, het toilet, de badkamer en tenminste één slaapkamer te bereiken).

Deze uitbreiding kunnen we realiseren door nieuwbouw maar ook (deels) door woningaanpassingen binnen de bestaande woningvoorraad.

Om vraag en aanbod voor wonen met zorg beter op elkaar te laten aansluiten moet het aantal aangepaste woningen tussen 2017 en 2030 met ca. 110 woningen worden uitgebreid, terwijl het aantal geclusterde ouderenwoningen in Almelo per saldo gelijk kan blijven. Daarnaast moeten we 210 nultredenwoningen toevoegen; er is vooral behoefte aan nultredenwoningen in de koopsector. Deze voorraad kan in de goedkope huur afnemen.

Huishoudens	Aantal woningen 2017 totaal	2017 hh65+	Aantal woningen 2030 totaal	2030 hh65+	Toename woningen Opgave 2017-2030 totaal	hh65+
Geclusterd	1.590	1.390	1.590	1.420	0	30
Aangepast	1.270	850	1.380	1.050	110	200
Nultreden	7.040	2.080	7.250	2.370	210	290
Totaal geschikte voorraad	9.900	4.320	10.220	4.840	320	520

Tabel 3 Gewenste ontwikkeling geschikte voorraad, Almelo, 2017-2030 (Bron: ABF Research Fortuna 2018)

Aangepaste koopwoningen worden vooral in de goedkope koopsector gevraagd. Geclusterde ouderenwoningen worden in het dure huursegment en goedkope koopsector gevraagd, terwijl in het gereguleerde huursegment afname mogelijk is (zie tabel 3).

Naast geschiktheid van de woning is ook de geschiktheid van de woonomgeving belangrijk. In Twente woont 4-6% van de 65-plussers in een ongeschikte woning en woont 52-56% in een ongeschikte woonomgeving (met minder dan twee primaire functies binnen 500 meter, zoals huisarts, apotheek, supermarkt en openbaar vervoer).

Dementie

Naast het feit dat het aantal huishoudens met een mobiliteitsbeperking toeneemt, verdubbelt het aantal mensen met dementie in de periode tot 2030. De vraag naar geschikte woningen voor inwoners met dementie neemt navenant toe van ca. 330 plekken in 2019 naar ca. 450 in 2030 en bijna 600 in 2040. Waar er nu nog voldoende plekken zijn, is dit al snel niet meer het geval (zie figuur 10). Het gaat dan om geclusterde woonvormen waar 24-uurs psycho-geriatrie zorg beschikbaar is.



Figuur 10: Vraag en aanbod geclusterde woonvormen met 24-uurs psycho-geriatrie zorg - 2019-2040 (Bron: Companen i.o.v. Provincie Overijssel, Monitor Wonen - Zorg)

Druk op de sociale huurmarkt volgens de woonruimteverdeling

Op basis van de resultaten van de woonruimteverdeling van de afgelopen jaren (de toewijzing van de Almelse sociale huurwoningen via Woonburo Almelo) hebben we een beeld van de druk op de sociale huurmarkt. We kijken daarbij naar verschillende indicatoren die iets zeggen over vraag en aanbod⁹. De algemene conclusie is dat de druk op de sociale voorraad toeneemt.

