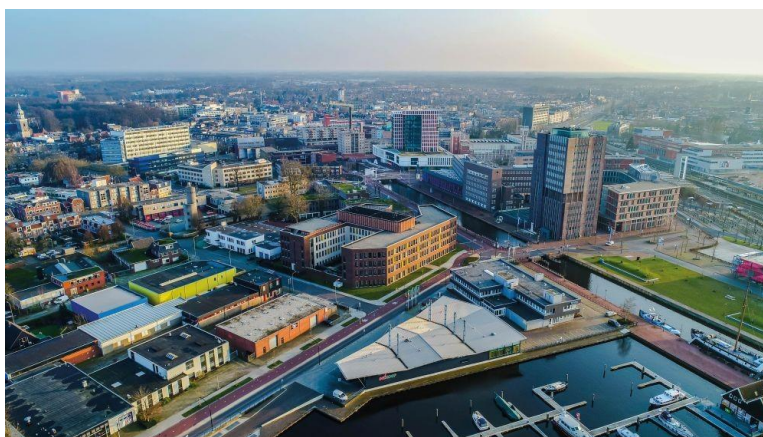
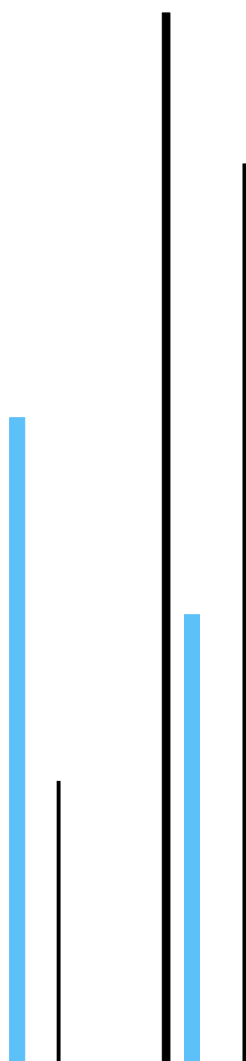




Woningmarktverkenning en doelgroepen Almelo 2020-2035



Woningmarktverkenning en doelgroepen Almelo 2020-2035

Uitgevoerd in opdracht van Gemeente Almelo en
woningcorporaties Beter Wonen en Sint Joseph Almelo

Wim Faessen

maart 2022 | r2021-0092WF | 21281-WRG

ABF Research | Verwersdijk 8 | 2611 NH | Delft | 015 - 27 99 300

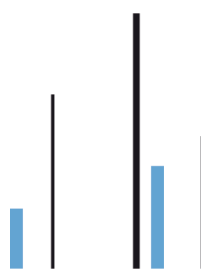


beter w  nen

Sint Joseph
daar voel je je thuis

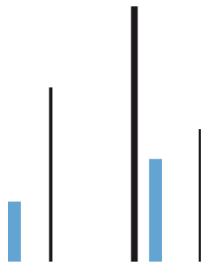
Copyright ABF Research 2022

De informatie in dit rapport is met de grootste zorg samengesteld. ABF Research aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onnauwkeurigheden of onvolledigheden. Het gebruik van (onderdelen van) dit rapport is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld.



Inhoudsopgave

Samenvatting	1
1 Inleiding.....	7
1.1 Druk op woningmarkt.....	7
1.2 Regionale Woonagenda Twente als kompas	7
1.3 Nieuwe woningmarktverkenning in twee scenario's	9
1.4 Scenariomodel en bouwvariant	10
2 Regionale woningmarkt in beeld.....	13
2.1 Almelo, deel van Twente	13
2.2 Huidige woningvoorraad.....	17
3 Toekomstige ontwikkeling huishoudens en doelgroepen	23
3.1 Huishoudens naar kenmerken.....	24
3.2 Doelgroepen huurbeleid	26
4 Kwalitatieve woningbehoefte	29
4.1 Woningbehoefte	29
4.2 Mutaties in de woningvoorraad.....	30
4.3 Consumentgericht bouwprogramma.....	31
4.3.1 Nieuwbouw per wijk.....	37
5 Toekomstige woonsituatie doelgroepen	43
6 Van consumentgericht programma naar beleid	49
6.1 Onzekerheden.....	49
6.2 Van programma naar beleid: aanbevelingen	51
Bijlage 1: Additionele tabellen	53
Bijlage 2: Toelichting op het Socrates-model	63



Samenvatting

Inleiding

In het hele land is de spanning op de woningmarkt gestegen en dat geldt ook voor de regio Twente. De verwachting is dat het woningtekort in Twente tot 8,4 duizend woningen in 2025 gaat oplopen en daarmee dan uitkomt op 2,9%, tegenover 2,1% in 2021 (nationaal 3,5%).

In de regio Twente vormt de Regionale Woonagenda Twente 2021-2025 het gezamenlijke kompas van de gemeenten, de Provincie Overijssel, de woningcorporaties en andere partijen op de woningmarkt. Naast het bijbenen van de huishoudensgroei brengen het inlopen van het woningtekort, de krapte op de woningmarkt, de verstedelijkingsopgaven en de toenemende migratiestromen vanuit de Randstad en andere landsdelen een extra opgave of ambitie met zich mee. Voor Almelo komt de extra opgave neer op 1.500 woningen (ten opzichte van de uitbreiding in de huidige woonvisie).

Nieuwe woningmarktverkenning in twee scenario's

De gemeente Almelo en de twee grootste in Almelo actieve woningcorporaties, Beter Wonen en Sint Joseph, hebben ABF Research gevraagd de woningmarktverkenning uit 2019 te actualiseren op basis van de meest recente informatie en prognose en de kwalitatieve uitwerking van een programma zonder (scenario Actualisering) en een programma inclusief de extra woningbouw (scenario Ambitie) met elkaar te vergelijken.

Voor deze actualisatie woningmarktverkenning uit 2019 zijn twee scenario's bepaald:

- 1) Actualisering: op basis van de nieuwbouwaantallen gebruikt voor de Woonvisie.
- 2) Ambitie: een extra nieuwbouw van +1.500 woningen bovenop de uitbreiding in de huidige woonvisie, in overeenstemming met de Regionale Woonagenda Twente.

Voor beide scenario's is gebruikgemaakt van het woningmarktmodel Socrates 2021. De gebruikte scenario's verschillen van de verkenning uit 2019 door een bijgestelde, hogere bevolkings- en huishoudensprognose en rooskleuriger economische verwachtingen. De twee scenario's Actualisering en Ambitie verschillen op twee punten van elkaar:

- de omvang van de nieuwbouw tussen 2025 en 2030: 1.140 woningen extra in het scenario Ambitie; en
- de bouwstrategie: in het scenario Actualisering is de nieuwbouw gericht op de woonwensen van zowel doorstromers, starters als vestigers in de gemeente terwijl in het scenario Ambitie het accent ligt op de woonwensen van doorstromers.

Hoofdstuk 2: Regionale woningmarkt in beeld

De woningmarkt beperkt zich niet tot gemeentegrenzen. Ook al willen veel mensen in de eigen gemeente of woonomgeving blijven, ze zoeken vooral naar de juiste woning op de juiste plek. In de regio Twente komt nagenoeg het hele scala aan woonmilieus voor, van centrum-stedelijk tot landelijk. Almelo is naast Hengelo en Enschede een van de drie stedelijke gemeenten in Twente.

De laatste 10 jaar, vanaf 2011, zijn er meer personen uit Almelo vertrokken dan dat er zich hebben gevestigd; na 2014 is het binnenlands vertrekoverschot verminderd en in 2017 en 2018 was er zelfs sprake van een vestigingsoverschot. Jongeren tussen 15 en 29 jaar leveren de grootste bijdrage aan het vertrekoverschot. Veel Almelse jongeren zullen in andere steden, vooral die met wetenschappelijk onderwijs, gaan studeren. Ook met de overige gemeenten binnen Twente laat Almelo een vertrekoverschot zien, dat vanaf 2018 iets is toegenomen. Gemeenten hebben alleen indirect invloed op deze migratiestromen door voorwaarden te scheppen op basis waarvan verhuizers kunnen besluiten de gemeente niet te verlaten, zich juist te vestigen in de gemeente of binnen de gemeente te verhuizen.

De huidige woningvoorraad in Almelo, tegen de 34 duizend woningen, bestaat in meerderheid uit (eengezins)koopwoningen. Alleen in de wijken Binnenstad, Nieuwstraatkwartier, Ossenkoppelerhoek, Wierdense hoek en De Riet zijn er meer huur- dan koopwoningen. Van de ruim 15.000 huurwoningen in Almelo is bijna driekwart in eigendom van sociale verhuurders.

Ten opzichte van Twente heeft Almelo meer huurwoningen en meer goedkope koopwoningen.

Hoofdstuk 3: Ontwikkeling huishoudens en doelgroepen

Volgens het scenario Actualisering gaat het aantal huishoudens in Almelo tussen 2020 en 2035 met 2.440 toenemen, van 32,7 duizend naar 35,2 duizend; volgens het scenario Ambitie (met een grotere bouwproductie) groeit het aantal huishoudens in deze periode met 3.430. Na 2035 wordt verwacht dat het aantal huishoudens gaat afnemen maar in 2050 zullen er nog steeds enkele honderden huishoudens meer zijn dan in 2020. Ongeacht het scenario zal het aantal alleenstaanden gaan toenemen en in samenhang daarmee ook het aantal 75-plus huishoudens. Ook wordt een stijging van de omvang van de hoge inkomensgroep verwacht. Momenteel heeft een meerderheid (55%) van de Almelse huishoudens, een inkomen onder de grens op basis waarvan de totale corporatiedoelgroep wordt bepaald. Binnen deze corporatiedoelgroep gaat het aandeel huishoudens met een lager inkomen, de doelgroep passend toewijzen, afnemen en wordt het aandeel huishoudens boven die grens groter.

Hoofdstuk 4: Kwalitatieve woningbehoefte

De toekomstige woningvraag tot 2035 gaat vooral uit naar koopwoningen in zowel het eengezins- als meergezinssegment. De vraag naar huurwoningen bestaat geheel uit huurappartementen. Bij eengezinshuurwoningen gaat de vraag afnemen en komt deze onder het huidige aantal huishoudens in een dergelijke woning uit.

Er zijn verschillende mogelijkheden om de woningvoorraad te veranderen in de richting van de gewenste woonsituatie van huishoudens: via nieuwbouw, sloop, verkoop van huurwoningen en huurbeleid kan de gewenste verdeling van de woningvoorraad worden bereikt. De verdeling van de nieuwbouw over de verschillende segmenten in het woningmarktmodel wordt mede bepaald op grond van de overige mutaties door bijvoorbeeld sloop, verkoop of prijsstijgingen. Indien corporaties bijvoorbeeld ervoor kiezen niet te slopen, dan kunnen/hoeven er ook minder woningen in hetzelfde segment te worden teruggebouwd! Het aangegeven consumentgerichte nieuwbouwprogramma is in die zin niet absoluut maar vormt wel een belangrijk middel om de woningvoorraad in de gewenste richting aan te passen.

Het consumentgerichte nieuwbouwprogramma dat het model genereert voorziet voor Almelo in nieuwe koopwoningen en nieuwe en deels vervangende huurwoningen. Het accent op de koopsector is in het scenario Ambitie groter dan in het scenario Actualisering. Ook is er in het scenario Ambitie meer nieuwbouw van middenhuur woningen en middeldure koopwoningen gewenst.

In het algemeen hebben wijken of kernen er baat bij als doorstroming van huishoudens in de eigen wijk of kern kan plaatsvinden. Dat betekent dat er voldoende variatie van woningtypen en prijsklassen in het woningaanbod te vinden is. Nieuwbouw kan ertoe bijdragen dat een eenzijdige samenstelling van de woningvoorraad wordt bestreden. Daarnaast kan nieuwbouw als katalysator worden ingezet om gewenste ontwikkelingen te versnellen of als middel om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan.

Hoofdstuk 5: Toekomstige woonsituatie doelgroepen

Voor de corporaties is het natuurlijk van belang inzicht te hebben in de verwachte ontwikkelingen ten aanzien van de huisvesting van de doelgroepen en dan met name in de sociale huursector. De verwachte huisvestingssituatie wordt sterk beïnvloed door de ontwikkeling van de verschillende segmenten in de huurvoorraad. In het woningmarktmodel worden de geschetste voorraadmutaties ook doorgevoerd om de gewenste woonsituatie zo goed mogelijk te bereiken. De geschetste huisvestingssituatie is dus het resultaat van de simulatie. Corporaties kunnen deze toekomstschets gebruiken om hun beleid af te stemmen of bij te sturen. Daarbij is het uiteraard verstandig rekening te houden met de verwachte ontwikkeling van de omvang van de verschillende doelgroepen en de financiële draagkracht van de huishoudens daarin.

Tot 2030 wordt nog een beperkte toename van het aantal huishoudens in een huurwoning verwacht, vooral als gevolg van een toename van het aantal huurders met een hoger inkomen dan de doelgroep passend toewijzen. De doelgroep passend toewijzen in een huurwoning gaat afnemen, ook al op kortere termijn tot 2025. De toename van deze doelgroep in een woning tot de aftoppingsgrens in beide scenario's tot 2025 wordt tenietgedaan door de afname van het aantal huurders in de doelgroep passend toewijzen in een woning met een andere huurprijsklasse, tot de kwaliteitskortingsgrens of boven de aftoppingsgrens. Deze ontwikkelingen worden voor een belangrijk deel veroorzaakt door inkomensstijging onder zittende huurders.

Beide scenario's laten hetzelfde beeld zien maar de uitkomsten volgens het scenario Ambitie zijn nog meer uitgesproken dan die in het scenario Actualisering, met een sterkere daling van huishoudens in de huursector en een sterkere stijging van huishoudens in de koopsector.

De uitkomsten laten ook zien dat er duurdere huurwoningen, vooral middenhuur, voor midden- en hoge inkomens gewenst zijn. Ook corporaties kunnen hier mogelijk een bijdrage aan leveren.

Bouwen voor de bovenlokale vraag

Almelo kan er voor kiezen de extra nieuwbouw helemaal – of meer – te richten op huishoudens met een hoger inkomen om zo de bovenlokale vraag aan te spreken. Dat zou inhouden dat de extra woningbouw in het scenario Ambitie geheel moet bestaan uit middenhuurwoningen en koopwoningen boven de NHG-grens, in ofwel een groenstedelijk / landelijk woonmilieu ofwel in het centrumstedelijk woonmilieu. Almelo zou daarmee een deel van de nieuwbouw als katalysator voor vernieuwing inzetten om zo meer welvarende huishoudens aan te trekken. Hier zit echter ook een risico aan omdat een dergelijk plan tegen de stroom van de verwachte vraag in gaat en daarmee ook (deels) kan mislukken. Zolang de druk op de woningmarkt aanhoudt lijkt dit risico echter te overzien.

Hoofdstuk 6: Van consumentgericht programma naar beleid

Onzekerheden bij de woningmarktverkenning

De woningmarktverkenning biedt zicht op verwachte ontwikkelingen en geeft houvast voor de omvang en verdeling van nieuwbouw (en overige toevoegingen) in Almelo door verschillende partijen op de woningmarkt. Hoe goed de verwachtingen ook worden onderbouwd, er zijn altijd onzekerheden die in de praktijk van de woningmarkt kunnen optreden, denk aan: omvang van de buitenlandse migratie, de samenstelling van de immigratie (statushouders vs. laag-/hooggeschoolde arbeidsmigranten), de economische ontwikkeling, veranderingen in het rijksbeleid voor de woningmarkt, veranderingen van patronen door corona en thuiswerken en veranderingen in verhuisgeneigdheid en verhuisgedrag door ouderen.

Van programma naar beleid in tijd van huidige spanning op de woningmarkt

Het aangegeven consumentgerichte bouwprogramma mag op de langere termijn het meest aansluiten op de woningbehoefte, bij het huidige woningtekort en de huidige problemen op de woningmarkt kunnen zich andere beleidskeuzes opdringen. Belangrijk is de afweging wat te doen op korte termijn zonder de langetermijnontwikkelingen en -strategie uit het oog te verliezen. Enkele aanbevelingen hiervoor:

- ✓ Maak onderscheid tussen langere en korte termijn: Almelo zou zich voor de korte termijn kunnen richten op het aangegeven bouwprogramma uit het scenario Actualisering en voor de langere termijn en voor nieuwe gebiedsontwikkelingen op de uitkomsten van het scenario Ambitie.
- ✓ Breng waar mogelijk flexibiliteit aan in plannen en afspraken.
- ✓ Volg de ontwikkelingen in de voorraad, de huisvesting en van prognoses: monitoring als vast onderdeel van het planningsproces.
- ✓ Staar niet blind op exacte aantallen en exacte prijsklassen, focus op de boodschap (richting) van de cijfers.
- ✓ Kijk/zoek ook naar oplossingen in de bestaande voorraad, via bijvoorbeeld transformatie, aanpassingen, levensloop geschikt maken, nultreden maken of labeling.
- ✓ Bouw meer sociale huurwoningen als betaalbare koop en/of middenhuur niet voldoende worden gerealiseerd. Kijk ook naar de mogelijkheden die corporaties kunnen bieden om hieraan bij te dragen.

Leeswijzer

In **hoofdstuk 1** gaan we in op de aanleiding van deze woningmarktverkenning in en lichten we de scenario's toe die we voor deze woningmarktverkenning voor Almelo hebben gebruikt, zodat vertrek- en uitgangspunten helder zijn. We geven een korte beschrijving van het woningmarktmodel en de scenario's en benoemen de verschillen met de vorige woningmarktverkenning uit 2019.

In **hoofdstuk 2** volgt een korte schets van de huidige woningmarkt in Almelo en Twente, toegelicht aan de hand van recente ontwikkelingen. Het hoofdstuk sluit af met een korte schets van de huidige woningvoorraad, die het startpunt vormt voor de verkenning (paragraaf 2.3).

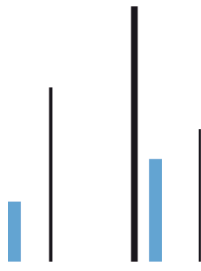
In **hoofdstuk 3** wordt de toekomstige ontwikkeling van huishoudens (paragraaf 3.1) en doelgroepen (paragraaf 3.2) in Almelo beschreven.

Hoofdstuk 4 gaat dan in op de kwalitatieve woningbehoefte, waarbij in paragraaf 4.2 de mutaties in de relevante mutaties in de woningvoorraad worden behandeld. Het consumentgerichte kwalitatieve programma voor de nieuwbouw vormt onderwerp van paragraaf 4.3.

In **hoofdstuk 5** wordt de toekomstige woonsituatie van de doelgroepen beschreven die wordt verwacht indien de aangegeven mutaties in de voorraad met het consumentgerichte bouwprogramma plaatsvinden. Dit hoofdstuk is vooral voor de corporaties van belang omdat het zicht kan bieden op ongewenste ontwikkelingen in de huisvestingssituatie, zoals het mogelijk oplopen van dure scheefheid.

Tot slot worden in **hoofdstuk 6** in paragraaf 6.1 enkele onzekerheden besproken die de geschetste kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkelingen kunnen beïnvloeden. Afgesloten wordt met enkele adviezen om het aangegeven consumentgerichte bouwprogramma om te zetten in beleid (paragraaf 6.2).

1



Inleiding

1.1 Druk op woningmarkt

De woningmarkt staat volop in de belangstelling. De spanning op de woningmarkt is de afgelopen jaren toegenomen en in alle regio's in Nederland voelbaar, niet alleen in de Randstad maar ook daarbuiten. Ondanks een relatief hoge woningproductie is het nog steeds buitengewoon moeilijk voor woningzoekenden om een woning te vinden. De economie heeft zich van de eerste coronadip hersteld en tal van sectoren kampen met personeelstekort. Nationaal liep de buitenlandse migratie dan ook weer op. In 2021 was de bevolkingsgroei met naar schatting 118 duizend verrassend hoog. De prijzen van koopwoningen zijn in alle regio's van Nederland verder toegenomen. Het grote woningtekort is de voornaamste oorzaak van deze ontwikkeling, maar daarnaast spelen het ECB-beleid, de miljarden aan overheidssteun aan ondernemers en het vertrouwen dat Nederland de coronacrisis goed doorstaat een rol. De economische en demografische onzekerheden zijn vanwege de grillige pandemie echter bijzonder groot. Ook andere, geopolitieke gebeurtenissen, zoals de recente oorlog van Rusland tegen Oekraïne, en de gevolgen daarvan op migratie en huisvesting in Nederland, zijn niet op voorhand te voorspellen.

De druk op de woningmarkt is zichtbaar in het woningtekort maar ook in het verloop van transactieprizen van koopwoningen (bestaande voorraad en nieuwbouw), de krapte-indicator van de koopmarkt (NVM), de ontwikkeling van huurprijzen bij nieuwe verhuringen en de wachttijden in de sociale huursector. Hoewel het aantal mensen dat op zoek is naar een sociale huurwoning in Almelo het afgelopen jaar sterk is gestegen, valt de gemiddelde wachttijd op een sociale huurwoning voor Almelo met circa 7 maanden nog mee¹.

Voor 2021 is het landelijke woningtekort door ABF Research becijferd op 3,5%, ruim 279 duizend woningen. Voor de regio Twente komt het tekort in 2021 uit op 2,1% (6 duizend woningen) maar is naar 2025 toe een stijging voorzien naar 2,9% (8,4 duizend woningen). Alle reden dus om vaart achter de gewenste en geplande uitbreidingen van de woningvoorraad te zetten.

1.2 Regionale Woonagenda Twente als kompas

In de regio Twente, met Almelo als een van de drie stedelijke gemeenten, vormt de Regionale Woonagenda Twente 2021-2025 het gezamenlijke kompas van de gemeenten, de Provincie Overijssel, de woningcorporaties en andere partijen op de woningmarkt. Dit kompas is gericht op een betere balans op de woningmarkt in de regio, zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht. De overheden en de partners van de

¹ <https://www.tubantia.nl/almelo/vrij-vlot-een-huurwoning-in-almelo-na-zeven-maanden-zoeken-krijg-ie-de-sleutel-ac3324d8/>

Woonkeuken² hebben in 2020 de aanzet gegeven tot de regionale Woonagenda's in de Provincie Overijssel. Daarbij zijn – voor de hele provincie – de volgende ambities afgesproken:

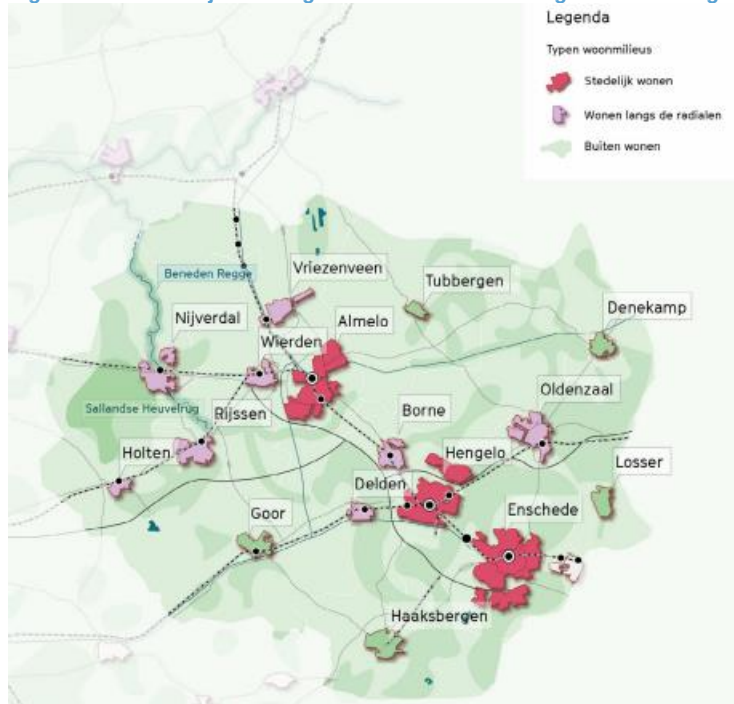
1. Toevoegen van 60.000 woningen tot 2030 (nieuwbouw en herstructurering; sturen op kwaliteit en toegankelijkheid)
2. Inspelen en voorsorteren op veranderende woningvraag (vergrijzing, ontgroening, verdunning)
3. Verstedelijking (gebiedsontwikkeling) en stedelijke vernieuwing (energietransitie en leefbaarheid)
4. Sterke dorpen en platteland in het regionale netwerk
5. Verduurzaming
6. Versnelling (woningproductie)
7. Toegankelijkheid en doorstroming (strategische nieuwbouw)

De Provincie zet daarbij in op regionale differentiatie. Daarvoor worden een drietal ruimtelijke strategieën onderscheiden, DNA's voor de verschillende steden, dorpen en het buitengebied:

- 1) Buiten wonen, in het landelijk gebied en kleine kernen;
- 2) Wonen langs de radialen, in de grote kernen met een goed voorzieningenniveau en een goede bereikbaarheid;
- 3) Stedelijk wonen, in Enschede, Hengelo en Almelo.

Figuur 1.1 bevat een kaart van Twente waarin deze strategieën zijn verbeeld.

Figuur 1.1: Ruimtelijke strategieën voor Twente uit Regionale Woonagenda Twente 2021-2025



² De Woonkeuken is een community rondom de toekomst van wonen in Overijssel, een platform voor de uitwisseling van ideeën, dat bijdraagt aan de beleidsontwikkeling en planvorming. Meer informatie: <https://www.woonkeukenoverijssel.nl>

In de Regionale Woonagenda Twente zijn zogenaamde sleutelprojecten benoemd die allemaal een regionaal belang dienen maar op hun eigen wijze bijdragen aan de lokale en bovenlokale opgave op de woningmarkt (pagina 16):

- Versnelling woningbouw stedelijk, voor de bovenlokale opgave; voor Almelo gaat het dan om:
 - ✓ Binnenstad, stadskade en transformatie Grotestraat Noord en Zuid
 - ✓ Indië-terrein transformatie oude textielfabriek
 - ✓ Kanaalzone/Westerdok
- Versnelling woningbouw langs de radialen
- Versnelling woningbouw “buiten wonen”

De regio Twente heeft de ambitie om de woningvoorraad uit te breiden met in totaal 20.000 tot 22.000 nieuwe woningen tot 2030. Daarvan zijn volgens de Woonagenda (pagina 25) ruim 15.000 woningen nodig om de huishoudensgroei bij te benen (gedefinieerd als lokale behoefte) en bevat de extra opgave of ambitie in verband met het gedeeltelijk inlopen van het woningtekort, de krapte op de woningmarkt, de verstedelijkingsopgaven en de toenemende migratiestromen vanuit de Randstad en andere landsdelen zo’n 5.000 tot 7.000 woningen (de bovenlokale opgave genoemd). Voor Almelo komt de extra opgave neer op 1.500 woningen (ten opzichte van de aangegeven uitbreiding in de huidige woonvisie).

