

Van: Raadsgriffie <raadsgriffie@almelo.nl>

Verzonden: maandag 12 april 2021 08:19

Aan: Informatiecentrum VNG <info@vng.nl>

CC: Raadsgriffie <raadsgriffie@almelo.nl>

Onderwerp: T.a.v. het VNG-bestuur - betreft: motie gemeente Almelo – Lobby voor afschaffen verhuurderheffing

Geacht VNG-bestuur,

De gemeenteraad van Almelo constateert dat:

- In de Woonvisie 2020-2030 van de gemeente Almelo van de woningcorporaties gevraagd wordt hun sociale huurwoningvoorraad te verduurzamen of te vernieuwen;
- Dat de woningcorporaties sterk in hun financiële middelen gekort worden door de afdracht aan het Rijk van de verhuurderheffing;
- De slagkracht van de woningcorporaties om voortvarend aan het werk te gaan met verduurzaming en vernieuwing hierdoor vermindert;
- Dat de verhuurderheffing in 2012 als tijdelijke maatregel is ingesteld om het begrotingstekort van het Rijk te dekken, maar thans als een reguliere inkomst geheven wordt;
- Dat woningcorporaties aan deze heffing landelijk gemiddeld bijna drie maanden huuropbrengst moeten afdragen.

De Raad van de gemeente Almelo heeft op 23 maart 2021 een motie aangenomen, waarin zij de rijksoverheid oproept de verhuurderheffing af te schaffen.

Als bijlage treft u de bovengenoemde motie ter kennisname aan.

Met vriendelijke groet,

Horria Esslimani
Griffiemedewerker



T (0546) 54 11 11

M 06 55429688

I www.almelo.nl



Postadres

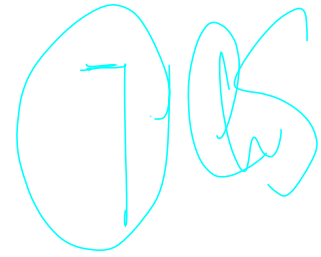
Postbus 5100

7600 GC Almelo

Bezoekadres

Haven Zuidzijde 30

7607 EW Almelo



Motie: Lobby voor afschaffen verhuurderheffing

Initiatiefnemer: ChristenUnie

Mede indieners: LAS, PvdA, LA, SP

De raad van de gemeente Almelo, in vergadering bijeen op 23 maart 2021

Gehoord de beraadslaging,

Constaateert dat:

- In de Woonvisie 2020-2030 van de gemeente Almelo van de woningcorporaties gevraagd wordt hun sociale huurwoningvoorraad te verduurzamen of te vernieuwen
- Dat de woningcorporaties sterk in hun financiële middelen gekort worden door de afdracht aan het Rijk van de verhuurderheffing
- De slagkracht van de woningcorporaties om voortvarend aan het werk te gaan met verduurzaming en vernieuwing hierdoor vermindert
- Dat de verhuurderheffing in 2012 als tijdelijke maatregel is ingesteld om het begrotingstekort van het Rijk te dekken, maar thans als een reguliere inkomst geheven wordt
- Dat woningcorporaties aan deze heffing landelijk gemiddeld bijna drie maanden huuropbrengst moeten afdragen

Overwegende dat:

- Woningcorporaties naast de verhuurderheffing ook te maken hebben met een stapeling van belastingen waaronder de Vennootschapsbelasting
- Het evaluatierapport van maart 2020 van bureau Companen, dat in opdracht van Aedes, VNG en de Woonbond een onderzoek gedaan heeft naar de effecten van de verhuurderheffing op het wonen in Nederland, concludeert dat woningcorporaties zonder de verhuurderheffing af te dragen twee keer zoveel nieuwbouw woningen hadden kunnen bouwen ten opzichte van de huidige investeringsruimte en hun huurders gemiddeld een €70,00 lagere huur hadden kunnen bieden (€840,00 per huishouden/per jaar)
- Steeds meer Nederlandse gemeenten middels moties aandringen op afschaffing van de verhuurderheffing

Verzoekt het college:

- Bij de rijksoverheid aan te dringen op de afschaffing van de verhuurderheffing

Verzoekt de griffie:

- Deze motie ter kennis te brengen aan de demissionair minister van milieu en wonen, de VNG en de koepelorganisatie Aedes, alsmede de partijen die mogelijk tot een nieuwe coalitie toetreden om dit in onderhandelingen mee te nemen

en gaat over tot de orde van de dag.

	CDA			VVD	
	Lokaal Almelo Samen			PVV	
	D66			ChristenUnie	
	PvdA			Partij Vrij Almelo	
	SP			GroenLinks	
	Lijst Çete			Leefbaar Almelo	
	Democraten.nu			Fractie Weinreder	
	Forum voor rechts				



WOONVISIE ALMELO 2020-2030

September 2020

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	3
1. Over deze Woonvisie	4
2. De Almelose woningmarkt	6
3. Drie grote ambities	10
4. Flexibele woningvoorraad	12
Visionaire introductie Ontwikkeling woningbehoefte Almelo 2018 – 2035	
Ambities en uitvoering: 1. De verwachte groei van de gemeente mogelijk maken en alvast voorbereid zijn op de (op termijn) te verwachten krimp. 2. Onderscheidende nieuwbouw realiseren en een aantrekkelijke vestigingsplaats zijn voor jongeren en jonge gezinnen. 3. Inbreiding verkiezen boven uitbreiding. 4. Een vitale, aantrekkelijke binnenstad creëren. 5. De kernen Aadorp en Bornerbroek de ruimte geven om aan de vraag naar nieuwbouw tegemoet te komen.	
5. Evenwichtige en gevarieerde woningvoorraad	20
Visionaire introductie Ambities en uitvoering: 1. Het aandeel koop- en huurwoningen meer in evenwicht brengen, en de sociale woningbouw beter over onze (en omliggende) gemeente(n) verdelen. 2. De woonvoorzieningen voor kwetsbare groepen beter over onze (en omliggende) gemeente(n) verdelen. Herstructurering	
6. Toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad	26
Visionaire introductie Ambities en uitvoering: 1. Zorgen dat (oudere) inwoners een fijne woonomgeving krijgen/behouden, in nabijheid van anderen en met voorzieningen binnen bereik. 2. Bestaande en nieuwe woningen levensloopgeschikt maken. 3. Een betaalbare en duurzame energievoorziening bereikbaar maken voor iedereen en bestaande woningen voor 2050 aardgasvrij maken.	
7. Samenwerken	32
8. Uitvoeringsprogramma	36
Bijlagen	40
- Uitgebreide informatie over de Almelose woningmarkt	
- Prognose ontwikkeling huur en koop tot 2035	

Voorwoord

Iedereen heeft behoefte aan een thuis, een veilige plek waar je leeft, samenkomt en tot rust kunt komen. Veel aspecten in het leven vinden plaats in en om de woning. Een veilige en prettige omgeving is een basisbehoefte voor ons als mens.

Almelo wil een gemeente zijn waar iedereen zich thuis voelt, nu en in de toekomst. Het is onze ambitie om iedere inwoner de basisvoorwaarden te bieden voor dat thuisgevoel. Wonen wordt daarom in deze Woonvisie in een breed perspectief geplaatst. Het gaat niet alleen om voldoende woningen maar ook om de betaalbaarheid, de kwaliteit en duurzaamheid.

Onze visie op wonen draait om de mensen in de stad. Een stad is geen stapeling stenen maar een plek waar mensen zich thuis voelen. In Almelo telt nog de menselijke maat. Almelo is een dorpse Stad. Iedereen lijkt elkaar te kennen. Toch is het een stad met 73.000 inwoners. Met alle grootstedelijke problematiek die daarbij hoort.

Deze Woonvisie biedt oplossingen voor die problematiek en verwoordt hoe we het goede van wonen in Almelo, de menselijke maat, kunnen behouden en versterken.

Deze Woonvisie geeft antwoorden op de grote vragen over wonen in de toekomst:

- Hoe gaan we om met de vergrijzing van onze bevolking?
- Hoe zorgen we voor een evenwichtige en gevarieerde woningvoorraad?
- Hoe zorgen ervoor dat we in de toekomst duurzaam kunnen wonen?

Deze Woonvisie is gemaakt in samenwerking met woningcorporaties, huurdersorganisaties, eigenaar-bewoners, vastgoedeigenaren, ontwikkelende partijen, de provincie en buurgemeenten.

Hierbij wil ik iedereen die heeft bijgedragen aan de totstandkoming van deze Woonvisie hartelijk bedanken voor de prettige samenwerking.

Jan Martin van Rees
Wethouder gemeente Almelo

DEZE VISIE

eigenlijk een dorpje op zich. Net als
dek, hebben deze wijken een eigen sfeer,
en een unieke sociale samenhang.
ers soms ook van elkaar verschillen –
gezondheid of inkomen – er is één ding
plek die ze thuis noemen. Het is onze
naal de basisvoorwaarden te bieden
en continu te werken aan een fijne

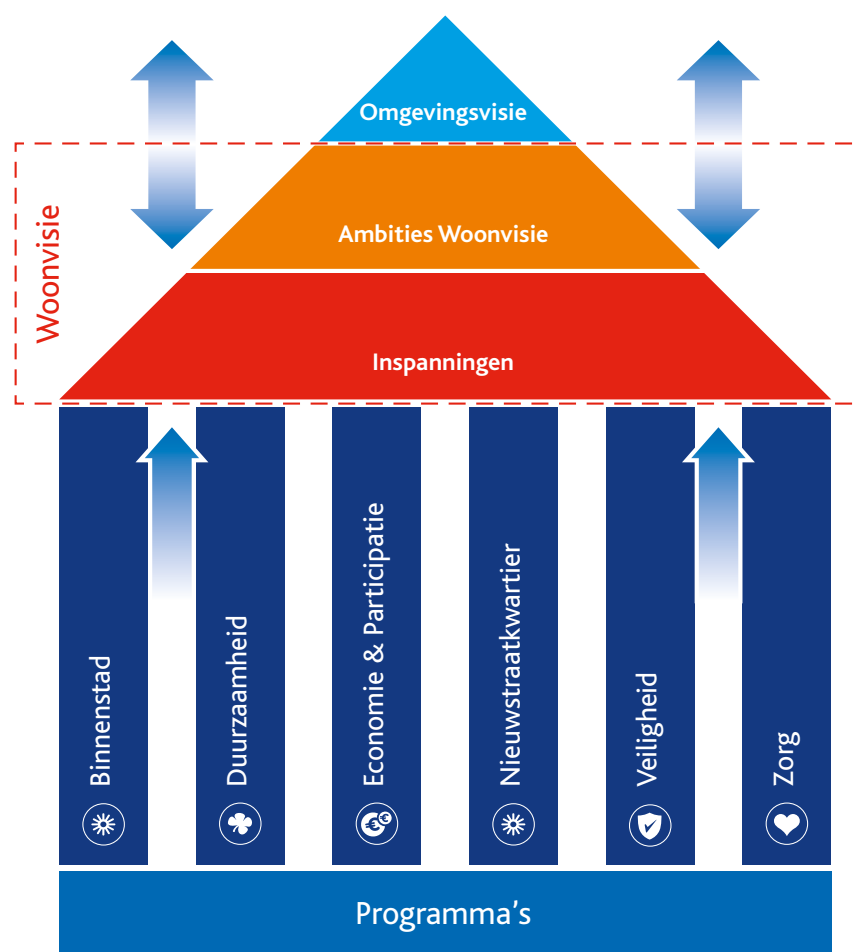
Deze visie gaat over wonen in Almelo en de vele onderwerpen die daarmee samenhangen. Denk aan demografische ontwikkelingen, de bevolkingssamenstelling, de zorgvraag omtrent wonen, de kwaliteit van de woningvoorraad, verduurzaming, et cetera. Al deze thema's en beleidsterreinen raken en beïnvloeden elkaar. Met deze visie kijken we ongeveer vijftien jaar vooruit. Op basis van de prognose en de historische en huidige woonsituatie in Almelo, hebben we onze belangrijkste ambities op woongebied bepaald.

We beginnen met een (visuele) weergave van de actuele situatie. Daarna komen onze drie grote ambities uitgebreid aan bod, inclusief wat er op uitvoeringsvlak nodig is om ze te realiseren. Vervolgens staan we stil bij de partners met wie we samen optrekken. En we sluiten af met het uitvoeringsprogramma waarin we actiepunten beschrijven, inclusief de planning.

Relatie met de Omgevingsvisie

Gelijk aan het traject van de Woonvisie hebben we als gemeente onze integrale visie op Almelo ontwikkeld en beschreven in de Omgevingsvisie - samen met een groot aantal mensen die in onze gemeente wonen en/of werken. De Omgevingsvisie gaat over hoe onze omgeving zich tot nu toe heeft gevormd en wat we voor de toekomst willen.

Het opstellen van de Omgevingsvisie heeft nog eens benadrukt dat het thema wonen sterk verbonden is met allerlei andere gemeentelijke beleidsterreinen. Die verbindingen leggen we ook in deze Woonvisie; zowel in de programma's als concreet in de uitvoering, zoals het wijkgericht werken.



Figuur 1: Relatieschema Omgevingsvisie – Woonvisie – Programma's

2 | DE ALMELOSE WONINGMARKT

We beginnen met een beknopte, visuele weergave van de Almelose woningmarkt; een overzicht van de actuele feiten, cijfers en prognoses. Op basis van deze uitgangssituatie hebben we onze ambities bepaald en beschreven. In bijlage 1 vindt u uitgebreide (achtergrond)informatie bij elk van de onderwerpen die hieronder aan bod komen.

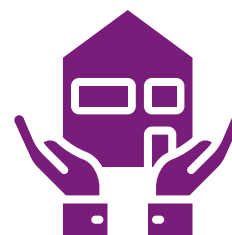
1. Huidige woningvoorraad

33.000
WONINGEN IN 2018



De in Almelo actieve corporaties bezitten in totaal zo'n

11.300
HUURWONINGEN

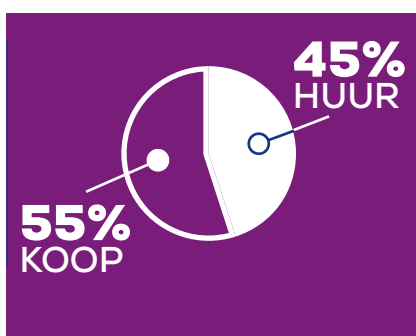


Van de ruim

15.000



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



71%



van de huurwoningen heeft een huurprijs beneden de hoge aftoppingsgrens van 651 euro per maand (prijsspeil 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.



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.

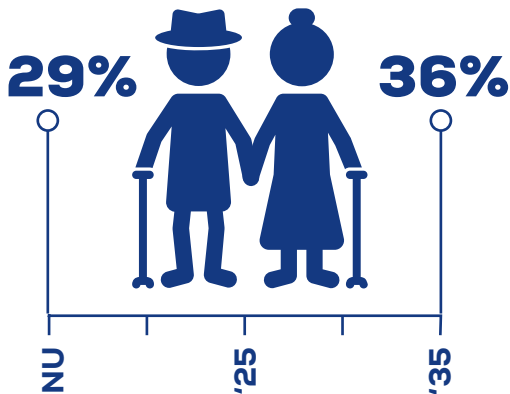
±32.300



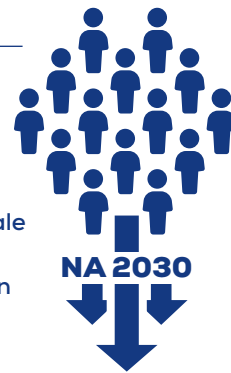
► Ga naar de bijlage voor meer informatie over de ontwikkeling van huishoudens, doelgroepen en inkomen

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.

+320 LEVENSLIJPGESCHIKTE 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 nultredenwoningen 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.



