

Met goede (be)sturing naar gewenst resultaat

Rekenkameronderzoek woonbeleid gemeente Almelo

12 juni 2026

Beknopte samenvatting

Almelo doet het niet slecht op gebied van woningbouw, op punten kan het wel sneller en beter

Gemeenten in Nederland hebben dezelfde uitdaging: er moeten meer passende en betaalbare woningen komen. Voor jongeren, ouderen, gezinnen en andere groepen. Dat klinkt simpel, maar dat is het niet. Er zijn veel regels vanuit het Rijk en de regio. Die zeggen wat gemeenten moeten doen. Maar als gemeenten die regels volgen, betekent dat nog niet dat er meteen genoeg woningen zijn. Gemeenten bouwen namelijk zelf geen huizen. Ze zijn afhankelijk van andere partijen, zoals woningcorporaties, ontwikkelaars en aannemers. Ook in Almelo is de vraag naar woningen groot en verschillend. Starters, ouderen, gezinnen en mensen die zorg nodig hebben zoeken allemaal een goede woning. Net als aandachtsgroepen, zoals statushouders en arbeidsmigranten. Daarbij zijn de regels vaak ingewikkeld en kost woningbouw veel tijd. Het duurt vaak jaren voordat nieuwe woningen klaar zijn. De Rekenkamer heeft onderzocht hoe dit in Almelo gaat. De conclusie is: Almelo doet het niet slecht. Maar op sommige punten kan het sneller en beter.

40% doelen uit woonvisie is gehaald, overige doelen vragen extra inzet of bijsturing

De woonvisie van Almelo is gemaakt in een tijd dat de bevolking nog kromp. Nu groeit de vraag juist sterk. Daardoor zijn plannen meerdere keren aangepast.

De woningmarkt is krappere en duurder geworden. Steeds meer mensen zoeken een woning.

Daardoor staan betaalbaarheid en beschikbaarheid onder druk.

De gemeente heeft al stappen gezet. Ongeveer 40% van de doelen uit de woonvisie is gehaald.

Voor de andere doelen is extra inzet nodig. Vooral deze punten blijven achter:

- Huisvesting en spreiding van kwetsbare groepen
- Het tempo van bouwen
- Het verduurzamen van woningen

Ook worden niet alle instrumenten en gegevens goed gebruikt. Daardoor is het lastig om te zien wat werkt en daardoor is het ook lastig om op tijd bij te sturen. De samenwerking met partners is goed. Maar binnen de gemeente zelf kan de samenwerking beter. De gemeenteraad heeft nu te weinig overzicht om goed te sturen en te controleren.

Scherpere keuzes en meer sturing nodig om overige volkshuisvestelijke doelen te realiseren

De gemeenteraad kan helpen om het bouwen sneller te laten gaan. Ten eerste door duidelijke keuzes te maken. Bijvoorbeeld over aantallen woningen, soorten woningen en doelgroepen. Ook is het belangrijk om genoeg plannen klaar te hebben staan. Daarnaast kan de raad meer inzetten op doorstroming. Dat betekent dat mensen makkelijker kunnen verhuizen naar een woning die beter past. Dit helpt om woningen beter te benutten, maar gebeurt nu nog te weinig. Ook kan de raad zorgen voor betere samenhang. Nu worden instrumenten regelmatig tegelijk ingezet.

Daardoor is hun effectiviteit lastig te meten. Door gericht te kiezen en duidelijke afspraken te maken, wordt het beleid effectiever. Verder is het belangrijk om informatie beter te gebruiken.

Monitoring moet niet alleen laten zien hoe het gaat, maar moet ook helpen om op tijd bij te sturen. Als doelen, uitvoering en resultaten beter op elkaar aansluiten, kan de raad sterker sturen.

In hoofdstuk 3 staan de aanbevelingen verder uitgewerkt. In het raadsvoorstel en -besluit zijn deze in gegroepeerde vorm opgenomen.

Inhoudsopgave

Beknopte samenvatting	2
1. Inleiding	4
1.1 Uw situatie	5
1.2 Onze aanpak	5
1.3 Leeswijzer	6
2. Conclusies	7
2.1 Bijgestelde groeiverwachtingen en nieuwe (beleids)context beïnvloeden uitvoering van woonbeleid	8
2.2 40% van doelen behaald: op andere doelen extra inzet én inzicht nodig	9
2.3 Sommige doelen vragen om extra aandacht	10
2.4 Breed instrumentarium ingezet, doeltreffendheid en doelmatigheid kan beter	13
2.5 Samenwerking met lokale en regionale partners op gebied van wonen, zorg en welzijn is verbeterd	13
2.6 Monitoring onvoldoende benut als sturingsinstrument voor het woonbeleid	14
2.7 Informatievoorziening, kaderstelling en controle schieten tekort voor effectieve regie op het woonbeleid	15
3. Aanbevelingen	17
3.1 Aanbeveling 1: Voorkom stapeling én wisseling van ambities	18
3.2 Aanbeveling 2: Zorg voor meer plannen met een harde planologische status	19
3.3 Aanbeveling 3: Zet volop in op doorstroming	19
3.4 Aanbeveling 4: Versterk regie door scherpere koppeling tussen beleidsdoelen, instrumenten en uitvoering	20
3.5 Aanbeveling 5: benut de beschikbare informatie voor tijdige monitoring en bijsturing	21
4. Tijdlijn woonbeleid	22
5. Actuele marktontwikkelingen	30
5.1 Woningmarkt in verandering	31
5.2 Aantal huishoudens neemt toe tot 2040	33
5.3 Stijgende woningprijzen	34
6. Onderzoeks-resultaten	36
6.1 Ambitie 1: Flexibele woningvoorraad	37
6.2 Ambitie 2: Evenwichtige en gevarieerde woningvoorraad	56
6.3 Ambitie 3: Toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad	67
Bijlage 1 Begrippenlijst	81

1. Inleiding

1.1 Uw situatie

Woonbeleid is een belangrijk onderwerp dat veel aandacht krijgt in de gemeenteraad. Sinds het vaststellen van de Woonvisie 2020-2030 in 2021 is de druk op de woningmarkt namelijk niet afgenomen. Sterker nog. De druk op de woningmarkt is alleen maar (verder) toegenomen. Er is daarom, zowel vanuit maatschappelijke, politieke als bestuurlijke hoek, veel belangstelling voor dit onderwerp. Door het opstellen van beleidskaders zoals de Woonvisie en het maken van prestatieafspraken met woningcorporaties, geeft de gemeente richting aan het lokale woonbeleid.

Het doel van dit Rekenkameronderzoek is om de gemeenteraad te ondersteunen in zijn controlerende en kaderstellende rol. Is de gemeente op de goede weg met het realiseren van de uitgangspunten uit de Woonvisie 2020-2030? Wat waren die uitgangspunten en verwachtingen in de aanloop naar en bij vaststelling van de Woonvisie 2020-2030? Zijn er sindsdien veranderingen opgetreden? En is er (daardoor) aanleiding het vastgestelde beleid aan te passen? En zo ja, in welke richting?

1.2 Onze aanpak

U heeft voor dit onderzoek de volgende hoofdvraag geformuleerd:

Wat waren de doelstellingen en ambities voor wonen zoals vastgelegd in de Woonvisie 2020-2030 en welke omstandigheden hebben tot het formuleren van die doelstellingen en ambities geleid? In hoeverre is het realiseren van de doelstellingen en ambities voor wonen, zoals vastgelegd in de Woonvisie 2020-2030, bereikbaar en lukt het de gemeente om in kwantitatieve en kwalitatieve zin invulling te geven aan de grondwettelijke opdracht?

De volgende deelvragen worden daarbij beantwoord.

Kaders en beleid

- 1 Wat zijn de door de gemeente gestelde beleidsdoelen en ambities op het gebied van wonen?
 - Wat waren de kaders waarbinnen het Almelose woonbeleid tot stand kwam en wat waren de uitgangspunten in de aanloop naar het vaststellen van de Woonvisie?
 - Hoe verhouden deze beleidsdoelen en ambities zich tot belangrijke maatschappelijke en bestuurlijke ontwikkelingen?
- 2 Welke instrumenten zet de gemeente Almelo in om doelstellingen op het gebied van wonen te realiseren?
 - Is er een systematische doorvertaling gemaakt naar uitvoeringsprogramma's en (prestatie)afspraken met de woningcorporatie en eventuele andere derden?
- 3 Met welke partijen wordt samengewerkt in de uitvoering?

Uitvoering en doelrealisatie

- 4 Waar staat de gemeente in het realiseren van doelen en ambities op het gebied van wonen?
 - Wat zijn de ervaringen van de gemeente met de ingezette instrumenten?
 - In hoeverre worden de prestatieafspraken gehaald?
 - In hoeverre draagt deze samenwerking bij aan een adequate uitvoering van het woonbeleid en het realiseren van de in de Woonvisie gestelde doelstellingen?
 - Welke autonome factoren beïnvloeden, in positieve of in negatieve zin, de door de gemeente gewenste uitvoering van het woonbeleid?
 - Welke knelpunten doen zich voor of welke succesfactoren openbaren zich in de uitvoering van het woonbeleid?
- 5 Hoe verloopt de monitoring en evaluatie van het Almelose woonbeleid?

Rol van de gemeenteraad

- 6 Welke afspraken hebben raad en college gemaakt over de informatievoorziening aan de raad omtrent wonen?

- Op welke wijze is de raad geïnformeerd over het opstellen, de uitvoering en de voortgang van het woonbeleid?

7 Hoe heeft de gemeenteraad invulling gegeven aan zijn kaderstellende en controlerende rol? En heeft hij deze kunnen vervullen waar het gaat om woonvraagstukken?

Om de onderzoeksvragen te beantwoorden, is een combinatie van documentanalyse en diepte-interviews uitgevoerd. In de eerste fase van het onderzoek is het gemeentelijk beleid systematisch geanalyseerd, waaronder de Woonvisie, prestatieafspraken, raadsstukken, moties en relevante beleidsnotities. Daarnaast is het regionale speelveld in kaart gebracht en is recente wet- en regelgeving meegenomen, zoals de Woondeals. Deze documenten zijn onderzocht op samenhang, doelstellingen en de mate waarin deze doelen zijn gerealiseerd. In de tweede fase zijn diepte-interviews gehouden met betrokkenen binnen en buiten de organisatie van de gemeente Almelo. Hierbij is gesproken met ambtelijke en bestuurlijke vertegenwoordigers, woningcorporaties en relevante woningmarktpartijen. Deze gesprekken hadden als doel de beleidsdoelen verder te duiden, praktijkervaringen op te halen en de resultaten van het beleid te valideren met lokale kennis.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 leest u de belangrijkste conclusies over de doeltreffendheid en doelmatigheid van het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Almelo. In hoofdstuk 3 zijn, ter onderbouwing van de conclusies, onze aanbevelingen beschreven. In hoofdstuk 4 zetten we de tijdlijn van het Almelse woonbeleid uiteen. In hoofdstuk 4 duiken we in de actuele marktontwikkelingen. Actuele inzichten omtrent huishoudensontwikkeling en prognoses worden hier uitgelicht. In hoofdstuk 6 volgen de onderzoeksresultaten van de doelmatigheid en doeltreffendheid van de Woonvisie. In het rapport wordt gebruik gemaakt van verschillende kaders. Deze hebben hun eigen functie:

Blauwe kaders bevatten de belangrijkste (tussen)conclusies.

Groene kaders beschrijven de doelen horend bij de overkoepelende drie ambities. Onder de doelen scharen zich de uitvoeringsacties. Deze onderzoeken we in de resultaten.

2. Conclusies

2.1 Bijgestelde groeiverwachtingen en nieuwe (beleids)context beïnvloeden uitvoering van woonbeleid

Totstandkoming Woonvisie in periode van beoogde krimp

De Woonvisie Almelo 2020–2030, vastgesteld in maart 2021, vormde de afgelopen jaren het centrale beleidskader voor het Almelose woonbeleid. De visie is tot stand gekomen in een periode waarin nog werd uitgegaan van beperkte groei en op termijn bevolkingskrimp. Deze verwachting was gebaseerd op toenmalige huishoudensprognoses en eerdere ervaringen met overprogrammering en afboeking van woningbouwlocaties. Vanuit deze context is gekozen voor een behouden benadering, met nadruk op flexibiliteit en het voorkomen van structurele overcapaciteit in de woningvoorraad. Ook de ambtelijke organisatie sloot hierop aan, in zowel omvang als werkwijze.

Verwachte groei huishoudens fluctueert jaarlijks: van grote invloed op woningbouwopgave

Huishoudensprognoses voor de gemeente Almelo hebben de afgelopen jaren fluctuerende voorspellingen laten zien. Tussen 2019 (moment opstellen woonvisie) en 2040 gingen de ABF ramingen (zie bijlage 1 voor een definitielijst) in eerste instantie uit van een krimp van 135 huishoudens. De Primos prognoses uit 2021, 2023 en 2025 lieten daarna echter een steeds hogere verwachte huishoudensgroei zien. Van respectievelijk 875, 2.465 en 3.190 huishoudens. Tussen de hoogste (Primos 2025) en laagste (Primos 2019) prognose zit 3.330 huishoudens (en dus woningen) verschil. Daarbovenop heeft de regio in de Regionale Woonagenda Twente gekozen voor hogere bouwambities. Almelo heeft deze vertaald naar haar lokale situatie. Dit heeft geleid tot een woningbouwambitie van 3.200 tot 6.400 voor de periode 2025 tot 2040. De woningbouwambities zijn de afgelopen jaren daarmee fors naar boven bijgesteld en de bandbreedte waarbinnen de gemeente de afgelopen jaren moest opereren was daarmee heel erg groot en jaarlijks aan verandering onderhevig. Dit vraagt om te blijven schakelen tussen de meest actuele prognose, de monitor en het woningbouwprogramma.

Gestegen prijzen en beperkt aanbod zetten druk op de woningmarkt

In de woonvisie wordt sterk ingezet op betaalbaarheid, doorstroming en een evenwichtige woningvoorraad. De woningmarkt heeft zich sindsdien echter anders ontwikkeld dan ten tijde van het opstellen van de woonvisie werd voorzien (denk bijvoorbeeld aan het van krimp naar groei scenario). Daarnaast hebben de sterke stijging van woningprijzen en de aanhoudende vraag geleid tot een krappere en duurder woningaanbod, zowel landelijk als lokaal in Almelo. In 2019 bedroeg de gemiddelde WOZ-waarde van een woning in Almelo nog € 170.000. In 2024 is dit gestegen naar € 284.000. Dat is een stijging van 67% in vijf jaar tijd. Hierdoor is betaalbaar woningaanbod schaarser geworden. Hoewel Almelo in provinciaal perspectief nog steeds relatief betaalbaar is (gemiddelde WOZ-waarde van € 343.000 in de provincie Overijssel), staat ook hier de betaalbaarheid en beschikbaarheid onder druk.

Veranderende beleidskaders beïnvloeden uitvoering volkshuisvestingsdoelen

Na het vaststellen van de woonvisie is ook de beleidscontext ingrijpend veranderd. Al in 2021 werd met de Regionale Woonagenda Twente een eerste duidelijke trendbreuk ingezet van krimp naar groei, met hogere ambities voor woningbouw. Deze lijn werd vervolgens versterkt met de Nationale Woon- en Bouwagenda (2022). Daarin zijn landelijke doelstellingen geïntroduceerd op het gebied van woningbouwproductie, betaalbaarheid en de huisvesting van aandachtsgroepen. Deze landelijke en regionale ambities zijn regionaal vertaald in de eerste Woondeal Twente (2022) en daarna in de Actualisatie Woondeal Twente (2025). De Woondeal bouwde daarmee voort op de eerder ingezette koerswijziging en concretiseerde deze verder, met hogere aantallen en strengere kwalitatieve eisen dan in de woonvisie van Almelo. De Woondeal en de actualisatie daarvan vormden daarmee één van de kaders waar het gemeentelijke woningbouwprogramma vanaf dat moment aan moest voldoen. Daarnaast is het beleidskader de afgelopen jaren, vanuit

de Wet versterking regie volkshuisvesting, verder uitgebreid met regionale afspraken over de huisvesting van aandachtsgroepen. De gemeente heeft dit recentelijk vertaald in de opvolger van de woonvisie: het volkshuisvestingsprogramma. Hierin heeft de gemeente Almelo haar keuzes en prioriteiten voor de volkshuisvesting expliciet vastgelegd en geconcretiseerd binnen het actuele landelijke en regionale kader. De strengere eisen vanuit de Wet versterking regie volkshuisvesting en de Woondeal (2025) hebben echter ook de afgelopen jaren al extra en nieuwe eisen opgelegd aan het woonbeleid van Almelo en daarmee de uitvoering beïnvloed. Hier houden we in de conclusies rekening mee.

Marktomstandigheden en veranderend beleid hebben invloed op bouwtempo

Gemeenten hebben de woningbouwproductie niet volledig in eigen hand, omdat zij zelf geen woningen bouwen en daardoor afhankelijk zijn van marktpartijen en woningcorporaties. Daarnaast beïnvloeden bredere economische en maatschappelijke ontwikkelingen de voortgang. In de afgelopen jaren hebben stijgende bouwkosten, een afzwakkende koopmarkt, nieuwe stikstofregels, netcongesties en langdurige procedures de woningbouw merkbaar vertraagd.

2.2 40% van doelen behaald: op andere doelen extra inzet én inzicht nodig

De woonvisie van Almelo bestaat uit drie hoofdambities: (1) flexibele woningvoorraad, (2) evenwichtige en gevarieerde woningvoorraad en (3) toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad. Onder deze hoofdambities vallen verschillende deelambities. In onderstaande tabel is in de kolom 'resultaat' met drie kleuren aangegeven in welke mate de deelambitie is behaald. De uitvoering laat zien dat de gemeente op alle doelen stappen heeft gezet en resultaten heeft behaald. Dit heeft echter niet in alle gevallen geleid tot het behalen van de gestelde deelambitie. De in paragraaf 2.1 geschetste veranderende context, met sterk bijgestelde groeiverwachtingen, verslechterde marktomstandigheden en aangescherpte landelijke en regionale kaders, helpt te verklaren waarom ambities niet altijd binnen de gestelde termijn zijn gerealiseerd. Tegelijkertijd laat de analyse zien dat op meerdere onderdelen aanvullende inzet, scherpere prioritering en beter inzicht nodig zijn om het beleid doelgerichter bij te sturen. Een uitgebreide onderbouwing en toelichting hierop is voor ieder doel afzonderlijk te vinden in hoofdstuk 6. In dit hoofdstuk wordt uitgebreid ingegaan op de doelen en resultaten per ambitie.

Groene kaders: een groene kleur betekent dat de gemeente de deelambitie behaald heeft.

Oranje kaders: een oranje kleur betekent dat de gemeente op weg is om de deelambitie te behalen, maar dat de deelambitie nog aandacht en/of bijsturing vraagt.

Rode kaders: een rode kleur betekent dat de gemeente de deelambitie niet behaald heeft en de komende periode ook niet gaat behalen.

Tabel 1: Resultaten Woonvisie 2020-2030 gemeente Almelo, 2020 t/m 2025

Ambitie	Deelambitie	Resultaat
Flexibele woningvoorraad	De verwachte groei mogelijk maken en voorbereid zijn op de te verwachten krimp	
	Onderscheidende nieuwbouw realiseren en een aantrekkelijke vestigingsplaats zijn voor jongeren en jonge gezinnen	
	Inbreiding verkiezen boven uitbreiding	
	Een vitale, aantrekkelijke binnenstad creëren	

	De kernen Aadorp en Bornerbroek de ruimte geven om tegemoet te komen aan de vraag naar nieuwbouw	
Evenwichtige en gevarieerde woningvoorraad	De stad meer in evenwicht brengen vanuit vraag en aanbod zowel vanuit huur en koopwoningen als typologie van woningen	
	De woonvoorzieningen voor kwetsbare groepen beter over onze en omliggende gemeente(n) verdelen	
Toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad	Zorgen dat (oudere) inwoners een fijne woonomgeving krijgen/behouden, in nabijheid van anderen en met voorzieningen binnen bereik	
	Bestaande en nieuwe woningen levensloopgeschikt maken	
	Een betaalbare en duurzame energievoorziening bereikbaar maken voor iedereen en bestaande woningen voor 2050 aardgasvrij maken	

Uitkomsten onderzoek: meenemen in uitvoering nieuw gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma

Uit de beoordeling van de woonvisie blijkt dat 40% van de deelambities al behaald is in de periode 2020-2025. De overige 60% van de deelambities is nog niet volledig behaald. Het is daarbij van belang te benadrukken dat deze beoordeling een tussentijdse momentopname is. De woonvisie liep (voor het opstellen van het volkshuisvestingsprogramma) tot 2030. Voor 50% van de nog niet gehaald deelambities geldt dat deze deels zijn behaald: er zijn duidelijke stappen gezet en resultaten zijn zichtbaar, maar verdere uitwerking is nodig om de deelambities volledig te realiseren. Voor andere deelambities geldt dat deze onvoldoende concreet zijn gemonitord waardoor geen conclusies getrokken kunnen worden over doeltreffendheid. De andere deelambities (10%) vragen extra aandacht van de gemeente. Deze uitkomst betekent overigens niet dat de deels of nog niet behaalde deelambities onhaalbaar zijn. Integendeel: de resultaten laten zien dat de gemeente Almelo de afgelopen jaren actief uitvoering heeft gegeven aan de woonvisie. Onder meer door het opstarten van woningbouwprojecten, het aanpassen van beleid, het opschalen van de ambtelijke organisatie en daarmee het inspelen op de veranderende context (van krimp naar groei). De resterende looptijd van de woonvisie is nog vijf jaar. Deze beoordeling vormt daarmee geen eindpunt, maar een kans op nadere sturing in het nieuwe woonbeleid van de gemeente: het volkshuisvestingsprogramma.

2.3 Sommige doelen vragen om extra aandacht

Hoewel de gemeente Almelo goed op weg is om haar woondoelen te behalen, zijn er onderwerpen die extra aandacht vereisen. Deze worden hieronder uitgelicht.

De groei van de gemeente mogelijk maken en alvast voorbereid zijn op de te verwachten krimp

De gemeente heeft de afgelopen jaren duidelijke stappen gezet om de groei van Almelo mogelijk te maken. Waar in de woonvisie nog werd uitgegaan van een beperkte groeiperiode gevolgd door krimp, stuurt de gemeente inmiddels actief op een groeiscenario. Een ingrijpende koerswijziging, waarbij relatief snel is geschakeld. Door te kiezen voor het ambitie scenario en te programmeren

aan de bovenkant van de bandbreedte, met een woningbouwopgave van circa 6.400 woningen tot 2040, wordt ingespeeld op de actuele en verwachte toename van het aantal huishoudens in de gemeente en regio. De huidige woningbouwproductie van circa 235 woningen per jaar is echter onvoldoende om het ambitiescenario te behalen. De beoogde toevoegingen zoals gesteld in de planlijst (645 woningen per jaar), zijn wel genoeg om het ambitiescenario te behalen, maar niet toereikend voor 130% plancapaciteit.

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

In Aadorp en Bornerbroek zijn de afgelopen jaren woningen toegevoegd. De invulling van deze toevoegingen was echter eenzijdig. Er is vooral in het koop- en particuliere huursegment toegevoegd. Het aantal sociale huurwoningen is afgenomen, waardoor niet alle lokale doelgroepen bediend konden worden (denk aan starters, mensen met een lager inkomen en aandachtsgroepen). De planlijst bevat daarnaast nog een uitbreiding van 570 woningen tot 2035 en biedt daarmee kansen. Het is onduidelijk in welk segment deze woningen terechtkomen. Daardoor valt niet te beoordelen welke doelgroep er baat bij heeft. De vastgestelde gebiedsvisies geven richting aan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Ze wijzen uitbreidingslocaties aan, formuleren uitgangspunten voor dorpse woonmilieus en verbinden woningbouw met leefbaarheid, voorzieningen en landschappelijke kwaliteit. Daarmee zijn ze kaderstellend. Wat nog ontbreekt, is een expliciete vertaling van deze ruimtelijke uitgangspunten naar het woningbouwprogramma; naar woningtypen, prijsklassen en doelgroepen. Dat beperkt de strategische sturing op deze deelambitie.

Woonvoorzieningen voor kwetsbaren beter over onze en omliggende gemeenten verdelen

Almelo vervult een bovengemiddelde regionale rol in de huisvesting van aandachtsgroepen. Dit vergroot de druk op de lokale woningvoorraad en specifieke wijken. De teruglopende verhuismobiliteit (door de vergrijzing) en toenemende goedkope scheefheid (doordat de koopwoningvoorraad onbereikbaar is geworden) beperken namelijk doorstroming. Hierdoor ontstaat extra druk op het sociale segment en in wijken met concentraties van kwetsbare groepen waar de draagkracht al onder druk staat. Gemeente en woningcorporaties hebben stadsbrede afspraken gemaakt om de woningvoorraad beter in balans te brengen. Ze streven naar een stabiele voorraad sociale huurwoningen in Almelo, met de situatie per 1 januari 2021 als referentie (saldo op nul). Die afspraak beoogt evenwicht tussen doelgroepen en leefbaarheid, maar beperkt nu de ruimte om in te spelen op de toegenomen vraag naar betaalbare woningen en de groeiende opgave rond aandachtsgroepen.

De samenwerking tussen gemeente, corporaties en zorgpartijen is de afgelopen jaren verbeterd, maar wordt in de praktijk belemmerd door een structureel tekort aan geschikte woningen en oplopende wachttijden. Ook ontbreekt een vertaling van wijkdraagkrachtanalyses naar beleid. Gericht sturing op spreiding van aandachtsgroepen is daardoor niet mogelijk.

In het Volkshuisvestingsprogramma erkent de gemeente dat de bestaande stadsbrede afspraken onder druk staan. De afspraak om de sociale huurvoorraad niet te laten groeien ten opzichte van 2021 is, gezien de toegenomen behoefte, mogelijk niet langer toereikend. Als eerste stap zet de gemeente, in lijn met de geactualiseerde Woondeal Twente, in op minimaal twee derde betaalbare woningbouw, waarvan ten minste 20% sociale huur. Onduidelijk is nog hoe deze koerswijziging zich vertaalt naar concrete en afdwingbare afspraken over de omvang en spreiding van de sociale huurvoorraad. Het beoogde evenwicht tussen woningvoorraad, het bedienen van verschillende doelgroepen en wijkdraagkracht blijft daarmee voorlopig uit.