1.3 Nieuwe woningmarktverkenning in twee scenario’s

De gemeente Almelo en de Almelse corporaties willen graag weten hoe het kwalitatieve woningbouwprogramma eruit zou moeten zien bij de bouw van 1.500 woningen extra, ten opzichte van de nieuwbouwaantallen volgens de huidige woonvisie. De gemeente Almelo en de twee grootste in Almelo actieve woningcorporaties, Beter Wonen en Sint Joseph, hebben daarom ABF gevraagd de woningmarktverkenning uit 2019³ te actualiseren op basis van de meest recente informatie en prognose en de kwalitatieve uitwerking van beide programma’s (scenario’s) met elkaar te vergelijken. Op die manier kunnen gemeente en corporaties zicht krijgen op de toekomstige woningbehoefte in Almelo en de ontwikkeling van de doelgroepen, inclusief de vraag naar sociale huurwoningen. De verkenning is gericht op de ontwikkelingen op de korte termijn tot 2025, de middellange termijn tot 2035/2040 en op een doorkijk naar 2050.

Voor deze actualisatie woningmarktverkenning uit 2019 zijn twee scenario’s bepaald:

- 1) Actualiseren cijfers Woonvisie⁴; deze vormen de onderkant van de bandbreedte.
- 2) Bovenlokale vraag volgens de Regionale Woonagenda Twente, voor Almelo neerkomend op een extra nieuwbouw van +1.500 woningen (ten opzichte van de uitbreiding in de huidige woonvisie); de uitkomsten van dit scenario vormen de bovenkant van de bandbreedte.

³ Verkenning woningmarkt en doelgroepen Almelo, 2018-2040 (ABF Research)

⁴ Het gaat in dit geval om de cijfers die aan de Woonvisie ten grondslag hebben gelegen. De aantallen die in de Woonvisie zijn genoemd verschillen van de hier opgenomen aantallen als gevolg van een andere benadering.

Voor beide scenario's is gebruikgemaakt van Socrates 2021, de meest actuele versie van het woningmarktmodel van ABF. Bij de vorige woningmarktverkenning uit 2019 is Socrates 2018 gebruikt, met een andere nationale bevolkingsprognose en andere economische verwachtingen. In dat licht moet ook de actualisatie van de cijfers uit de Woonvisie worden gezien. In Tabel 1-1 zijn de belangrijkste verschillen tussen de uitgangspunten van de woningmarktverkenning uit 2019 en de beide scenario's voor Almelo uit 2021 op een rij gezet. In de volgende paragraaf worden vervolgens de huidige uitgangspunten en scenario's verder toegelicht.

Van de 1.500 extra woningen in scenario 2 voor Almelo zijn er overigens reeds 360 in de nieuwe Socrates-prognose opgenomen, omdat daarin ook al rekening wordt gehouden met het inlopen van het woningtekort in de periode tot 2035. Dat betekent dat in scenario 2 voor de nieuwe doorrekening met een hoger bouwprogramma voor Almelo is uitgegaan van 1.140 extra woningen in de nieuwbouw, en niet van 1.500. Deze extra nieuwbouw is toegevoegd en verdeeld over de jaren in de periode 2025 t/m 2029, conform de ambitie in de Regionale Woonagenda deze woningen vóór 2030 te realiseren.

1.4 Scenariomodel en bouwvariant

Het Socrates-model is een scenariomodel, wat wil zeggen dat er verschillende instellingen kunnen worden gekozen voor de diverse uitgangspunten. Scenario's kunnen verschillen in demografische verwachtingen, inkomensontwikkeling, woningvoorraadmutaties, bouwstrategie en huurbeleid. Zoals in Tabel 1-1 is aangegeven verschillen de scenario's voor de huidige woningmarktverkenning slechts op twee punten: de nieuwbouw in de periode 2025 t/m 2029 en in de uitwerking van het kwalitatief bouwprogramma, de bouwvariant. Het eerste punt is al benoemd in de vorige paragraaf en laat de nieuwbouwambitie van Almelo zien ten opzichte van het programma waarvan in Socrates 2021 standaard wordt uitgegaan.

In het Socrates-model staat de verwachte omvang (alleen kwantitatief) van de nieuwbouw, de sloop en de verkoop van huurwoningen per gemeente en per jaar vast. Deze aantallen worden overgenomen uit de Primos-prognose voor bevolking en huishoudens. In bijlage 2 met informatie over de werking van het model wordt toegelicht hoe deze jaarlijkse aantallen worden bepaald.

Tabel 1-1: Overzicht uitgangspunten scenario's in woningmarktverkenningen 2019 en 2021 voor Almelo
(Bron: ABF)

	Woningmarktverkenning Almelo		
	2019	2021	
	Woonvisie	scenario actualisering	scenario ambitie
	Socrates 2018	Socrates 2021	Socrates 2021
Demografische ontwikkeling			
Primos-versie	2018	2021	2021
o.b.v. CBS-prognose	2018-2060	2020-2060	2020-2060
Verwacht aantal huishoudens in			
2030	34.000	34.700	35.700
2035	33.900	35.200	36.100
2045	32.300	34.300	35.500
Inkomens per jaar			
Scenario	Laag	Midden	Midden
Vanaf 2030, langjarig gemiddelde	0,4%	0,3%	0,3%
Woonvoorkeuren			
Woningtype/woonmilieu, alle scenario's	Woon 2018	WoON 2018	WoON 2018
Voorkeur koop t.o.v. WoON (procentpunt)	-3,8%	-	-
Verhuisgeneigdheid	-5,0%	-	-
Woningproductie Almelo in model			
Nieuwbouw incl productie anderszins			
2018 t/m 2019	765	-	-
2020 t/m 2024	1.066	998	998
2025 t/m 2029	629	1.297	2.437
2030 t/m 2034	104	722	722
2035 t/m 2044	0	574	574
Sloop			
2018 t/m 2019	85	-	-
2020 t/m 2024	157	223	223
2025 t/m 2029	219	262	262
2030 t/m 2034	189	252	252
2035 t/m 2044	416	574	574
Uitbreiding			
2018 t/m 2019	680	-	-
2020 t/m 2024	909	775	775
2025 t/m 2029	410	1.035	2.175
2030 t/m 2034	-85	470	470
2035 t/m 2044	-416	0	0
Verkoop huurwoningen (saldo)			
2018 t/m 2019	35	-	-
2020 t/m 2024	79	197	197
2025 t/m 2029	65	198	198
2030 t/m 2034	69	192	192
2035 t/m 2044	146	393	393
Kwalitatief bouwprogramma			
Bouwvariant	Doorstromers	Gelijk	Doorstromers

Bouwvariant Doorstromers

De keuze van een andere bouwvariant bij het scenario Ambitie dan in het scenario Actualisering heeft te maken met de achterliggende drijfveren van het grotere bouwprogramma, in het bijzonder in het bouwen voor de bovenlokale vraag, zowel die uit de regio, de provincie of West-Nederland. Zoals het wordt verwoord in de Woonagenda (op pagina 9): "Leefruimte en buitenruimte worden steeds belangrijker. Mensen willen steeds vaker wonen waar de ruimte is. Het 'nieuwe werken' maakt bovendien dat mensen minder dicht bij hun werk hoeven te wonen, waardoor woonwensen anders worden afgewogen. Op landelijk schaalniveau is het Oosten (waaronder Twente) weer een aantrekkelijk alternatief geworden voor het drukke Westen (Randstad). Door goede verbindingen met de Randstad biedt Twente aantrekkelijke woonmilieus voor forenzen en jong talent: hoog stedelijk wonen, stedelijk compact wonen én groen wonen." Deze bovenlokale vraag wordt vooral bediend door de nieuwbouw in belangrijke mate af te stemmen op de wensen van doorstromers. Dit gebeurt in de bouwvariant met dezelfde naam.

Ook in 2019 is deze bouwvariant, die toen nog de standaard variant in het model was, gebruikt. Door het accent op de vraag van doorstromers te leggen wordt ook de doorstroming – in elk geval modelmatig – geoptimaliseerd, waarmee zoveel mogelijk huishoudens hun woonwensen kunnen vervullen. Met nieuwbouw van een duurdere (koop)woning wordt dan een hele reeks van verhuizingen in gang gezet.

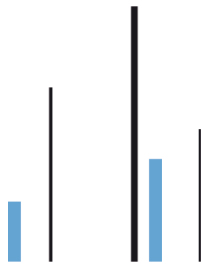
Bouwvariant Gelijk

De laatste jaren is er echter sprake van grote spanning op de woningmarkt. Starters hebben het om verschillende redenen (het steeds verder uiteenlopen van financiële mogelijkheden en woningprijzen, achterblijvend aanbod in zowel koop- als huursector) steeds lastiger om een geschikte woning te vinden. Ze worden overboden of moeten concurreren met vele andere gegadigden. Met deze spanning is ook de doorstroming verminderd. Om starters toch een betere kans te bieden een geschikte woning te vinden is het nodig hun wensen in de samenstelling van de nieuwbouw sterker, naar evenredigheid van de vraag, naar voren te laten komen. Dat gebeurt in de bouwvariant *Gelijk*. Deze bouwstrategie is erop gericht in gelijke mate alle kwalitatieve tekorten aan woningen te verminderen. Dit past dus beter bij de huidige marktomstandigheden en is vanaf Socrates 2020 ook de standaard bouwvariant in het woningmarktmodel. Het betekent overigens niet dat starters en doorstromers dan ook *gelijke* slaagkansen voor nieuwbouwwoningen hebben: dat is afhankelijk van de verdeling van de kwalitatieve vraag ten opzichte van het (mogelijke) bestaande aanbod.

Het bevorderen van doorstroming blijft een belangrijk uitgangspunt in het woningmarktmodel, dus ook bij deze variant wordt met het kwalitatieve bouwprogramma getracht de woonwensen van zoveel mogelijk huishoudens te faciliteren en dat is alleen mogelijk door ook de doorstroming in de bestaande voorraad mee te nemen. Feit blijft echter dat met een nieuwbouwwoning voor een starter doorgaans alleen die starter geholpen is terwijl een nieuwbouwwoning voor een doorstromer ook minstens één vervolghuizing met zich meebrengt en dus meerdere huishoudens kunnen worden geholpen.

Voor een verdere toelichting op de werking van het Socrates-model verwijzen we naar Bijlage 2.

2



Regionale woningmarkt in beeld

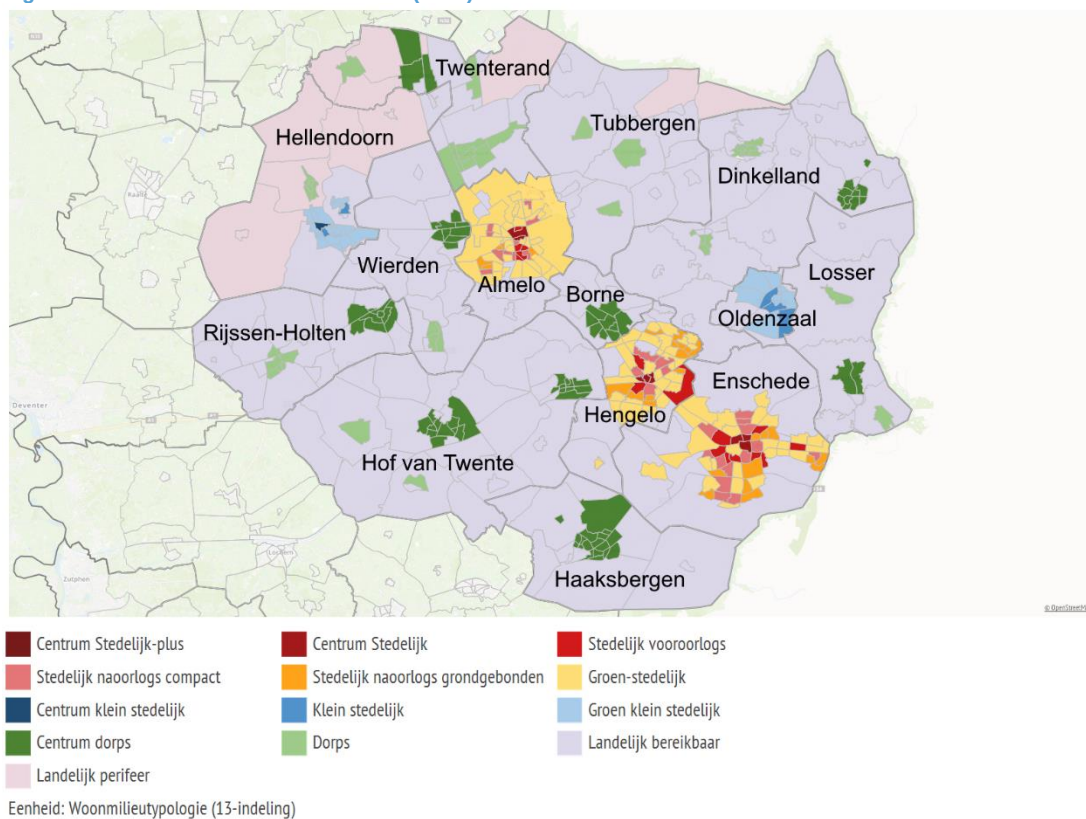
2.1 Almelo, deel van Twente

De woningmarkt beperkt zich niet tot gemeentegrenzen. In de analyse spelen daarom ook de regionale woningmarkt en de regionale woningbehoefte een belangrijke rol. Ook al willen veel mensen in de eigen gemeente of woonomgeving blijven, ze zoeken vooral naar de juiste woning op de juiste plek. Daarin speelt naast het type woning (huur/koop, prijsklasse) en de buurt ook het woonmilieu een belangrijke rol. In de volgende figuur (Figuur 2.1) wordt een beeld gegeven van de woonmilieus op buurniveau in Twente. Almelo maakt samen met de andere gemeenten in Twente in de vorm van de Woonagenda Twente afspraken over de woningbouwprogrammering. Elke gemeente heeft daarin binnen de regio zijn eigen positie en functie.

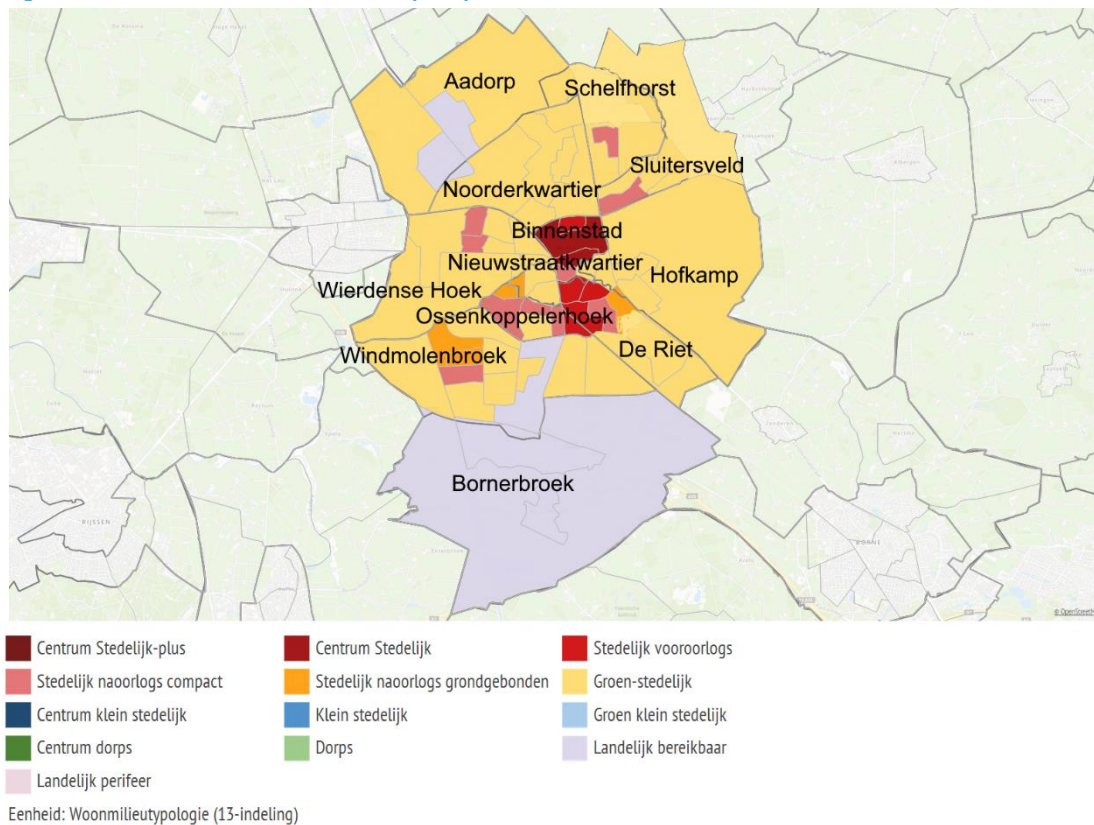
In de regio Twente komt nagenoeg het hele scala aan woonmilieus voor, van centrum-stedelijk tot landelijk. Almelo is naast Hengelo en Enschede een van de drie stedelijke gemeenten in Twente. Hellendoorn en Oldenzaal bieden kleinstedelijke woonmilieus. De andere gemeenten bestaan uit dorpse kernen en landelijk gebied. De gemeenten Twenterand en Hellendoorn bevatten ook landelijk perifeer gebied.

Almelo zelf (Figuur 2.2) heeft een kern met een centrum-stedelijk woonmilieu en een vooroorlogse buurt. Een groot deel van de buurten in Almelo heeft een groenstedelijk etiket. Aan de zuidkant van het centrum liggen nog enkele vooroorlogse buurten. Naoorlogs grondgebonden en naoorlogse compacte buurten liggen verspreid over de stad. Aan de zuidkant van Almelo behoort Bornerbroek in deze typering tot het landelijk bereikbare woonmilieu.

Figuur 2.1: ABF-Woonmilieus in Twente (2021) Bron: ABF Research



Figuur 2.2: ABF-Woonmilieus in Almelo (2021) Bron: ABF Research



Meer vertrekkers dan vestigers

In het Primos-model zijn ook de migratiestromen gebaseerd op de trends in de laatste 8 jaar, zoals het vertrek of de komst van jongeren naar studentensteden en woningmarktgerelateerde migratie, verwerkt. Op die manier wordt er ook rekening gehouden met de bovenlokale woningbehoefte.

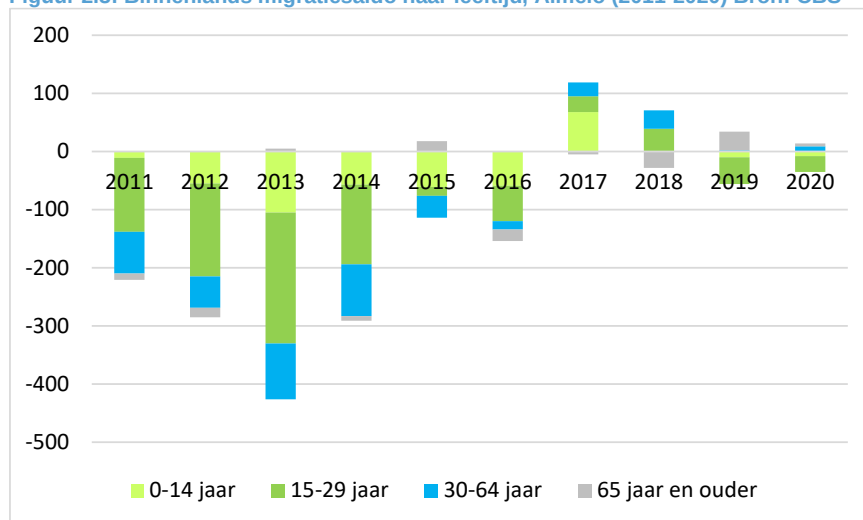
Zoals te zien is in Figuur 2.3 zijn er in de periode vanaf 2011 overwegend meer personen uit Almelo vertrokken naar andere gemeenten in Nederland dan dat er vanuit andere gemeenten personen naar Almelo toe zijn verhuisd. Na 2014 is het binnenlands vertrekoverschot verminderd en in 2017 en 2018 was er zelfs sprake van een vestigingsoverschot¹. In 2019 en 2020 was er weer een vertrekoverschot. Dit vertrekoverschot in 2019 en 2020 is aanmerkelijk geringer dan in de jaren daarvoor. Jongeren tussen 15 en 29 jaar leveren de grootste bijdrage aan het vertrekoverschot. Veel Almelse jongeren zullen in andere steden, vooral die met wetenschappelijk onderwijs, gaan studeren.

Het beïnvloeden van migratiestromen is lastig. Gemeenten kunnen niet meer dan voorwaarden scheppen om de (potentiële) vertrekkers op zijn minst een keuze te bieden en zo de 'noodzaak' van een verhuizing naar een andere gemeente, bijvoorbeeld het gebrek aan geschikte woonruimte, te verminderen. Of daarmee de trend kan worden gekeerd is de vraag. Voor jongeren blijft studie of werk elders een belangrijk motief en gepaard daarmee gaat het wonen in de nieuwe studie- of werkstad. Verhuizen blijft een persoonlijke keuze. Het zorgdragen voor een aantrekkelijke woonomgeving en het aanbieden van voldoende variatie in de gemeente kan wel helpen de vertrekstroom te verminderen. Als gezinnen de gemeente verlaten omdat ze geen geschikte woning en woonomgeving kunnen vinden, kan het creëren van een ruimer woningaanbod met een groenstedelijke karakter potentiële vertrekkers over de streep halen om in Almelo te blijven. Anderzijds wordt een ruimer en aantrekkelijker woningaanbod in Almelo ook in de regio opgemerkt. De woningmarkt functioneert immers regionaal. De concurrentie vanuit de regio staat in feite op gespannen voet met de mogelijkheden voor potentiële verhuizers in Almelo om te blijven. Een nieuwe of beschikbare woning kan maar daar één huishouden worden bezet, of dat nou uit Almelo komt of uit een andere gemeente. De saldi van vestigers en vertrekkers, zoals hieronder naar leeftijd weergegeven, kunnen hierdoor natuurlijk wel veranderen. Achter de weergegeven verhuisstromen zit een wereld van beweegredenen. Specifiek onderzoek naar verhuisbewegingen en verhuismotieven onder vestigers en vertrekkers in Almelo zou kunnen helpen meer zicht te krijgen op de aantrekkingskracht van specifieke woonmilieus voor bepaalde doelgroepen. De aantallen verhuizingen per postcodegebied kunnen in dat opzicht ook een eerste indicatie vormen.

Een vertrekoverschot onder personen hoeft overigens niet te betekenen dat daarmee het aantal huishoudens afneemt. Door individualisering en vergrijzing kan het aantal huishoudens toch nog een hele tijd toenemen. Dit gaat dan wel gepaard met een toenemende huishoudensverdunning, dat wil zeggen dat het gemiddeld aantal personen per huishouden afneemt.

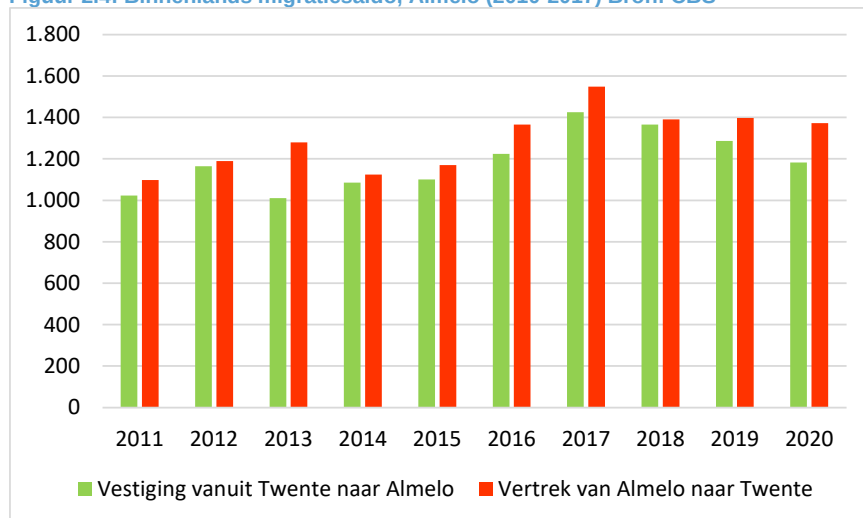
¹ Waardoor er in 2017 en 2018 sprake is van een vestigingsoverschot is niet direct duidelijk..

Figuur 2.3: Binnenlands migratiesaldo naar leeftijd, Almelo (2011-2020) Bron: CBS



Ook met de overige gemeenten binnen Twente laat Almelo een vertrekoverschot zien, dat de laatste jaren iets is toegenomen. Bij verhuizingen binnen de regio, in 2020 ging het om bijna 1.400 vertrekkers tegenover 1.200 vestigers, spelen niet alleen persoonlijke motieven een belangrijke rol maar zijn vaak ook de woning of de woonomgeving reden voor een verhuizing.

Figuur 2.4: Binnenlands migratiesaldo, Almelo (2010-2017) Bron: CBS



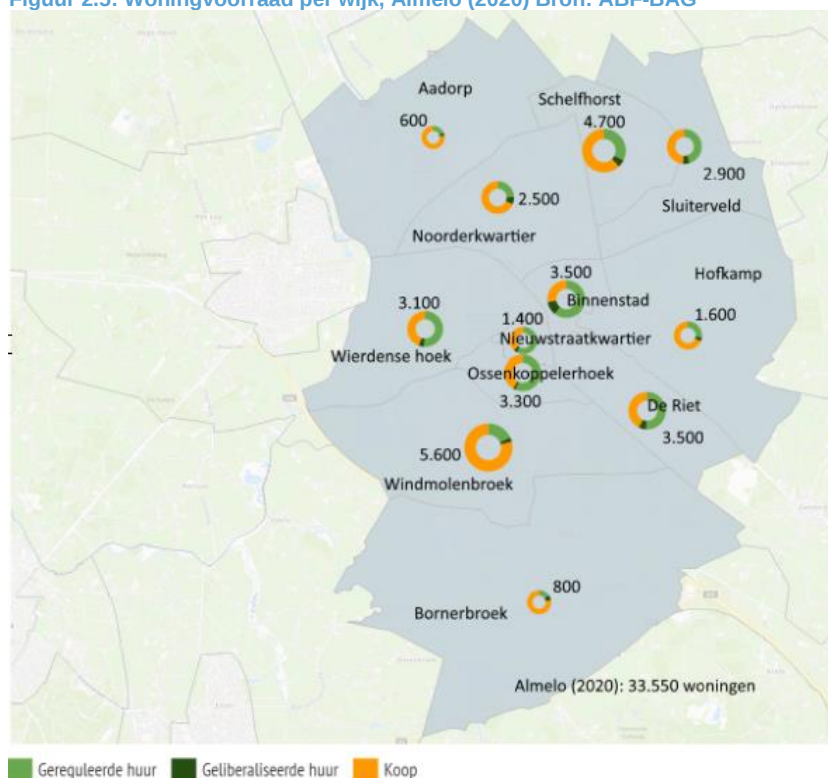
Het grootste vertrekoverschot binnen Twente heeft Almelo met studentenstad Enschede (gemiddeld 55 per jaar in periode 2011-2020) en met Hengelo (gemiddeld 34 per jaar). Ook Borne en Wierden met gemiddeld 16 respectievelijk 10 personen per jaar groeien hebben een vestigingsoverschot met Almelo. Een klein vestigingsoverschot heeft Almelo met de gemeenten Twenterand (9), Rijssen-Holten (7) en Tubbergen (6). Met de overige gemeenten in Twente zijn de gemiddelde verschillen geringer. Ten opzichte van recente voorgaande jaren is in 2020 het vertrekoverschot met Hengelo opvallend hoog (-79).