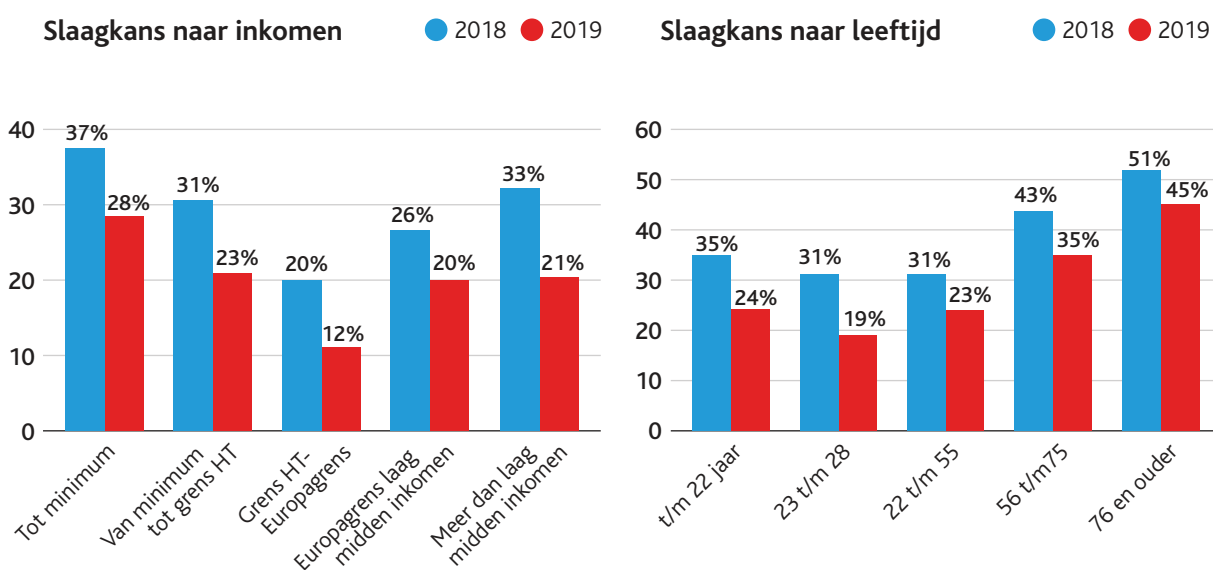
Verhuurde woningen, actief woningzoekenden en slaagkansen

Aan de aanbodzijde blijkt dat het aantal vrijkomende en daarna opnieuw verhuurde woningen afneemt. In 2018 werden 1.086 woningen opnieuw verhuurd door de Almelse corporaties, maar een jaar later zijn dit er 817; een daling van 25%. De redenen hiervoor zijn divers. Er is sprake van een gecombineerd effect van minder verhuizingen, geen opgeleverde nieuwbouwwoning, verkoop en leeg gehouden woningen voor verduurzaming, renovatie of sloop/ nieuwbouw.

Van de 817 verhuurde woningen is 8% (65 woningen) verhuurd aan een specifieke doelgroep (statushouders, urgenten of ten behoeve van herhuisvesting als gevolg van vernieuwing).

Aan de vraagzijde zien we dat het aantal actief woningzoekenden¹⁰ in de periode 2018-2019 met 2% toe is genomen, tot 3.104 huishoudens. De actief woningzoekenden reageren ook meer dan voorheen op woningen. In 2019 zijn er per advertentie 48 reacties binnengekomen, terwijl het aantal in de jaren daarvoor rond de 30 reacties lag.

Door het aantal verhueringen te delen door het aantal actieven, kunnen we het aandeel actief woningzoekenden berekenen, dat in de gevraagde periode een woning heeft gevonden (ook wel de slaagkans). Als gevolg van het dalende aantal vrijkomende woningen in combinatie met meer woningzoekenden, daalt deze slaagkans aanzienlijk. Van 36% in 2018, naar 26% in 2019. De slaagkansen namen in 2019 voor iedereen af en waren het laagst voor de woningzoekenden met een inkomen boven de huurtoeslaggrens tot de Europagrens (overige EC-doelgroep) en de leeftijdscategorie van 23 t/m 28 jaar (zie figuur 11).



Figuur 11: Slaagkans Almelo naar inkomen en leeftijd, 2018-2019
(Bron: Woonburo Almelo)

⁹ Zie: Woonburo Almelo, Rapportage Woonburo Almelo 2019, samenstelling Enserve en bijbehorend factsheet.

¹⁰ Het aantal actief woningzoekenden is het aantal (unieke) woningzoekenden dat minimaal 1 keer op een woning heeft gereageerd.

Woningzoekenden binnen en buiten Almelo

De actief woningzoekenden komen voor het grootste gedeelte uit Almelo zelf (2.543). Uit heel Twente hebben in 2019 nog 314 woningzoekenden op een sociale huurwoning in Almelo gereageerd. Voor overig Nederland is dit aantal 247. Al met al heeft de sociale huurmarkt in Almelo dus een overwegend lokaal karakter.

