Rapport

Schaarste-onderzoek

Gemeente Almelo



Schaarste-onderzoek

Gemeente Almelo

Datum	2 november 2023
Opdrachtgever:	Gemeente Almelo
Contactpersoon:	Ellen Kiphardt
Auteurs:	Thierry Wever Elin Nieland Tobias Meppelink
Projectnummer:	P45910

Aangesloten bij de Vereniging voor Beleidsonderzoek

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

Inhoud

INLEIDING 1

1 NUT EN NOODZAAK 3
1.1 Omvang 3
1.2 Spreiding 6
1.3 Landelijk perspectief 7
1.4 Samenvattend 9
2 WONINGTEKORT IN NEDERLAND 10
3 DYNAMIEK OP DE WONINGMARKT 11
3.1 Dynamiek vraag en aanbod 11
3.2 Vraag versus recent betrokken 15
3.3 Samenvattend 16
4 HUIDIGE SITUATIE OP DE WONINGMARKT 18
4.1 De woningvoorraad 18
4.2 Sociale huursector 19
4.3 Particuliere huursector 22
4.4 Koopsector 26
4.5 Samenvattend 34
5 EFFECTEN VAN SCHAARSTE OP DE KOOPMARKT 36
5.1 Doelgroepen 36
5.2 Toegankelijkheid 38
5.3 Toegankelijkheid in delen van de gemeente 38
5.4 Samenvattend 39
6 CONCLUSIE 40

BIJLAGE 1 43
BIJLAGE 2 44

Inleiding

Met het oog op ontwikkelingen in de woningmarkt treft de gemeente Almelo voorbereidingen voor het reguleren van opkoop van woningen voor verhuur middels de Huisvestingsverordening. Via deze verordening kunnen gemeenten gebruikmaken van de instrumenten die de Huisvestingswet 2014 biedt voor sturing op de woonruimteverdeling en woningvoorraadbeheer. De opkoopbescherming is een van die instrumenten.

Opkoopbescherming

Het instrument opkoopbescherming reguleert voor een bepaald koopsegment in bepaalde delen van een gemeente het opkopen van woningen. Dat betekent dat een vergunning nodig is om de woning te mogen verhuren. Dit geeft koopstarters meer kansen om een woning in het betaalbare koopsegment te bemachtigen. Om dit instrument in te kunnen zetten, is een gedegen onderbouwing nodig, waarbij de grondslag (bij wet) gelegen moet zijn in schaarste en/of leefbaarheid. Ook grijpt de gemeente slechts in op de woningmarkt als dat noodzakelijk is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte voor groepen woningzoekenden. In deze rapportage wordt schaarste in de gemeente Almelo op wijkniveau onderzocht en gedefinieerd welk deel van de woningvoorraad als schaars kan worden bestempeld en beschermd kan worden tegen opkoop.

Onderzoeksvraag

De onderzoeksvraag die we beantwoorden is de volgende:

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

Voor het beantwoorden van deze vraag bekijken we met name in welke mate er sprake is van schaarste in de verschillende segmenten van de woningvoorraad. Hierbij gaat bijzondere aandacht uit naar de ontwikkelingen in de koopwoningvoorraad met het oog op de eventuele invoering van de opkoopbescherming. In de beantwoording kijken we achtereenvolgens naar drie aspecten:

1. Is de inzet van het instrument opkoopbescherming nuttig en noodzakelijk? Dit is een van de vereisten voor de inzet van deze vorm van gemeentelijke sturing.
2. In welke mate en in welke segmenten van de woningvoorraad is er sprake van schaarste?
3. In welke mate is er sprake van negatieve effecten van schaarste van goedkope en middeldure koopwoningen op wijkniveau?

De opkoopbescherming heeft betrekking op goedkope en middeldure koopwoningen. Toch bekijken we in het onderzoek schaarste en de potentiële negatieve effecten de woningmarkt als geheel. Dat doen we om vast te stellen in hoeverre huishoudens aangewezen zijn op dit koopsegment, en in hoeverre de sociale huursector en particuliere huursector een alternatief vormen voor woningzoekenden. We onderzoeken de schaarste en de mogelijkheden voor verschillende inkomensgroepen. Hiermee vormt deze rapportage ook een basis voor het onderbouwen van de keuze van de gemeente op andere sturingsinstrumenten ter regulering van het gebruik van de woningvoorraad of de toewijzing in te zetten.

Leeswijzer

Allereerst onderzoeken we de nut en noodzaak van het instrument opkoopbescherming door het aantal opkopen en de spreiding daarvan in de gemeente Almelo te analyseren in hoofdstuk 1.

Daarna beschrijven we de landelijke en regionale context omtrent schaarste op de woningmarkt in hoofdstuk 2. Dan zoomen we in op de woningmarkt van Almelo. We onderzoeken eerst de woningmarkt als geheel op basis van het Woononderzoek Nederland 2021 (WoON 2021) in hoofdstuk 3. Deze analyse geeft inzicht in de vraag naar woningen van woningzoekenden en het potentiële aanbod en de verhoudingen tussen de verschillende segmenten.

Vervolgens volgen we de zoektocht van woningzoekenden langs de verschillende segmenten in hoofdstuk 4. Er wordt per sector gekeken naar de mogelijkheden voor woningzoekenden aan de hand van indicatoren die op krapte kunnen duiden.

Tenslotte wordt in hoofdstuk 5 ingezoomd op de toegankelijkheid en betaalbaarheid van de koopsector voor woningzoekenden van verschillende doelgroepen onderzocht om de eventuele effecten van schaarste in beeld te brengen. In hoofdstuk 6 volgt een conclusie en beantwoording van de onderzoeksvraag.

Afronding van cijfers

Cijfers worden afgerond op tientallen, dit kan leiden tot (afrondingen)verschillen in totaaltellingen.

1 Nut en noodzaak

Om de opkoopbescherming als instrument in te kunnen zetten, moeten nut en noodzaak van de maatregel worden aangetoond. Daarom is het van belang om eerst zicht te krijgen op de actuele situatie op twee vlakken: 1) de omvang van het aantal opgekochte woningen door investeerders van eigenaar-bewoners op de woningmarkt van Almelo; 2) de spreiding hiervan over de gemeente. In dit hoofdstuk zal hierop worden ingegaan en beantwoorden we de eerste deelvraag: Is de inzet van de opkoopbescherming nuttig en noodzakelijk?

In 2022 heeft het Kadaster een onderzoek[1] uitgevoerd naar investeerders in de regio Twente. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste conclusies uit dit onderzoek voor de gemeente Almelo besproken.

1.1 Omvang

Allereerst onderzoeken we het aantal woningen gekocht door investeerders van eigenaar-bewoners in de gemeente Almelo tussen 2009 en 2021.

Investeerders

Investeerders worden door Kadaster als volgt gedefinieerd:

Een woning is in het bezit van een natuurlijk persoon (particulier) die 3 of meer woningen bezit en niet in de desbetreffende woning woont, of een niet natuurlijk persoon (bedrijfsmatig) met woningbezit. Hierbinnen wordt onderscheid gemaakt op basis van het aantal woningen in bezit:

- Investeerders met maximaal 4 woningen in bezit;
- Investeerders met 5-9 woningen in bezit;
- Investeerders met 10-99 woningen in bezit;
- Investeerders met meer dan 100 woningen in bezit.

Tweede woningbezitters, woningen in het bezit van een particulier die in totaal twee woningen bezit en zelf niet in de woning woont, vallen in deze analyse niet in de categorie investeerders. Tweede woningen is een diffuse categorie met potentieel woningen die worden verhuurd, maar ook vakantiewoningen, samengevoegde woningen of eigenaar-bewoners die tijdelijk twee woningen bezitten, omdat ze in een overbruggingsperiode zitten.

In de gemeente Almelo is sinds 2009 het aantal woningen dat door investeerders van eigenaar-bewoners wordt gekocht toegenomen. Tot 2013 ging het om jaarlijks om ruim 25 woningen per jaar. Dat komt overeen met ongeveer 5 procent van de woningen verkocht door eigenaar-bewoners. Sinds 2013 nam dit aantal toe naar jaarlijks 130 opgekochte woningen in 2017 tot 2019. Dit is ongeveer 15 procent van alle verkochte woningen door eigenaar-bewoners. In 2020 is er een piek in het aantal woningen verkocht door eigenaar-bewoners aan investeerders, namelijk 170 woningen (circa 17 procent) (Figuur 1).

Dit aantal daalde vervolgens flink in 2021, al plaatst Kadaster een kanttekening bij deze cijfers. De gegevens voor 2021 zijn nog voorlopig. Deze ontwikkeling zou het gevolg kunnen zijn van de

[1] Kadaster (2022) Investeerders in de regio Twente: Onderzoek naar investeerders op de bestaande koopwoningmarkt in regio Twente in de periode 2009 tot en met 2021.

verhoging van de overdrachtsbelasting voor investeerders (van 2 naar 8 procent), die op 1 januari 2021 werd ingevoerd. In veel plaatsen bleken investeerders nog vlug voor het invoeren van de belasting aankopen te doen. Dat zou ook kunnen verklaren waarom het aantal aankopen door investeerders in 2021 weer daalde.

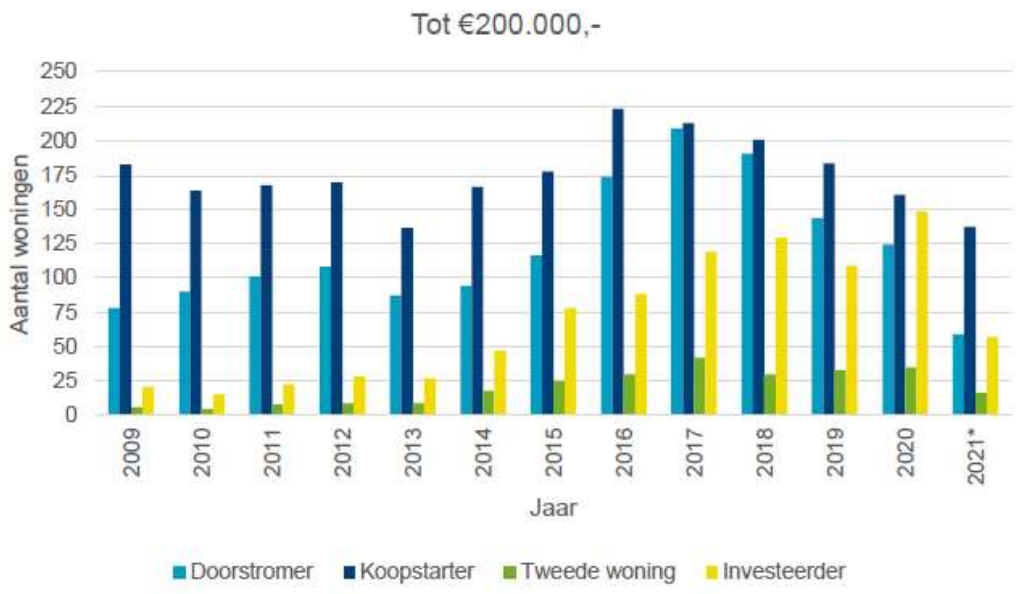
Figuur 1: Verkopen van eigenaar-bewoners in de gemeente Almelo naar type koper per jaar, 2009-2021. Aantallen per type koper op de linker-as, aandeel aankopen door investeerders op de rechter-as (lijn). Bron: Kadaster, 2022.



1.1.1 Transacties naar prijsklassen

Kijken we naar de prijsklasse van aangekochte woningen door investeerders dan is duidelijk te zien dat investeerders vooral woningen kochten in het goedkope segment van de koopmarkt. Veruit de meeste investeerders waren actief in de prijsklasse tot €200.000 (Figuur 2). Tegelijkertijd is dit ook het segment waar koopstarters vaak een woning kochten. In 2020 kochten investeerders bijna net zoveel woningen in dit goedkope segment als koopstarters. In 2021 daalde het aantal woningen in het segment tot €200.000 dat door investeerders werd gekocht. Wederom valt dit deels te verklaren door de verhoging van de overdrachtsbelasting voor particuliere investeerders die sindsdien van toepassing is. Het is vooralsnog niet bekend of dit lagere niveau van het aantal aankopen door investeerders in 2022 en 2023 ook aanhoudt. Tegelijkertijd constateert het Kadaster dat het aantal woningen gekocht door investeerders van eigenaar-bewoners in andere prijssegmenten vele malen lager lag.

Figuur 2: Aantal woningen gekocht van eigenaar-bewoners in de gemeente Almelo per prijsklasse door doorstromers, koopstarters, tweede woning kopers en investeerders per jaar, 2009 -2021. Bron: Kadaster, 2022



1.1.2 Tweerichtingsverkeer

Vaak brengen investeerders ook woningen terug naar de koopmarkt. Er is dan sprake van een tweerichtingsverkeer. Om de omvang van de aanwezigheid van investeerders op de woningmarkt in beeld te brengen, is het van belang het tweerichtingsverkeer ook inzichtelijk te maken. Onderstaande Tabel 1 toont de verdeling van alle transacties in de gemeente Almelo tussen 2009 en 2021 naar type koper en type verkrijger.

Eigenaar-bewoners zijn in de gemeente veruit de grootste groep kopers. Gedurende deze periode (2009-2021) betrof 58 procent van de verkochte woningen transacties van eigenaar-bewoners naar andere eigenaar-bewoners. Daarnaast kochten eigenaar-bewoners ook van investeerders (5 procent; 585 woningen). Van alle verkochte woningen werd 17 procent (2.050 woningen) door **investeerders** gekocht. Investeerders kopen met name van eigenaar-bewoners (8 procent) en in vergelijkbare mate van andere investeerders (6 procent)

Tabel 1 Transacties naar type verkoper en verkrijger tussen 2009 en 2021. Bron: Kadaster, 2022.; bewerking RIGO.

Type verkrijger → / Type verkoper ↓	Eigenaar-bewoner	Tweede woning	Investeerders	Woningcorporatie	Overig/ Onbekend	Totaal
Eigenaar-bewoner	58%	3%	8%	0%	1%	**70%**
Tweede woning	3%	0%	1%	0%	0%	**4%**
Investeerder	5%	1%	6%	0%	0%	**12%**
Woningcorporatie	6%	0%	1%	1%	0%	**9%**
Overig/Onbekend	1%	0%	1%	0%	4%	**5%**
Totaal	**72%**	**5%**	**17%**	**2%**	**5%**	**100%**

In Almelo zijn investeerders echter vaker *koper* (17 procent) dan ver*koper* (12 procent). Bovendien is het aandeel woningen dat investeerders *kopen* van eigenaar-bewoners (8 procent; 1.005 woningen) een stuk groter dan het aandeel woningen dat ze *verkopen* aan eigenaar-bewoners (5 procent; 585 woningen). Er is dus sprake van tweerichtingsverkeer, maar er gaan relatief meer woningen van eigenaar-bewoners naar investeerders dan andersom.

Daarbij dient de kanttekening geplaatst te worden dat het onbekend is in welke prijssegmenten deze opgekochte woningen weer op de markt komen. Dat wil zeggen: het is mogelijk dat de betreffende woning ooit voor een lage prijs is opgekocht van een eigenaar-bewoner door een investeerder, en dat een investeerder diezelfde woning daarna (eventueel na renovatie) voor een hogere prijs verkoopt aan een andere eigenaar-bewoner.

1.2 Spreiding

In deze paragraaf zoomen we verder in op de spreiding van de investeerders binnen de gemeente.

Het Kadaster observeert dat investeerders niet in alle wijken even actief zijn. In Almelo zijn met name drie wijken ten zuiden van de Binnenstad de laatste jaren populair onder investeerders, namelijk Nieuwstraat-Kwartier, De Riet en Ossenkoppelerhoek. In Tabel 2 is te zien dat een relatief groot deel van verkochte woningen in deze wijken naar investeerders zijn gegaan. Tussen 2018 tot 2020 bereikte het aandeel opgekochte woningen door investeerders in deze wijken een hoogtepunt, waarbij ruim een kwart van de woningen in De Riet en circa een derde van de woningen in Nieuwstraat-Kwartier en Ossenkoppelerhoek werd gekocht door investeerders. Ook in de wijken Binnenstad, Hofkamp en Wierdense Hoek lag het aandeel gekochte woningen door investeerders van eigenaar-bewoners in deze periode hoger dan het gemeentelijke aandeel van 15 procent.

Zoals al eerder beschreven, is het aandeel van transacties van eigenaar-bewoners naar investeerders sinds 2021 afgenomen in de gemeente Almelo. Deze ontwikkeling is ook in bovengenoemde wijken te zien, zij het dat de percentages opgekochte woningen in 2021 nog steeds hoger liggen dan in de andere wijken en het gemeentelijk gemiddelde.

Tabel 2: Aantal gekochte woningen en aandeel gekochte woningen door investeerders per wijk in perioden 2009-2013; 2014-2017 en 2018-2020. Bron: Kadaster, 2022; bewerking RIGO.