2.2 Huidige woningvoorraad

In 2020 telt Almelo volgens de BAG circa 33.500 woningen. Windmolenbroek is de wijk met de meeste woningen in Almelo (5.587), in Aadorp staan de minste woningen (584). Ook in Bornerbroek is het aantal woningen relatief gering: 759. In wijk Binnenstad staan 3.512 woningen, net iets meer dan in De Riet (3.478). Qua woningaantal vormt Binnenstad daarmee de op twee na grootste wijk, na Windmolenbroek en Schelfhorst 4.698 (Figuur 2.5).

Koopwoningen zijn met 55% in de meerderheid. Uit het oranje deel van de cirkels in Figuur 2.5 blijkt dat in enkele wijken (Aadorp, Windmolenbroek, Bornerbroek) zelfs meer dan driekwart van de woningen een koopwoning is. De wijk met naar verhouding veruit de meeste huurwoningen is Binnenstad, maar ook in Nieuwstraatkwartier, Ossenkoppelerhoek, Wierdense hoek en De Riet zijn er iets meer huurwoningen dan koopwoningen.

Figuur 2.5: Woningvoorraad per wijk, Almelo (2020) Bron: ABF-BAG



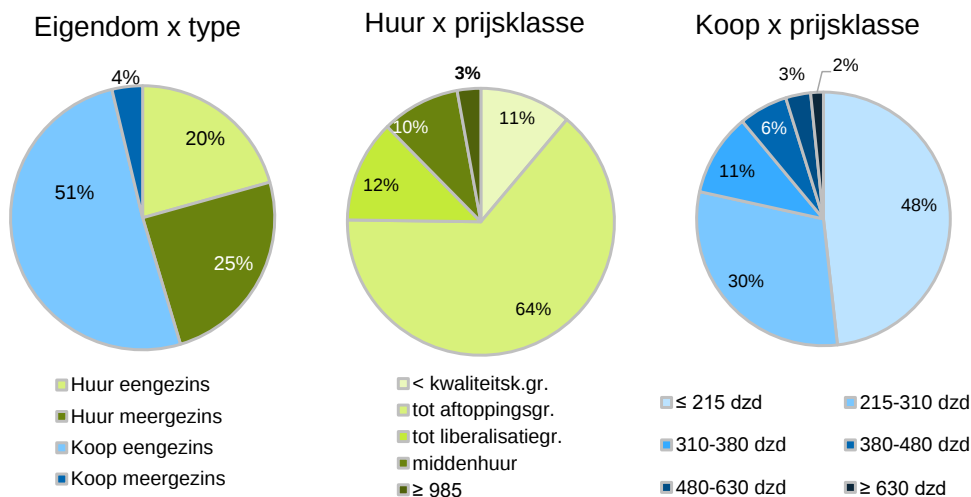
Veruit het grootste gedeelte van de koopvoorraad bestaat uit eengezinswoningen (Figuur 2.6). Daarnaast behoort een groot deel van de koopvoorraad (rechter taart) tot de zeer goedkope voorraad en heeft meer dan driekwart van de koopvoorraad een waarde beneden de NHG-grens van 310 duizend euro (prijsspeil 2020). De huursector in Almelo bestaat voor de helft uit eengezins- en voor de helft uit meergezinswoningen. 75% van de huurvoorraad betreft woningen tot aan de hoge aftoppingsgrens van 663 euro p/mnd (prijsspeil 2020). Deze woningen worden passend geacht voor de doelgroep huurtoeslag. Drie jaar geleden was dat aandeel met 71% geringer. Huurwoningen tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens (737euro p/mnd) behoren ook nog tot de sociale woningvoorraad. Zij vormen 12% van de huurvoorraad. De gehele sociale

huurvoorraad, inclusief gereguleerde particuliere huurwoningen², telt in totaal 13.340 woningen. Dat komt neer op 40% van de totale woningvoorraad. Huurwoningen boven de liberalisatiegrens, ook wel vrije sectorhuurwoningen genoemd, zijn er relatief weinig; circa 13% van de huurwoningen heeft een huur boven de 720 euro p/mnd, een paar procentpunten meer dan in 2018.

Meer huurwoningen en goedkope koopwoningen ten opzichte van Twente

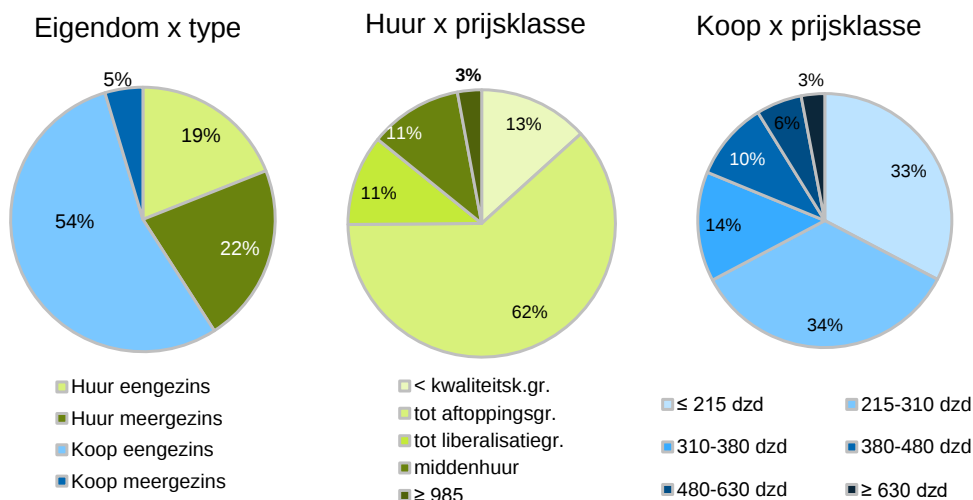
De woningvoorraad in heel Twente omvat in 2020 circa 280.400 woningen, waarvan dus 12% in Almelo staat. Ten opzichte van Twente zijn er in Almelo meer huurwoningen (45% versus 40%) en meer goedkope koopwoningen tot aan de NHG-grens (78% versus 67% binnen de koopvoorraad). Vooral in de minder stedelijke gemeenten van Twente staan naar verhouding veel duurdere koopwoningen.

Figuur 2.6: Woningvoorraad naar eigendom en woningtype respectievelijk prijsklasse, Almelo (2020)
Bron: Socrates 2021



² De huurprijzen van corporatiewoningen zijn afkomstig uit de Verantwoordingsinformatie (dVi) van woningcorporaties. De huurprijzen van particuliere huurwoningen zijn schattingen die ABF jaarlijks ten behoeve van de Lokale Monitor Wonen (LMW) opstelt. De huurprijzen worden op adresniveau geschat op basis van gegevens uit de CBS Huurenquête een reeks woningkenmerken, waaronder WOZ-waarde, bouwjaar, oppervlakte en locatie. De werkelijke aantallen particuliere huurwoningen per prijsklasse kunnen afwijken van de schatting.

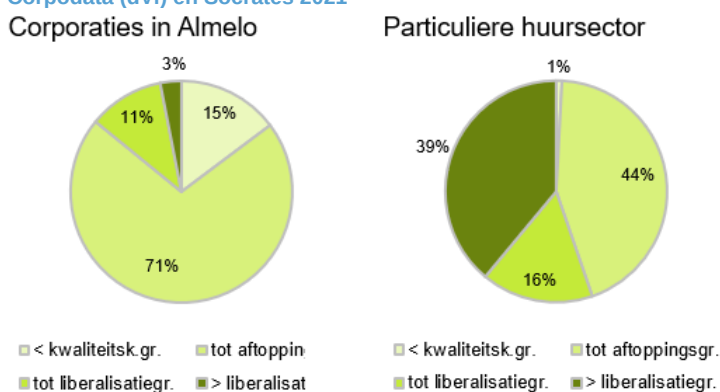
Figuur 2.7: Woningvoorraad naar eigendom en woningtype respectievelijk prijsklasse, Twente, 2020
Bron: Socrates 2021



Van de ruim 15.000 huurwoningen in Almelo is bijna driekwart in eigendom van sociale verhuurders en een kwart in bezit van een particuliere verhuurder. De in Almelo actieve corporaties bezitten in totaal zo'n 11.300 huurwoningen. Beter Wonen en St. Joseph nemen daarvan met 6.000 respectievelijk 4.800 woningen ruim 96% voor hun rekening, maar ook Woonzorg (400 woningen) en De Woonplaats (20 woningen) hebben nog corporatiebezit in Almelo. Van alle zelfstandige woningen van Beter Wonen en St. Joseph heeft circa 86% een huur onder de hoge aftoppingsgrens van 663 euro/mnd. (prijspeil 2020) terwijl slechts 3% van het bezit een huur boven de liberalisatiegrens (737 euro/mnd.) heeft. (Figuur 2.8)

Het particuliere bezit in Almelo laat een heel andere verdeling zien. Het aandeel huurwoningen tot aan de aftoppingsgrens is in de particuliere huursector Almelo niet hoger dan 45% en bevat maar weinig woningen tot aan de kwaliteitkortingsgrens (433 euro). Daarnaast oriënteren particuliere verhuurders zich logischerwijze ook veel meer op de vrije sector: 32% heeft een huur vanaf 720 euro/mnd. Ook het aandeel woningen met een huur tussen hoge aftoppingsgrens en liberalisatiegrens is onder particuliere verhuurders groter dan bij corporaties.

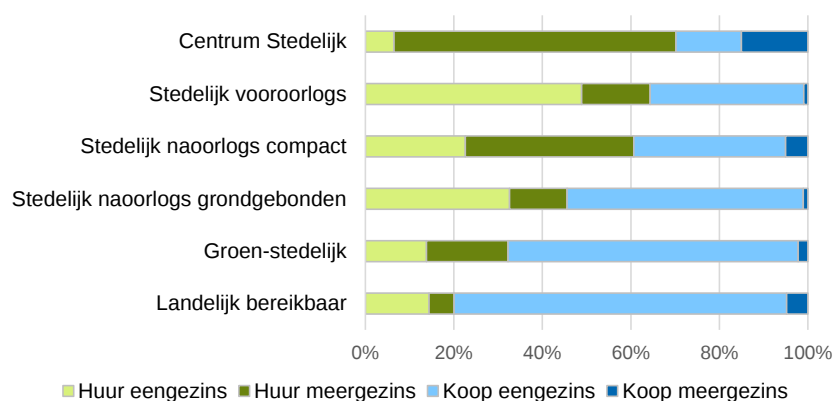
Figuur 2.8: Indicatie huurvoorraad naar eigenaar en prijsklasse, Almelo (2020)
Bron: Corpodata (dVi) en Socrates 2021



In de centrum-stedelijke buurten van Almelo vormen meergezinshuurwoningen de grootste groep. In dit woonmilieu en in het stedelijk vooroorlogse en stedelijk naoorlogs compacte gebied zijn huurwoningen in de meerderheid, in alle andere woonmilieus voert de koopsector de boventoon. Hoe landelijker de buurten, hoe groter het aandeel koopwoningen. Eengezinswoningen komen binnen de koopsector in alle woonmilieus – op het centrum-stedelijke gebied na – veruit het meest voor.

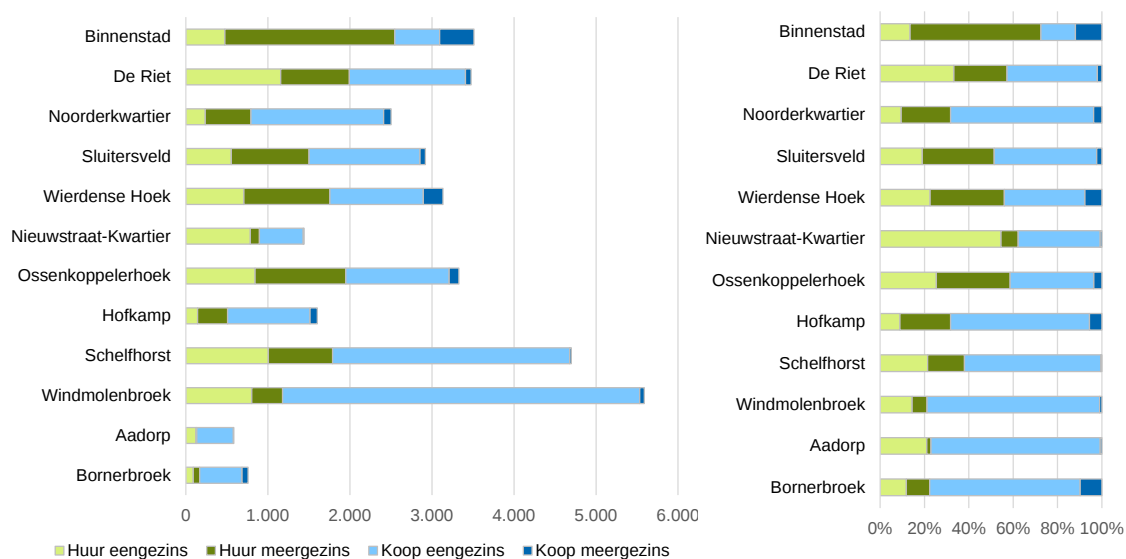
Ten opzichte van het dorps- en landelijke gebied in Twente, waartoe ook omliggende gemeenten van Almelo behoren, is in Almelo de huursector sterker vertegenwoordigd, terwijl in de dorps- en landelijke woonmilieus het aandeel eengezinskoopwoningen (nog) groter is (met ook een groter accent op duurdere koopwoningen).

Figuur 2.9: Woningvoorraad naar eigendom en woonmilieu, Almelo (2020) Bron: Socrates 2021

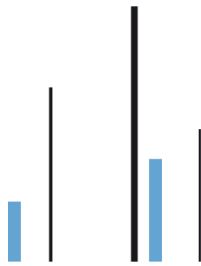


Wordt niet het woonmilieu maar de wijk als invalshoek genomen dan wordt snel duidelijk dat in Windmolenbroek relatief en absoluut de meeste eengezinskoopwoningen staan, maar vergelijkbare aandelen eengezinskoopwoningen zijn ook te vinden in Aadorp en Bornerbroek. Binnenstad is de wijk met relatief en absoluut de meeste meergezinshuurwoningen. Opvallend genoeg is na Binnenstad Bornerbroek de wijk met het grootste aandeel meergezinskoopwoningen, ook al is dat aandeel niet hoger dan 5%. In wijken Binnenstad, De Riet, Sluitersveld, Wierdense Hoek en Ossenkoppelerhoek zijn huurwoningen in de meerderheid, in de rest van de wijken is de koopsector sterker vertegenwoordigd.

Figuur 2.10: Woningvoorraad naar eigendom per wijk, Almelo (2020) Bron: Socrates 2021



3



Toekomstige ontwikkeling huishoudens en doelgroepen

In dit hoofdstuk wordt de verwachte ontwikkeling van huishoudens en doelgroepen geschetst. De huishoudensontwikkeling heeft betrekking op alle particuliere huishoudens. Huishoudens of personen die binnen de muren van een instelling wonen, intramuraal zijn, worden niet tot de particuliere huishoudens gerekend. Bij de huishoudensprognose (Primos-model) wordt rekening gehouden met alle doelgroepen en demografische trends die voor de woningbehoefte relevant zijn:

- Uitstroom uit maatschappelijke opvang (MO) / beschermd wonen
- Instroom van statushouders
- Instroom van overige immigranten
- Langer thuis wonen van ouderen (extramuralisering)

Hoewel deze groepen niet als zodanig kunnen worden uitgelicht en gekwantificeerd zijn ze dus wel in de toekomstige woningvraag meegerekend.

Op basis van nationale CBS-aantallen (immigranten, aantal ouderen) en recente regionale en lokale trends qua spreiding van die aantallen wordt binnen het Primos-model een inschatting gemaakt van de aantallen huishoudens per jaar voor Almelo. Alle bovengenoemde groepen zitten in de huishoudensprognose en daarmee in de kwantitatieve behoefteprognose (de gewenste totale nieuwbouwaantallen). Het meenemen van de groepen gebeurt daarbij primair op trendmatige wijze. Er wordt geen rekening gehouden met specifieke lokale factoren als het gaat om het huisvesten van bijzondere doelgroepen in de sociale huurvoorraad: statushouders, uitstromers uit maatschappelijke opvang / beschermd wonen en andere urgente woningzoekenden. Als Almelo aanzienlijk meer zorgdoelgroepen of statushouders gaat opvangen dan in het recente verleden, bijvoorbeeld als gevolg van een beleidswijziging, dan is dat niet in de prognose van huishoudens en woningbehoefte verwerkt.

Bij de berekening van de kwalitatieve woningbehoefte worden de groepen en hun woonwensen¹ ook meegenomen. Het is echter via het woningmarktmodel niet mogelijk deze bijzondere doelgroepen apart in de uitkomsten te onderscheiden.

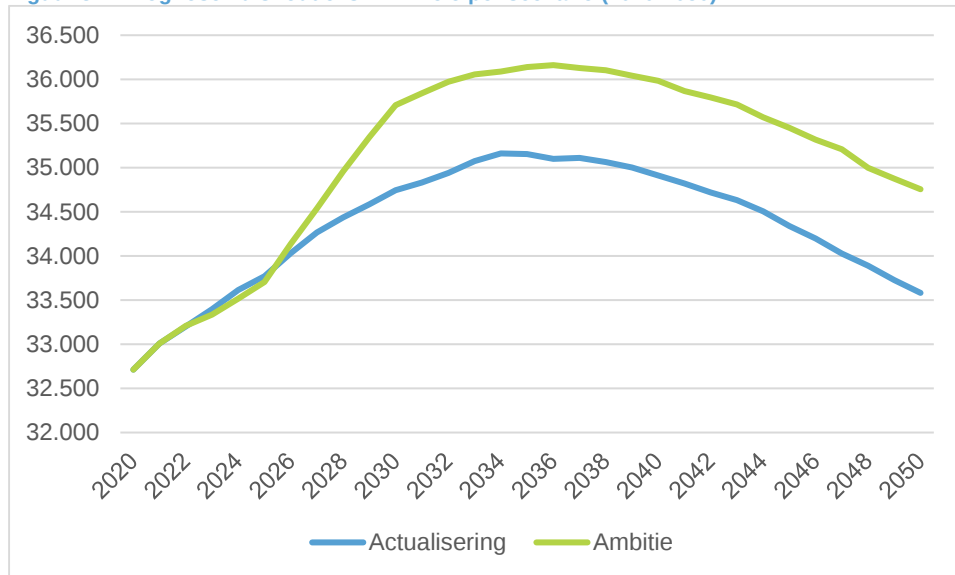
Huishoudensgroei tot 2035

In 2020 telde Almelo circa 32.700 huishoudens. Op basis van de nieuwe prognose zullen er dat in 2035 naar verwachting met het scenario Actualisering zo'n 35.150 zijn, 2.440 huishoudens meer dan in 2020 en ruim 1.280 meer dan in de prognose van 2019 was voorzien (. Met het scenario Ambitie zal het aantal huishoudens in 2035 nog eens bijna 1.000 hoger zijn, namelijk 36.140. Na 2035 zal het aantal huishoudens met het huidige bouwprogramma naar verwachting langzaam gaan afnemen. In 2050 zal het aantal

¹ Dat gebeurt op basis van de combinatie van de drie huishoudenskenmerken die in het woningmarktmodel Socrates zitten: leeftijd, samenstelling en inkomen.

huishoudens dan weer zijn aanbeland op eenzelfde niveau als tussen 2024 en 2028 wordt verwacht, dus enkele honderden huishoudens meer dan het huidige aantal.

Figuur 3.1: Prognose huishoudens in Almelo per scenario (2020-2050)



3.1 Huishoudens naar kenmerken

Toename alleenstaanden en huishoudens 75-plus

De meeste huishoudens zijn huishoudens van alleenstaanden. Het aandeel alleenstaanden zal verder toenemen, van 37% in 2020 naar 41% in 2035. Het aantal oudere huishoudens, huishoudens van 65-plussers, onder alleenstaanden gaat sterk stijgen de komende jaren, met de grootste stijging voor de 75-plussers. Ook het aantal alleenstaanden van 30-64 jaar neemt nog tot 2030 toe. Naar 2035 toe wordt vervolgens een kleine afname van deze groep verwacht volgens het scenario Actualisering maar een verdere toename volgens het scenario Ambitie. (zie Tabel 3-1 en Tabel 3-2)

Van alle huishoudens van alleen samenwonende partners (paren zonder kind) heeft nu al bijna de helft een leeftijd van 65 jaar of ouder. Naar verwachting zal het aantal paren zonder kinderen op termijn, tussen 2020 en 2035 iets gaan afnemen. Dat geldt in nog sterkere mate voor het aantal gezinnen in Almelo, die nu ruim een kwart van de huishoudens in Almelo vormen. In beide scenario's neemt het aantal gezinnen tot 2025 af maar waar in het scenario Actualisering deze daling verder gaat wordt er met het scenario Ambitie na 2030 weer een stijging van het aantal gezinnen voorzien. Het aantal eenoudergezinnen blijft tot 2035 in beide scenario's toenemen.

Na 2035 wordt de huishoudensontwikkeling gedomineerd door de verdere vergrijzing en zal vooral het aantal 75-plushuishoudens sterk gaan toenemen.

Tabel 3-1: Huishoudens naar leeftijd en samenstelling, Almelo (2020-2035)
Bron: Socrates 2021 Almelo-actualisering

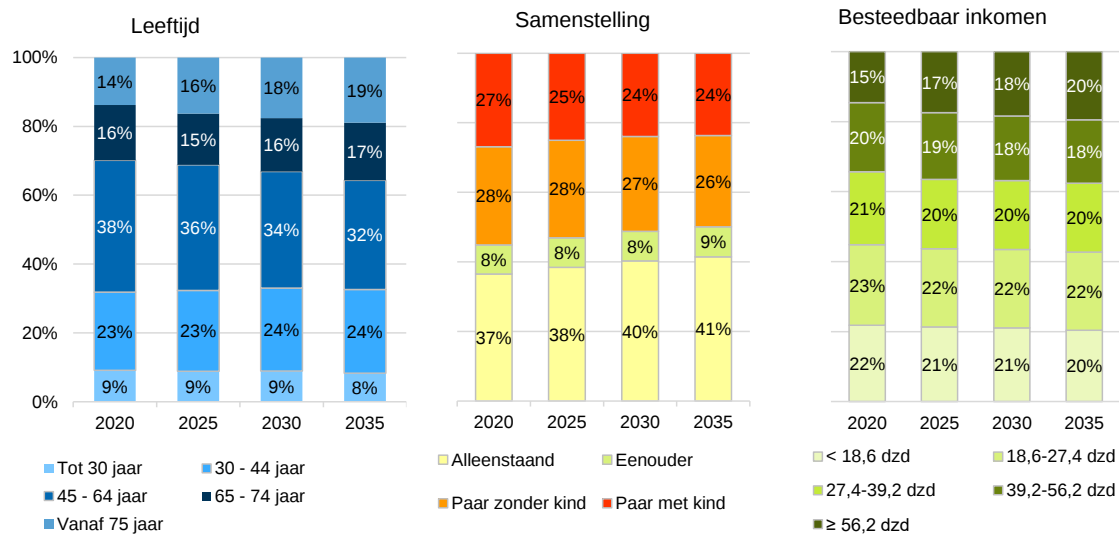
	stand				mutatie		
	2020	2025	2030	2035	2020-2025	2025-2030	2030-2035
Alleenstaand tot 30 jaar	1.660	1.600	1.650	1.560	-60	50	-90
Alleenstaand 30-64 jaar	5.720	6.120	6.360	6.340	400	240	-30
Alleenstaand 65+	4.590	5.270	5.990	6.690	690	720	700
Paar zonder kind tot 30 jaar	800	880	850	730	90	-30	-130
Paar zonder kind 30-64 jaar	3.880	4.080	4.100	3.850	200	20	-250
Paar zonder kind 65+	4.550	4.500	4.530	4.660	-50	30	130
Gezin	8.800	8.450	8.310	8.310	-350	-140	0
Eenoudergezin	2.730	2.870	2.950	3.020	140	80	70
Totaal	32.710	33.770	34.740	35.150	1.060	970	410

Tabel 3-2: Huishoudens naar leeftijd en samenstelling, Almelo (2020-2035)
Bron: Socrates 2021 Almelo-ambitie

	stand				mutatie		
	2020	2025	2030	2035	2020-2025	2025-2030	2030-2035
Alleenstaand tot 30 jaar	1.660	1.580	1.740	1.590	-80	170	-150
Alleenstaand 30-64 jaar	5.720	6.110	6.520	6.610	390	420	90
Alleenstaand 65+	4.590	5.260	6.050	6.770	680	780	720
Paar zonder kind tot 30 jaar	800	880	880	730	80	0	-150
Paar zonder kind 30-64 jaar	3.880	4.110	4.240	4.000	220	130	-230
Paar zonder kind 65+	4.550	4.510	4.650	4.740	-40	140	90
Gezin	8.800	8.360	8.590	8.610	-440	230	20
Eenoudergezin	2.730	2.910	3.040	3.100	180	140	50
Totaal	32.710	33.700	35.710	36.140	990	2.000	430

In de figuur hieronder is aangegeven welke betekenis de verandering van de aantallen heeft voor de relatieve samenstelling van de huishoudens in Almelo. Wat vooral opvalt is een vermindering van het aandeel huishoudens tussen 45 en 65 jaar en een stijging van het aantal huishoudens 75+, een sterke toename van het aantal alleenstaanden en afname van het aantal paren zonder en met kind(eren) en een stijging van het aandeel huishoudens in de hoogste inkomensklasse. Ten opzichte van de hier afgebeelde verdelingen volgens het scenario Actualisering biedt het scenario Ambitie vrijwel hetzelfde beeld.

Figuur 3.2: Verdelingen huishoudens naar leeftijd, samenstelling en besteedbaar inkomen, Almelo (2020-2035)
Bron: Socrates 2021 Almelo-actualisering



3.2 Doelgroepen huurbeleid

Ongeacht de woonsituatie telt Almelo in 2020 circa 9.750 huishoudens die tot de doelgroep passend toewijzen behoren en nog eens bijna 8.100 huishoudens in de overige corporatiedoelgroep (Tabel 3-3). De laatste groep betreft de huishoudens die wel in aanmerking komen voor een sociale huurwoning maar niet voor huurtoeslag. Samen vormen zij de volledige corporatiedoelgroep². De corporatiedoelgroep heeft in 2020 met 17.840 huishoudens aldus betrekking op meer dan de helft (55%) van alle huishoudens in Almelo. Niet al deze huishoudens wonen in een huurwoning; er zijn ook huishoudens die qua inkomen tot de corporatiedoelgroep behoren maar in een koopwoning wonen of in een ander soort woonruimte wonen. Naar verwachting neemt het aandeel huishoudens in de corporatiedoelgroep tot 2035 af tot 51%, maar zal er in absolute zin tot 2030 nog geen sprake zijn van een afname omdat het aantal huishoudens nog stijgt. Onder het scenario Actualisering (Tabel 3-3) stabiliseert de corporatiedoelgroep tot 2030, waarna deze gaat afnemen. Onder het scenario Ambitie (Tabel 3-4) neemt de corporatiedoelgroep voor deze afname na 2030 zelfs in omvang iets toe. Binnen de corporatiedoelgroep gaat het aandeel van de doelgroep passend toewijzen afnemen.