De woningzoekenden geven bij hun inschrijving zelf hun inkomensgegevens op. Hoewel deze data niet gecontroleerd is, blijkt hieruit dat woningzoekenden met recht op huurtoeslag veruit de grootste groep actief woningzoekenden vormen (zie tabel 5).

	Actieven		Verhuringen		Slaagkans	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
1. Tot minimum	1558	1569	574	443	37%	28%
2. Van minimum tot grens doelgroep (huurtoeslaggrens)	909	938	283	220	31%	23%
3. Grens doelgroep	662	732	134	89	20%	12%
4. Europagrens tot max. lage middeninkomens	129	127	33	25	26%	20%
5. Meer dan max. lage middeninkomens	186	187	62	40	33%	21%

Tabel 5 Actief woningzoekenden, verhuringen en slaagkans naar inkomen – 2018-2019 (Bron: Woonburo Almelo)

Wanneer we kijken naar het aandeel woningzoekenden met minimuminkomens (afhankelijk van de huishoudenssituatie tussen de € 16.300 en € 23.900, prijspeil 2019), dat reageert op woningen van de Almelo corporaties, zien we dat deze groep in Almelo 51% van het totaal aantal woningzoekenden uitmaakt. Over het algemeen wijkt de groep uit de overige Twentse gemeenten - die actief een woning van een van de Almelo corporaties zoekt - verhoudingsgewijs weinig af van de Almelo woningzoekenden. Daarbij zijn de onderliggende absolute aantallen klein. In 2019 gaat het om 141 woningzoekenden met een minimuminkomen uit de regio, tegenover 1.301 uit Almelo zelf. Hierbij aangetekend dat de Almelo corporaties ook enkele woningen verhuren in Dinkelland, Hengelo en Wierden (zie tabel 6).

Gemeente	Aantal woningzoekenden met een minimum inkomen	Totaal aantal woningzoekenden	Percentage
Almelo	1.301	2.539	51%
Borne	8	15	53%
Dinkelland	7	12	58%
Enschede	27	50	54%
Hellendoorn	7	17	41%
Hengelo	18	61	30%
Hof van Twente	4	10	40%
Losser	1	5	20%
Oldenzaal	1	4	25%
Rijssen-Holten	6	12	50%
Tubbergen	16	31	52%
Twenterand	21	60	35%
Wierden	25	48	52%
Totaal	1.442	2.864	50%

Tabel 6 Actief woningzoekenden naar minimuminkomen en herkomst uit de regio Twente (Bron: Woonburo Almelo)

We kunnen op vergelijkbare wijze kijken naar de daadwerkelijke verhuringen. Hieruit blijkt dat woningen die in de gemeente Almelo verhuurd worden aan woningzoekenden uit de rest van Twente, relatief gezien verhuurd worden aan huishoudens met een gemiddeld hoger inkomen dan de woningen die verhuurd worden aan woningzoekenden afkomstig uit Almelo (zie tabel 7).

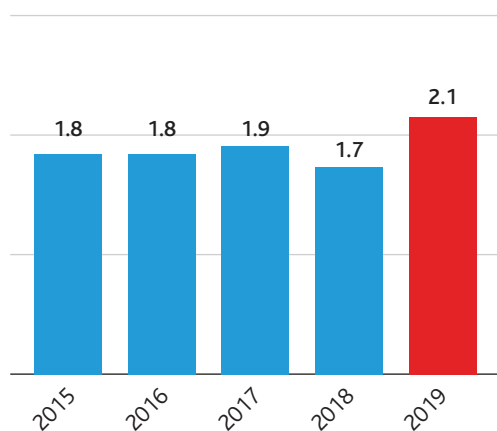
	Afkomstig uit Almelo				Afkomstig overig Twente			
	2018 N=	2018 %	2019 N=	2019 %	2018 N=	2018 %	2019 N=	2019 %
1. Tot minimum	483	54%	384	56%	60	45%	30	45%
2. Van minimum tot grens doelgroep (huurtoeslaggrens)	247	28%	185	27%	26	20%	17	26%
3. Grens doelgroep - Europagrens	108	12%	78	11%	15	11%	7	11%
4. Europagrens tot max. lage middeninkomens	23	3%	22	3%	9	7%	1	2%
5. Meer dan max. lage middeninkomens	27	3%	22	3%	23	17%	11	17%