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

4. Wonen en zorg

► Ga naar de bijlage voor meer informatie over de ontwikkeling van huishoudens, doelgroepen en inkomen

5. Druk op de sociale huurmarkt volgens de woonruimteverdeling

TOENEMENDE DRUK OP DE SOCIALE WONINGVOORRAAD



MINDER VRIJKOMENDE WONINGEN:
minder nieuwbouw/leeg houden van woningen voor verduurzaming, renovatie of sloop

1.301



141

1.301 inwoners uit Almelo met een minimuminkomen reageerde.
141 uit de regio

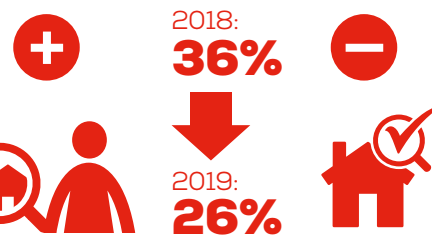
2543 actief woningzoekenden uit Almelo.
314 uit Twente.
247 buiten Twente



2.543

314

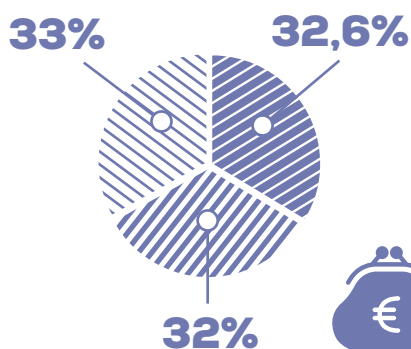
247



Meer woningzoekenden, minder vrijkomende woningen. Slagingskans: 26% (2018: 36%)



Meettijd is met bijna een half jaar toegenomen (t.o.v. 2018).



Een huishouden in Almelo met een corporatiewoning geeft ±33% van inkomen (woonquote) uit aan de woonlasten. Oost-Nederland (32,6%) Nederland (32%).

6. Betaalbaarheid



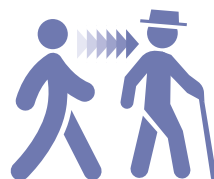
In 2017 woonde 7,5% van de huurders van een corporatiewoning zogenaamd goedkoop schief. In Oost-Nederland was dit percentage destijds 9% en in Nederland 12%.

Voor 14% van de corporatie voorraad is het netto huishoudinkomen onvoldoende (betaalrisico) (In Nederland 11,9%)



Vooraf eenpersoons-huishoudens hebben een hoge Woonquote

GROOT BETAALRISICO:



Eénpersoonshh.
25 jr - AOW leeftijd



Jongeren
< 25 jaar



Paren met
kind(eren)

► Ga naar de bijlage voor meer informatie over de ontwikkeling van huishoudens, doelgroepen en inkomen

3 | DRIE GROTE AMBITIES

Almelo wil een sterke centrumgemeente zijn en blijven, met een regionale functie voor Noordwest-Twente. Om dat op woongebied te realiseren, hebben we drie grote ambities geformuleerd. We streven naar een woningvoorraad die: Flexibel, Evenwichtig & gevarieerd en Toekomstbestendig & duurzaam is.

Voor elk van deze ambities hebben we deelambities geformuleerd, waar we de komende jaren concreet aan kunnen werken, samen met onze partners. In de volgende hoofdstukken lichten we deze ambities en uitvoeringsplannen uitgebreid toe.

Ambitie 1: Flexibele woningvoorraad

1. De verwachte groei van de gemeente mogelijk maken en alvast voorbereid zijn op de (op termijn) te verwachten krimp.
2. Onderscheidende nieuwbouw realiseren en een aantrekkelijke vestigingsplaats zijn voor jongeren en jonge gezinnen.
3. Inbreiding verkiezen boven uitbreiding.
4. Een vitale, aantrekkelijke binnenstad creëren.
5. De kernen Aadorp en Bornerbroek de ruimte geven om aan de vraag naar nieuwbouw tegemoet te komen.

Ambitie 2: Evenwichtige en gevarieerde woningvoorraad

1. Het aandeel koop- en huurwoningen meer in evenwicht brengen, en de sociale woningbouw beter over onze (en omliggende) gemeente(n) verdelen.
2. De woonvoorzieningen voor kwetsbare groepen beter over onze (en omliggende) gemeenten verdelen.

Ambitie 3: Toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad

1. Zorgen dat (oudere) inwoners een fijne woonomgeving krijgen/behouden, in nabijheid van anderen en met voorzieningen binnen bereik.
2. Bestaande en nieuwe woningen levensloopgeschikt maken.
3. Een betaalbare en duurzame energievoorziening bereikbaar maken voor iedereen en bestaande woningen voor 2050 aardgasvrij maken.

4 | FLEXIBELE WONINGVOORRAAD

De vraag naar woningen in Almelo is aan het veranderen door verschillende factoren. Zo zien we dat de vergrijzing toeneemt, huishoudens kleiner worden, mensen met een zorgvraag langer thuis wonen en nieuwkomers op de woningmarkt hun plek zoeken. Dat heeft allemaal gevolgen voor het aantal benodigde woningen en waar die woningen aan moeten voldoen.

Het zijn stuk voor stuk ontwikkelingen die landelijk spelen, maar met effecten op lokaal niveau. Voor een goed functionerende woningmarkt in Almelo is het van belang dat we hier tijdig op inspelen, door aan een flexibele woningvoorraad te werken. Dat doen we middels vijf concrete ambities, die in dit hoofdstuk aan de orde komen. Maar laten we eerst even kijken naar de ontwikkeling van de woningbehoefte in Almelo, gebaseerd op het woningmarktmodel.

Ontwikkeling woningbehoefte Almelo 2018 - 2035

In het woningmarktmodel is de toekomstige woonsituatie van huishoudens bepaald aan de hand van:

- de huidige woonsituatie;
- de huidige woningvoorraad;
- de woningbehoefte;
- de verwachte en gewenste mutaties in de voorraad.

Daarbij houden we niet alleen rekening met de woonwensen van huishoudens, maar ook met de mogelijkheden deze wensen te realiseren, en met de keuzes die mensen maken als de gewenste woning niet binnen bereik is (uitstel, afstel of andere verhuiscriteria). Daarnaast kunnen zaken van invloed zijn waar huishoudens geen controle over hebben, zoals prijsstijgingen, nieuwbouw, of de sloop en verkoop van huurwoningen.

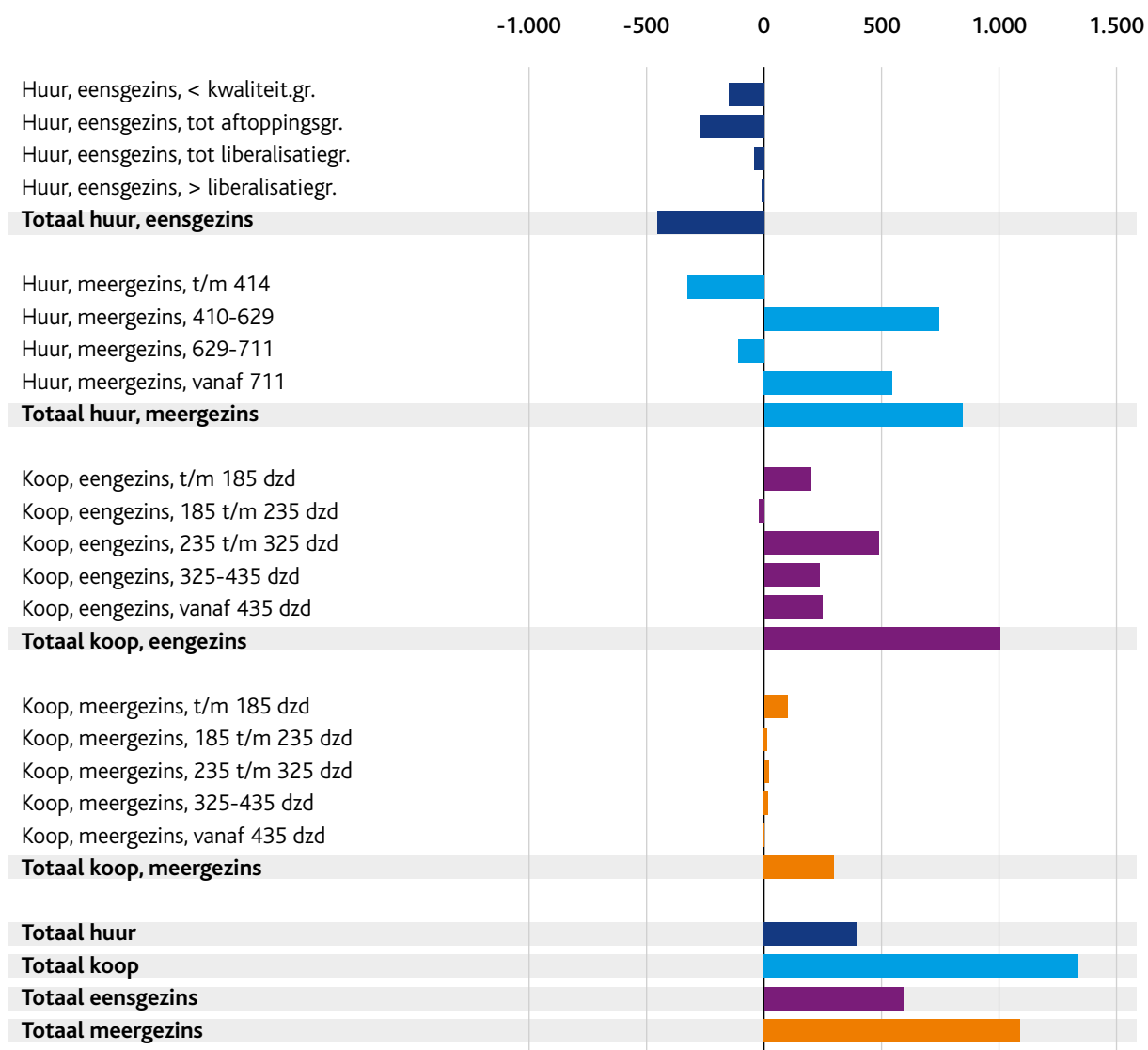
Nieuwbouw, koop en huur

Als we de toekomstige, gewenste woonsituatie van huishoudens afzetten tegen de huidige woningvoorraad, wordt duidelijk van welke woningtypes we minder nodig hebben en welke woningen we moeten gaan toevoegen. De woningvoorraad kan tot 2035 nog met ruim 1.600 woningen groeien en die groei zal vooral bestaan uit koopwoningen. In dit segment is er meer vraag naar eengezinswoningen dan naar meergezinswoningen (niet-grondgebonden/appartementen).

In de huursector is het de opgave om meergezinswoningen toe te voegen. Het is de vraag hoe wenselijk het is om dit te doen middels sloop/ nieuwbouw; waarschijnlijk kan deze groep woningzoekenden ook prima uit de voeten met een levensloopgeschikte (of levensloopgeschikt gemaakte), grondgebonden woonvorm. Per saldo neemt het sociale huursegment in omvang af (zie tabel 1 en figuur 2).

	2018 - 2025	2025 - 2035
Huur		
Sociale huur (< lib.gr.)	50	-210
Eengezins	-170	-260
Meergezins	220	50
Vrije sector (> lib.gr.)	410	130
Eengezins	10	-20
Meergezins	400	150
Huur totaal	460	-80
Koop		
Eengezins	770	240
Meergezins	180	80
Koop totaal	950	320
Totaal	1.410	240

Tabel 1 Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en woningtype, Almelo (2018-2035)
Bron: Socrates 2019 Laag



Figuur 2: Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom, woningtype en prijsklasse, Almelo pagina 11

1. De verwachte groei van de gemeente mogelijk maken en alvast voorbereid zijn op de (op termijn) te verwachten krimp.

De verwachting is dat Almelo nog tien tot vijftien jaar groeit. Daarna wijzen de cijfers op een periode van krimp; eerst alleen van de bevolking en daarna ook van het aantal huishoudens. Hier kunnen we onze woningvoorraad de komende jaren op voorbereiden waar nodig, met als belangrijke kanttekening: we zetten in op het zoveel mogelijk voorkomen van krimp. De groei van de komende jaren willen we faciliteren door herbestemming en door de woningvoorraad uit te breiden met nieuwbouw.

Om krimp (zoveel mogelijk) te voorkomen willen we onze bereikbaarheid verbeteren, en de economie in algemene zin stimuleren. Daar hoort ook citymarketing bij, want voor mensen uit de Randstad zijn wij een aantrekkelijk alternatief voor hun overspannen woningmarkt. De verbindingen met de Randstad maken ons nu al goed bereikbaar, maar dit willen we nog verder verbeteren.

Uitvoering

- We houden de bevolkings- en huishoudensontwikkeling scherp in de gaten. Wanneer nodig zetten we in op het 'begeleiden van krimp', door onze woningproductie op tijd te matigen en temporiseren. Het wijzigen van de woningvoorraad doen we vanaf dat moment vooral door nieuwbouw te combineren met sloop, waarbij we minder woningen terugbouwen dan dat er stonden. Vernieuwing van de woningvoorraad blijft nodig en wenselijk, ook in een periode van krimp.
- We benutten de komende jaren om samen met woningcorporaties en vastgoedeigenaren in beeld te brengen welke wijken, buurten en complexen als eerste te maken kunnen krijgen met de negatieve gevolgen van krimp (denk aan leegstand, langere verkooptijd, lagere prijzen en achteruitgang van de leefbaarheid).
- In ons streven naar een flexibele woonprogrammering, zorgen we voor een tweejaarlijkse monitoring en evaluatie van de situatie op de woningmarkt. Zaken als leegstand en waardeveranderingen in bepaalde buurten of segmenten zijn belangrijke indicatoren dat een bijstelling gewenst kan zijn. Evenals het (verwachte) effect van (veranderende) wet- en regelgeving op de woningmarkt. Denk hierbij bijvoorbeeld aan financieringsmogelijkheden en wijzigingen in de inkomensgrenzen, die woningzoekenden toelating geven tot de sociale huursector.
- Samen met onze partners monitoren we jaarlijks de ontwikkeling van de woningvoorraad in (sociale) huur en koop.
- Het spreekt vanzelf dat we bouwplannen die al in de realisatiefase zijn afronden. Dit geldt ook voor nieuwe projecten waarin reeds onherroepelijke stappen zijn gezet in de zogenaamde 'haalbaarheidsfase'. Dat wil zeggen dat het ontwerp wordt gemaakt of is afgerond, de bouwvoorbereiding is gestart, voorbereidende onderzoeken worden gedaan of een wijziging van een bestemmingsplan gaande is. Voor projecten die nog in de initiatief-fase zijn, gelden de uitgangspunten van deze Woonvisie.

2. Onderscheidende nieuwbouw realiseren en een aantrekkelijke vestigingsplaats zijn voor jongeren en jonge gezinnen.

We voegen alleen woningen toe waar bewoners over vijftig jaar nog steeds blij van worden. We leggen de focus op het realiseren van unieke, stedelijke nieuwbouw, waarmee we tegemoetkomen aan de woonwensen van (nieuwe) inwoners. Dit maakt onze gemeente bovendien aantrekkelijker voor jongeren en jonge gezinnen. Zeker in combinatie met de starterslening, waarmee starters op een verantwoorde manier nét iets meer kunnen lenen dan de hypotheek bij een bank.

Uitvoering

- Uit het woningmarktonderzoek kunnen we een bouwprogramma afleiden, dat richtinggevend is voor ons woningbouwprogramma. Hiermee verbeteren we uiteindelijk de kansen van alle woningzoekenden. We staan ook open voor vernieuwende woonvormen als daar behoefte aan is - zoals tiny houses - en denken graag mee over de realisatie daarvan.
- In het bepalen van het bouwprogramma volgen we de Socrates-raming van ABF, zodat we de bestaande woningvoorraad optimaal benutten en zoveel mogelijk huishoudens hun woonwensen kunnen realiseren. Net als in het vorige woningmarktonderzoek hebben we gekozen voor een doorstromersgerichte benadering. Oftewel: bij nieuwbouw leggen we het accent op de wensen van doorstromers, zodat hun woningen beschikbaar komen voor starters en vestigers.
- Prognoses zien we altijd binnen bandbreedtes, zeker op de langere termijn. We sturen niet op exacte aantallen, maar proberen dicht in de buurt te komen. Wanneer de demografische ontwikkeling anders uitvalt dan verwacht, sturen we bij. Wat we altijd willen voorkomen is bouwen voor leegstand.
- Bestemmingsplannen en -wijzigingen brengen we pas in procedure als het plan helder is. Of we ontwikkelen gebieden in meerdere fases, zonder de toekomst van het hele plangebied al vast te leggen. Wanneer partijen een afgegeven bouwvergunning niet benutten, maken wij gebruik van de mogelijkheden uit de Woningwet voor het intrekken van de vergunning.
- We blijven flexibel door:
 - 'use it or lose it rights' op te nemen in onze privaatrechtelijke overeenkomsten. Maakt de initiatiefnemer binnen x jaar geen gebruik van het bestemmingsplan, dan kunnen wij het plan wijzigen zonder planschadeclaim.
 - in het contract op te nemen hoe we plannen organisch, stedenbouwkundig en landschappelijk afronden, als ze niet meer (geheel) nodig blijken te zijn.
 - op de gewenste woningtypen te sturen met de publiek- en privaatrechtelijke mogelijkheden die wij hiervoor hebben.