Circa 9.500 huishoudens in een Almelo hebben een hoog inkomen³. Het aantal hoge inkomens in Almelo gaat volgens beide scenario's toenemen, na 2025 nog sterker met het scenario Ambitie dan met het scenario Actualisering. Dat geldt in iets mindere mate ook voor de groep van middeninkomens, die in 2020 circa 5.350 huishoudens telt.

² Alle huishoudens met een inkomen onder de – gedifferentieerde – inkomensgrens voor een- resp. meerpersoonshuishoudens.

³ Inkomen van 58,6 duizend euro = anderhalf maal de EC-inkomensgrens.

Tabel 3-3: Doelgroepen van het huurbeleid, Almelo (2020-2035)

Bron: Socrates 2021 Almelo-actualisering

Scenario actualisering	stand				mutatie		
	2020	2025	2030	2035	2020-2025	2025-2030	2030-2035
Dg passend toewijzen	9.750	9.780	9.750	9.510	30	-40	-240
Ov. Corporatiedoelgr.	8.090	8.040	8.390	8.530	-50	350	140
Middeninkomens	5.350	5.540	5.770	5.900	190	230	130
Hoge inkomens	9.520	10.400	10.840	11.210	880	430	370
Totaal	32.710	33.770	34.750	35.150	1.060	980	410

Tabel 3-4: Doelgroepen van het huurbeleid, Almelo (2020-2035)

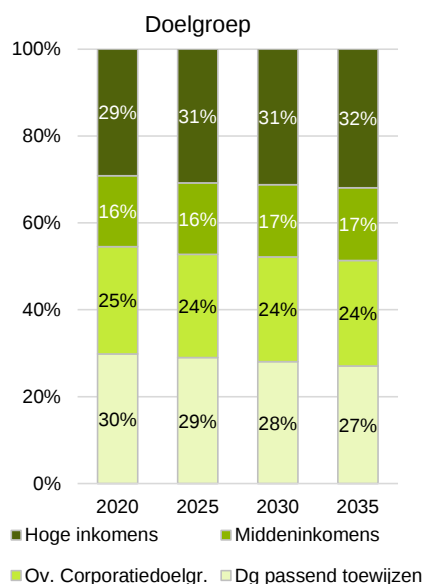
Bron: Socrates 2021 Almelo-ambitie

Scenario ambitie	stand				mutatie		
	2020	2025	2030	2035	2020-2025	2025-2030	2030-2035
Dg passend toewijzen	9.750	9.750	9.840	9.510	0	90	-330
Ov. Corporatiedoelgr.	8.090	8.100	8.640	8.820	10	540	180
Middeninkomens	5.350	5.600	5.980	6.170	250	390	180
Hoge inkomens	9.520	10.260	11.250	11.640	740	980	400
Totaal	32.710	33.700	35.710	36.140	990	2.000	430

Ook de toekomstige verdeling naar doelgroep verschilt nauwelijks tussen de twee scenario's. Het aandeel huishoudens in de doelgroep passend toewijzen gaat naar verwachting licht dalen, terwijl het aandeel van de hoge inkomens iets zal stijgen, overeenkomstig de verwachte ontwikkelingen naar besteedbaar inkomen.

Figuur 3.3: Verdeling doelgroepen van het huurbeleid per scenario, Almelo (2020-2035)

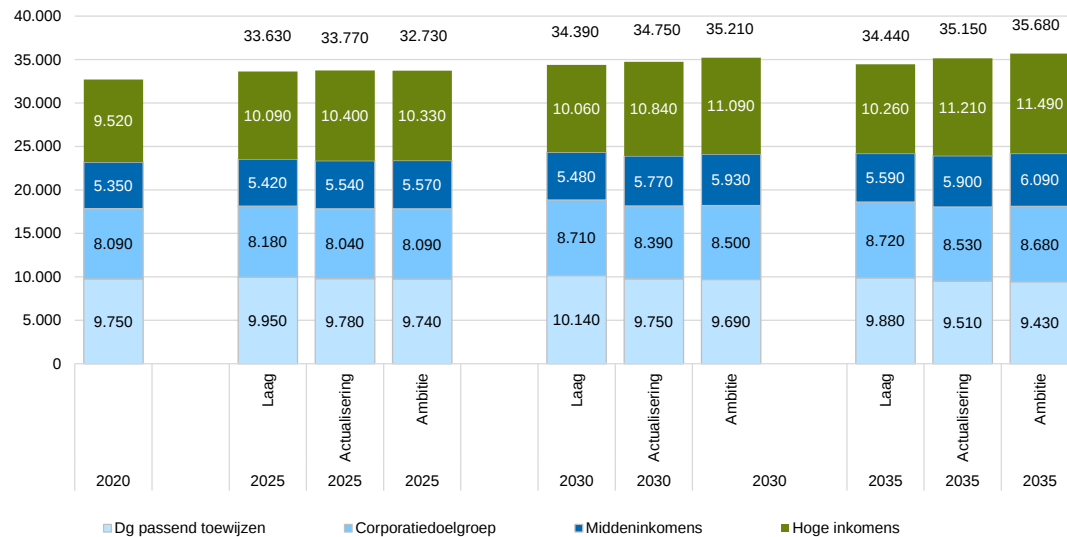
Bron: Socrates 2021 Almelo-actualisering



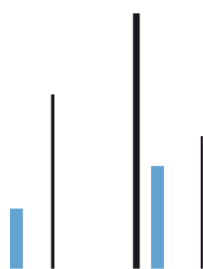
De ontwikkeling van de verdeling van de doelgroepen is mede afhankelijk van de economische ontwikkeling. De volgende figuur laat zien dat bij een lager economisch scenario dan in de beide doorgerekende scenario's voor Almelo de corporatiedoelgroep in de toekomst meer huishoudens zal bevatten dan in de beide andere scenario's, zelfs bij een lagere toename van het aantal huishoudens. Daartegenover zal bij een hogere economische groei (hier niet opgenomen) dan in de gebruikte scenario's het aantal hoge

inkomens nog sterker toenemen. De omvang van de doelgroepen is mede afhankelijk van de demografische ontwikkeling met het aantal huishoudens.

Figuur 3.4: Ontwikkeling doelgroepen per scenario (2020-2035) Bron: Socrates 2021 Almelo



4



Kwalitatieve woningbehoefte

4.1 Woningbehoefte

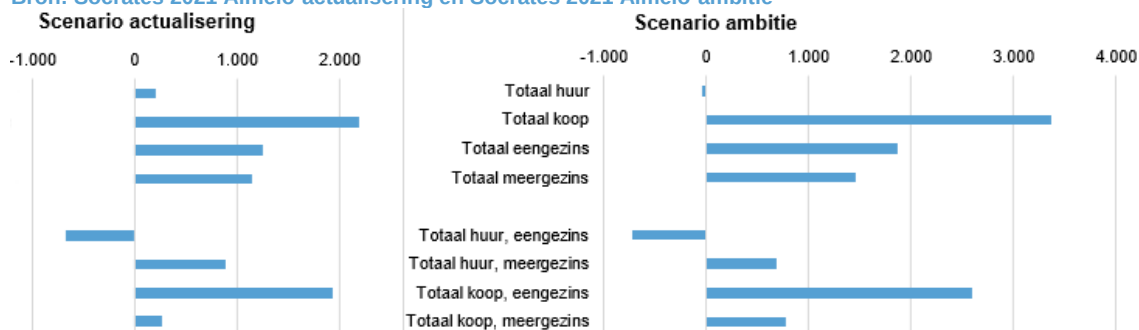
De toekomstige woonsituatie van huishoudens wordt in het woningmarktmodel bepaald aan de hand van de huidige woonsituatie, de huidige woningvoorraad, de woningbehoefte en de verwachte en gewenste mutaties in de voorraad. Daarbij wordt niet alleen rekening gehouden met de woonwensen van huishoudens maar ook met de mogelijkheden deze wensen te realiseren en de keuzes (uitstel of afstel, substitutie van verhuiscriteria) die worden gemaakt als de gewenste woning niet binnen bereik is. Daarnaast hebben ook de veranderingen in de woningvoorraad waarop huishoudens geen of weinig invloed hebben (prijsstijgingen en nieuwbouw, sloop en verkoop van huurwoningen) invloed op de toekomstige woonsituatie.

De toekomstige huisvestingssituatie vormt dus een mix van demografische ontwikkeling, woningbouwprogramma, woonwensen en keuzeprocessen en moet worden beschouwd als een uitkomst van het model. Deze uitkomst biedt zicht op de verwachte ontwikkeling op basis van de gekozen uitgangspunten. Daarmee wordt ook zicht geboden op ontwikkelingen die misschien minder wenselijk zijn. In dat geval kunnen mogelijk andere keuzes dan de gebruikte uitgangspunten worden gemaakt waardoor de ongewenste effecten kunnen worden verminderd of vermeden. In hoofdstuk 5 komt dit nog terug.

Groei woningvraag hoofdzakelijk gericht op koopsector

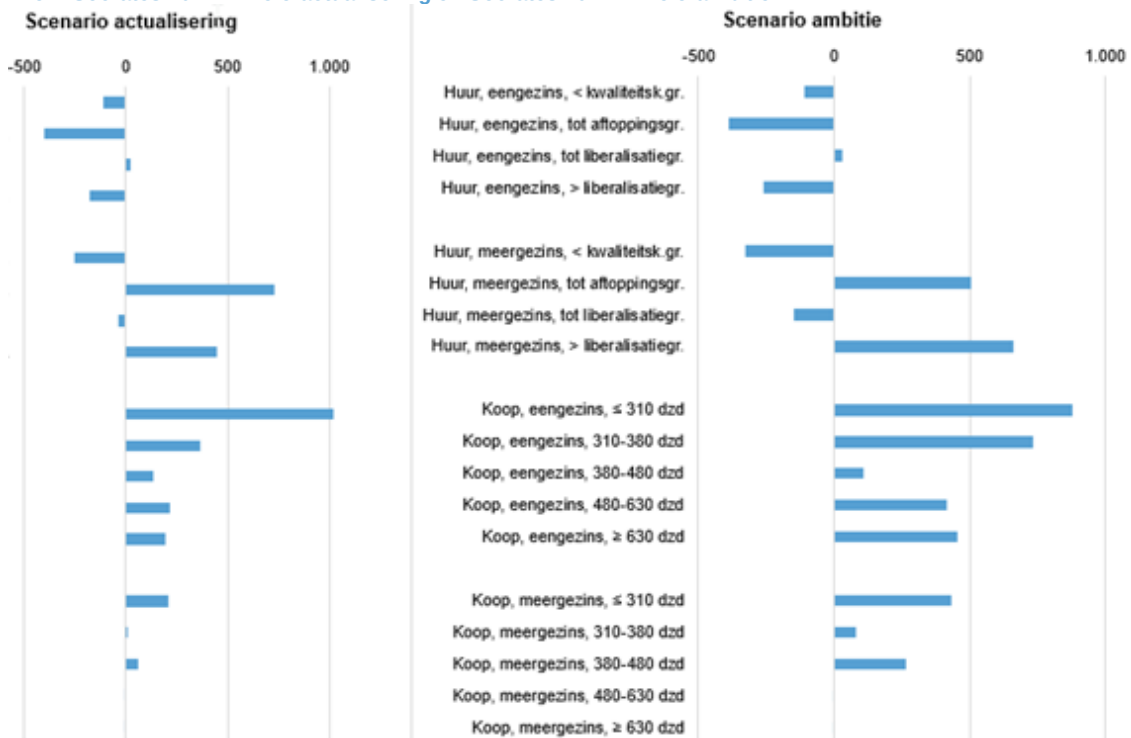
Wordt deze toekomstige woonsituatie vergeleken met de huidige woonsituatie, dan wordt duidelijk dat de komende 15 jaar de groei voornamelijk in de koopsector plaatsvindt, in het scenario Ambitie nog sterker dan in het scenario Actualisering (Figuur 4.1). In de huursector is de vraag geheel gericht op meergezinswoningen en mag het aantal eengezinswoningen verminderen. In de koopsector is er juist vooral behoefte aan eengezinswoningen. In totaliteit is de vraag naar eengezinswoning iets groter dan naar meergezinswoningen.

Figuur 4.1: Ontwikkeling woningvraag naar eigendom en woningtype, Almelo (2020-2035)
 Bron: Socrates 2021 Almelo-actualisering en Socrates 2021 Almelo-ambitie



Wordt het onderscheid naar prijsklasse toegevoegd (Figuur 4.2), dan valt bij huurwoningen de grote vraag naar meergezinswoningen in de vrije sector boven de liberalisatiegrens op. Deze is nog sterker in het scenario Ambitie. In de koopsector valt de grote vraag naar goedkope eengezinswoningen maar ook naar goedkope meergezinswoningen op. Er is een grote vraag naar koopwoningen tot aan de NHG-grens. In de huidige markt is het moeilijk deze vraag ook voldoende tegemoet te komen. Uitwijksegmenten als middenhuur kunnen mogelijk als alternatief dienen. In het scenario Ambitie is ook de vraag naar duurdere koopwoningen groter.

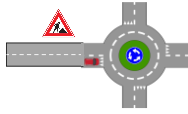
Figuur 4.2: Ontwikkeling woningvraag naar eigendom, woningtype en prijsklasse, Almelo (2020-2035)
Bron: Socrates 2021 Almelo-actualisering en Socrates 2021 Almelo-ambitie



4.2 Mutaties in de woningvoorraad

De vergelijking tussen nu en 2035 in de vorige paragraaf geeft op zichzelf nog niet aan hoe de gewenste voorraad van de toekomst bereikt kan worden. Daarvoor zijn immers verschillende mogelijkheden: nieuwbouw (of overige toevoegingen zoals transformaties), sloop, verkoop van huurwoningen en huurprijsaanpassingen. In deze paragraaf worden daarom de gewenste mutaties in de voorraad benoemd die kunnen leiden tot de in het vorige hoofdstuk geschetste toekomstige woonsituatie, waarbij binnen de randvoorwaarden het model erop gericht is zoveel mogelijk huishoudens volgens hun woonwensen te laten wonen. De nieuwbouw wordt ingezet om de grootste discrepanties tussen vraag en aanbod weg te nemen, niet in een keer over een hele periode maar per jaar. We laten de aantallen nieuwbouw, sloop, verkopen en huuraanpassingen zien, ook weer met onderscheid naar de prijsklassen in de huur- en koopsector. De huuraanpassingen zijn trendmatig en beleidsmatig bepaald. Hierdoor kunnen we tevens de effecten van huurbeleid op de woningvoorraad meenemen en laten zien. De mutaties geven een beeld van hoe de wensvoorraad bereikt kan worden. Dit beeld van de 'route' naar 2035 is echter niet in steen gebeiteld. Omdat

de mutaties onderling samenhangen, zijn ook andere keuzes mogelijk. Zo kunnen corporaties in een specifiek segment meer of juist minder verkopen, bouwen, slopen of huren aanpassen. De weergegeven uitkomsten bieden hulp en richting om een route naar de gewenste voorraad uit te stippelen.



Met andere beleidskeuzes voor voorraadmutaties kunnen corporaties de route naar 2035 anders vormgeven dan hieronder is weergegeven.

4.3 Consumentgericht bouwprogramma

Volgens het scenario actualisatie wordt de woningvoorraad in Almelo tussen 2020 en 2030 uitgebreid met bijna 1.800 woningen, waarvan bijna 60% na 2024 (Tabel 4-1). In het scenario Ambitie komen daar nog eens 1.140 woningen bij, alle gepland in de periode 2025 t/m 2029 (Tabel 4-2). Tussen 2030 en 2035 worden er vervolgens 470 woningen aan de voorraad toegevoegd. Daarna hoeft de woningvoorraad volgens de huidige inzichten en veronderstellingen niet meer verder te worden uitgebreid. Omdat de periode vanaf 2035 verder weg in de tijd ligt en de omvang van de mutaties minder hard is zijn de opgenomen uitkomsten lichter gekleurd.

Bij de mutaties wordt tot 2025 rekening gehouden met een – trendmatig bepaalde – sloop van gemiddeld zo'n 45 woningen per jaar. Daarna wordt ermee rekening gehouden dat jaarlijks iets meer woningen aan de voorraad zullen worden onttrokken¹. Of er ook in de praktijk in dezelfde orde van grootte sprake zal zijn van onttrekkingen of herstructurering is nog maar de vraag. De verdeling van de nieuwbouw moet dan mogelijk ook worden aangepast want deels vervangt deze de onttrokken woningen. Of een woning in het model gesloopt wordt hangt af van de vraag naar het betreffende type. Bij een groot, structureel overschot heeft het betreffende type een grotere kans om gesloopt te worden. Dat geldt ook voor koopwoningen, die in de praktijk echter minder snel gesloopt worden. Komt dit in grotere mate voor dan zegt dit vooral iets over de onaantrekkelijkheid van het bewuste koopaanbod. Sloop biedt mogelijkheden tot vernieuwing en verduurzaming van de woningvoorraad.

Ook de omvang van de verkopen van huurwoningen is jaarlijks bepaald, gebaseerd op de verkoopplannen van corporaties vanuit dPi. Het gaat dan om gemiddeld zo'n 40 woningen per jaar. De verdeling over de segmenten wordt in het model bepaald.

De vermindering van de huurvoorraad door sloop en verkoop wordt in het scenario Actualisering tot 2030 volledig gecompenseerd door vervangende nieuwbouw. (Tabel 4-1) Na 2030 is dat niet meer het geval en zorgen sloop en verkoop op basis van de huidige veronderstellingen voor een afname van de huursector in Almelo. Met het scenario Ambitie is ook voor 2030 al in een vermindering van de huursector in Almelo voorzien. (Tabel 4-2)

¹ Dit kan het gevolg zijn van de veroudering van de bestaande woningvoorraad..

Zoals te zien is in beide tabellen zijn huuraanpassingen een belangrijke reden voor verschuivingen in de omvang van de verschillende huursegmenten.

Als gevolg van de ingerekende vermindering van de voorraad in het goedkopere huursegment – door sloop en verkoop – is er sprake van noodzakelijke vervangende nieuwbouw in het segment tot de aftoppingsgrens. Nieuwbouw van huurwoningen tot de kwaliteitkortingsgrens vindt in de praktijk vrijwel niet plaats en is daarom in het model geblokkeerd, ook al blijft er altijd (nieuwe) vraag naar dat segment.

Tabel 4-1: Consumentgerichte mutaties in de woningvoorraad naar eigendom en prijsklasse, Almelo (2020-2050) Bron: Socrates 2021 Almelo-actualisering

Scenario actualisering	2020 t/m 2024					2025 t/m 2029				
	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop	Aanpassingen huur	Mutatie	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop	Aanpassingen huur	Mutatie
Totaal huur	450	-180	-200	0	70	540	-230	-200	0	120
< kwaliteitsk.gr.	0	-30	-10	-110	-150	0	-40	0	-90	-140
tot aftoppingsgr.	270	-130	-130	510	520	270	-110	-110	-260	-220
tot liberalisatiegr.	70	-10	-10	-440	-390	100	-20	-30	280	320
middenhuur	110	-10	-50	-130	-80	170	-40	-60	-60	20
≥ € 985	10	-10	0	170	170	10	-10	0	140	130
Totaal koop	550	-40	200	-	700	760	-40	200	-	920
≤ 215 dzd	80	-30	110	-	160	70	-20	70	-	120
215-310 dzd	170	-10	40	-	200	330	-10	70	-	390
310-380 dzd	90	0	50	-	140	100	0	60	-	160
380-480 dzd	60	0	0	-	70	80	0	0	-	70
480-630 dzd	50	0	0	-	40	110	0	0	-	110
≥ 630 dzd	100	0	0	-	100	70	0	0	-	70
Totaal	1.000	-220	0	-	780	1.300	-260	0	-	1.040

	2030 t/m 2034					2035 t/m 2049				
	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop	Aanpassingen huur	Mutatie	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop	Aanpassingen huur	Mutatie
Totaal huur	310	-220	-190	0	-110	430	-750	-590	0	-910
< kwaliteitsk.gr.	0	-30	0	-80	-110	0	-110	-10	-160	-280
tot aftoppingsgr.	190	-120	-90	-110	-130	300	-430	-320	-400	-850
tot liberalisatiegr.	50	-30	-50	90	60	60	-100	-80	300	170
middenhuur	70	-30	-50	60	40	80	-60	-170	250	100
≥ € 985	0	-10	0	40	30	0	-50	-10	10	-60
Totaal koop	420	-30	190	-	580	430	-110	590	-	910
≤ 215 dzd	30	-20	40	-	60	40	-60	140	-	120
215-310 dzd	180	-10	100	-	270	200	-10	280	-	460
310-380 dzd	50	0	50	-	100	60	-10	170	-	210
380-480 dzd	60	0	0	-	60	60	-10	10	-	70
480-630 dzd	70	0	0	-	70	40	-10	0	-	30
≥ 630 dzd	30	0	0	-	30	40	-10	0	-	30
Totaal	720	-250	0	-	470	860	-860	0	-	0

NB Het consumentgerichte programma is een leidraad hoe het bouwprogramma zou kunnen worden ingestoken, rekening houdend met wensen van de woonconsument en uitgaande van het bestaande aanbod. Andere overwegingen, vanuit beleid, financieel of anderszins, kunnen gegrond tot een ander programma leiden, maar hebben dan misschien wat meer tegenwind vanuit de markt.

Tabel 4-2: Mutaties in de woningvoorraad naar eigendom en prijsklasse, Almelo (2020-2050)
Bron: Socrates 2021 Almelo-ambitie

Scenario ambitie	2020 t/m 2024					2025 t/m 2029				
	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop	Aan-passingen huur	Mutatie	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop	Aan-passingen huur	Mutatie
Totaal huur	320	-170	-200	0	-50	620	-210	-200	0	210
< kwaliteitsk.gr.	0	-50	0	-130	-180	0	-60	0	-90	-150
tot aftoppingsgr.	140	-100	-100	540	480	280	-110	-120	-250	-200
tot liberalisatiegr.	20	-10	0	-460	-460	30	-30	0	260	260
middenhuur	160	0	-90	-90	-30	310	0	-80	-20	210
≥ € 985	0	0	0	150	140	0	-10	0	100	90
Totaal koop	680	-50	200	-	830	1.820	-50	200	-	1.960
≤ 215 dzd	30	-30	90	-	90	150	-40	100	-	210
215-310 dzd	210	-10	10	-	210	520	-10	30	-	540
310-380 dzd	190	0	90	-	270	370	0	80	-	440
380-480 dzd	90	0	0	-	90	240	0	0	-	240
480-630 dzd	90	0	0	-	90	250	0	0	-	250
≥ 630 dzd	80	0	0	-	80	290	0	0	-	280
Totaal	1.000	-220	0	-	780	2.440	-260	0	-	2.180

	2030 t/m 2034					2035 t/m 2049				
	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop	Aan-passingen huur	Mutatie	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop	Aan-passingen huur	Mutatie
Totaal huur	230	-210	-190	0	-170	290	-710	-590	0	-1.000
< kwaliteitsk.gr.	0	-50	0	-70	-120	0	-110	-10	-150	-270
tot aftoppingsgr.	100	-110	-110	-110	-230	160	-400	-400	-370	-1.010
tot liberalisatiegr.	10	-30	0	110	80	10	-150	-50	310	120
middenhuur	110	0	-70	70	110	130	-20	-130	190	170
≥ € 985	0	-10	0	10	-10	0	-30	-10	20	-20
Totaal koop	500	-50	190	-	640	560	-150	590	-	1.000
≤ 215 dzd	20	-30	100	-	100	40	-70	330	-	290
215-310 dzd	170	-10	10	-	170	110	-40	120	-	190
310-380 dzd	60	0	70	-	130	20	-10	130	-	140
380-480 dzd	60	0	0	-	60	120	-10	10	-	120
480-630 dzd	80	0	0	-	80	140	-10	0	-	140
≥ 630 dzd	100	0	0	-	90	130	0	0	-	130
Totaal	720	-250	0	-	470	860	-860	0	-	0

In Tabel 4-3 zijn nieuwbouw en sloop voor de twee scenario's direct naast elkaar geplaatst zodat de verschillen tussen de scenario's meteen opvallen. Als gevolg van nieuwbouw en sloop verandert de omvang van de woningvoorraad. Verkoop van huurwoningen en huuraanpassingen hebben alleen gevolgen voor de verdeling naar eigendom en prijsklasse. Het verschil tussen (bruto) nieuwbouw en sloop wordt ook wel netto nieuwbouw genoemd. Voor het gemak bevat Tabel 4-4 de procentuele verdeling voor de bruto en netto nieuwbouw, zodat direct duidelijk is waarin de scenario's verschillen. De weergegeven percentages naar prijsklasse zijn gerelateerd aan de totalen binnen de huur- respectievelijk koopsector.

Minder grote nadruk op koopsector in nieuwbouw in scenario Actualisering dan in Ambitie

In beide scenario's ligt het zwaartepunt van de nieuwbouw op de koopsector maar in het scenario Actualisering is het accent daarop minder groot dan in het scenario Ambitie. Volgens het eerste scenario moet 45% van de bruto nieuwbouw in de huursector terecht komen terwijl dat volgens het scenario Ambitie niet meer dan een derde hoeft te zijn. Omdat een deel van de nieuwbouw in de huur ook vervangende nieuwbouw is komen de aandelen in de netto nieuwbouw lager uit, namelijk 35% respectievelijk een vijfde.