Tabel 7 Verhuringen naar inkomen in de gemeente Almelo en herkomst uit de regio Twente, 2018-2019
(Bron: Woonburo Almelo)

Meettijd

Een andere indicator voor de druk op de Almeloze sociale huurmarkt is de zogenaamde meettijd. Dit is de tijd dat een huishouden ingeschreven heeft gestaan, voordat deze een woning kan huren. Die is voor de eerste keer sinds jaren boven de twee jaar uitgekomen en ten opzichte van 2018 met bijna een halfjaar toegenomen (zie figuur 12).

Meettijd in jaren



Figuur 12 Meettijd in jaren, 2015-2019
(Bron: Woonburo Almelo)

Afgezien van de huishoudens met een inkomen tussen de Europagrens en de inkomensgrens voor de lage middeninkomens van €42.436 (prijspeil 2019), is de gemiddelde meettijd voor alle inkomensgroepen toegenomen. (zie tabel 8 hieronder).

	2018	2019
1. Tot minimum	1,6	1,8
2. Van minimum tot grens doelgroep (huurtoeslaggrens)	1,9	2,3
3. Grens doelgroep	2,1	3,3
4. Europagrens tot max. lage middeninkomens	1,7	1
5. Meer dan max. lage middeninkomens	1,2	1,5

Tabel 8 Meettijd in jaren - naar inkomen, 2018-2019
(Bron: Woonburo Almelo)

Kijken we naar de meettijd per leeftijd, dan zien we ook over de hele linie een stijging. Alleen de huishoudens in de leeftijdscategorie 56 t/m 75 jaar komen iets sneller dan in 2018 aan een woning (zie tabel 9).

	2018	2019
1. t/m 22 jaar	0,8	1,2
2. 23 t/m 28 jaar	1,2	1,5
3. 29 t/m 55 jaar	1,6	1,8
4. 56 t/m 75 jaar	2,8	2,6
5. 76 jaar en ouder	3,7	4,3

Tabel 9 Meettijd in jaren - naar leeftijd, 2018-2019
(Bron: Woonburo Almelo)