3. Inbreiding verkiezen boven uitbreiding.

Bij de uitbreiding van de woningvoorraad benutten we de ruimte die we in het bestaande bebouwde gebied hebben. De groei van Almelo en de huidige druk op de woningmarkt maken dat we snel woningen nodig hebben; 1400 tot 2030 en dan nog circa 230 tot 2035. De belangrijkste vraag is welke woningen we toevoegen en waar. We kijken heel nauwkeurig wat de precieze woonvraag is, zodat we niet bouwen voor leegstand (op termijn). Hierbij geldt het credo: inbreiding voor uitbreiding.

Uitvoering

- Hierbij realiseren wij ons dat er in bijna alle wijken en buurten wel opgaven zijn waarmee we aan de slag willen. Waar we woningen toevoegen is een kwestie van prioriteren; toevoegen gaat hier niet (alleen) over nieuwbouw, maar over transformatie, herstructurering en verduurzaming.
- Veel wijken zijn rustig op doordeweekse dagen, wanneer de bewoners naar hun school of werk zijn vertrokken. Toch is het prettig als er ook dan wat reuring is. Zo krijgen eenzaamheid en onveiligheid (zoals inbraak) minder kans. Daarom geven we in onze bestemmingsplannen zoveel als mogelijk ruimte voor werken in of dichtbij huis. We geven randvoorwaarden mee met het oog op een goede ruimtelijke ordening en het voorkomen van overlast. Deze mogelijkheden zijn ideaal voor zzp'ers en startups, die (nog) geen grote werkruimte nodig hebben. Wanneer deze groepen elkaar opzoeken en bijvoorbeeld een leegstaand pand in de wijk willen omvormen tot verzamelgebouw staan we hier positief tegenover en kijken we of we dit mogelijk kunnen maken. Gezamenlijk en flexibel gebruik van vastgoed heeft de toekomst.

4. Een vitale, aantrekkelijke binnenstad creëren.

In de binnenstad willen we eigentijdse woningen toevoegen voor verschillende doelgroepen. Woningen bedoeld voor de inwoners van vandaag én morgen, waarbij we kwaliteit verkiezen boven kwantiteit. Het stimuleren van wonen is een grote stap richting het creëren van een vitale, aantrekkelijke binnenstad, waar mensen graag verblijven.

In de Koers voor de binnenstad is gekozen voor het verkleinen van het totale winkeloppervlak, in drie transformatiegebieden. Hier zal een mix van wonen, werken, winkelen en recreëren ontstaan. Het herbestemmen van (leegstaand) vastgoed is een van de mogelijkheden om woningen toe te voegen. De snelheid waarmee deze transitie vorm krijgt is nu nog onbekend, maar we reserveren hiervoor een deel van ons bouwprogramma.

Uitvoering

- In lijn met het advies van de Stec Groep¹ leggen we de prioriteit op het ontwikkelen van de nog beschikbare (sloop-)nieuwbouw locaties in de binnenstad. We hanteren een zonering voor de bouw van appartementen en grondgebonden woningen.
- Onze leegstandsverordening (het juridische gereedschap om leegstand tegen te gaan) is een belangrijk middel om in gesprek te komen met vastgoedeigenaren.



Kaart 1 Contouren voor stedelijk wonen (rood voor appartementen en blauw voor grondgebonden woningen).

5. De kernen Aadorp en Bornerbroek de ruimte geven om tegemoet te komen aan de vraag naar nieuwbouw.

Aadorp en Bornerbroek krijgen de gelegenheid om voor de lokale behoefte te bouwen, om te voorkomen dat jonge mensen wegtrekken uit deze kernen. Zo kunnen starters uit deze dorpen hier hun wooncarrière maken en behouden we de vitaliteit in het buitengebied.

Uitvoering

- In Aadorp en Bornerbroek voegen we dus woningen toe, ook in het sociale huursegment. Daarbij is de in te stellen starterslening ook behulpzaam.
- We zorgen ervoor dat de woningen die we toevoegen het buitengebied niet op slot zetten voor agrariërs. Omdat de huidige agrarische bestemming soms onder druk staat denken we na over onttrekking van vastgoed en uitrust van grond. We onderzoeken of een bredere 'rood voor rood' regeling nieuwe functies in het buitengebied een kans kan geven, zonder dat dit ten koste gaat van de aanwezige kwaliteiten. Mogelijk biedt dit de kernen Aadorp en Bornerbroek op termijn ook nieuwe uitbreidingsmogelijkheden.
- Voor het vitaal houden van het platteland wordt ook gekeken naar alternatieven voor leegstaande gebouwen. We staan positief tegenover initiatieven als 'knarrenhofje' (voor ouderen) of 'tiny houses'.
- Met het herbestemmen van vrijgekomen agrarische bebouwing (VAB) zijn we voorzichtig. Deze ruimtes zijn gewild, om uiteenlopende redenen. De schoonheid en rust trekken bijvoorbeeld zorgpartijen en kunstenaars aan. Beide heel geschikt om te huisvesten in een landelijke omgeving, maar het kan voor anderen ook tot overlast leiden. Dit willen we voorkomen.

1 Stec Groep, januari 2020, 'Stedelijk wonen in Almeloo - Inzicht in kansrijke PMC's en beoordeling potentie locaties'.

5 | EVENWICHTIGE EN GEVARIEERDE WONINGVOORRAAD

De Almelose wijken en buurten zijn heel verschillend voor wat betreft de verhouding tussen koop en huur, woningtypes, prijsklassen, kwaliteit en duurzaamheid. Almelo kent in verhouding tot andere gemeenten een grote voorraad sociale huurwoningen. Er is sprake van korte wachttijden in Almelo en op termijn zien we de doelgroep afnemen. Daarom willen we de omvang van het sociale huursegment in Almelo terugbrengen. We werken aan een meer evenwichtige opbouw van de wijken en het creëren van meer verscheidenheid in de woningtypes. Ook willen we sociale huurwoningen en woonvoorzieningen voor kwetsbare groepen beter over de gemeente te verdelen. Een gedifferentieerde woningvoorraad in elke wijk brengt mensen met verschillende achtergronden bij elkaar en helpt bij het vergroten van de leefbaarheid, sociale cohesie en samenredzaamheid. Bovenal maakt een divers opgebouwde woningvoorraad het voor onze inwoners mogelijk om hun woonwensen waar te maken.

1. Het aandeel koop- en huurwoningen meer in evenwicht brengen en de sociale woningbouw beter over onze en omliggende gemeente(n) verdelen.

De opbouw van de woningvoorraad in Twente verschilt sterk van gemeente tot gemeente. Zo heeft Almelo een relatief grote voorraad sociale huurwoningen en dat brengt met zich mee dat er een groter beroep wordt gedaan op onze sociale voorzieningen. Dit is een regionaal vraagstuk, dat we dan ook agenderen op de (nog op te stellen) regionale woonagenda's².

We willen het aandeel sociale huisvesting Twentebreed meer in balans brengen. Dan kan de voorraad sociale huurwoningen in Almelo dalen, terwijl de regionale voorraad voldoende groot blijft.

Een randvoorwaarde is wel dat er in onze gemeente voldoende aanbod van betaalbare woningen blijft voor de inwoners van Almelo. Mede omdat we veel jonge woningzoekenden hebben, die hierop zijn aangewezen aan het begin van hun wooncarrière. Tegelijkertijd hebben we te maken met de huidige situatie op de woningmarkt waarin vraag en aanbod in de huur- en koopmarkt lang niet altijd op elkaar aansluiten. Soms als gevolg van schaarste, waardoor huur- en koopprijzen oplopen en 'wachtrijen' ontstaan in de sociale huursector. Maar ook als gevolg van veranderende woonwensen van onze inwoners en externe factoren, zoals financieringsmogelijkheden.

Kwaliteitsverbetering en differentiatie van de woningvoorraad bereiken we in belangrijke mate middels herstructurering van de woningvoorraad. We brengen zo het aandeel koop- en huurwoningen meer in evenwicht binnen de wijken. Dit doen we onder andere door geleidelijk blokken te slopen en de vrijgekomen locaties een andere invulling te geven. Een deel van de woningen kunnen we ook behouden en kwalitatief en duurzaam verbeteren.

Uitvoering

- Herstructurering gebeurt op basis van het gemeentelijk woningbouwprogramma en via onze wijksturing, waarin we op basis van de wijkscan en -plannen werken aan de ontwikkeling van de wijken en buurten; een bewezen effectieve manier voor het realiseren van onze ambities.
- We werken een 'visie op de stadsontwikkeling' uit. Hierin beschrijven we de ontwikkelstrategie voor de wijken en dorpen in meer detail en stemmen we de verschillende opgaven inhoudelijk en in de tijd op elkaar af, zodat ze elkaar kunnen versterken. Denk bij dit laatste bijvoorbeeld aan de opgave vanuit wonen, duurzaamheid, ruimtelijke ordening, milieu, mobiliteit enzovoort. In dit proces kiezen we ook zorgvuldig de locaties in de verschillende wijken voor (nieuwe) woonvoorzieningen.
- We willen snel resultaat boeken door binnenstedelijke locaties - waar in de afgelopen jaren woningen zijn gesloopt - een nieuwe invulling te geven samen met de eigenaren (projectontwikkelaars, bouwers, corporaties en particulieren). Bij deze nieuwbouw kijken we per buurt wat de meest passende toevoeging is om de buurt meer in balans te brengen. Mogelijkheden hiervoor zijn er in het bijzonder in De Riet en de Ossenkoppelerhoek.
- We zetten in op het combineren van de investeringskracht van alle betrokkenen. Hierbij doen we ook een beroep op de Rijksoverheid en Provincie en maken we gebruik van de kennis en kunde van de Herstructureringsmaatschappij Overijssel. We zien de verhuurderheffing die de corporaties afdragen het liefst ten goede komen van de volkshuisvesting in Almelo. Hiermee zou bijvoorbeeld bijgedragen kunnen worden aan een sloopregeling, gecombineerd met de verduurzamingsopgave van de corporaties. Daarvoor lobbyen we bij het Rijk.

² De provincie Overijssel werkt samen met gemeenten en andere partners - zoals woningcorporaties, ontwikkelaars en bouwers - aan regionale woonagenda's. Het doel van deze agenda's is: een beter functionerende woningmarkt realiseren, door een gedeelde en gedragen ambitie te formuleren (inclusief afsprakenkader en programma voor de periode 2021 - 2024), samen met regio's die een vergelijkbare opgaven hebben. Hierbij nemen we aanpalende thema's mee, zoals mobiliteit en energie.

- We overwegen uitruil van ontwikkellocaties tussen corporaties, gemeente en marktpartijen, mits dit goed is voor de balans in buurten en de spreiding ontstaat van kwetsbare huishoudens. Het gemeentelijk grondbeleid passen we hierop aan en zetten we hiervoor in.
- We benutten de komende jaren om samen met woningcorporaties en vastgoedeigenaren in beeld te brengen welke wijken, buurten en complexen in aanmerking komen voor herstructurering (vervanging, verdunning, vergroening) gegeven hun leeftijd.
- Wat betreft de inzet op fysieke herstructurering willen we de komende tijd vooral blijven werken aan de geleidelijke vernieuwing en verduurzaming van Sluitersveld. Ook gaan we aan de slag met de vernieuwing en verduurzaming van Aalderinkshoek/ Kerkelanden. We starten met de herontwikkeling van het gebied rond de Thorbeckelaan.
- We realiseren ons dat het tijd kost om verscheidenheid te realiseren door woningen te bouwen, bestaande panden te herstructureren en renovatie/kwaliteitsverbetering te realiseren. Op bepaalde locaties kunnen we wel snel resultaat boeken. Bijvoorbeeld op plekken waar in de afgelopen jaren woningen zijn gesloopt, die we samen met de eigenaren een nieuwe invulling kunnen geven. Vaak gaat het dan om woningbouw, maar soms zal een groene invulling wenselijk zijn.
- Het voorkomen en aanpakken van schuldenproblematiek, in samenwerking met woningcorporaties. In de opgaven van het programma Economie en Participatie constateerden we al dat onze inwoners anderhalf keer vaker dan gemiddeld in Nederland te maken hebben met problematische schulden. Bovendien hebben we relatief veel inwoners die op bijstandsniveau leven. Om onze sociaaleconomische structuur te versterken zetten we in op uitbreiding en behoud van werkgelegenheid en het aan het werk helpen van mensen. Daarnaast werken we via het SchuldenLab aan een integrale aanpak van het voorkomen en aanpakken van problematische schulden. Samen met onder andere de woningcorporaties werken we onverminderd aan de preventie en aanpak van schulden, bijvoorbeeld via het uitwisselen van betalingsachterstanden ('Vroeg er op af').

2. De woonvoorzieningen voor kwetsbare groepen beter over onze en omliggende gemeente(n) verdelen.

Zoals elke gemeente heeft Almelo een aantal bijzondere doelgroepen te huisvesten, waaronder arbeidsmigranten, vergunninghouders, woonwagenbewoners, bewoners van maatschappelijke opvang en beschermd wonen. Zo zijn we op dit moment de werkgemeente voor 2100 arbeidsmigranten en de (geregistreerde) woongemeente voor circa 1.100 arbeidsmigranten. Dit aantal groeit jaarlijks met tien procent. Bovendien is de schatting dat maar 45 tot 55% van de arbeidsmigranten zich daadwerkelijk inschrijft in de gemeente waar ze verblijven. Het werkelijke aantal is dus groter.

Een deel van de arbeidsmigranten (ca. 17,5%) vestigt zich uiteindelijk permanent in de gemeente of regio. Deze groep wordt uiteindelijk 'regulier' woningzoekende, aangewezen op de koop- of (sociale) huurmarkt .

De Huisvestingswet 2014 verplicht ons te voldoen aan de gemeentelijke taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders (asielzoekers met een verblijfsvergunning). De provincie ziet hier als toezichthouder op toe. En op grond van een uitspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens hebben we de verplichting om het wonen in woonwagens mogelijk te maken. Het woonwagenleven is namelijk een wezenlijk onderdeel van de cultuur van woonwagenbewoners.

De maatschappelijke opvang-doelgroep (MO) bestaat uit dak- en thuislozen, mensen in de verslavingszorg, ex-gedetineerden, en mensen in de bemoeizorg (sociaalpsychiatrische hulpverlening). De beschermd wonen-doelgroep (BW) bestaat veelal uit zelfstandig wonende alleenstaanden, met een psychische kwetsbaarheid die tot een niet-planbare zorgbehoefte leidt. Wij werken samen met partners naar het voorkomen van instroom in deze doelgroepen, en het bevorderen van de uitstroom.

De huisvesting van specifieke (zorg)doelgroepen is een regionale opgave en vraagt om afspraken tussen gemeenten. Daardoor kunnen we werken aan een meer evenwichtige opbouw van de regionale woningvoorraad en die van Almelo.