Tabel 4-3: Bruto nieuwbouw, sloop en netto nieuwbouw naar eigendom en prijsklasse per scenario, Almelo (2020-2035) Bron: Socrates 2021 Almelo-actualisering en Almelo-ambitie

Scenario-actualisering				Scenario-ambitie			
	2020 t/m 2024	2025 t/m 2029	2030 t/m 2034		2020 t/m 2024	2025 t/m 2029	2030 t/m 2034
Bruto Nieuwbouw				Bruto Nieuwbouw			
Totaal huur	450	540	310	Totaal huur	320	620	230
< kwaliteitsk.gr.	0	0	0	< kwaliteitsk.gr.	0	0	0
tot aftoppingsgr.	270	270	190	tot aftoppingsgr.	140	280	100
tot liberalisatiegr.	70	100	50	tot liberalisatiegr.	20	30	10
middenhuur	110	170	70	middenhuur	160	310	110
≥ € 985	10	10	0	≥ € 985	0	0	0
Totaal koop	550	760	420	Totaal koop	680	1.820	500
≤ 215 dzd	80	70	30	≤ 215 dzd	30	150	20
215-310 dzd	170	330	180	215-310 dzd	210	520	170
310-380 dzd	90	100	50	310-380 dzd	190	370	60
380-480 dzd	60	80	60	380-480 dzd	90	240	60
480-630 dzd	50	110	70	480-630 dzd	90	250	80
≥ 630 dzd	100	70	30	≥ 630 dzd	80	290	100
Totaal	1.000	1.300	720	Totaal	1.000	2.440	720
Sloop				Sloop			
Totaal huur	-180	-230	-220	Totaal huur	-170	-210	-210
< kwaliteitsk.gr.	-30	-40	-30	< kwaliteitsk.gr.	-50	-60	-50
tot aftoppingsgr.	-130	-110	-120	tot aftoppingsgr.	-100	-110	-110
tot liberalisatiegr.	-10	-20	-30	tot liberalisatiegr.	-10	-30	-30
middenhuur	-10	-40	-30	middenhuur	0	0	0
≥ € 985	-10	-10	-10	≥ € 985	0	-10	-10
Totaal koop	-40	-40	-30	Totaal koop	-50	-50	-50
≤ 215 dzd	-30	-20	-20	≤ 215 dzd	-30	-40	-30
215-310 dzd	-10	-10	-10	215-310 dzd	-10	-10	-10
310-380 dzd	0	0	0	310-380 dzd	0	0	0
380-480 dzd	0	0	0	380-480 dzd	0	0	0
480-630 dzd	0	0	0	480-630 dzd	0	0	0
≥ 630 dzd	0	0	0	≥ 630 dzd	0	0	0
Totaal	-220	-260	-250	Totaal	-220	-260	-250
Netto Nieuwbouw				Netto Nieuwbouw			
Totaal huur	270	310	90	Totaal huur	150	410	20
< kwaliteitsk.gr.	-30	-40	-30	< kwaliteitsk.gr.	-50	-60	-50
tot aftoppingsgr.	140	160	70	tot aftoppingsgr.	40	170	-10
tot liberalisatiegr.	60	70	20	tot liberalisatiegr.	10	0	-30
middenhuur	100	130	40	middenhuur	160	310	110
≥ € 985	0	0	-10	≥ € 985	0	-10	-10
Totaal koop	510	720	390	Totaal koop	630	1.770	450
≤ 215 dzd	60	50	10	≤ 215 dzd	0	110	0
215-310 dzd	160	320	170	215-310 dzd	200	510	160
310-380 dzd	90	100	50	310-380 dzd	180	360	60
380-480 dzd	60	70	60	380-480 dzd	90	240	60
480-630 dzd	40	110	70	480-630 dzd	90	250	80
≥ 630 dzd	100	70	30	≥ 630 dzd	80	280	90
Totaal	780	1.040	470	Totaal	780	2.180	470

In Ambitie meer middenhuur en (middel)dure koop in nieuwbouw gewenst

Binnen de huursector komt in het scenario Actualisering circa driekwart van de nieuwbouw terecht in het sociale huursegment, waarvan het grootste deel onder de aftoppingsgrens. In het scenario Ambitie is dit aandeel sociaal met ongeveer de helft van de nieuwe huurwoningen lager en is dientengevolge het aantal huurwoningen in de vrije sector hoger. Daarbij gaat het in Almelo hoofdzakelijk om nieuwbouw van middenhuurwoningen, tot circa 1.000 euro. In de netto nieuwbouw komt het aandeel van de sociale huur

lager en dat van de middenhuur hoger uit. Als gevolg van een vermindering van de huursector in enkele segmenten zijn de percentages in dat scenario soms negatief en extremer.

In de koopsector bestaat een aanzienlijk deel van de nieuwbouw in het scenario Actualisering, meer dan twee vijfde, uit woningen tot aan de NHG-grens van 310.000 euro (prijspeil 2020). Dit lijkt tegenstrijdig met het grote aandeel dat dit segment reeds inneemt in de bestaande woningvoorraad. Omdat de vraag echter voor een belangrijk deel afkomstig is van Almeloze huishoudens en er in Almelo relatief veel huishoudens met een lager inkomen zijn concentreert de consumentgerichte koopvraag zich ook in dit goedkope koopsegment. Tussen de 25% en 30% van de nieuwbouw is in dit scenario in de klasse 310-480 duizend gewenst en een vergelijkbaar aandeel zou duurder mogen zijn. In het scenario Ambitie hoeven er naar verhouding minder koopwoningen tot aan de NHG-grens worden gebouwd en zijn er vooral meer middeldure en vanaf 2025 zeker ook meer hele dure koopwoningen vanaf 630.000 euro gewenst.

Tussen de drie perioden is er sprake van lichte verschuivingen in de verdelingen.

Tabel 4-4: Verdeling bruto nieuwbouw en netto nieuwbouw naar eigendom en prijsklasse per scenario, Almelo (2020-2035) Bron: Socrates 2021 Almelo-actualisering en Almelo-ambitie

Scenario-actualisering				Scenario-ambitie			
	2020 t/m 2024	2025 t/m 2029	2030 t/m 2034		2020 t/m 2024	2025 t/m 2029	2030 t/m 2034
Bruto Nieuwbouw				Bruto Nieuwbouw			
Totaal huur	45%	42%	42%	Totaal huur	32%	25%	31%
< kwaliteitsk.gr.	0%	0%	0%	< kwaliteitsk.gr.	0%	0%	0%
tot aftoppingsgr.	59%	50%	62%	tot aftoppingsgr.	45%	45%	46%
tot liberalisatiegr.	15%	18%	16%	tot liberalisatiegr.	5%	5%	4%
middenhuur	24%	32%	22%	middenhuur	50%	50%	50%
≥ € 985	1%	1%	1%	≥ € 985	0%	0%	0%
Totaal koop	55%	58%	58%	Totaal koop	68%	75%	69%
≤ 215 dzd	15%	9%	7%	≤ 215 dzd	4%	8%	5%
215-310 dzd	31%	44%	42%	215-310 dzd	31%	29%	34%
310-380 dzd	16%	14%	12%	310-380 dzd	27%	20%	12%
380-480 dzd	12%	10%	15%	380-480 dzd	13%	13%	12%
480-630 dzd	8%	15%	16%	480-630 dzd	12%	14%	17%
≥ 630 dzd	18%	9%	7%	≥ 630 dzd	12%	16%	20%
Totaal	100%	100%	100%	Totaal	100%	100%	100%
Netto Nieuwbouw (min op 0)				Netto Nieuwbouw (min op 0)			
Totaal huur	35%	30%	18%	Totaal huur	19%	19%	4%
< kwaliteitsk.gr.	-10%	-14%	-39%	< kwaliteitsk.gr.	-37%	-15%	-229%
tot aftoppingsgr.	53%	49%	85%	tot aftoppingsgr.	26%	41%	-24%
tot liberalisatiegr.	21%	23%	21%	tot liberalisatiegr.	6%	1%	-119%
middenhuur	36%	42%	45%	middenhuur	108%	75%	533%
≥ € 985	0%	-1%	-12%	≥ € 985	-2%	-1%	-62%
Totaal koop	65%	70%	82%	Totaal koop	81%	81%	96%
≤ 215 dzd	11%	6%	3%	≤ 215 dzd	0%	6%	0%
215-310 dzd	32%	45%	44%	215-310 dzd	31%	29%	35%
310-380 dzd	17%	14%	13%	310-380 dzd	29%	21%	13%
380-480 dzd	12%	10%	16%	380-480 dzd	14%	14%	12%
480-630 dzd	9%	15%	17%	480-630 dzd	13%	14%	19%
≥ 630 dzd	19%	10%	8%	≥ 630 dzd	13%	16%	21%
Totaal	100%	100%	100%	Totaal	100%	100%	100%

Onderscheiden naar type woning zou 55% van de bruto nieuwbouw tussen 2020 en 2035 in het scenario Actualisering een eengezinswoning moeten zijn. (Tabel 4-5). In het scenario Ambitie is dat aandeel niet veel hoger. Meer verschillen de beide scenario's als het gaat om de verhouding in de huur- en koopsector afzonderlijk. Van de nieuwbouw in de huursector zijn vier van de vijf nieuwbouwwoningen gewenst in het

meergezinssegment terwijl dat in de koopsector niet meer dan één op de vijf is. In de vraag naar meergezinswoningen is overigens voor een belangrijk deel ook de vraag naar nultredenwoningen vanuit ouderenhuishoudens besloten. Het gaat dan vooral om de kenmerken die aan meergezinswoningen worden toegedicht. Deze kenmerken kunnen ook in nieuwe of bestaande eengezinswoningen worden aangebracht. In het woningmarktmodel kunnen om technische redenen niet alle afzonderlijke categorieën worden benoemd en opgenomen. Op deze manier is er enige ruimte om met de uitkomsten te spelen. In het scenario Ambitie wordt zelfs 95% van de huurwoningen als meergezinswoning gebouwd. In de koopsector zijn volgens dit scenario naar verhouding ook meer appartementen gewenst maar is het aandeel slechts beperkt hoger.

Tabel 4-5: Bruto consumentgerichte nieuwbouw naar eigendom, woningtype en prijsklasse, Almelo (2020-2035)
Bron: Socrates 2021 Almelo-actualisering en Almelo-ambitie

Scenario-actualisering	2020 t/m 2034			Scenario-ambitie	2020 t/m 2034		
	Eengezins	Meergezins	Totaal		Eengezins	Meergezins	Totaal
tot aftoppingsgr.	200	520	720	tot aftoppingsgr.	40	490	530
tot liberalisatiegr.	10	210	210	tot liberalisatiegr.	10	50	60
middenhuur	40	310	350	middenhuur	20	560	580
≥ € 985	0	10	10	≥ € 985	0	0	0
Totaal huur	250	1.050	1.300	Totaal huur	70	1.100	1.160
	19%	81%	100%		6%	95%	100%
≤ 310 dzd	640	210	850	≤ 310 dzd	830	280	1.110
310-380 dzd	220	30	240	310-380 dzd	500	110	610
380-480 dzd	140	60	200	380-480 dzd	120	260	390
480-630 dzd	220	0	230	480-630 dzd	420	0	420
≥ 630 dzd	200	0	200	≥ 630 dzd	460	0	470
Totaal koop	1.410	310	1.720	Totaal koop	2.340	660	3.000
	82%	18%	100%		78%	22%	100%
Totaal nieuwbouw	1.660	1.360	3.020	Totaal nieuwbouw	2.400	1.760	4.160
	55%	45%	100%		58%	42%	100%

Wordt de sloop uit het consumentgerichte programma in mindering gebracht op de bruto nieuwbouw om de netto nieuwbouw te bepalen, dan blijkt dat het saldo bij eengezinshuurwoningen negatief is. Per saldo neemt de voorraad in dat segment dan af (Tabel 4-6).

Tabel 4-6: Netto consumentgerichte nieuwbouw naar eigendom, woningtype en prijsklasse, Almelo (2020-2035)
Bron: Socrates 2021 Almelo-actualisering en Almelo-ambitie

Scenario-actualisering	2020 t/m 2034			Scenario-ambitie	2020 t/m 2034		
	Eengezins	Meergezins	Totaal		Eengezins	Meergezins	Totaal
tot aftoppingsgr.	-20	280	260	tot aftoppingsgr.	-180	220	40
tot liberalisatiegr.	-40	190	150	tot liberalisatiegr.	-60	50	-10
middenhuur	-40	300	270	middenhuur	10	560	570
≥ € 985	-20	10	-10	≥ € 985	-20	0	-20
Totaal huur	-110	770	670	Totaal huur	-250	820	580
	-16%	116%	100%		-43%	143%	100%
≤ 310 dzd	560	200	760	≤ 310 dzd	710	260	970
310-380 dzd	210	30	240	310-380 dzd	500	110	600
380-480 dzd	130	60	200	380-480 dzd	120	260	380
480-630 dzd	220	0	220	480-630 dzd	420	0	420
≥ 630 dzd	200	0	200	≥ 630 dzd	460	0	460
Totaal koop	1.320	290	1.610	Totaal koop	2.210	640	2.840
	82%	18%	100%		78%	22%	100%
Totaal nieuwbouw	1.210	1.070	2.280	Totaal nieuwbouw	1.960	1.460	3.420
	53%	47%	100%		57%	43%	100%

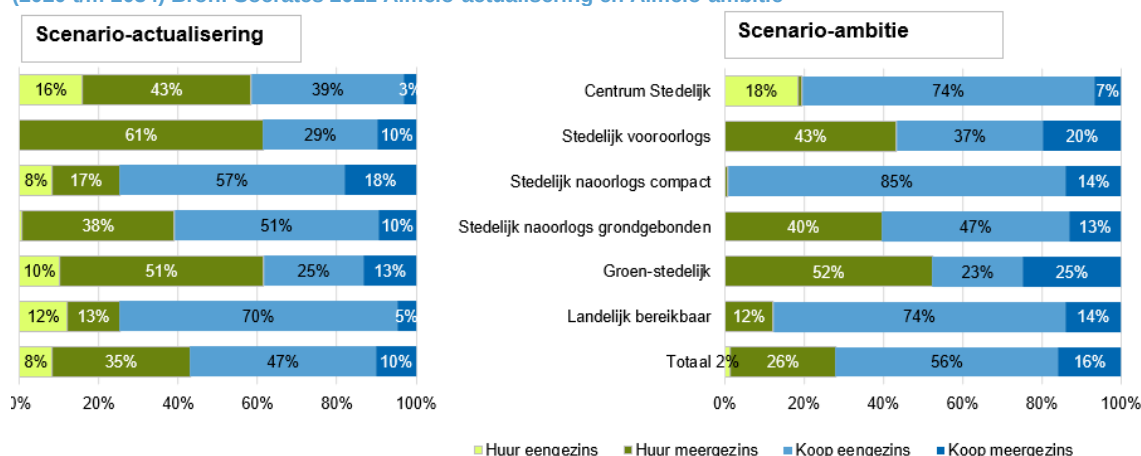
Tabel 4-7: Procentuele bandbreedte vanuit bruto-netto consumentgerichte nieuwbouw , Almelo (2020-2035)
Bron: Socrates 2021 Almelo-actualisering en Almelo-ambitie

	2020 t/m 2034		
	Bruto	Netto	Bandbreedte
Scenario actualisering			
Grondgebonden	55%	53%	53%-58%
Appartementen	45%	47%	42%-47%
Huur	43%	29%	17%-43%
Koop	57%	71%	57%-83%
Scenario ambitie			
Grondgebonden	58%	57%	
Appartementen	42%	43%	
Huur	28%	17%	
Koop	72%	83%	

4.3.1 Nieuwbouw per wijk

De toedeling van de nieuwbouw aan de wijken is mogelijk niet in lijn met de werkelijke plannen van de gemeente. Standaard² wordt de nieuwbouw vrij door het model toebedeeld aan buurten in een gemeente op basis van het woonmilieu dat aan elke buurt is toegekend, waarbij rekening wordt gehouden met de uitbreidingsmogelijkheden in buurten. De nieuwbouw per wijk vormt de optelsom van de toegekende nieuwbouw per buurt. Als de vraag naar landelijk wonen bijvoorbeeld alleen kan worden toebedeeld aan enkele buurten van dezelfde wijk, dan wordt deze vraag ook in de betreffende wijk gealloceerd. Voor de invulling van andere, grotere of kleinere, geplande nieuwbouwaantallen per wijk kan de verdeling van de aantallen in hetzelfde of het beoogde woonmilieu een goede basis vormen. Daarom wordt in Figuur 4.3 eerst het overzicht van de verdeling per woonmilieu getoond. De verschillen tussen beide scenario's komen in de verschillende woonmilieus duidelijk naar voren, met de grotere nadruk op de koopsector in het scenario Ambitie ten opzichte van het scenario Actualisering.

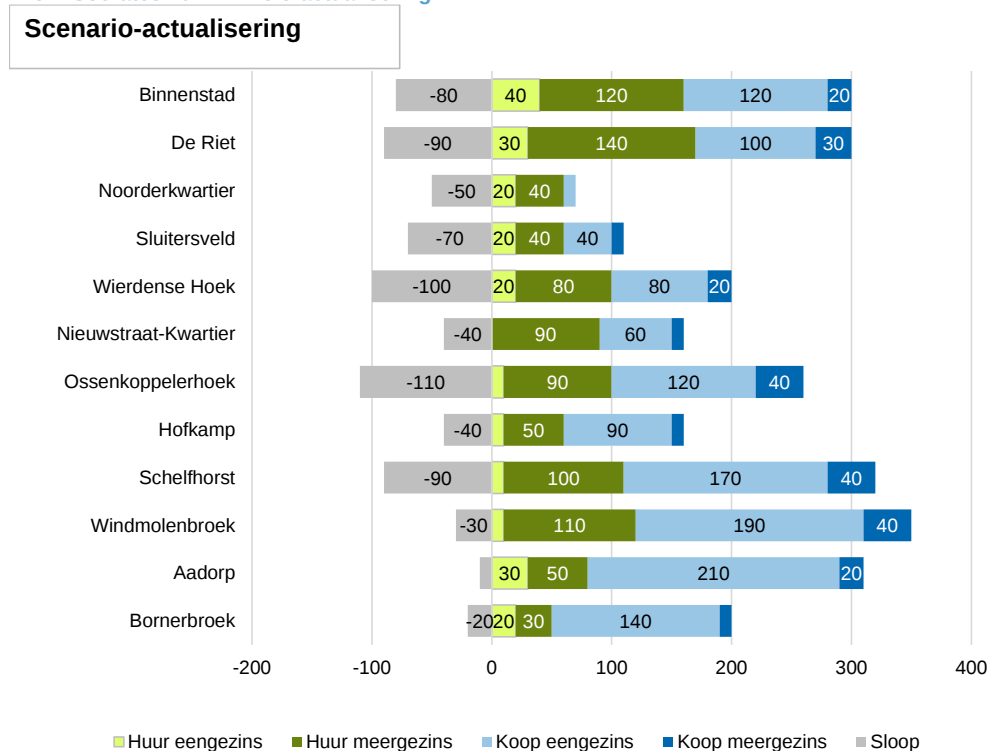
Figuur 4.3: Verdeling consumentgerichte nieuwbouw naar eigendom en woningtype per woonmilieu, Almelo (2020 t/m 2034) Bron: Socrates 2021 Almelo-actualisering en Almelo-ambitie



² Het is ook mogelijk een doorrekening te maken door de geplande aantallen per buurt/wijk vast te zetten maar daarmee worden de vrijheidsgraden van het model om de meest optimale oplossing te zoeken beperkt.

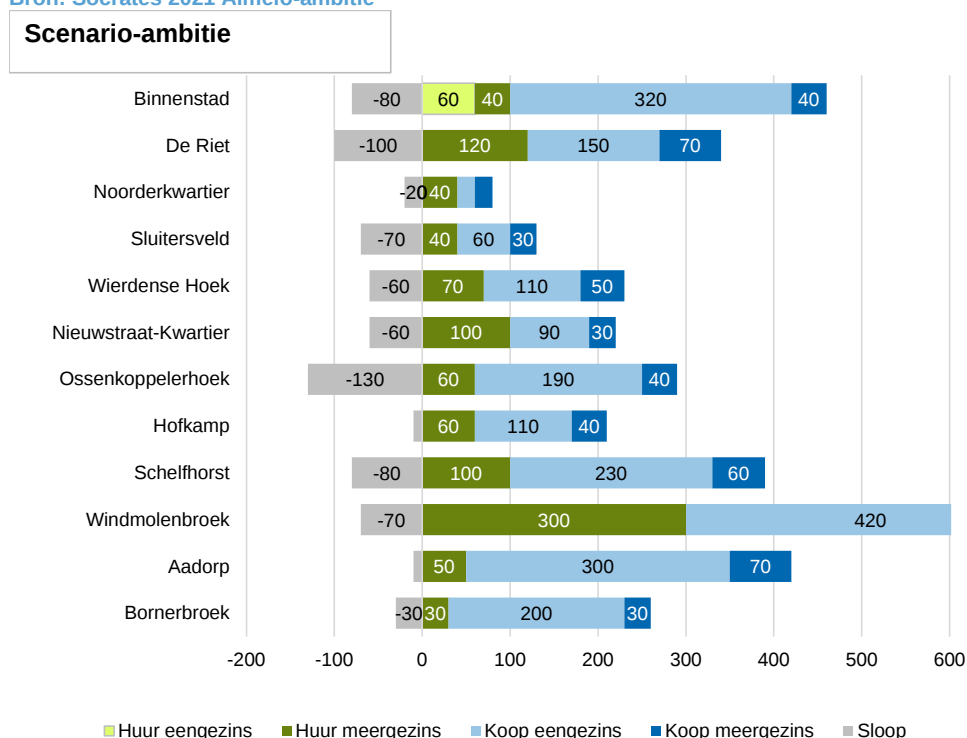
In het scenario Actualisering bestaat in alle wijken de consumentgerichte nieuwbouw uit een mix van woningen in verschillende segmenten (Figuur 4.4). In de meeste wijken gaat het daarbij om een combinatie van meergezinshuurwoningen en eengezinskoopwoningen. In meerdere mate zijn ook meergezinswoningen in de koopsector gewenst. Een beperkt aantal eengezinswoningen in de huursector is gewenst in het centrum.

Figuur 4.4: Consumentgerichte nieuwbouw naar eigendom en woningtype per wijk, Almelo (2020 t/m 2034)
Bron: Socrates 2021 Almelo-actualisering



Volgens het scenario Ambitie (Figuur 4.5) zouden er alleen in Binnenstad nog eengezinshuurwoningen gewenst zijn en is nieuwbouw daarvan in de andere wijken niet nodig. Wel kunnen in alle wijken nog meergezinshuurwoningen worden toegevoegd. De vraag naar eengezinskoopwoningen bepaalt echter in alle wijken het grootste deel van de nieuwbouw. Ook zijn er volgens dit scenario naar verhouding extra meergezinskoopwoningen gewenst.

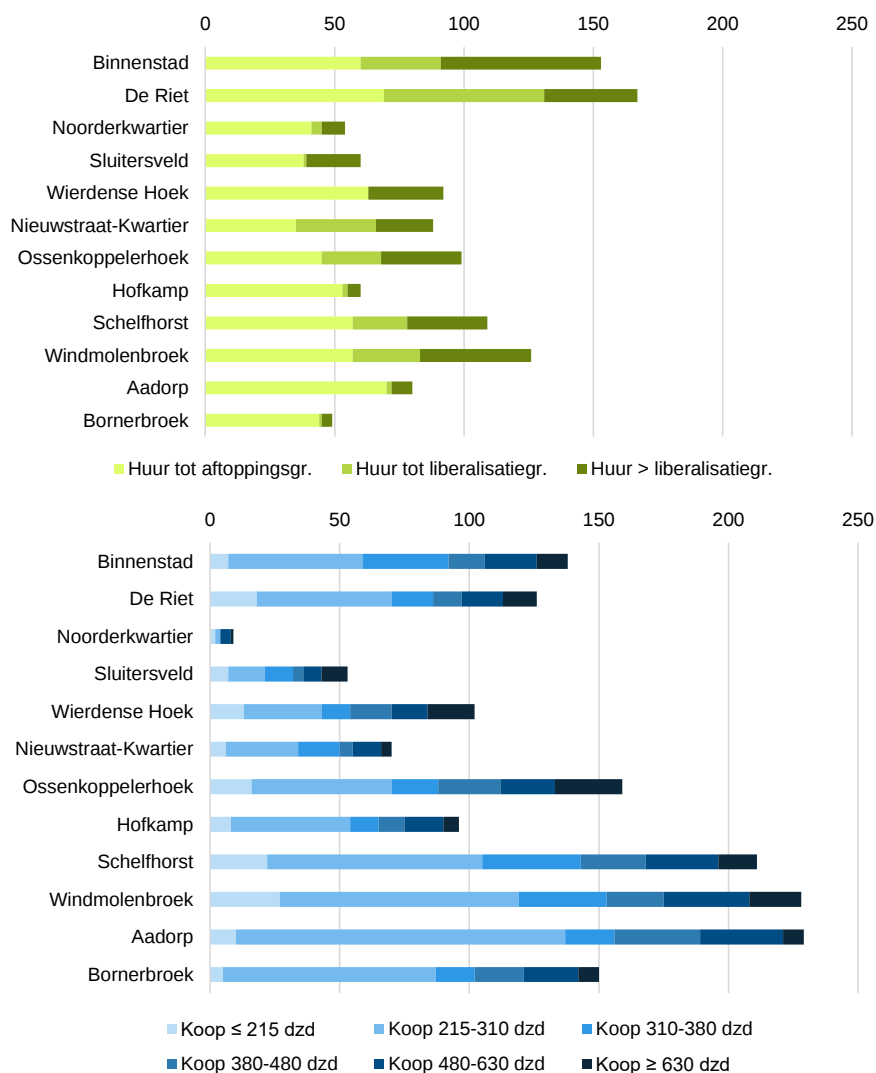
Figuur 4.5: Consumentgerichte nieuwbouw naar eigendom en woningtype per wijk, Almelo (2020 t/m 2034)
Bron: Socrates 2021 Almelo-ambitie



Volgens het scenario Actualisering zou in de meeste wijken het merendeel van de nieuw gebouwde huurwoningen uit sociale huurwoningen moeten bestaan, voor een deel ter vervanging van sociale woningen die aan de voorraad onttrokken worden (Figuur 4.6). Het gaat dan niet alleen om nieuwbouw van huurwoningen tot de aftoppingsgrens maar in bepaalde wijken ook om nieuwbouw van duurdere sociale huurwoningen. Daarnaast zijn er in veel wijken huurwoningen boven de liberalisatiegrens gewenst.