Betaalbaarheid

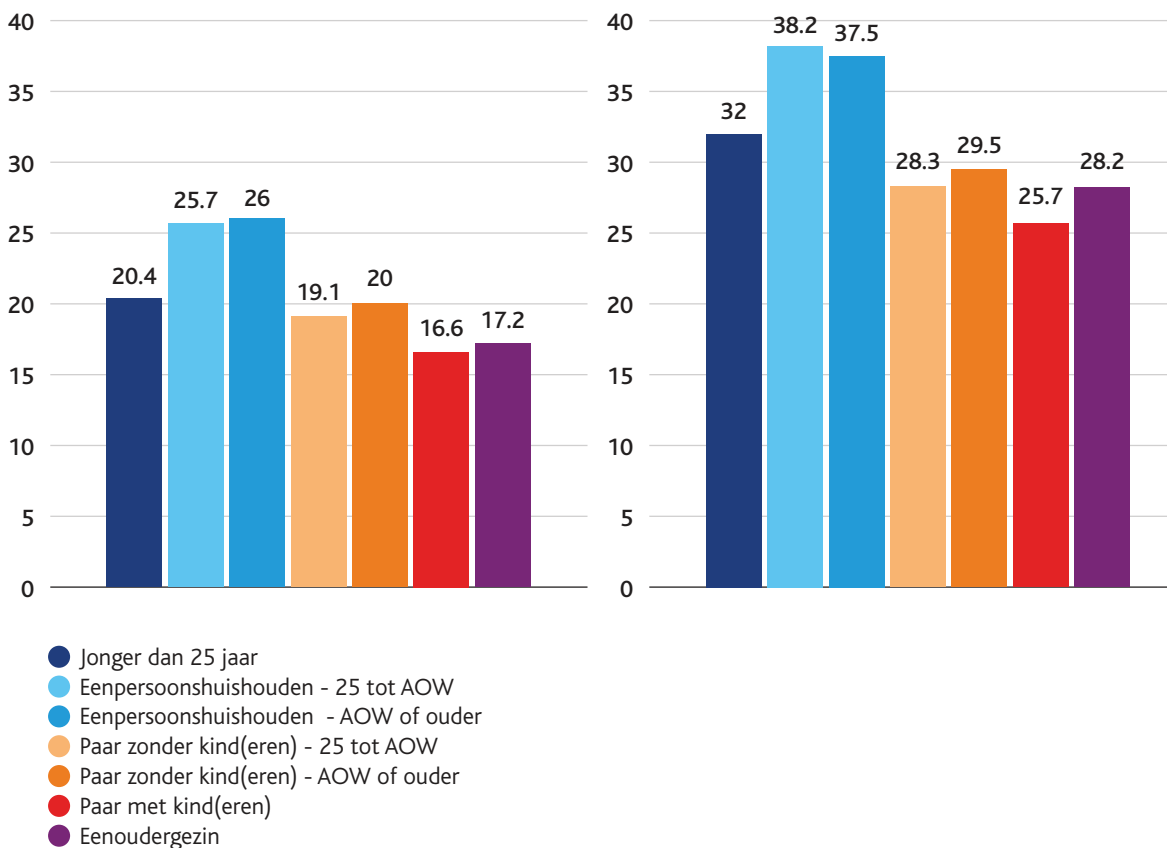
Huur- en woonlasten

Het netto besteedbaar huishoudensinkomen van de huurders van corporatiewoningen in Almelo, ligt met € 22.300 lager dan in Oost- Nederland en Nederland. De netto huur die deze groep betaalt komt gemiddeld uit op € 385. Wanneer we de netto huur berekenen als percentage van het netto besteedbaar huishoudinkomen, ontstaat de netto huurquote. Deze komt in Almelo uit op 22,1%. Dit is iets lager dan in Oost-Nederland (22,4%). Ter vergelijking, in Nederland is de gemiddelde huurquote 22,5%.

Wanneer we ook naar de woonlasten kijken (huurprijs + energiekosten) zien we dat de netto woonlasten van de Almelse huurders van een corporatiewoning met € 563, lager uitkomen dan het gemiddelde in Oost-Nederland (€ 592). Het Nederlands gemiddelde is € 596. Zetten we deze bedragen af tegen het netto besteedbaar inkomen, dan zien we dat een huishouden in een corporatiewoning in Almelo gemiddeld 33% van het inkomen uitgeeft aan woonlasten. Dit is de woonquote. De gemiddelde woonquote is hoger dan die in Oost-Nederland (32,6%) en Nederland (32%) (zie tabel 10). Hierbij past de opmerking dat we alleen cijfers uit 2017 beschikbaar hebben. Recente stijgingen van bijvoorbeeld de energiekosten of veranderingen in de huurprijzen zijn hierin niet meegenomen.

	Almelo	Oost-Nederland	Nederland
Netto besteedbaar huishoudinkomen huurders in corporatiewoningen(€)	22.300	23.000	24.800
Bruto huur corporatiewoningen (€)	526	530	543
Huurtoeslag corporatiewoningen (€)	142	129	116
Netto huur corporatiewoningen (€)	385	401	427
Netto huurquote corporatiewoningen (%)	22,1	22,4	22,5
Kosten voor energie- en waterverbruik huurders in corporatiewoningen (€)	120	119	118
Lasten openbare lichamen huurders in corporatiewoningen (€)	58	54	51
Netto woonlasten huurders in corporatiewoningen (€)	563	574	596
Netto woonquote huurders in corporatiewoningen (%)	33,0	32,6	32,0

Tabel 10 Huur- en woonquote corporatievoorraad – 2017
 (bron: www.waarstaatjegemeente.nl – Lokale Monitor Wonen)



Figuur 13 Netto huurquote of woonquote in percentages naar huishoudentype – 2017
(bron: www.waarstaatjegemeente.nl – Lokale Monitor Wonen)