Zorgen dat inwoners een fijne woonomgeving krijgen/behouden, in nabijheid van anderen en met voorzieningen binnen bereik

De gemeente zet zichtbare stappen om inwoners een passende woonomgeving te bieden. Er is nadrukkelijk ingezet op het langer zelfstandig thuis wonen van ouderen en op het versterken van leefbaarheid in wijken via gezamenlijke inzet van gemeente en corporaties. Ook zijn nieuwe woonzorgconcepten in ontwikkeling en is de aanpak van woonoverlast verbeterd door betere gegevensdeling en een centraal meldpunt. Daarnaast biedt de vernieuwde verordening uitvoering en handhaving omgevingsrecht de gemeenteraad een rol in het monitoren van de kwaliteit van de leefomgeving. Toch blijft het effect van deze inzet beperkt. Veel bestaande woningen zijn technisch moeilijk aanpasbaar, terwijl ouderen terughoudend zijn in het gebruik van financiële instrumenten zoals de blijverslening. De druk op geschikte woonplekken voor mensen met dementie neemt sneller toe dan de huidige bouwopgave kan opvangen. Doorstroming, essentieel voor het vrijmaken van passende woningen, komt onvoldoende op gang door een weinig diverse woningvoorraad en beperkte activering van ouderen. Ook krijgt de nabijheid van voorzieningen nog onvoldoende concrete uitwerking in beleid. Hierdoor staat het realiseren van een toekomstbestendige en inclusieve woonomgeving onder druk. Wel komt doorstroming in het volkshuisvestingsprogramma van Almelo meermaals naar voren als focuspunt.

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

Met het Programma Warmte is een duidelijke routekaart voor de warmtetransitie vastgesteld en wordt gewerkt met een wijkgerichte aanpak, in samenwerking met bewoners, professionals en partners. Nieuwbouw wordt aardgasvrij en klimaatbestendig gerealiseerd en de gemeente volgt landelijke normen, waarbij waar mogelijk extra stappen worden gezet. Ook worden ontzorgingsmiddelen en -instrumenten ingezet om inwoners te ondersteunen bij verduurzaming. Maar de voortgang blijft achter bij de opgave. Corporaties lopen achter op de verduurzamingsdoelstelling. Ze haalden hun eigen labeldoelen voor 2026 niet. Hoewel corporaties in Almelo gemiddeld meer investeren per woning dan landelijk, vraagt het tempo richting 2050 om versnelling. Daarnaast is tijdige actie nodig om te voorkomen dat na 1 januari 2029 nog woningen met energielabel E, F of G worden verhuurd. Daarmee is een basis gelegd, maar is verdere intensivering noodzakelijk om het doel volledig te realiseren. De grootste verduurzamingsopgave ligt echter buiten de corporatiesector, namelijk in de particuliere huur- en koopmarkt. Juist daar is de versnelling het meest complex, mede door versnipperd eigendom, beperkte investeringsbereidheid en een grotere afhankelijkheid van individuele keuzes van eigenaren en investeerders. Blijft de voortgang in deze segmenten achter, dan raakt de gemeentelijke doelstelling voor 2050 buiten bereik. De basis voor de warmtetransitie is gelegd, maar verdere intensivering is nodig. Meer sturing, betere instrumenten en gerichte ondersteuning in de particuliere huur- en koopsector zijn onmisbaar om de woningvoorraad daadwerkelijk aardgasvrij te maken.



2.4 Breed instrumentarium ingezet, doeltreffendheid en doelmatigheid kan beter

Inzet van instrumenten breed, maar effect op doelbereik wisselend

De gemeente Almelo heeft een breed palet aan instrumenten ingezet om de doelstellingen uit de woonvisie te realiseren. Het gaat daarbij zowel om beleidsmatige instrumenten (zoals beleidsregels voor woningsplitsing, kamerbewoning en opkoopbescherming), financiële instrumenten (waaronder startersleningen, leningen voor toekomstbestendig wonen en verduurzamingssubsidies) als om samenwerkingsinstrumenten, zoals prestatieafspraken met woningcorporaties. Deze instrumenten dragen samen bij aan betaalbaarheid, doorstroming, verduurzaming en een evenwichtige woningvoorraad. In de praktijk verschilt het effect: niet alle instrumenten hebben even sterk bijgedragen aan de geformuleerde doelstellingen.

Financiële instrumenten vooral ondersteunend, met beperkt sturend vermogen

Financiële instrumenten ondersteunen individuele huishoudens, bijvoorbeeld bij het kopen van een eerste woning, het aanpassen van een woning of verduurzaming. Startersleningen en verduurzamingsregelingen worden actief benut en sluiten aan bij actuele opgaven op de woningmarkt. Ze verbeteren de bereikbaarheid en kwaliteit van woningen voor specifieke doelgroepen. Toch zijn deze instrumenten vooral faciliterend: ze hebben beperkt effect op structurele vraagstukken, zoals de omvang en samenstelling van de woningvoorraad of de doorstroming tussen segmenten. Ze dragen wel bij aan individuele doelen, maar slechts beperkt aan de bredere volkshuisvestelijke ambities uit de woonvisie.

Beleidsregels bieden kader, maar vertalen zich beperkt naar de planlijst

Beleidsmatige instrumenten, zoals regelgeving rond woningsplitsing, kamerbewoning en opkoopbescherming, houden grip op de bestaande woningvoorraad en voorkomen ongewenste effecten. Ze beschermen woonkwaliteit en betaalbaarheid, maar hebben minder directe invloed op de productie van nieuwe woningen of de realisatie van gewenste woningtypen. Daarbij zijn beleidsprincipes uit de woonvisie, zoals flexibiliteit en sturen op bandbreedtes, niet consequent doorvertaald naar de concrete planlijsten. Daardoor blijft de sturingsruimte in de uitvoering kleiner dan beleidsmatig voorzien en is de samenhang tussen beleidsdoelen en programmering beperkt.

Prestatieafspraken met corporaties als solide basis

De prestatieafspraken met de woningcorporaties Beter Wonen en Sint Joseph vormen een belangrijke pijler onder de uitvoering van het woonbeleid. De afspraken zijn structureel ingericht, worden jaarlijks gemonitord en bieden een helder kader voor samenwerking op thema's als nieuwbouw, betaalbaarheid, leefbaarheid en verduurzaming. Corporaties investeren zichtbaar in deze opgaven en realiseren delen van de afspraken. Toch worden niet alle ambities gehaald. Met name het tempo van nieuwbouw en de voortgang van verduurzaming blijven achter bij de opgaven en bij de doelen uit zowel de woonvisie als latere beleidsactualisaties. Dit beperkt de bijdrage van de prestatieafspraken aan het volledig realiseren van de beleidsdoelen, ondanks de inzet en samenwerking die er wel degelijk is.

2.5 Samenwerking met lokale en regionale partners op gebied van wonen, zorg en welzijn is verbeterd

Samenwerking breed opgezet met verschillende partijen

Almelo werkt bij de uitvoering van het woonbeleid samen met woningcorporaties, huurdersorganisaties, zorg- en welzijnspartijen, marktpartijen en regionale overheden. De samenwerking heeft geleid tot een gedeelde probleemanalyse en gezamenlijke ambities.

Samenwerking rond aandachtsgroepen is verbeterd

De samenwerking tussen gemeente, woningcorporaties en zorg- en welzijnspartijen rond wonen en zorg is de afgelopen jaren geïntensiveerd. Dat heeft geleid tot betere afstemming in de keten en een meer gezamenlijke aanpak van de huisvesting van aandachtsgroepen, waardoor individuele casussen beter uitvoerbaar zijn geworden. Toch beperken structurele factoren het effect: een tekort aan geschikte woningen, lage mutatiegraden en druk op de sociale huurvoorraad. Daardoor blijven spreiding en tijdige huisvesting achter bij de beleidsdoelen. De samenwerking werkt procesmatig goed, maar compenseert het gebrek aan woningaanbod niet.

Regionale samenwerking vooral kaderstellend

Binnen de Regionale Woonagenda Twente en de Woondeals stemt Almelo af met andere Twentse gemeenten, de provincie en het Rijk over aantallen, programmering en doelgroepen. Die samenwerking heeft geleid tot scherpere regionale kaders en hogere ambities, en was richtinggevend voor de actualisatie van het lokale beleid. Regionale samenwerking vormt een belangrijke basis voor het beter verdelen van kwetsbare en urgente doelgroepen over de regio. In de Woondeals (2022 en 2025) zijn afspraken gemaakt over het toevoegen van sociale huur. In de Woondeal 2025 zijn specifiek afspraken gemaakt over een evenwichtige verdeling van urgente doelgroepen. De uitwerking daarvan moet in de komende jaren dus nog blijken, maar de basis ligt er in ieder geval. Tegelijk verkleint de regionale afstemming de lokale beleidsruimte en vergroot ze de spanning tussen regionale afspraken en lokale uitvoeringsmogelijkheden (denk aan oude stadsbrede afspraken versus nieuwe afspraken Woondeal). Daardoor neemt de complexiteit van de uitvoering toe. Doelrealisatie wordt zo mede afhankelijk van regionale afwegingen en voortgang.

Samenwerking met marktpartijen op projectniveau en via overlegstructuren

De samenwerking met marktpartijen vindt vooral plaats op projectniveau en binnen overlegstructuren zoals het Platform Stedelijke Ontwikkeling Almelo. Die samenwerking is noodzakelijk om woningbouwprojecten van de grond te krijgen, maar leidt niet automatisch tot realisatie van gemeentelijke beleidsdoelen. Marktpartijen opereren binnen hun eigen financiële en markttechnische kaders, waardoor gemeentelijke ambities over betaalbaarheid, tempo en programmering niet altijd worden overgenomen. Dat beperkt de sturingsmogelijkheden van de gemeente.

2.6 Monitoring onvoldoende benut als sturingsinstrument voor het woonbeleid

Monitoring ingericht, maar nog onvoldoende benut voor doelgerichte bijsturing

De bijdrage van monitoring aan actieve en tijdige bijsturing van beleid blijft beperkt. De beschikbare monitoringinformatie is onvoldoende gekoppeld aan de concrete beleidsdoelen en ambities uit de woonvisie. Dit blijkt uit het feit dat er weliswaar veel data beschikbaar is, maar dat deze gegevens nog te weinig worden benut om te toetsen in hoeverre beleidsdoelen worden bereikt en waar bijsturing nodig is. Almelo heeft daartoe een breed instrumentarium ingericht voor de monitoring van het woonbeleid: woningmarktmonitors, dashboards en de jaarlijkse evaluatie van prestatieafspraken met woningcorporaties. De woonvisie schrijft voor dat het beleid periodiek wordt gemonitord en geëvalueerd. De monitoring geeft inzicht in woningmarktontwikkelingen en signaleert trends, zoals de omslag van krimp naar groei.

Belangrijkste ontwikkelingen worden bijgestuurd, ondanks onregelmatige monitoring

De monitoring van het woonbeleid is onregelmatig verlopen. Dat heeft tijdige bijsturing in een veranderende markt bemoeilijkt. De uitdaging zit dan ook in het sterker verbinden van beschikbare monitoringinformatie aan concrete beleidskeuzes, programmering en prioritering. Dit zorgt ervoor dat monitoring niet alleen inzichtgevend werkt, maar ook als sturingsinstrument

voor een doelmatiger uitvoering van het woonbeleid. De woonvisie gaat uit van een tweejaarlijkse monitoring, maar die is in de praktijk niet consequent aangehouden. Na de Monitor Woonvisie 2022 liep de actualisatie in 2024 vertraging op en werd die pas in 2025/2026 weer opgepakt. Dit had een praktische oorzaak: bepaalde cijfers waren niet eerder actueel beschikbaar. Daardoor ontbrak enkele jaren een samenhangend en actueel overzicht van de voortgang op de beleidsdoelen. De beleids- en marktomgeving verandert snel. Dat maakt het lastig om knelpunten tijdig te signaleren en het beleid gericht bij te sturen. Toch beschikt Almelo over een omvangrijke en actuele informatiebasis, zoals ook hierboven benoemd. Die beschikbare informatie heeft, onder andere, geleid tot een belangrijke beleidsmatige bijstelling: de omslag van het krimp- naar het groeiscenario. Ook de prestatieafspraken met woningcorporaties worden jaarlijks gemonitord en vormen een vast moment van evaluatie en bijsturing.

2.7 Informatievoorziening, kaderstelling en controle schieten tekort voor effectieve regie op het woonbeleid

Informatievoorziening aan de raad belemmert kaderstellende en controlerende rol

De raad kan zijn kaderstellende en controlerende rol niet actief en doelgericht invullen. Dit komt doordat de informatievoorziening over het woonbeleid onvoldoende is ingericht op het spiegelen van resultaten aan de doelen en ambities uit de Woonvisie, en monitoring niet structureel als sturingsinstrument wordt benut. Want de informatie die de raad ontvangt is weliswaar actueel en volledig, maar vooral beschrijvend van aard. De informatievoorziening is thematisch en momentgebonden ingericht: de raad wordt regelmatig geïnformeerd over woningmarktontwikkelingen, beleidswijzigingen en de voortgang van afzonderlijke trajecten. Een samenhangende blik op de voortgang van het woonbeleid als geheel ontbreekt daardoor. Raadsleden geven aan niet te beschikken over het 'totaalplaatje', zoals een actueel overzicht van de totale planvoorraad. Hierdoor is het voor de raad onduidelijk of bijsturing nodig is. Dit wordt versterkt doordat monitoring, zoals eerder geconcludeerd, niet structureel als sturingsinstrument wordt benut.

Beperkte doorvertaling van kaderstelling naar uitvoering verkleint de invloed van de raad op doelrealisatie

De invloed van de raad op de doelrealisatie van het woonbeleid is beperkt. Dit komt doordat de kaderstellende rol weliswaar is ingevuld, maar onvoldoende is doorvertaald naar concrete uitvoeringsprogramma's en woningbouwplannen. Daardoor blijft de kaderstelling op onderdelen abstract. De raad heeft bij het stellen van de kaders beperkt gestuurd op de nadere uitwerking van beleidsprincipes (zoals sturen op bandbreedtes en flexibiliteit) in de uitvoering. De kaders bieden daarmee richting, maar laten de concrete invulling grotendeels over aan het college. Dit blijkt uit de wijze waarop de kaderstellende rol is ingevuld. De raad heeft de Woonvisie, het coalitieakkoord en diverse aanvullende beleidsdocumenten vastgesteld en daarmee richting gegeven aan de ambities en prioriteiten van het woonbeleid. De gekozen beleidskaders laten ruimte voor flexibiliteit, wat past bij de onzekerheden rondom demografische en maatschappelijke ontwikkelingen. Die flexibiliteitsruimte is echter niet nader begrensd in uitvoeringsafspraken, waardoor de sturende werking van de kaderstelling beperkt blijft.

Controlerende rol van de raad vooral reactief van aard

De controlerende rol van de raad komt vooral tot uiting via bespreking van monitors en prestatieafspraken. Hoewel deze momenten ruimte bieden voor reflectie en debat, is de controle grotendeels reactief van aard. Door het ontbreken van expliciete toetsingsmomenten en concrete prestatie-indicatoren is het voor de raad lastig om structureel te beoordelen of de uitvoering voldoende bijdraagt aan het realiseren van de beleidsdoelen

Beperkte invloed op bijsturing tijdens uitvoering

De raad heeft vooral een belangrijke rol gespeeld in het formuleren van ambities en het stellen van kaders aan de voorkant van het beleid. Formeel vindt de prioritering van woningbouwontwikkelingen in Almelo plaats via de omgevingsvisie en de investeringsagenda. Daarin stelt de raad vast welke opgaven prioriteit krijgen en welke middelen en instrumenten daarbij worden ingezet. In de praktijk blijkt deze sturingslijn echter te schuren met politieke afwegingen en een snel veranderende beleids- en marktomgeving. Daardoor is prioritering niet altijd consistent of expliciet gekoppeld aan voortgang, uitvoeringscapaciteit en monitoring. Dit beperkt de mogelijkheid voor de raad om tijdens de uitvoering gericht bij te sturen.

3. Aanbevelingen

De aanbevelingen van de Rekenkamer in een notendop

- 1 **Voorkom stapeling én wisseling van ambities.** Kies per plan een beperkt aantal prioriteiten en voorkom bovenwettelijke eisen. Stel ambities vooraf vast en wijzig deze niet tijdens het proces. Op die manier wordt vertraging voorkomen.
- 2 **Versnel woningbouw met voldoende harde plannen.** Zet zachte plannen sneller om naar harde plannen. Programmeer met een marge ($\pm 130\%$) om risico's op uitval op te vangen. Zo blijft de bouwproductie op peil.
- 3 **Zet volop in op doorstroming.** Stuur actief op doorstroming door dit mee te nemen in woningbouwprogrammering (type woningen, doelgroepen) en prestatieafspraken. Zet gericht in op maatregelen zoals passend aanbod voor ouderen én ondersteuning bij verhuizen.
- 4 **Versterk regie door scherpere koppeling tussen doelen, instrumenten en uitvoering.** Zet instrumenten gericht in en werk met een uitvoeringsagenda waarin inzet, verantwoordelijkheden en beoogde effecten helder zijn vastgelegd.
- 5 **Benut de beschikbare informatie voor tijdige monitoring en sturing.** Breid monitoring uit met kwalitatieve inzichten en koppel deze direct aan beleidsdoelen. Zo kan tijdig worden bijgestuurd en kan de raad beter sturen en controleren.

3.1 Aanbeveling 1: Voorkom stapeling én wisseling van ambities

Stapeling ambities verlaagd haalbaarheid van woningbouwplannen

De gemeente Almelo heeft op veel verschillende beleidsvelden ambities. Het is belangrijk te beseffen dat niet al deze ambities in ieder plan gerealiseerd kunnen worden. In de praktijk komt stapeling van ambities echter nog vaak voor. Voorkom dit. Stel geen bovenwettelijke eisen en kies twee of drie beleidsvelden waarop een plan moet excelleren. Communiceer deze kaders duidelijk aan de voorkant naar ontwikkelende partijen. Het is belangrijk deze kaders niet dicht te timmeren. Kaders moeten voldoende ruimte bieden om een invulling mogelijk te maken. Op de overige beleidsvelden mag het plan dan een voldoende scoren. Dit draagt bij aan de haalbaarheid van plannen en daarmee de snelheid waarmee woningen gebouwd kunnen worden.

Zorg voor inzicht in samenhang ambities bij gemeenteraad

Integraal keuzes kunnen maken tussen verschillende beleidsvelden is niet alleen ambtelijk maar ook bestuurlijk van groot belang. Colleges en gemeenteraden maken constant afwegingen over beleidsvelden die elkaar beïnvloeden. Keuzes voor woningbouw hebben wederzijdse invloed op bijvoorbeeld economisch beleid, duurzaamheid, mobiliteit, et cetera. Het is daarom belangrijk om de gemeenteraad mee te nemen in keuzes en hun effecten, zodat zij de dilemma's en samenhang hiervan goed begrijpen. Alleen als zij duidelijk en integraal geïnformeerd worden, en kennis nemen van de consequenties voor andere ambities, kunnen zij afgewogen keuzes maken.

Wisseling ambities vertraagd woningbouwplannen

Het ontwikkelen van woningbouwplannen duurt gemiddeld zeven tot tien jaar, van eerste initiatief tot oplevering. In deze periode wisselen bestuurlijke ambities regelmatig. Dit leidt dikwijls tot vertraging, omdat zowel intern bij de gemeente als extern bij marktpartijen stappen herhaald moeten worden. Om snelheid in de planontwikkeling te houden is het daarom belangrijk

om bij het begin van een project specifieke ambities en kaders vast te stellen en deze tussentijds niet te wijzigen. Zo is voor de gemeente en initiatiefnemers het speelveld duidelijk en worden herhaalde onderhandelingsrondes voorkomen. Naast het vooraf bepalen van ambities is het dus belangrijk om hieraan vast te houden en niet telkens te wisselen of te stapelen. Marktpartijen en woningcorporaties geven namelijk aan dat de kaders zelf geen probleem vormen, mits deze niet steeds aangepast worden.

3.2 Aanbeveling 2: Zorg voor meer plannen met een harde planologische status

Slechts 1.500 woningen opgenomen in harde plannen, opharden van plannen is essentieel om door te bouwen

De gemeente Almelo heeft de ambitie om in de periode 2025-2040 zo'n 3.200 tot 6.400 extra woningen toe te voegen aan de voorraad. Om dit te realiseren is doorbouwen noodzakelijk. Alleen zo kunnen gemeentelijke en regionale (woondeal) ambities waar gemaakt worden. In de periode 2021 t/m 2025 zijn namelijk 235 woningen per jaar opgeleverd. Dit zijn er te weinig om de ambitie te halen. Wel zijn er (bruto) ruim 6.400 woningen opgenomen in plannen. Hiermee beschikt de gemeente in principe over 100% plancapaciteit. Het realiseren van deze woningen is echter absoluut nog geen zekerheid. Ruim 75% van de plannen heeft namelijk nog een zachte planstatus. Dit leidt tot veel onzekerheden en vertraging. 'Slechts' 1.500 woningen zijn opgenomen in harde plannen (met vastgestelde of onherroepelijke status). Dit betekent dat bijna 5.000 woningen de planologische procedures nog moeten doorlopen. Het is daarom zaak de zachte plannen snel om te zetten in harde plannen, zodat deze woningen ook daadwerkelijk gebouwd worden (opharden). Houd daarbij rekening met mogelijke vertraging en uitval van plannen. Zet daarom in op een planvoorraad die uitgaat van 130% (hard en zacht samen) van de woningbouwambitie.

3.3 Aanbeveling 3: Zet volop in op doorstroming

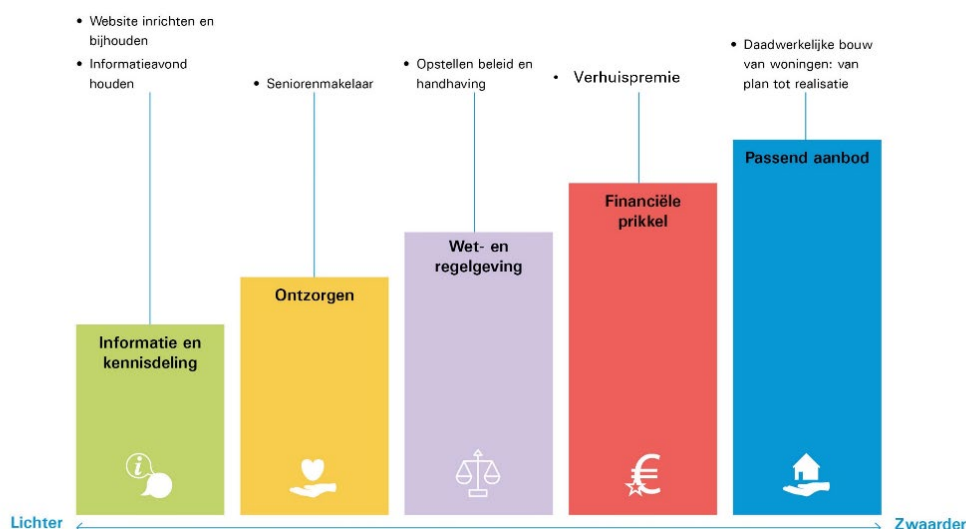
Benut kansen in doorstroming in de woningvoorraad

Doorstroming krijgt in het nieuwe volkshuisvestingsprogramma van Almelo nadrukkelijk aandacht en is beleidsmatig helder gepositioneerd als belangrijke sleutel voor het functioneren van de woningmarkt. Daarmee is de probleemdefinitie scherp. Tegelijk laat het onderzoek zien dat de vertaling van deze ambitie naar instrumentkeuze, programmering en uitvoering nog kwetsbaar is. Doorstroming werkt in de praktijk slechts beperkt door in concrete keuzes over woningbouw, prioritering en inzet van samenwerkingsafspraken. Versterk daarom de in het volkshuisvestingsprogramma benoemde ambities rond doorstroming in de uitvoering. Dit vraagt om het expliciet verbinden van doorstromingsdoelen aan woningbouwprogrammering, wonen en zorgopgaven en de inzet van instrumenten. Doorstroming moet daarbij niet uitsluitend als gewenst effect moeten worden benoemd, maar als concreet stuurcriterium, met zichtbare gevolgen voor programmering, prestatieafspraken en monitoring. Er zijn verschillende manieren om te sturen op doorstroming.

Doorstroommaatregelen komen samen het beste tot recht

Hoe ouder mensen worden, hoe lager hun verhuiscapaciteit ook wordt. Het is dus belangrijk om ouder wordende huishoudens vroegtijdig in beweging te krijgen, in zowel het huur- als koopsegment. Ouderen verhuizen namelijk niet snel, ook niet als er wel passend aanbod vrijkomt in de bestaande voorraad. Om doorstroming op gang te brengen, zijn er verschillende maatregelen die de gemeente kan nemen. Doorstroommaatregelen lopen uiteen van impact tot inspanning. Informeren en ontzorgen kosten bijvoorbeeld minder inspanning dan het realiseren van passend aanbod. Daarbij geldt dat combinaties tussen bovenstaande vijf typen maatregelen het meest effectief zijn.

Figuur 1: Doorstroommaatregelen om beweging op gang te brengen



Sturingsfilosofie gemeente is bepalend in doorstroomaanpak

Na het realiseren van passend aanbod is bijvoorbeeld informeren, ontzorgen of het geven van een financiële prikkel vaak nog steeds nodig om (oudere) huishoudens een verhuistap te laten maken. Welk pakket van maatregelen het best ingezet kan worden, hangt ook af van de gewenste sturingsfilosofie (informeren, faciliteren of stimuleren).