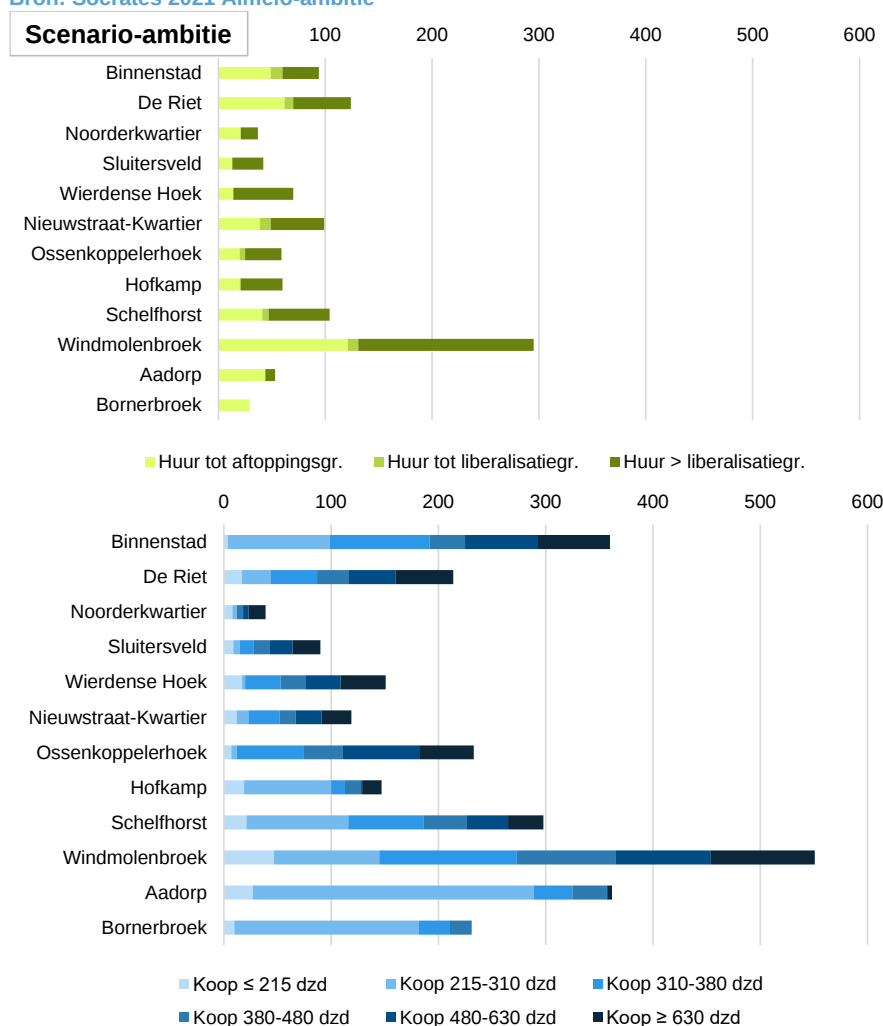
Ook in de koopsector bestaat de gewenste nieuwbouw in de meeste wijken uit een mix van prijsklassen. In sommige wijken is het accent op duurdere woningen groter dan in andere wijken. In bijna alle wijken is er ook een grote vraag naar goedkopere koopwoningen tot de NHG-grens. In de huidige marktomstandigheden is deze vaak moeilijk te verwezenlijken. Een uitwijk naar extra nieuwbouw van middenhuur is dan een reële optie.

Figuur 4.6: Consumentgerichte nieuwbouw naar eigendom en prijsklasse, Almelo (2020 t/m 2034)
Bron: Socrates 2021 Almelo-actualisering



Volgens het scenario Ambitie is in bijna alle wijken nieuwbouw van huurwoningen boven de liberalisatiegrens het meest gewenst (Figuur 4.7). Zoals eerder al aangegeven gaat het dan hoofdzakelijk om middenhuurwoningen. Bij de nieuwbouw van koopwoningen is in dit scenario een groter deel voor de duurdere segmenten weggelegd.

Figuur 4.7: Consumentgerichte nieuwbouw naar eigendom en prijsklasse per wijk, Almelo (2020 t/m 2034)
Bron: Socrates 2021 Almelo-ambitie



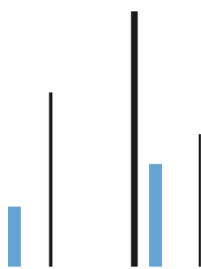
Nieuwbouw als katalysator

In het algemeen hebben wijken of kernen er baat bij als doorstroming van huishoudens in de eigen wijk of kern kan plaatsvinden. Dat betekent dat er voldoende variatie van woningtypen en prijsklassen in het woningaanbod te vinden is. Nieuwbouw kan ertoe bijdragen dat een eenzijdige samenstelling van de woningvoorraad wordt bestreden.

Daarnaast kan nieuwbouw als katalysator worden ingezet om gewenste ontwikkelingen te versnellen of als middel om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan. Op hogere inkomensgroepen gerichte nieuwbouw kan er bijvoorbeeld voor zorgen dat de inkomensverdeling in een wijk of de gemeente ten gunste verandert en het voorzieningenniveau beter in stand kan worden gehouden. Nieuwbouw van specifieke en aantrekkelijke woningen voor ouderen kan ertoe bijdragen dat de bestaande voorraad eengezinswoningen beschikbaar komt voor jongere huishoudens en zo beter wordt benut.

Daarbij moet steeds worden afgewogen of de beoogde doelgroepen ook in voldoende mate aanwezig zijn en/of kunnen worden aangetrokken dan wel worden behouden. De inrichting van de woonomgeving, het woonmilieu, speelt daarbij eveneens een belangrijke rol. Iedereen wil een aantrekkelijke woonomgeving, maar hoe die eruit ziet verschilt tussen en zelfs binnen de diverse doelgroepen.

5



Toekomstige woonsituatie doelgroepen

In paragraaf 3.2 is de verwachte ontwikkeling van de doelgroepen reeds aangegeven. Voor corporaties is niet alleen de omvang maar ook de verwachte woonsituatie relevant. Voor corporaties zijn vooral de doelgroepen die zich richten op de (sociale) huursector van belang. Niet alle huishoudens met een lager inkomen richten zich namelijk op het sociale huursegment. In onderstaande tabel wordt aangegeven hoe de doelgroepen nu zijn gehuisvest en welke ontwikkelingen daarin te verwachten zijn, in aanmerking genomen dat ook de woningvoorraad op de in het vorige hoofdstuk geschetste wijze verandert. Het onderste deel van de tabel ('Totaal') is niet een directe optelling van de twee delen daarboven: huishoudens in een andere woonruimte dan een zelfstandige woning, denk aan een pension, kamerbewoning, een woonwagen of woonboot of aan een inwonend huishouden, samengevat onder de noemer Bewoonde Andere Ruimte (BAR), worden in deze tabel niet apart weergegeven maar zitten wel in de totaalcijfers.

Volgens het scenario Actualisering zal het aantal huishoudens in een huurwoning nog beperkt toenemen tot 2030 waarna tot 2035 een lichte afname tot het niveau van 2025 wordt verwacht. De doelgroep passend toewijzen in een huurwoning zal gaan afnemen en tot 2025 geldt dat ook voor de overige corporatiedoelgroep. Deze neemt vanaf 2025 echter weer toe. Het aantal midden- en hoge inkomens in de huursector zal gaan toenemen. Deze ontwikkelingen worden voor een belangrijk deel veroorzaakt door inkomensstijging onder zittende huurders.

Tabel 5-1: Huishoudens naar woonsituatie en mutaties in woonsituatie, Almelo (2020-2035)

Bron: Socrates 2021 Almelo-actualisering

	Aantal huishoudens				2020-2025	2025-2030	2030-2035
	2020	2025	2030	2035			
Huur							
Dg passend toewijzen	7.200	7.160	6.980	6.760	-40	-180	-220
Ov. Corporatiedoelgr.	4.040	3.960	4.050	4.080	-80	90	30
Middeninkomens	1.410	1.540	1.630	1.680	140	90	60
Hoge inkomens	1.130	1.340	1.440	1.460	220	100	20
Totaal huur	13.770	14.000	14.100	13.990	230	90	-110
Koop							
Dg passend toewijzen	2.000	1.910	2.020	2.030	-90	110	10
Ov. Corporatiedoelgr.	3.790	3.810	4.070	4.190	20	250	120
Middeninkomens	3.790	3.880	4.040	4.120	90	160	80
Hoge inkomens	8.210	8.910	9.290	9.650	700	370	360
Totaal koop	17.800	18.520	19.410	19.980	720	890	570
Totaal (incl. BAR)							
Dg passend toewijzen	9.750	9.780	9.750	9.510	30	-40	-240
Ov. Corporatiedoelgr.	8.090	8.040	8.390	8.530	-50	350	140
Middeninkomens	5.350	5.540	5.770	5.900	190	230	130
Hoge inkomens	9.520	10.400	10.840	11.210	880	430	370
Totaal (incl. BAR)	32.710	33.770	34.740	35.160	1.060	970	410

Bij het scenario Ambitie is de toename van de huursector beperkter dan in het scenario Actualisering. De corporatiedoelgroep laat dezelfde ontwikkeling zien maar in versterkte mate.

Tabel 5-2: Huishoudens naar woonsituatie en mutaties in woonsituatie, Almelo (2020-2035)

Bron: Socrates 2021 Almelo-ambitie

	Aantal huishoudens				2020-2025	2025-2030	2030-2035
	2020	2025	2030	2035			
Huur							
Dg passend toewijzen	7.200	7.050	6.920	6.550	-150	-140	-360
Ov. Corporatiedoelgr.	4.040	3.890	4.020	4.030	-150	130	20
Middeninkomens	1.410	1.550	1.640	1.730	150	90	90
Hoge inkomens	1.130	1.310	1.400	1.420	190	80	30
Totaal huur	13.770	13.810	13.970	13.740	30	160	-230
Koop							
Dg passend toewijzen	2.000	1.970	2.160	2.200	-30	190	40
Ov. Corporatiedoelgr.	3.790	3.930	4.350	4.510	140	420	160
Middeninkomens	3.790	3.930	4.230	4.340	140	300	100
Hoge inkomens	8.210	8.820	9.740	10.110	610	920	370
Totaal koop	17.800	18.650	20.490	21.160	850	1.840	680
Totaal (incl. BAR)							
Dg passend toewijzen	9.750	9.750	9.840	9.510	0	90	-330
Ov. Corporatiedoelgr.	8.090	8.100	8.640	8.820	10	550	180
Middeninkomens	5.350	5.600	5.980	6.170	250	390	180
Hoge inkomens	9.520	10.260	11.250	11.640	740	980	400
Totaal (incl. BAR)	32.710	33.700	35.710	36.140	990	2.010	430

Voor de corporaties is het natuurlijk van belang inzicht te hebben in de verwachte ontwikkelingen ten aanzien van de huisvesting van de doelgroepen en dan met name in de sociale huursector. Zoals aangegeven in het vorige hoofdstuk wordt deze sterk beïnvloed door de ontwikkeling van de verschillende segmenten in de huurvoorraad. In het woningmarktmodel worden de geschetste voorraadmutaties ook doorgevoerd om de gewenste woonsituatie zo goed mogelijk te bereiken. De geschetste huisvestingssituatie is dus het resultaat van een simulatie. Corporaties kunnen deze toekomstschets gebruiken om hun beleid af te stemmen of bij te sturen. Daarbij is het uiteraard verstandig rekening te houden met de verwachte ontwikkeling van de omvang van de verschillende doelgroepen en de financiële draagkracht van de huishoudens daarin.

Tot 2025 toename doelgroep passend toewijzen in huursegment tot aftoppingsgrens, daarna afname

Tabel 5-3 laat zien dat de doelgroep passend toewijzen in het scenario Actualisering tot 2025 vooral in het huursegment tussen kwaliteitskortingsgrens en aftoppingsgrens gaat toenemen, terwijl de huisvesting van deze groep in de andere huursegmenten gaat afnemen. Ditzelfde beeld laat ook de overige corporatiedoelgroep zien. Na 2025 gaat de doelgroep passend toewijzen in de huursector afnemen, maar niet in het hoge sociale huursegment, tussen aftoppings- en liberalisatiegrens. De overige corporatiedoelgroep in de huursector neemt na 2025 beperkt toe, wat het resultaat is van een afname in het huursegment tot de aftoppingsgrens en een toename van het huursegment tot de liberalisatiegrens.

Tabel 5-3: Doelgroepen in huurwoning naar prijsklasse en mutaties in woonsituatie, Almelo (2020-2035)

Bron: Socrates 2021 Almelo-actualisering

Scenario-actualisering	Bewoonde voorraad huur				2020-2025	2025-2030	2030-2035
	2020	2025	2030	2035			
DG passend toewijzen	7.200	7.160	6.980	6.760	-40	-180	-220
< kwaliteitsk.gr.	930	810	720	650	-120	-100	-70
tot aftoppingsgr.	5.400	5.830	5.670	5.500	430	-150	-180
tot liberalisatiegr.	560	260	340	350	-300	80	20
> liberalisatiegr.	310	260	250	260	-50	-10	10
Ov. corporatiedoelgroep	4.040	3.960	4.050	4.080	-80	90	30
< kwaliteitsk.gr.	430	390	370	340	-40	-30	-30
tot aftoppingsgr.	2.430	2.610	2.580	2.590	180	-30	10
tot liberalisatiegr.	720	500	630	660	-220	130	20
> liberalisatiegr.	470	460	470	500	-10	20	20
Middeninkomens	1.410	1.540	1.630	1.680	140	90	60
< kwaliteitsk.gr.	110	130	120	110	20	-10	-10
tot aftoppingsgr.	660	690	680	720	30	-10	40
tot liberalisatiegr.	270	320	360	380	50	40	20
> liberalisatiegr.	370	410	470	470	40	50	0
Hoge inkomens	1.130	1.340	1.440	1.460	220	100	20
< kwaliteitsk.gr.	50	70	70	60	20	0	-10
tot aftoppingsgr.	370	380	360	380	10	-30	20
tot liberalisatiegr.	160	240	300	290	80	60	-10
> liberalisatiegr.	550	650	710	730	110	60	20
Totaal huishoudens in huur	13.770	14.010	14.100	13.990	230	90	-110
< kwaliteitsk.gr.	1.530	1.400	1.270	1.160	-130	-130	-110
tot aftoppingsgr.	8.850	9.510	9.290	9.190	650	-220	-100
tot liberalisatiegr.	1.700	1.320	1.630	1.680	-380	310	50
> liberalisatiegr.	1.690	1.780	1.910	1.960	100	120	50

Met het scenario Ambitie zijn de ontwikkelingen vergelijkbaar, waarbij de aantallen enigszins kunnen verschillen. Hoewel in dit scenario er een sterker accent op de koopsector ligt zijn de verschillen tussen de ontwikkelingen van de doelgroepen in de huursector niet heel groot. Dit is het gevolg van de extra toestroom van huishoudens in dit scenario, waaronder ook huishoudens die zich op de sociale huursector richten. Bovendien krijgen huishoudens die (nog) niet zelfstandig in een woning wonen maar anders zijn gehuisvest (de BAR-huishoudens) door de grotere nieuwbouw en doorstroming in dit scenario meer mogelijkheden een start te maken op de woningmarkt en meer specifiek de huurmarkt.

Tabel 5-4: Doelgroepen in huurwoning naar prijsklasse en mutaties in woonsituatie, Almelo (2020-2035)

Bron: Socrates 2021 Almelo-ambitie

Scenario-ambitie	Bewoonde voorraad huur				2020-2025	2025-2030	2030-2035
	2020	2025	2030	2035			
DG passend toewijzen	7.200	7.060	6.920	6.550	-150	-140	-360
< kwaliteitsk.gr.	930	800	700	620	-140	-100	-80
tot aftoppingsgr.	5.400	5.760	5.620	5.310	360	-140	-320
tot liberalisatiegr.	560	240	300	340	-320	70	40
> liberalisatiegr.	310	260	290	290	-50	40	-10
Ov. corporatiedoelgroep	4.040	3.890	4.020	4.030	-150	130	20
< kwaliteitsk.gr.	430	380	340	310	-50	-40	-30
tot aftoppingsgr.	2.430	2.570	2.580	2.550	150	0	-30
tot liberalisatiegr.	720	470	580	630	-240	100	50
> liberalisatiegr.	470	460	530	550	-10	60	20
Middeninkomens	1.410	1.550	1.640	1.730	150	90	90
< kwaliteitsk.gr.	110	120	100	100	10	-10	-10
tot aftoppingsgr.	660	690	680	740	30	-10	60
tot liberalisatiegr.	270	320	360	370	50	40	10
> liberalisatiegr.	370	440	500	530	70	70	30
Hoge inkomens	1.130	1.310	1.400	1.430	190	90	30
< kwaliteitsk.gr.	50	60	60	60	10	0	0
tot aftoppingsgr.	370	370	330	380	0	-40	40
tot liberalisatiegr.	160	230	270	260	60	50	-10
> liberalisatiegr.	550	660	730	730	110	70	0
Totaal huishoudens in huur	13.770	13.810	13.970	13.740	30	160	-230
< kwaliteitsk.gr.	1.530	1.350	1.210	1.090	-170	-150	-120
tot aftoppingsgr.	8.850	9.390	9.210	8.970	540	-180	-240
tot liberalisatiegr.	1.700	1.250	1.510	1.590	-450	250	90
> liberalisatiegr.	1.690	1.810	2.050	2.090	120	240	40

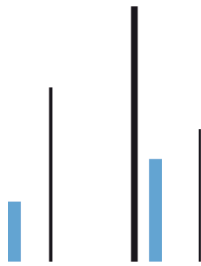
Meer middenhuur voor midden- en hoge inkomens gewenst

In beide scenario's zijn er meer huurwoningen boven de liberalisatiegrens gewenst. Het gaat dan vooral om het zogenaamde middenhuursegment, tot circa 1.000 euro huur p/mnd. Nieuwbouw van middenhuur is de laatste jaren vaak beperkt geweest en door huurverhogingen groeien veel middenhuurwoningen door naar het dure huursegment. Middenhuur is belangrijk voor het huisvesten van (lage) middeninkomens en nieuwkomers in de stad die net een te hoog inkomen hebben voor sociale huur of vanwege de wachttijden niet snel genoeg in de sociale corporatievoorraad terecht kunnen. Met de scheiding DAEB/niet-DAEB is investeren in middenhuur voor corporaties lastiger geworden maar corporaties kunnen en willen vaak een bijdrage leveren door hun DAEB-bezit uit te breiden of te handhaven, als marktpartijen onvoldoende middenhuur ontwikkelen en behouden. In eerste instantie zijn commerciële partijen in dit segment aan zet. De markttoets voor niet-DAEB-investeringen is drie jaar (2021 t/m 2023) opgeschort. Hierdoor worden onder meer investeringen vanuit niet-DAEB in middenhuur gestimuleerd. Ook in Almelo zouden corporaties een deel van de gewenste nieuwbouw in de middenhuur – ook in de vorm van gemengde projecten (sociaal en middenhuur) – voor hun rekening kunnen nemen. De opschorting van de markttoets maakt overigens ook het investeren in sociale koopwoningen eenvoudiger. Voldoende aanbod van middenhuur stimuleert ook de doorstroming vanuit het sociale segment, waardoor het vrijkomend aanbod in die sector toeneemt.

Alternatieve nieuwbouw voor bovenlokale vraag

Met het aangegeven consumentgerichte nieuwbouwprogramma zullen woningvoorraad en huishoudenssamenstelling slechts beperkt veranderen. Almelo kan er echter voor kiezen de extra nieuwbouw helemaal – of meer – te richten op huishoudens met een hoger inkomen om zo de bovenlokale vraag aan te spreken. Dat zou inhouden dat de extra woningbouw in het scenario Ambitie geheel moet bestaan uit middenhuurwoningen en koopwoningen boven de NHG-grens, in ofwel een groenstedelijk / landelijk woonmilieu ofwel in het centrumstedelijk woonmilieu. De huurwoningen onder de liberalisatiegrens en de koopwoningen tot de NHG-grens zouden daartoe kunnen worden overgeheveld naar de duurdere prijsklassen en geconcentreerd worden in een of meerdere te ontwikkelen gebieden. Dit zal een andere doorstroming, waarschijnlijk ook meer bovenlokaal, teweegbrengen, met een andere huishoudenssamenstelling en inkomensverdeling. Almelo zou daarmee een deel van de nieuwbouw als katalysator voor vernieuwing inzetten om zo meer welvarende huishoudens aan te trekken. Hier zit echter ook een risico aan omdat een dergelijk plan tegen de stroom van de verwachte vraag in gaat en daarmee ook (deels) kan mislukken. Zolang de druk op de woningmarkt aanhoudt lijkt dit risico echter te overzien. Een weloverwogen planning van niet alleen woningen maar ook de woonomgeving (begroeiing, water, voorzieningen, uitvalswegen, openbaar vervoer) kan bijdragen aan de populariteit van een ontwikkelgebied.

6



Van consumentgericht programma naar beleid

De woningmarktverkenning biedt zicht op verwachte ontwikkelingen en geeft houvast voor de omvang en verdeling van nieuwbouw (en overige toevoegingen) in Almelo door verschillende partijen op de woningmarkt. Hoe goed de verwachtingen ook worden onderbouwd, er zijn altijd onzekerheden die in de praktijk van de woningmarkt kunnen optreden. In paragraaf 6.1 gaan we op een aantal van deze onzekerheden in. Tot slot wordt in de laatste paragraaf (6.2) aangegeven op welke wijze de uitkomsten kunnen worden gebruikt en worden omgezet naar beleid.

6.1 Onzekerheden

In deze paragraaf van dit hoofdstuk gaan we in op enkele onzekerheden in het kwantitatieve en kwalitatieve programma.

■ Omvang buitenlandse migratie

Het buitenlands migratiesaldo is in de toekomst steeds bepalender voor de bevolkings- en huishoudensgroei op nationaal niveau omdat de natuurlijke aanwas verder zal afnemen terwijl de immigratie naar verwachting voor langere tijd op een relatief hoog niveau blijft. Hoewel Almelo geen bijzonder hoog buitenlands migratiesaldo heeft, kan migratie ook via binnenlandse verhuizingen op lokaal niveau doorwerken in de woningbehoefte. Buitenlandse migratie is veel minder goed te prognosticeren dan natuurlijke groei, onder meer omdat migratie sterk afhankelijk is van Rijksbeleid en economische en politieke omstandigheden hier en in herkomstlanden. Mocht de immigratie hoger of lager uitpakken dan is aangenomen in de nationale CBS-raming (input voor de Primos-prognose) dan valt de kwantitatieve woningbehoefte hoger respectievelijk lager uit. De laatste jaren zijn overigens de nationale prognoses steeds omhoog bijgesteld en wordt er in de prognose rekening gehouden met de komst van een groter aantal immigranten dan verwacht in eerdere prognosejaren. .

■ Samenstelling immigratie (meer/minder statushouders)

In de huishoudensprognose wordt rekening gehouden met immigratie, op basis van landelijke aantallen uit de nationale CBS-bevolkingsraming en recente trends qua regionale en lokale spreiding. Asielmigranten worden daarbij meegenomen. De samenstelling van de stroom immigranten heeft gevolgen voor de woningmarkt omdat de woonwensen van groepen immigranten sterk verschillen. Statushouders zijn, in ieder geval aan het begin van hun wooncarrière, sterk afhankelijk van corporatiewoningen. Voor andere groepen migranten geldt dat minder. Als er meer statushouders komen, zijn meer corporatiewoningen nodig. Als het niet lukt om doorstroming uit de sociale huur te bevorderen, betekent dat de bouwopgave in dat segment groter wordt.

■ **Economische ontwikkeling**

De financiële mogelijkheden van huishoudens (inkomen en vermogen) zijn belangrijk voor woonwensen en verhuisgedrag. De economische ontwikkeling heeft een sterke invloed op de inkomens van huishoudens. In dit onderzoek gaan we uit van CPB-verwachtingen en (daarna) het langjarig gemiddelde, maar een minder gunstige of gunstigere ontwikkeling is ook mogelijk. De economische ontwikkeling is van invloed op de omvang van de corporatiedoelgroep. Bij een minder gunstige ontwikkeling neemt de vraag naar huurwoningen toe en bij een positievere situatie is juist de vraag naar koop groter. Ook de hypotheekrente is van belang: bij een hogere rente wordt kopen minder aantrekkelijk.

■ **Rijksbeleid woningmarkt**

Woonwensen spelen een belangrijke rol in de berekening van de kwalitatieve behoefte. Het beleid van de Rijksoverheid ten aanzien van de financiële aantrekkelijkheid en toegankelijkheid van kopen en huren voor verschillende inkomensgroepen heeft invloed op de woonwensen. Het gaat dan onder meer om de regels over toewijzing van corporatiewoningen, hypotheekrenteaftrek, de belasting van eigenwoningbezit en hypotheekregels (maximale hypotheek ten opzichte van woningwaarde en inkomen). Een grote wijziging in dergelijk beleid kan bij specifieke inkomensgroepen de vraag naar huur of koop vergroten en verkleinen. De voorgenomen plannen voor het woonbeleid van het kabinet Rutte IV zullen zeker invloed gaan hebben maar zijn nu nog niet meegenomen.

■ **Corona en thuiswerken**

Het binnenlandse vertrek uit Randstedelijke regio's is de laatste jaren toegenomen, onder meer vanwege stijgende huizenprijzen. De grote toename van thuiswerken heeft dit waarschijnlijk een impuls gegeven, hoewel het exacte effect lastig te meten is. Bij een blijvend grote populariteit van thuiswerken mag worden verwacht dat regio's met ruimere en betaalbare (koop)woningen (nog) meer in trek raken. In hoeverre Almelo hiervan kan profiteren is lastig aan te geven. Vaak is er sprake van een waterbedeffect waarbij de extra toestroom afkomstig is van huishoudens uit dichterbij Almelo gelegen regio's die op hun beurt ook weer "opgeschoven" zijn, verder weg van de Randstad.

■ **Verhuisgeneigdheid van ouderen**

Ouderen verhuizen weinig. Als zij verleid kunnen worden om vaker te verhuizen mag – op basis van bekende woonwensen en verhuispatronen – worden verwacht dat het vrijkomende aanbod van eengezinswoningen toeneemt. Dit kan de druk op die segmenten verlichten. Het potentieel voor het bevorderen van doorstroming via doorstroomregelingen en vergelijkbare instrumenten is het grootst in de (corporatie)huursector. Het stimuleren van doorstroming uit eengezinskoopwoningen kan via de nieuwbouw van voldoende voor ouderen geschikte huur- en koopappartementen, maar is tot nog toe beperkt gebleven. De substantiële bouwopgave aan eengezinskoopwoningen (zoals in dit hoofdstuk bleek) zal ook bij een iets hogere doorstroming van ouderen uit die woningen blijven bestaan.

6.2 Van programma naar beleid: aanbevelingen

Op dit moment is er door de grote spanning op de woningmarkt een groot tekort aan woningen, vooral ook aan betaalbare huur- en koopwoningen, waardoor veel (startende) huishoudens geen woning kunnen vinden. Het aangegeven consumentgerichte bouwprogramma mag op de langere termijn het meest aansluiten op de woningbehoefte, bij het huidige woningtekort en de huidige problemen op de woningmarkt kunnen zich andere beleidskeuzes opdringen. In deze paragraaf wordt aangegeven hoe een brug geslagen kan worden tussen de woningvraag op korte en lange termijn en tussen de onderzoeksuitkomsten en de beleidskeuzes die leiden tot een concreet bouwprogramma voor Almelo. Belangrijk is de afweging wat te doen op korte termijn zonder de langetermijntontwikkelingen en -strategie uit het oog te verliezen.

■ Maak onderscheid tussen korte en langere termijn

Er is een duidelijk verschil tussen de bouwopgave op korte termijn (inlopen tekort) en de opgave op middellange termijn. Ons advies is om de kwalitatieve samenstelling van de bouwprogrammering waar mogelijk aan te passen in de richting van het weergegeven consumentgerichte bouwprogramma. Dat zal gemakkelijker zijn bij plannen die nog niet volledig zijn uitgewerkt of vastgesteld, zachte en/of beïnvloedbare plannen en/of plannen die verder in de tijd liggen. Een andere fasering van plannen en/of een andere verdeling van woningtypen in de plannen kunnen bijdragen aan zowel de noden op korte termijn als de behoefte volgens het bouwprogramma op langere termijn.