	Totaal transacties				Aandeel investeerders			
Wijken	2009-2013	2014-2017	2018-2020	2021	2009-2013	2014-2017	2018-2020	2021
Aadorp	40	60	50	<10	3%	7%	2%	0%
Binnenstad	120	180	160	60	16%	18%	19%	14%
Bornerbroek	30	50	50	20	0%	15%	4%	0%
De Riet	190	260	290	100	9%	20%	25%	20%
Hofkamp	140	160	190	50	10%	19%	20%	6%
Nieuwstraat-Kwartier	70	90	90	30	24%	26%	36%	18%
Noorderkwartier	220	260	280	120	6%	18%	13%	1%
Ossenkoppelerhoek	230	270	300	90	7%	26%	31%	22%
Schelfhorst	300	350	390	120	3%	9%	8%	1%
Sluitersveld	120	160	170	80	5%	8%	5%	4%
Wierdense Hoek	180	220	260	80	6%	11%	19%	13%
Windmolenbroek	460	600	630	210	3%	4%	7%	2%
Gemeente Almelo	**2.080**	**2.650**	**2.850**	**940**	**7%**	**14%**	**15%**	**8%**

In Tabel 3 is het aandeel bezit van eigenaar-bewoners en investeerders in de gehele woningvoorraad per wijk weergegeven voor de jaren 2018, 2021 en 2022. Ook hierin valt het aandeel van investeerders in de woningvoorraad in de genoemde wijken op. Het aandeel investeerders in woningvoorraad in de Binnenstad is het hoogst, gevolgd door Ossenkoppelerhoek en Hofkamp. In de wijken De Riet en Nieuwstraat-Kwartier is te zien dat investeerders bijna dubbel zoveel woningen in bezit hebben in 2022 vergeleken met 2018.

Tabel 3: Woningvoorraad en aandeel in bezit van eigenaar-bewoner en investeerders per wijk in 2018, 2021 en 2022. Bron: Kadaster, 2022; bewerking RIGO

	Totaal woningen			Aandeel eigenaar-bewoner			Aandeel investeerders		
Wijken	2018	2021	2022	2018	2021	2022	2018	2021	2022
Aadorp	580	590	600	77%	79%	79%	2%	1%	1%
Binnenstad	3.130	3.310	3.330	28%	26%	26%	15%	15%	16%
Bornerbroek	740	770	790	73%	77%	76%	5%	5%	6%
De Riet	3.470	3.590	3.590	43%	42%	42%	5%	9%	10%
Hofkamp	1.690	1.790	1.800	68%	63%	63%	8%	11%	11%
Nieuwstraat-Kwartier	1.560	1.560	1.510	40%	37%	38%	5%	8%	9%
Noorderkwartier	2.490	2.620	2.700	68%	66%	66%	9%	10%	10%
Ossenkoppelerhoek	3.240	3.240	3.230	45%	42%	42%	7%	10%	11%
Schelfhorst	4.720	4.730	4.740	63%	62%	63%	6%	4%	4%
Sluitersveld	2.770	2.910	2.920	45%	48%	48%	6%	6%	6%
Wierdense Hoek	3.140	3.130	3.140	45%	44%	44%	4%	5%	5%
Windmolenbroek	5.500	5.590	5.590	78%	79%	79%	2%	3%	3%
Gemeente Almelo	**33.020**	**33.830**	**33.920**	**55%**	**54%**	**54%**	**6%**	**7%**	**8%**

1.3 Landelijk perspectief

Tenslotte plaatsen we in deze paragraaf de resultaten uit Almelo in het landelijke en regionale perspectief.

In hoeverre wijkt de situatie in Almelo af van het nationale beeld? Het Kadaster beschreef in een onderzoek naar het effect van de overdrachtsbelasting dat particuliere investeerders steeds vaker woningen van eigenaar-bewoners opkochten tussen 2010 en 2020.[2] In Figuur 3 is het aandeel aankopen door particuliere investeerders in Nederland en de G4-gemeenten weergegeven. Daarbij kijken we specifiek naar de eigenaar-bewonersmarkt: woningen die verkocht worden door eigenaar-bewoners aan investeerders (gele en groene lijn).

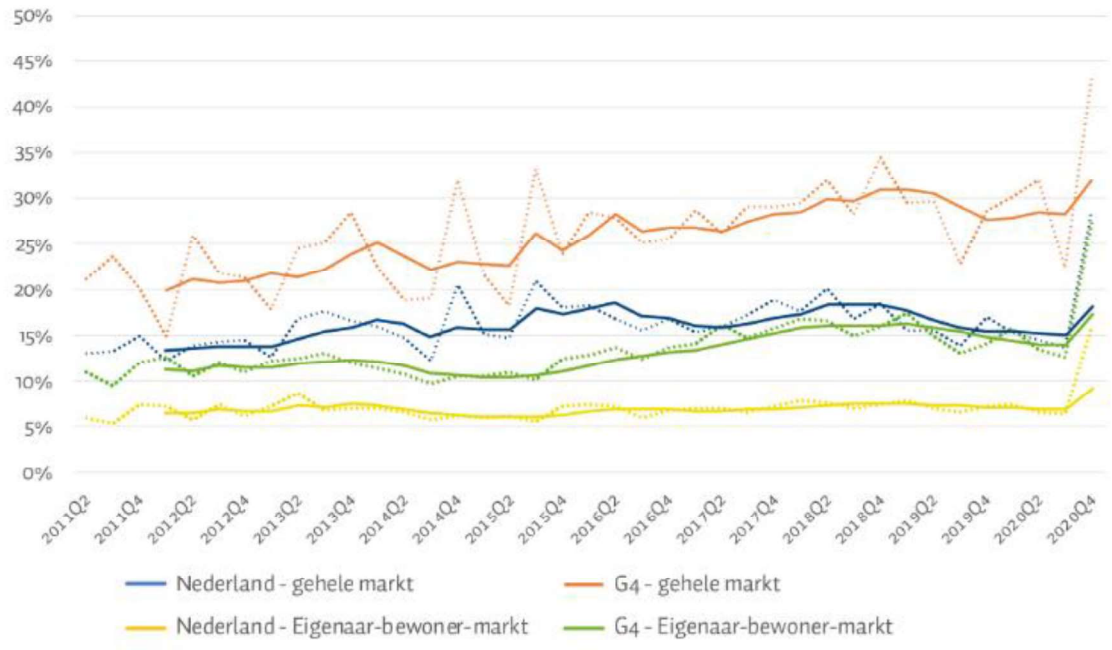
In onze analyse van de woningtransacties in Almelo keken we naar de periode 2009 tot 2021. In die jaren steeg het percentage aankopen door investeerders op de eigenaar-bewonersmarkt van 5 procent naar ruim 15 procent.

Als we naar deze periode kijken voor heel Nederland, zien we dat het percentage aankopen door investeerders op de eigenaar-bewonersmarkt zich bewoog rond de 7 procent. Eind 2020

[2] Kadaster (2021) Wat doet de aanpassing overdrachtsbelasting met de woningmarkt?

steeg het percentage naar 15 procent. In Almelo ging het in geheel 2020 ook om 15 procent. In de G4-gemeenten lag het aandeel ieder jaar hoger, en eind 2020 op 28 procent.

Figuur 3 Aandeel aankopen particuliere investeerders in gehele markt versus EB-markt. Bron: Kadaster, 2021.



Om de koopmarktsituatie in gemeente Almelo verder in context te bezien, is in Tabel 4 de situatie voor gemeente Enschede en regio Twente weergegeven ter referentie. Het aandeel transacties tussen eigenaar-bewoners is in Almelo kleiner dan in de regio Twente – een teken dat er meer woningen worden gekocht door bijvoorbeeld investeerders. Tegelijkertijd zien we ook dat het aandeel gekochte woningen door investeerders van eigenaar-bewoners in Almelo in 2020 en 2021 hoger lag dan in de gemeente Enschede en in de regio Twente als geheel.

Tabel 4: Ontwikkelingen op de koopmarkt voor gemeente Almelo, en gemeente Enschede en regio Twente ter vergelijking. Bron: Kadaster, 2022; bewerking RIGO.

Gemeente Almelo	Gemeente Enschede	Regio Twente
83% van transacties tussen eigenaar-bewoners (2019-2021)	N.B.	90% van transacties tussen EB (2019-2021)
Aandeel woningvoorraad eigenaar-bewoners afgenomen (2019-2021)	Aandeel woningvoorraad EB toegenomen (2019-2021)	Aandeel woningvoorraad EB toegenomen (2019-2021)
Koop door investeerders van eigenaar-bewoners: 2009: 7%; 2020: 15%; 2021: 8%	Koop door investeerders van eigenaar-bewoners: 2009: 8%; 2020: 13%; 2021: 7%	Koop door investeerders van eigenaar-bewoners: 2009: 6%; 2020: 9%; 2021: 5%
Voornamelijk koop door investeerders in prijsklasse tot €200.000	N.B.	Gevarieerder koopgedrag door investeerders m.b.t. prijsklassen

1.4 Samenvattend

In de periode 2009 tot 2021 nam het aantal woningen dat investeerders kochten van eigenaar-bewoners toe in de gemeente Almelo. Tot 2013 ging het jaarlijks om gemiddeld 25 woningen (circa 5 procent van alle transacties). Dit aantal en aandeel steeg naar ruim 170 woningen in 2020, ruim 17 procent van de woningen verkocht door eigenaar-bewoners. Met name vanaf 2017 lag het percentage opgekochte woningen door investeerders van eigenaar-bewoners boven 15 procent. In 2021 zakte het aantal aankopen echter terug naar een lager niveau, ongeveer 8 procent van de transacties, mogelijk in verband met de stijging van de overdrachtsbelasting. Investeerders waren daarbij met name actief in het laagste prijssegment tot €200.000. Het aantal aankopen in hogere prijssegmenten bleef gering.

Er is wel sprake van tweerichtingsverkeer: investeerders verkochten over de afgelopen vier jaar ook woningen aan eigenaar-bewoners. Echter, in totaal hebben investeerders meer woningen gekocht van eigenaar-bewoners dan woningen verkocht aan eigenaar-bewoners. Ook weten we niet in welke prijsklasse deze woningen vielen.

Vooral in drie Almelose wijken was er een forse toename waarneembaar in de aankopen door particuliere investeerders, namelijk in de wijken Nieuwstraat-Kwartier, De Riet en Ossenkoppelerhoek. Ook in deze wijken lag de piek in het aandeel opkopen tussen 2018 en 2020. Tevens in de wijken Binnenstad, Hofkamp en Wierdense Hoek lag het aandeel gekochte woningen door investeerders van eigenaar-bewoners in deze periode hoger dan het gemeentelijke aandeel van 15 procent.

2 Woningtekort in Nederland

In Nederland is er momenteel een groeiend tekort aan woningen, dat naar verwachting in 2030 zal oplopen tot zo'n 900.000 woningen. Dit is niet langer een probleem dat alleen in de Randstad speelt, en ook buiten deze regio zal er flink gebouwd moeten worden. Het is daarom relevant om te onderzoeken in hoeverre er sprake is van een woningtekort in Nederland en specifiek in gemeente Almelo.

Volgens schattingen is het woningtekort in Nederland momenteel 4 procent van de totale woningvoorraad, wat neerkomt op ongeveer 320.000 woningen[3]. Deze schatting is gebaseerd op de woningvraag en het aantal beschikbare woningen. Het woningtekort in de regio (ABF Woningmarktregio Enschede) wordt in 2023 becijferd op 3,7 procent; dat is een tekort van ruim 10.200 woningen.

Uit het recente WoonOnderzoek Nederland 2021[4] blijkt dat steeds meer huishoudens actief op zoek zijn naar een woning. Ten opzichte van het onderzoek uit 2018 is er sprake van een groei van 16 procent. Deze toename van woningzoekenden is groter dan verwacht op basis van de groei van het aantal huishoudens in deze periode. Ook blijken de hoge prijzen een belemmering te vormen voor het vinden van een woning. Ruim een derde van de actieve woningzoekenden noemt dit als reden, terwijl dit percentage in 2018 nog op 17 procent lag. Het aantal huishoudens dat doorstroomt van huur naar koop is daarentegen met 20 procent gedaald ten opzichte van 2018, terwijl het aantal doorstromers binnen de koopsector juist toenam met 18 procent. Deze ontwikkeling kan worden verklaard door de sterke prijsstijgingen op de koopwoningmarkt.

Tot slot zijn er ook landelijke en gemeentelijke cijfers die de druk op de koopwoningmarkt weergeven. BPD publiceert jaarlijks een hittekaart van Nederland waarop te zien is waar de woningmarkt het meest onder druk staat[5]. Gemeenten worden gerangschikt op basis van het aantal woningtransacties, de gemiddelde koopsom en de huishoudensprognose tot 2030. In de meest recente update van 2023 waarschuwt BPD dat de woningmarkt 'ondanks de kanteling, de druk op de woningmarkt hoog blijft'. Het aantal verkochte woningen is gedaald, terwijl het woningtekort en de verkoopprijzen hoog blijven.

Deze druk is vooral hoog in de Randstad, maar ook Almelo scoort relatief hoog op de hittekaart van BPD. Zo staat Almelo op de 158e plaats van de 344 onderzochte gemeenten. In de regio Twente zien we dat Almelo op dit moment de meeste oververhitte woningmarkt is in regio Twente, kort daarop gevolgd door Enschede (plek 163). De druk op de woningmarkt in Almelo is tevens te vergelijken met de gemeenten Zwolle en Leeuwarden.

3 ABF (2023) Dashboard Woningtekort
4 Ministerie van BZK (2022) Kernpublicatie van het WoON 2021 onderzoek.
5 BPD (2023) Hittekaart 2023 Ondanks kanteling op de woningmarkt blijft de druk hoog

3 Dynamiek op de woningmarkt

We zoomen verder in op de gemeente Almelo. Voordat we ingaan op de vraag in welke mate er sprake is van schaarste in de sociale huur, particuliere huur- en koopsector, bekijken we eerst de woningmarkt als geheel. We onderzoeken in dit hoofdstuk de globale vraag en aanbodverhoudingen tussen de verschillende segmenten, om een eerste indruk te krijgen van de druk op de Almelose woningmarkt.

3.1 Dynamiek vraag en aanbod

In deze paragraaf wordt een schatting gemaakt van vraag en aanbod anno 2021 op basis van gedrag van huishoudens volgens het WoonOnderzoek Nederland 2021 (WoON 2021). Het WoON2021 is een steekproef onder alle personen van 18 jaar en ouder en bevat gedetailleerde informatie over de woonsituatie van de Nederlandse bevolking en haar wensen en behoeften op het gebied van wonen. Het biedt een schat aan gegevens over de kenmerken van huishoudens in alle segmenten, hun woonwensen alsmede over gerealiseerd verhuisgedrag.

Door het betrekken van gegevens over de lokale woningvoorraad en bevolking kan binnen het WoON een simulatie worden gemaakt voor de gemeente Almelo. Op basis van de simulatie onderzoeken we in dit hoofdstuk de vraag van “verhuis geneigde huishoudens” in Almelo, het potentieel vrijkomende aanbod en actueel vrijgekomen woningen om inzicht te krijgen in de vraag-aanbod verhoudingen. Zie het tekstkader hieronder voor een toelichting op de analyse.

WoON-analyse

Op basis van de door woningzoekenden gevraagde woningen en uit de voorraad aangeboden woningen, kan een indruk worden verkregen van de **krapte/ruimte per segment op de woningmarkt**. Onder (potentieel) **aanbod** verstaan we hier de woningen die vrij zouden komen indien woningzoekende doorstromers ook verhuizen. Omdat doorstromers ook een (andere) woning vragen, zijn vraag en aanbod door doorstromers kwantitatief aan elkaar gelijk. Dat geldt echter niet per segment en ook niet als rekening wordt gehouden met de gewenste gemeente. Veel doorstromers zoeken een andere woning dan ze aanbieden.

Behalve naar gevraagde en potentieel uit voorraad aangeboden woningen kijken we in de analyse ook naar **daadwerkelijk betrokken woningen** in de twee jaar voorafgaand aan het onderzoek. Dit geeft een beeld of mensen die willen verhuizen dat ook daadwerkelijk doen. De aantallen recent betrokken woningen liggen over de hele linie vaak een stuk lager. Dat kwantitatieve verschil komt doordat niet alle verhuisplannen even hard zijn, maar ook omdat het aanbod niet goed aansluit op de vraag. Het daadwerkelijk betrokken aanbod weerspiegelt niet alleen de door doorstroming vrijgekomen woningen, maar ook andere vormen van aanbod in de afgelopen jaren, waaronder aanbod door overlijden en aanbod door nieuwbouw.

Deze vraag-aanbod analyse heeft een hoog **theoretisch gehalte**. Ten eerste zijn niet alle vormen van vraag en aanbod met een enquête goed te meten. Denk aan vraag als gevolg van scheiding of aanbod door overlijden. Ten tweede is het aanbod pas echt aanbod als er daadwerkelijk wordt doorgestroomd. In de praktijk komt veel doorstroming niet tot stand. Het kan dus voorkomen dat er in theorie overschotten in een bepaald segment zijn (meer aanbieders dan vragers), maar in de praktijk niet. Dit zien we bijvoorbeeld vaak in de middenhuur: er zijn doorgaans meer aanbieders dan vragers in de middenhuur, maar omdat veel huishoudens niet terecht kunnen in de sociale huur of de koop, wordt de middenhuur in de praktijk toch veel betrokken. Het is dus ondanks deze kanttekeningen zinvol om te constateren in welke segmenten de tekorten groot zijn en in welke klein of zelfs negatief. Als het tekort in

het ene segment wordt verminderd, kan het zijn dat de doorstroming uit een ander segment wel toeneemt en overschotten zich alsnog manifesteren.