Figuur 2: Voorbeeld van doorstroompakketten bij verschillende sturingsfilosofieën*

	A	B	C
Pakketje 1: Informeren	Aanbod op website publiceren	Voorrang geven op woningen	Voordelen van verhuizing inzichtelijk maken
	A	B	C
Pakketje 2: Faciliteren	Notificatie bij vrijkomend passend / gewenst aanbod	Ontzorgen bij verhuizing (verhuisservice)	Tegemoetkoming in (huur)lasten
	A	B	C
Pakketje 3: Stimuleren	Aanbod creëren (nieuwbouw of bestaand)	Actief in gesprek met bewoners	Verhuisprijs aanbieden

3.4 Aanbeveling 4: Versterk regie door scherpere koppeling tussen beleidsdoelen, instrumenten en uitvoering

Zet instrumenten doelgerichter in en combineer sturingsmogelijkheden

Almelo beschikt over een breed instrumentarium voor het woonbeleid. Met de inwerkingtreding van de Wet versterking regie volkshuisvesting (1 juli 2026) groeit het instrumentarium bovendien. Denk aan het verplichte volkshuisvestingsprogramma, de verplichte betaalbaarheidseisen op regionaal en gemeenteniveau (instructieregel), mogelijkheden voor versnelde procedures, de verplichte inzet van de huisvestingsverordening en de regionale fair share afspraken. Nu ontbreekt de samenhang tussen beleidsdoelen, instrumentkeuzes en uitvoering nog. Het is niet goed meetbaar of de ingezette middelen daadwerkelijk bijdragen aan de doelen zoals gesteld in de woonvisie. De kern van de opgave is daarom de samenhang te versterken zodat middelen doelgerichter en doelmatiger worden ingezet:

- Pas de huisvestingsverordening selectief toe op schaarse segmenten en prioritaire doelgroepen. Beperk regels tot noodzakelijke gevallen en monitor continu effecten op doorstroming en slaagkansen.
- Zet versnellingsinstrumenten uitsluitend in voor sleutelprojecten en locaties met hoge druk. Prioriteer ambtelijke capaciteit en toets voortgang structureel op realisatie en doorlooptijd.
- Maak regionale fair share-afspraken concreet per doelgroep en gemeente. Voorkom brede inzet en focus op locaties en projecten met aantoonbaar grootste bijdrage.

Stel een uitvoeringsagenda op bij het volkshuisvestingsprogramma

Om deze scherpere sturing structureel te borgen, adviseren we een expliciete uitvoeringsagenda op te stellen bij het nieuwe volkshuisvestingsprogramma van de gemeente. Leg daarin per beleidsdoel concrete afspraken vast. Denk aan: welke instrumenten worden ingezet en welk effect wordt nagestreefd, wie verantwoordelijk is voor de uitvoering en op welke momenten monitoring en evaluatie plaatsvinden. Formuleer afspraken duidelijk: wat moet worden bereikt, wie is daarvoor verantwoordelijk en wanneer moet dit bereikt zijn. Door deze afspraken SMART te formuleren, ontstaat een directe koppeling tussen beleid en uitvoering. Dit maakt het tegelijkertijd makkelijker om de doelen uit het volkshuisvestingsprogramma concreter, en daarmee ook meetbaarder, te maken. Zo zet de gemeente de stap van een breed beleidskader naar een sturend en doelmatig woonbeleid, waarin duidelijk is hoe ingezette instrumenten bijdragen aan de volkshuisvestelijke ambities.

3.5 Aanbeveling 5: benut de beschikbare informatie voor tijdige monitoring en bijsturing

Van informatievoorziening naar actief sturingsinstrument

Almelo heeft een stevige informatiebasis, maar benut monitoring nog onvoldoende als actief sturingsinstrument. De gemeente monitort haar woningbouwambities namelijk vooral kwantitatief. Kwalitatieve kenmerken van gerealiseerde en geplande woningen worden minder goed en gedetailleerd bijgehouden. Hierdoor is niet van elk doel inzichtelijk of het gehaald wordt. Om te kunnen (bij)sturen is inzicht echter essentieel. Zonder inzicht weet je namelijk niet aan welke knoppen je moet draaien om doelen en ambities (alsnog) te halen.

Richt de monitoring daarom scherper in, aansluiten op de doelen uit het volkshuisvestingsprogramma. Op deze manier kan de gemeenteraad zijn kaderstellende en controlerende rol ook beter invullen. Rapportages moeten ontwikkelingen niet alleen beschrijven, maar ook expliciet laten zien wat die betekenen voor het behalen van de beleidsdoelstellingen. Door monitoring op deze manier in te zetten en te positioneren (en dus niet alleen te zien als informatiebron) benut de gemeente het beschikbare inzicht effectiever en vergroot ze de doelmatigheid en doeltreffendheid van het woonbeleid.



4. Tijdlijn woonbeleid

Beleidsregels kamerbewoning, inwoning, woningsplitsing, herbestemmen van niet voor bewoning bestemde gebouwen en verkleining oppervlakte maat voor woningen

In juni 2020 heeft de gemeente Almelo regels opgesteld voor het toestaan van kamerbewoning, inwoning, woningsplitsing en herbestemming van panden. Onder voorwaarden wordt extra woonruimte mogelijk gemaakt (onder andere voor arbeidsmigranten) en zijn afwijkingen van minimale woningoppervlakten toegestaan. Het document biedt een juridisch kader en uitvoeringsregels om flexibiliteit in de woningvoorraad te vergroten.

Warmtevisie Almelo

In juli 2020 is de Warmtevisie Almelo vastgesteld. Daarin staat dat Almelo uiterlijk in 2050 volledig aardgasvrij wil zijn. Dit betekent dat ruim 33.000 woningen en 5.000 andere gebouwen moeten overstappen op duurzame warmtebronnen. De visie is onderdeel van het nationale Klimaatakkoord en sluit aan bij de Regionale Energiestrategie (RES) en lokale wijkuitvoeringsplannen. De Warmtevisie richt zich op twee stappen die nodig zijn om de ambitie te behalen:

- 6 Aardgasvrij-ready maken van woningen.** Isoleren is hierbij de kern. Het warmteafgiftesysteem moet daarnaast ook op orde zijn.
- 7 Aardgasvrij maken van woningen.** De warmte wordt hierbij op een alternatieve wijze voorzien. Alternatieven zijn: warmtenetten, elektrische oplossingen en duurzame gassen.

Bij deze stappen wordt een gebiedsgerichte aanpak gehanteerd. Er zijn drie gebieden geselecteerd die als eerst aardgasvrij worden. Dit zijn delen van Alderinkshoek, delen van Windmolenbroek en Bedrijventerrein Bornsestraat.

Regionale Woonagenda Twente 2021-2025

De Woonagenda Twente is in februari 2021 vastgesteld door de provincie Overijssel, de Twentse gemeenten, WoON Twente en hun partners. Daarmee kiezen ze bewust voor een groei- en kwaliteitsstrategie. Die keuze breekt duidelijk met het eerdere krimpscenario. Aanhoudende woningtekorten, demografische ontwikkelingen en toenemende druk op de woningmarkt maken die omslag noodzakelijk. In de woonagenda spreken partijen de volgende gezamenlijke ambities uit:

- 1 Toevoegen van 20.000 woningen tot 2030.** Regio Twente neemt hierbij een derde deel van de Overijsselse opgave op zich. Er wordt verbinding gelegd tussen nieuwbouw en herstructurering. Er wordt gestuurd op kwaliteit.
- 2 Inspelen en voorsorteren op veranderende woningvraag.** Vergrijzing en huishoudensverdunding leiden tot een gedifferentieerde kwaliteitsvraag binnen de regio's.
- 3 Verstedelijking en stedelijke vernieuwing.** Steden spelen een sleutelrol in het opvangen van de woningvraag en het versterken van de regionale economie.
- 4 Sterke dorpen en platteland in het regionale netwerk.** Onderlinge afstemming en samenhang is noodzakelijk.
- 5 Verduurzaming.** Opgave om de verduurzamingsslag en de leefbaarheidsaanpak van wijken te koppelen. Dit moet haalbaar en betaalbaar zijn.
- 6 Versnelling.** Versnelling wordt gerealiseerd door tegelijk in te zetten op inbreiding en uitbreiding, met bijpassende stimuleringsmaatregelen, samenwerkingsvormen en proces- en procedureafspraken.
- 7 Toegankelijkheid en doorstroming.** Strategische nieuwbouw kan doorstroming verbeteren. Dit vergt samenwerking.

Woonvisie 2020-2030

In maart 2021 is de Woonvisie Almelo 2020-2030 vastgesteld. De Woonvisie schetst hoe Almelo een toekomstbestendige, inclusieve en aantrekkelijke woonomgeving wil realiseren, door:

Ambitie 1: Flexibele woningvoorraad.

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

- 2 Onderscheidende nieuwbouw realiseren en een aantrekkelijke vestigingsplaats zijn voor jongeren en jonge gezinnen.
- 3 Inbreiding verkiezen boven uitbreiding.
- 4 Een vitale, aantrekkelijke binnenstad creëren.
- 5 De kernen Aadorp en Bornerbroek de ruimte geven om aan de vraag naar nieuwbouw tegemoet te komen.

Ambitie 2: Evenwichtige en gevarieerde woningvoorraad.

- 1 De stad meer in evenwicht brengen vanuit vraag en aanbod zowel vanuit huur- en koopwoningen als typologie van woningen.
- 2 Voldoende divers aanbod van sociale huurwoningen voor elke doelgroep van bewoners zowel vanuit gezinssamenstelling als vanuit economische draagkracht gezien.
- 3 De woningvoorzieningen voor kwetsbare groepen beter over onze (en omliggende) gemeenten verdelen.
- 4 Door herstructurering de diversiteit en kwaliteit van woningen te verhogen in buurten in Almelo waar sprake is van een verhoogd risico op leegstand omdat de woningen niet toekomstbestendig zijn.

Ambitie 3: Toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad.

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

Strategisch beleidsplan sociaal domein

In februari 2022 heeft de gemeenteraad het Strategisch beleidsplan sociaal domein vastgesteld. Het plan bouwt voort op eerdere decentralisaties vanuit de Participatiewet, Wmo en Jeugdwet, waarbij de gemeente Almelo verantwoordelijk is geworden voor begeleiding, ondersteuning en jeugdhulp. Het plan integreert ook het lokale gezondheidsbeleid, met prioriteit voor het bevorderen van zelfredzaamheid en het verminderen van afhankelijkheid van gemeentelijke ondersteuning. Almelo kent een relatief achterblijvende gezondheid, wat leidt tot een grotere vraag naar voorzieningen. Preventie en een integrale benadering van sociale problemen, inclusief verbinding met het fysieke domein en andere beleidsterreinen zoals veiligheid en zorg, staan centraal.

De ambitie is om een duurzame en kwalitatief hoogwaardige sociale infrastructuur en voorzieningenniveau in stand te houden voor kwetsbare inwoners, door het beperken van het beroep op voorzieningen zodat het binnen het beschikbare Rijksbudget kan worden bekostigd. Het streven is dat inwoners zo lang mogelijk thuis kunnen wonen, ondersteund door een passende woon- en leefomgeving, levensloopbestendige woningen en technologische innovaties. Waar nodig is er zorg met verblijf, maar dit blijft beperkt tot situaties waarin zelfstandig wonen niet mogelijk is. Initiatieven voor wonen en zorg worden beoordeeld op spreiding en draagkracht van wijken en stad. De volgende strategische doelen zijn geformuleerd:

- 1 Bevorderen zelfoplossend vermogen;
- 2 Versterken ondersteunende sociale structuren en voorzieningen;
- 3 Ontwikkelen efficiënte en effectieve maatwerkvoorzieningen;
- 4 Organiseren efficiënte en effectieve uitvoeringsorganisatie;
- 5 Meer middelen uitvoering taken sociaal domein.

Coalitieakkoord Almelo 2022-2026: Bouwen aan kansen voor iedereen

In juni 2022 is het coalitieakkoord ondertekend. Er zijn daarbij op hoofdlijnen punten beschreven voor diverse thema's, waaronder wonen.

- Het akkoord beschrijft de ambitie voor het realiseren van 3.400 woningen tot 2030 (2.000 van de regionale opgave en 1.400 vanuit Woonvisie). Almelo zet in op onderscheidende, betaalbare en flexibele nieuwbouw voor jongeren, starters en senioren. Almelo heeft te weinig woningen in het middensegment. Nieuwbouw, ook in dit segment, is daarom nodig om doorstroming op gang te brengen. Voor bijzondere woonvormen worden er ook locaties aangewezen. De bestaande voorraad speelt een belangrijke rol: herstructurering ziet Almelo als een kans om tot een balans in de woningvoorraad te komen. De gemeente benadrukt het belang van regionale samenwerking. Dit geldt ook voor afspraken rondom huisvesting voor arbeidsmigranten en andere kwetsbare groepen.

Over leefbaarheid in wijken en dorpen wordt het volgende gezegd.

- Om problematiek in gebieden aan te pakken, wordt het wijkgericht werken versterkt. De betrokkenheid van inwoners die zelf bijdragen aan hun wijk staat daarbij centraal. De openbare ruimte en het onderhoud daarvan moet naar een hoger niveau worden gebracht. Via wijkregie worden de ambities verder uitgewerkt. Specifieke aandacht is er voor Kerkelanden, Ossenkoppelerhoek, de Riet, Sluitersveld en de Westeres.

Monitor Woonvisie 2022 en 2025

In 2022 is de Woonvisie gemonitord. Daarmee is de woningmarktverkenning geactualiseerd. De nieuwe beleidsontwikkelingen Regionale Woonagenda Twente, de Woondeal Twente, het coalitieakkoord 2022 t/m 2026 en de Ruimtelijk programmatische visie wonen-werken zijn hierin meegenomen. De belangrijkste (nieuwe) inzichten uit de actualisatie zijn:

- Huishoudensgroei tot 2035, na 2035 wordt een lichte daling verwacht.
- Het aantal midden- en hoge inkomens zullen groeien. Dit betekent dat de vraag naar sociale huurwoningen op termijn kan afnemen, maar de druk op de sociale huurmarkt is nu nog steeds hoog.
- In 2022 was de druk op de sociale huurmarkt groot. Het aantal woningzoekenden is gestegen, terwijl het aantal verhuringen is gedaald. Het slagingspercentage (de kans op een woning) is daardoor afgenomen en de wachttijd voor een sociale huurwoning is opgelopen tot gemiddeld 3,1 jaar.
- In 2025 is de Woonvisie opnieuw gemonitord. Deze is in 2026 bestuurlijk behandeld en maakt onderdeel uit van het Volkshuisvestingsprogramma (ook vastgesteld in 2026). Ook daar kwamen nieuwe inzichten uit.
- Fors hogere en langdurige huishoudensgroei: de groei zet door tot 2045, en stabiliseert daarna pas.
- De woningbouwambitie voor Almelo is opgeschaald. De regionale bijdrage van Almelo betreft 2.200 woningen (vanuit het raadsbesluit 2023) en nog eens 460 extra (2.660) vanuit de herijking Woondeal Twente 2025. Dit aantal komt bovenop de bestaande woningbouwambitie.
- Vergrijzing werkt sneller en steviger door op de woningmarkt, terwijl gezinnen juist afnemen. Dit leidt tot een duidelijke verschuiving in de woningvraag.

Regionale Woondeal Twente 'Wonen met Kwaliteit'

In december 2022 is de Regionale Woondeal Twente ondertekend tussen het ministerie van BZK, de provincie Overijssel en de Twentse gemeenten, en is daarmee de start van een langdurig partnerschap tussen deze partijen. In de Woondeal zijn de volgende afspraken gemaakt.

- **Een basisinspanning van +14.100 woningen tot en met 2030.** Hoewel dit afwijkt van de ambitie in de Woonagenda Twente, blijft de ambitie van 20.000 woningen overeind. De afspraken over 14.100 woningen is de basisinspanning. Een plancapaciteit van 130% per gemeente is hierbij afgesproken, waarbij zachte plannen zoveel mogelijk moeten worden omgezet in harde plannen. Hierbij geldt specifieke aandacht voor het opharden van de plannen tot en met 2024. Iedere gemeente in Twente neemt een fair share van de opgave. Het deel wat Almelo op zich neemt zijn 2.075 woningen.
- **Sleutelprojecten: ruim 15.000 woningen.** Er zijn in totaal 52 sleutelprojecten in Twente aangewezen van in totaal 15.167 woningen. Een deel daarvan is zacht. In de Woondeal wordt

per locatie het aantal te bouwen woningen uiteengezet. Almelo heeft vier sleutelprojecten, namelijk Binnenstad, Indië-terrein, Spoorzone en Aalanderveld. Samen omvatten zij 2.075 woningen.

- **Versnelling via de Overijsselse woonaanpak.** De provincie, gemeenten, corporaties en marktpartijen in Overijssel werken van oudsher samen via netwerksturing. De Woonkeuken is het verbindende platform. Samenwerking op alle niveaus is het uitgangspunt. Voor het versnellen van de woningbouw moeten procedures sneller en efficiënter worden ingericht. Daarbij beziet de provincie het hele bouwproces tot en met de bezwaarprocedure.
- **Betaalbaarheid.** Twente streeft ernaar om twee derde van de nieuwbouw binnen het betaalbare segment te bouwen. Voor nieuwe woningbouwplannen geldt een inspanningsplicht voor de 30/40/30 verdeling.
- **Duurzame en toekomstbestendige bouw.** Ambities omvatten minimaal de helft circulair bouwen.

Woningbouwplanning en -programmering 2021 tot en met 2030

De door de raad vastgestelde "woningbouwplanning en programmering 2017 t/m 2026" is geactualiseerd. Het uitgangspunt bouwen voor de lokale behoefte is door de Regionale Woonagenda Twente nu aangevuld met een bovenlokale opgave. Almelo gaat uit van een bijdrage aan deze opgave met 2.200 woningen. Met de Nationale Woon- en Bouwagenda stimuleert het rijk provincies, gemeenten en ontwikkelaars om 900.000 woningen te bouwen tot en met 2030. Het voorliggende woningbouwprogramma 2021 t/m 2030 plant een gemiddelde uitbreiding van de woningvoorraad van ca. 380 woningen per jaar. Hiermee wordt invulling gegeven aan de Woonvisie Almelo 2020-2030 en de Regionale Woonagenda Twente. Ook wordt de ambitie voor de Woondeal om 3.400 tot 4.100 woningen te bouwen tot en met 2034 versneld naar 2030. De raad heeft de woningbouwplanning en -programmering 2021 t/m 2030 vastgesteld.

Rekenkameronderzoek energietransitie

In februari 2024 onderzocht de Rekenkamer Almelo of het beleid voldoende richting geeft voor een effectief uitvoeringsprogramma Energietransitie. Er werd gekeken naar de stand van zaken van dit uitvoeringsprogramma. Ook is beoordeeld of het programma voldoet aan de uitgangspunten van betaalbaarheid voor inwoners. Uit het onderzoek kwamen een aantal aanbevelingen. Deze zijn niet concreet vastgesteld door de gemeenteraad. Wel is vastgesteld dat de raad kennis heeft genomen van het rapport en daaraan de volgende conclusies te verbinden:

- Het college gaat in 2024 met de raad in gesprek over de voortgang van de energietransitie (zowel over de inhoud als over het proces) en over de gewenste informatiebehoefte in de raad. Daarbij komt ook aan de orde in hoeverre een doorkijk voor de energietransitie na 2026 en na 2030 op dit moment noodzakelijk en gewenst is.
- Het college informeert de raad over de manier waarop de Participatieverordening wordt toegepast bij projecten rond de energietransitie.
- Het college deelt jaarlijks gegevens over energiebesparing en vermindering van de CO₂-uitstoot met de raad.
- Woonlastenneutraliteit blijft een belangrijk uitgangspunt. Het college maakt de uitvoering hiervan zo concreet mogelijk en informeert de raad.

Renovatieideal Twente

In maart 2024 is de Renovatieideal ondertekend. De Renovatieideal is een intentieovereenkomst tussen gemeenten (Almelo, Enschede en Hengelo), woningcorporaties en het Ministerie BZK om energiearmoede in Twente aan te pakken via een gezamenlijke renovatieaanpak. In 2030 moeten minstens 7.000 woningen worden verbeterd op drie punten: (1) voldoen aan de isolatiestandaard; (2) herstel van de bouwkundige staat van de woning; (3) aardgasvrij(-ready) maken. Door deze aanpak moeten de energielasten van huishoudens worden teruggebracht. De kwaliteit gaat boven snelheid maken.

Soortenmanagementplan Almelo

In maart 2024 is een informerende raadsbrief gestuurd over het opstellen van een soortenmanagementplan (SMP). Het SMP is bedoeld om verduurzaming van woningen mogelijk te maken en tegelijkertijd beschermde diersoorten te beschermen. Inwoners kunnen hun woning niet verduurzamen zonder ecologisch onderzoek vanwege de zorgplicht voor beschermde soorten onder de Omgevingswet. Het SMP bestaat uit een groot ecologisch onderzoek. Met de resultaten van het onderzoek vraagt Almelo een omgevingsvergunning aan bij de provincie. Na vergunningverlening moeten mitigerende maatregelen worden genomen en het leefgebied van de soorten worden verbeterd en gemonitord.

Actieplan beleid sociaal domein

In opvolging van het strategisch beleidsplan is er een actieplan beleid sociaal domein opgesteld in april 2024. De doelen worden in het Actieplan concreter uitgewerkt. Dit wordt per nummer gedaan, ieder nummer refereert aan hetzelfde genummerd doel uit het strategisch beleidsplan, zie hiervoor ook pagina 8.

- 1 De gemeente zet in op een doorlopende leer-, zorg- en ontwikkelingslijn en biedt ondersteuning waar nodig, met als doel kansengelijkheid en een veilig, stabiel en gezond opgroei- en leefklimaat
- 2 Meer investeren in hulp vanuit het sociale netwerk om overbelasting van mantelzorgers en zwaardere zorg te voorkomen. Denk hierbij aan de inzet van vrijwilligers.
- 3 Als inwoners niet zelf of met hulp van het sociale netwerk kunnen voorzien in noodzakelijke ondersteuning en deze ook niet via een algemene of voorliggende voorziening kan worden geboden, kan de gemeente via individuele toewijzing maatwerk toepassen.
- 4 In de uitvoering gaat Almelo uit van 'matched care' (direct inzetten van goede ondersteuning) in plaats van 'stepped care' (inzetten van lichte vormen die daarna steeds opnieuw moeten worden ingeschakeld).
- 5 Het Actieplan richt zich op het beperken van uitgaven. De gemeente wil tegelijkertijd meer druk op het Rijk uitoefenen om meer een eerlijker middelen beschikbaar te stellen.

Positieve gezondheid is het uitgangspunt waarbij gezondheid wordt gezien als het vermogen zich aan te passen aan en eigen regie te voeren bij uitdagingen in het leven. Veerkracht en betekenisvol leven zijn hierbij belangrijke waarden.

Verordening Subsidie isolatie koopwoningen

In oktober 2024 is de verordening Subsidie isolatie koopwoningen vastgesteld. De gemeente Almelo wil met deze regeling eigenaar-bewoners van slecht geïsoleerde koopwoningen stimuleren om energiebesparende maatregelen te treffen. De subsidie is beschikbaar voor: eigenaar-bewoners van woningen met een WOZ-waarde lager dan € 281.000 (peiljaar 2022) en (gemengde) VvE's met een gemiddelde WOZ-waarde onder deze grens. Er kan tot maximaal € 1.750 per woning worden gesubsidieerd. Maatregelen moeten zijn uitgevoerd vanaf 1 januari 2023 en aanvragen kunnen worden ingediend tot en met 31 december 2026, of totdat het subsidieplafond is bereikt. Maatregelen moeten binnen 12 maanden na subsidieverlening zijn uitgevoerd. De subsidie wordt pas uitbetaald na uitvoering. De gemeente of een door hen in de plaats gestelde partij mag ter plaatse een controle uitvoeren.

Regionale woonzorgvisie Twente en afsprakenkader ouderenhuisvesting Twente

In april 2024 zijn de regionale woonzorgvisie Twente en het bijbehorende afsprakenkader ouderenhuisvesting Twente vastgesteld. In Rijksprogramma's 'Een thuis voor iedereen' en 'Wonen en Zorg voor ouderen' is opgenomen dat alle gemeenten een start maken met integrale regionaal afgestemde woonzorgvisies voor aandachtsgroepen en ouderen. Hiermee worden de fysieke en sociale opgave van de Twentse gemeenten met elkaar verbonden.

De regionale woonzorgvisie Twente vormt mede een basis voor het ontwikkelen van een eigen woonzorgvisie voor Almelo. Het afsprakenkader voor ouderenhuisvesting geeft indicatieve aantallen van te bouwen en/of te transformeren woningen voor ouderen in uiterlijk 2030. De genoemde aantallen worden niet gehandhaafd door het Rijk of de provincie en kunnen als een intentie worden beschouwd. De gemeente geeft aan over het algemeen op koers te liggen op hieraan te kunnen voldoen. Naast ouderen, acht de gemeente het ook belangrijk om afspraken te maken over andere doelgroepen en een evenwichtige verdeling hiervan binnen de regio. In de komende periode gaat de gemeente met de regio Twente in gesprek over een regionale urgentieverordening en de evenwichtige verdeling van doelgroepen.

Stadsbrede afspraken programmering sociale huurwoningen

In november 2024 werkt de gemeente samen met de woningcorporaties Beter Wonen en Sint Joseph aan de ambitie om de stad in balans te brengen, met als doel gedifferentieerde en veerkrachtige wijken en buurten. Dit wordt gepresenteerd onder de noemer: 'Almelo: een trotse stad in balans'.

Gezamenlijk zijn kaders opgesteld voor de programmering van sociale huurwoningen, wat resulteert in de 'stadsbrede afspraken'. De afspraken beogen een herstructurering en herverdeling van de sociale huurwoningvoorraad, gericht op zowel vernieuwing als een betere spreiding over de stad. De inspanningen richten zich op zowel een verduurzaming en verversingsopgave van de bestaande voorraad, als het toewerken naar een meer evenredige verdeling van het aandeel sociale huurwoningen in alle wijken. Nieuw en bestaand. Op die wijze verwacht de gemeente houvast te krijgen op de langere termijn, flexibiliteit te houden voor de middellange termijn en concrete afspraken te maken voor de korte termijn.

Basis van de afspraken is dat de omvang van de sociale huurvoorraad wordt gehouden op het niveau van de voorraad op 1 januari 2021, gerelateerd aan de peildatum van de huidige Woonvisie. Deze afspraak geldt totdat het aandeel van deze woningen in de totale woningvoorraad is afgenomen tot 30%. Gedurende deze periode zal de toevoeging van nieuwe sociale huurwoningen door nieuwbouw, in balans worden gehouden door het onttrekken van sociale huurwoningen uit de bestaande voorraad. De afspraken worden jaarlijks gemonitord en zo nodig geactualiseerd.