De huishoudens die een particuliere huurwoning bewonen hebben een hoger netto besteedbaar inkomen dan de huurders van de corporatievoorraad. Wel ligt deze lager dan het gemiddelde huishoudensinkomen in Oost-Nederland en Nederland. Per saldo komt de huurquote met 27,7% lager uit dan de referentiegebieden; de netto huurquote ligt wel hoger dan die in de corporatievoorraad (22,1%). De woonquote voor de huishoudens in de particuliere huurvoorraad in Almelo is 38,1%. Deze is iets lager dan het gemiddelde in Oost-Nederland, maar hoger dan de gemiddelde woonquote in Nederland. De woonquote is ook hoger dan die in de corporatievoorraad (33%) (zie tabel 11).

	Almelo	Oost-Nederland	Nederland
Netto besteedbaar huishoudinkomen (€)	28.400	31.400	34.200
Bruto huur (€)	660	687	722
Huurtoeslag (€)	91	62	48
Netto huur (€)	569	625	674
Netto huurquote (%)	27,7	28,5	28,4
Kosten voor energie- en waterverbruik (€)	144	153	138
Lasten openbare lichamen huurwoningen (€)	59	54	51
Netto woonlasten (%)	772	831	863
Netto woonquote (%)	38,1	38,3	36,8

Tabel 11 Huur- en woonquote particuliere huurvoorraad – 2017
(bron: www.waarstaatjegemeente.nl – Lokale Monitor Wonen)

Scheefwonen

Een deel van de huurders van een corporatiewoning kan eigenlijk niet meer in een sociale huurwoning terecht, omdat hun inkomen inmiddels te hoog is. De laatst bekende cijfers die we hierover hebben zijn uit 2017. In dat jaar woonde 7,5% van de huurders van een corporatiewoning goedkoop scheef¹¹. In Oost-Nederland was dit percentage destijds 9% en in Nederland 12%. Er is weinig reden om aan te nemen dat deze cijfers sterk gewijzigd zijn in de afgelopen jaren. De huidige eisen rond passend toewijzen en de Europese staatssteunregels, maken dat instroom van goedkope scheefwoners van buiten de sociale huursector zeer beperkt zal zijn. Wel hebben deze toewijzingsregels het bijkomende effect dat deze groep in de toekomst niet langer voor een sociale huurwoning in aanmerking komt. Willen zij een stap in de wooncarrière zetten, dan moet dit buiten de sociale huursector. Kijken we op basis van eenzelfde definitie naar de scheefheid in de particuliere huurwoningvoorraad, dan zien we dat 13,1% van de particuliere huurders goedkoop scheef woont. Een aanmerkelijk hoger aandeel dan in de Almelse corporatievoorraad (7,5%) Dit percentage is hoger dan in de referentiegebieden Oost-Nederland (11,5%) en Nederland (11%).