De gepresenteerde aantallen en analyses op basis van het WoOn2021 geven vooral **een beeld van de verhoudingen tussen vraag en aanbod** op de lokale woningmarkt.

3.1.1 Woningtypen

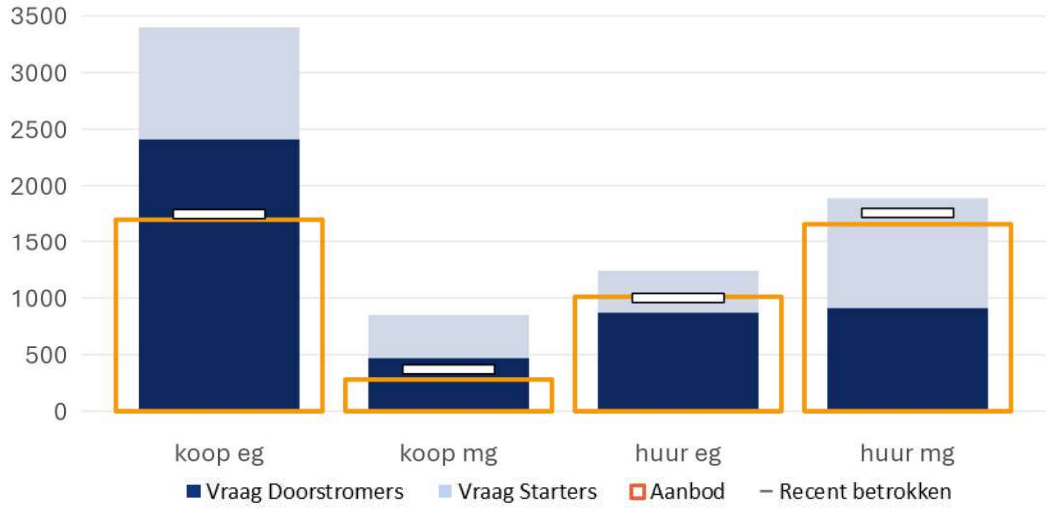
In Figuur 4 is te zien hoe vraag en aanbod zich tot elkaar verhouden in verschillende segmenten van de woningmarkt. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen koop en huur, en eengezinswoningen (eg) en meergezinswoningen/appartementen (mg). De donkerblauwe balk illustreert de vraag vanuit doorstromers, de lichtblauwe balk de vraag van starters. Het potentiële aanbod is weergegeven middels het oranje kader. Tenslotte zijn de recent betrokken woningen weergegeven met de witte balk.

We zien dat de vraag naar eengezinskoopwoningen het grootst is. Deze vraag is substantieel hoger dan het potentiële aanbod uit de voorraad. Het aantal recent betrokken eengezinskoopwoningen, op basis van huishoudens die in het WoON2021 hebben aangegeven tot 2 jaar voor het onderzoek te zijn verhuisd naar het betreffende woningtype, ligt ook substantieel lager. Het tekort aan aanbod van eengezinskoopwoningen hangt samen met het feit dat de huidige bewoners van deze woningen veelal geen verhuisplannen hebben; zij bieden hun woning dus niet aan, terwijl er wel veel doorstromers uit de huursector (alsook starters) op zoek zijn naar een eengezinskoopwoning. De vraag naar meergezinskoopwoningen ligt weliswaar lager dan bij de eengezinswoningen, wel is ook in dit segment het potentiële aanbod ten opzichte van de totale vraag een stuk kleiner.

De huursector is meer in balans dan de koopsector. Ten opzichte van de vraag is er in de huursector een kleiner tekort aan eengezinswoningen en meergezinswoningen, maar ook in deze sector is de vraag naar woningen groter dan het (potentiële) aanbod. Opvallend is dat meergezinshuurwoningen vaker worden betrokken en dat dit aantal groter is dan het potentiële aanbod. Dat betekent mogelijk dat woningzoekenden, die graag naar een koopwoning zouden willen verhuizen die wens niet realiseren, omdat er weinig aanbod is in de koopsector. Daardoor komen zij toch in de huursector terecht.

In de praktijk komt veel van het potentiële aanbod niet vrij, omdat woningzoekenden niet de gewenste woning vinden. De doorstroming blijft bijvoorbeeld achter door de grote krapte in de koopsector, waar huurders mogelijk graag naartoe zouden willen verhuizen. In de huursector, en in grotere mate in de koopsector, is de vraag groter dan het potentiële aanbod. Dit betekent dat niet alle woningzoekenden hun woonwensen kunnen realiseren, en daarom in een ander type woning of sector terecht komen. Dit vergroot ook de druk op de huursector.

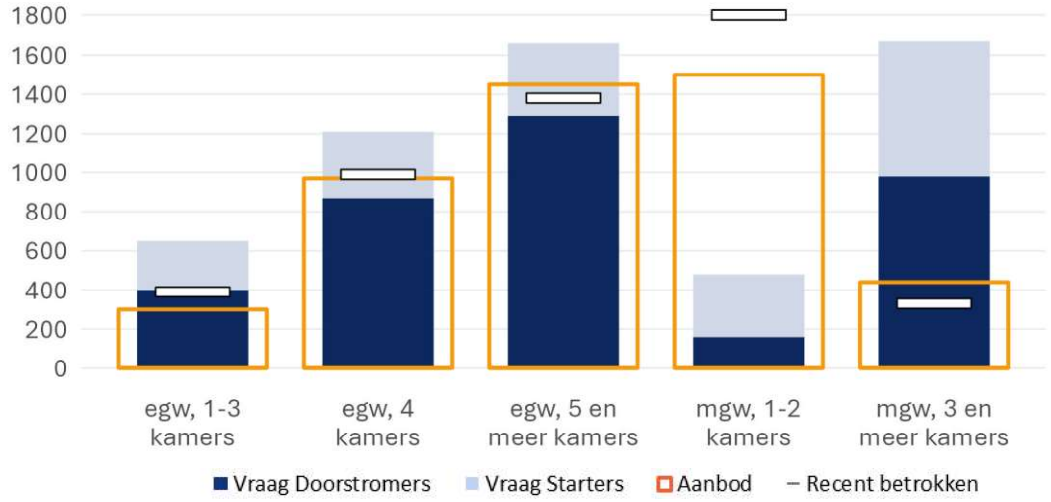
Figuur 4 Vraag en aanbod naar eigendom en woningtype. Bron: WoON 2021; bewerking RIGO.



Uit Figuur 5 blijkt dat er een grote vraag is naar ruimere woningen, voornamelijk naar eengezinswoningen met 4 of meer kamers en appartementen met 3 of meer kamers. Met name in de laatstgenoemde categorie lijkt de druk het grootst. Er is weinig potentieel aanbod van grotere meergezinswoningen, en er zijn weinig van deze woningen recent betrokken.

In tegenstelling tot het aanbod van grote appartementen, is er bij kleine appartementen (van 1 of 2 kamers) wel sprake van een groot potentieel aanbod. Dit wijst erop dat veel huishoudens in kleine appartementen de wens hebben om naar een grotere woning te verhuizen, maar deze wens niet kunnen realiseren. Ook is te zien dat de actieve vraag naar kleine appartementen dus laag is, maar deze woningen wel het vaakst worden betrokken. Mogelijk komt dit doordat er onvoldoende aanbod is van woningen waar vraag naar is, bijvoorbeeld in de koopsector, waardoor zij toch in de huursector terechtkomen.

Figuur 5: Vraag en aanbod naar woningtype en kameraantal. Bron: WoON 2021; bewerking RIGO.



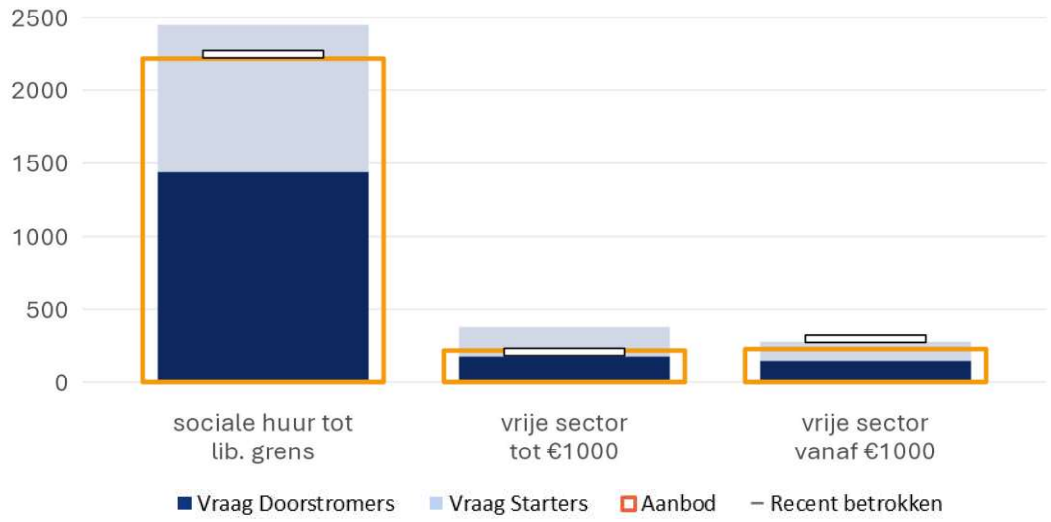
3.1.2 Prijsklassen

In deze paragraaf zoomen we in op vraag en aanbod in de verschillende prijsklassen in de huur- en koopsector.

In Figuur 6 zijn vraag en aanbod naar huurwoningen in verschillende prijsklassen weergegeven (prijspeil 2021). De vraag naar sociale huurwoningen is groter dan potentieel wordt aangeboden. Ook het aantal recent betrokken woningen ligt onder de totale vraag. Dat suggereert dat de sociale huursector enigszins onder druk staat.

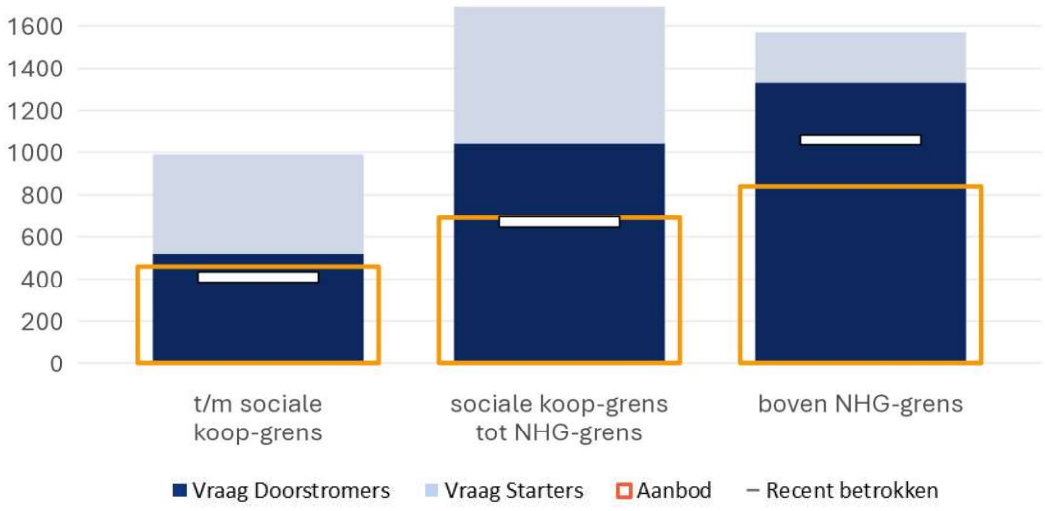
In de prijsklasse tussen de liberalisatiegrens en een huurprijs van €1.000 per maand zien we verhoudingsgewijs een flink verschil tussen vraag en aanbod. Al is de vraag relatief klein, deze is bijna twee keer zo groot als het potentiële aanbod en het aantal woningen dat recent is betrokken. In de vrije sector met huurprijzen vanaf €1.000 zien we dat vraag en aanbod meer in balans zijn. Gezien het aanbodtekort aan koopwoningen zijn meer mensen langer aangewezen op de huursector dan op basis van verhuiswensen verwacht zou worden. De vrije huursector vult dus een leegte in de markt op. Dat is ook te zien aan de gerealiseerde verhuizingen naar de vrije huursector vanaf €1.000. Dat aantal ligt hoger dan de vraag en het potentiële aanbod.

Figuur 6: Vraag en aanbod huurwoningen naar huurprijsklasse, 2021. Bron: WoON 2021; bewerking RIGO.



In Figuur 7 is voor de koopsector vraag en aanbod nader gespecifieerd naar prijsklassen. Het gaat hier om de prijsgrenzen zoals deze waren in 2020 (peilmoment van het WoON 2021). In alle prijsklassen is de vraag veel groter dan het aanbod. Ook is te zien dat het aantal recent betrokken woningen in de koopsector ruim onder de vraag ligt. De grootste discrepantie tussen vraag en aanbod lijkt te zitten in de woningen met een koopprijs tussen de sociale koopgrens (€210.000) en de NHG-grens (€310.000 in 2020). In de eerste klasse is de vraag ruim twee keer zo groot als het aanbod en in de middelste klasse bijna drie keer zo groot. Het segment woningen boven de NHG-grens kampt met een gelijk tekort. Voor deze woningen is wel te zien dat deze woningen vaker worden betrokken het potentiële aanbod.

Figuur 7: Vraag en aanbod koopwoningen naar koopprijsklasse, 2021. Bron: WoON 2021; bewerking RIGO.



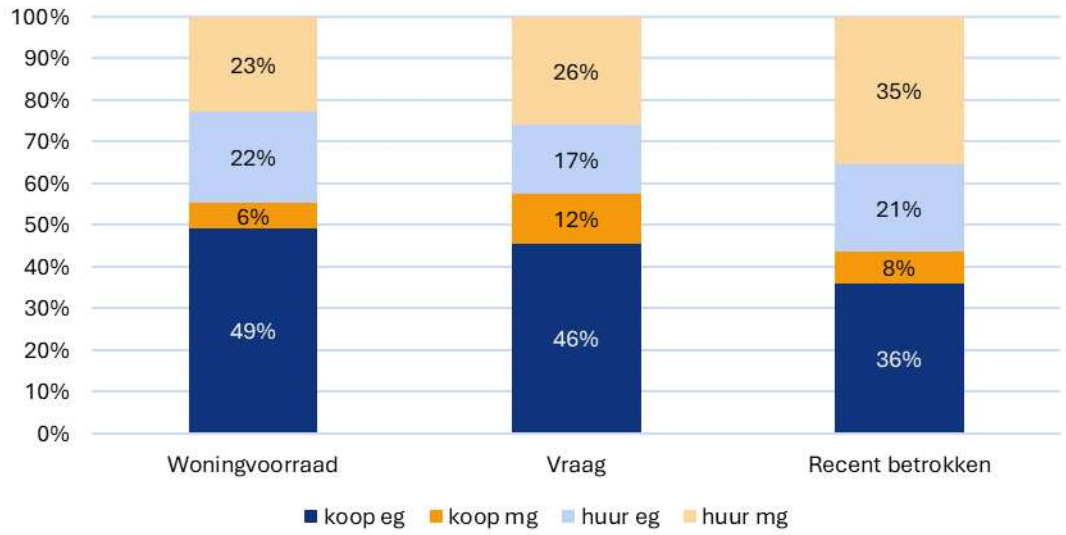
3.2 Vraag versus recent betrokken

In dit hoofdstuk hebben we ons tot nu toe voornamelijk gericht op de balans tussen de gevraagde woningen op basis van woonwensen en de potentieel aangeboden woningen per segment. Dit geeft niet per definitie weer wat er in de praktijk gebeurt. Een alternatieve maatstaf voor mogelijke krapte is de slaagkans: het verschil tussen gewenste en gerealiseerde verhuizingen. In deze paragraaf richten we ons op de slaagkans in verschillende segmenten van de Almelose woningmarkt.

Figuur 8 toont het verschil tussen gewenste en gerealiseerde verhuizingen verdeeld naar woningtype en sector. Ter referentie is ook de samenstelling van de woningvoorraad weergegeven. Uit de figuur blijkt dat de vraag/woonwens van huishoudens enigszins aansluit op de huidige woningvoorraad. Opvallend is dat de vraag naar eengezinskoopwoningen lager ligt dan het aandeel in de woningvoorraad, en dat de vraag naar koopappartementen relatief groter is dan het aandeel van deze woningen in de huidige voorraad.

Het type woning dat recent is betrokken wijkt ook af van de vraag. De recent betrokken eengezinskoopwoningen, en koopappartementen in mindere mate, zijn ondervertegenwoordigd ten opzichte van de vraag. Ook is te zien dat huurappartementen flink zijn oververtegenwoordigd. Dit suggereert dat het relatief lastiger is om een geschikte eengezinskoopwoning te vinden, en, gezien de grote vraag naar woningen in de koopsector, dat woningzoekenden uitwijken naar het huursegment.