Volkshuisvestingsprogramma Almelo

In 2026 is het Volkshuisvestingsprogramma vastgesteld. Hierin zijn 8 centrale opgaven bepaald. Dat zijn de volgende.

- 1 **Stad in balans.** Wonen wordt ingezet om sociaaleconomische verschillen tussen wijken te verkleinen. Hierbij is aandacht voor leefbaarheid, voorzieningen en brede welvaart. Doel is een evenwichtige stad met gelijke kansen, leefbare buurten en een passend woningaanbod voor alle inwoners.
- 2 **Een gezonde en toegankelijke woningmarkt voor een veerkrachtige en inclusieve economie.** Een passend en betaalbaar woningaanbod is noodzakelijk om (internationale) arbeidskrachten en talent aan te trekken en talent te behouden. Betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen speelt daarin een belangrijke rol.
- 3 **Accommoderen van kwalitatieve groei en de (veranderende) woningvraag.** Er ligt een forse woningbouwopgave door woningtekort, bevolkingsgroei en regionale afspraken. De woningbouw moet aansluiten op actuele en toekomstige behoeften.
- 4 **Vergroten differentiatie woningvoorraad.** Inzetten op meer variatie in woningtypen, woonmilieus, eigendom en prijsklassen. Passend bij vergrijzing en toename van kleinere huishoudens.
- 5 **Voldoende betaalbare woningen.** Behoud en realisatie van voldoende betaalbaar aanbod blijft cruciaal, gezien de relatief lage inkomens en de grote vraag van starters, jongeren en eenpersoonshuishoudens.

- 6 **Bestaande woningvoorraad en toekomstbestendige wijken.** Niet alleen nieuwbouw, maar ook herstructurering, verduurzaming en kwaliteitsverbetering van bestaande wijken om zo leefbaarheid te bevorderen. Prioritaire wijken zijn wijken waar integrale wijkaanpakken voor zijn: Kerkelanden, Nieuwstraatkwartier, Ossenkoppelerhoek en Sluitersveld.
- 7 **Kwaliteit van de leefomgeving.** Wonen gaat samen met voorzieningen, groen, veiligheid en sociale samenhang, zoals ontmoetingsplekken.
- 8 **Klimaatbestendige groenblauwe stad en buitengebied.** Woningbouw en wijkaanpak moeten bijdragen aan klimaatadaptatie, energietransitie en een aardgasvrije toekomst. In de Transitievisie Warmte is de route uitgestippeld naar een aardgasvrij Almelo.

Woonvisie als uitgangspunt Rekenkameronderzoek

De Woonvisie 2020-2030 vormt het belangrijkste beleidsstuk voor dit Rekenkameronderzoek. De vragen van de Rekenkamer gaan voornamelijk over de doelmatigheid en effectiviteit van lokale woonambities. Hebben deze sinds de publicatie van de Woonvisie bijgedragen aan het realiseren van woningen? Of juist niet? De gemeente Almelo heeft haar lokale woonambities vastgelegd in de Woonvisie. De uitvoering van dit beleidsstuk wordt beïnvloed door andere beleidsstukken op regionaal en nationaal niveau. Zo is de Woonvisie opgesteld voor de Woondeal Twente (2022), het meest recente actieprogramma van de prestatieafspraken, Woonzorganalyse (2025) en de actualisatie van de Woondeal Twente (2025). Er zijn dus, op basis van de aantallen en kwalitatieve opgaven vanuit de nationale Woon- en Bouwagenda (2022), nieuwe regionale samenwerkingsafspraken gemaakt. Denk bijvoorbeeld aan afspraken rondom de huisvesting van aandachtsgroepen. Deze beleidsstukken vormen ook kaders waaraan de woonambities van de gemeente Almelo de komende jaren moeten voldoen. We zoomen in onderstaande paragrafen daarom in op de behaalde resultaten op de drie belangrijkste ambities van de gemeente Almelo. Tegelijkertijd houden we daarbij rekening met ontwikkelingen en beleidsstukken die deze resultaten beïnvloed hebben.

5. Actuele marktontwikkelingen

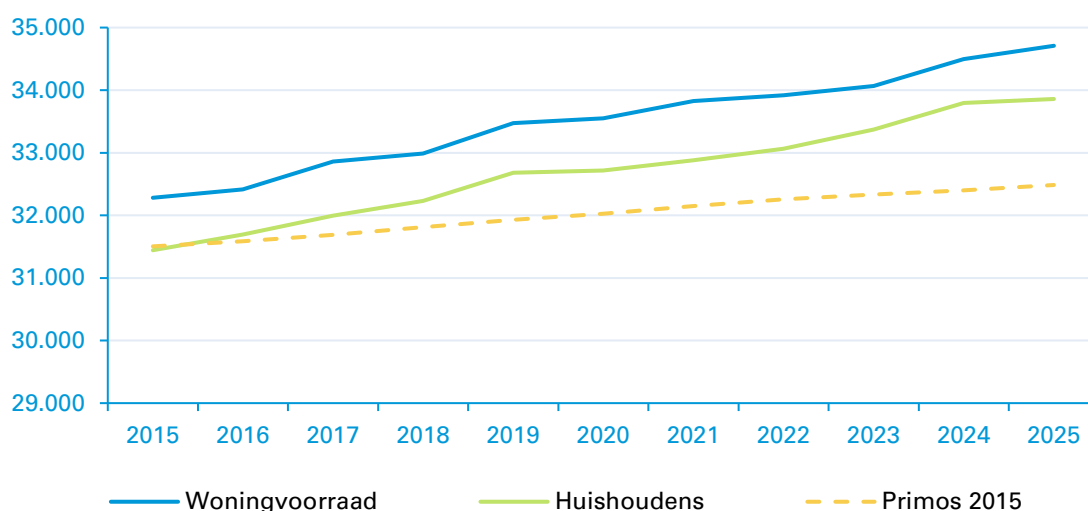
5.1 Woningmarkt in verandering

De woningmarkt verandert. Nieuwe kaders, (economische) ontwikkelingen, ambities en prognoses hebben invloed op de uitvoering van volkshuisvestingsbeleid. Daarom starten we met een aantal inzichten over de woningmarkt in Almelo. Daarna gaan we in op de ambities uit Woonvisie en de daarop behaalde resultaten.

Woningvoorraad in gemeente Almelo toegenomen met 2.430 woningen (+8%) sinds 2015

In de periode 2015 tot 2025 is de woningvoorraad met circa 2.430 woningen toegenomen. Dat is een stijging van 8% (van 32.280 in 2015 naar 34.710 in 2025). In dezelfde periode groeide het aantal huishoudens met 2.415, eveneens een toename van 8%. Opvallend is dat de werkelijke groei van het aantal huishoudens aanzienlijk hoger ligt dan eerder voorspeld. Volgens de Primos prognose uit 2015 werd destijds uitgegaan van een toename van slechts 980 huishoudens (+3%) in de periode tot 2025. De feitelijke groei blijkt dus ruim twee keer zo hoog te zijn als verwacht. Deze ontwikkeling wijst op een sterkere demografische groei dan voorzien. Voor een belangrijk deel wordt deze groei veroorzaakt door huishoudensverdunning.

Figuur 3: Historische ontwikkeling woningvoorraad en huishoudens in de gemeente Almelo, periode 2015-2025



Bron: CBS (2025) en Primos-prognose (2015). CBS telling is op 1 januari.

De koers van Almelo in twee scenario's

Gemeente Almelo ging in de Woonvisie 2020-2030 uit van een relatief lage bouwopgave. In de periode van 2025 tot 2040 verwachtte de gemeente een afname van zo'n 50 huishoudens. Dat had ermee te maken dat de huishoudens tot 2035 (beperkt) zouden toenemen. Daarna zou een krimp inzetten. Na het vaststellen van de Woonvisie werd de woningcrisis zichtbaar. De provincie Overijssel koos daarop met de Regionale Woonagenda Twente voor extra woningbouwambities. Almelo vertaalde die ambities naar de lokale situatie: eerst in de Monitor Woonvisie 2022, daarna in 2025. In deze monitors zijn twee scenario's uitgewerkt, die vervolgens bestuurlijk zijn verankerd. Dat gebeurde via besluitvorming in de raad bij de vaststelling van de woningbouwplanning en -programmering 2021-2030. Daarnaast via het college in het Volkshuisvestingsprogramma 2026-2035. Deze twee scenario's vormen sindsdien het uitgangspunt voor de verdere uitwerking van de woningbouwopgave. Het gaat om de volgende twee scenario's.

- 1 **Scenario actualisatie (onderkant bandbreedte).** Dit scenario gaat uit van een toename van +3.200 huishoudens in de periode 2025 tot 2040. Voor dit scenario zijn de cijfers uit de

Woonvisie 2020-2030 geactualiseerd¹. In het scenario actualisatie is nieuwbouw gericht op woonwensen van doorstromers, starters en vestigers in de gemeente.

- 2 **Scenario ambitie (bovenkant bandbreedte).** Dit scenario gaat uit van een toename van +6.400 huishoudens in de periode 2025 tot 2040. Dit scenario is gebaseerd op de geactualiseerde Woonvisie met een toevoeging vanuit de Regionale Woonagenda Twente en de Actualisatie Woondeal Twente 2025 t/m 2030. Voor Almelo komt dit samen neer op een extra nieuwbouw van 2.660 woningen ten opzichte van de opgenomen uitbreiding in scenario Actualisering.

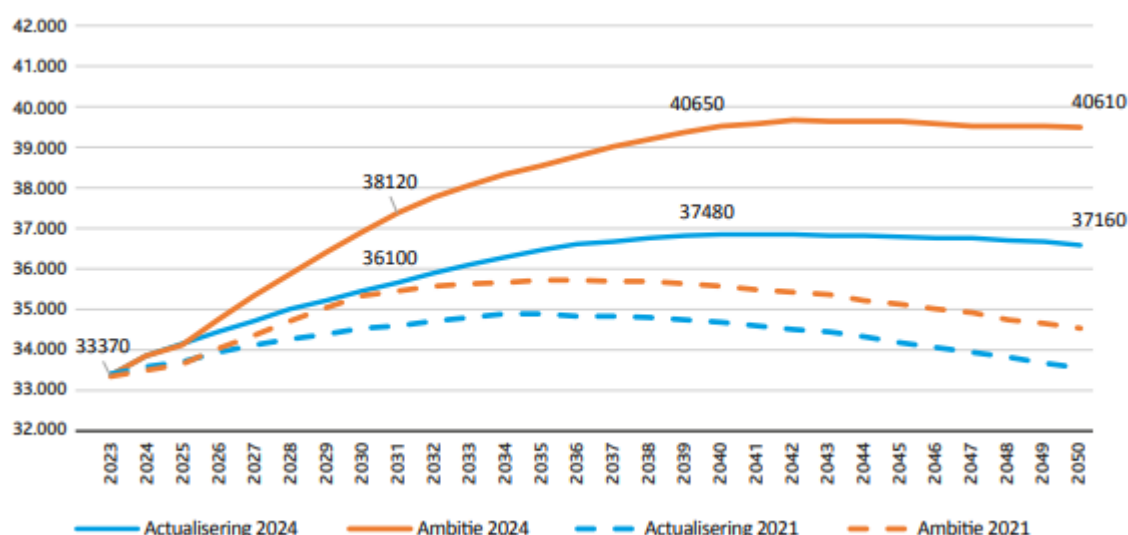
De woningbouwaantallen zijn de opgenomen cijfers in de Monitor 2025. De gebruikte cijfers verschillen van de Monitor 2022 door een bijgestelde, hogere bevolkings- en huishoudensprognose en rooskleuriger economische verwachtingen. In figuur 2 zijn de verschillen tussen de twee monitoren goed te zien. In de Monitor 2022 werd voor het ambitie scenario de bouwvariant 'Doorstromers' gebruikt. Voor 2025 is voor beide scenario's gekozen voor bouwvariant 'Gelijk'. De reden daarvoor is dat Almelo een nog hogere krapte voor starters en lagere inkomens constateert op de woningmarkt. De cijfers uit de Monitor 2022 vormden de basis van de door de raad vastgestelde woningbouwplanning en -programmering 2021 t/m 2030.

Tabel 2: Woningbehoefte per scenario in Almelo

Basis	Aantal huishoudens
Scenario laag	-50 (2020-2040) ²
Scenario actualisatie	+3.200 (2025-2040)
Scenario ambitie	+6.400 (2025-2040)

Bron: Woonvisie Almelo (2020, 2025), Primos prognose (2025), bewerking Stec Groep (2025). Afgerond op vijftallen.

Figuur 4: Bijstelling huishoudensgroei



Bron: Monitor Woonvisie 2025, gemeente Almelo.

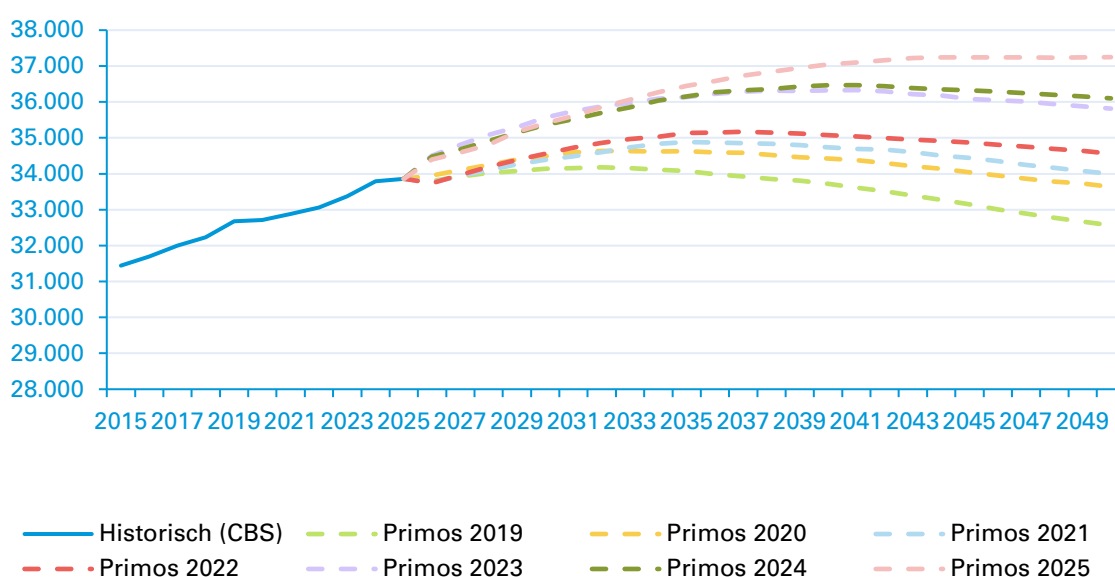
¹ Hierbij zijn dezelfde cijfers gebruikt die aan de Woonvisie ten grondslag hebben gelegen. De methodiek verschilt van de eerdere woningmarktverkenning waardoor er andere resultaten uitkomen.

² Van dit scenario's zijn geen cijfers beschikbaar voor de periode 2020-2040. Eigen berekening op basis van +33.800 huishoudens in 2025 en 33.750 huishoudens in 2040 (figuur 5 bijlage 1 Woonvisie).

Actuele prognoses fluctueren sterk in verwachtingen over huishoudensgroei

De prognoses voor de komende jaren lopen sterk uiteen. Daardoor moet de gemeente binnen een brede bandbreedte sturen op haar woonbeleid. De meest recente prognose (Primos 2025) verwacht in 2040 circa 37.050 huishoudens in Almelo (+9%). Deze verwachting sluit het meest aan op het actualisatie scenario, waar 37.480 huishoudens worden verwacht in 2040 (+9%). De Primos-prognose die het laagst uitvalt komt uit 2019. Tussen de laagste en de hoogste prognose zit een verschil van 3.330 huishoudens in de periode tot 2040. De lage Primos-prognose verklaart het krimpscenario waarop de Woonvisie 2020 is gebaseerd. De grote bandbreedte maakt sturen op de woningbouwopgave lastig. Daarom was het verstandig dat de gemeente in 2022 twee nieuwe groeiscenario's heeft ontwikkeld, en deze heeft bijgesteld in 2025. Zeker gezien de forse groei die in de prognose van 2025 wordt verwacht.

Figuur 5: Prognoses in perspectief gemeente Almelo, periode 2015-2050



Bron: CBS (2025), Primos (2019 tot en met 2025).

5.2 Aantal huishoudens neemt toe tot 2040

Huishoudensgroei vooral bij alleenstaanden en stellen tussen 35 en 55 en ouderen

De gemeente Almelo moet zich voorbereiden op een veranderende bevolkingssamenstelling, waarbij de groei vooral ligt bij oudere leeftijdsgroepen en kleinere huishoudens. In de periode van 2025 tot 2030, zien we een lichte huishoudenstoename van 3%. Deze toename komt voornamelijk door een stijging in de doelgroepen alleenstaanden en stellen van 35 tot 55 jaar en van 75 jaar en ouder. Tegelijkertijd daalt het aantal gezinnen en huishoudens in de leeftijd van 55 tot 75 jaar. Na 2035 zet er naar verwachting een krimp in bij jongeren tot 35 jaar. Ook de afname van gezinnen en huishoudens van 55 tot 75 jaar wordt groter. De vergrijzing is duidelijk zichtbaar: de groep 75-plussers groeit zowel absoluut als relatief sterk, in elke periode.

Tabel 3: Huishoudensontwikkeling gemeente Almelo naar doelgroepen

Doelgroep	2025	2025-2030	2025-2035	2025-2040
A&S tot 35 jaar	4.170	+205 (+5%)	+144 (+3%)	-70 (-2%)
Gezinnen	11.585	-90 (-1%)	-120 (-1%)	-165 (-1%)

A&S 35 t/m 54 jaar	4.395	+470 (+11%)	+1.185 (+27%)	+1.710 (+39%)
A&S 55 t/m 74 jaar	8.900	-150 (-2%)	-225 (-3%)	-550 (-6%)
A&S 75+	4.925	+630 (+13%)	+1.055 (+21%)	+1.625 (+33%)
Overig	195	+50 (+26%)	+75 (+39%)	+110 (+57%)
Totaal	34.250	+1.155 (+3%)	+2.195 (+6%)	+2.800 (+8%)

Bron: Primos prognose (2025), bewerking Stec Groep (2025). Afgerond op vijftallen. De groep overige huishoudens bestaat uit huishoudens die samenwonen en dus niet ieder een eigen (zelfstandig) huishouden vormen.

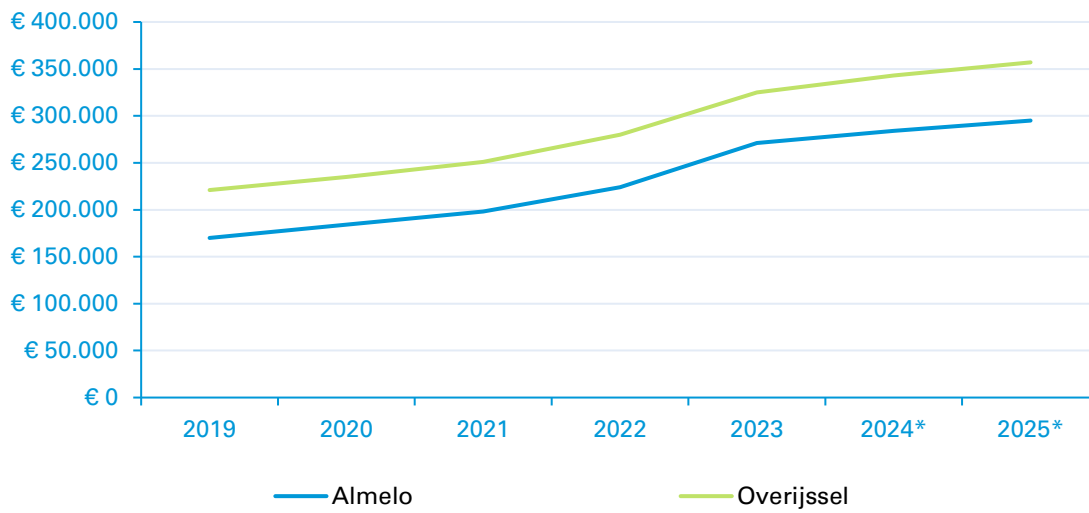
5.3 Stijgende woningprijzen

Woningvoorraad wordt steeds duurder, krapte in sociale huur neemt toe

Op basis van de WOZ-waarden van woningen zien we dat met name voor startende huishoudens met een laag inkomen (doelgroep voor corporaties) de markt steeds knapper is geworden. We zien dat deze doelgroep op dit moment (2025) een maximale hypotheek kan afsluiten van € 230.000. Om een hypotheek te kunnen afsluiten van € 315.000 dien je als huishouden circa 1,5 keer een modaal inkomen te hebben. Dat komt neer op zo'n € 69.750 bruto per jaar. In 2019 bedroeg de gemiddelde WOZ-waarde van een woning in Almelo € 170.000. In 2024 is deze waarde gestegen naar € 284.000. Dat is een stijging van 67% in vijf jaar tijd in de gemeente. Deze stijging laat zien dat de woningmarkt in Almelo flink duurder is geworden. Het aanbod van betaalbare koopwoningen neemt af. Toch blijft Almelo relatief betaalbaar. De gemiddelde WOZ-waarde ligt nog steeds onder het provinciaal gemiddelde (€ 343.000).

Daarnaast ligt de transactieprijs vaak een stuk hoger dan de WOZ-waarde. Dit betekent dat de doelgroep met een modaal inkomen of daaronder, zonder eigen vermogen, vaker aangewezen is op een huurwoning of meer vermogen moet opbouwen om de koopwoningmarkt te kunnen betreden. Ook voor huishoudens die de woningmarkt al wel hebben betreden en in een sociale huurwoning wonen, is het lastiger om door te stromen naar een koopwoning. Hiermee komt de beschikbaarheid van sociale huurwoningen (verder) onder druk te staan en wordt het moeilijker om nieuwe woningzoekenden te bedienen op de koopmarkt. Deze ontwikkeling speelt landelijk, maar heeft ook lokaal impact.

Figuur 6: Ontwikkeling WOZ-waarde gemeente Almelo en provincie Overijssel



Bron: CBS, Bewerking Stec Groep (2025). Afgerond op vijftallen. *Dit zijn voorlopige waarden.

6. Onderzoeks- resultaten

De gemeente Almelo wil een sterke centrumgemeente zijn en blijven, met een regionale functie voor Noordwest-Twente. Om dat op woongebied te realiseren zijn drie ambities geformuleerd. In dit hoofdstuk worden deze ambities getoetst op doeltreffendheid.

6.1 Ambitie 1: Flexibele woningvoorraad

Probleemstelling

De vraag naar woningen verandert. Dit heeft verschillende oorzaken. Denk aan vergrijzing, huishoudensverdunding en mensen met een zorgvraag die langer thuis wonen. Deze ontwikkelingen hebben invloed op de woningbehoefte en op de eisen waaraan woningen moeten voldoen. Er is behoefte aan een woningvoorraad die flexibel inspeelt op deze veranderingen, zodat er voldoende, passende en betaalbare woningen zijn voor alle doelgroepen. Nu en in de toekomst. In tabel 4 staat de woningbehoefte beschreven zoals opgenomen in de Woonvisie 2020-2030, waar gebruik is gemaakt van de Socrates raming uit 2019 (scenario laag). De behoefte bestaat daarbij grotendeels uit grondgebonden woningen.

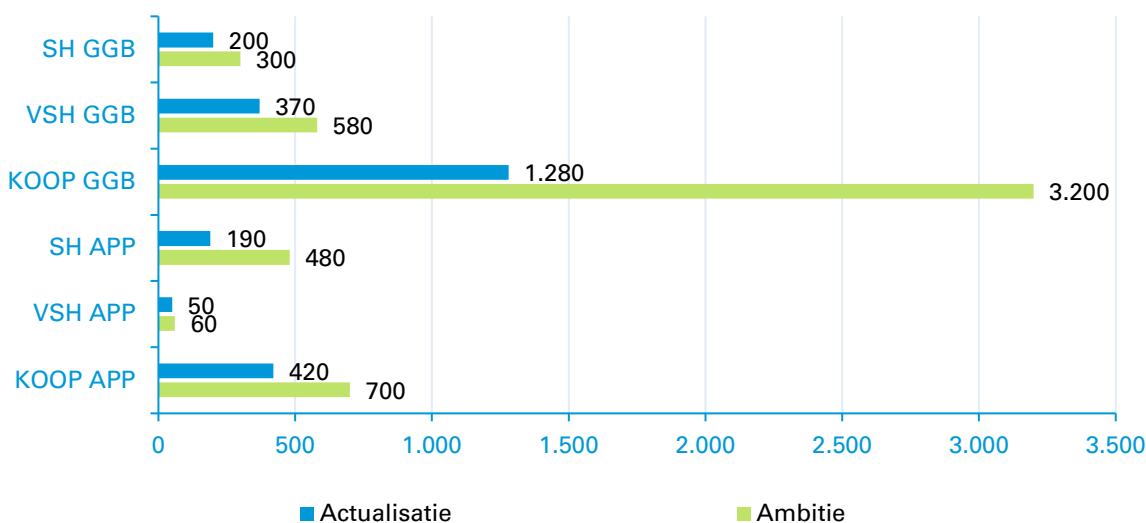
Tabel 4: Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en woningtype, scenario laag

	2018-2025	2025-2035
Huur		
Sociale huur (grondgebonden)	-170	-260
Sociale huur (appartement)	220	50
Vrije sector (grondgebonden)	10	-20
Vrije sector (appartement)	400	150
Totaal huur	460	-80
Koop		
Grondgebonden	770	240
Appartementen	180	80
Totaal koop	950	320
Totaal programma	1.410	240

Bron: Socrates 2019 Laag

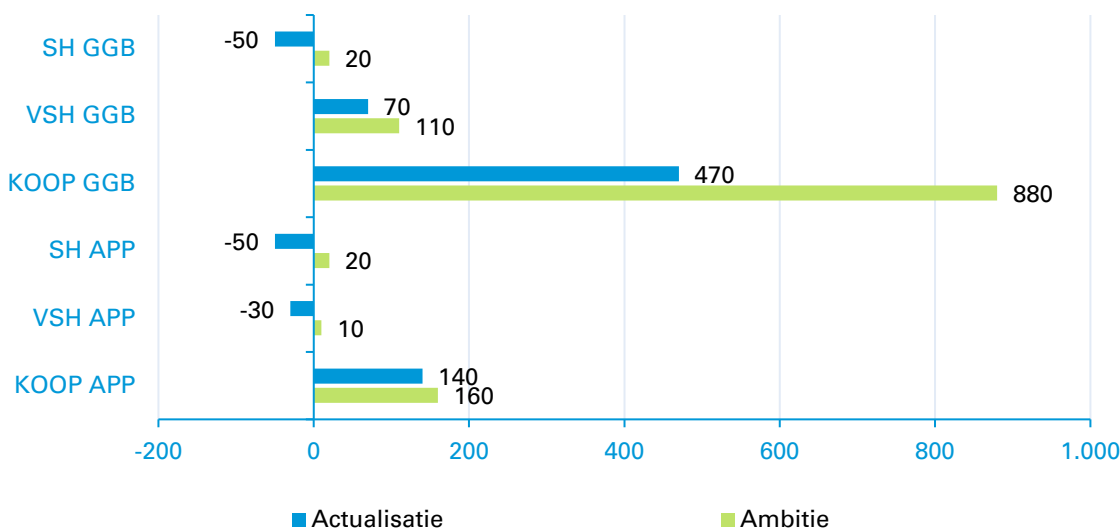
Als we kijken naar de kwalitatieve inkleuring van de scenario's actualisatie en ambitie in figuur 5 en 6, valt op dat de verschillen in samenstelling beperkt zijn. In beide scenario's ligt het zwaartepunt in het grondgebonden koopsegment. Dit segment laat in beide perioden de sterkste groei zien, waarbij het ambitieniveau kwantitatief hoger ligt dan het actualisatieniveau. Vanaf 2035 verandert het beeld wat. Dat heeft ook te maken met de kortere tijdsspanne (5 jaar). Hoewel het grondgebonden koopsegment opnieuw de grootste toename laat zien, zien we een afname van huishoudens in andere segmenten. Dit geldt met name voor sociale huurappartementen, sociale grondgebonden huurwoningen en vrije sector huurappartementen. Deze dalingen kunnen wijzen op zowel demografische verschuivingen als veranderende woonvoorkeuren.