Almelo zou zich voor de korte termijn kunnen richten op het aangegeven bouwprogramma uit het scenario Actualisering en voor de langere termijn en voor nieuwe gebiedsontwikkelingen op de uitkomsten van het scenario Ambitie.

■ Flexibiliteit van plannen en afspraken

Flexibiliteit in plannen en afspraken vergroot de mogelijkheden tijdig in te spelen op veranderingen in de woningvraag, die vanwege de in paragraaf 4.4 opgesomde onzekerheden kunnen optreden. Waar in de komende jaren extra nieuwbouw van huurwoningen gewenst is, kan een overschot aan huurwoningen later worden voorkomen door ze tegen die tijd aan te bieden als koopwoning. Hierover kunnen ook afspraken met corporaties worden gemaakt. Door bij de plannen al rekening te houden met bewoning door oudere huishoudens, waarvan er ook in Almelo steeds meer zullen zijn, en levensloopbestendig te bouwen, is bewoning door meer typen huishoudens of doelgroepen mogelijk. Door bij de nieuwbouw van grotere panden de mogelijkheid van splitsing open te houden kunnen woningen geschikt worden gemaakt voor meerdere huishoudens. Maak gebruik van tijdelijke woningen om het woningaanbod voor bepaalde doelgroepen snel te vergroten. Dit kunnen containers of prefab-woningen zijn, die binnen afzienbare tijd bewoond kunnen worden. Kijk welke gebieden daarvoor geschikt zijn en regel de tijdelijke plaatsing.

■ Niet blindstaren op exacte aantallen en exacte prijsklassen, focus op boodschap

Uit het consumentgerichte programma blijkt een sterke nieuwbouwbehoefte aan betaalbare koop (tot NHG). In de praktijk worden nieuwe woningen in een dergelijke lage prijscategorie nauwelijks ontwikkeld. Probeer zo goed mogelijk tegemoet te komen aan deze behoefte, ook al kunnen de aangegeven aantallen niet (exact) worden gehaald. Rode draad is dus: kijk naar de 'boodschap' die het consumentgerichte programma vertelt en focus niet te veel op de precieze aantallen en prijsklassen.

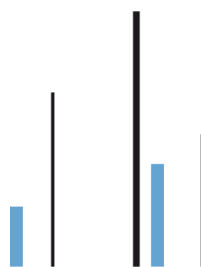
■ **Kijk/zoek ook naar oplossingen in bestaande voorraad**

Zoals werd aangegeven: bekijk de mutaties in de woningvoorraad (waaronder nieuwbouw) in samenhang met elkaar. In de geest daarvan kan worden gesteld: bekijk de bestaande voorraad en de (gewenste) nieuwbouw in samenhang met elkaar. Het consumentgerichte bouwprogramma laat kortweg zien in welke marktsegmenten de vraag ten opzichte van het bestaande aanbod relatief groot is, maar oplossingen hoeven niet alleen in de nieuwbouw gezocht te worden. Als aan de behoefte aan betaalbare koop onvoldoende tegemoet kan worden gekomen via nieuwbouw, bekijk dan wat mogelijk is binnen de bestaande voorraad. Instrumenten zoals de opkoopbescherming kunnen een bescheiden bijdrage leveren aan behoud van betaalbare koop.

■ **Bouw meer sociale huurwoningen als betaalbare koop en/of middenhuur niet voldoende worden gerealiseerd**

De uitkomsten laten zien dat er in Almelo behoefte is aan een aanzienlijk aantal nieuwbouwwoningen in het goedkope koopsegment (tot 315.000 euro, prijspeil 2020). Bij deze berekening is rekening gehouden met de verkopen van corporaties die vaak in het lagere koopsegment terechtkomen. Het is de vraag of marktpartijen aan de volledige behoefte tegemoet kunnen komen. De laatste jaren zijn de nieuwbouwprijzen van koopwoningen sterk gestegen, als gevolg van onder andere krapte op de markt en duurzaamheidseisen. De landelijke prijs van een gemiddelde nieuwbouwwoning lag in het vierde kwartaal van 2020 op 421.000 euro. In veel regio's komt nieuwbouw in het goedkope koopsegment slechts beperkt en onvoldoende tot stand. Als de huidige sterke prijsstijgingen in de bestaande koopvoorraad doorzetten – en op korte termijn lijkt het daar wel op – neemt bovendien het aanbod uit de bestaande voorraad in het lage prijssegment af. Corporaties kunnen met sociale koopconstructies (Koopgarant en andere MGE-constructies) mogelijk voorzien in een klein deel van de behoefte aan extra goedkope koop. Op de totale behoefte zal dit echter slechts beperkt zijn.

Tot op zekere hoogte zijn sociale huur (met name de hoogste prijsklasse daarbinnen), middenhuur en koop tot de NHG-grens 'uitwisselbare' segmenten. Als de gewenste nieuwbouw van goedkope koop door marktpartijen niet tot stand komt, zal een deel van de vraag naar dit segment verschuiven naar andere segmenten, waaronder middenhuur en de hoogste prijsklasse van de sociale huur. Dat komt vooral doordat dan de doorstroming van sociale huur naar koop of middenhuur niet voldoende toeneemt en er dus onvoldoende sociale huurwoningen vrijkomen. Het is lastig aan te geven om hoeveel extra sociale huur het dan gaat. Hierdoor kan de vraag naar sociale huur dus toenemen en de opgave voor corporaties groter worden. Het verdient aanbeveling om de ontwikkeling van (nieuwbouw in) het goedkope koopsegment te monitoren en rekening te houden met een mogelijke extra vraag naar huur als de nieuwbouw van goedkope koop onvoldoende is.



Bijlage 1: Additionele tabellen

Tabel B-1: Ontwikkeling huishoudens in de huursector, naar doelgroep en type huishouden (2020-2035)
Bron: Socrates 2021 Almelo-actualisering

Scenario actualisering							
HUUR	2020	2025	2030	2035	2020-2025	2025-2030	2030-2035
Dg passend toewijzen	7.200	7.160	6.980	6.760	-40	-190	-220
Alleenstaand, < 30	640	460	440	390	-180	-20	-50
Alleenstaand, 30-64	1.910	1.790	1.650	1.570	-120	-140	-80
Alleenstaand, 65 e.o.	1.660	1.900	2.030	2.130	250	120	100
Paren zonder kind, < 30	110	190	180	150	80	-10	-30
Paren zonder kind, 30-64	370	390	380	340	30	-10	-40
Paren zonder kind, 65 e.o.	860	820	790	760	-50	-30	-30
Gezinnen, < 30	150	150	150	150	-10	10	0
Gezinnen, 30-64	1.350	1.300	1.170	1.070	-50	-130	-110
Gezinnen, 65 e.o.	160	160	180	200	10	20	20
Ov. Corporatiedoelgr.	4.040	3.960	4.050	4.080	-80	90	30
Alleenstaand, < 30	360	290	290	260	-70	0	-30
Alleenstaand, 30-64	1.100	1.000	970	960	-90	-30	-20
Alleenstaand, 65 e.o.	1.000	1.020	1.130	1.210	20	110	80
Paren zonder kind, < 30	60	90	90	70	30	0	-10
Paren zonder kind, 30-64	260	310	310	290	50	0	-20
Paren zonder kind, 65 e.o.	400	430	460	510	30	30	50
Gezinnen, < 30	60	50	60	50	-10	0	0
Gezinnen, 30-64	740	690	650	600	-50	-40	-50
Gezinnen, 65 e.o.	80	80	100	140	10	20	30
Middeninkomens	1.410	1.540	1.630	1.680	130	90	50
Alleenstaand, < 30	50	50	60	50	0	10	-10
Alleenstaand, 30-64	320	340	350	350	20	10	10
Alleenstaand, 65 e.o.	190	220	240	290	20	30	50
Paren zonder kind, < 30	30	50	60	50	20	10	-10
Paren zonder kind, 30-64	170	230	230	220	50	10	-10
Paren zonder kind, 65 e.o.	170	200	240	270	30	40	30
Gezinnen, < 30	20	20	30	20	0	10	0
Gezinnen, 30-64	410	400	380	350	-20	-20	-30
Gezinnen, 65 e.o.	30	40	60	80	10	20	30
Hoge inkomens	1.130	1.340	1.440	1.460	210	100	20
Alleenstaand, < 30	10	10	10	10	10	0	0
Alleenstaand, 30-64	110	130	140	150	20	10	10
Alleenstaand, 65 e.o.	40	50	60	70	20	10	10
Paren zonder kind, < 30	40	50	70	50	10	20	-20
Paren zonder kind, 30-64	240	320	340	320	90	10	-20
Paren zonder kind, 65 e.o.	110	160	220	260	50	60	40
Gezinnen, < 30	20	20	30	30	0	10	0
Gezinnen, 30-64	540	550	510	500	0	-40	-10
Gezinnen, 65 e.o.	20	40	60	80	20	20	20
Totaal huishoudens	13.770	14.000	14.100	13.990	230	100	-110
Alleenstaand, < 30	1.060	810	800	710	-250	-10	-90
Alleenstaand, 30-64	3.430	3.260	3.110	3.030	-170	-150	-80
Alleenstaand, 65 e.o.	2.880	3.190	3.450	3.700	310	260	250
Paren zonder kind, < 30	240	380	400	320	140	10	-80
Paren zonder kind, 30-64	1.040	1.250	1.260	1.160	220	10	-100
Paren zonder kind, 65 e.o.	1.550	1.600	1.700	1.800	60	100	90
Gezinnen, < 30	250	240	270	260	-10	30	-10
Gezinnen, 30-64	3.040	2.930	2.710	2.510	-110	-220	-200
Gezinnen, 65 e.o.	290	330	400	500	40	80	100

Tabel B-2: Ontwikkeling huishoudens in de huursector, naar doelgroep en type huishouden (2020-2035)
Bron: Socrates 2021 Almelo-ambitie

Scenarioambitie	2020	2025	2030	2035	2020-2025	2025-2030	2030-2035
HUUR							
Dg passend toewijzen	7.200	7.050	6.910	6.550	-150	-140	-360
Alleenstaand, < 30	640	410	440	370	-230	30	-70
Alleenstaand, 30-64	1.910	1.740	1.610	1.550	-170	-130	-60
Alleenstaand, 65 e.o.	1.660	1.870	1.980	2.060	220	110	70
Paren zonder kind, < 30	110	180	170	130	70	-20	-30
Paren zonder kind, 30-64	370	430	390	320	60	-40	-70
Paren zonder kind, 65 e.o.	860	820	800	730	-50	-10	-70
Gezinnen, < 30	150	140	150	140	-10	10	-10
Gezinnen, 30-64	1.350	1.320	1.200	1.070	-30	-120	-130
Gezinnen, 65 e.o.	160	160	170	190	0	20	10
Ov. Corporatiedoelgr.	4.040	3.890	4.020	4.030	-150	130	10
Alleenstaand, < 30	360	250	280	250	-110	30	-40
Alleenstaand, 30-64	1.100	980	940	940	-120	-40	0
Alleenstaand, 65 e.o.	1.000	1.000	1.120	1.210	0	120	90
Paren zonder kind, < 30	60	90	80	70	30	-10	-10
Paren zonder kind, 30-64	260	310	300	280	50	-10	-30
Paren zonder kind, 65 e.o.	400	420	480	490	20	60	10
Gezinnen, < 30	60	50	60	60	0	10	0
Gezinnen, 30-64	740	710	650	610	-30	-60	-40
Gezinnen, 65 e.o.	80	90	110	140	10	20	30
Middeninkomens	1.410	1.550	1.640	1.730	150	90	90
Alleenstaand, < 30	50	60	60	60	0	10	-10
Alleenstaand, 30-64	320	360	380	380	30	20	0
Alleenstaand, 65 e.o.	190	210	240	310	20	30	70
Paren zonder kind, < 30	30	50	50	50	20	0	0
Paren zonder kind, 30-64	170	210	220	210	40	10	-10
Paren zonder kind, 65 e.o.	170	200	240	260	30	40	20
Gezinnen, < 30	20	20	30	30	0	0	0
Gezinnen, 30-64	410	400	370	360	-10	-30	-10
Gezinnen, 65 e.o.	30	40	60	80	10	20	20
Hoge inkomens	1.130	1.310	1.390	1.420	190	80	30
Alleenstaand, < 30	10	20	20	10	10	0	0
Alleenstaand, 30-64	110	130	150	140	20	20	-10
Alleenstaand, 65 e.o.	40	40	60	70	10	10	10
Paren zonder kind, < 30	40	70	70	60	30	0	-10
Paren zonder kind, 30-64	240	300	320	310	60	30	-10
Paren zonder kind, 65 e.o.	110	170	220	260	60	50	50
Gezinnen, < 30	20	30	30	30	10	0	-10
Gezinnen, 30-64	540	520	480	460	-20	-50	-10
Gezinnen, 65 e.o.	20	40	60	70	20	20	20
Totaal huishoudens	13.770	13.810	13.970	13.740	40	160	-230
Alleenstaand, < 30	1.060	730	800	680	-330	70	-120
Alleenstaand, 30-64	3.430	3.200	3.070	3.010	-230	-130	-60
Alleenstaand, 65 e.o.	2.880	3.120	3.400	3.640	240	270	240
Paren zonder kind, < 30	240	390	370	310	150	-30	-50
Paren zonder kind, 30-64	1.040	1.240	1.230	1.120	210	-10	-120
Paren zonder kind, 65 e.o.	1.550	1.610	1.740	1.750	60	130	10
Gezinnen, < 30	250	240	270	250	-10	30	-20
Gezinnen, 30-64	3.040	2.940	2.690	2.490	-100	-260	-200
Gezinnen, 65 e.o.	290	330	400	480	40	70	90

Tabel B-3: Ontwikkeling huishoudens in de koopsector, naar doelgroep en type huishouden(2020-2035)
Bron: Socrates 2021 Almelo-actualisering

Scenario actualisering							
KOOP	2020	2025	2030	2035	2020-2025	2025-2030	2030-2035
Dg passend toewijzen	2.000	1.910	2.020	2.030	20	10	-2.010
Alleenstaand, < 30	70	40	40	40	-40	0	-80
Alleenstaand, 30-64	320	420	480	470	160	-10	-310
Alleenstaand, 65 e.o.	350	430	520	620	180	100	-450
Paren zonder kind, < 30	50	20	20	20	-30	0	-50
Paren zonder kind, 30-64	200	130	120	100	-80	-20	-180
Paren zonder kind, 65 e.o.	510	430	380	340	-130	-40	-460
Gezinnen, < 30	40	20	20	20	-20	0	-40
Gezinnen, 30-64	420	360	350	320	-70	-30	-390
Gezinnen, 65 e.o.	50	60	90	90	40	10	-60
Ov. Corporatiedoelgr.	3.790	3.820	4.060	4.180	270	120	-3.910
Alleenstaand, < 30	160	100	90	100	-70	10	-170
Alleenstaand, 30-64	740	980	1.110	1.100	380	-20	-720
Alleenstaand, 65 e.o.	780	970	1.180	1.410	400	230	-1.010
Paren zonder kind, < 30	90	60	50	40	-40	-10	-80
Paren zonder kind, 30-64	380	280	270	230	-110	-40	-340
Paren zonder kind, 65 e.o.	710	650	600	560	-120	-30	-680
Gezinnen, < 30	50	30	40	40	-10	0	-50
Gezinnen, 30-64	800	660	610	570	-190	-40	-760
Gezinnen, 65 e.o.	80	100	130	150	50	20	-100
Middeninkomens	3.790	3.880	4.040	4.120	250	80	-3.870
Alleenstaand, < 30	70	90	90	80	20	-10	-50
Alleenstaand, 30-64	590	780	900	950	310	40	-640
Alleenstaand, 65 e.o.	370	460	560	640	190	80	-450
Paren zonder kind, < 30	110	90	80	70	-30	-10	-100
Paren zonder kind, 30-64	550	500	480	440	-70	-40	-510
Paren zonder kind, 65 e.o.	680	670	640	650	-40	0	-680
Gezinnen, < 30	50	50	60	60	10	0	-50
Gezinnen, 30-64	1.290	1.160	1.090	1.070	-200	-10	-1.270
Gezinnen, 65 e.o.	80	100	130	160	50	30	-110
Hoge inkomens	8.210	8.920	9.290	9.650	1.080	360	-8.570
Alleenstaand, < 30	20	30	30	30	10	0	-20
Alleenstaand, 30-64	280	390	520	580	230	70	-350
Alleenstaand, 65 e.o.	130	160	200	250	70	40	-170
Paren zonder kind, < 30	250	280	270	240	20	-30	-220
Paren zonder kind, 30-64	1.650	1.850	1.890	1.860	240	-40	-1.610
Paren zonder kind, 65 e.o.	1.010	1.080	1.130	1.240	120	110	-1.120
Gezinnen, < 30	120	140	190	220	70	30	-150
Gezinnen, 30-64	4.640	4.810	4.820	4.960	180	140	-4.780
Gezinnen, 65 e.o.	100	170	240	290	140	50	-150
Totaal huishoudens	17.790	18.520	19.410	19.980	1.620	570	-18.360
Alleenstaand, < 30	320	260	250	250	-80	0	-320
Alleenstaand, 30-64	1.930	2.580	3.010	3.090	1.080	80	-2.010
Alleenstaand, 65 e.o.	1.630	2.020	2.460	2.910	830	450	-2.080
Paren zonder kind, < 30	500	450	420	380	-80	-50	-450
Paren zonder kind, 30-64	2.780	2.760	2.770	2.630	-20	-140	-2.640
Paren zonder kind, 65 e.o.	2.910	2.820	2.750	2.780	-160	30	-2.940
Gezinnen, < 30	270	240	310	340	40	30	-290
Gezinnen, 30-64	7.140	6.980	6.870	6.920	-280	60	-7.200
Gezinnen, 65 e.o.	320	430	590	690	270	100	-420

Tabel B-4: Ontwikkeling huishoudens in de koopsector, naar doelgroep en type huishouden (2020-2035)
Bron: Socrates 2021 Almelo-ambitie

Scenarioambitie	2020	2025	2030	2035	2020-2025	2025-2030	2030-2035
KOOP							
Dg passend toewijzen	2.000	1.970	2.160	2.200	160	40	-2.040
Alleenstaand, < 30	70	50	50	50	-20	-10	-70
Alleenstaand, 30-64	320	430	520	530	200	10	-330
Alleenstaand, 65 e.o.	350	440	550	650	210	100	-450
Paren zonder kind, < 30	50	30	30	30	-20	-10	-40
Paren zonder kind, 30-64	200	150	130	120	-70	-20	-190
Paren zonder kind, 65 e.o.	510	420	400	350	-110	-50	-460
Gezinnen, < 30	40	30	30	20	-10	-10	-30
Gezinnen, 30-64	420	370	370	360	-50	-10	-410
Gezinnen, 65 e.o.	50	60	80	100	30	20	-70
Ov. Corporatiedoelgr.	3.790	3.930	4.350	4.510	560	170	-3.960
Alleenstaand, < 30	160	110	120	100	-50	-10	-150
Alleenstaand, 30-64	740	1.010	1.210	1.240	470	30	-760
Alleenstaand, 65 e.o.	780	990	1.240	1.480	460	230	-1.020
Paren zonder kind, < 30	90	60	60	50	-30	-20	-70
Paren zonder kind, 30-64	380	290	280	240	-110	-40	-350
Paren zonder kind, 65 e.o.	710	670	630	610	-80	-30	-690
Gezinnen, < 30	50	40	50	40	-10	-10	-50
Gezinnen, 30-64	800	670	650	610	-150	-30	-760
Gezinnen, 65 e.o.	80	100	120	160	40	30	-110
Middeninkomens	3.790	3.930	4.230	4.340	440	100	-3.890
Alleenstaand, < 30	70	90	90	80	30	-10	-50
Alleenstaand, 30-64	590	780	950	990	350	50	-640
Alleenstaand, 65 e.o.	370	470	580	670	210	100	-470
Paren zonder kind, < 30	110	90	100	70	-20	-20	-90
Paren zonder kind, 30-64	550	500	500	460	-50	-40	-510
Paren zonder kind, 65 e.o.	680	700	670	700	-10	20	-700
Gezinnen, < 30	50	50	70	60	10	0	-50
Gezinnen, 30-64	1.290	1.160	1.150	1.130	-130	-30	-1.260
Gezinnen, 65 e.o.	80	100	130	170	50	40	-120
Hoge inkomens	8.210	8.820	9.750	10.120	1.530	370	-8.580
Alleenstaand, < 30	20	30	40	40	20	0	-20
Alleenstaand, 30-64	280	430	540	620	260	80	-360
Alleenstaand, 65 e.o.	130	170	210	260	80	50	-180
Paren zonder kind, < 30	250	270	300	250	50	-50	-200
Paren zonder kind, 30-64	1.650	1.860	2.010	1.980	360	-30	-1.620
Paren zonder kind, 65 e.o.	1.010	1.050	1.140	1.250	130	110	-1.120
Gezinnen, < 30	120	140	200	240	80	30	-150
Gezinnen, 30-64	4.640	4.730	5.070	5.190	420	120	-4.770
Gezinnen, 65 e.o.	100	160	250	300	140	60	-160
Totaal huishoudens	17.790	18.650	20.490	21.170	2.700	680	-18.470
Alleenstaand, < 30	320	280	290	260	-30	-30	-290
Alleenstaand, 30-64	1.930	2.640	3.210	3.370	1.280	160	-2.090
Alleenstaand, 65 e.o.	1.630	2.070	2.580	3.060	950	480	-2.110
Paren zonder kind, < 30	500	440	490	390	-10	-100	-400
Paren zonder kind, 30-64	2.780	2.800	2.920	2.800	140	-120	-2.670
Paren zonder kind, 65 e.o.	2.910	2.830	2.840	2.900	-70	60	-2.970
Gezinnen, < 30	270	260	350	360	80	20	-280
Gezinnen, 30-64	7.140	6.920	7.240	7.290	90	60	-7.200
Gezinnen, 65 e.o.	320	410	580	730	260	150	-460

Tabel B-5: Ontwikkeling huishoudens in de huursector naar doelgroep en huurprijsklasse (2020-2035) Bron: Socrates 2021 Almelo-actualisering

Scenario-actualisering	Bewoonde voorraad huur				2020-2025	2025-2030	2030-2035
	2020	2025	2030	2035			
DG passend toewijzen	7200	7160	6980	6760	-40	-180	-220
< kwaliteitsk.gr.	930	810	720	650	-120	-100	-70
tot aftoppingsgr.	5.400	5.830	5.670	5.500	430	-150	-180
tot liberalisatiegr.	560	260	340	350	-300	80	20
> liberalisatiegr.	310	260	250	260	-50	-10	10
Ov. corporatiedoelgroep	4.040	3.960	4.050	4.080	-80	90	30
< kwaliteitsk.gr.	430	390	370	340	-40	-30	-30
tot aftoppingsgr.	2.430	2.610	2.580	2.590	180	-30	10
tot liberalisatiegr.	720	500	630	660	-220	130	20
> liberalisatiegr.	470	460	470	500	-10	20	20
Middeninkomens	1.410	1.540	1.630	1.680	140	90	60
< kwaliteitsk.gr.	110	130	120	110	20	-10	-10
tot aftoppingsgr.	660	690	680	720	30	-10	40
tot liberalisatiegr.	270	320	360	380	50	40	20
> liberalisatiegr.	370	410	470	470	40	50	0
Hoge inkomens	1.130	1.340	1.440	1.460	220	100	20
< kwaliteitsk.gr.	50	70	70	60	20	0	-10
tot aftoppingsgr.	370	380	360	380	10	-30	20
tot liberalisatiegr.	160	240	300	290	80	60	-10
> liberalisatiegr.	550	650	710	730	110	60	20
Totaal huishoudens in huur	13.770	14.010	14.100	13.990	230	90	-110
< kwaliteitsk.gr.	1.530	1.400	1.270	1.160	-130	-130	-110
tot aftoppingsgr.	8.850	9.510	9.290	9.190	650	-220	-100
tot liberalisatiegr.	1.700	1.320	1.630	1.680	-380	310	50
> liberalisatiegr.	1.690	1.780	1.910	1.960	100	120	50

Tabel B-6: Ontwikkeling huishoudens in de huursector naar doelgroep en huurprijsklasse (2020-2035) Bron: Socrates 2021 Almelo-ambitie

Scenario-ambitie	Bewoonde voorraad huur				2020-2025	2025-2030	2030-2035
	2020	2025	2030	2035			
DG passend toewijzen	7200	7060	6920	6550	-150	-140	-360
< kwaliteitsk.gr.	930	800	700	620	-140	-100	-80
tot aftoppingsgr.	5.400	5.760	5.620	5.310	360	-140	-320
tot liberalisatiegr.	560	240	300	340	-320	70	40
> liberalisatiegr.	310	260	290	290	-50	40	-10
Ov. corporatiedoelgroep	4.040	3.890	4.020	4.030	-150	130	20
< kwaliteitsk.gr.	430	380	340	310	-50	-40	-30
tot aftoppingsgr.	2.430	2.570	2.580	2.550	150	0	-30
tot liberalisatiegr.	720	470	580	630	-240	100	50
> liberalisatiegr.	470	460	530	550	-10	60	20
Middeninkomens	1.410	1.550	1.640	1.730	150	90	90
< kwaliteitsk.gr.	110	120	100	100	10	-10	-10
tot aftoppingsgr.	660	690	680	740	30	-10	60
tot liberalisatiegr.	270	320	360	370	50	40	10
> liberalisatiegr.	370	440	500	530	70	70	30
Hoge inkomens	1.130	1.310	1.400	1.430	190	90	30
< kwaliteitsk.gr.	50	60	60	60	10	0	0
tot aftoppingsgr.	370	370	330	380	0	-40	40
tot liberalisatiegr.	160	230	270	260	60	50	-10
> liberalisatiegr.	550	660	730	730	110	70	0
Totaal huishoudens in huur	13.770	13.810	13.970	13.740	30	160	-230
< kwaliteitsk.gr.	1.530	1.350	1.210	1.090	-170	-150	-120
tot aftoppingsgr.	8.850	9.390	9.210	8.970	540	-180	-240
tot liberalisatiegr.	1.700	1.250	1.510	1.590	-450	250	90
> liberalisatiegr.	1.690	1.810	2.050	2.090	120	240	40

Tabel B-7: Ontwikkeling huishoudens in de huursector naar doelgroep en huurprijsklasse (2020-2035) Bron: Socrates 2021 Almelo-actualisering