Figuur 8: Gevraagde versus recent betrokken woningen naar type en eigendom, 2021. Bron: WoON 2021; bewerking RIGO.



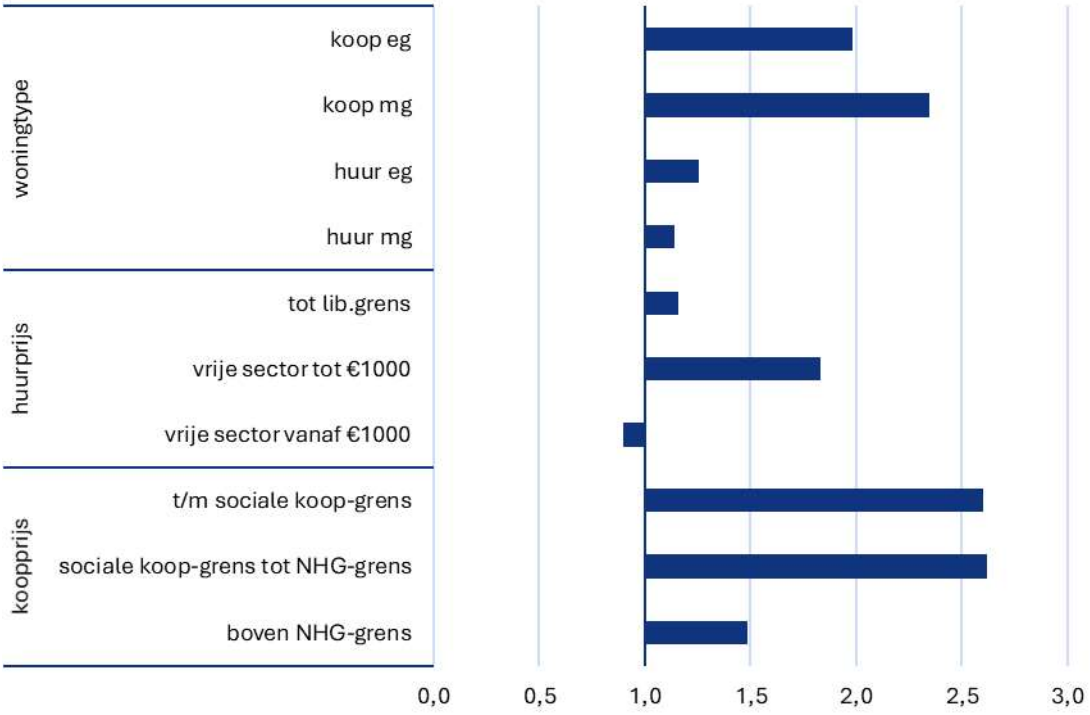
3.3 Samenvattend

Om vast te stellen in welke mate vraag en aanbod op elkaar aansluiten in de verschillende segmenten, berekenen we de verhouding tussen gevraagde en recent betrokken woningen. Een verhouding boven de 1 duidt op meer vraag dan werkelijk gerealiseerde verhuizingen, wat duidt op krapte op de markt. Een verhouding onder de 1 betekent dat er meer woningen recent zijn betrokken dan dat er vraag is naar dat specifieke type woning, wat duidt op voldoende beschikbaarheid op de markt.

Uit de figuur blijkt dat er vooral spanning bestaat in de koopsector, waar koopwoningen wel 2 keer vaker worden gevraagd dan er daadwerkelijk zijn betrokken. Opvallend is dat er meer spanning is op de markt voor koopappartementen dan eengezinskoopwoningen. Dit kan mogelijk verklaard worden doordat koopappartementen relatief weinig voorkomen in Almelo (Figuur 9). Wanneer wordt gekeken naar de vraag-aanbod verhouding per koopprijsklasse, is te zien dat het grootste verschil bestaat in de klassen tot de sociale koop-grens en tussen de sociale koop-grens en de NHG-grens – deze woningen worden meer dan 2,5 keer vaker gevraagd dan dat ze daadwerkelijk beschikbaar zijn.

In de huursector is er meer sprake van een balans. Alleen in de vrije huursector tot €1.000 worden woningen vaker gevraagd dan betrokken: ruim 1,5 keer. Met name in de vrije sector vanaf €1.000 is het makkelijker voor woningzoekenden om een woning te vinden. Er is sprake van een verhouding onder 1, wat duidt op minder vraag dan werkelijk gerealiseerde verhuizingen. Dit kan mede worden verklaard doordat woningzoekenden, vanwege de hoge druk, in de koopsector geen woning kunnen vinden. Zij zijn dan aangewezen op de huursector en komen eerder terecht in het segment boven €1.000.

Figuur 9: Verhouding tussen gevraagde en recent betrokken woningen. Bron: CBS, Lokale Monitor Wonen, WoON 2021; bewerking RIGO.



4 Huidige situatie op de woningmarkt

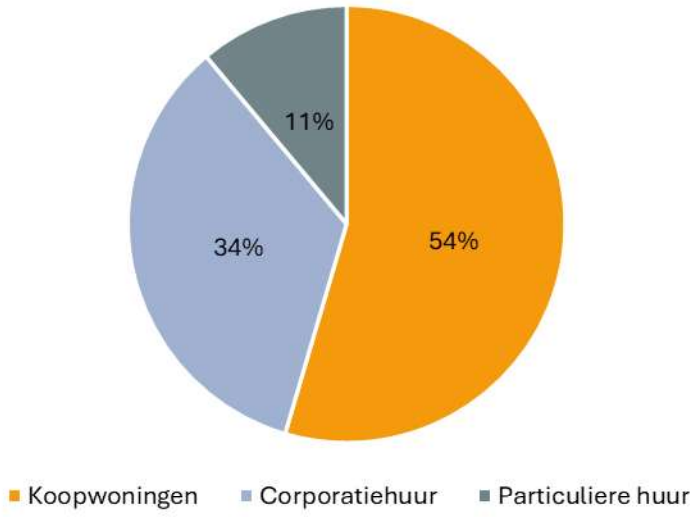
We hebben geïllustreerd hoe huishoudens theoretisch zouden willen wonen in Almelo. Echter, de praktijk is anders en niet alle niet alle huishoudens kunnen hun woonwensen vervullen. In dit hoofdstuk doen we nader onderzoek naar de mogelijkheden van woningzoekenden en in welke mate er sprake is van schaarste voor woningzoekenden op basis van actuele data.

Allereerst bekijken we de samenstelling van de woningvoorraad in Almelo om de resultaten per segment in context te plaatsen. We onderzoeken achtereenvolgens de sociale huursector, de particuliere huursector en de koopsector. Per sector verzamelen we indicatoren waarmee we een beeld schetsen van de vraag, de ontwikkeling van en het actuele aanbod in het segment. Daarmee beantwoorden we de vraag in welke mate er sprake is van schaarste in Almelo.

4.1 De woningvoorraad

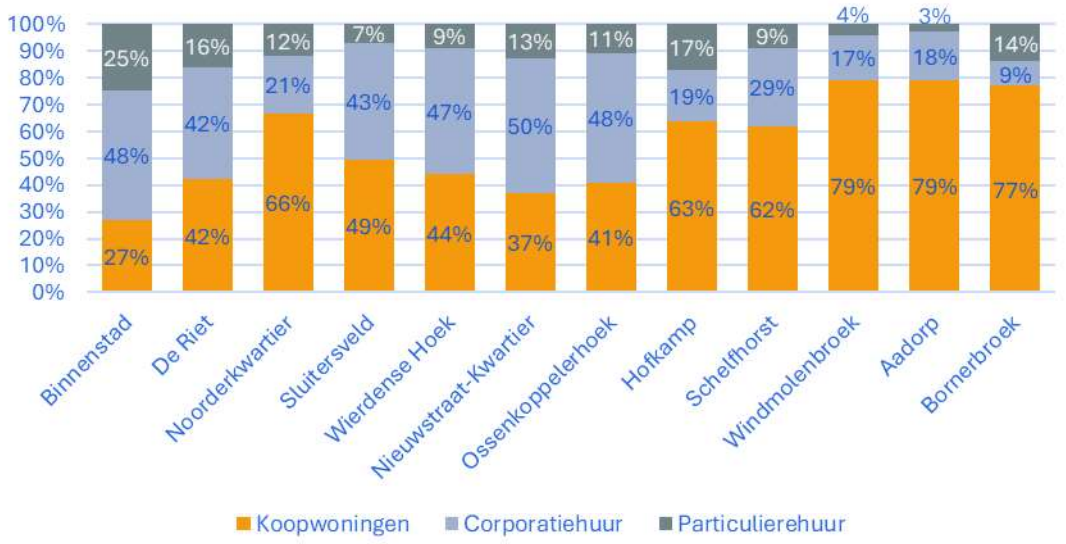
Om de resultaten in perspectief te plaatsen, is de samenstelling van de woningvoorraad van Almelo weergegeven naar eigendom in Figuur 10. Meer dan de helft (circa 54 procent) van de woningvoorraad in Almelo bestaat uit koopwoningen. Een kleine helft van de woningvoorraad bestaat uit huurwoningen, circa 34 procent wordt verhuurd door woningcorporaties en 11 procent van de voorraad bestaat uit particuliere huurwoningen.

Figuur 10: Woningvoorraad naar eigendom in de gemeente Almelo, 2022. Bron: CBS, bewerking RIGO.



De woningvoorraad verschilt per wijk. Zo is het aandeel particuliere huurwoningen erg hoog in de Binnenstad, de Riet, Nieuwstraat-Kwartier en Hofkamp. Tegelijkertijd is het aandeel sociale huurwoningen relatief hoog in Binnenstad, Wierdense Hoek, Nieuwstraat-Kwartier en Ossenkoppelerhoek. In Noorderkwartier, Hofkamp, Schelfhorst, Windmolenbroek, Aadorp en Bornerbroek is het aandeel koopwoningen relatief hoog (Figuur 11).

Figuur 11 Woningvoorraad naar eigendom per wijk in de gemeente Almelo, 2022. Bron: CBS, bewerking RIGO.



4.2 Sociale huursector

In deze paragraaf beantwoorden we in hoeverre het aanbod aan sociale huurwoningen in gemeente Almelo schaars is.

Sociale huurwoningen in de gemeente Almelo worden sinds maart 2023 aangeboden via het regionale woonruimteverdeelsysteem Woninghuren.nl. Via dit nieuwe systeem wordt het beschikbare aanbod sociale huurwoningen van 14 woningcorporaties in de Achterhoek en Twente wordt aangeboden. Van dit nieuwe regionale verdeelsysteem zijn nog geen gegevens bekend over aantal woningzoekenden, woningtoewijzing, slaagkans van woningzoekenden of andere informatie. Daarom baseren we ons in deze paragraaf op informatie die beschikbaar is in de jaarverslagen van de twee woningcorporaties met bezit in Almelo (Beter Wonen en Sint Joseph) en van het vorige woonruimteverdeelsysteem (Woonburo Almelo).

We gaan in op een aantal indicatoren van schaarste op de sociale huurmarkt, namelijk het aantal ingeschrevenen en actief woningzoekenden, reacties per advertentie en de gemiddelde inschrijftijd. Gegevens over de sociale huursector op wijkniveau zijn niet beschikbaar.

4.2.1 Toegang en verdeling

Sociale huurwoningen worden door corporaties in de gemeente Almelo aangeboden. In totaal zijn er ongeveer 11.300 woningen in bezit van de twee corporaties in de gemeente Almelo. Hiervan bezit Beter Wonen grofweg 6.400 woningen, zowel in de sociale sector als de vrije sector, en Sint Joseph circa 4.900 woningen.

In eerste instantie zijn sociale huurwoningen bedoeld voor woningzoekenden met een laag inkomen, de primaire en secundaire doelgroep, zoals hieronder gedefinieerd. Daarnaast mogen woningcorporaties een deel van de woningen vrij toewijzen. In sommige gevallen geven de woningcorporaties voorrang aan woningzoekenden die met urgentie een woning nodig hebben.

Inkomensgrenzen sociale huur

- **Primaire doelgroep**: huishoudens die qua inkomen en vermogen in aanmerking komen voor huurtoeslag en een sociale huurwoning. Inkomensgrens is afhankelijk van huishoudensgrootte en leeftijd, de bovengrens is €34.575 (prijspeil 2023).
- **Secundaire doelgroep**: huishoudens die qua inkomen en vermogen geen recht hebben op huurtoeslag, maar wel in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Inkomensgrens is afhankelijk van huishoudensgrootte en leeftijd, de bovengrens is €48.621 (prijspeil 2023).

4.2.2 Actief woningzoekenden

Zoals is te zien in Figuur 12, is het aantal ingeschrevenen flink toegenomen de afgelopen jaren. Er zijn geen cijfers beschikbaar van het aantal ingeschreven woningzoekenden in 2017, maar sinds 2018 is een forse stijging op te merken van het aantal inschrijvingen voor een sociale huurwoning in de gemeente Almelo. Er zijn tussen 2018 en 2022 ruim 3.200 inschrijvingen bijgekomen. Ook het aantal actief woningzoekenden (ingeschrevenen die minstens 1 keer in het betreffende jaar reageren op een woning) is toegenomen in de afgelopen jaren. Sinds 2017 zijn er meer dan 800 woningzoekenden bijgekomen.

Figuur 12: Aantal ingeschrevenen en actief woningzoekenden ni de gemeente Almelo voor de periode 2017 t/m 2022. Bron: Woonburo Almelo, 2022; bewerking RIGO.



4.2.3 Gemiddeld aantal reacties

Het gemiddeld aantal reacties per geadverteerde woning is tussen 2020 en 2022 sterk toegenomen. In 2020 was het gemiddeld aantal reacties per advertentie bij Woonburo Almelo 62 reacties. In 2021 en 2022 lag het gemiddelde rond 90 reacties. Dit is een toename van bijna 50 procent.

4.2.4 Inschrijftijd

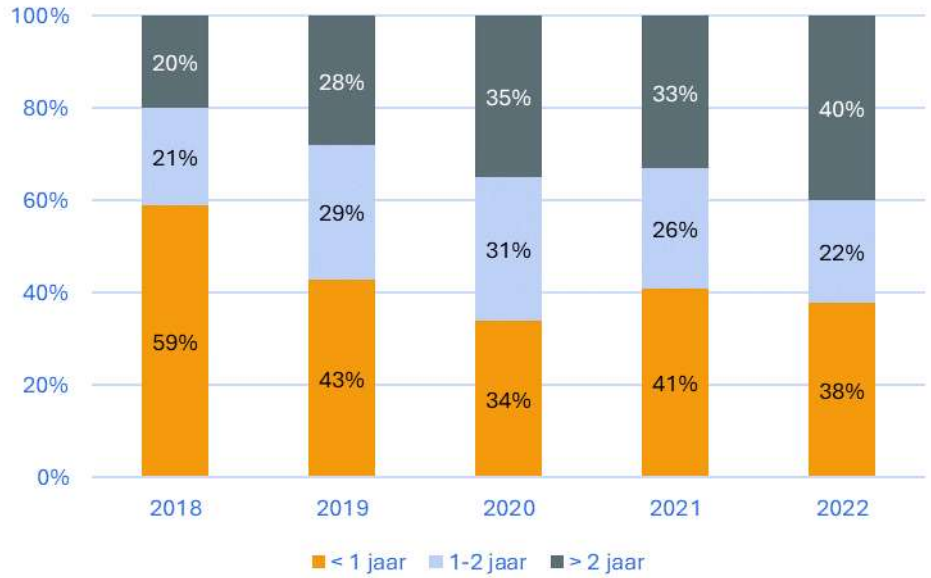
Uit de beschikbare monitoringsgegevens van de woningcorporaties blijkt ook dat de vraag naar sociale huurwoningen in Almelo de afgelopen jaren is toegenomen, omdat de inschrijftijd voor deze woningen langer is geworden (Tabel 5). Tussen 2018 en 2022 is de gemiddelde inschrijftijd in Almelo gestegen van 1,7 jaar naar 3,2 jaar. Dit betekent dat woningzoekenden gemiddeld een langere inschrijftijd van een aantal jaar nodig hebben voordat ze via deze weg een sociale huurwoning kunnen betrekken in Almelo.

Tabel 5 Gemiddelde inschrijftijd van woningzoekenden bij verhuring. Bron: Beter Wonen & Sint Joseph, 2020-2020; bewerking RIGO.