Figuur 7: Indicatie toekomstige samenstelling woningvoorraad naar eigendom en woningtype volgens twee scenario's, periode 2025-2035



Bron: Socrates 2024 Actualisatie, bewerking Stec Groep (2026). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. GGB = grondgebonden, APP = appartement.

Figuur 8: Indicatie toekomstige samenstelling woningvoorraad naar eigendom en woningtype volgens twee scenario's, periode 2035-2040



Bron: Socrates 2024 Ambitie, bewerking Stec Groep (2026). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. GGB = grondgebonden, APP = appartement.

Doelstelling

Voor het thema 'flexibele woningvoorraad' heeft de gemeente vijf ambities geformuleerd in de Woonvisie 2020-2030:

- De verwachte groei van de gemeente mogelijk maken en alvast voorbereid zijn op de (op termijn) te verwachten krimp.
- Onderscheidende nieuwbouw realiseren en een aantrekkelijke vestigingsplaats zijn voor jongeren en jonge gezinnen.
- Inbreiding verkiezen boven uitbreiding.

- Een vitale, aantrekkelijke binnenstad creëren.
- De kernen Aadorp en Bornerbroek de ruimte geven om aan de vraag naar nieuwbouw tegemoet te komen.

Resultaten

We gaan in op de mate waarin het beleid en de instrumenten die de gemeente heeft ingezet, hebben bijgedragen aan de gestelde doelen. We behandelen hieronder de belangrijkste resultaten.

Doel 1: de verwachte groei mogelijk maken en voorbereid zijn op de te verwachten krimp

Volgens de Woonvisie 2020-2030 groeit Almelo nog vijftien jaar en volgt er daarna een periode van krimp, om vervolgens weer terug te komen op het inwonersaantal uit 2020. Inmiddels is hier geen sprake meer van. De gemeente stuurt momenteel op het ambitiescenario, wat betekent dat er wordt gestuurd op de bouw van 6.400 woningen tot 2040. De meest actuele Primos-prognose toont aan dat het aantal huishoudens naar verwachting met 3.190 gaat stijgen (+9%). Het inzetten op de bovenkant van de bandbreedte is positief voor de flexibiliteit van de woningvoorraad.

Uitvoeringsactie	Relevant?
1 De bevolkings- en huishoudensontwikkeling scherp in de gaten houden	Ja
2 Bouwplannen in realisatie afronden en bouwplannen met onherroepelijke status in 'haalbaarheidsfase' doorbouwen	Ja
3 Ontwikkeling woningvoorraad ((sociale) huur en koop) monitoren	Ja
4 Wijken, buurten en complexen in beeld brengen die als eerste te maken kunnen krijgen met negatieve gevolgen van krimp	Nee

Uitvoeringsactie 1: de bevolkings- en huishoudensontwikkeling scherp in de gaten houden

We houden de bevolkings- en huishoudensontwikkeling scherp in de gaten. In ons streven naar een flexibele woonprogrammering, zorgen we voor een tweejaarlijkse monitoring en evaluatie van de situatie op de woningmarkt.

Resultaat: monitoren en evalueren

De gemeente Almelo wilde de woningmarkt en demografische ontwikkelingen elke twee jaar monitoren en evalueren. In 2022 is de Woonvisie geactualiseerd op basis van de 'Monitor Woonvisie 2022'. De monitoring en evaluatie die twee jaar later had moeten plaatsvinden (in 2024) ontbreekt. Dat hangt samen met het ontbreken van voldoende recente en betrouwbare informatie op dat moment, zo geeft de gemeente aan. Deze zouden pas in 2025 beschikbaar zijn gekomen. Uiteindelijk is dan ook in 2025 alsnog de monitor Woonvisie uitgebracht. Om bijtijds te kunnen blijven sturen op een flexibele woningvoorraad, vraagt een structurele monitoring aandacht van de gemeente. De gemeente beschikt wel over meerdere (openbare) dashboards met actuele informatie omtrent de woningmarkt en demografie. Deze geven inzicht in de huidige (tot 2026) en historische woningaantallen, zowel kwantitatief als kwalitatief. Daarnaast zijn er verschillende online websites en tools waarmee op wijkniveau inzicht wordt gegeven in leefbaarheid, corporatie eigendom, doelgroepen en opkoopbescherming.

Monitor Woonvisie 2025

In de Monitor Woonvisie 2025 is de nieuwste actualisatie van de woningmarktmonitor opgenomen.

- De geactualiseerde woningmarktverkenning van ABF (2025) werkt opnieuw met twee scenario's die samen de bandbreedte van de toekomstige groei bepalen. Scenario actualisering (+3.200 huishoudens in de periode 2025-2040) en scenario ambitie (+6.400 huishoudens in de periode 2025-2040; inclusief bovenlokale vraag).
- De groei ligt daarmee aanzienlijk hoger dan in de Monitor Woonvisie 2022, waarin werd uitgegaan van +2.440 tot +3.430 huishoudens (2020-2035).
- Het eerdere (krimp)scenario uit de oorspronkelijke Woonvisie is volledig verlaten. ABF bevestigt dat scenario Midden nu het meest realistisch is, omdat recente demografische en economische ontwikkelingen structureel hoger uitvallen dan enkele jaren geleden.
- De huishoudensgroei zet langer door dan verwacht. Waar eerdere prognoses een stabilisatie in 2020 of 2035 lieten zien, groeit Almelo nu door tot 2045 richting 37.500-40.700 huishoudens.
- De vraag naar woningen voor kleinere huishoudens neemt verder toe: het aandeel alleenstaanden groeit van 39% in 2025 naar 44% in 2040.
- Ook de vergrijzing neemt sterk toe: het aandeel 65-plussers stijgt van 30% in 2025, naar 37% in 2040.
- Ondanks inkomensgroei en een hogere NHG-grens (€ 450.000 in 2025) blijft betaalbaarheid onder druk staan, doordat woningprijzen en bouwkosten sneller zijn gestegen. Hierdoor neemt de druk op de sociale huurwoningmarkt verder toe.
- Er is meer behoefte aan levensloopgeschikte woningen. De monitor laat zien dat met name de opgave voor geclusterde woonvormen groot is (180 tot 1.225 woningen tot 2030).
- Op basis van alle nieuwste informatie wordt scenario actualisering (Midden) opnieuw als het meest aannemelijke scenario beschouwd. Het ambitiescenario laat een groei zien boven de feitelijke trend.

Naar aanleiding van de Monitor en de nieuwe woningmarktverkenning uit 2022, heeft de gemeenteraad een woningbouwplanning en -programmering 2021 t/m 2030 vastgesteld. De belangrijkste punten die daarin zijn vastgelegd zijn:

- Almelo draagt bij aan de bovenregionale opgave met +2.200 woningen ten behoeve van de Regionale Woonagenda Twente;
- De bouwambitie voor de Woondeal (+3.400 tot +4.100 woningen) wordt versneld naar 2030 in plaats van tot 2035.

Vervolgens is in 2026 het volkshuisvestingsprogramma vastgesteld, waarin ook een nieuw kwantitatief woningbouwprogramma gedeeld wordt. Deze betreft een netto uitbreiding van de woningvoorraad van circa 5.085 woningen tot 2035. De hogere groei en toenemende druk op betaalbaarheid, sociale huur en ouderenhuisvesting laten zien dat verdere opschaling en versnelling van de programmering noodzakelijk is richting 2040.

Uitvoeringsactie 2: bouwplannen in realisatie afronden en bouwplannen met onherroepelijke status in 'haalbaarheidsfase' doorbouwen

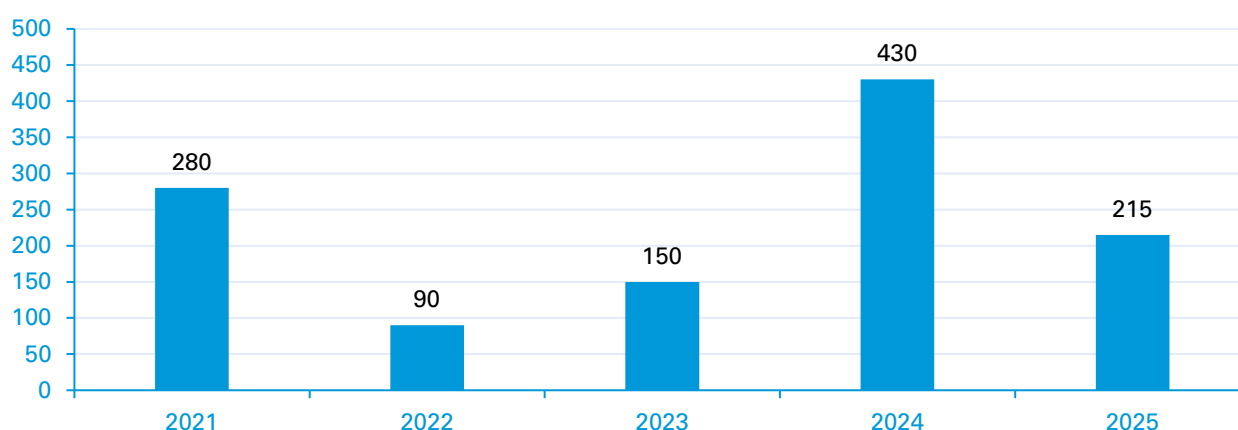
Om tijdig in te spelen op de actuele woningvraag en de dynamiek van de woningmarkt, is het van belang om voortgang te houden in lopende en vergevorderde woningbouwinitiatieven. De gemeente zet daarom in op het afronden van bouwplannen die zich al in de realisatiefase bevinden. Daarnaast worden bouwplannen met een onherroepelijke status in de zogenoemde haalbaarheidsfase actief doorgebouwd. Het gaat hierbij om projecten waarvoor al concrete stappen zijn gezet, zoals het uitwerken van het ontwerp, het starten van de bouwvoorbereiding, het uitvoeren van benodigde onderzoeken of het doorlopen van planologische procedures. Door

deze plannen voortvarend te realiseren, draagt de gemeente bij aan een flexibele en voorspelbare woningbouwprogrammering en wordt voorkomen dat noodzakelijke woningbouw onnodige vertraging oploopt.

Resultaat: historische woningbouwproductie in beeld

Met behulp van het dashboard is inzichtelijk hoeveel woningen er de afgelopen jaren zijn bijgebouwd. In onderstaand figuur worden de realisatiecijfers voor de periode 2020 t/m 2025 weergegeven. In totaal zijn er in deze periode circa 1.165 woningen gebouwd (gemiddeld 235 woningen per jaar). Vanuit het ambitiescenario is er gestuurd op 990 woningen van 2020 tot 2025. Er zijn dus 170 woningen extra gebouwd dan de ambitie voor deze periode. Wat ook opvalt, is dat na het vaststellen van de actualisatie van de Woonvisie, de toevoegingen gestegen zijn. Vooral in 2024 lag het aantal toevoegingen met 430 woningen relatief hoog. Wanneer het gemiddelde tempo van 235 woningen per jaar wordt doorgezet naar 2040, wordt er in ieder geval voldaan aan de onderkant van de bandbreedte (3.200). Maar om dichterbij de bovenkant van de bandbreedte te komen (6.400) moet woningbouw in de toekomst versneld plaatsvinden.

Figuur 9: Toevoegingen woningvoorraad in Almelo, 2020-2025



Bron: Woonmonitor Almelo, bewerking Stec Groep (2025). Afgerond op vijftallen.

Resultaat: huidige planlijst

De huidige planlijst van de gemeente Almelo voorziet in een gemiddelde bruto uitbreiding van de woningvoorraad van gemiddeld zo'n 645 woningen per jaar³ in de periode 2025 tot 2035. In totaal gaat het om een bruto toevoeging (nieuwbouw en vervanging) van circa 6.445 woningen in diezelfde periode. Dit zijn voldoende plannen om te voldoen aan het actualisatie scenario (+2.770 tot 2035), én aan het ambitiescenario (+5.240 tot 2035). Omdat de gemeente stuurt op het ambitiescenario, is het de verwachting dat er ten minste datzelfde aantal plannen in de planlijst staan. Om ook te voldoen aan 130% plancapaciteit, in het kader van een flexibele woningvoorraad, zijn er nog meer woningbouwplannen nodig. Op basis van het ambitiescenario zijn er dan 6.810 plannen nodig. Ook is het aandeel plannen met een harde status beperkt: slechts 24% van alle plannen is hard⁴ (planlijst gemeente Almelo, peildatum maart 2026). Dit onderstreept dat het (versneld) 'opharden' van plannen belangrijk blijft om de beoogde woningbouwproductie te kunnen realiseren. Verder geeft de planlijst inzicht in de programmering naar segment. In totaliteit bestaat de planvoorraad voor 26% uit sociale huur- en koopwoningen, 43% middelduur en voor 31% uit dure woningen. Daarmee sluit de huidige planvoorraad nog

³ Uitgegaan van de netto toevoegingen van 6.447 woningen in de periode 2025 tot 2035, gedeeld door het aantal jaren.

⁴ Dat wil zeggen: omgevingsvergunning onherroepelijk (omgevingsplan staat realisatie plan toe; al dan niet met vergunning).

onvoldoende aan bij de 30/40/30-verdeling uit de Woondeal. De geactualiseerde Woondeal Twente biedt ruimte om toe te werken naar twee derde betaalbare woningen, waarvan minimaal 40% in goedkope koop, middeldure koop en middenhuur. Toch is de ruimte voor groei in het sociale huursegment nu beperkt. In de stadsbrede afspraken met woningcorporaties is afgesproken te streven naar een stabiele voorraad sociale huurwoningen in Almelo, met de situatie per 1 januari 2021 als referentie. Concreet betekent dit dat groei van de sociale huurvoorraad voorlopig niet is voorzien. Tegelijkertijd laat de woningmarktanalyse zien dat de behoefte aan betaalbare woningen, en specifiek sociale huur, is toegenomen. Dat vraagt om heroverweging van deze afspraken. Het volkshuisvestingsprogramma neemt daarom als voorlopig uitgangspunt dat de bruto nieuwbouwpoging minimaal 20% sociale huurwoningen omvat, zodat de programmering stap voor stap meer in balans komt. De huidige planlijst bevat 26% sociale huur én sociale koop. Hoeveel daarvan uit enkel sociale huur bestaat, is niet bekend.

Uitvoeringsactie 3: Ontwikkeling woningvoorraad ((sociale) huur en koop) monitoren

Om grip te houden op de woningmarkt vindt de gemeente het belangrijk om de ontwikkeling van de woningvoorraad te monitoren, in zowel de (sociale) huursector als de koopsector. Deze monitoring biedt inzicht in de balans tussen vraag en aanbod en vormt de basis voor het tijdig bijsturen van het woningbouwprogramma. Zo kan flexibel worden ingespeeld op veranderende demografische en marktomstandigheden en blijft de woningvoorraad in lijn met de beleidsdoelen.

Resultaat: evaluatie prestatieafspraken

De gemeente wil samen met hun partners jaarlijks de ontwikkeling van de woningvoorraad in de (sociale) huur en koop monitoren. Op basis van de meerjarige prestatieafspraken 2022-2026 worden er jaarlijks evaluaties uitgevoerd. Dit is gedaan voor het jaar 2023 en 2024. Een belangrijke ontwikkeling in 2024 was het ondertekenen van de stadsbrede afspraken. Daarin staan afspraken over het constant houden van de sociale huurvoorraad in absolute zin. In bepaalde wijken wordt er meer sociale huur toegevoegd, en in andere wijken sociale huur gesloopt of vervangen. Zo kan beter worden voorzien in veerkrachtige wijken, was de gedachte. Inmiddels wordt in het volkshuisvestingsprogramma bijgestuurd op deze afspraken, door het saldo sociale huur toch omhoog te brengen.

Tussenconclusie: er moet een stapje bij om groei mogelijk te maken

- Focus van het beleid is verschoven van een krimpscenario naar het faciliteren en versnellen van groei. Een 180 graden draai.
- Het is zaak om de woningbouwprogrammering aan te passen op het scenario waarop gestuurd wordt (ambitie). Momenteel is de planlijst ontoereikend voor 130% overprogrammeren van het ambitiescenario.
- Het is noodzakelijk om nieuwe afspraken te maken over een hoger aandeel sociale huur als in de stadsbrede afspraken is beschreven. Dit in navolging op het volkshuisvestingsprogramma.
- Het huidige tempo van de woningbouwproductie ligt niet hoog genoeg om het ambitiescenario, waar de gemeente op stuur, te behalen. Er moet daarvoor versnelling plaatsvinden.
- Structurele monitoring, zoals beoogd in de Woonvisie, is na 2022 vertraagd doorgezet. De meest actuele monitoring is uitgekomen in eind 2025.
- Via dashboards en evaluaties van prestatieafspraken is aanvullend veel actuele informatie beschikbaar.

Doel 2: onderscheidende nieuwbouw realiseren en een aantrekkelijke vestigingsplaats zijn voor jongeren en jonge gezinnen

In Almelo wordt bij de uitbreiding van de woningvoorraad sterk ingezet op kwaliteit en toekomstbestendigheid. De focus ligt op onderscheidende, stedelijke nieuwbouw die inspeelt op de veranderende woonbehoefte van zowel bestaande als nieuwe inwoners. Dit beleid draagt bij aan de aantrekkelijkheid van Almelo, met name voor jongeren en jonge gezinnen die zich willen vestigen in de stad. Daarnaast wordt het voor starters op de woningmarkt makkelijker gemaakt om een eerste woning te kopen, onder andere door het aanbieden van een starterslening. Ook is er aandacht voor innovatieve woonvormen, zoals tiny houses en geclusterde woonconcepten, en wordt bestaande bebouwing waar mogelijk herbestemd om flexibel in te spelen op de actuele vraag.

Uitvoeringsactie	Relevant?
1 Verbeteren van kansen van alle woningzoekenden a.d.h.v. het bouwprogramma en vernieuwende woonvormen.	Ja
2 Bouwprogramma opzetten a.d.h.v. de Socrates-raming van ABF. Het accent bij nieuwbouw ligt op doorstroming.	Ja
3 We sturen op bandbreedtes. We sturen bij wanneer nodig.	Ja
4 Bestemmingsplannen en -wijzigingen brengen we pas in procedure als het plan helder is. Of we ontwikkelen gefaseerd. We gebruiken use-it-or-lose-it rights	Ja
5 We blijven flexibel door:	
• Use it or lose it rights op te nemen in onze overeenkomsten	Ja
• In het contract op te nemen hoe we plannen organisch, stedenbouwkundig en landschappelijk afronden als ze niet meer nodig blijken te zijn	Nee
• Op de gewenste woningtypen te sturen met de instrumenten die we hebben.	Ja

Uitvoeringsactie 1 & 2:

1. Verbeteren van kansen van alle woningzoekenden aan de hand van het bouwprogramma en vernieuwende woonvormen

2. Bouwprogramma opzetten aan de hand van de Socrates-raming, met accent op doorstroming

De gemeente gebruikt het woningbouwprogramma als sturingsinstrument om de kansen van woningzoekenden te verbeteren. Het programma is gebaseerd op de Socrates-raming en richt zich primair op het bevorderen van doorstroming, zodat bestaande woningen vrijkomen voor starters en andere doelgroepen. Daarnaast is er ruimte voor vernieuwende woonvormen die aansluiten bij de vraag, met als doel de woningvoorraad efficiënter, flexibeler en beter toegankelijk te maken.

Resultaat: opzet woningbouwprogramma

Binnen het woningbouwprogramma landt circa 75% van de netto toevoegingen binnenstedelijk en 25% op stadsranden, uitleglocaties en suburbane locaties. De meeste van de geprogrammeerde woningen (circa 1.770) landen in de Spoorzone, waar stedelijk wonen centraal staat. De verdeling uitgesplitst naar woonmilieu is te zien in tabel 6. Deze verdeling is samengesteld naar aanleiding van de monitoring van de vorige woningbouwplanning. Bij het toevoegen van woningen ligt kwalitatief gezien de nadruk op: (1) elke woning raak, (2) maximaal

kwaliteit toevoegen aan de bestaande woningvoorraad, (3) met name koopwoningen, (4) voor huur inzetten op vrije sector huur en het prijssegment richten op midden-plus. De bijgestelde scenario's uit de Monitor 2025 bevestigen deze lijn. De meest recente planlijst laat zien dat het huidige programma voortbouwt op eerder gemaakte keuzes. Daarin zien we ook de meeste toevoegingen binnenstedelijk landin. Een belangrijk zwaartepunt is de Spoorzone, als kerngebied voor stedelijk wonen. Er is dus sprake van continuïteit in de woningbouwrichting.

Tabel 5: Onderverdeling woonmilieu woningbouwprogrammering Almelo

Categorie	Woonmilieu	Verwacht aandeel
Stedelijk wonen	1. Stedelijke appartementen 2. Grondgebonden stedelijk wonen 3. Stedelijk wonen door transformatie van gebouwen	40-60%
Groenstedelijk/suburbaan wonen/stadsrand	4. Groenstedelijk/suburbaan binnen stedelijk gebied 5. Groenstedelijk/suburbaan aan randen stedelijk gebied (stadsranden) 6. Exclusief suburbaan wonen	60-40%

Bron: Woningbouwplanning en -programmering 2021 t/m 2030, gemeente Almelo (2022)

Resultaat: bijdrage woningbouwprogramma aan kansen voor alle woningzoekenden

De planlijst laat zien dat het woningbouwprogramma inzet op een brede mix van woonmilieus: van binnenstedelijke locaties zoals de Spoorzone tot stadsranden, uitleglocaties en de dorpen Aadorp en Bornerbroek. Deze spreiding zorgt voor aanbod voor alle woningzoekenden, elk in een passend woonmilieu. De sterke binnenstedelijke focus, met veel woningen in de Spoorzone en andere vernieuwingsgebieden, biedt kansen voor starters, kleine huishoudens en ouderen. Zij profiteren van de nabijheid van voorzieningen, openbaar vervoer en zorg. Dit sluit aan bij de groei van het aantal oudere huishoudens en de toenemende vraag naar toegankelijke, stedelijke woonmilieus. Bijna 30% van de geplande woningen wordt als nultredenwoning gebouwd, geschikt voor zowel ouderen als andere doelgroepen. Suburbane en uitleglocaties bieden ruimte voor grondgebonden woningen. Deze zijn vooral aantrekkelijk voor gezinnen en huishoudens tussen 35 en 55 jaar, een groep die sterk groeit. Ruimere woningen in groenere woonomgevingen passen bij hun woonwensen. Doordat het programma inzet op zowel binnenstedelijke verdichting als uitbreiding aan de stadsrand en in omliggende kernen, sluit het aan op verschillende levensfasen en woonbehoeften. Het programma kan zo de kansen van alle woningzoekenden versterken. Of specifieke doelgroepen daadwerkelijk worden bediend, hangt af van de verdere uitwerking van de afzonderlijke plannen.

Resultaat: bijdrage woningbouwprogramma aan doorstroming

De kwalitatieve nadruk op koopwoningen en vrije sector huur in het midden-plus segment kan bijdragen aan doorstroming op de woningmarkt. Door huishoudens met meer bestedingsruimte een passend nieuw woonaanbod te bieden, komen bestaande woningen vrij die bereikbaar zijn voor andere woningzoekenden. Daarmee werkt het bouwprogramma niet alleen direct, maar ook indirect aan het verbeteren van kansen voor een bredere groep woningzoekenden. Het uitgangspunt 'elke woning raak' onderstreept de ambitie om toevoegingen zo veel mogelijk te laten aansluiten op de bestaande woningvoorraad en de actuele vraag. Daarmee wordt ingezet

op het maximaliseren van het effect van iedere toegevoegde woning, zowel in termen van kwaliteit als in het creëren van doorstroming binnen de bestaande voorraad. Locatie is ook een belangrijke component. De combinatie van binnenstedelijke appartementen, nultredenwoningen en grondgebonden woningen in uitbreidingslocaties maakt dat verschillende groepen daadwerkelijk een vervolgstap kunnen zetten. Starters en senioren vinden in de binnenstad een passend alternatief, terwijl gezinnen kunnen doorstromen naar ruimere woningen in groene woonmilieus. Deze beweging zorgt voor een keten aan vrijgekomen woningen in de bestaande voorraad, wat de doorstroming in meerdere segmenten tegelijk stimuleert. De nultredenwoningen binnen het programma spelen daarbij een sleutelrol. Zij bieden niet alleen kansen voor ouderen, maar ook voor huishoudens die levensloopbestendigheid belangrijk vinden. Dit vergroot de kans dat bewoners eerder een passende overstap maken, waardoor schaarse gezinswoningen vrijkomen voor nieuwe instroom. Extra zaak dus om de zachte plannen op te harden.