Uitvoering

- Het sturen op instroom en toewijzing van woningen aan kwetsbare groepen, samen met de woningcorporaties, binnen de wettelijke mogelijkheden. In ieder geval vragen we de woningcorporaties om de vrije toewijzingsruimte die zij hebben maximaal te benutten. Hiermee huisvesten we zoveel mogelijk mensen met een inkomen dat in principe te hoog is voor een sociale huurwoning in de sociale huurvoorraad. Ook zo werken we ook aan meer differentiatie in de wijken.
- Wij maken met de corporaties nadere afspraken over het invoeren van een PIN-verklaring. PIN staat voor 'Project Instroom Nieuwe inwoners'. Deze werkwijze bestaat uit het voeren van een persoonlijk gesprek met de persoon die van plan is naar de gemeente Almelo te verhuizen; zonder PIN-verklaring is er geen inschrijving als woningzoekende bij Woonburo Almelo mogelijk. Het doel is dat toekomstige inwoners weten wat de gemeente Almelo van hen verwacht als een uitkering aangevraagd wordt.

- We zien in de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten een opgave die we samen met de regiogemeenten en de Provincie moeten invullen en afstemmen. Kansen hiervoor zijn er in de transformatie van leegstaande kantoren/zorgvastgoed of door nieuwbouw. We streven naar structureel woningaanbod. Nu leidt de aanwezige (kwalitatieve) schaarste vaak tot kamergewijze verhuur van reguliere woningen aan arbeidsmigranten. Dit vinden we een ongewenste ontwikkeling vanwege de verdringing van regulier woningzoekenden als gevolg hiervan. Dit naast mogelijke knelpunten op het vlak van (brand)veiligheid, parkeerdruk en woonoverlast als gevolg van verschillende leefritmes.
- Een groot deel van de arbeidsmigranten keert binnen drie jaar terug naar het land van herkomst. Huisvesting van arbeidsmigranten binnen de reguliere woningbouw is uitgesloten als het om kortdurend verblijf gaat. Zij zijn dus vaak aangewezen op zogenaamde short- en midstay-voorzieningen (shortstay is maximaal één jaar, midstay is maximaal drie jaar). We streven naar voldoende aanbod van voldoende short- en midstay woonconcepten van goede kwaliteit. Wat betreft de kwaliteit is de norm voor goede huisvesting van de Stichting Normering Flexwonen (SNF) leidend. Hiernaast stellen we een aantal extra eisen, die inmiddels zijn vastgelegd in beleidsregels.
- Wij kiezen ervoor om de huisvesting voor arbeidsmigranten te concentreren. Dit biedt meer mogelijkheden om goede woon- en leefomstandigheden voor hen te waarborgen. Zoals ruimte voor ontspanning en verblijf, een buitenruimte en een beheerder.
- We reguleren kamerverhuur en handhaven hierop.
- Het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) wijst vergunninghouders aan ons toe, waarna wij hen een passende woonruimte moeten aanbieden. Hierin werken wij samen met de woningcorporaties. Zij stellen woningen voor de vergunninghouders beschikbaar. De vergunninghouders reageren hier niet zelf op maar krijgen een woning toegewezen.
- Op het gebied van woonwagens is het speerpunt van het beleid: het faciliteren van de natuurlijke aanwas van de huidige bewoners van woonwagenlocaties in Almelo. Op basis hiervan wordt een separaat woonwagenbeleid opgesteld.
- Inwoners die uitstromen uit MO/ BW hebben over het algemeen behoefte aan goedkope (sociale) huurwoningen. We constateerden al eerder dat geschikte woningen voor deze doelgroepen vaak bij elkaar staan, en vaak in wijken met sociaaleconomische problematiek. Dat vraagt om een tijdige analyse van de draaglast van wijken en buurten, en de bereidheid om ook buiten de geijkte wijken - en elders in de regio - op zoek te gaan naar geschikte woonruimte voor deze groepen woningzoekenden.
- We willen de eerste diagnose van noodzakelijke hulp verbeteren en daarmee voorkomen dat overlastsituaties escaleren. Dit vraagt om betere samenwerking tussen alle betrokken partijen, zoals de politie, GGZ, verslavingszorg, woningcorporaties en de gemeentelijke wijkteams. We willen gegarandeerd goede zorg en ondersteuning bieden waar nodig.

- Met de integrale ketenaanpak zetten we voor zowel MO als BW in, op het beperken van de instroom door intensieve begeleiding. Bovendien houden we het verblijf zo kort mogelijk, zodat inwoners gemakkelijker kunnen terugkeren naar zelfstandig wonen (met begeleiding). We trekken hierin nauw op met de woningcorporaties en de regiogemeenten.
- Samen met de woningcorporaties en zorgpartijen gaan we op zoek naar woonoplossingen voor de zelfstandige huisvesting van tienermoeders en 18 tot 23-jarigen die onder Jeugdzorg vallen. We denken aan het creëren van een flexibele schil in de woningvoorraad, waar deze groep tijdelijk kan wonen, in afwachting van een meer permanente plek.

6 | TOEKOMSTBESTENDIGE EN DUURZAME WONINGVOORRAAD

Alleen een omgeving waar toekomst in zit, is een prettige omgeving voor vandaag. Zaken als duurzaam ruimtegebruik, energieneutraal verwarmen en klimaatbestendig bouwen klinken al snel als lange-termijndoelen, maar hebben in feite invloed op ons dagelijks leven. Onze duurzame ambities zijn groot en het zijn er veel. Niet alleen op het gebied van energie, maar ook op allerlei andere vlakken, zoals een fijne woonomgeving en levensloopbestendige woning. Waar mogelijk pakken we het verduurzamen van onze woningvoorraad dan ook integraal aan.

Zoals bij het Nieuwstraatkwartier, waarvoor het college in september 2016 besloot tot een langdurige, programmatische aanpak. Hiermee wordt de wijk sociaal, technisch, ruimtelijk en energetisch verduurzaamd. We trekken hierin samen op met bewoners, ondernemers, Beter Wonen, St. Joseph, Cogas en Waterschap Vechtstromen.

1. Zorgen dat (oudere) inwoners een fijne woonomgeving krijgen/behouden, in nabijheid van anderen en met voorzieningen binnen bereik.

Veel mensen die zorg en/of ondersteuning nodig hebben, willen wel graag zelfstandig én betaalbaar wonen. Het liefst in een prettige buurt met basisvoorzieningen en een sociaal netwerk om zich heen. Ze willen mee kunnen doen in de samenleving. Vaak is met wat hulp en (digitale) technologie veel mogelijk. Wij streven ernaar dat iedereen zo lang mogelijk en veilig in de eigen wijk/buurt kan blijven, onder meer door de 'blijverslening' te introduceren, de leefbaarheid te versterken en te zorgen dat de juiste voorzieningen bereikbaar zijn. Daarnaast geloven we in de verantwoordelijkheid van onze inwoners, in hun zelfredzaamheid én in hun vermogen om anderen behulpzaam te zijn.

We gaan er dan ook vanuit dat mensen waar mogelijk zelf aanpassingen aan hun woning doen, en waar nodig ondersteuning zoeken. Dit hebben we vastgelegd in de beleidsregels Maatschappelijke ondersteuning Almelo 2019. Desondanks is het soms noodzakelijk om te verhuizen naar een woning die beter past bij de woonbehoefte. In 2016 deed het Sociaal en Cultureel Planbureau (SCP) onderzoek naar factoren die langer zelfstandig wonen negatief beïnvloeden. Het aantal geschikte, betaalbare woningen kwam als knelpunt naar voren (waaronder woonvormen waar zorg of ondersteuning/diensten worden geboden). Ook de doorstroming van senioren naar een andere (meer geschikte) woning, verdient onze aandacht. Met het verbeteren van die doorstroming kunnen we:

- ongelukken voorkomen, doorstroming naar een andere, meer geschikte woning kan een oplossing zijn. Dit willen we stimuleren. Dit heeft ook een positief effect op de zorgkosten voor senioren. Een stijging van het aantal spoedopnames en kortdurende verblijf wordt zo voorkomen.
- de zelfredzaamheid van oudere inwoners op peil houden, want een grotere woning (en tuin) zijn steeds lastiger zelf te onderhouden.
- gewilde eengezinswoningen beschikbaar maken voor (jonge) gezinnen, waardoor we de woningvoorraad beter benutten.
- goedkope scheefheid terugdringen (mensen met een te hoog inkomen voor de woonlasten van de woning) (zie ook bijlage 1, pagina 61). Al past hierbij de kanttekening dat het percentage scheefwoners in Almelo beperkt is, en een zekere mate van scheefheid ook bijdraagt aan onze wens om gedifferentieerde wijken te bereiken.
- dure scheefheid terugdringen (mensen met een te laag inkomen voor hun woning) (zie bijlage 1, pagina 61). Dit is een zorgelijke ontwikkeling en we willen met de woningcorporaties verkennen wat we voor deze groep kunnen doen.

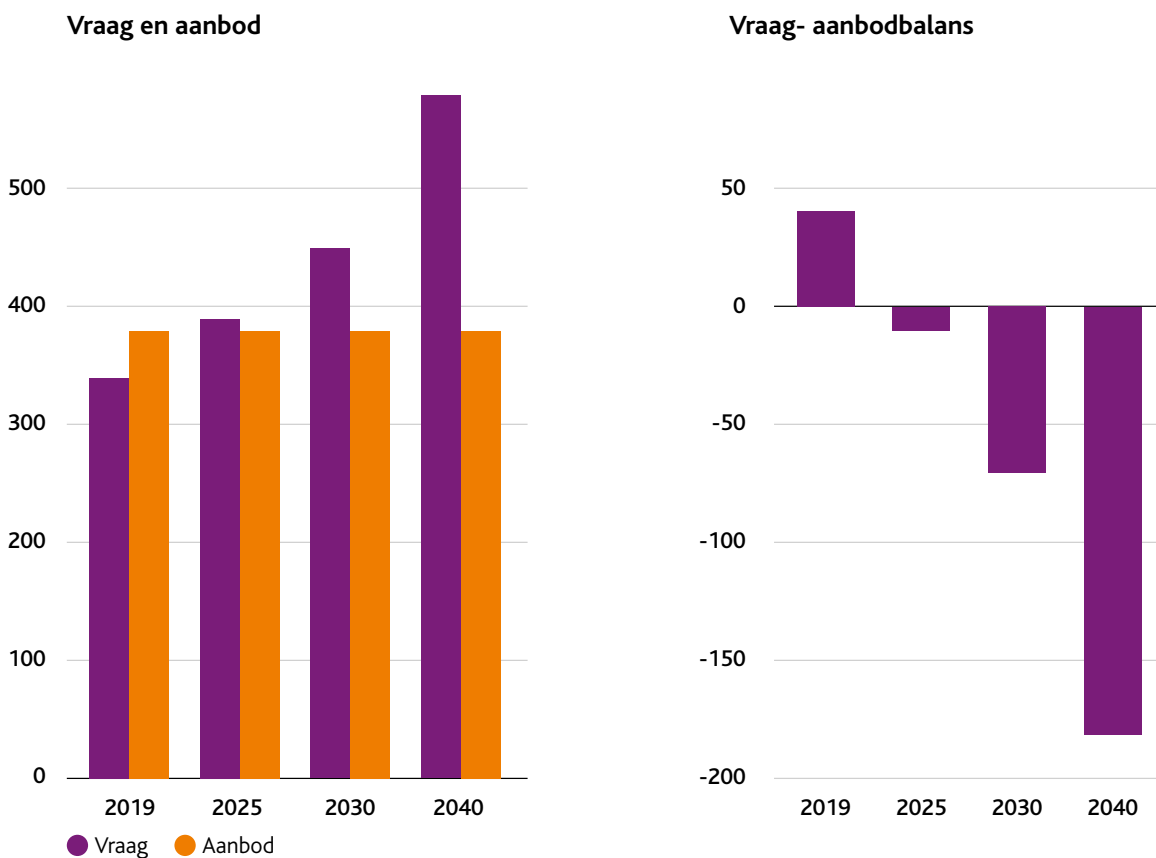
Uitvoering

- Om woningeigenaren te ondersteunen in hun verantwoordelijkheid om tijdig aanpassingen te doen in hun woning, introduceren wij in 2020 de blijverslening. Met deze lening kunnen woningeigenaren gewenste aanpassingen in de woning aanbrengen, zodat zij er langer kunnen blijven wonen; denk aan deuropeningen verbreden, drempels wegnemen, een badkamer en/ of slaapvertrek op de begane grond realiseren, et cetera.
- De vraag naar geschikte, aangepaste of aan te passen woningen neemt toe. De voorraad geschikte woningen moet in Almelo met circa 320 woningen worden uitgebreid. Dit kunnen we realiseren door nieuwbouw en (deels) door uit de bestaande woningvoorraad aan te passen (zie figuur 3).

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

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

- Met de vergrijzing neemt ook het aantal mensen met dementie toe. In de periode tot 2030 is zelfs sprake van een verdubbeling van het aantal inwoners met dementie. De vraag naar geschikte woningen voor inwoners met dementie stijgt navenant, van circa 330 plekken in 2019 naar circa 450 in 2030 en bijna 600 in 2040. Het gaat dan om geclusterde woonvormen waar 24-uurs psycho-geriatrische zorg beschikbaar is. Hier moet genoeg capaciteit voor zijn, zodat inwoners met dementie niet onverantwoord (lang) thuis blijven wonen en een grote druk leggen op mantelzorgers. Waar er nu nog voldoende plekken zijn, is dit al snel niet meer het geval (zie figuur 4). We realiseren de benodigde plekken bij voorkeur gespreid over de gemeente.



Figuur 4: Vraag en aanbod geclusterde woonvormen met 24-uurs psycho-geriatrische zorg - 2019-2040 (Bron: Companen i.o.v. Provincie Overijssel, Monitor Wonen - Zorg)

- We willen de doorstroming stimuleren door de diversiteit van het woningaanbod te vergroten. Doorstroming is immers sterk afhankelijk van passende alternatieven. We houden in de gaten dat andere doelgroepen hier vervolgens niet de dupe van worden.
- Daarnaast willen we samen met de woningcorporaties en ontwikkelende partijen verkennen hoe we de doelgroep doorstromers op weg kunnen helpen. Dit begint met een nadere analyse van de belemmeringen die een verhuizing wellicht in de weg staan. Denk hierbij ook aan zaken als onbekendheid met het zoeken naar een woning via de woonruimteverdeelsystemen van de corporaties en online op de particuliere markt, of opzien tegen het gedoe dat een verhuizing met zich meebrengt. De vervolgstap is dat we samen kijken wat we kunnen doen om deze belemmeringen weg te nemen. Hierbij denken we bijvoorbeeld aan de inzet van een woonadviseur.
- We faciliteren en stimuleren (nieuwe) woonvormen, die tussen zelfstandig thuis en verpleeghuis in zitten. Woonvormen die uitnodigen tot ontmoeting, zoals 'kruis-knarrenhofjes' en generatiecomplexen, waarbij de jonge generatie goedkoper kan wonen door een tegenprestatie te leveren in de vorm van ondersteuning/mantelzorg. Deze woonvormen worden bij voorkeur gerealiseerd in gebieden waar al een goed voorzieningenniveau aanwezig is (of via openbaar vervoer goed bereikbaar is) en/of in wijken waar de vergrijzing het hoogst is/snelst komt. We vragen de woningcorporaties en ontwikkelaars hieraan bij te dragen.
- We rollen een communicatiecampagne uit om alle mogelijkheden rondom doorstroming breed onder de aandacht te brengen.
- We verbeteren de kwaliteit van de leefomgeving (verzorgd, schoon, heel en veilig), in de vorm van een wijkgerichte aanpak, afgestemd op de behoefte van de inwoners. De focus ligt op het behouden van de 'groene longen' van onze gemeente, het vergroenen van de binnenstad en de woonwijken, en het tegengaan van verrommeling en versnippering. We dagen hierbij de bewoners, woningcorporaties, VvE's, (ondernemers) verenigingen en andere partners uit, om er samen met ons iets moois van te maken. We ondersteunen initiatieven waar mogelijk.
- We stimuleren wijkinitiatieven - waaronder de opzet van buurtpreventieteams - om buurten veiliger te maken, samen met woningcorporaties, ondernemers, politie en brandweer.
- We houden toezicht op de naleving van bouw-, milieu- en bestemmingsplanregels.
- We versterken het gemeentelijk toezicht en de handhaving in wijken en buurten; snel handelen, samen met de politie.