	2018	2019	2020	2021	2022
Gemiddelde inschrijfduur	1,7 jaar	2,1 jaar	2,6 jaar	3,1 jaar	3,2 jaar

Ondanks dat de gemiddelde inschrijftijd van woningzoekenden tussen 2018 en 2022 bijna is verdubbeld, blijkt dat toch ook een aanzienlijk aandeel woningzoekenden met een kortere inschrijftijd een woning kan vinden. Dit blijkt uit de jaarverslagen van Sint Joseph, waarin informatie wordt gegeven over de verdeling verhuringen naar inschrijftijd. In Figuur 13 is te zien hoe deze verdeling is veranderd in de periode 2018 tot en met 2022. In deze figuur is een afname te zien in verhuringen aan woningzoekenden met een inschrijfduur van minder dan 1 jaar – van 59 procent in 2018 naar 38 procent in 2022. Toch is het opvallend dat ondanks de gemiddelde inschrijfduur van ruim 3 jaar, circa 40 procent van de verhuringen in 2021 en 2022 naar woningzoekenden ging met een kortere inschrijfduur van 1 jaar. Tegelijkertijd zien we wel dat verhuringen aan woningzoekenden met een inschrijftijd van langer dan 2 jaar is verdubbeld, van 20 procent in 2018 naar 40 procent in 2022. Tevens zorgt de toename van woningzoekenden (een grotere vraag) bij een gelijkblijvend woningaanbod voor meer reacties per woning, een langere zoektijd en een verlaagde slaagkans.

Figuur 13: Gemiddelde inschrijftijd bij woningcorporatie St. Joseph voor de periode 2018 t/m 2022. Bron: Woningcorporatie St. Joseph, 2022; bewerking RIGO.



4.3 Particuliere huursector

Naast de sociale huursector biedt ook de particuliere huursector mogelijkheden voor huishoudens die geen woning willen of kunnen kopen. In hoeverre vormt de particuliere huursector een alternatief voor de sociale huur- en koopsector?

Er is weinig informatie beschikbaar over de situatie in de particuliere huursector. Wel kunnen we een beeld schetsen van het aanbod in dit segment. Echter is het ook mogelijk dat huurwoningen in de vrije sector niet in het openbaar worden aangeboden, maar dat deze woningen onderhands wisselen van huurder. Daardoor is het moeilijk een compleet beeld te krijgen van deze markt.

In deze paragraaf onderzoeken we dit segment aan de hand van de gegevens die wel beschikbaar zijn. Om inzichtelijk te maken welke kansen diverse inkomensgroepen hebben op de particuliere huurmarkt, richt en we ons de huurprijsontwikkeling en het actuele, openbare aanbod huurwoningen in de gemeente Almelo. Tenslotte, schetsen we de toegankelijkheid van de particuliere huursector door te onderzoeken in hoeverre lagere- en middeninkomens passende huisvesting zouden kunnen vinden op de particuliere huurmarkt.

4.3.1 Huurprijsontwikkeling

De verhuurderswebsite Pararius brengt eens per kwartaal een huurmonitor uit. De informatie uit monitor van het tweede kwartaal van 2023 geeft beperkte informatie over de particuliere huurmarkt in Almelo.[6] Daarom wordt ook informatie uit omliggende gemeenten gebruikt om een beeld te schetsen van de Almelose particuliere huursector.

In het tweede kwartaal van 2023 zijn de huurprijzen in bijna 80 procent van de Nederlandse plaatsen gestegen. Van de plaatsen waar huurprijzen het hardst stegen staat Almelo op de zevende plaats. In Almelo stegen de huurprijzen met 8,7 procent. Ook in andere plaatsten in de regio was sprake van een procentuele stijging, zo stegen huurprijzen in Enschede met 7,1 procent. In de Pararius huurmonitor staat de gemiddelde vierkante-meterprijs van Almelo niet vermeld. Wel worden de gemiddelde vierkante-meterprijzen van zowel Deventer als Enschede gegeven, deze waren in het tweede kwartaal van 2023 respectievelijk €13,84 en €13,77. Voor de hele provincie Drenthe was in het tweede kwartaal van 2023 de gemiddelde huurprijs gedaald met 2,9 procent, en betaalden huurders een gemiddelde vierkante-meterprijs €11,51.

4.3.2 Actueel aanbod

In de eerder weergegeven Figuur 10 zagen we dat de particuliere huursector het kleinste deel vormt van de totale woningvoorraad. Dit betekent dat het aanbod van huurwoningen in deze sector kleiner zal zijn dan in de koop- en sociale huursector.

Om het actuele aanbod in de particuliere huursector te analyseren, hebben we op drie peilmomenten (peilmomenten: 23 juni, 30 juni en 7 juli 2023) gekeken naar de aangeboden huurwoningen op de platforms van Funda en Pararius. In totaal stonden er slechts 33 huurwoningen aangeboden op Funda en Pararius, waarvan één woning ook te koop werd aangeboden. Het aanbod huurwoningen varieerde gedurende de hele periode weinig.

Daarnaast zal een deel van het huuraanbod niet aansluiten bij de woonwensen of mogelijkheden van groepen woningzoekenden. Zo werden veel woningen verhuurd met een contractduur van tijdelijke aard, variërend van 6 maanden tot maximaal 24 maanden. Ook

[6] Pararius (2023) Huurmonitor Q2 2023: Vrije sector huurprijzen blijven stijgen bij dalend aanbod.

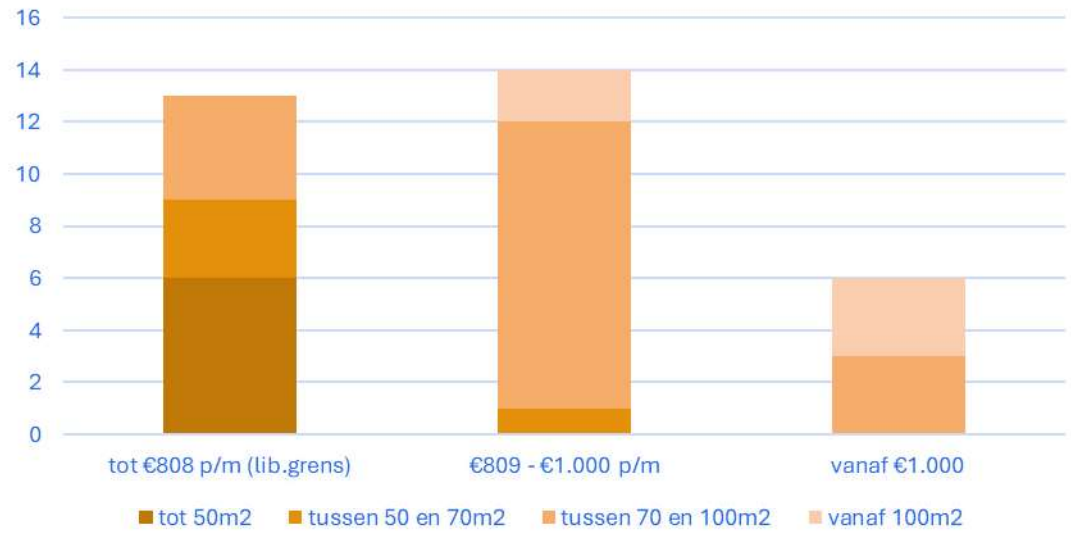
werden sommige woningen gemeubileerd aangeboden. Bovendien hadden veel woningen een inkomenseis van vier keer bruto de huurprijs, waardoor deze woningen niet geschikt zijn voor woningzoekenden met een laag inkomen.

De gemiddelde oppervlakte van de aangeboden huurwoningen is 77 vierkante meter. De gemiddelde huurprijs van deze woningen is €893 per maand. Het merendeel van de woningen heeft een huurprijs onder €1.000 per maand.

De huurprijs per vierkante meter van het aanbod op de peilmomenten is gemiddeld €13,5. Dat is vergelijkbaar met de gemiddelde vierkante-meterprijzen in Deventer en Enschede volgens de Pararius huurmonitor. De vierkante meter huurprijs ligt hoger bij kleine woningen tot 50 vierkante meter. Zo stonden ook 5 studio's aangeboden, met een gemiddeld oppervlakte van 30 vierkante meter en een gemiddelde prijs per vierkante meter van € 25. Bij grote woningen ligt de gemiddelde vierkante-meterprijs veelal ver onder het gemiddelde.

In Figuur 14 is weergegeven hoe deze 33 huurwoningen zijn verdeeld naar prijsklasse en oppervlakte. Daarin is te zien dat in de aanbod tot de liberalisatiegrens bijna de helft van de woningen een oppervlakte tot 50 vierkante meter betreft. Van het aanbod in dit segment gaat het in de meeste gevallen om studio's. In de middelste prijsklasse, tot €1.000, gaat het voornamelijk om woningen tussen 50 en 70 vierkante meter. In de hoogste prijsklasse – woningen waarvoor meer dan €1000 wordt gevraagd – zien we dat de helft van de woningen een oppervlakte heeft van minstens 100 vierkante meter.

Figuur 14 Actueel aanbod van particuliere huurwoningen naar prijsklasse en oppervlakte. Bron: Funda en Pararius, 2023; bewerking RIGO.



Het aanbod van particuliere huurwoningen concentreert zich met name in één gebied (Tabel 6). De meeste woningen staan te huur in de Binnenstad, namelijk ruim de helft van de aangeboden huurwoningen. Het aanbod in de Binnenstad betreft voornamelijk appartementen en de huurprijs ligt in deze wijk hoger dan gemiddeld. De rest van het aanbod huurwoningen is verspreid over alle andere wijken in Almelo. Verhoudingsgewijs staan in deze wijken meer eengezinswoningen te huur in vergelijking met de Binnenstad.

Tabel 6 Aanbod huurwoningen (alle woningen) per wijk. Bron: Pararius en Funda, 2023; bewerking: RIGO.

Wijken	Gemiddelde prijs	Gemiddeld oppervlak (m2)	Gemiddelde prijs/m2	Gemiddeld aantal kamers	Totaal woningen	
					EGW	APP
Binnenstad	€ 949,39	73,00	€ 16,06	2,72	1	17
Overige wijken	€ 822,13	81,47	€ 10,63	3,47	8	7
Gemeente Almelo	**€ 891,55**	**76,85**	**€ 13,59**	**3,06**	**9**	**24**

4.3.3 Toegankelijkheid

We gaan nu verder met het onderzoeken van de toegankelijkheid van de particuliere huursector voor lage en middeninkomens. In vrije sector worden inkomenseisen gesteld aan huurders om ervoor te zorgen dat er geen problemen ontstaan bij het betalen van de huur. Veel particuliere verhuurders hanteren bijvoorbeeld als eis dat het bruto maandinkomen van een nieuwe huurder minstens vier keer de huurprijs moet zijn.

Om te bepalen in hoeverre de particuliere huursector toegankelijk is, onderzoeken we de beschikbaarheid van acht verschillende inkomensgroepen, waaronder de primaire en secundaire doelgroepen, alsmede vier middeninkomensgroepen. Er is geen vaste definitie van een middeninkomen. We hanteren in deze analyse daarom zes indicatieve middeninkomens, van laag tot hoog. In bijlage 1 worden deze toegelicht.

De informatie in Tabel 7 toont de maximale huurprijs die huishoudens kunnen betalen als de inkomensnorm van vier keer de brutohuur wordt gehanteerd. Bijvoorbeeld, een huishouden met een modaal inkomen kan een woning huren met een huurprijs tussen de huurtoeslaggrens en €833. Het kan echter in de praktijk moeilijker zijn voor lage en middeninkomens om financieel toegankelijke woningen te vinden in de particuliere huursector. De voorbeelden hieronder geven kale huurprijzen weer, terwijl er vaak ook servicekosten bovenop komen. Bovendien wordt bij sommige huishoudens het inkomen van een partner slechts gedeeltelijk meegeteld. Daarnaast kan het maximale huurbedrag voor lage en middeninkomens dalen als strengere inkomenseisen worden gesteld, bijvoorbeeld door de inkomensnorm te verhogen naar 4,5 keer het bruto maandinkomen.

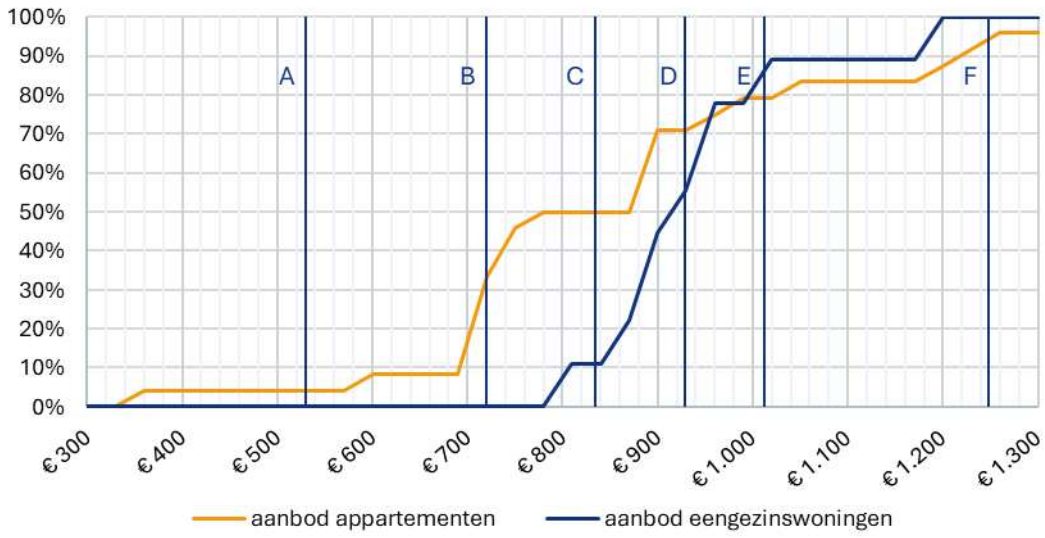
Tabel 7: Maximale huurprijs in particuliere huursector volgens gangbare inkomensnorm particuliere verhuurders

Jaarinkomen	Groep	Maandinkomen	Bovengrens huur
€ 25.475 (primaire doelgroep 1phh)	A	€ 2.123	€ 530
€ 34.575 (primaire doelgroep mphh)	B	€ 2.881	€ 720
€ 40.000 (laag middeninkomen 1)	C	€ 3.330	€ 833
€ 44.035 (laag middeninkomen 2)	D	€ 3.700	€ 925
€ 48.625 (middeninkomen 1)	E	€ 4.050	€ 1.013
€ 60.000 (middeninkomen 2)	F	€ 5.000	€ 1.250

In onderstaande Figuur 15 is een overzicht gemaakt van de huurprijzen van het huidige aanbod van huurwoningen die geadverteerd worden op Funda. De blauwe lijn toont het percentage van de 33 huurwoningen dat wordt aangeboden tot een bepaalde vraagprijs. Uit de figuur is bijvoorbeeld af te lezen dat iets meer dan 15 procent van de aangeboden appartementen een huurprijs heeft van €700 per maand. De zes verticale lijnen A t/m F geven de maximale huurprijzen weer voor de verschillende inkomensgroepen zoals beschreven in Tabel 7. Voor elke groep geldt dus dat zij het aanbod kunnen betalen wat links ligt van hun respectieve lijn.

Voor de huishoudens met een inkomen van € 25.475 (A) biedt de particuliere huursector nauwelijks een alternatief. De tweede inkomensgrens voor de primaire doelgroep (B) komt wel in aanmerking voor het particuliere segment: voor ongeveer 30 procent van het aanbod aan appartementen. Voor de groepen C en D, is er wel meer beschikbaar, respectievelijk 10 en 55 procent van het aanbod aan eengezinswoningen en 50 en 70 procent van het aanbod aan appartementen. Voor de bovengrens van de secundaire doelgroep (E met € 48.625) is ruim 80 procent van het aanbod toegankelijk. Daarmee is een groot deel van het aanbod op de particuliere huurmarkt beschikbaar voor deze inkomensgroepen. Groep F heeft toegang tot het overgrote deel van het aanbod: zij komen in aanmerking voor het hele aanbod, op een handvol woningen na.

Figuur 15 Aanbod huurwoningen (cumulatief). Bron: Pararius & Funda, 2023; Bewerking RIGO.



4.4 Koopsector

In deze paragraaf onderzoeken we de huidige stand van zaken in de koopsector en proberen we te bepalen in hoeverre er sprake is van schaarste aan koopwoningen voor woningzoekenden in Almelo.

Wanneer woningzoekenden niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning of geen particuliere huurwoning kunnen vinden of willen, zijn ze aangewezen op de koopsector. Het grootste deel van de woningvoorraad in de gemeente Almelo bestaat uit koopwoningen, namelijk 54 procent. Uit de eerder beschreven analyse van het WoON bleek dat er een grote vraag is naar koopwoningen in de gemeente Almelo, maar ook dat de druk op deze sector het grootst is. Ook woningzoekenden uit de huursector zouden juist graag een woning vinden in de koopsector.

We gaan in op een aantal indicatoren van schaarste op de koopmarkt, namelijk de ontwikkeling van de transactieprijzen, het aanbod en de verkooptijd, en de krapte-indicator van de NVM. Op de prijsontwikkelingen gaan we dieper in door de Ontwikkeling in WOZ-waarde en transactieprijzen verder te analyseren. De paragraaf sluit af met een analyse van het actuele aanbod.

4.4.1 Woningmarktindicatoren

Wat is de stand van zaken op de koopwoningmarkt van de woningmarktregio waar de gemeente Almelo deel van uitmaakt? In deze context zullen we de situatie beschrijven op de koopwoningmarkt in het COROP-gebied Twente. Het gaat in deze paragraaf dus niet enkel om gemeente Almelo, maar om de hele regio bestaande uit gemeenten Almelo, Borne, Dinkelland, Enschede, Haaksbergen, Hellendoorn, Hengelo, Hof van Twente, Losser, Oldenzaal, Rijssen-Holten, Tubbergen, Twenterrand en Wierden.