Uitvoeringsactie 3, 4 & 5:

3. We sturen niet op exacte aantallen, maar op bandbreedtes. We sturen bij wanneer nodig.

4. Bestemmingsplannen en -wijzigingen brengen we pas in procedure als het plan helder is. Of we ontwikkelen gefaseerd. We gebruiken use-it-or-lose-it rights.

5. We blijven flexibel door:

Use it or lose it rights op te nemen in onze overeenkomsten;

Op de gewenste woningtypen te sturen met de instrumenten die we hebben.

De gemeente Almelo stuurt binnen het woningbouwbeleid op flexibiliteit door te werken met bandbreedtes in plaats van exacte aantallen. Op basis van monitoring van de woningmarkt wordt het programma bijgestuurd wanneer ontwikkelingen daarom vragen, om bouwen voor leegstand te voorkomen. Bestemmingsplannen en -wijzigingen worden pas in procedure gebracht wanneer plannen voldoende concreet zijn, of er wordt gekozen voor een gefaseerde ontwikkeling. Om regie te houden op tempo en kwaliteit maakt de gemeente gebruik van use-it-or-lose-it rights in overeenkomsten: wanneer planologische mogelijkheden niet tijdig worden benut, kan worden bijgestuurd. Daarnaast stuurt de gemeente actief op gewenste woningtypen met de beschikbare publiek- en privaatrechtelijke instrumenten, zodat het woningbouwprogramma kan blijven aansluiten op veranderende woonbehoeften.

Resultaat: sturen vanuit bandbreedtes

De scenario's die in de monitor Woonvisie 2022 zijn bepaald, vormen de onder- en bovenkant van een bandbreedte van de koers van de woningbouwplanning uit 2023. Scenario actualisatie is daarmee de onderkant van de bandbreedte en scenario ambitie de bovenkant. De bandbreedte tussen de twee scenario's groeit, door meer ambitie in de Woondeal Twente 2025. Dit volgt ook uit de Monitor 2025. Met de monitoring van de Woonvisie wordt er bijgestuurd wanneer er nieuwe ontwikkelingen worden gesignaleerd. In het woningbouwprogramma wordt niet gestuurd op bandbreedtes. Daar zijn concrete aantallen in opgenomen uitgesplitst naar locatie en jaar. Daarnaast ligt het aantal geplande woningen lager dan de bovenkant van de ambitie.

Resultaat: versneld woningnieuwbouw realiseren

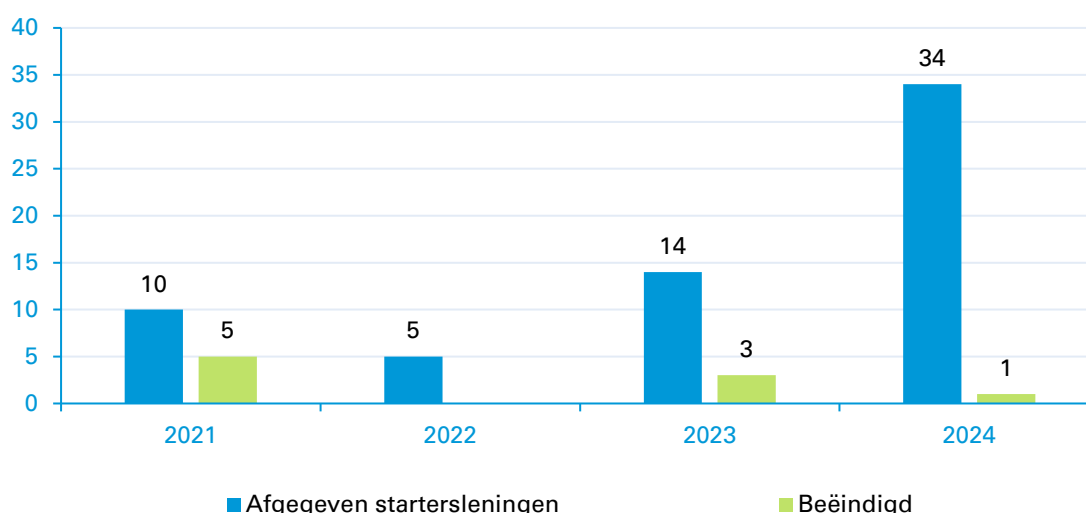
Door bestemmingsplannen en -wijzigingen pas in procedure te brengen wanneer plannen voldoende helder en uitvoerbaar zijn, verkleint de gemeente het risico op stilvallende of langdurig vertraagde projecten. Zo kan ambtelijke capaciteit efficiënter worden ingezet. Ook door fasering vindt er versnelling plaats. Dit maakt het mogelijk om al te starten met de delen van een project die klaar zijn voor uitvoering, zonder te hoeven wachten op uitwerking van het volledige plangebied. Hierdoor kunnen woningen eerder worden gerealiseerd, terwijl flexibiliteit behouden blijft voor latere fases. Deze werkwijze is overgenomen in gebiedsontwikkelingen als Aalanderveld, Spoorzone en Parkbuurt. Bij de ontwikkeling van de Stadskade is er een motie getekend om de ontwikkeling gefaseerd uit te voeren. Daarbij werd echter een financiële reden aangevoerd in plaats van versnelling als expliciet uitgangspunt. Er is geen inzicht in het

proceduremoment van omgevingsplan(wijzigingen), waardoor niet kan worden vastgesteld of Almelo daadwerkelijk pas procedeert wanneer plannen voldoende zijn uitgewerkt. Daarmee is wel inzichtelijk dat de gemeente gefaseerd ontwikkelt, maar blijft onduidelijk of omgevingsplan(wijzigingen) pas in procedure worden gebracht wanneer plannen voldoende zijn uitgewerkt. Dit vormt een aandachtspunt.

Resultaat: startersleningen

Vanuit de Verordening Starterslening Almelo geeft de gemeente startersleningen uit aan starters op de Almeloze woningmarkt. De starterslening geeft starters de kans om de financiering voor hun eerste woning rond te krijgen. De maximale verkoopprijs voor woningen die met deze lening gefinancierd mogen worden is sinds 2023 € 281.000. Daarvoor lag de maximale verkoopprijs op € 225.000. Het verhoogde maximumbedrag heeft te maken met de gestegen woningprijzen. De starterslening is maximaal 20% van de waarde van de woning, tot een maximum van € 30.000. De gemeente Almelo heeft sinds de verordening van kracht is 63 startersleningen afgegeven en deels al beëindigd. In de jaren 2021, 2022 en 2023 is er maximaal gebruik gemaakt van de starterslening. Eind 2023 is er besloten meer budget te koppelen aan de starterslening. Dit heeft tot een sterke toename van de afgegeven leningen geleid in 2024. In figuur 9 staat een overzicht per jaar.

Figuur 10: Afgegeven startersleningen in gemeente Almelo, 2021-2024



Bron: gemeente Almelo (2025).

Tussenconclusie: woningbouwprogramma mist gerichte kwalitatieve sturing

- Het woningbouwprogramma werkt deels kansverhogend, vooral voor starters, kleine huishoudens en ouderen, doordat de focus sterk ligt op binnenstedelijke woonmilieus met voorzieningen in de nabijheid.
- De planlijst laat zien dat via verschillende woonmilieus wordt ingespeeld op uiteenlopende doelgroepen. De groot groeiende doelgroep alleenstaanden en stellen van 35 tot 55 jaar wordt daarbij vooral indirect bediend via grondgebonden en suburbane woonmilieus. Het vraagt om blijvende aandacht om deze doelgroep niet uit het oog te verliezen, omdat de huishoudensgroei hier het sterkst is.

- De huishoudensontwikkeling laat zien dat de behoefte aan nultredenwoningen en betaalbare segmenten toeneemt. Door de planlijst op te harden, en meer plannen toe te voegen in het betaalbare (huur)segment, kan de gemeente daarop inspelen. Dat gebeurt nu nog te weinig.
- Het principe 'sturen op bandbreedtes' wordt niet toegepast binnen het concrete woningbouwprogramma, waar enkel exacte aantallen per locatie zijn opgenomen.
- Versnellingspotentieel door fasering wordt benut binnen de grote gebiedsontwikkelingen zoals Spoorzone en Aalanderveld.
- Startersleningen worden afgegeven, met een duidelijke toename sinds de budgetverruiming in 2023.

Doel 3: inbreiding verkiezen boven uitbreiding

Gemeente Almelo kiest er expliciet voor om bij de uitbreiding van de woningvoorraad eerst de ruimte binnen het bestaande bebouwde gebied te benutten, voordat er naar uitbreidingslocaties buiten het bebouwde gebied wordt gekeken. Almelo beschrijft dat er snel behoefte is aan extra woningen. Het is daarom belangrijk om goed te kijken naar welke woningen waar nodig zijn. Het is daarbij een kwestie van prioriteren.

Uitvoeringsactie	Relevant?
1 In bijna alle wijken of buurten willen we aan de slag. Waar we woningen toevoegen is een kwestie van prioriteren. Toevoegen gaat, naast nieuwbouw, over transformatie, herstructurering en verduurzaming.	Ja
2 We geven in bestemmingsplan zoveel als mogelijk ruimte voor werken in of dichtbij huis. Gezamenlijk en flexibel gebruik van vastgoed heeft de toekomst.	Ja
3 We zetten in op efficiënt ruimtegebruik. Voor de realisatie van stedelijke woonmilieus heeft de binnenstad prioriteit. Hoogbouw is niet uitgesloten op andere plekken in de stad. Uitgangspunten in deze keuzes bepalen we op basis van ons woningbouwprogramma, de visie op stadsontwikkeling en de vraag vanuit de inwoners.	Ja

Uitvoeringsactie 1: In bijna alle wijken of buurten willen we aan de slag en we focussen naast nieuwbouw op transformatie, herstructurering en verduurzaming.

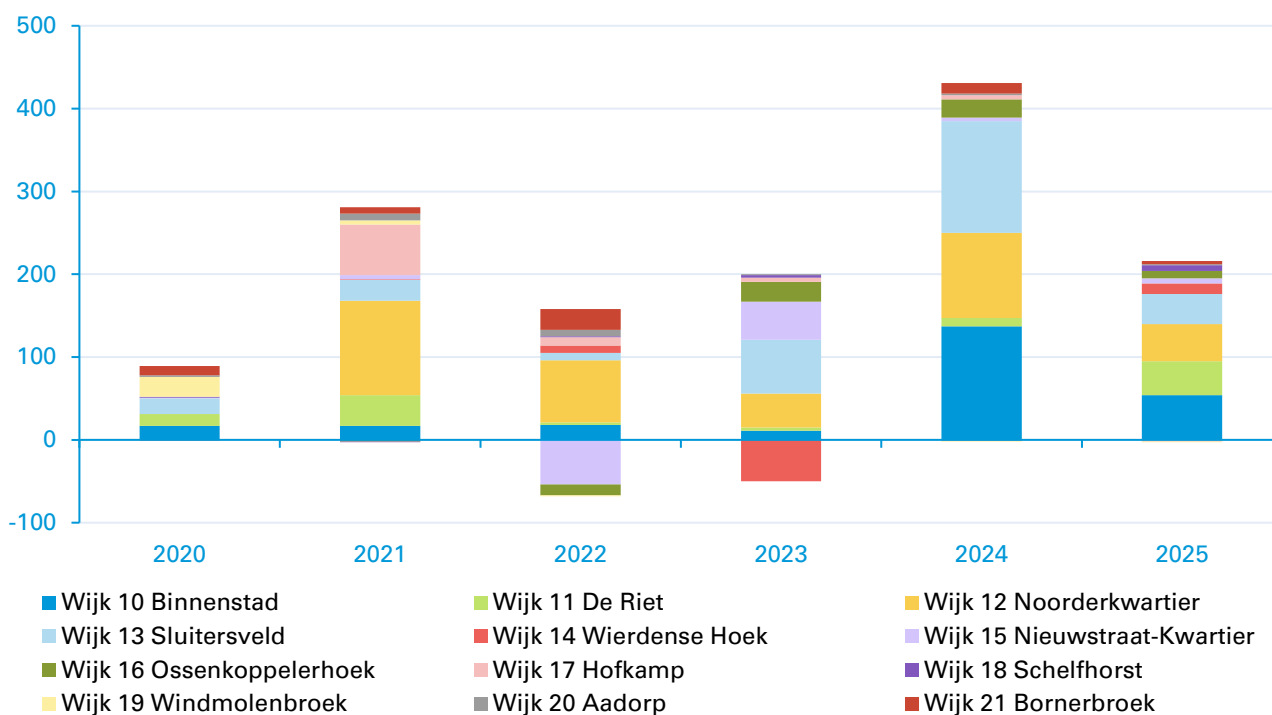
De Woonvisie Almelo zet breed in op het versterken van wijken en buurten. Daarbij richt de gemeente zich niet alleen op nieuwbouw, maar juist ook op transformatie, herstructurering en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Door in vrijwel alle wijken aan de slag te gaan, wil Almelo inspelen op veranderende woonbehoeften, leegstandsrisico's voorkomen en de leefbaarheid verbeteren. Deze aanpak moet leiden tot een toekomstbestendige, gevarieerde en goed functionerende woningvoorraad.

Resultaat: wijkgerichte aanpak

Gekeken naar de afgelopen vijf jaar, zien we dat er woningbouw is toegevoegd in elke wijk. Ook zijn er in enkele wijken meer woningen gesloopt dan toegevoegd. Het saldo na vijf jaar is enkel in de wijk Wierdense Hoek negatief. Daar is dus structureel meer gesloopt dan toegevoegd. De wijk met het hoogste saldo is Noorderkwartier. Daar zijn dus relatief veel woningen toegevoegd; ook als we dat afzetten tegen de grootte van de wijk. Hoewel er in bijna iedere wijk is gebouwd de afgelopen vijf jaar, zijn er wel verschillen tussen wijken. Zo is er relatief veel toegevoegd in

Binnenstad, De Riet, Noorderkwartier en Bornerbroek. De hoge variatie per wijk suggereert dat Almelo geen gelijkmatig stadsbrede ontwikkelstrategie uitvoert, maar een gebiedsgerichte en mogelijk gefaseerde aanpak hanteert. Wanneer we kijken naar de toekomst, zien we dat de plannen op de programmering in verschillende delen van de stad landen. Voor Aadorp en Bornerbroek zijn er gebiedsvisies opgesteld, deze helpen om toekomstige ontwikkelingen beter op elkaar af te stemmen.

Figuur 11: Absoluut saldo toevoegingen en onttrekkingen aan de woningvoorraad in Almelo, 2020-2025



Bron: Woonmonitor Almelo, bewerking Stec Groep (2025).

Resultaat: transformatie en herstructurering

In de gemeente Almelo vindt herbestemming plaats van oud vastgoed. De afgelopen jaren is er binnen de gemeente een organisatorische wijziging geweest, waardoor team Stedelijke Ontwikkeling in een korte tijd fors is opgebouwd. Dit team richt zich op stedelijke ontwikkeling van nieuwbouw, transformatie en herstructureringsopgaven. Bovendien zijn er diverse transformatieprojecten actief in Almelo, zoals de transformatie van oude scholen, Westerdok, het bedrijventerrein Achter de Molen en Gravenkwartier en transformatiegebieden in de binnenstad. Ook vanuit sociale huur vindt vernieuwing plaats, zoals in Kerkelanden. De woningcorporaties spannen zich in om hun eigen voorraad te vernieuwen in nieuwbouw en herstructurering. Tot slot wordt in de binnenstad actief beleid gevoerd (stimuleringsfonds Binnenstad 2023-2027) waarbij herontwikkeling van leegstaand vastgoed naar wonen als één van de doelen wordt gesteld. Dit draagt tevens bij aan inbreiding.

Uitvoeringsactiepunt 2 & 3:

2. We geven in bestemmingsplan zoveel als mogelijk ruimte voor werken in of dichtbij huis.

Gezamenlijk en flexibel gebruik van vastgoed heeft de toekomst.

3. We zetten in op efficiënt ruimtegebruik. Voor de realisatie van stedelijke woonmilieus heeft de binnenstad prioriteit. Hoogbouw is niet uitgesloten op andere plekken in de stad.

Uitgangspunten in deze keuzes bepalen we op basis van ons woningbouwprogramma, de visie op stadsontwikkeling en de vraag vanuit de inwoners.

De Woonvisie schetst duidelijke verwachtingen voor hoe de gemeente moet omgaan met ruimtegebruik, werken aan huis en stedelijke verdichting. Deze uitgangspunten vormen het kader waartegen de uitvoering getoetst kan worden. De kern ligt in het bieden van flexibiliteit, het efficiënt benutten van bestaande ruimte en het zorgvuldig afwegen van ruimtelijke keuzes op basis van programmatische en maatschappelijke uitgangspunten.

Resultaat: gezamenlijk en flexibel gebruik van vastgoed

De gemeenteraad heeft principemedewerking verleend aan de realisatie van 11 tiny houses op het sportterrein aan Het Maatveld in Bornerbroek. Dit geldt voor een periode van 15 jaar. Er is nog geen formele procedure opgestart.

Resultaat: binnenstad prioriteit in stedelijke woonmilieus

De sleutelprojecten zoals aangewezen in de Regionale Woondeal (zie hiervoor ook tabel 1) spelen in het woningbouwprogramma een belangrijke rol voor het versneld realiseren van woningen. In figuur 11 staat per sleutelproject de fase van het project. Daaruit blijkt dat werkzaamheden in de binnenstad al zijn gestart, bijvoorbeeld de transformatie van de Grotestraat-Noord naar een gemengd woon- en verblijfsgebied. Daar zijn dus stedelijke woonmilieus toegevoegd. Het project stedelijke vernieuwing is deels gestart (Sluitersveld) en deels nog in visie- en planvormingsfasen. Wel staan er in de meest recente versie van de woningbouwprogrammering 360 woningen gepland, wat overeenkomt met het aantal uit de Woondeal. Wat opvalt, is dat Parkbuurt (valt onder Aalanderveld) inmiddels in ontwikkeling is, maar dat dit niet terugkomt in de planlijst onder de categorie 'in aanbouw'.

Figuur 12: Sleutelprojecten vanuit Woondeal en huidige stand van zaken

Sleutelproject	Fase	Details
Binnenstad Almelo (360 woningen)	Deels gestart, deels planvorming	Grotestraat-Noord: werkzaamheden van start Stadskade: maken stedenbouwkundig plan
Spoorzone (1.300 woningen)	Deels planvorming, deels uitwerking	Kerkelanden: wijkvernieuwingsplan zou er al moeten zijn, is er nog niet. Westerdok & Achter de Molen: stedenbouwkundig plan afgerond, nog niet vastgesteld door raad.
Indië-terrein (240 woningen)	Voorbereiding uitvoering	Verkoop gestart, start bouw in november
Aalanderveld (1.000 woningen)	Deels gestart, deels planvorming	Gebiedsvisie vastgesteld. Parkbuurt: uitvoering gestart (131 woningen en 4 woonwagenlocaties). Planning volgende fase volgt.

Stedelijke vernieuwing (360 woningen)

Deels gestart, deels visie- en planvorming

Ossenkoppelerhoek: plan van aanpak vastgesteld
Sluitersveld: uitvoering gestart; Rumerslanden (129 woningen)

Bron: Actualisatie Woondeal Twente (periode 2024 tot en met 2030), gemeente Almelo (november 2025)

Resultaat: bepaling van uitgangspunten in keuzes

Het Platform Stedelijke Ontwikkeling Almelo (PSA) is een samenwerking tussen verschillende partijen die actief betrokken zijn bij stedelijke ontwikkelingsprojecten. Ze adviseren de gemeente Almelo over stedelijke ontwikkelingsvraagstukken en de woningbouwopgave. Ze adviseren de gemeente Almelo over stedelijke ontwikkelingsvraagstukken en de woningbouwopgave. De waarde van het PSA ligt vooral in het delen van kennis en perspectieven, waardoor een breder en actueler beeld ontstaat van wat stedelijk nodig is. Daarmee vormt het PSA een belangrijke omgeving waarin uitgangspunten voor ruimtelijke keuzes, zoals prioritering van binnenstedelijke ontwikkeling, toepassing van hoogbouw en afstemming op de woonvraag, worden besproken en getoetst. Hoewel het PSA geen besluiten neemt, draagt het via open kennisuitwisseling bij aan de onderbouwing van de keuzes die de gemeente maakt. Naast het PSA vindt afstemming over de woningbouwplanning plaats via het Bouwberaad en het gebruik van DomiPortal. In het Bouwberaad worden woningbouwplannen periodiek besproken met betrokken partijen. DomiPortal fungeert daarbij als gezamenlijk monitoringsinstrument waarin plannen worden gevolgd en geanalyseerd. De inzichten uit DomiPortal vormen input voor het Bouwberaad en ondersteunen de gezamenlijke afwegingen over prioritering en fasering van woningbouwprojecten. Samen zorgen het PSA, het Bouwberaad en DomiPortal voor samenhang tussen strategie, inhoudelijke afstemming en monitoring van de woningbouwopgave.

Tussenconclusie: nadere (strategische) sturing is nodig

- Almelo zet aantoonbaar in op inbreiding boven uitbreiding door in vrijwel alle wijken woningen toe te voegen, te transformeren of te herstructureren.
- De ontwikkeling laat sterke variatie zien, wat duidt op een gebiedsgerichte en mogelijk gefaseerde aanpak. Via sleutelprojecten uit de Woondeals wordt doelgericht prioriteit gegeven aan specifieke locaties, terwijl tegelijkertijd ruimte blijft voor woningbouw in andere delen van de stad waar dit past bij de gebiedsvisies en de woonvraag.
- Via herstructureringsprojecten en binnenstedelijke transformaties, zoals Westerdok en Grotestraat-Noord, wordt actief ingezet op toekomstbestendigheid van de bestaande voorraad.
- De inzet op binnenstedelijke sleutelprojecten laat zien dat de gemeente de binnenstad daadwerkelijk prioriteert voor stedelijke woonmilieus.
- Samenwerkingsverbanden zoals het PSA versterken de onderbouwing van ruimtelijke keuzes, door kennisdeling en gezamenlijke inzichten. De woningbouwplanning is gebaseerd op inzichten uit DomiPortal, die in het PSA en Bouwberaad gezamenlijk tot stand komen. Deze structureren versterken de afstemming, al hebben ze een adviserend en geen besluitvormend karakter.
- In totaal laat de uitvoering zien dat Almelo weliswaar stappen zet richting een flexibele en duurzame woningvoorraad. Verdere strategische sturing is nodig om inbreiding structureel boven uitbreiding te borgen.

Doel 4: een vitale, aantrekkelijke binnenstad creëren

De gemeente wil de binnenstad van Almelo een aantrekkelijker gebied maken. Dit wil ze doen door eigentijdse woningen toe te voegen voor verschillende doelgroepen. zo wordt ruimte gegeven aan de huidige en toekomstige inwoners. De nadruk ligt op kwaliteit boven kwantiteit. Zo verandert de binnenstad van een winkelgebied naar een stadswijk waar wonen, werken, winkelen en recreëren samenkomen. Leegstaande panden moeten een nieuwe bestemming krijgen. Door het winkelloppervlak te verkleinen en te investeren in functiemenging, ontstaat een dynamische omgeving die inspeelt op de veranderende behoeften van bewoners en bezoekers.

Uitvoeringsactie	Relevant?
1 Prioriteit op het ontwikkelen van de beschikbare (sloop-)nieuwbouwlocaties in de binnenstad. Zonering hanteren voor de bouw van appartementen en grondgebonden woningen.	Ja
2 Gebruik leegstandsverordening als middel om in gesprek te komen met vastgoedeigenaren.	Ja

Uitvoeringsactie 1: We leggen prioriteit op het ontwikkelen van de nog beschikbare (sloop-)nieuwbouw locaties in de binnenstad. We hanteren een zonering voor de bouw van appartementen en grondgebonden woningen

Voor het creëren van een vitale en aantrekkelijke binnenstad richt de gemeente zich op het benutten van beschikbare (sloop-)nieuwbouwlocaties. De binnenstad kenmerkt zich daarbij nadrukkelijk door sloop-nieuwbouw, waardoor de bruto toevoeging aan woningen hoger ligt dan de netto groei van de woningvoorraad. Door die bruto-nettoverhouding bewust mee te nemen, ontstaat een realistischer beeld van het werkelijke effect op de woningvoorraad. Een gerichte zonering voor appartementen en grondgebonden woningen stuurt op een passend, stedelijk woonmilieu dat bijdraagt aan de leefbaarheid, functiemenging en kwaliteit van de binnenstad.

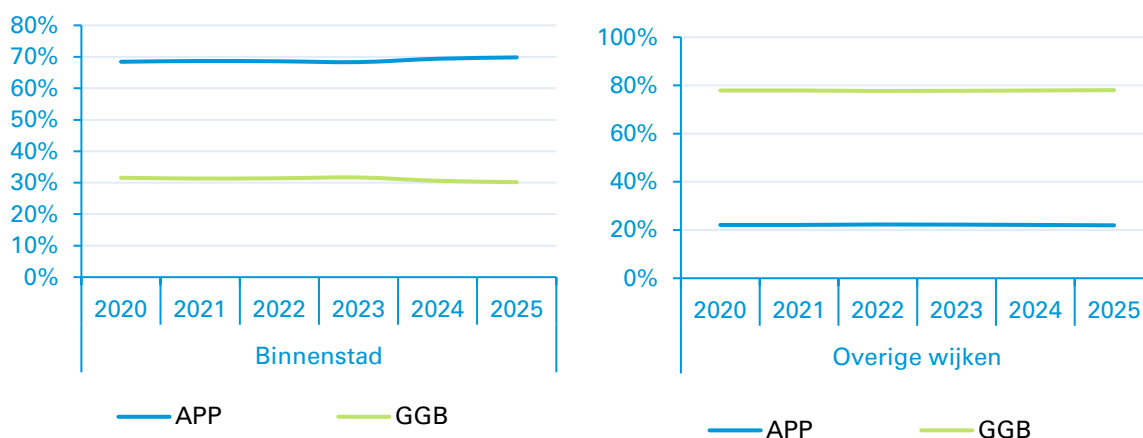
Resultaat: prioriteit aan binnenstedelijke (sloop-)nieuwbouwlocaties in woningbouwontwikkeling

In figuur 10 is te zien dat, van de sleutelprojecten, het Indië-terrein en het project in de binnenstad in het verste stadium ziet. Ook stedelijke vernieuwing ligt in een gevorderd stadium. Tegelijkertijd wordt er gebouwd op contouren buiten de binnenstad, zoals Almelo Noordoost, Weggeler en Aalanderveld. Almelo Noordoost en Weggeler waren echter al gepland voor de vaststelling van de Woonvisie. Er ligt dus een binnenstedelijke oriëntatie, maar ook daarbuiten wordt gebouwd.