2. Bestaande en nieuwe woningen levensloopgeschikt maken.

Onze (oudere, gehandicapte of psychisch kwetsbare) inwoners worden niet (snel) meer opgevangen in intramurale zorgvoorzieningen. Maar deze mensen hebben wel een woning nodig die past bij hun mogelijkheden en beperkingen. Daarom zetten wij in op het levensloopgeschikt bouwen en maken van woningen, samen met de woningeigenaren, woningcorporaties, markt- en zorgpartijen. Zodat inwoners langer zelfstandig en veilig (thuis) kunnen wonen, en onze woningvoorraad geschikt is voor verschillende doelgroepen.

Uitvoering

- We streven ernaar dat alle niet-grondgebonden nieuwbouw, levensloopgeschikt is. Een levensloopgeschikte woning sluit aan bij iedere levensfase van een bewoner. Deze woningen voldoen dus niet alleen aan de woonwensen van de doelgroep (55+), maar ook aan die van andere generaties. Daarmee zorgen we voor voldoende geschikte (niet-grondgebonden) woningen voor alle doelgroepen. Bovendien voorkomen we dat bewoners (op termijn) een beroep doen op de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) voor het levensloopgeschikt maken van hun woning.
- Levensloopgeschikt wonen gaat ook over de woonomgeving. We stimuleren buurtinitiatieven die de leefbaarheid en samenredzaamheid vergroten in de wijken van Almelo en in de dorpen Aadorp en Bornerbroek. Ook kijken we steeds of de directe omgeving van wooncomplexen fysiek toegankelijk en veilig is voor de (oudere) doelgroep. Zo nodig passen we deze openbare ruimte hierop aan. Praktische oplossingen - zoals voldoende veilige stalling- en oplaadplaatsen voor scootmobiel - vinden we samen met eigenaren en woningcorporaties.

3. Een betaalbare en duurzame energievoorziening bereikbaar maken voor iedereen en bestaande woningen voor 2050 aardgasvrij maken.

In het nationale Klimaatakkoord is afgesproken dat we in de gebouwde omgeving geen aardgas meer gaan gebruiken voor verwarming, warm tapwater en koken. Daarom moeten we op zoek naar warmte-alternatieven. Onze nieuwbouw realiseren we uiteraard meteen aardgasvrij en toekomstbestendig. Hierbij volgen we de geldende landelijke normen. Als gemeente hebben we al onze klimaatplannen en doelen van vastgelegd in het programma Duurzaamheid.

Uitvoering

- In onze Warmtevisie staan de uitgangspunten voor de warmtetransitie, inclusief de volgorde waarin we gebieden aardgasvrij willen maken. De bijbehorende werkzaamheden - door onder andere de netbeheerder, eigenaren, woningcorporaties en onszelf - pakken we gezamenlijk op. Zo geven we de buurt gelijktijdig een kwaliteitsimpuls op het gebied van duurzaamheid én leefbaarheid.
- Onze nieuwbouw realiseren we duurzaam en aardgasvrij. Hierbij volgen we de geldende landelijke normen, maar moedigen we iedereen aan om vooral een stapje méér te doen. Bij nieuwbouw vragen we de ontwikkelende partijen aandacht te besteden aan de klimaatbestendigheid van hun bouwplan.
- In de warmtevisie hebben we vastgelegd dat alle bestaande woningen aardgasvrij worden, uiterlijk in 2050. Het uitgangspunt is een betaalbare, betrouwbare en duurzame energievoorziening voor iedereen. We zetten hier vóór 2030 de eerste stappen voor, door middel van wijkuitvoeringsplannen. Samen met professionals en inwoners kijken we per wijk wat de meest haalbare en betaalbare alternatieven zijn. Dat kan een warmtenet zijn, of elektrische verwarming, of in de toekomst misschien wel waterstof.
- We willen dus vooral inzetten op de verduurzaming van woningen die er in 2050 nog staan; alleen dan zijn de hoge kosten voor verduurzaming te verantwoorden. In het kader van de herstructureringsopgave en aankomende krimp, moeten we hierbij steeds afwegen of het eindresultaat in de toekomst kan concurreren met het overige aanbod. Hier stemmen we de verduurzamingsinvesteringen op af, samen met de vastgoedeigenaren. Voor woningen met een kortere verwachte levensduur, vragen we de eigenaren wel beperkt te investeren met het oog op het wooncomfort en de woonlasten van de bewoners.
- We vragen de woningcorporaties te beginnen met het verduurzamen van de goedkope sociale huurwoningvoorraad, zodat deze huurders hiervan profiteren. Eventuele kosten of huurverhogingen moeten gecompenseerd worden door lagere energielasten.
- We vragen de corporaties verdere versnippering van hun bezit te voorkomen, door geen individuele woningen te verkopen in woningblokken die nog helemaal in hun bezit zijn. Dit vergemakkelijkt in de toekomst de verduurzaming van deze woningen.
- Mensen met een koopwoning kunnen met vragen over het verduurzamen van hun woning terecht bij het energieloket. Hier krijgen ze advies over duurzame maatregelen en de landelijke regelingen die in het leven zijn geroepen voor de financiering. In afwachting van de overstap naar een duurzame warmtebron vragen we woningeigenaren te investeren in de verduurzaming van hun woning. Hierbij is het zaak spijtinvesteringen te voorkomen; investeringen die teniet gedaan moeten worden, doordat ze niet samengaan met de duurzame warmtebron die wordt gekozen/haalbaar is in een bepaald gebied. Investeren in isolatie en zonnepanelen is altijd zinvol. Ook kleinere aanpassingen zorgen al voor energiebesparing, zoals Ledverlichting en tochtstrippen.

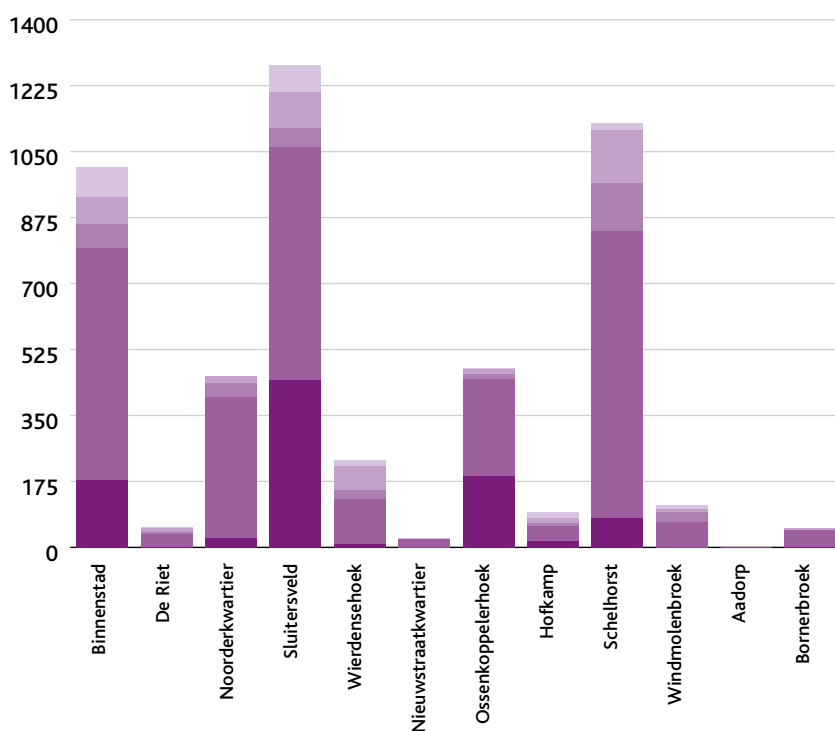
7 | SAMENWERKING

De ambities in deze Woonvisie bereiken we alleen door samen te werken. Met woningcorporaties en huurdersorganisaties, eigenaar-bewoners, vastgoedeigenaren en ontwikkelende partijen, de provincie en buurgemeenten en bovenal: met al onze inwoners.

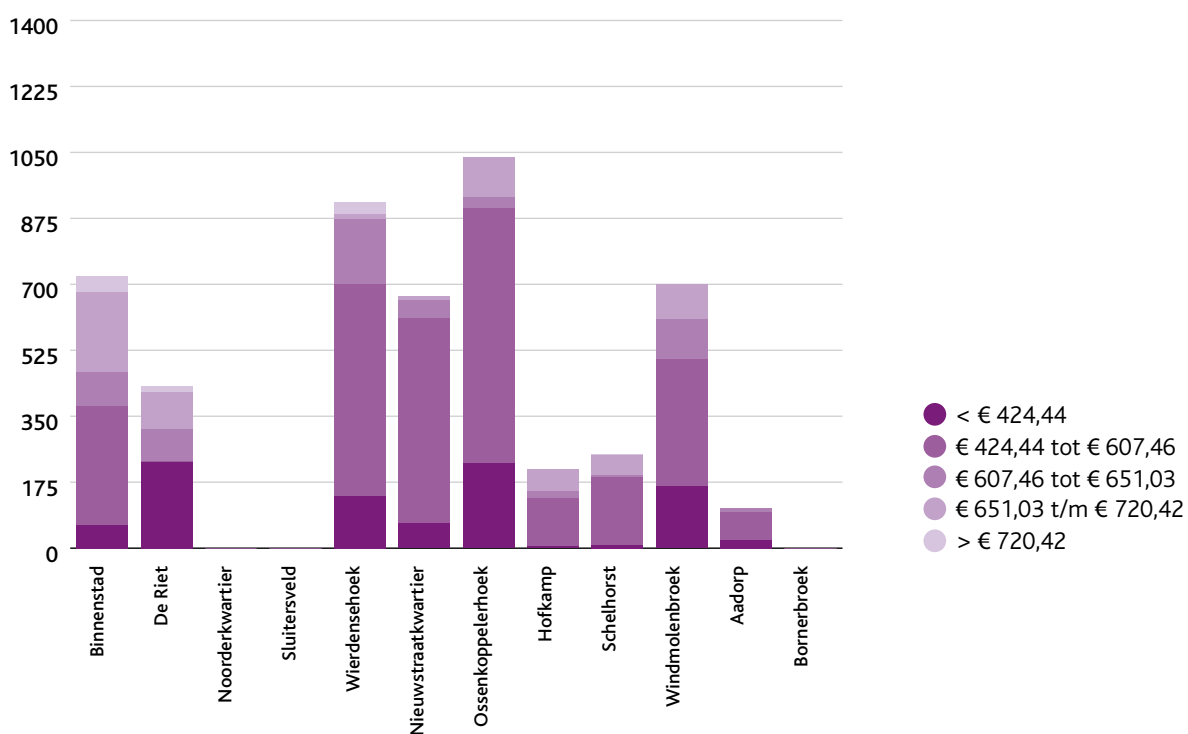
Woningcorporaties en huurdersorganisaties

We nodigen de Almelose woningcorporaties Beter Wonen en Sint Joseph uit om een bod te doen op deze Woonvisie, met als doel het maken van concrete prestatieafspraken - samen met het Huurdersplatform Beter Wonen Almelo (SHBW) en de Huurders AdviesRaad Sint Joseph (HAR), conform de Woningwet 2015.

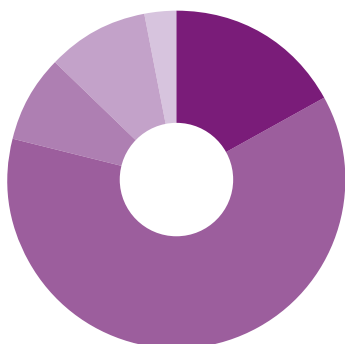
Woningvoorraad Sint Joseph



Woningvoorraad Beter Wonen



Totale verdeling woningvoorraad



- < € 424,44
- € 424,44 tot € 607,46
- € 607,46 tot € 651,03
- € 651,03 t/m € 720,42
- > € 720,42

Het uitgangspunt van de gemeente is een goede samenwerking met sterke, financieel gezonde en actieve woningcorporaties, met een (sub)regionale blik. We spreken hierbij de wens uit om toe te werken naar één woningcorporatie voor heel Almelo. Alleen een sterke en financiële gezonde corporatie kan de grote opgave oppakken, die er ligt op het vlak van vernieuwing, verduurzaming en herstructurering.

Samen met corporaties en huurdersorganisaties werken we in 2020-2021 een nieuwe 'cyclus' uit voor het maken van prestatieafspraken. We willen een raamovereenkomst sluiten met een looptijd van vier of vijf jaar, aangevuld met een beperkte set jaarlijkse afspraken waarmee we de raamovereenkomst verder uitwerken en/of de prestatieafspraken kunnen bijstellen.

We vragen de corporaties een maximale bijdrage aan deze Woonvisie te leveren, uiteraard passend binnen het werkkterrein van de woningcorporaties, zoals afgebakend door de Woningwet 2015 en binnen de financiële mogelijkheden. Wanneer de (financiële) mogelijkheden van de corporaties veranderen, zoeken we in overleg naar passende oplossingen. Bij het maken en beoordelen van prestatieafspraken gebruiken we de informatie die de corporaties beschikbaar stellen. Denk aan de jaarrekeningen, jaarverslagen en volkshuisvestingsverslagen van de corporaties, de biedingen (ook wel de activiteitenoverzichten van de corporaties), de aanbod-, verhuur- en voorraadrapportage van gemeente en corporaties, en gegevens over de financiële positie van de corporaties. Dit laatste mede verstrekt door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en/of de financieel toezichthouder.

Het maken van prestatieafspraken is een proces van intensieve samenwerking. Hierbij geldt dat de partijen in beginsel aan dezelfde doelen werken. Wederkerigheid in onze relatie is dan ook logisch, we vragen in deze Woonvisie het nodige van de corporaties en de huurdersorganisaties, maar zij mogen ook iets terug verlangen.

Eigenaar-bewoners, zorgpartijen, vastgoedeigenaren en ontwikkelende partijen

In 2018 staan er in Almelo bijna 33.000 woningen. Hiervan is 55% een koopwoning en van de ca. 15.000 huurwoningen is 25% in het bezit van particuliere verhuurders. Ook zorgpartijen zijn vastgoedeigenaar en/of huurder.

Om onze ambities waar te maken, kunnen we dus niet zonder de eigenaar-bewoners, zorgpartijen, vastgoedeigenaren en ontwikkelende partijen. We willen hen nauw betrekken bij de keuzes die we de komende jaren maken op woongebied.

Provincie en buurgemeenten

Op woongebied zijn we in de regio en provincie een serieuze samenwerkingspartner. In 2020 wordt er in regionaal verband gewerkt aan het opstellen van woonagenda's, gefaciliteerd door de Provincie. Daarna richt de provinciale sturing zich op een volledige uitvoering van deze woonagenda's. Onze Omgevingsvisie en deze Woonvisie vormen de Almelose input hiervoor. Zoals het er nu naar uitziet, laat de Provincie Overijssel de focus op het maken van woningbouwafspraken (contingenten voor de productie van woningen) los, met de introductie van de woonagenda's. Zij stimuleert wel nadrukkelijk het maken van onderlinge afspraken tussen gemeenten om aan de slag te gaan met de regionale opgaven op woongebied en eventuele concurrentie te voorkomen. Almelo onderschrijft dit vertrekpunt.


De inhoud van deze Woonvisie brengen we in bij het opstellen van de regionale woonagenda's. We doen dan ook een beroep op onze buurgemeenten (om meer dan nu) bij te dragen aan de huisvesting van de doelgroep voor sociale huurwoningen en de spreiding van kwetsbare doelgroepen over de regio.

8 | UITVOERINGS- PROGRAMMA







Punten waar  bij staat zijn onderdeel van de prestatieafspraken met de corporaties.