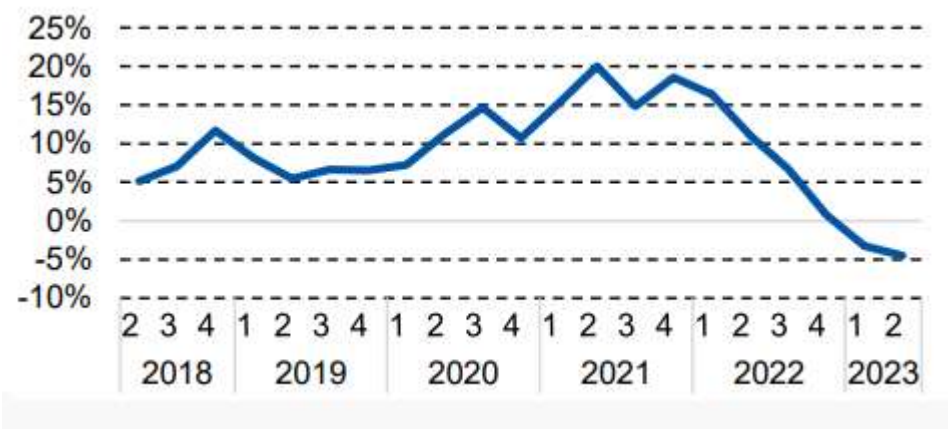
Transactieprijzen

Vanaf eind 2019 is er een aanzienlijke prijsontwikkeling opgetreden op de huizenmarkt, zoals te zien is in Figuur 16. De sterkste stijging vond plaats in het tweede kwartaal van 2021, toen namen prijzen per kwartaal met circa 20 procent toe ten opzichte van het voorgaande jaar.

Sinds begin 2022 is de prijsstijging echter afgezwakt, en vanaf begin 2023 doken de prijzen net onder het niveau van precies een jaar daarvoor. In het tweede kwartaal van 2023 lag de mediane transactieprijs circa 5 procent lager ten opzichte van het voorgaande jaar.

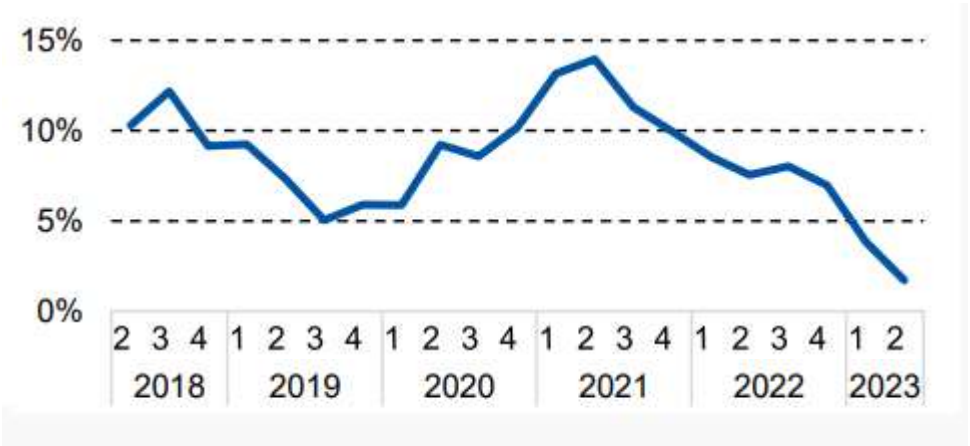
De mediane transactieprijs in de regio is in het tweede kwartaal van 2023 €338.000, terwijl die een jaar eerder nog €365.000 was. Een dergelijke daling is in de onderzochte periode tussen 2018 en 2023 niet eerder waargenomen. Het is nog onduidelijk of deze neerwaartse trend zich doorzet in de rest van 2023.

Figuur 16: Ontwikkeling mediane transactieprijs per kwartaal ten opzichte van jaar eerder. 2018Q2-2023Q2. Bron: Brainbox en NVM.



In Figuur 17 is de ontwikkeling van de mediane vraagprijs per kwartaal ten opzichte van het jaar daarvoor in de regio Twente weergegeven. De vraagprijzen zijn, in tegenstelling tot de transactieprijzen, nog niet gedaald ten opzichte van een jaar ervoor. Er is namelijk elk kwartaal sprake van een stijging ten opzichte van het kwartaal precies één jaar daarvoor. De mate van stijging varieert wel sterk. Sinds 2020 zien we dat de vraagprijs elk kwartaal steeds meer toenam ten opzichte van een jaar eerder. In 2021 zien we zelfs een piek van 14 procent. Hierna heeft de stijging wel gestaag afgenomen, en in 2023 Q2 is deze nog net boven 0 procent. De mediane vraagprijs van alle woningtypen in totaal lag in het tweede kwartaal van 2023 op zo'n €427.000.

Figuur 17: Ontwikkeling mediane vraagprijs per kwartaal ten opzichte van jaar eerder. 2018Q2-2023Q2. Bron: Brainbay en NVM.



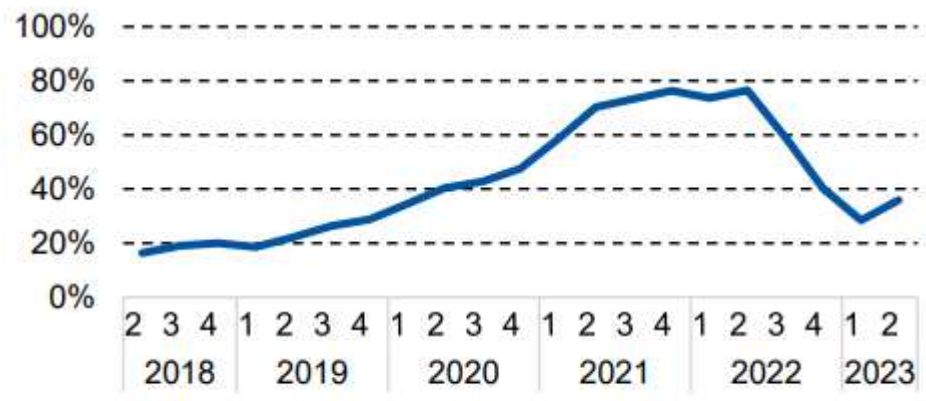
Het **gemiddelde verschil tussen de vraag- en verkoopprijs** in de regio is sinds 2021 gestegen, wat betekent dat kopers steeds meer hebben moeten overbieden (Figuur 18). Een positief verschil is een indicatie dat er meer wordt betaald dan de vraagprijs, en andersom betekent een negatief verschil dat de verkoopprijs onder de vraagprijs ligt. In het vierde kwartaal van 2021 bereikte dit verschil 7 procent, maar sindsdien is dit weer wat afgenomen. Sinds eind 2022 is de mediane verkoopprijs weer lager dan de mediane vraagprijs. Voor het eerst sinds 2020 lag in het vierde kwartaal van 2022 de verkoopprijs gemiddeld zelfs iets onder de vraagprijs. Dit wordt bevestigd door de bovenstaande figuren, waaruit blijkt dat de mediane verkoopprijs in de regio's gedaald is ten opzichte van het voorgaande jaar en kwartaal, terwijl dit voor de mediane vraagprijs (nog) niet het geval is.

Figuur 18: Gemiddeld verschil vraag- en verkoopprijs per kwartaal. 2018Q2-2023Q2. Bron: Brainbay en NVM



Ondanks de afname van het gemiddelde verschil tussen de vraag- en verkoopprijs, worden er nog steeds woningen boven de vraagprijs verkocht, zoals te zien is in Figuur 19. Dit proces van overbieden is in de onderzochte periode tussen 2018 en 2023 aan de gang. Op het hoogtepunt, tussen het derde kwartaal van 2021 en het tweede kwartaal van 2022, werd ongeveer driekwart van de woningen boven de vraagprijs verkocht. Hoewel dit percentage sindsdien is gedaald, gaat het in het tweede kwartaal van 2023 nog steeds om 36 procent van alle transacties.

Figuur 19: Percentage woningen boven de vraagprijs verkocht per kwartaal. 2018Q2-2023Q2. Bron: Brainbay en NVM.



Aanbod en verkooptijd

Het aantal beschikbare woningen dat aan het einde van elk kwartaal te koop aangeboden staat, evenals de gemiddelde tijd die het kost om een woning te verkopen, zijn ook goede

indicatoren voor schaarste. Doorgaans is de verkooptijd van woningen korter als er veel vraag en weinig aanbod is. Bij NVM-Makelaars is er tussen 2018 en 2021 een algemene daling te zien van het aantal beschikbare woningen in de regio Twente, zoals weergegeven in Figuur 20. In 2022 lijkt deze trend om te keren, aangezien er weer een toename is in het aantal aangeboden woningen. Aan het einde van het tweede kwartaal van 2023 stonden er net meer dan 1.000 woningen te koop in de regio. Dit is nog steeds lager dan het aantal dat in de kwartalen van 2018 tot en met het tweede kwartaal van 2020 beschikbaar was.

Figuur 20: Aantal woningen in aanbod einde kwartaal. 2018Q2-2023Q2. Bron: Brainbay en NVM.



Ook de gemiddelde verkooptijd is een indicator voor krapte. Tussen 2018 en 2023 is de gemiddelde verkooptijd afgenomen (Figuur 21): woningen werden in een steeds kortere periode verkocht. In 2018 was de gemiddelde verkooptijd nog ruim 40 dagen. Vanaf het tweede kwartaal van 2020 tot en met het vierde kwartaal van 2022 schommelde de gemiddelde verkooptijd tussen 20 en 30 dagen. Te zien is dat in het eerste kwartaal van 2023 de gemiddelde verkooptijd in de regio voor het eerst sinds drie jaar weer iets verder steeg en boven 30 dagen uitkwam.

Figuur 21: Gemiddelde verkooptijd in dagen per kwartaal. 2018Q2-2023Q2. Bron: Brainbay en NVM.



Krapte-indicator

Hoewel bovenstaande indicatoren suggereren dat de koopwoningmarkt ontspant, blijkt uit de krapte-indicator van NVM voor de Regio Twente dat dit nog niet het geval is (Figuur 22). De krapte-indicator geeft een schatting van het aantal opties dat een potentiële koper heeft op de woningmarkt. Deze wordt berekend door het aanbod aan het begin van een kwartaal te delen door het aantal transacties gedurende dat kwartaal. Een krapte-indicator boven de vijf betekent een gebalanceerde markt, terwijl een krapte-indicator onder de vijf wijst op een zogenaamde verkopersmarkt, waarin de concurrentie tussen kopers hoog is.

In de gehele onderzochte periode vanaf 2018 ligt de krapte-indicator van NVM onder vijf, wat betekent dat er meer concurrentie tussen kopers is, en daarmee minder mogelijkheden voor de kopers. Dit is sindsdien verder afgenomen: een toename van krapte. In 2021 viel de krapte-indicator het hele jaar onder twee. Hoewel we in 2022 (vooral in het vierde kwartaal) een markt zien die iets aan het verruimen was, is er nog steeds geen sprake van een ontspannen markt. In het tweede kwartaal van 2023 ligt de krapte-indicator weer net onder drie, wat aangeeft dat het nog steeds een verkopersmarkt betreft in regio Twente. De markt is de afgelopen tijd daarmee iets minder krap geworden dan voorheen, maar er is zeker nog sprake van druk op de koopwoningmarkt. Dit is in lijn met de ontwikkelingen op de Nederlandse woningmarkt als geheel.

Figuur 22 Krapte-indicator Regio Twente (aanbod begin kwartaal gedeeld voor aantal transacties gedurende kwartaal). 2018Q2-2023Q2. Bron: Brainbay en NVM.



4.4.2 Prijsontwikkelingen

In deze paragraaf zoomen we in op de prijsontwikkeling in de koopsector in de gemeente Almelo en waar mogelijk op wijkniveau.

Ontwikkeling in WOZ-waarde

Om een beter beeld te krijgen van de prijsontwikkelingen in de gemeente Almelo, analyseren we de ontwikkelingen van WOZ-waarden van de woningvoorraad. In de gemeente als geheel zien we een stijging van de WOZ-waarde van maar liefst 47 procent tussen 2017 en 2022.

In Tabel 8 is per wijk van de gemeente weergegeven hoe de gemiddelde WOZ-waarde van woningen zich heeft ontwikkeld. Uitschieters vinden we in De Riet, Noorderkwartier, Sluitersveld, Ossenkoppelerhoek, waar de WOZ-waarde zich met meer dan 50 procent heeft ontwikkeld. Ook Bornerbroek valt op, waar de ontwikkeling slechts beperkt bleef tot zo'n 37 procent. Dit kan mogelijk verklaard worden door de relatief hoge gemiddelde WOZ-waarde in 2017 en 2022 ten opzichte van andere wijken in de gemeente.

Tabel 8 Gemiddelde WOZ-waardeontwikkeling woningen tussen 2017 en 2022. Bron: Woonmonitor Almelo,2023; bewerking RIGO.

	Gemiddelde WOZ		
	2017	2022	procent
Binnenstad	€ 128.319	€ 184.833	+44%
De Riet	€ 116.348	€ 177.722	+52%
Noorderkwartier	€ 171.957	€ 257.934	+50%
Sluitersveld	€ 182.691	€ 276.909	+51%
Wierdense Hoek	€ 128.686	€ 186.776	+45%
Nieuwstraat-Kwartier	€ 95.247	€ 142.206	+49%
Ossenkoppelerhoek	€ 101.834	€ 157.015	+54%
Hofkamp	€ 216.005	€ 308.092	+42%
Schelfhorst	€ 152.731	€ 218.463	+43%
Windmolenbroek	€ 182.987	€ 266.965	+45%
Aadorp	€ 233.052	€ 335.928	+44%
Bornerbroek	€ 280.389	€ 385.901	+37%
Gemeente Almelo	€ 152.828	€ 225.303	+47%

Ontwikkeling in transactieprijzen

Hierboven analyseerden we de ontwikkeling voor WOZ-waarden per woningtype en op wijkniveau. Echter, de WOZ-waarde en de daadwerkelijke prijs waarvoor een aangeboden woning uiteindelijk verkocht wordt verschillen vaak. Dit is al helemaal het geval voor transactieprijzen in het jaar 2022, waarin de prijsstijgingen op de koopmarkt nog flink aanhielden. Vandaar dat het van toegevoegde waarde is om ook deze transactieprijzen te analyseren. Deze gegevens zijn alleen openbaar beschikbaar op gemeenteniveau.

De transactieprijzen per woningtype zijn weergegeven in Figuur 23. Zoals te zien lag de gemiddelde koopsom in Almelo 2017 en 2022 inderdaad hoger dan de gemiddelde WOZ-waarde in deze jaren. Ook stegen in de gemeente Almelo de gemiddelde transactieprijzen in de periode 2017 tot en met 2022 harder dan de gemiddelde WOZ-waarden, namelijk met 66 procent.

Figuur 23 Gemiddelde transactieprijs in de gemeente Almelo tussen 2015 en 2022. Bron: Woningmarktmonitor Provincie Overijssel, 2023; bewerking RIGO.



4.4.3 Actuele aanbod

In de vorige paragrafen hebben we vooral teruggekeken. In deze paragraaf bekijken we de huidige situatie op de koopwoningmarkt door het actuele aanbod te onderzoeken. Het gaat om een momentopname.

Om te kijken naar wat het actuele aanbod koopwoningen in Almelo is, is er gedurende een periode van drie weken gekeken naar het actuele aanbod op de websites Funda en Pararius (peilmomenten 23 juni, 30 juni en 7 juli 2023). Een deel van dit woningaanbod werd op beide platforms aangeboden of bestond uit nieuwbouw dat nog niet beschikbaar was tijdens deze meetmomenten. Deze niet-beschikbare nieuwbouwwoningen zijn niet meegenomen in de analyse. Op deze peilmomenten stonden op deze twee platforms 253 unieke woningen.

Gedurende de meetperiode stonden 214 eengezinswoningen en 39 appartementen te koop aangeboden. Het aanbod appartementen was voornamelijk te vinden in de Binnenstad, hier stonden 27 appartementen aangeboden. 22 appartementen daarvan vormen onderdeel van transformatieproject Het Baken in de Binnenstad. De overige 12 appartementen stonden verdeeld over zes andere wijken, waarbij in Ossenkoppelerhoek met 4 appartementen – na de Binnenstad – de meeste appartementen te vinden waren.

Van het actuele aanbod heeft 20 procent een vraagprijs tot de sociale huurprijsgrens van €225.000 (prijspeil 2023). Bijna 60 procent van het aanbod valt binnen de betaalbare koop tot €355.000. 15 procent van het aanbod wordt aangeboden voor €500.000 of meer.