Resultaat: zonering type woningen

De gemeente hanteert een zonering voor de bouw van appartementen en grondgebonden woningen. Deze is destijds al opgenomen in de Woonvisie, in tijden van het krimpscenario. Het uitgangspunt was dat het beschikbare programma voor appartementen beperkt was. Daarom werd het geconcentreerd binnen de contour van de binnenstad, waar appartementen het meest passend zijn voor een stedelijk woonmilieu. Buiten deze contour lag de nadruk op grondgebonden woningen. De woningmarktsituatie in inmiddels gewijzigd. Waar eerder sprake was van een beperkte vraag naar appartementen, is die vraag nu sterk toegenomen. Dit heeft ertoe geleid dat bij de door de raad vastgestelde woningbouwplanning in 2023 de contour voor appartementen is verbreed naar de sleutelprojecten buiten de binnenstad. Als we kijken naar de realisaties afgelopen vijf jaar in de binnenstad en de overige wijken, zien we inderdaad dat het aandeel appartementen in de binnenstad is toegenomen. In overige wijken is zowel het aandeel appartementen als grondgebonden woningen gelijk gebleven ten opzichte van het totaal. Dit laat zien dat de zonering resultaat heeft (gehad).

Figuur 13: Woningen naar type woning, periode 2020-2025 in de binnenstad en overig



Bron: Woonmonitor Almelo, bewerking Stec Groep (2026). APP = appartement. GGB = grondgebonden woning.

Uitvoeringsactie 2: Onze leegstandsverordening is een belangrijk middel om in gesprek te komen met vastgoedeigenaren.

De leegstandsverordening vormt een belangrijk instrument om eigenaren van langdurig leegstaand vastgoed actief te benaderen. Hiermee creëert de gemeente ruimte voor overleg, stimulering en eventuele handhaving, met als doel leegstand tegen te gaan en kansen voor herontwikkeling en nieuwe woonfuncties in de binnenstad beter te benutten.

Resultaat: sturen met de leegstandsverordening

De gemeente gebruikt de leegstandsverordening om te sturen op leegstand in de binnenstad. Als een pand (functie niet-wonen) in de binnenstad langer dan zes maanden leegstaat, moet de eigenaar dit melden bij de gemeente. Na de melding gaat de gemeente binnen drie maanden in gesprek met de eigenaar over mogelijke herbestemming of gebruik van het gebouw. De gemeente kan vervolgens een leegstandsbeschikking vaststellen, of na 12 maanden leegstand een potentiële gebruiker voordragen. Deze maatregelen zorgen ervoor dat structurele leegstand wordt teruggedrongen. Daardoor blijft de binnenstad aantrekkelijk. In het raadsbesluit wordt uitgegaan van een tweejaarlijkse evaluatie van de leegstandsverordening. Deze evaluatie heeft (nog) niet plaatsgevonden. Wel is de toepassing en voortgang van de verordening tussentijds met de gemeenteraad en college gedeeld.

Tussenconclusie: inzet op binnenstad is zichtbaar in cijfers

- De ontwikkelingen die zowel binnen- als buitenstedelijk plaatsvinden wijst op een gemengde ontwikkelstrategie.
- De toegepaste zonering voor appartementen en grondgebonden woningen wordt in de praktijk gevolgd: het aandeel appartementen in de binnenstad is toegenomen, terwijl in overige wijken beide woningtypen in balans blijven. Dit laat zien dat zonering sturend werkt in het realiseren van een passend stedelijk woonmilieu. In 2023 is, in reactie op de veranderende marktsituatie, de contour verbreed. Het is nu mogelijk om ook in sleutelprojecten appartementen te realiseren.
- De leegstandsverordening wordt toegepast. De tweejaarlijkse evaluatie, zoals opgenomen in het raadsbesluit, heeft nog niet plaatsgevonden.
- De inzet op zowel herontwikkeling als het tegengaan van leegstand draagt bij aan een vitalere binnenstad. Verdere borging via evaluatie en actualisering van instrumenten is wenselijk.

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

Gemeente Almelo vindt het belangrijk dat kernen Aadorp en Bornerbroek blijven bouwen voor de lokale behoefte. Zo moet voorkomen worden dat jonge mensen wegtrekken uit de kernen. Het is de bedoeling om starters die beginnen in deze kernen, hier ook (kunnen) blijven wonen. Daardoor blijft de vitaliteit van het buitengebied behouden.

Uitvoeringsactie	Relevant?
1 In Aadorp en Bornerbroek voegen we woningen toe, ook in het sociale huursegment. De in te stellen starterslening is ook behulpzaam.	Ja
2 We zorgen ervoor dat de woningen die we toevoegen het buitengebied niet op slot zetten voor agrariërs. We denken na over onttrekking van vastgoed en uitruil van grond. We onderzoeken of een bredere 'rood voor rood' regeling nieuwe functies in het buitengebied een kans kan geven.	Ja
3 Voor het vitaal houden van het platteland wordt ook gekeken naar alternatieven voor leegstaande gebouwen. We staan positief tegenover initiatieven als 'knarrenhofje' of 'tiny houses'.	Ja
4 Met het herbestemming van vrijgekomen agrarische bebouwing (VAB) zijn we voorzichtig. Overlast willen we voorkomen.	Ja

Uitvoeringsactie 1: In Aadorp en Bornerbroek voegen we woningen toe, ook in het sociale huursegment. De in te stellen starterslening is ook behulpzaam.

Om de vitaliteit van Aadorp en Bornerbroek te versterken, wil de gemeente gericht nieuwbouw mogelijk maken, inclusief sociale huur. Door ook een starterslening in te zetten, wordt het voor jonge inwoners eenvoudiger om in hun eigen kern te blijven wonen en daar hun wooncarrière te starten.

Resultaat: woningbouw in Aadorp en Bornerbroek

In de periode 2020-2025 zijn er volgens de Woonmonitor Almelo 20 woningen in Aadorp toegevoegd (+3%) en 50 woningen in Bornerbroek (+7%). In Aadorp betroffen dit enkel toevoegen in het koopsegment. In Bornerbroek in het particuliere huur- en het koopsegment. In beide dorpen is de woningvoorraad in het sociale huursegment juist afgenomen. Dat betekent dat, conform de uitvoeringsactie, de gemeente hier een stapje extra moet doen. Dit geldt vooral in het sociale huursegment. In de planlijst staan circa 360 woningen geprogrammeerd voor Aadorp en zo'n 210 woningen voor Bornerbroek in de periode 2025 tot 2035. Het is niet bekend in welk segment deze woningen landen. Daarnaast is het overgrote deel van deze plannen zacht. Daarom is niet te beoordelen of het bijdraagt aan doorstroming en of starters er van kunnen profiteren. In de zomer van 2025 zijn de gebiedsvisies Aadorp en Bornerbroek vastgesteld. Hierin is de woningbouwambitie tot 2040 beschreven. Tegelijkertijd ligt er nog veel open en wordt er verwezen naar een (toekomstige Woonvisie) of volkshuisvestingsprogramma. Het volkshuisvestingsprogramma neemt de woningbouwambities en -aantallen over en laat verder geen nieuwe informatie zien over deze ontwikkelingen. De koppeling van de ambitie naar de planlijst is nog niet gemaakt.

Tabel 6: Woningbouwprogramma in kernen Aadorp en Bornerbroek

Kern	Ambitie	Kwalitatief
Aadorp	300 tot 400 woningen tot 2040	Betaalbare en duurdere koop, huurwoningen.
Bornerbroek	200 tot 400 woningen tot 2040	Gemengd programma voor ouderen, starters en gezinnen.

Bron: Gebiedsvisies Aadorp en Bornerbroek, 2025

Uitvoeringsactiepunt 2, 3 & 4:

2. We zorgen ervoor dat de woningen die we toevoegen het buitengebied niet op slot zetten voor agrariërs. We denken na over onttrekking van vastgoed en uitruil van grond. We onderzoeken of een bredere 'rood voor rood' regeling nieuwe functies in het buitengebied een kans kan geven.

3. Voor het vitaal houden van het platteland wordt ook gekeken naar alternatieven voor leegstaande gebouwen. We staan positief tegenover initiatieven als 'knarrenhofje' of 'tiny houses'.

4. Met het herbestemming van vrijgekomen agrarische bebouwing (VAB) zijn we voorzichtig. Overlast willen we voorkomen.

Om de leefbaarheid en vitaliteit van het buitengebied te behouden, zet de gemeente in op zorgvuldig ruimtegebruik. Daarbij wordt ruimte geboden aan nieuwe woon- en leefvormen, terwijl tegelijk de positie van agrariërs wordt beschermd. Alternatieven voor leegstaand vastgoed worden onderzocht, maar herbestemming van agrarische bebouwing gebeurt terughoudend om overlast te voorkomen.

Resultaat: Rood voor Rood regeling

Het onderzoeken van de mogelijkheden van een bredere Rood voor Rood regeling, heeft geleid tot een geactualiseerde Rood voor Rood regeling in 2025. Deze is ruimer ingestoken en verwijdert de harde limiet van één compensatiewoning van maximaal 750 m³. Met de geactualiseerde regeling mogen dat ook meerdere kleinere woningen zijn. De focus ligt meer op samenwerking, om zo ruimtelijke kwaliteit en inpassing in het landschap te waarborgen. Deze regeling kan als middel dienen om nieuwe functies in het buitengebied meer kans te geven om op te starten. Het is niet zo dat de Rood voor Rood regeling direct het omgevingsplan verruimt.

Resultaat: VAB-locaties

In de gebiedsvisie voor Bornerbroek staat dat de gemeente onderzoekt of het toevoegen van woningen op VAB-locaties haalbaar is. Dit laat zien dat de gemeente, ondanks de terughoudende houding in de Woonvisie, actief zoekt naar mogelijkheden om VAB-locaties verantwoord te benutten voor woningbouw. De geactualiseerde Rood voor Rood beleidsnotitie biedt hiervoor meer flexibiliteit. Bijvoorbeeld door het toestaan van meerdere kleinere woningen en het toepassen van schuifrechten, mits de ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing gewaarborgd wordt.

Tussenconclusie: balans tussen beschermen buitengebied en woningbouw

- In beide kernen is de woningvoorraad gegroeid, maar vooral in het koop- en particuliere huursegment. Het aantal sociale huurwoningen is juist afgenomen.

- De geplande woningbouw biedt kansen. Onduidelijkheid over de segmenten waar deze woningen in landen maakt het niet mogelijk om te beoordelen welke doelgroep er baat bij heeft.
- De vastgestelde gebiedsvisies geven richting, maar kwalitatieve koppeling met het woningbouwprogramma ontbreekt nog. Strategische sturing is daardoor beperkt.
- De actualisatie van de Rood voor Rood regeling (2025) biedt meer flexibiliteit. Dit dient als middel voor meer functies in het buitengebied.
- De gemeente staat positief tegenover alternatieve woonconcepten.
- Er wordt verkend waar VAB-locaties verantwoord benut kunnen worden in Bornerbroek.

6.2 Ambitie 2: Evenwichtige en gevarieerde woningvoorraad

In deze paragraaf beschrijven we de probleem- en doelstelling van ambitie 2 uit de 'Woonvisie Almelo 2020-2030': Evenwichtige en gevarieerde woningvoorraad. Daarna gaan we in op de behaalde resultaten en trekken we tussentijdse conclusies over de doelmatig- en doeltreffendheid van de uitvoering van deze ambitie.

Probleemstelling

Hoewel Almelo al beschikt over een diverse woningvoorraad, biedt verdere versterking van de balans tussen huur- en koopwoningen, woningtypes en spreiding van doelgroepen kansen om de leefbaarheid, doorstroming en sociale cohesie in de stad nog verder te vergroten. Een evenwichtige en gevarieerde woningvoorraad draagt bij aan een toekomstbestendige stad waar iedereen een passende woonplek kan vinden.

Doelstelling

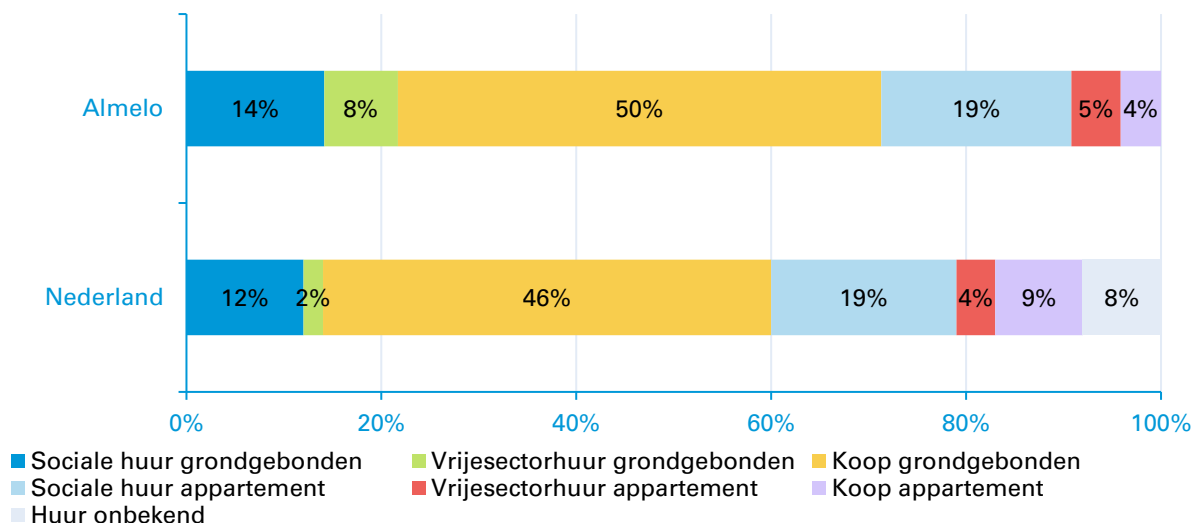
De gemeente Almelo wil een bijdrage leveren aan de opgave door:

- De stad meer in evenwicht brengen vanuit vraag en aanbod zowel vanuit huur en koopwoningen als typologie van woningen.
- De woonvoorzieningen voor kwetsbare groepen beter over onze (en omliggende) gemeenten verdelen.

Resultaten

We gaan hieronder in op de mate waarin het beleid en de instrumenten die de gemeente heeft ingezet, hebben bijgedragen aan de gestelde doelen. We behandelen hieronder de belangrijkste resultaten.

Figuur 14: Woningvoorraad naar eigendom en type woning in de gemeente Almelo, 2024



Bron: Woonmonitor Almelo (2025, cijfers 2024), CBS Microdata (2025, cijfers 2024).

Doel 1: de stad meer in evenwicht brengen vanuit vraag en aanbod zowel vanuit huur en koopwoningen als typologie van woningen

Dit doel richt zich op het creëren van een evenwichtige woningvoorraad in Almelo, waarin vraag en aanbod beter op elkaar aansluiten, zowel binnen de huur- en koopsector als in de variatie aan woningtypen. Almelo beschikt momenteel over een relatief grote sociale huurvoorraad vergeleken met andere Twentse gemeenten. Daarom wordt regionaal ingezet op een betere verdeling van sociale huisvesting, zodat het aandeel sociale huurwoningen in Almelo geleidelijk kan afnemen terwijl de totale regionale voorraad op peil blijft.

Een belangrijke voorwaarde daarbij is dat er in Almelo voldoende betaalbare woningen beschikbaar blijven, met name voor jonge woningzoekenden die sterk afhankelijk zijn van dit segment. De huidige woningmarkt, gekenmerkt door schaarste, stijgende prijzen en lange wachttijden, versterkt deze noodzaak.

De beoogde kwaliteitsverbetering en differentiatie van de woningvoorraad moet grotendeels worden bereikt door herstructurering van bestaande wijken. Hierbij worden verouderde woonblokken gefaseerd gesloopt en krijgen de vrijgekomen locaties een nieuwe invulling. Daarnaast worden sommige bestaande woningen behouden en duurzaam verbeterd. Op deze wijze wordt gewerkt aan een betere balans tussen koop- en huurwoningen en een toekomstbestendige, meer gedifferentieerde woningvoorraad.

Uitvoeringsactie	Relevant?
1 Herstructurering gebeurt op basis van het gemeentelijke woningbouwprogramma en via onze wijksturing, waarin we op basis van de wijkscan en -plannen werken aan de ontwikkeling van de wijken en buurten.	Ja
2 We werken een 'visie op de stadsontwikkeling' uit. In dit proces kiezen we ook zorgvuldig de locaties in de verschillende wijken voor (nieuwe) woonvoorzieningen.	Ja
3 We willen snel resultaat boeken door binnenstedelijke locaties een nieuwe invulling te geven samen met de eigenaren. Kansen zien we vooral, maar niet uitsluitend, op lege plekken in de stad zoals in De Riet en Ossenkoppelerhoek.	Ja
4 We zetten in op het combineren van de investeringskracht van alle betrokkenen. We zien de verhuurderheffing die corporaties afdragen het liefst ten goede komen van de volkshuisvesting in Almelo.	Ja
5 We overwegen uitruil van ontwikkellocaties tussen corporaties, gemeente en marktpartijen, mits dit goed is voor de balans in buurten en de spreiding ontstaat van kwetsbare huishoudens. Het gemeentelijk grondbeleid passen we hierop aan en zetten we hiervoor in.	Ja
6 We benutten de komende jaren om samen met woningcorporaties en vastgoedeigenaren in beeld te brengen welke wijken, buurten en complexen in aanmerking komen voor herstructurering gegeven hun leeftijd.	Ja
7 De komende tijd blijven we vooral werken aan de geleidelijke vernieuwing en verduurzaming van Sluiterseveld. Ook gaan we aan de slag met de vernieuwing en verduurzaming van Alderinkshoek/Kerkelanden. We starten met herontwikkeling van het gebied rond de Thorbeckelaan.	Ja
8 We realiseren ons dat het tijd kost. Op bepaalde locaties kunnen we snel resultaat boeken. Vaak gaat het dan om woningbouw, maar soms zal een groene invulling wenselijk zijn.	Ja

9 Het voorkomen en aanpakken van schuldenproblematiek, in samenwerking met woningcorporaties.

Ja

Uitvoeringsactie 1, 2 & 6:

- 1. Herstructurering gebeurt op basis van het gemeentelijke woningbouwprogramma en via onze wijksturing, waarin we op basis van de wijkscan en -plannen werken aan de ontwikkeling van de wijken en buurten.**
- 2. We werken een 'visie op de stadsontwikkeling' uit. In dit proces kiezen we ook zorgvuldig de locaties in de verschillende wijken voor (nieuwe) woonvoorzieningen.**
- 3. We benutten de komende jaren om samen met woningcorporaties en vastgoedeigenaren in beeld te brengen welke wijken, buurten en complexen in aanmerking komen voor herstructurering gegeven hun leeftijd.**

Om de woningvoorraad beter in balans te brengen, zet de gemeente in op een stevig strategisch fundament. Via wijksturing, een uitgewerkte stadsontwikkelingsvisie en een systematische analyse van wijken en complexen wordt gericht bepaald waar en welke woonopgaven het meest kansrijk zijn. Dit vormt de basis voor toekomstbestendige herstructurering. Deze acties draaien om strategische analyse en locatiekeuzes, en vormen daarmee de basis waarop alle andere acties rusten.

Resultaat: wijksturing

Almelo werkt vanuit een wijkgerichte aanpak, waarin per wijk en dorp wordt vastgesteld welke opgaven en kansen er spelen. Hoewel de in 2023 opgestelde wijk- en dorpsopgaven een helder beeld geven van de belangrijkste thema's per gebied, vormen zij nog geen volledig wijkgestuurde basis voor fysieke opgaven zoals herstructurering. In de prestatieafspraken is vastgelegd dat de gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties werken met een integrale wijkaanpak, waarin wijkanalyses, prioritering en herstructureringsopgaven gezamenlijk worden bepaald. De Kerngroep Wijkontwikkeling speelt hierin een belangrijke rol. De Kerngroep vertaalt wijksturing naar concreet handelen door onder andere:

- Het opstellen van wijkanalyses;
- Het bepalen van prioriteitswijken;
- Het uitwerken van vastgoedtransitie-opgaven, waaronder herstructurering;
- Het zorgvuldig selecteren van locaties voor nieuwe woonvoorzieningen.

Wijksturing maakt gebruik van inzichten uit veerkrachtmetingen, sociale problematiek, kwaliteit van de woningvoorraad en wijkopgaven. De wijkregisseurs spelen hierin een verbindende rol. Zij signaleren ontwikkelingen in de wijk, onderhouden contact met bewoners, corporaties en partners, en voorzien de Kerngroep van relevante input. Binnen de wijkgerichte aanpak worden verschillende instrumenten ingezet, zoals opkoopbescherming, regulering van kamerverhuur, woonruimteverdeling en toewijzingsbeleid, vroegsignalering van schulden en preventieve ondersteuning. Daarnaast wordt actief gemonitord hoe draaglast en draagkracht van wijken zich ontwikkelen, om overconcentratie van kwetsbare groepen te voorkomen. De gemeente beschikt over analyses op wijk- en buurtniveau, waaronder veerkrachtkaarten, analyses van PonTelos en de Buurtbarometer. Wijksturing draait daarbij niet alleen om analyse, maar ook om structurele gesprekken met bewoners. De vertaling van inzichten uit de analyses naar een ontwikkelstrategie is nog beperkt uitgewerkt. De 'visie op de stadsontwikkeling' is daarnaast ook nog niet concreet uitgewerkt. Hierin zou juist de koppeling gelegd moeten worden tussen analyses, wijkopgaven en de inzet van instrumenten per wijk of dorp. Daarmee kan de ontwikkelstrategie neergezet worden.

Resultaat: herstructurering

Herstructurering is primair gericht op het verminderen van overconcentraties van sociale huurwoningen. In sommige wijken ligt dat percentage nog (te) hoog. Daarom zijn er de stadsbrede afspraken: een toevoeging van sociale huur wordt gecompenseerd door sloop of verkoop elders. Het doel daarvan is om te komen tot een meer gedifferentieerde woningvoorraad, met meer ruimte voor koop en middenhuur. Hierdoor ontstaat voor bewoners een beter

perspectief op een wooncarrière binnen de eigen wijk, onder andere via doorstroming. De gemeente bepaalt via wijkvisies en -analyses waar sloop- en/of nieuwbouw of kwaliteitsverbetering het meest noodzakelijk is. Voorbeelden hiervan zijn Sluimersveld (verduurzaming en vernieuwing), Alderinkshoek/Kerkelanden (start nieuwe fase), Thorbeckelaan (48 woningen gesloopt in 2022) en de Spoorzone (bouwen volgens de 'streepjescode' met 30% sociale huur). Corporaties gebruiken herstructurering als koppelkans voor verduurzaming. Door woningen aardgasvrij-ready te maken en te verbeteren, wordt ook de energiearmoede aangepast. Tegelijkertijd streeft de gemeente ernaar om sneller te bouwen op braakliggende plekken, zodat de balans in de woningvoorraad kan worden hersteld. Daarbij ligt de focus momenteel op De Riet, Ossenkoppelerhoek, de Spoorzone en het Nieuwstraatkwartier. Het realiseren van deze herstructureringsopgave vraagt om intensieve samenwerking tussen gemeente en corporaties. Daarbij zijn voldoende ambtelijke capaciteit, een stevige financiële positie van de corporaties en vertrouwen van marktpartijen cruciaal. Het Platform Stedelijke Ontwikkeling Almelo (PSA) speelt een verbindende rol door partijen bij elkaar te brengen.

Uitvoeringsactie 3, 7 & 8:

3. We willen snel resultaat boeken door binnenstedelijke locaties een nieuwe invulling te geven samen met de eigenaren. Kansen zien we vooral, maar niet uitsluitend, op lege plekken in de stad zoals in De Riet en Ossenkoppelerhoek.

7. De komende tijd blijven we vooral werken aan de geleidelijke vernieuwing en verduurzaming van Sluimersveld. Ook gaan we aan de slag met de vernieuwing en verduurzaming van Alderinkshoek/Kerkelanden. We starten met herontwikkeling van het gebied rond de Thorbeckelaan.

8. We realiseren ons dat het tijd kost. Op bepaalde locaties kunnen we snel resultaat boeken. Vaak gaat het dan om woningbouw, maar soms zal een groene invulling wenselijk zijn.

Naast strategische planning richt de gemeente zich op het versnellen van woningbouw en gebiedsvernieuwing. Door binnenstedelijke kansen te benutten en prioriteit te geven aan de vernieuwing van wijken zoals Sluimersveld, Alderinkshoek en Kerkelanden, wordt gewerkt aan een gevarieerde en kwalitatief sterke woningvoorraad. Waar mogelijk wordt snel resultaat geboekt, zonder de lange-termijnopgave uit het oog te verliezen.