Flexibel:




<ul style="list-style-type: none"> Monitoring ontwikkelingen op de woningmarkt. 	Jaarlijks
 Inventarisatie en planvorming toekomstbestendigheid woningvoorraad (gekoppeld aan visie op stadsontwikkeling).	2021
<ul style="list-style-type: none"> Opstellen woningbouwprogramma. Prioriteit geven we aan: <ol style="list-style-type: none"> 1) Bouwplannen in de realisatie- of haalbaarheidsfase; 2) Binnenstad; 3) Nieuwstraatkwartier; 4) Herstructureringswijken. 	2020-2021
<ul style="list-style-type: none"> Monitoring woningbouwprogramma. Flexibiliteit in planvorming (bestemmingsplannen/overeenkomsten met initiatiefnemers). 	Jaarlijks continu

Evenwichtig en gevarieerd:

 <ul style="list-style-type: none"> Werken aan veerkrachtige wijken: <ul style="list-style-type: none"> - verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving; - inzet op veiliger buurten; - toezicht op de naleving van bouw-, milieu- en bestemmingsplanregels; - versterking van gemeentelijk toezicht en handhaving; - regulering van en handhaving op kamerverhuur; - preventie en aanpak van overlastsituaties; - kwaliteitsverbetering en differentiatie van de woningvoorraad; - sturing op woningtoewijzing. 	Continu via Wijksturing en samen partners
<ul style="list-style-type: none"> Visie op de stadsontwikkeling uitwerken waarin we de ontwikkelstrategie (incl. herstructurering en vernieuwing) voor de wijken en dorpen beschrijven. 	2020-2021

 • Inzet op snelle (her)ontwikkeling braakliggende terreinen in de wijken.	2020-2021
 • Lobby bij Rijksoverheid en provincie voor het verhogen van de investeringskracht van gemeente en woningcorporaties.	
• Werken aan structureel kwalitatief woningaanbod voor arbeidsmigranten (in regioverband).	continu
• Ruimte geven aan initiatieven in Aadorp en Bornerbroek.	continu
 • Wij maken met de corporaties nadere afspraken over het invoeren van een PIN-verklaring.	2020
 • Voldoen aan taakstelling huisvesting vergunninghouders.	halfjaarlijks
 • Werken aan de preventie en aanpak van schulden.	continu
Toekomstbestendig en duurzaam:	
• Introductie blijverslening.	2020
 • De vraag naar geschikte of aangepaste woningen opnemen in woningbouwprogramma.	2020-2021
• Inzet op levensloopgeschiktheid van alle nieuw te bouwen niet-grondgebonden woningen.	continu
 • Stimuleren van buurtinitiatieven die de leefbaarheid en samenredzaamheid in de wijken, Aadorp en Bornerbroek vergroten.	continu
• We hebben aandacht voor de fysieke toegankelijkheid en veiligheid van de openbare ruimte in directe omgeving van wooncomplexen voor de oudere doelgroep.	continu
• We zetten in op de uitbreiding van het aantal plekken in geclusterde woonvormen met 24-uurs psycho-geriatrische zorg.	continu
 • Stimuleren van doorstroming.	continu
 • Faciliteren en stimuleren van nieuwe woonvormen tussen zelfstandig thuis en verpleeghuis, zoals 'krasse-knarrenhofjes' en generatiecomplexen.	continu
 • Spreiding van de doelgroep voor Maatschappelijke Opvang (MO) en Beschermd Wonen (BW) passend bij de draaglast van wijken en buurten.	continu
 • Integrale ketenaanpak voor de doelgroep MO en BW.	continu
• Realiseren van voldoende woonoplossingen voor de zelfstandige huisvesting van tienermoeders en 18 tot 23-jarigen, die onder Jeugdzorg vallen.	continu
 • Inzet op duurzame en aardgasvrije nieuwbouw.	continu
 • Inzet op verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.	continu
• Advisering van particuliere woningeigenaren via het energieloket.	continu
 • Inzet op de klimaatbestendigheid van alle nieuwe bouwplannen.	continu

Algemeen:

 • Informatie omtrent (financiële) prestaties van de corporaties beoordelen.	jaarlijks
 • Raamovereenkomst (prestatieafspraken) sluiten met woningcorporaties met een looptijd van vier (of vijf) jaar.	2020
 • Jaarlijkse prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties sluiten.	jaarlijks
• Agenderen woonopgaven in de regio en provincie.	continu
• Opstellen woonagenda met de subregio.	2020-2021

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.

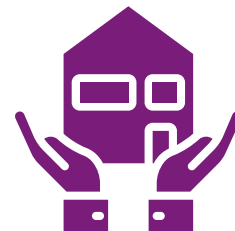
1. Huidige woningvoorraad

33.000
WONINGEN IN 2018

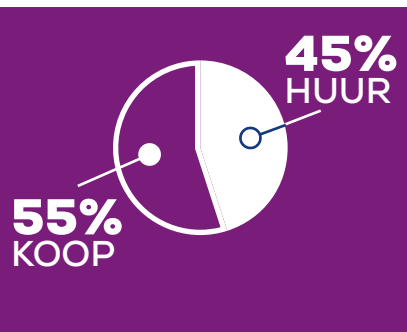


De in Almelo actieve corporaties bezitten in totaal zo'n

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

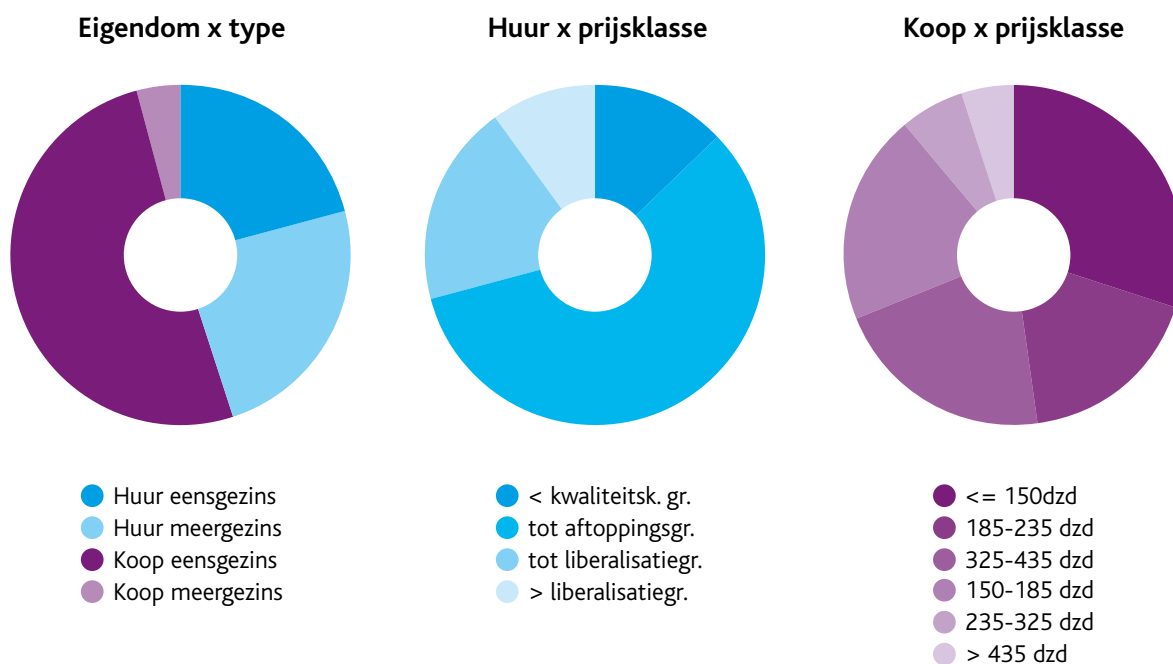
€ 185.000



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

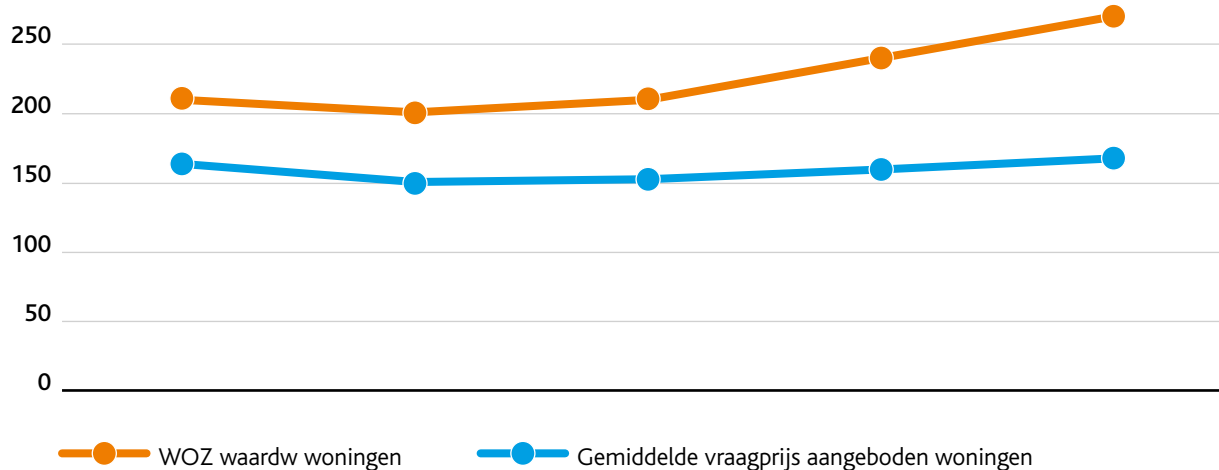
Koopsector

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).

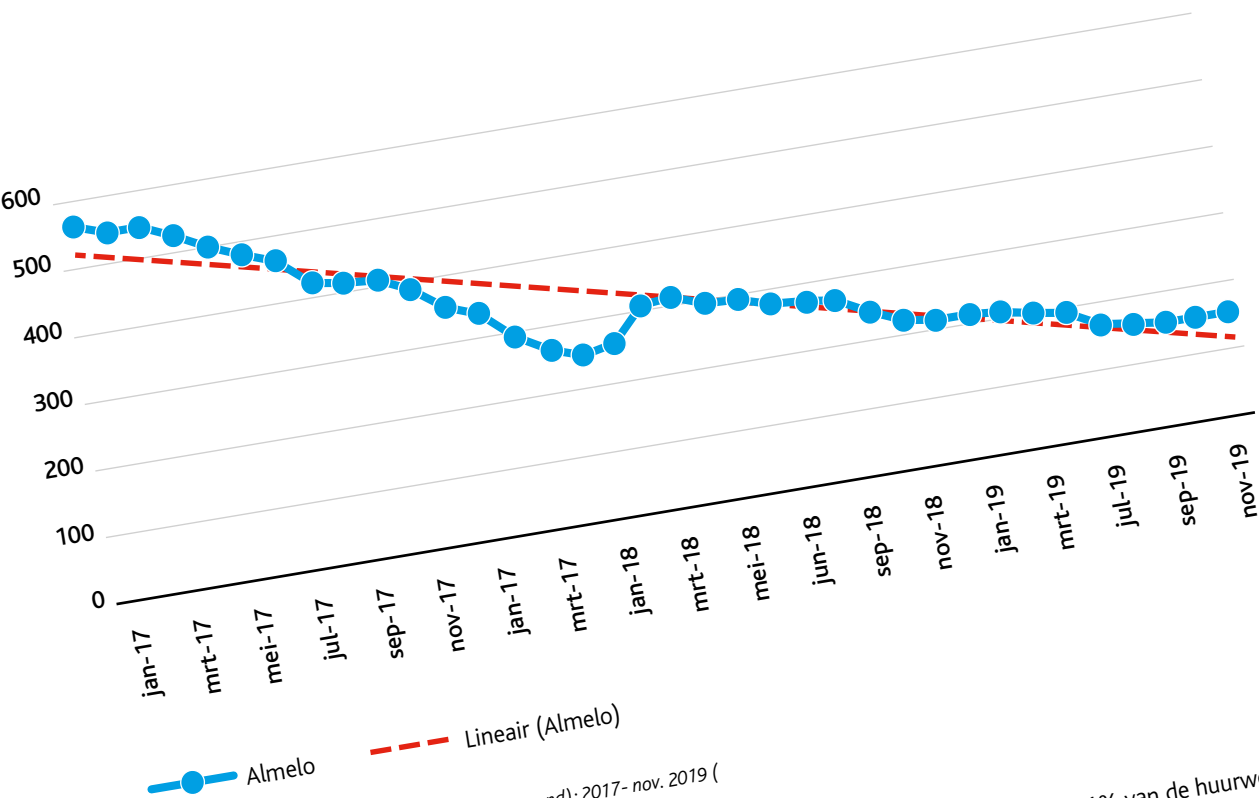


Figuur 1: Woningvoorraad naar eigendom, woningtype en prijsklasse, Almelo (2018)
Bron: Socrates 2019

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).

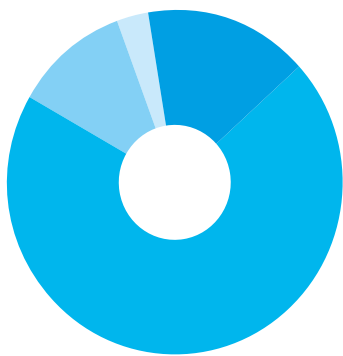


Figuur 3: Aangeboden koopwoningen (aantal en trend); 2017- nov. 2019 (

Huursector

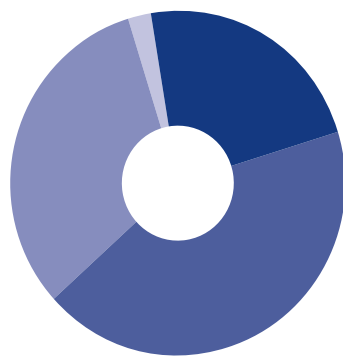
De huursector in Almelo is ongeveer gelijk verdeeld qua eengezins- en meergezinswoningen. 71% van de huurwoningen heeft een huurprijs beneden de hoge aftoppingsgrens (met een maximale huurprijs van € 651 per maand (prijsspeil 2019)). Huurwoningen tussen de aftoppingsgrens en liberalisatiegrens (met een 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 woningen



- < kwaliteitsk. gr.
- tot hoge 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.

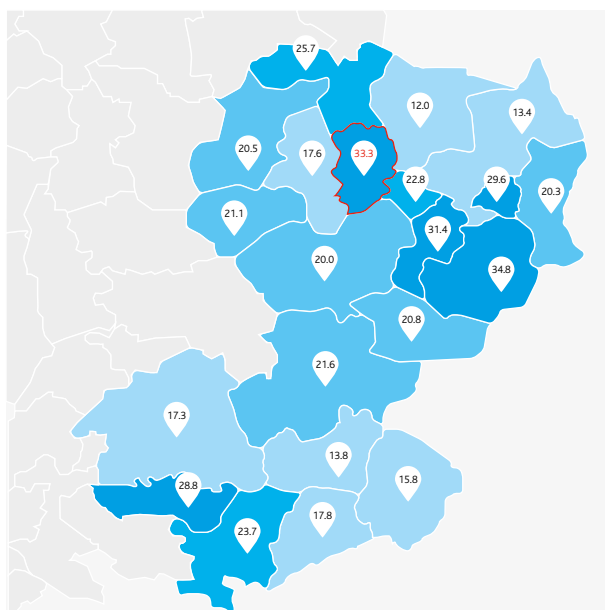
Van alle zelfstandige woningen heeft in 2019, circa 86% een huur onder de hoge aftoppingsgrens. Drie procent van het bezit van de woningcorporaties heeft een vrije sector huur.

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).