De gemiddelde vraagprijs voor een appartement in Almelo is ongeveer € 347.495, de gemiddelde vraagprijs voor eengezinswoningen is met € 368.754 net iets hoger. De gemiddelde vierkante-meterprijs voor een appartement in Almelo is € 3.423, de gemiddelde vierkante-meterprijs voor een eengezinswoning ligt met € 2.657 aanzienlijk lager. Dit grote prijsverschil valt ook te verklaren door het relatief dure woningaanbod van het project Het Baken in de Binnenstad, wat voornamelijk uit appartementen bestaat.

In Figuur 24 is het aanbod in de gemeente als geheel naar oppervlakte en prijsklasse weergegeven. Aanbod tot €225.000 (sociale koopgrens 2022) valt veelal in de

oppervlakteklassen tot 100 vierkante meter. Woningen tussen 100 en 120 vierkante meter worden in verschillende prijsklassen aangeboden, maar het merendeel van deze woningen valt in de prijsklasse tussen de sociale koop- en NHG-grens. Woningen tussen 120 en 150 vierkante meter worden aangeboden in een prijsklasse hoger. Grotere woningen vanaf 150 vierkante meter worden grotendeels aangeboden voor meer dan €425.000 (NHG-grens).

Figuur 24 Actueel aanbod van aangeboden koopwoningen naar prijsklasse en aantal kamers. Bron: Funda en Pararius, 2023; bewerking RIGO.



In Tabel 9 staat het actuele aanbod koopwoningen in Almelo weergegeven per wijk. De meeste woningen worden aangeboden in de Binnenstad, De Riet, Noorderkwartier, Schelfhorst en Windmolenbroek. Het aanbod is een stuk lager in Bornerbroek en Aadorp. In de wijken Binnenstad, De Riet, Nieuwstraat-Kwartier, Ossenkoppelerhoek en Schelfhorst ligt de gemiddelde vraagprijs onder het Almelose gemiddelde. De wijken Hofkamp, Sluitersveld en Wierdense Hoek vallen op door de hoge gemiddelde vraagprijs ruim boven €400.000.

Tabel 9 Actueel aanbod koopwoningen per wijk. Bron: Funda en Pararius, 2023; bewerking RIGO, 2023.

Wijken	Gemiddelde vraagprijs	Gem. oppervlakte (m2)	Gem. prijs/ m2	Aantal woningen APP	EGW
Aadorp	€ 367.000	132	€ 2.795		4
Binnenstad	€ 362.989	110	€ 3.323	27	17
Binnenstad (excl. Baken)	*€ 303.381*	*114*	*€ 2.672*	*5*	*16*
Bornerbroek	€ 389.167	143	€ 2.738		3
De Riet	€ 240.829	98	€ 2.473	1	23
Hofkamp	€ 561.619	173	€ 3.315	2	14
Nieuwstraat-Kwartier	€ 184.350	94	€ 1.939		10
Noorderkwartier	€ 399.387	142	€ 2.783	1	30
Ossenkoppelerhoek	€ 219.347	98	€ 2.292	4	13
Schelfhorst	€ 317.370	131	€ 2.413		27
Sluitersveld	€ 487.825	153	€ 3.087	1	19
Wierdense Hoek	€ 423.533	169	€ 2.558	3	12
Windmolenbroek	€ 391.929	141	€ 2.758		42
Almelo	**€ 365.477**	**131**	**€ 2.774**	**39**	**214**

4.5 Samenvattend

In dit hoofdstuk hebben we de actuele situatie per sector onderzocht. Hier volgen de belangrijkste bevindingen.

Sociale huursector

In tegenstelling tot de eerste waarnemingen in hoofdstuk 3 laten de indicatoren, die de stand van zaken in de woonruimteverdeling meten, wel enige toenemende druk zien in het sociale segment. Uit verschillende indicatoren blijkt dat de vraagdruk op sociale huurwoningen in het corporatiebezit in Almelo in de periode 2018 tot 2022 is toegenomen.

Het aantal actief woningzoekenden is in deze periode gestegen. Bovendien is de toenemende druk te zien aan het gemiddeld aantal reacties per aangeboden huurwoningen. Dat is toegenomen van gemiddeld 62 reacties per geadverteerde woning in 2020 naar gemiddeld bijna 90 reacties in 2022. Ook de gemiddelde inschrijftijd tot verhuring is tussen 2018 en 2022 gestegen.

Particuliere huursector

In de analyse van het WoON2021 constateerden we dat in de vrije huursector meer sprake lijkt van balans, met name in het segment boven €1.000.

We onderzochten de actuele situatie in de vrije huursector op basis van de beperkte gegevens die over de particuliere huursector beschikbaar zijn. Over de particuliere huursector in Almelo kunnen wel een aantal conclusies getrokken worden. Allereerst is het aanbod uit dit segment al relatief kleiner dan in de sociale huur- en koopsector, omdat het een kleiner segment in de woningvoorraad betreft.

De gemiddelde huurprijs per vierkante meter is de afgelopen jaren toegenomen. Desondanks is er is relatief veel actueel aanbod voor lage en middeninkomens met een huurprijs tot de liberalisatiegrens of tot de middenhuurgrens. Het ondersteunt de bevindingen uit de WoON-analyse.

Toch heeft het actuele aanbod een aantal beperkingen. Met name de betaalbare huurwoningen tot de liberalisatiegrens zijn relatief vaker klein, waardoor deze niet voor alle typen huishoudens, zoals bijvoorbeeld gezinnen, geschikt zijn. Ook concentreert het aanbod zich in met name in de Binnenstad.

Koopsector

In hoofdstuk 3 concludeerden we dat de druk op de koopsector hoog is op basis van de woonwensen van woningzoekenden. In alle prijsklassen in de koopsector is meer vraag naar woningen dan in realiteit gerealiseerde verhuizingen.

We kunnen ook op basis van indicatoren over de stand van zaken in de actuele koopwoningmarkt concluderen dat de markt krap is. Koopwoningen zijn in Almelo de afgelopen jaren steeds duurder geworden. Op basis van de indicatoren van het NVM te zien dat de koopwoningmarkt in de woningmarktregio, waar Almelo deel van uit maakt, de afgelopen jaren krapper is geworden: er is een duidelijke trend van minder aanbod en kortere verkooptijden.

Recente cijfers suggereren een omkering van deze trend: het aanbod stijgt en woningen staan langer te koop in 2022 en begin 2023. Ook is te zien dat gedurende 2022 de verkoopprijzen nog stegen, maar met een steeds kleinere toename. In het laatste kwartaal van 2022 en het eerste

kwartaal van 2023 was er sprake van een kleine prijsdaling: de transactieprijzen zijn daarmee lager dan een jaar daarvoor. Echter, de krapte indicator van NVM wijst nog niet op ontspanning van de koopmarkt. Bovendien is het is nog onzeker of deze trends zich doorzetten.

Dit beeld van stijgende prijzen wordt tevens ondersteund door cijfers over WOZ-waarden- en transactieprijsontwikkeling in de gemeente Almelo. Op basis van WOZ-waarden is dat te zien in bijna alle wijken in de stad Almelo. WOZ-waarden stegen het hardst in de wijken De Riet, Noorderkwartier, Sluitersveld en Ossenkoppelerhoek

Tenslotte versterkt het actuele aanbod het beeld dat er nog geen sprake is van ontspanning op de koopwoningmarkt en duidt op schaarste. Met name in de betaalbare prijsklassen is er weinig aanbod. Ruim 80 procent van het actuele aanbod lag boven de sociale koopprijsgrens van €225.000. Tot de betaalbare koopprijsgrens was wel meer aanbod: 40 procent werd aangeboden met een vraagprijs hoger dan €355.000.

In het volgende hoofdstuk onderzoeken we de effecten van schaarste in de koopsector.

5 Effecten van schaarste op de koopmarkt

Tenslotte onderzoeken we in welke mate woningzoekenden schaarste ervaren in de koopsector aan de hand van de mate van verdringing van verschillende doelgroepen uit delen van de gemeente Almelo. Verdringing kan op twee manieren plaatsvinden:

- Huishoudens worden uit wijken 'gedrukt';
- (Woningzoekende) Huishoudens hebben geen toegang meer tot wijken.

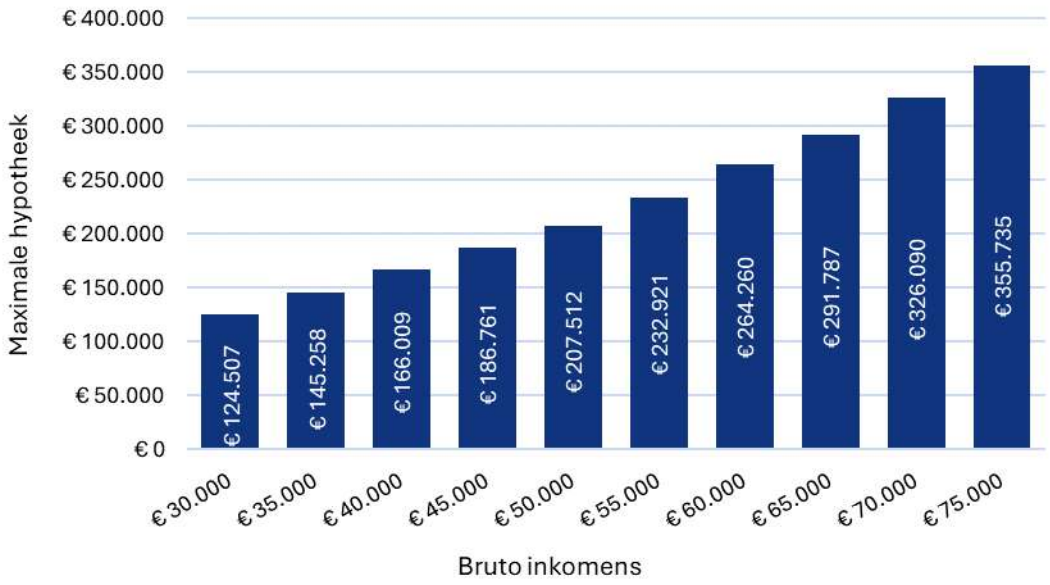
De eerste ontwikkeling is moeilijk te onderzoeken. Allereerst hoeft bij schaarste verdrukking van groepen niet plaats te vinden. Huishoudens die al een woning bewonen, hoeven geen last te hebben van prijsstijgingen en een tekort aan woningen in de buurt. Oplopende huurprijzen zouden een reden kunnen zijn om te vertrekken, maar de echte verhuisreden van huishoudens is moeilijk te achterhalen. Er zijn allerlei redenen voor het vertrek van huishoudens uit een wijk of buurt. Om de effecten van schaarste te onderzoeken, focussen we daarom op het tweede aspect en analyseren we de toegankelijkheid van de koopsector voor verschillende inkomensgroepen en van de verschillende wijken van Almelo.

5.1 Doelgroepen

In de analyse laten we de primaire en secundaire doelgroep en de hoogste inkomensgroepen grotendeels buiten beschouwing. De laagste inkomensgroepen komen voor een groot deel in aanmerking voor een sociale huurwoningen. De hoogste inkomens hebben meer mogelijkheden tot hun beschikking om een woning te vinden. De middeninkomens daarentegen zullen het meeste aangewezen zijn op betaalbare particuliere huur- en koopwoningen. Er is geen vaste definitie van een middeninkomen. We hanteren in deze analyse daarom zes indicatieve middeninkomens, van laag tot hoog. In bijlage1 worden deze toegelicht.

We onderzoeken de toegankelijkheid van de koopsector in Almelo. In hoeverre is het koopaanbod in Almelo betaalbaar? Wie een woning wil kopen heeft daarvoor normaal gesproken een hypotheek nodig. De maximale hypotheek wordt gebaseerd op het inkomen en de geldende hypotheekrente. De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) gebruikt hierbij de financieringsnormen van het NIBUD. Figuur 25 toont de maximale hypotheek die huishoudens (onder de AOW-leeftijd) kunnen krijgen op basis van de actuele NHG-normen, waarbij wordt uitgegaan van een hypotheekrente van 4,25 procent. De maximale hypotheek varieert hierbij van ongeveer € 124.500 bij een bruto jaarinkomen van € 30.000 tot € 356.000 bij een jaarinkomen van € 75.000.

Figuur 25: Maximale hypotheek voor eenverdieners met een middeninkomen, naar bruto-inkomen, 2023 (hypotheekrente = 4,25%).



In Tabel 10 is weergegeven wat de maximale lening is voor de zes indicatieve middeninkomens. In deze maximale hypotheek zijn extra kosten zoals overdrachtsbelasting, hypotheek- en transportakte en eventuele makelaarskosten niet meegerekend. Het is echter belangrijk om op te merken dat de maximale hypotheek niet de enige financiële mogelijkheden van huishoudens bepaalt. Ook spaargeld en overwaarde uit de vorige woning zijn van invloed. Koopstarters hebben vaak weinig eigen spaargeld, maar kunnen mogelijk een gift van hun ouders ontvangen. Doorstromers vanuit de koopsector hebben vaak wel een eigen vermogen uit de vorige woning. In dit geval gaan we uit van startende huishoudens zonder eigen spaargeld. De vraag is welk deel van het aanbod voor hen betaalbaar is.

Tabel 10: Maximale hypotheek op basis van 4,25% hypotheekrente voor verschillende inkomensgroepen.

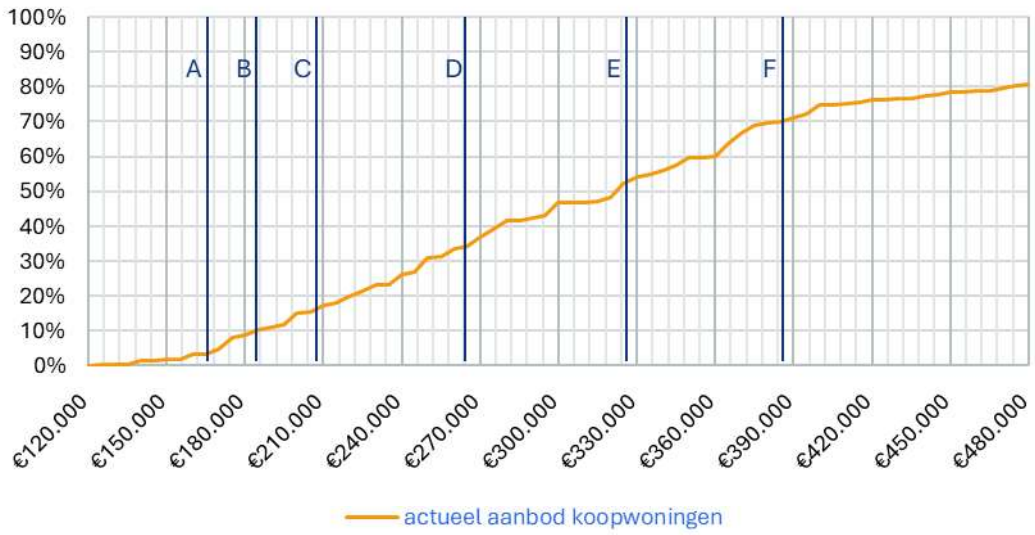
Jaarinkomen	**Maximale hypotheek**
A. € 40.000 (laag middeninkomen 1)	€ 166.000
B. € 44.035 (laag middeninkomen 2)	€ 187.000
C. € 48.625 (middeninkomen 1)	€ 207.000
D. € 60.000 (middeninkomen 2)	€ 264.000
E. € 70.000 (hoog middeninkomen 1)	€ 326.000
F. € 80.000 (hoog middeninkomen 2)	€ 386.000

5.2 Toegankelijkheid

Figuur 26 toont een cumulatief overzicht van de vraagprijzen van de 253 koopwoningen op Funda en Pararius. De blauwe lijn toont het percentage van woningen dat aangeboden wordt tot een bepaalde vraagprijs. Uit de figuur blijkt bijvoorbeeld dat ongeveer 10 procent van de woningen een vraagprijs heeft van €180.000 of minder. De verticale lijnen A t/m F in de figuur komen overeen met de indicatieve middeninkomens in Tabel 10. Ze geven aan wat deze inkomensgroepen maximaal kunnen kopen op basis van hun maximale hypotheek. Voor elke groep is het aanbod links van de desbetreffende lijn theoretisch betaalbaar.

Voor de laagste middeninkomensgroep (A), met een modaal inkomen van €40.000, is circa 5 procent van de aangeboden woningen toegankelijk, wat neerkomt op 8 woningen. Voor groep B is dit 10 procent en voor groep C bijna 15 procent. Ook bij een jaarinkomen van €60.000 (D) is nog steeds minder dan de helft van de aangeboden koopwoningen binnen bereik, zo'n 34 procent ofwel 87 woningen in de gemeente Almelo. Voor de groep hoge middeninkomens (E en F) is meer dan de helft van de woningen potentieel bereikbaar, wat neerkomt op ongeveer 130 woningen. De groep hoogste middeninkomens met een jaarinkomen €80.000 (2 keer modaal), kan 70 procent van het koopaanbod betalen, oftewel bijna 170 woningen. Daarmee is een derde deel van het koopaanbod - de overige 30 procent - zelfs voor hoge middeninkomens buiten het bereik van de maximale hypotheek.