Scenario-actualisering	Bewoonde voorraad koop				2020-2025	2025-2030	2030-2035
	2020	2025	2030	2035			
Doelgroep huurtoeslag	2.000	1.910	2.020	2.030	-90	110	10
≤ 310 dzd	1.720	1.600	1.680	1.670	-130	80	0
310-380 dzd	120	150	170	170	30	20	0
380-480 dzd	80	90	100	100	10	10	10
480-630 dzd	40	40	50	50	0	10	10
≥ 630 dzd	30	30	30	30	0	0	0
Overige EC-doelgroep	3.790	3.810	4.070	4.190	20	250	120
≤ 310 dzd	3.270	3.220	3.400	3.470	-50	180	70
310-380 dzd	260	300	340	360	50	40	20
380-480 dzd	160	170	190	210	20	20	20
480-630 dzd	70	70	90	100	0	10	10
≥ 630 dzd	40	40	50	50	0	0	0
Middeninkomens	3.790	3.880	4.040	4.120	90	160	80
≤ 310 dzd	3.090	3.110	3.170	3.200	20	60	30
310-380 dzd	360	400	450	470	30	60	20
380-480 dzd	200	220	230	240	20	20	10
480-630 dzd	100	110	120	130	10	20	10
≥ 630 dzd	50	60	70	80	10	10	10
Hoge inkomens	8.210	8.920	9.290	9.650	700	370	360
≤ 310 dzd	5.880	6.420	6.610	6.840	540	200	230
310-380 dzd	1.130	1.160	1.190	1.230	30	30	40
380-480 dzd	670	690	720	750	20	30	30
480-630 dzd	360	400	460	500	30	70	40
≥ 630 dzd	170	250	310	330	80	60	20
Totaal huishoudens in koop	17.800	18.520	19.410	19.980	720	900	570
≤ 310 dzd	13.960	14.340	14.850	15.180	380	510	330
310-380 dzd	1.880	2.010	2.160	2.240	130	150	90
380-480 dzd	1.110	1.170	1.240	1.300	60	70	70
480-630 dzd	570	610	720	780	40	110	60
≥ 630 dzd	290	380	450	480	100	70	30

Tabel B-8: Ontwikkeling huishoudens in de huursector naar doelgroep en huurprijsklasse (2020-2035) Bron: Socrates 2021 Almelo-ambitie

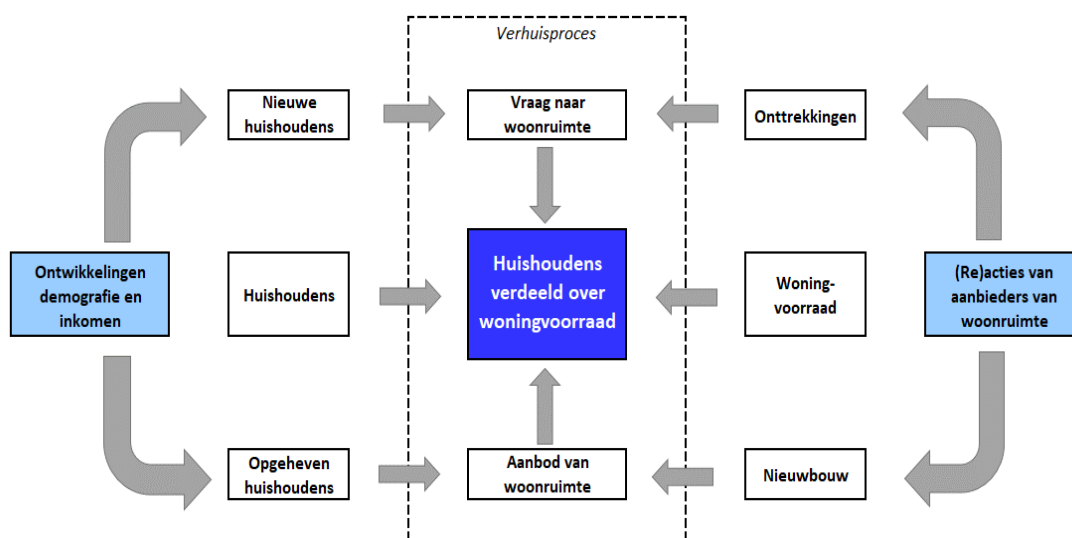
Scenario-ambitie	Bewoonde voorraad koop				2020-2025	2025-2030	2030-2035
	2020	2025	2030	2035			
Doelgroep huurtoeslag	2.000	1.970	2.160	2.200	-30	190	40
≤ 310 dzd	1.720	1.620	1.730	1.750	-100	110	30
310-380 dzd	120	170	200	210	50	30	0
380-480 dzd	80	100	120	130	20	30	0
480-630 dzd	40	40	60	60	10	10	0
≥ 630 dzd	30	30	50	50	10	20	10
Overige EC-doelgroep	3.790	3.930	4.350	4.520	140	420	170
≤ 310 dzd	3.270	3.280	3.530	3.630	10	240	100
310-380 dzd	260	340	420	440	80	80	20
380-480 dzd	160	180	230	250	30	40	20
480-630 dzd	70	80	110	110	10	30	10
≥ 630 dzd	40	50	70	90	10	30	20
Middeninkomens	3.790	3.930	4.230	4.340	140	300	100
≤ 310 dzd	3.090	3.110	3.190	3.190	30	70	10
310-380 dzd	360	440	530	570	70	100	30
380-480 dzd	200	220	270	290	20	50	20
480-630 dzd	100	110	150	170	10	40	20
≥ 630 dzd	50	60	100	120	10	40	20
Hoge inkomens	8.210	8.820	9.740	10.110	610	920	370
≤ 310 dzd	5.880	6.260	6.530	6.690	380	270	160
310-380 dzd	1.130	1.200	1.400	1.480	70	200	80
380-480 dzd	670	700	810	820	30	110	10
480-630 dzd	360	420	590	640	60	160	60
≥ 630 dzd	170	230	420	490	60	190	60
Totaal huishoudens in koop	17.800	18.650	20.490	21.160	850	1.840	680
≤ 310 dzd	13.960	14.280	14.970	15.270	320	690	300
310-380 dzd	1.880	2.150	2.550	2.690	270	400	140
380-480 dzd	1.110	1.200	1.430	1.480	90	230	60
480-630 dzd	570	650	900	980	90	250	80
≥ 630 dzd	290	370	640	740	80	270	100

Bijlage 2: Toelichting op het Socrates-model

Woningmarktsimulatiemodel Socrates

In Figuur B-1 is schematisch aangegeven welke factoren van invloed zijn op de afstemming van vraag en aanbod in het woningmarktsimulatiemodel. Huishoudens vormen de vraagzijde van het model (linkerkant). Omvang en samenstelling van de huishoudens worden bepaald door demografische en economische ontwikkelingen en verwachtingen. Woningen vormen de aanbodzijde van het model (rechterkant). Omvang en samenstelling van de woningvoorraad worden bepaald door acties en reacties van aanbieders van woonruimte, zoals woningcorporaties, particuliere woningbezitters, projectontwikkelaars, investeerders, overheden etc.

Figuur B-1: Werking woningmarktmodel Socrates op hoofdlijnen (Bron: ABF)



Demografische prognose

Basis voor de toekomstige woningbehoefte vormt de verwachte huishoudensontwikkeling. Standaard¹ wordt hiervoor in het Socrates-model de Primos-prognose ABF gebruikt, die zicht biedt op de toekomstige bevolkings- en huishoudensontwikkeling van regio's en gemeenten.

Primos is een trendprognose, gebaseerd op de demografische trends zoals zich die in de afgelopen 8 jaar hebben voorgedaan. Het gaat dan om gemeentespecifieke gegevens, zoals de leeftijdsopbouw, geboorte,

¹ Op verzoek en in overleg is het mogelijk van een andere prognose uit te gaan.

sterfte, relatievorming- en relatieontbinding, binnenlandse migratie (vertrek- en vestiging) en buitenlandse migratie. Meer informatie over de Primos 2021-prognose is te vinden in de Rapportage Primos 2021².

Ook voor Almelo zijn deze gegevens en trends dus bekend en worden ze gebruikt voor de toekomstige prognose.

Verwachte inkomensontwikkeling

De economische ontwikkeling kent pieken en dalen. Na de sterke economische crisis is er de laatste jaren sprake van herstel waarbij ook de inkomens weer toenemen. Een van de belangrijkste onzekerheden voor de woningmarkt is de inkomensontwikkeling die met de economische ontwikkeling meebeweegt. Daarom zijn in het woningmarkt model verschillende inkomensscenario's beschikbaar die op de langere termijn kunnen voorzien in een zekere bandbreedte.

Voor de korte termijn worden de verwachtingen van het CPB gebruikt zoals gepubliceerd in de Macroeconomische Verkenningen (MEV) en het Centraal Economisch Plan (CEP). Voor de langere termijn zijn scenario's opgesteld die zo een bandbreedte van mogelijke ontwikkelingen weergeven. Tussen 2023 en 2030 verschilt de inkomensontwikkeling tussen de scenario's, met vanaf 2026 een gelijkmatige ontwikkeling naar het langjarig gemiddelde van 0,3% dat vanaf 2030 in alle scenario's wordt aangehouden, zie Tabel B-1.

Tabel B-1: Gemiddelde inkomensontwikkeling over alle huishoudens per jaar in Socrates 2021 (2021-2030)
Bron: ABF

	Scenario		
	Laag	Midden	Hoog
2021	0,7%	0,7%	0,7%
2022	-0,3%	-0,3%	-0,3%
2023 t/m 2025	-1,0%	0,0%	1,0%
2026 t/m 2029	lineair	lineair	lineair
2030 e.v.	0,3%	0,3%	0,3%

De verschillen in inkomensontwikkeling zijn vooral van belang voor de ontwikkeling van de doelgroepen en voor de invulling van de nieuwbouw. Een lagere economische groei gaat gepaard met meer huishoudens in de corporatiedoelgroep en dus een grotere vraag naar sociale huurwoningen, terwijl een hogere economische groei tot gevolg heeft dat er meer huishoudens met een hoger inkomen zijn die een grotere vraag naar koopwoningen en duurdere huurwoningen uitoefenen. Op deze wijze worden ook de onzekerheden over de economische ontwikkelingen meegenomen.

Voor Almelo wordt in deze verkenning uitgegaan van het inkomensscenario Midden.

Woningbouwprogramma

Om een adequate regionale demografische prognose te maken wordt binnen Primos ook een prognose van de woningvoorraad opgesteld. De functie van het zogenaamde bouwprogramma is om tegemoet te komen aan de woningbehoefte met een tempo dat realistisch is en plaatsvindt in gemeenten waar voldoende

² <https://www.abfresearch.nl/nieuws/rapportage-primos-2021/>

bouwplannen zijn. Voor het bouwprogramma worden twee perioden onderscheiden, elk met een eigen functie.

Voor de eerste periode worden de bouwplannen (plancapaciteit en het aantal afgegeven bouwvergunningen) van gemeenten en de maximale capaciteit van de bouwsector bestudeerd. De plannen zijn afkomstig van de provincies³ en bieden naast aantallen doorgaans ook inzicht in hardheid en fasering, waarbij harde plannen zwaarder worden gewogen dan zachte. Om aan de soms beperkte fasering het hoofd te kunnen bieden, worden de plannen nog deels uitgesmeerd over de planperiode (in dit geval 2021-2034). Voorts is kennisgenomen van de verwachtingen van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB)⁴. In deze vooruitzichten die het EIB regelmatig publiceert staat hoeveel woningen de bouwsector de eerstkomende jaren kan opleveren, met het oog op het aantal afgegeven vergunningen voor de komende jaren maar ook de orderportefeuilles en beschikbare mankracht in beschouwing nemend. Tot slot wordt een inschatting gemaakt van de te verwachten productie anderszins, te weten transformaties en woningsplitsingen. Deze maken ook deel uit van het bouwprogramma dat wordt voorzien wordt voor de komende jaren.

Naast de nieuwbouw speelt ook de sloop een belangrijke rol in het bouwprogramma. Deze is gebaseerd op slooptkansen, die trendmatig zijn ingeschat op basis van de ontwikkelingen in het verleden.

Met de nationale inschatting voor de nieuwbouw en de sloop wordt de verwachte voorraauditbreiding in de komende jaren bepaald. De regionale allocatie hiervan is gebaseerd op de plancapaciteiten.

In de eerste periode kan het bouwprogramma gezien worden als een jas waarbinnen de demografie zich kan ontwikkelen. Omdat de woningmarkt een regionale markt is, wordt die jas lokaal én regionaal, binnen het functionele woningmarktgebied, aangemeten. Hierbij wordt meegenomen dat huishoudens doorgaans niet over lange afstanden verhuizen. Mede daarom richt een belangrijk deel van de vraag zich op de gemeente van herkomst.

In de laatste Primos-edities wordt ook rekening gehouden met het inlopen van het woningtekort. In Primos 2021 zijn met name voor de periode 2025-2034 regionale totalen aan de voorraauditbreiding opgelegd om dit woningtekort gefaseerd terug te dringen. Dit regionale bouwprogramma is over de gemeenten verdeeld aan de hand van de door de provincies op gemeentelijk niveau aangeleverde bouwplannen t/m 2034.

In de tweede periode, vanaf 2035, stapt Primos 2021 over op een zogeheten behoeftevolgend bouwprogramma. Hierbij wordt gekeken naar de toename van de (kwantitatieve) woningbehoefte die volgt uit de demografische groei. Hierbij worden de aangeleverde bouwplannen vanuit de eerste periode wederom als verdeelsleutel gehanteerd.

Er wordt dus zoveel mogelijk toegerekend naar een ontwikkeling van de woningvoorraad waarmee niet alleen tegemoet wordt gekomen aan de jaarlijkse groei van de woningbehoefte maar jaarlijks ook een deel van het bestaande tekort wordt ingelopen.

³ ABF haalt de plancapaciteit twee keer per jaar op bij provincies in het kader van de BZK-studie 'Inventarisatie plancapaciteit'.

⁴ Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2021, EIB.

Het moge duidelijk zijn dat de in het prognosemodel gebruikte aantallen voor voorraadmutaties kunnen afwijken van de planning of verwachting van betrokken partijen. Indien partijen dat wensen kunnen in de modellen de eigen inschattingen voor de voorraadontwikkeling worden doorgerekend. Om de effecten van alternatieve bouwprogramma's te kunnen beoordelen, zoals voor Almelo in het scenario Ambitie, is dat ook nodig. Voor het scenario Actualisering is zoals in de vorige paragraaf al is aangegeven de voorraadontwikkeling uit Primos / Socrates 2021 gebruikt.

Gedrag verhuurders

Verandert de omvang van de woningvoorraad door nieuwbouw, sloop en andere toevoegingen en onttrekkingen, de samenstelling van de woningvoorraad verandert ook door prijsveranderingen en ingrepen. Door huurstijgingen verandert de omvang van de verschillende huursegmenten; deze hebben doorgaans meer invloed op de voorraad dan nieuwbouw en sloop.

Ook regelgeving vanuit de overheid speelt een belangrijke rol, zowel ten aanzien van de mogelijke huurmutaties als van de toegang tot bepaalde segmenten op de woningmarkt. In het model wordt uitgegaan van gematigde huurstijgingen, conform de trend van de laatste jaren en passend bij het Sociaal Huurakkoord dat door Aedes en de Woonbond eind 2018 gesloten is. Onderdeel van die afspraken is een beperking van de maximale huursomstijging bij gereguleerde woningen van corporaties tot de inflatie van het voorgaande jaar, ofwel inflatie + 0%. Op woningniveau blijven reguliere huurverhogingen boven inflatie mogelijk. Deze moeten dan wel worden gecompenseerd met lagere huurverhogingen elders in het bezit, anders wordt immers de maximale huursomstijging overschreden.

Met ingang van 2019 is de [liberalisatiegrens weer geïndexeerd](#). Voor Socrates 2021, dat als startjaar 2020 heeft, wordt uitgegaan van deze geïndexeerde grens € 737,14 (prijsspeil 2020). Naast de prijsgrenzen vanuit het huurbeleid (maximale WWS-huur, aftoppingsgrens en liberalisatiegrens) wordt in Socrates rekening gehouden met een [maximale 'markthuurprijs'](#). Op basis van het WoON 2018 is aangetoond dat de wat duurdere huurwoningen veelal verhuurd worden tegen een huurprijs van circa 6% van de WOZ-waarde. Door prijsconcurrentie tussen verhuurders onderling en tussen huur- en koopsector is er blijkbaar sprake van een maximale markthuur die gevraagd kan worden. Gevolg hiervan is dat in regio's met een lagere WOZ-waarde niet de maximale WWS-huur als haalbaar gezien wordt, maar deze 6% WOZ-huurprijs.

In het Socrates-model zijn enkele beleidsregels verwerkt die grenzen stellen aan de invulling volgens de woonvoorkeuren. Corporaties moeten minimaal 90% van de vrijkomende woningen in hun DAEB-bezit toewijzen aan de corporatiedoelgroep. Minstens 95% van de verhuringen aan huishoudens met een inkomen in de doelgroep van [passend toewijzen](#) moet een woning tot de aftoppingsgrens betreffen. Deze regels gelden alleen voor het corporatiebezit in de gereguleerde huursector en niet voor particuliere verhuurders. Binnen het Socrates-model wordt echter geen onderscheid gemaakt naar type verhuurder. Omdat de corporaties dominant zijn in de gereguleerde sector worden in het rekenmodel aanpassingen gedaan aan de voorkeuren om zogenaamde goedkope en dure 'scheefheid' bij toewijzing te vermijden, vooral in het gereguleerde huursegment. Overigens zullen ook veel particuliere (ver)huurders dure scheefheid bij nieuwe verhuring proberen te vermijden.

De voorkeuren voor bepaalde huurprijsklassen binnen de gereguleerde huursector zijn daarmee ingeperkt. Dit geldt in beginsel niet voor de voorkeuren voor geliberaliseerde woningen en koopwoningen.

In 2021 kregen alle corporatiehuurders met een inkomen onder inkomensgrenzen van passend toewijzen indien nodig een [eenmalige huurverlaging](#) naar de voor hen geldende aftoppingsgrens. Hierdoor neemt het aantal 'dure scheefwoners' in één keer sterk af. In de loop van de jaren zal weer nieuwe dure scheefheid ontstaan door inkomensdalingen onder huurders. De opgave om dure scheefheid te verminderen is de komende jaren in ieder geval minder groot. Mogelijk remt de huurverlaging van 2021 de doorstroming van deze huishoudens enigszins. In de scenario's wordt in latere jaren geen onderscheid gemaakt in verhuishwens tussen huishoudens die in 2021 een huurverlaging krijgen en huishoudens die al een lagere huur hadden. De huurverlaging zorgt voor een grotere voorraad tot de aftoppingsgrens. Voor zo ver huishoudens die duur woonden *niet* verhuiscogeneid waren, zal door de huurverlaging zowel de behoefte aan gereguleerde huurwoningen boven de aftoppingsgrens als de voorraad hiervan afnemen.

Per 2022 zal voor de duur van (voorlopig) drie jaar de [DAEB-inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens hoger](#) zijn dan de DAEB-inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens, prijspeil 2021 voor meerpersoons € 44.196 in plaats van € 40.024. De achtergrond van deze verhoging is dat meerpersoonshuishoudens, en dan met name gezinnen, met een inkomen rond de huidige inkomensgrens onvoldoende inkomen hebben om een huurwoning in de vrije sector te kunnen betalen. Door de wijziging groeit de DAEB-doelgroep en kunnen dus meer huishoudens een beroep doen op een sociale corporatiewoning. In deze verkenning is gewerkt met deze gewijzigde definitie van de corporatiedoelgroep.

Per 2022 [verandert de systematiek voor inkomensafhankelijke huurverhogingen](#) voor huurders met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrenzen. In de nieuwe systematiek moeten huurders een hoger inkomen hebben voor ze een hogere huurverhoging kunnen krijgen, maar kunnen ze dan wel hogere verhogingen krijgen: van € 50 (hoge middeninkomens) of € 100 (hoge inkomens). De uitzonderingen voor AOW-huishoudens en grotere huishoudens (vanaf 4 personen) komen te vervallen. Met de hogere maximale verhogingen kan naar verwachting doorstroming door hoge (midden)inkomens effectiever worden bevorderd, mocht daar behoefte aan ontstaan. Of de doorstroming naar koop of vrijesectorhuur dan ook echt op gang komt is wel sterk afhankelijk van de druk op de markt en prijs-kwaliteitverhouding in die segmenten. In de verkenning is gewerkt met deze nieuwe systematiek van inkomensafhankelijke huurverhogingen, maar tegelijkertijd ook rekening houdend met dat slechts een deel van de corporaties deze hogere huurverhogingen toepast.

Tabel B-2: Instellingen huurbeleid in Socrates 2021; Bron: ABF

Socrates 2021	
Huuraanpassingen	
2021	Onder aftoppingsgrens brengen dure scheefwoners sociale huur
2022 en verder:	
Gereguleerde sector, lage inkomens	0,0%
Gereguleerde sector, hoge middeninkomens	€ 12,50
Gereguleerde sector, hoge inkomens	€ 25,00
Geliberaliseerde sector	0,5%
Huurverhoging over de liberalisatiegrens heen	nee
Nieuwe verhuringen in gereguleerd segment	
Aandeel huurharmonisatie bij nieuwe verhuring	67%
Huurharmonisatie tot x% max huur (nieuw WWS)	80%
Huurplafond bij 6% WOZ	ja
Aandeel van prijsklasse 3 waarvan bij mutatie een overgang over aftoppingsgrens naar prijsklasse 4 wordt tegengehouden	25%
Aandeel dat onder aftoppingsgrens gebracht wordt	30%
Harmonisatie over liberalisatiegrens heen	ja
Toewijzing gereguleerde huursector	
Dure scheefheid voorkomen (Alleenstaan Q1; samenwonend Q1-2); aanpassing voorkeuren boven aftoppingsgrens	ja
Goedkope scheefheid voorkomen (Q4-5); aanpassing voorkeuren onder liberalisatiegrens	ja

Samengevat vormen de huidige beleidsontwikkelingen dus een belangrijk uitgangspunt in de uitwerking van het woningmarktmodel, vooral in de huursector. Dat betekent ook dat wijzigingen in het beleid, van de overheid of van verhuurders, invloed hebben op de verwachte uitkomsten. De toekomstige woonsituatie zoals die door de verkenning wordt geschetst is dan ook een verwachting op basis van de geschetste uitgangspunten. Als die in de praktijk anders zijn of worden, en daarmee ook de omvang van de segmenten in de woningvoorraad gaat verschillen ten opzichte van de hier geschetste veranderingen, verandert ook de – mogelijke – woonsituatie van huishoudens. De verkenning moet dan ook worden gezien als een spiegel die de toekomst laat zien op basis van de aangegeven uitgangspunten. Het is aan de actoren op de woningmarkt om te bepalen of ze willen meegaan in die toekomst of dat ze die toekomst op onderdelen willen veranderen. Door andere keuzes, ten aanzien van woningbouw, (strategisch) woningbeheer en sociaal beleid verandert ook de (geschetste) toekomst! Daarbij zijn sommige ontwikkelingen, zoals de vergrijzing, onomkeerbaar maar kunnen andere verwachtingen, bijvoorbeeld ten aanzien van de woonsituatie, wel degelijk worden bijgestuurd door ander beleid, al dan niet gesteund door een verandering van wet- en regelgeving. Vergelijk het met een rotonde waarop ook een andere afslag mogelijk is, om hetzelfde of een ander doel te bereiken!

Figuur B-2: De rotonde als metafoor om andere afslagen in uitgangspunten en in beleid te nemen omdat de geschetste richting niet de gewenste richting is



Kwalitatieve invulling

De kwalitatieve invulling van de voorraadmutaties vindt plaats in het hart van Socrates-model. De kenmerken van woningen die in het model worden onderscheiden zijn eigendom, woningtype en prijsklasse en woonmilieu. Aan elke buurt is een type woonmilieu ((klein)stedelijk, dorps of landelijk) gekoppeld. Voor de woonwensen uit het Socrates-model zijn de in het laatste landelijke woononderzoek (WoON) gemeten woonwensen leidend. Voor Socrates 2021 vormt het WoON 2018 de basis. De woonwensen van verschillende typen huishoudens (onderscheiden naar leeftijd (5 groepen), samenstelling (4 groepen) en inkomen (5 klassen) worden gekoppeld aan dezelfde combinaties in de gemeentelijke prognose. Daarmee is het mogelijk de – in principe alleen regionale – resultaten van het WoON ook in gemeentelijke verkenningen te gebruiken. Verdere verfijningen, zoals het onderscheid tussen vrijstaand of gestapeld, appartementencomplex of portiekflat, met of zonder lift, nultredenwoningen, aantal kamers etc., zijn niet opgenomen in het woningmarktmodel. Het WoON kan hier wel meer zicht op bieden, maar doorgaans niet op lokaal niveau.

Vervolgens worden de verhuisprocessen in het woningmarktmodel gesimuleerd, met als uitgangspunten de bestaande woningvoorraad en huishoudenssituatie, de verhuiscriteria en woonwensen van bestaande en nieuwe huishoudens. Huishoudens die niet willen verhuizen blijven gekoppeld aan de woning waarin ze wonen, voor huishoudens die wel willen verhuizen wordt gekeken of een verhuizing mogelijk is omdat de woning die ze wensen op de plek die ze wensen beschikbaar is of vrijkomt omdat een ander huishouden verhuist. Als de gewenste woning niet beschikbaar is, verhuist een deel van deze verhuiscriteria huishoudens in het model niet en een deel verhuist naar een andere woning die iets minder goed aansluit op de wensen (substitutie), bijvoorbeeld een ander type of prijsklasse of in een andere buurt. De verhoudingen hiervoor zijn bepaald via het WoON en/of vervolgonderzoek daarop. Deze simulatie gebeurt in het model in een aantal cycli in het jaar waarna aan het eind van het jaar de stand wordt opgemaakt en de mutaties kwalitatief worden ingevuld: in welke woningsegmenten zijn er tekorten en in welke segmenten is er teveel aanbod?

Woningvoorraad en huishoudens

De ontwikkeling van de woningvoorraad wordt dus in het model jaarlijks bijgehouden waarbij rekening wordt gehouden met de woonwensen en mogelijkheden van huishoudens. Voor een goed begrip is het van belang te beseffen dat woningvoorraad en huishoudens elkaar weliswaar in grote mate overlappen maar dat een klein deel van de huishoudens buiten de woningvoorraad valt, namelijk de huishoudens die niet over een woning beschikken, en dat een klein deel van de woningvoorraad buiten de huishoudens valt, namelijk de woningen die – al dan niet tijdelijk – niet bewoond worden. Deze categorieën doen wel mee in de dynamiek van het woningmarktmodel, zoals Figuur B-3 laat zien. Daarmee is ook duidelijk dat de kwalitatieve nieuwbouwopgave niet zonder meer is af te leiden uit het verschil in woonsituatie tussen twee jaren maar dat het consumentgericht nieuwbouwprogramma daarvoor leidend zou moeten zijn. Met welke bouwvariant het model ook is ingestoken, het weergegeven nieuwbouwprogramma vormt de beste aanvulling op de bestaande woningvoorraad bekeken vanuit het perspectief van de woonwensen van (toekomstige) huishoudens. In de praktijk spelen vaak andere, financiële of beleidsmatige overwegingen ook een rol maar voor wie vraaggericht wil bouwen en ook rekening wil houden met de ontwikkelingen op langere termijn geeft het nieuwbouwprogramma uit het Socrates-model de richting aan!

Figuur B-3: Ontwikkeling van de woningvoorraad in het Socrates-model; Bron: ABF