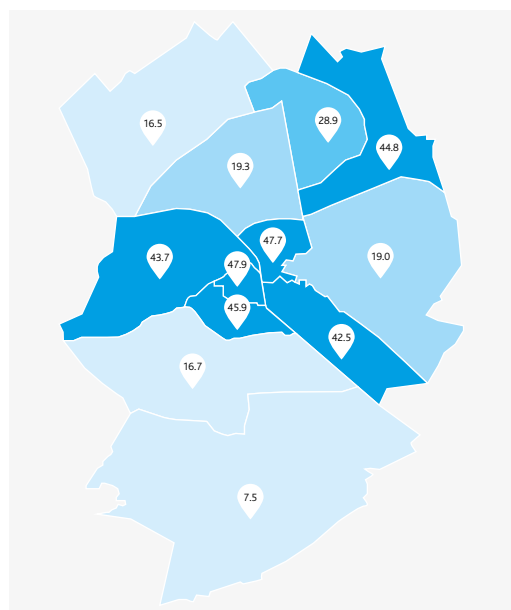
Almelo en de regio

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:

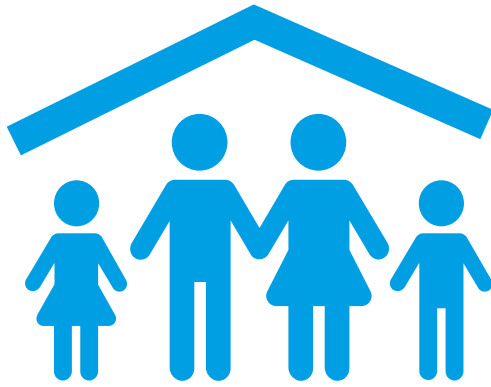
Almelo en omliggende gemeenten



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

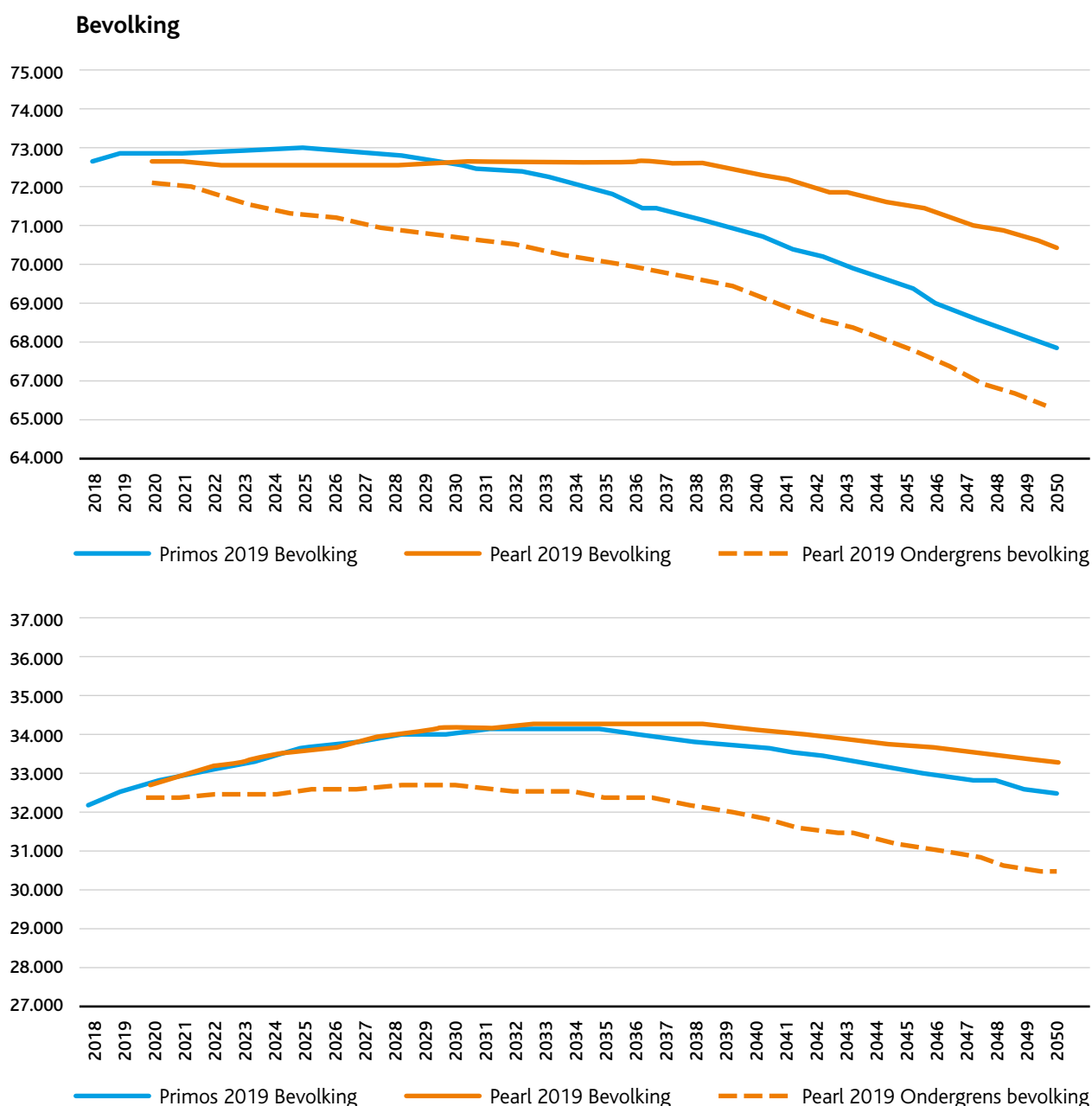
Vervolgens loopt het aantal huishoudens tot 2050 verder terug om rond dat jaar uit te komen rond het huidige niveau.

±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.

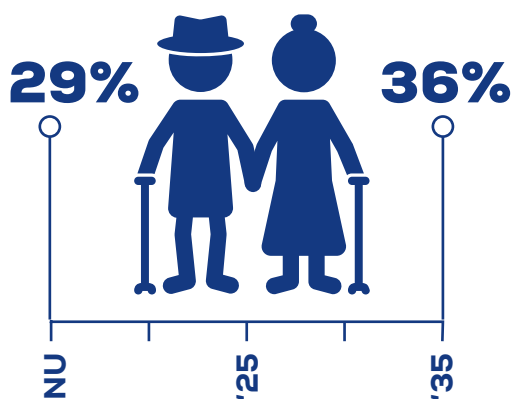
In 2030 wordt bijna de grens naar 34.000 huishoudens overschreden, waarna een kleine daling wordt verwacht tot 2035. Vervolgens loopt het aantal huishoudens tot 2050 verder terug, om uit te komen rond het huidige niveau. Zie figuur 5 hieronder:



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

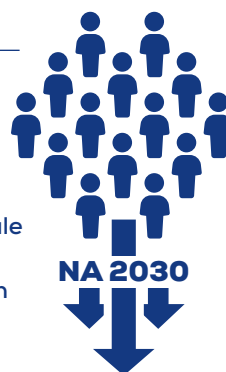
3. Ontwikkeling van huishoudens, doelgroepen en inkomen

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.

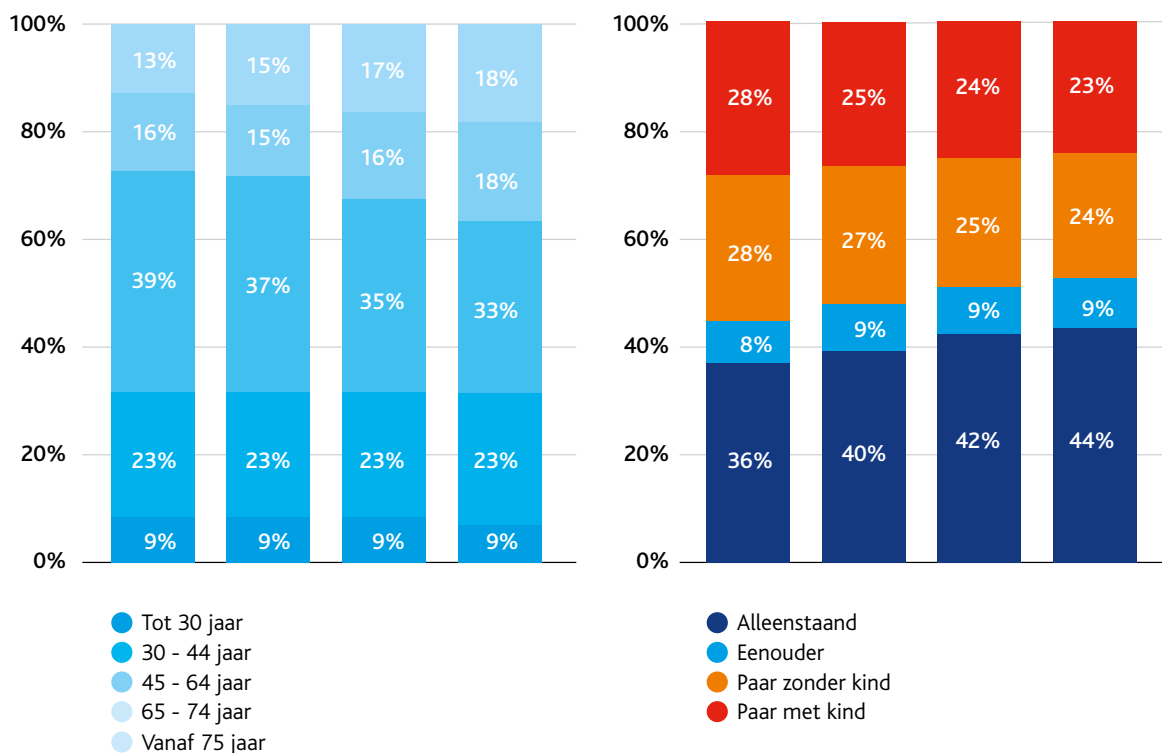


Het aantal huishoudens met een middeninkomen neemt in de periode tot 2035 toe.



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 nultredenwoningen 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.

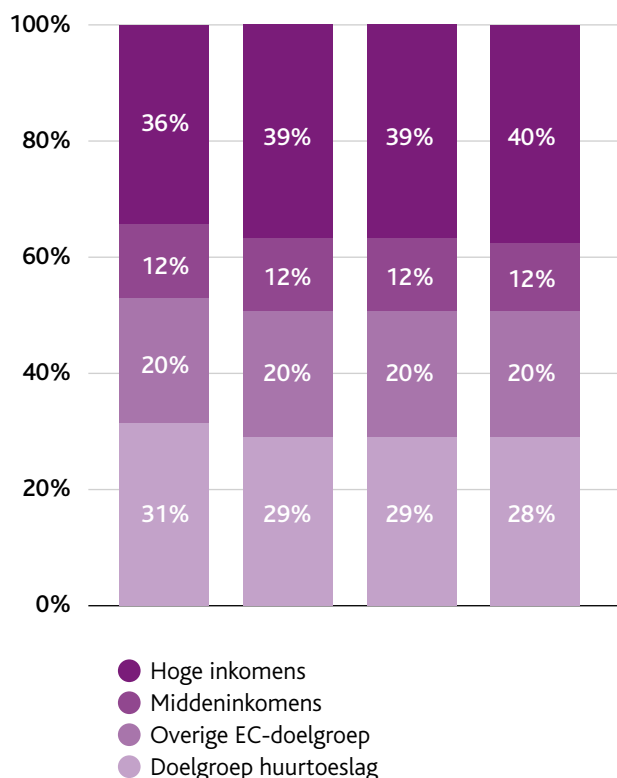
In 2018 telt Almelo zo'n 10.040 huishoudens die gegeven hun inkomen recht hebben op huurtoeslag voor een woning met een gereguleerde huurprijs (huur onder de € 737,14, prijspeil 2020). Daarnaast behoren nog eens 6.400 huishoudens tot de zogenaamde 'overige EC-doelgroep'. Dit zijn huishoudens die gegeven 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.

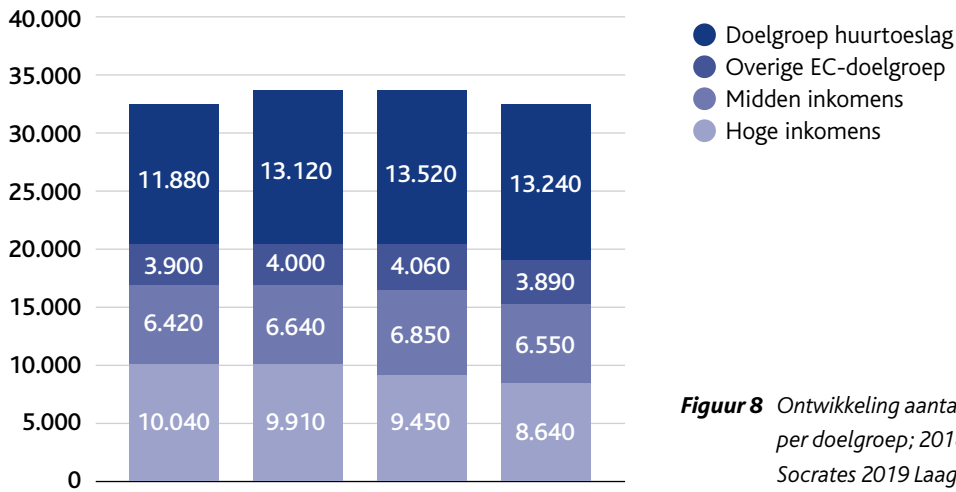
Het aantal huishoudens met een middeninkomen neemt in de periode tot 2035 naar verwachting toe met circa 170 huishoudens. De grootste groei wordt echter verwacht in de hoogste inkomensklassen. Op dit moment hebben bijna 12.000 huishoudens een hoog inkomen. Tussen 2018 en 2025 komen daar naar verwachting 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

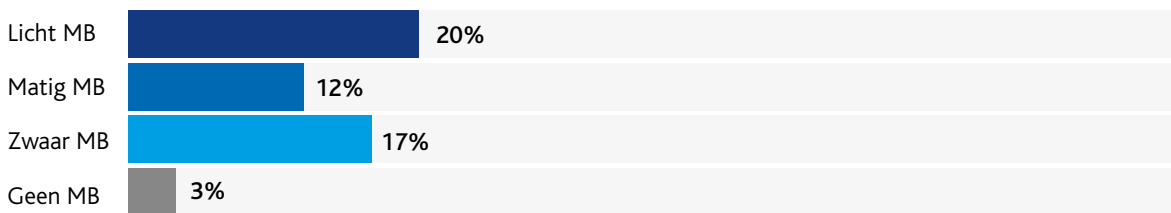


Figuur 7: Ontwikkeling aantal huishoudens per doelgroep in %; 2018-2045;
bron: Socrates 2019 Laag

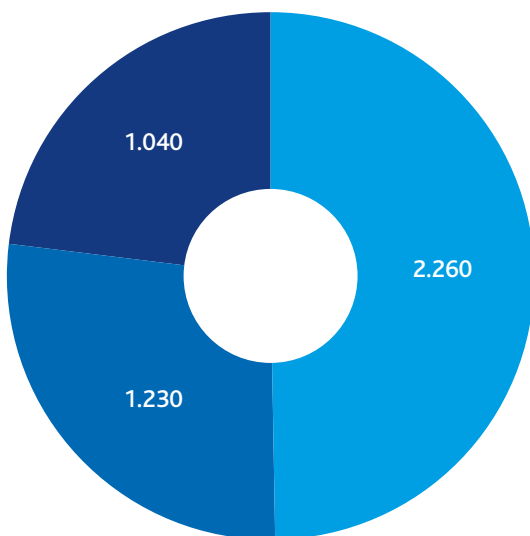


Figuur 8 Ontwikkeling aantal huishoudens per doelgroep; 2018-2045; bron: Socrates 2019 Laag

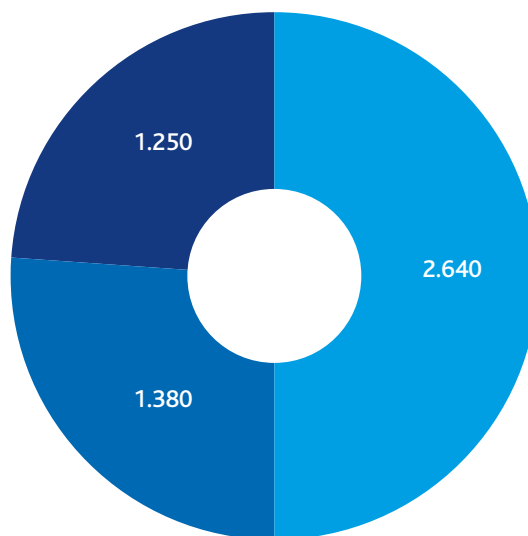
Groeipercentages 2017 - 2030



Huishoudens 2017



Huishoudens 2030



- Licht MB
- Matig MB
- Zwaar MB

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 linksonder).