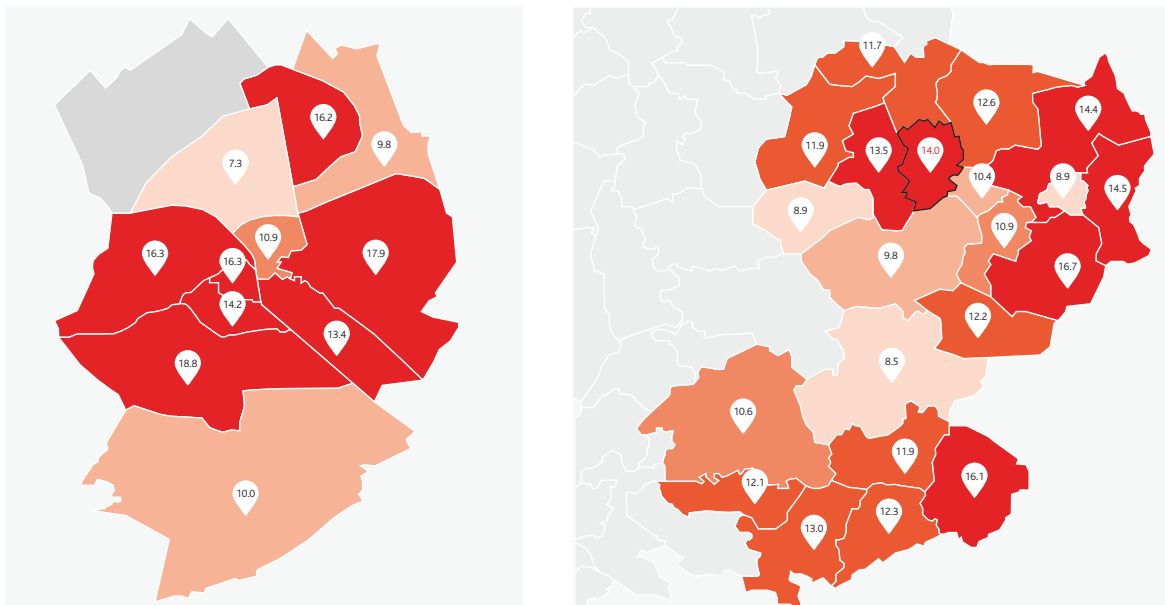
Op vergelijkbare manier kunnen we kijken naar de zogenaamde dure scheefheid. Er is sprake van dure scheefheid als een huishouden tot de doelgroep huurtoeslag behoort en in een woning woont met een huurprijs boven de geldende aftoppingsgrens. In 2017 woonde 9% van de huurders in een corporatiewoning in Almelo duur scheef. In de particuliere huurwoningvoorraad is dit percentage 19,8 procent. Dit is lager dan in de referentiegebieden Oost-Nederland (21,6%) en Nederland (25,4%).

Betaalrisico's

Aanvullend hierop kunnen we kijken naar huishoudens met een betaalrisico. Een huishouden heeft een betaalrisico wanneer het netto besteedbaar huishoudinkomen niet voldoende is voor de basisuitgaven. Deze worden gevormd door netto uitgaven aan wonen en overige basisuitgaven. De overige basisuitgaven hangen samen met de basis normbedragen die door het Nibud in kaart zijn gebracht, zoals voeding en kleding.

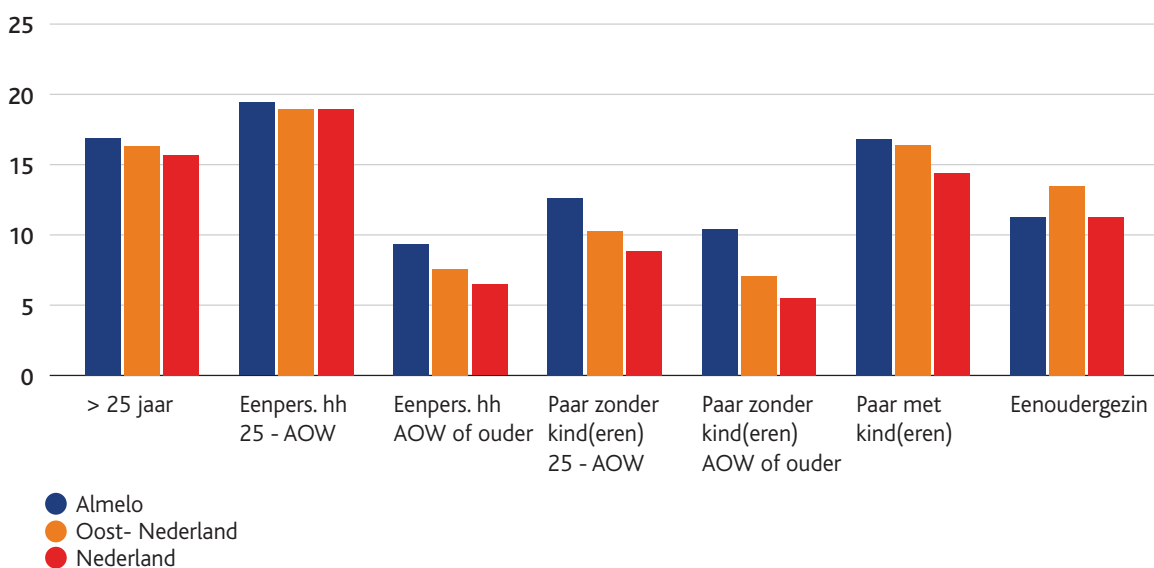
Opvallend is vooral dat het aantal huishoudens met een betaalrisico in de corporatievoorraad in Almelo met 14% hoog is in vergelijking tot de regio en Nederland (11,9%). Ook binnen Almelo zijn verschillen waarneembaar. *Zie ook de hieronder opgenomen kaartbeelden.*