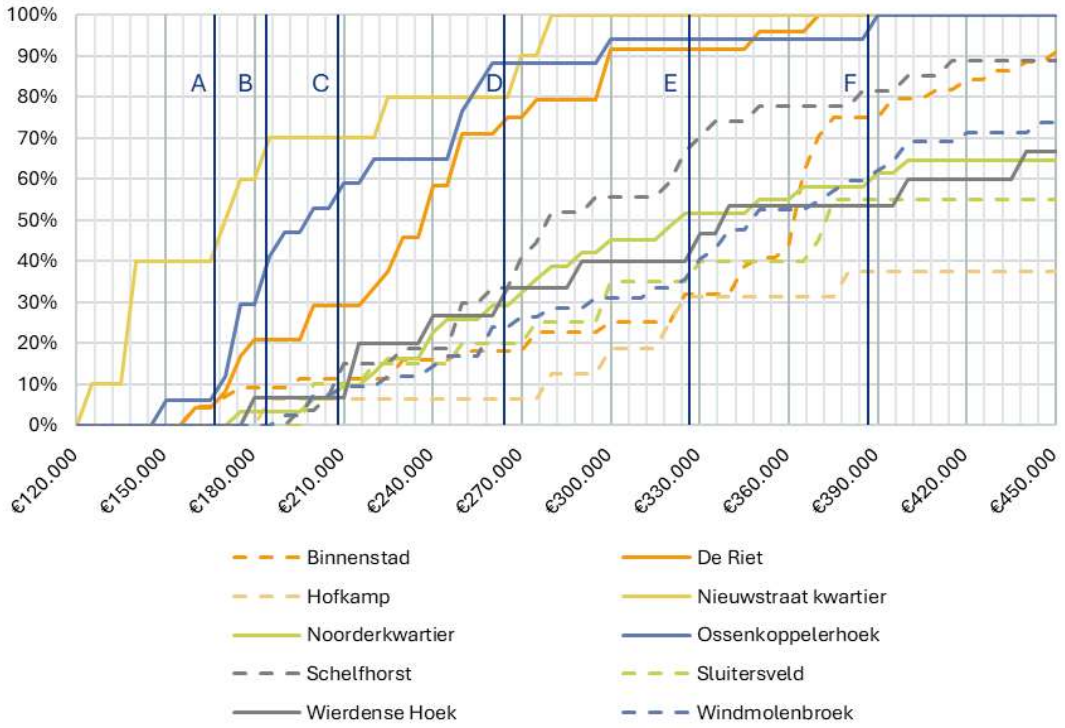
Figuur 26 Actueel aanbod koopwoningen Almelo (cumulatief) Bron: Funda en Pararius, 2023; bewerking RIGO, 2023.



5.3 Toegankelijkheid in delen van de gemeente

In Figuur 27 is het cumulatieve aanbod koopwoningen op wijkniveau weergegeven. De wijken met een klein woningaanbod (Aadorp en Bornerbroek) zijn buiten beschouwing gelaten. In de grafiek is goed af te lezen hoe betaalbaar het woningaanbod per wijk is. Zo valt af te lezen dat circa 70 procent van het woningaanbod in de wijk Nieuwstraat-Kwartier aangeboden stond met een vraagprijs van €180.000 of lager.

Figuur 27 Actueel aanbod koopwoningen op wijkniveau (cumulatief). Bron: Funda en Pararius, 2023; bewerking RIGO, 2023.



In Nieuwstraat-Kwartier kunnen huishoudens met lage middeninkomens (groep A en B) potentieel makkelijker aan een woning komen. Ook is te zien dat 70% om meer woningen in deze wijk, als in de wijken De Riet en Ossenkoppelerhoek, voor huishoudens met een inkomen tot 1,5 keer modaal (groep D) potentieel bereikbaar is. Dat is in groot contrast met de overige wijken in de gemeente Almelo, waar slechts 30% of minder van de woningen financieel betaalbaar zijn voor deze groep.

5.4 Samenvattend

De analyses naar de toegankelijkheid van de koopsector versterken de conclusies uit hoofdstuk 3. De mogelijkheden van woningzoekenden met een (laag) middeninkomen in de koopsector zijn gering en een groot deel van deze groep zal de effecten van schaarste ervaren.

We kunnen concluderen dat betaalbare woningen tot €265.000 schaars zijn in de gemeente Almelo. Daardoor is de koopsector moeilijk toegankelijk voor lage en middeninkomens. Een groot deel – ruim 60 procent van het koopaanbod - ligt buiten het bereik van de maximale hypotheek van middeninkomens tot 1,5 keer modaal.

Deze conclusie is vooral van betekenis voor starters, vaak jongeren, zonder spaargeld of financiële steun. Voor meer welvarende starters en voor doorstromers is mogelijk een groter deel van het koopaanbod bereikbaar. Aan de andere kant hebben we hier gekeken naar vraagprijzen en is het proces van overbieden, wat mogelijk nog steeds een rol speelt in de gemeente Almelo, niet meegenomen in deze analyse. In praktijk is het voor middeninkomens met of zonder spaargeld of financiële steun lastiger om aan een koopwoning te komen.

Op basis van bovenstaande analyses ontstaat bovendien het beeld dat woningzoekenden de negatieve effecten van schaarste in hogere mate ervaren in de Binnenstad, Hofkamp, Schelfhorst, Wierdense Hoek, Noorderkwartier, Sluitersveld en Windmolenbroek. Dit geldt tevens voor Aadorp en Bornerbroek, waar het aanbod per definitie laag was.

6 Conclusie

Op basis van dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat een deel van de woningvoorraad in de gemeente Almelo als schaars kan worden bestempeld. Allereerst is er krapte in de sociale huursector. We kunnen ook concluderen dat de particuliere huursector, door het kleine en geconcentreerde aanbod, in beperkte mate een alternatief vormt voor woningzoekenden met lage (midden)inkomens. De druk in de koopsector is het hoogst. Er is sprake van schaarste in een segment van de betaalbare koopwoningen en van negatieve verdringingseffecten, waarbij lagere inkomens te maken hebben met concurrentie van hogere inkomens en starters te maken hebben met de concurrentie van doorstromers.

Woningtekort en spanning op de woningmarkt

De gemeente Almelo heeft, net als een groot deel van Nederland, te maken met een woningtekort en de krapte is zichtbaar in delen van de woningmarkt. Het woningtekort voor de Woningmarktregio Enschede, waar Almelo deel van uit maakt, is voor 2022 door de Primosprognose van ABF Research geschat op ongeveer 320.000 woningen, wat neerkomt op 3,7 procent van de woningvoorraad. Er is in de regio behoefte aan meer woningen.

Een analyse van vraag en aanbod op basis van de enquête WoonOnderzoek Nederland (WoON2021) laat een krapte zien voor zowel een- en meergezinswoningen in met name de koopsector in de gemeente Almelo. De krapte is groot in alle prijsklassen van de koopsector. Ook huurders zouden graag een woning kopen, maar uit de daadwerkelijk gerealiseerde verhuizingen blijkt dat in praktijk lastig te zijn. Hierdoor stokt de doorstroming.

Op basis van actuele gegevens hebben we de verschillende marktsegmenten nader onderzocht.

Sociale huursector

Woningen die worden verhuurd door woningcorporaties in de sociale huursector zijn voor een deel van de woningzoekenden niet toegankelijk door de maximale-inkomensgrens. Op basis van het WoonOnderzoek 2021 lijkt de vraag naar sociale huurwoningen in verhouding te staan tot het aantal gerealiseerde verhuizingen naar dit segment. Dit suggereert dat de sociale huursector in balans is.

Echter, gegevens uit de corporatiesector laten zien dat de vraagdruk wel degelijk toeneemt. Het aantal actief woningzoekenden neemt jaarlijks toe en dat is ook te zien aan het gemiddeld aantal reacties per geadverteerde woning. Ook loopt de gemiddelde inschrijftijd bij verhuring op.

Een woning vinden in de sociale huursector is daarmee voor slechts een kleine groep woningzoekenden bereikbaar. Veel middeninkomens hebben op basis van hun inkomen geen toegang tot de sector. Daarnaast zorgt de toenemende vraagdruk voor concurrentie, waar die vooral voor jongere huishoudens tot gevolg heeft dat de kansen beperkt zijn.

Particuliere huursector als alternatief

De particuliere huursector vormt wel enig alternatief voor woningzoekenden met een laag (midden)inkomen. Dat bleek ook uit de analyses van het WoON: verhuizingen naar de particuliere huursector zijn hoger dan valt te verwachten op basis van woonwensen en de vraag naar woningen in dit segment. Woningzoekenden wijken dus uit naar deze sector, wanneer het niet lukt om een sociale huur- of koopwoning te vinden.

Op basis van de beschikbare, actuele gegevens over de particuliere huursector is weinig te zeggen over de vraag naar particuliere huurwoningen. Wel hebben we een (beperkt) beeld geschetst van het aanbod in dit segment. Mogelijk worden de meeste huurwoningen in de vrije sector niet in het openbaar aangeboden, maar wisselen deze onderhands van huurder. Daardoor is het moeilijk een compleet beeld te krijgen van deze markt.

Over de particuliere huursector in Almelo kunnen een aantal conclusies getrokken worden. Allereerst is het aanbod uit dit segment wel relatief kleiner dan in de sociale huur- en koopsector, omdat het een kleiner segment in de woningvoorraad betreft. Daarnaast is de gemiddelde huurprijs de afgelopen jaren gestegen. In het actuele aanbod in de vrije huursector zijn woningen in het sociale segment schaars. Voor huishoudens die tot de sociale doelgroep behoren was minder dan 30 procent van het aanbod bereikbaar.

Huurwoningen tussen de liberalisatiegrens en de middenhuurgrens werden wel voldoende aangeboden. Ruim 85 procent van het actuele aanbod ligt onder de grens van €1.000 per maand. Ook voor hogere middeninkomens ligt bijna het hele aanbod aan particuliere huurwoningen binnen de financiële mogelijkheden van deze groep.

Echter, het aanbod in de particuliere huursector vormt niet voor elke type huishouden een mogelijk alternatief. Met name in het sociale segment gaat het voornamelijk om kleinere één- à tweekamerwoningen, dus voor grotere huishoudens met een laag (midden)inkomen zijn de mogelijkheden beperkter. Daarbij concentreert het aanbod zich voornamelijk de Binnenstad.

Druk op de koopsector

Tenslotte hebben we de schaarste in de koopsector onderzocht. Een indicator van schaarste op de koopwoningmarkt is de prijsontwikkeling. Analyse hiervan bevestigt het beeld van de schaarste in de afgelopen jaren in de koopsector. De transactieprijzen in de woningmarktregio van Almelo lagen in de periode 2018 tot en met 2021 elk kwartaal tussen de 5 en 15 procent hoger dan een jaar daarvoor. In het tweede kwartaal van 2021 was de mediane transactieprijs zelfs ruim 20 procent hoger dan het jaar ervoor. Deze bevindingen worden bovendien ondersteunt door ontwikkelingen van transactieprijzen en WOZ-waarden in de gemeente Almelo tussen 2017 en 2022. Dat is te zien in bijna alle wijken van de gemeente Almelo.

Wel lijkt het erop dat er een piek is bereikt en dat deze ontwikkeling stagneert. De mediane transactieprijs is sinds het eerste kwartaal van 2023 gedaald ten opzichte van een jaar geleden; een daling voor het eerst in de onderzochte vijf jaar. Het aantal aangeboden woningen is ook gestaag toegenomen en de mediane verkoopprijs ligt lager dan de mediane vraagprijs sinds het laatste kwartaal van 2022 – indicatoren dat het aanbod iets ruimer wordt. De NVM- krapte indicator geeft deze ontwikkeling ook weer. Al met al lijkt het erop dat de koopmarkt in de woningmarktregio iets meer ontspant in vergelijking met de afgelopen vijf jaren. Het is nog onduidelijk of deze trend zich voortzet.

In het huidige koopaanbod in de gemeente Almelo is er nog niet veel te merken van deze ontspanning in de ontwikkeling. Er kan gesproken worden van schaarste aan betaalbare koopwoningen tot de prijsgrens van €265.000. Zo is in totaal een derde van het gehele koopaanbod beschikbaar voor een prijs onder €265.000.

Schaarste en de effecten

Tenslotte onderzochten we de effecten van schaarste in de koopsector. De toegankelijkheid van de koopsector voor (lage) middeninkomens weerspiegelt de schaarste. Zo is voor huishoudens met een bruto jaarinkomen van €40.000 (modaal) minder dan 5 procent van het aanbod toegankelijk. Ook voor huishoudens met een jaarinkomen van €60.000 (1,5 keer modaal) is minder dan 35 procent van het aanbod aan koopwoningen potentieel bereikbaar.

De effecten van schaarste zijn voor lage en middeninkomens tot ongeveer 1,5 keer modaal het meest merkbaar door het geringe aanbod en het feit dat zij ook moeten concurreren met huishoudens met hogere inkomens. Voor hogere middeninkomens tot €80.000, die een woning van €386.000 kunnen financieren, is potentieel meer bereikbaar in de koopsector. Ongeveer 70 procent van het aanbod in Almelo is voor deze groep betaalbaar. Van ruim 30 procent van de woningen komt ook deze groep, zonder eigen spaargeld, niet in aanmerking.

Naar verwachting komen met name jongeren en starters, zonder eigen spaargeld, hierdoor in de verdringing. Een groot deel van hen zal in de doelgroep lage (midden)inkomens vallen. Ook kunnen doorstromers mogelijk makkelijker een stap maken op de koopwoningmarkt door overwaarde van hun woning en/of eigen geld. Er zijn uiteraard uitzonderingen. Er zijn ook starters met veel eigen geld of doorstromers die geen stap kunnen maken naar een woning passend bij hun levensfase.

De schaarste aan betaalbare koopwoningen tot €265.000 is in een aantal wijken groter. In de wijken Hofkamp, Binnenstad, Sluitersveld en Windmolenbroek valt minder dan 25 procent van het aanbod onder deze prijsgrens. In Noorderkwartier, Schelfhorst en Wierdense hoek heeft slechts 35 procent een vraagprijs tot €265.000.

Op basis van de toegankelijkheid van het actuele aanbod en ondersteund door de cijfers over de omvang van de koopvoorraad en de prijsstijgingen, komen een aantal wijken naar voren, waar naar verwachting de effecten van schaarste vooral merkbaar zullen zijn. In bijlage 2 is een specificatie opgenomen. Het gaat om de wijken Nieuwstraat-kwartier, Binnenstad, De Riet, Sluitersveld, Wierdense Hoek en Ossenkoppelerhoek.

Bijlage 1

Inkomensgroepen

In de analyses maken we een onderscheid tussen een aantal inkomensgroepen (prijspeil 2023):

- **Laag inkomen 1**: €25.475 (bovengrens primaire doelgroep sociale huur alleenstaanden);
- **Laag inkomen 2**: €34.575 (bovengrens primaire doelgroep sociale huur meerpersoonshuishoudens);
- **Laag middeninkomen 1**: €40.000 (1 keer modaal inkomen);
- **Laag middeninkomen 2**: € 44.035 (bovengrens secundaire doelgroep sociale huur alleenstaanden);
- **Middeninkomen 1**: € 48.625 (bovengrens secundaire doelgroep sociale huur meerpersoonshuishoudens);
- **Middeninkomen 2**: € 60.000 (1,5 keer modaal);
- **Hoog middeninkomen 1**: €70.000 (1,75 keer modaal);
- **Hoog middeninkomen 2**: €80.000 (2 keer modaal).

Bijlage 2

Toelichting

Een aantal criteria zijn indicators van schaarste op wijkniveau. Aan de hand hiervan maken we een inschatting in welke wijken woningzoekenden mogelijk te maken hebben met negatieve effecten van schaarste aan betaalbare koopwoningen, en in welke wijken dit minder/niet het geval is. Deze criteria zijn als volgt:

1) Het aandeel koopwoningen in de totale voorraad van de wijk is kleiner dan het gemeentelijk gemiddelde van 54 procent;
2) Er is in de wijk sprake geweest van een afname in het aandeel koopwoningen van eigenaar-bewoners over de periode 2018-2022;
3) De gemiddelde WOZ-waarde in de wijk is in de periode 2019-2022 harder toegenomen dan het gemeentelijk gemiddelde van +47 procent;
4) Minder dan 25 procent actueel aanbod tot €265.000 of 10 of minder woningen in het aanbod.

	Aandeel koopwoningen 2022 lager dan gemiddeld?	Aandeel eigenaar-bewoners 2022 lager dan in 2018?	WOZ-waardenontwikkeling hoger dan gemeentelijk gemiddelde?	Minder dan 25% actueel aanbod tot €265.000 Of gering aanbod
Nieuwstraat-Kwartier	✓	✓	✓	✓
Binnenstad	✓	✓	-	✓
De Riet	✓	✓	✓	-
Noorderkwartier	-	✓	✓	✓
Sluitersveld	✓	-	✓	✓
Wierdense Hoek	✓	✓	-	✓
Ossenkoppelerhoek	✓	✓	✓	-
Hofkamp	-	✓	-	✓
Schelfhorst	-	-	-	✓
Windmolenbroek	-	-	-	✓
Aadorp	-	-	-	✓
Bornerbroek	-	-	-	✓

RĪGA