	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	9.910	6.850	220	210	10
Middeninkomens	3.890	4.000	6.640	4.060	110	-10	70
Hoge inkomens	11.880	13.120	4.000	13.520	1.240	220	180
Totaal	32.230	33.660	13.120	33.870	1.430	320	-110

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

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.

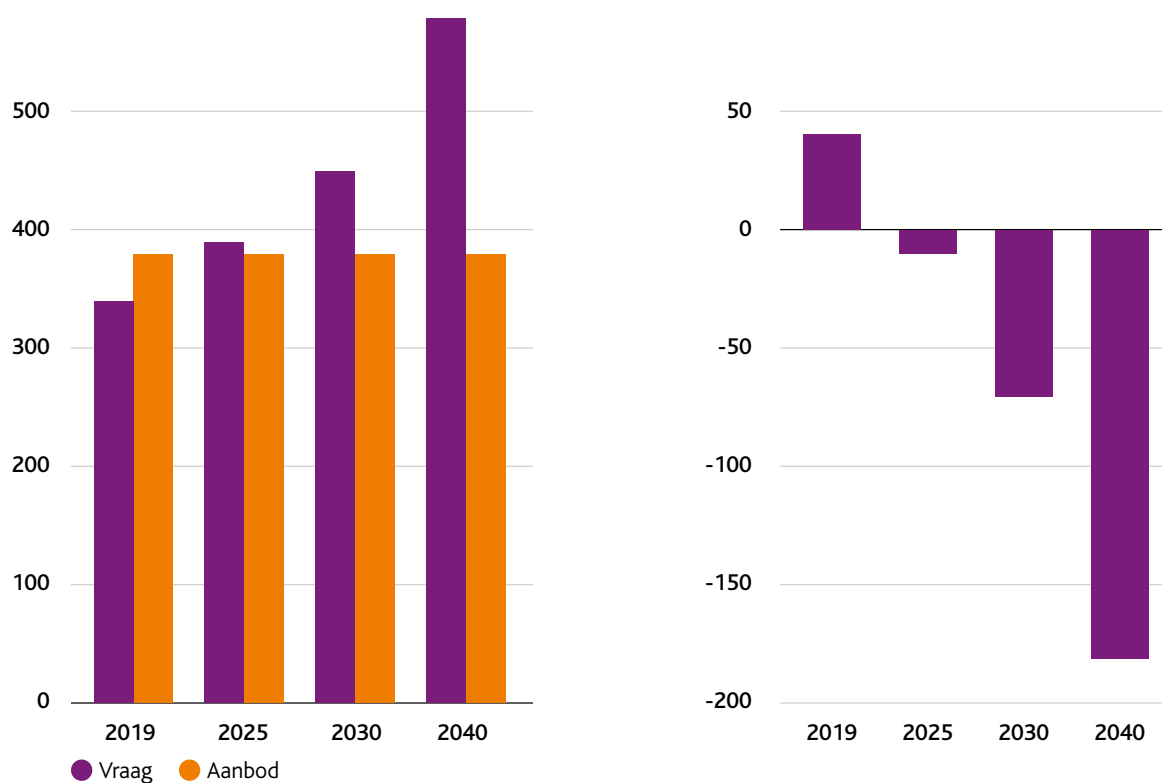
Huishoudens	Aantal woningen 2017 totaal	2017 hh65+	Aantal woningen 2030 totaal	2030 hh65+	Toename woningen Opgave 2017-2030 totaal	hh65+
Geclusterd	1.590	1.390	1.590	1.420	0	30
Aangepast	1.270	850	1.380	1.050	110	200
Nultreden	7.040	2.080	7.250	2.370	210	290
Totaal geschikte voorraad	9.900	4.320	10.220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

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-geriatrische zorg beschikbaar is.



Figuur 10: Vraag en aanbod geclusterde woonvormen met 24-uurs psycho-geriatrische 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.

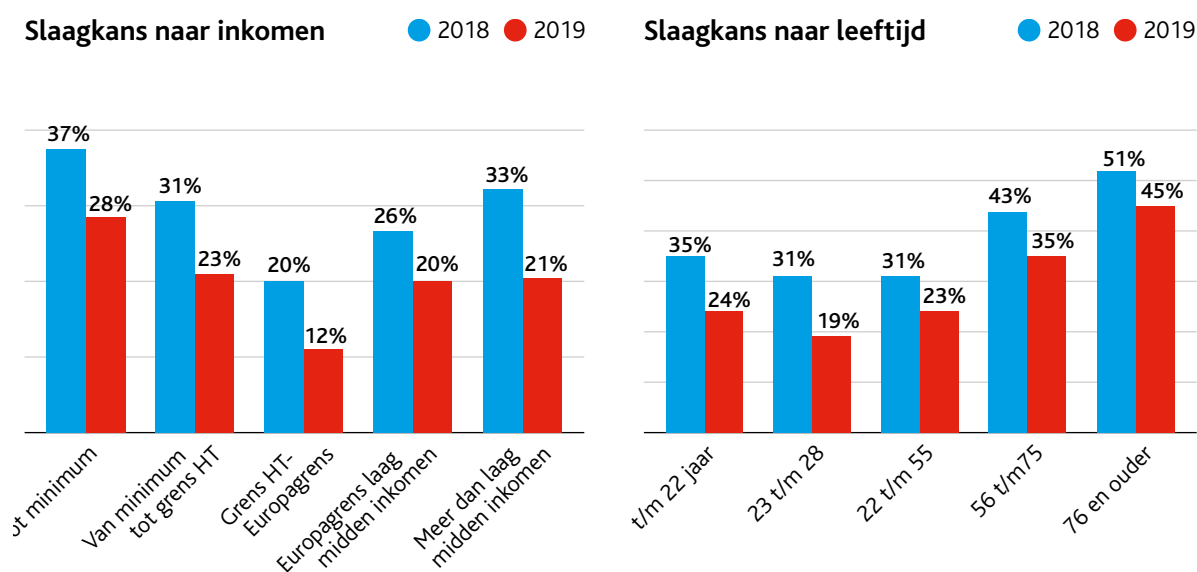
Verhuurde woningen, actief woningzoekenden en slaagkansen

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 verhuringen 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).

	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 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).

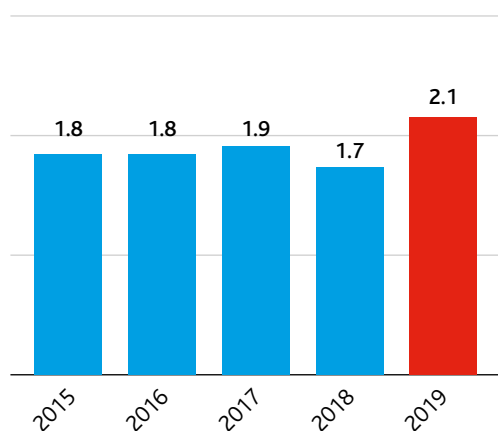
	Afkomstig uit Almelo				Afkomstig overig Twente			
	2018 N=	2018 %	2019 N=	2019 %	2018 N=	2018 %	2019 N=	2019 %
1. Tot minimum	483	54%	384	56%	60	45%	30	45%
2. Van minimum tot grens doelgroep (huurtoeslaggrens)	247	28%	185	27%	26	20%	17	26%
3. Grens doelgroep - Europagrens	108	12%	78	11%	15	11%	7	11%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

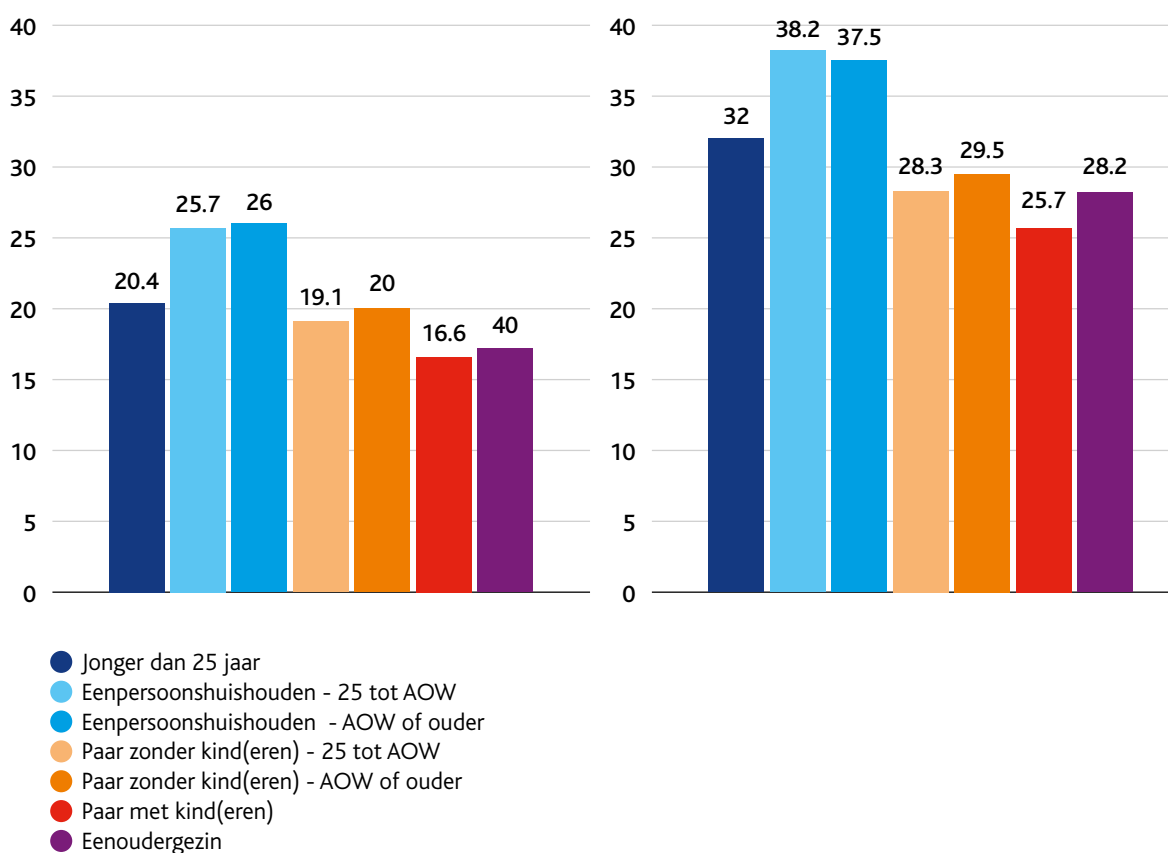
Huur- en woonlasten

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)



Tabel 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

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

Scheefwonen

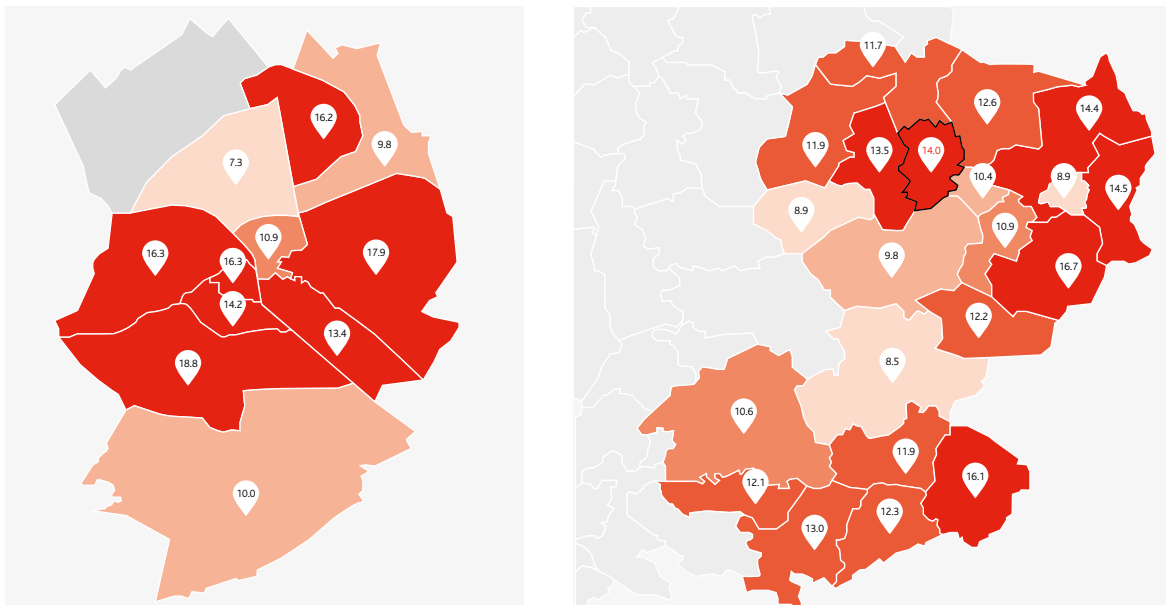
Een deel van de huurders van een corporatiewoning kan eigenlijk niet meer in een sociale huurwoning terecht, omdat hun inkomen inmiddels te hoog is. De laatst bekende cijfers die we hierover hebben zijn uit 2017. In dat jaar woonde 7,5% van de huurders van een corporatiewoning goedkoop scheef¹¹. In Oost-Nederland 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

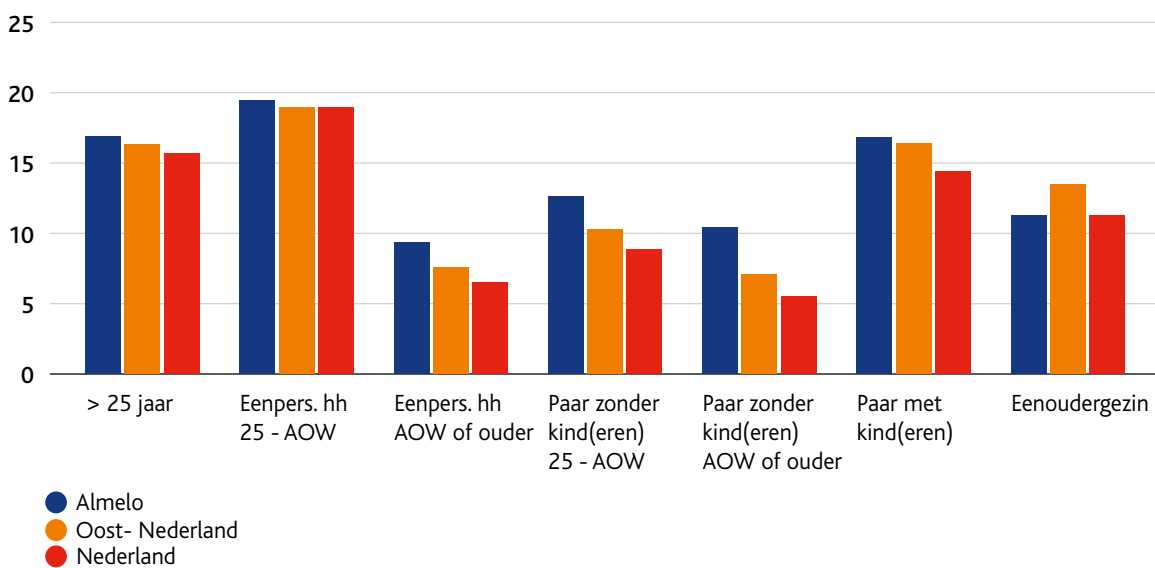
Aanvullend hierop kunnen we kijken naar huishoudens met een betaalrisico. Een huishouden heeft een betaalrisico wanneer het netto besteedbaar huishoudinkomen niet voldoende is voor de basisuitgaven. Deze worden gevormd door netto uitgaven aan wonen en overige basisuitgaven. De overige basisuitgaven hangen 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.waarstaategemeente.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	6.180	6.070	-160	-280
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	7.040	7.660	7.860	7.850	620	190
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	16.260	17.030	17.270	17.270	770	240
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	1.170	1.360	1.410	1.440	180	80
Totaal huur	13.540	14.010	14.040	13.920	470	-90
Totaal koop	17.430	18.390	18.680	18.710	960	320
Totaal eensgezins	22.760	23.380	23.450	23.340	620	-40
Totaal meergezins	8.210	9.020	9.270	9.290	810	270
Totaal	30.970	32.400	32.720	32.630	1.430	230

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

Bron: Socrates 2019 Laag