¹¹ Er is sprake van goedkope scheefheid indien het belastbaar huishoudinkomen hoger dan of gelijk aan € 40.349 (prijsspeil 2017) is en het huishouden gehuisvest is in een woning met een huurprijs lager dan of gelijk aan de liberalisatiegrens (€ 710,68, prijsspeil 2017). Bron: CBS/WSW - Lokale Monitor Wonen (bewerking ABF), via www.waarstaatjegemeente.nl.



kaart 2 Betaalrisico corporatievoorraad in percentages - 2017 ten opzichte van de regiogemeenten boven en binnen Almelo links
(bron: www.waarstaatjegemeente.nl – Lokale Monitor Wonen)

Het betaalrisico onder de corporatie-huurders is het grootste onder jongeren (<25 jaar), eenpersoonshuishoudens tussen 25 jaar en de AOW-leeftijd, en paren met kind(eren) (zie figuur 14).



Figuur 14: Betaalrisico corporatievoorraad in percentages naar huishoudenstype – 2017
(bron: www.waarstaatjegemeente.nl – Lokale Monitor Wonen)

Bijlage Achtergrondgegevens

	2018	2025	2030	2035	2018-2025	2025-2035
Huur, eensgezins, < kwaliteit.gr.	510	440	410	390	-70	-60
Huur, eensgezins, tot aftoppingsgr.	3.880	3.630	3.650	3.650	-250	20
Huur, eensgezins, tot liberalisatiegr.	1.220	1.370	1.230	1.150	150	-230
Huur, eensgezins, > liberalisatiegr.	890	910	900	890	10	-20
Totaal huur, eensgezins	6.500	6.350	6.190	6.170	-160	-290
Huur, meergezins, t/m 414	1.180	1.040	950	880	-140	-160
Huur, meergezins, 410-629	4.030	4.410	4.660	4.740	380	330
Huur, meergezins, 629-711	1.330	1.320	1.250	1.200	-20	-120
Huur, meergezins, vanaf 711	490	890	990	1.040	400	150
Totaal huur, meergezins	7.030	7.660	7.850	7.860	620	200
Koop, eengezins, t/m 185 dzd	7.600	7.710	7.750	7.760	110	50
Koop, eengezins, 185 t/m 235 dzd	3.550	3.530	3.510	3.500	-20	-30
Koop, eengezins, 235 t/m 325 dzd	3.300	3.670	3.770	3.760	380	90
Koop, eengezins, 325-435 dzd	960	1.080	1.170	1.160	130	80
Koop, eengezins, vanaf 435 dzd	860	1.040	1.080	1.080	190	40
Totaal koop, eengezins	16.270	17.030	17.280	17.260	790	230
Koop, meergezins, t/m 185 dzd	810	870	900	920	60	50
Koop, meergezins, 185 t/m 235 dzd	190	220	230	230	30	20
Koop, meergezins, 235 t/m 325 dzd	130	170	190	190	40	10
Koop, meergezins, 325-435 dzd	20	70	70	80	50	10
Koop, meergezins, vanaf 435 dzd	30	30	30	20	0	-10
Totaal koop, meergezins	1.180	1.360	1.420	1.440	180	80
Totaal huur	13.530	14.010	14.040	14.030	460	-90
Totaal koop	17.450	18.700	18.680	18.700	970	310
Totaal eensgezins	22.770	23.380	23.450	23.430	630	-60
Totaal meergezins	8.210	9.020	9.270	9.300	800	280
Totaal	30.980	32.400	32.740	32.730	1.430	220

Tabel 2 Huishoudens naar woonsituatie en mutaties in woonsituatie, Almelo (2018-2035)

Bron: Socrates 2019 Laag