Resultaat: stand van zaken uitgelichte gebieden

De gemeente Almelo werkt op meerdere fronten aan de vernieuwing en verduurzaming van specifieke gebieden waar een urgente opgave voor ligt. Voor Sluimersveld, Alderinkshoek/Kerkelanden en het gebied rond de Thorbeckelaan is sprake van (gebieds)gerichte vernieuwing. Deze wijken behoren tot de prioritaire gebieden vanwege hun verouderde woningvoorraad, hoge concentratie sociale huur en druk op de leefbaarheid. In Sluimersveld wordt ingezet op geleidelijke vervanging en verduurzaming van de bestaande voorraad. Corporaties beschouwen het als een wijk waar de noodzaak groot is, en waar herstructurering wordt gecombineerd met verduurzamingsingrepen. Dit sluit aan op de prestatieafspraken, waarin Sluimersveld door corporaties expliciet wordt genoemd als prioriteringswijk. Ook in Alderinkshoek/Kerkelanden is de vernieuwing gestart. In deze wijken worden de komende jaren structurele stappen gezet, zowel fysiek (sloop- en nieuwbouw, verduurzaming) als sociaal (wijkgericht werken en leefbaarheid). De Thorbeckelaan is een voorbeeld van zichtbare voortgang. Hier zijn in 2022 48 woningen gesloopt. Daarmee is een begin gemaakt aan een bredere herontwikkeling van het omliggende gebied. De gemeente en de corporaties zien deze ingreep als een noodzakelijke stap richting een toekomstbestendige en gedifferentieerde wijkopbouw. Ook in Ossenkoppelerhoek is de afgelopen jaren stappen gezet met sloop- en nieuwbouw. De Riet wordt visiematig aangeduid als kansrijke locatie, maar in de praktijk blijkt niet dat de wijk prioriteit krijgt. Het is niet uitgewerkt in concrete plannen. Daardoor blijven kansen onbenut en wordt er in De Riet (nog) geen voortgang geboekt als het gaat om herstructurering, differentiatie of versnelling van de woningbouw. De ambitie uit de Woonvisie wordt daarmee niet omgezet in actie. Wel blijkt uit informatie vanuit de gemeente dat er later

prioriteit is gelegd op Kerkelanden, Nieuwstraatkwartier en Ossenkoppelerhoek. Dat verklaart waarom De Riet momenteel nog achterblijft. Uit de wijkopgave blijkt wel dat er woningbouwplannen zijn voor de komende jaren. De voorbeelden laten zien dat de gemeente en corporaties een gefaseerde uitvoering hanteren, gekoppeld aan verduurzamingsopgaven en herstructurering.

Resultaat: ontwikkeling binnenstedelijke locaties

De gemeente en eigenaren zoeken gezamenlijk naar mogelijkheden voor nieuwe invulling op leeggekomen plekken, bijvoorbeeld door sloop van verouderde voorraad, transformatie of inbreiding. Ook in de prestatieafspraken wordt benadrukt dat het snel ontwikkelen van dergelijke locaties bijdraagt aan het herstellen van balans in wijken met een te eenzijdige woningvoorraad. De Spoorzone geldt daarbij als belangrijke motor voor stedelijke vernieuwing: volgens het streepjescodeprincipe (30% sociale huur) wordt hier een gemengde nieuwbouwopgave vormgegeven, waarmee de druk op andere wijken afneemt. Marktpartijen zien deze locatie bovendien als kansrijker gebied vanwege schaal en zichtbaarheid. Partijen zien herstructurering op binnenstedelijke plekken als een relatief beperkte ingreep, omdat het minder complexiteit kent dan grootschalige wijktransformaties. Tegelijkertijd erkent de gemeente dat niet elke plek zich direct leent voor woningbouw. Soms is een groene invulling wenselijker, bijvoorbeeld om de leefkwaliteit te verbeteren of om toekomstige ontwikkelruimte te bewaren. Dit past binnen de bredere koers om wijken niet alleen fysiek, maar ook sociaal en ruimtelijk in balans te brengen.

Uitvoeringsactie 4, 5 & 9:

4. We zetten in op het combineren van de investeringskracht van alle betrokkenen. We zien de verhuurderheffing die corporaties afdragen het liefst ten goede komen van de volkshuisvesting in Almelo.

5. We overwegen uitruil van ontwikkellocaties tussen corporaties, gemeente en marktpartijen, mits dit goed is voor de balans in buurten en de spreiding ontstaat van kwetsbare huishoudens. Het gemeentelijk grondbeleid passen we hierop aan en zetten we hiervoor in.

9. Het voorkomen en aanpakken van schuldenproblematiek, in samenwerking met woningcorporaties.

Een evenwichtige woningmarkt vraagt om nauwe samenwerking tussen gemeente, corporaties en marktpartijen. Door investeringskracht te bundelen, ontwikkellocaties uit te ruilen en gezamenlijk schuldenproblematiek aan te pakken, worden de randvoorwaarden versterkt om herstructurering en spreiding van woonvormen daadwerkelijk te realiseren.

Resultaat: samenwerking

De samenwerking tussen de gemeente en haar partners verloopt op onderdelen goed, maar er zijn ook duidelijke verbeterpunten. De eerste heeft te maken met de gezamenlijke investeringskracht. De prestatieafspraken benadrukken dat de gemeente en corporaties gezamenlijk moeten optrekken in investeringen. In de praktijk blijkt de financiële ruimte soms beperkt, wat leidde tot langdurige trajecten. Uitvoering was in die tijd beperkt. Het tweede verbeterpunt ligt in de uitruil van ontwikkellocaties en grondbeleid. Dit is in de praktijk nauwelijks toegepast. Er is openheid in het PSA, maar daadwerkelijke gebiedsontwikkeling komt vooral in een kleine kring tot stand. De gemeente onderscheidt twee sporen in de uitvoering. Het eerste is de prioritaire opgave: sleutelprojecten die bestuurlijk en ambtelijk intensief worden begeleid. Het tweede is het faciliterende spoor: overige initiatieven die via de intake tafel en principebesluiten van het college worden opgepakt. Actieve gebiedsontwikkeling concentreert zich vooral in de prioritaire opgave. Dat verklaart waarom daadwerkelijke gebiedsontwikkeling en uitruil van locaties, ondanks openheid en kennisdeling in overlegstructuren zoals het PSA, vooral binnen een beperkte groep projecten tot stand komen. Het faciliterende spoor mist vaak integrale gebieds- en uitvoeringskaders (zoals voor parkeren en programmering). Daardoor draagt het niet structureel bij aan strategische doelen zoals spreiding, uitruil en gezamenlijke positionering van ontwikkelingen. Beleidskaders zijn daarmee versnipperd en onvoldoende actueel of doorvertaald

naar de uitvoering. Dat maakt het ook het lastig om integrale gebiedskeuzes te maken, zoals voor uitruil of gezamenlijke positionering van ontwikkelingen. In de aanpak van schuldenproblematiek verloopt de samenwerking goed. Preventie en vroegsignalering worden steeds beter georganiseerd, zoals via het Armoedepact, de Doorbraakmethode en de inzet van wijkregisseurs die signalen vroeg oppakken. Deze samenwerking versterkt de leefbaarheid enerzijds, en zorgt anderzijds voor minder kans op escalatie. Wel wordt nog weinig inzicht gedeeld in financiële risico's of de beschikbaarheid van instrumenten in schuldhelpsituaties. Daardoor is dit thema vooral uitvoerend goed georganiseerd, en minder strategisch. De samenwerking in vergelijking met het verleden verloopt intensiever en beter. Partijen weten elkaar steeds beter te vinden.

Tussenconclusie: goed op weg naar evenwichtige woningvoorraad

- Gemeente Almelo legt een stevig fundament in een wijkgerichte aanpak via wijksturing.
- De integrale wijkaanpak werkt richtinggevend. Via de Kerngroep Wijkontwikkeling worden prioriteitswijken, herstructureringsopgaven en locaties voor nieuwe woonvoorzieningen bepaald.
- Herstructurering is gericht op het verminderen van overconcentraties van sociale huur in bepaalde wijken, via de stadsbrede afspraken. Zo wordt differentiatie en doorstroming bevorderd.
- In Sluiterveld, Aalderinkshoek/Kerkelanden, Thorbeckelaan en Ossenkoppelerhoek wordt aantoonbaar gewerkt aan vernieuwing en verduurzaming. Deze wijken kennen de grootste urgentie.
- De Riet wordt beleidsmatig gezien als kansrijke binnenstedelijke locatie, maar er ontbreken concrete plannen en uitvoering, waardoor kansen hier onbenut blijven.
- Projecten als de Spoorzone fungeren als motor voor versnelling en gemengde woningbouw. Daarmee wordt de druk op andere wijken verlicht.
- De samenwerking tussen gemeente en corporaties is intensiever dan voorheen, maar wordt belemmerd door beperkte investeringsruimte, versnipperde kaders en weinig toepassing van uitruil van ontwikkellocaties.
- Samenwerking in schuldenpreventie functioneert goed. Dit blijft echter wel vooral uitvoerend georganiseerd en strategisch nog beperkt.
- De gemeente maakt dus duidelijke stappen richting een meer evenwichtige woningvoorraad. De daadwerkelijke balans tussen prijscategorieën en woningtypen wordt nog niet overal gerealiseerd omdat uitvoering, prioritering en samenwerking niet in alle wijken even ver zijn gevorderd.

Doel 2: de woonvoorzieningen voor kwetsbare groepen beter over onze en omliggende gemeente(n) verdelen

Almelo streeft naar een eerlijke en evenwichtige verdeling van woonvoorzieningen voor kwetsbare doelgroepen. Dit betekent dat er passende huisvesting moet zijn voor aandachtsgroepen. Samenwerken met regionale partners is essentieel om iedereen een veilige en geschikte woonplek te bieden. Het is belangrijk dat kwetsbare groepen niet geconcentreerd raken in bepaalde wijken, maar juist verspreid en volwaardig deel uitmaken van de samenleving. In de Woonvisie benadrukt de gemeente de aanwezigheid van arbeidsmigranten. Het aandeel geregistreerde arbeidsmigranten die in de gemeente wonen zou jaarlijks met 10% groeien.

Uitvoeringsactie	Relevant?
1 Scheefwonen moet voorkomen worden door een evenwichtig en divers aanbod van (sociale) huurwoningen.	Ja
2 We zien in de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten een opgave die we samen met de regiogemeenten en de Provincie moeten invullen en afstemmen. Kansen hiervoor zijn in transformatie van leegstaande kantoren/zorgvastgoed of door nieuwbouw. We streven naar structureel woningaanbod.	Ja
3 We streven naar voldoende aanbod van short- en midstay woonconcepten van goede kwaliteit. Hiernaast stellen we een aantal extra eisen, die inmiddels zijn vastgelegd in beleidsregels.	Ja
4 Huisvesting van arbeidsmigranten concentreren we, om goede woon- en leefomstandigheden te waarborgen.	Ja
5 We reguleren kamerverhuur en handhaven hierop.	Ja
6 In het huisvesten van vergunninghouders werken we samen met de woningcorporaties.	Ja
7 Op het gebied van woonwagens is het speerpunt van beleid: het faciliteren van de natuurlijke aanwas van de huidige bewoners van woonwagenlocaties in Almelo. Op basis hiervan wordt een separaat woonwagenbeleid opgesteld.	Ja
8 De woonsituatie van uitstromers uit MO/BW vraagt om een tijdige analyse van de draaglast van wijken en buurten, en de bereidheid om ook buiten de geijkte wijken op zoek te gaan naar geschikte woonruimte voor deze groepen.	Ja
9 We willen de eerste diagnose van noodzakelijke hulp verbeteren en daarmee voorkomen dat overlastsituaties escaleren. Dit vraagt om betere samenwerking tussen alle betrokken partijen.	Ja
10 Met de integrale ketenaanpak zetten we voor wel MO als BW in, op het beperken van de instroom door intensieve begeleiding. Verblijf houden we zo kort mogelijk. We trekken hierin nauw op met de corporaties en regiogemeenten.	Ja
11 Samen met de corporaties en zorgpartijen gaan we op zoek naar woonoplossingen voor zelfstandige huisvesting van tienermoeders en 18 tot 23 jarigen die onder Jeugdzorg vallen.	Ja

Uitvoeringsactie 1: Scheefwonen moet voorkomen worden door een evenwichtig en divers aanbod van (sociale) huurwoningen.

Het beter spreiden van woonvoorzieningen voor kwetsbare groepen vraagt om een evenwichtige en diverse voorraad (sociale) huurwoningen. De Woonvisie Almelo benadrukt dat scheefwonen moet worden voorkomen om ruimte te houden voor huishoudens die sterk afhankelijk zijn van betaalbare en passende woonvormen. Door een gevarieerd aanbod te realiseren en doorstroming te stimuleren, ontstaat er meer ruimte om kwetsbare doelgroepen verantwoord te huisvesten, zonder dat dit leidt tot overbelasting van specifieke wijken. Een gebalanceerde woningvoorraad vormt zo een belangrijke voorwaarde voor regionale spreiding en vitale, veerkrachtige buurten.

Resultaat: scheefwoners

Uit de Monitor Woonvisie 2025 blijkt dat goedkope scheefheid in Almelo is gestegen van 7,5% in 2017 naar 11,2% in 2023, maar nog steeds lager ligt dan het landelijk gemiddelde van 14,9%. Het aandeel dure scheefwoners is gedaald van 9% in 2017 naar 1% in 2023. Tegelijkertijd zien corporaties dat door passend toewijzen en staatssteunregels de instroom van goedkope scheefwoners beperkt is, maar dat doorgroei binnen de corporatiesector wordt bemoeilijkt doordat er onvoldoende betaalbare alternatieven buiten het sociale segment zijn. Corporaties hebben nog niet volledig in beeld waar de scheefheid precies zit. Sint Joseph werkt al met inkomensafhankelijke huurverhogingen en Beter Wonen start hiermee in 2026, waardoor meer inzicht ontstaat in de omvang en locaties van scheefwonen binnen hun bezit. Ook loopt de verhuismobiliteit terug, doordat huurders minder vaak verhuizen en financiële prikkels ontbreken. Huurverhogingen zijn landelijk beperkt in (onder andere) de sociale huur en sociale huren zijn minder gestegen dan particuliere huren. Hierdoor stopt doorstroming, wat de druk op sociale huur vergroot. De gevolgen daarvan hebben effect op het doel om woonvoorzieningen voor kwetsbare groepen beter te spreiden. Als sociale huurwoningen bezet blijven door huishoudens die niet langer tot de doelgroep behoren, komt er minder ruimte vrij voor urgente en/of kwetsbare doelgroep. Deze doelgroep zijn vaker geconcentreerd in wijken waar al een hoge druk ligt op draagkracht en leefbaarheid. Het aanpakken van scheefwonen is daarmee een randvoorwaarde om kwetsbare groepen evenwichtiger over de stad en regio te kunnen huisvesten.

Uitvoeringsactie 2, 3, 4 & 5:

2. We zien in de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten een opgave die we samen met de regiogemeenten en de Provincie moeten invullen en afstemmen. Kansen hiervoor zijn in transformatie van leegstaande kantoren/zorgvastgoed of door nieuwbouw. We streven naar structureel woningaanbod.

3. We streven naar voldoende aanbod van short- en midstay woonconcepten van goede kwaliteit. Hiernaast stellen we een aantal extra eisen, die inmiddels zijn vastgelegd in beleidsregels.

4. Huisvesting van arbeidsmigranten concentreren we, om goede woon- en leefomstandigheden te waarborgen.

5. We reguleren kamerverhuur en handhaven hierop.

Het spreiden en verbeteren van woonvoorzieningen voor kwetsbare groepen vraagt primair om voldoende beschikbaarheid en doorstroming binnen de reguliere woningvoorraad. Tegelijkertijd is het van belang dat er duidelijke kaders zijn voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Dat voorkomt verdringing in kwetsbare wijken en zorgt dat de druk op de sociale huur niet verder vergroot. Almelo zet hierbij in op regionale afstemming, het creëren van structureel en kwalitatief goed aanbod, en het scheiden van short- en midstay-voorzieningen. Door huisvesting zoveel mogelijk te concentreren en te reguleren, wil de gemeente goede woon- en leefomstandigheden waarborgen en overlast voorkomen.

Resultaat: huisvesting arbeidsmigranten

In de prestatieafspraken is vastgelegd dat de gemeente inzet op regionale afstemming met buurgemeenten en de provincie. Zo wordt de verantwoordelijkheid voor short-, midstay- en permanente huisvesting evenwichtiger verdeeld en neemt de druk op Almelo af. Vanuit de Woonvisie wil de gemeente kamergewijze verhuur aan arbeidsmigranten tegengaan. Kamerverhuur zonder toezicht kan leiden tot verdringing van reguliere woningzoekenden en het illegaal gebruik van woningen voor shortstay-doeleinden. Met de Beleidsregels Kamerbewoning heeft de gemeente aanvullende vastgesteld voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Daarin staat onder meer dat:

- Tijdelijke arbeidsmigranten in logiesvoorzieningen moeten worden gehuisvest;
- Arbeidsmigranten niet in VAB-locaties mogen worden gehuisvest wanneer zij niet werkzaam zijn op die locatie, om de leefbaarheid van het buitengebied te beschermen.

In lijn met de Woonvisie kiest Almelo ervoor om de huisvesting van arbeidsmigranten te concentreren op locaties waar goed woon- en leefomstandigheden, beheer en toezicht geborgd kunnen worden. Een voorbeeld hiervan is de principemedewerking in 2025 voor een grootschalig logiesgebouw voor maximaal 600 arbeidsmigranten voor een periode van 20 jaar. De Woonvisie stelt ook dat de gemeente streeft naar voldoende short- en midstay woonconcepten voor arbeidsmigranten. In een raadsbrief van juli 2025 geeft het college aan te werken aan een uitvoeringsplan shortstay, waarmee initiatieven voor de huisvesting van arbeidsmigranten worden beoordeeld en gestructureerd kunnen worden uitgevoerd. Uit de prestatieafspraken blijkt dat corporaties shortstay-arbeidsmigranten niet als reguliere woningzoekenden beschouwen. Zij richten zich op reguliere doelgroepen, terwijl de huisvesting van arbeidsmigranten primair wordt overgelaten aan marktpartijen, in samenwerking met de gemeente.

Uitvoeringsactie 6: In het huisvesten van vergunninghouders werken we samen met de woningcorporaties.

Het huisvesten van vergunninghouders is een wettelijke taak en een belangrijke opgave binnen de Woonvisie Almelo. De gemeente ziet hierbij een centrale rol voor woningcorporaties, omdat zij beschikken over passend, betaalbaar en stabiel woonaanbod.

Resultaat: huisvesting vergunninghouders

In de prestatieafspraken is vastgelegd dat corporaties jaarlijks woningen beschikbaar stellen voor vergunninghouders, waarbij de gemeente de regie voert over toewijzing en begeleiding. In de praktijk blijkt dat deze samenwerking goed is georganiseerd. Corporaties stellen tijdig woningen beschikbaar en de gemeente zorgt voor passende bemiddeling, zodat vergunninghouders snel kunnen instromen zonder het reguliere woonruimteverdeelsysteem te belasten. De evenwichtige spreiding van vergunninghouders over de wijken is een terugkerend aandachtspunt, mede vanwege fluctuerende instroom en druk op de woningmarkt. Woningcorporaties spelen hierin een centrale rol bij de woningtoewijzing en hebben zelf belang bij spreiding. De gemeente ondersteunt dit via beleidskaders en prestatieafspraken, maar stuurt niet op individuele toewijzingen. De lage mutatiegraad en de druk op de sociale voorraad maakt het lastig om structureel voldoende woningen beschikbaar te houden voor vergunninghouders. Daardoor bestaat het risico dat vergunninghouders vaker in kwetsbare wijken terechtkomen. De samenwerking verloopt dus effectief, maar het beoogde resultaat (voldoende spreiding en beschikbaarheid) blijft een uitdaging. Uit een raadsbrief van juli 2025 blijkt dat de gemeente een achterstand heeft van het huisvesten van 129 statushouders. Daarom heeft Almelo, onder toezicht van de provincie, een plan gemaakt hoe zij de huisvestingsachterstand kunnen wegwerken. Dit doen ze met verschillende maatregelen: woningdelen, bevorderen van doorstroom en het bouwen van woningen voor een bredere doelgroep. De gemeente geeft daarbij echter al aan dat met deze maatregelen de achterstand op korte termijn niet wordt ingelopen en dat de achterstand in 2025 verder zal toenemen.

Uitvoeringsactie 7: Op het gebied van woonwagens is het speerpunt van beleid: het faciliteren van de natuurlijke aanwas van de huidige bewoners van woonwagenlocaties in Almelo. Op basis hiervan wordt een separaat woonwagenbeleid opgesteld.

De Woonvisie Almelo benadrukt dat woonwagenbewoners een eigen woon- en leefcultuur hebben die moet worden gerespecteerd. Daarom richt het gemeentelijk beleid zich op het faciliteren van de natuurlijke aanwas binnen bestaande woonwagenlocaties. Dit betekent dat de gemeente niet stuurt op uitbreiding, maar wél zorgt voor voldoende standplaatsen voor kinderen of familieleden die vanuit de gemeenschap zelf doorstromen.

Resultaat: woonwagenbeleid

In de Woonvisie werd de ambitie uitgesproken om separaat woonwagenbeleid op te stellen, waarbij het faciliteren van de natuurlijke aanwas van de huidige bewoners van woonwagenlocaties centraal moest staan. Het separate beleid is opgesteld in de vorm van Woonwagenbeleid Almelo 2021. Daaruit blijkt een tekort van circa 17 standplaatsen (in 2021). Sindsdien is er geen nieuw behoefteonderzoek uitgevoerd. Op basis van interne informatie vanuit de gemeente blijkt het huidige tekort (2026) om 10 tot 12 standplaatsen te gaan. Uit de prestatieafspraken blijkt dat de gemeente in 2022 in samenspraak met de woningcorporaties een uitvoeringsplan zou opstellen om invulling te geven aan de behoefte en het woonwagenbeleid. Dit is nog niet gedaan. Wel is er in 2024 een invulling van nieuwe locaties aan woonwagens gestart. Er is gestart met 4 woonwagenstandplaatsen in de Parkbuurt. Voor de overige standplaatsen loopt de verkenning in de gebiedsontwikkeling Aalanderveld.

Uitvoeringsactiepunt 8, 9, 10 & 11:

8. De woonsituatie van uitstromers uit MO/BW vraagt om een tijdige analyse van de draaglast van wijken en buurten, en de bereidheid om ook buiten de geijkte wijken op zoek te gaan naar geschikte woonruimte voor deze groepen.

9. We willen de eerste diagnose van noodzakelijke hulp verbeteren en daarmee voorkomen dat overlastsituaties escaleren. Dit vraagt om betere samenwerking tussen alle betrokken partijen.

10. Met de integrale ketenaanpak zetten we voor wel MO als BW in, op het beperken van de instroom door intensieve begeleiding. Verblijf houden we zo kort mogelijk. We trekken hierin nauw op met de corporaties en regiogemeenten.

11. Samen met de corporaties en zorgpartijen gaan we op zoek naar woonoplossingen voor zelfstandige huisvesting van tienermoeders en 18 tot 23 jarigen die onder Jeugdzorg vallen.

De huisvesting van uitstromers uit Maatschappelijke Opvang (MO) en Beschermd Wonen (BW) vraagt om een zorgvuldige en wijkgerichte aanpak. De Woonvisie Almelo benadrukt dat passende en tijdige ondersteuning essentieel is om overbelasting van wijken te voorkomen en kwetsbare bewoners duurzaam te laten landen. Door vroegtijdige diagnose, intensieve begeleiding, nauwe samenwerking met corporaties en regiogemeenten en het ontwikkelen van passende woonoplossingen wordt gewerkt aan een evenwichtige spreiding en het verminderen van terugval en overlast.

Resultaat: analyse op draaglast

De prestatieafspraken bepalen dat corporaties maximaal 15% van de mutaties inzetten voor directe bemiddeling, zodat kwetsbare huurders zorgvuldig geplaatst kunnen worden. Doordat het aantal mutaties aanzienlijk daalt en tegelijkertijd de instroom stijgt, komt dit onder druk te staan. Daardoor wordt het lastiger om kwetsbare doelgroepen goed te huisvesten en/of spreiden. De woonzorganalyse (2025) laat zien dat Almelo relatief veel zorg- en begeleidingsdoelgroepen huisvest vergeleken met regiogemeenten. Daardoor is er jaarlijks een vraag naar 100 tot 180 zelfstandige woningen voor urgentie- en uitstroombegroepen⁵, terwijl het beschikbare aanbod beperkt is. Extra aandacht voor spreiding en wijkdraagkracht is daarom noodzakelijk. Partijen zijn al een aantal jaar in gesprek over het huisvesten van aandachtsgroepen buiten de geijkte buurten

⁵ Dit is inclusief vergunninghouders.

en waar mogelijk kijken. Ook bestaan er verschillende analyses (veerkrachtkarten en Buurtbarometer). De feitelijke basis ligt er, al dan niet versnipperd. Dit moet echter vertaald worden naar wijkgerichte volkshuisvestelijke keuzes. De woonzorganalyse vormt een tweede pijler van de feitelijke basis, maar is niet zozeer wijkgericht. Het risico dat kwetsbare groepen te vaak in dezelfde wijken terecht komen blijft bestaan, met als gevolg dat Almelo een groot deel van de regionale opgave blijft dragen. De Actualisatie Woondeal Twente legt vast dat de provincie in 2025 toewerkt naar lokale urgentieregelingen, waarbij ook fair-share afspraken voor aandachtsgroepen nader worden uitgewerkt. Op basis hiervan worden onder meer uitstromers uit MO en BW regionaal verdeeld. Almelo beschikt op dit moment nog niet over een formeel vastgestelde gemeentelijke urgentieregeling in een huisvestingsverordening. In de praktijk wordt echter gewerkt met werkafspraken over directe toewijzingen voor specifieke doelgroepen, waarbij de sociale urgentie momenteel primair bij de woningcorporaties is belegd. Een regionale huisvestingsverordening, waarin de urgentieregeling wordt verankerd, is in voorbereiding en bevindt zich in een vergevorderd stadium.

Resultaat: samenwerking voor huisvesting kwetsbare doelgroepen

De uitvoering van de integrale ketenaanpak hangt af van de mate van samenwerking tussen de gemeente en haar (zorg)partners. De samenwerking verloopt goed en is de afgelopen jaren verbeterd. Het beperken van instroom blijkt echter complex. De wachtlijsten voor BW lopen op, mede omdat uitstroom stagneert door een gebrek aan geschikte woningen. Doorstroming verloopt dus moeizaam. De woonzorganalyse laat zien dat een deel van de kwetsbare doelgroepen tussen wal en schip valt. Het gaat in dit geval over mensen met een licht verstandelijke beperking (Wmo). Zij hebben vaak niet de juiste indicatie, maar wel woonondersteuning nodig. De ketensamenwerking speelt hier nog niet genoeg op in. De woningcorporaties en de gemeente zijn in gesprek met zorgpartijen over betere woonoplossingen voor tienermoeders en jongeren van 18 tot 23 jaar die onder Jeugdzorg vallen. Er is op dit moment echter geen flexibele schil in de woningvoorraad voor deze doelgroepen. Er zijn geen verdere afspraken gemaakt hierover tussen corporaties en gemeente. De samenwerking levert wel resultaat op, maar blijft achter de feiten aan lopen zolang het aanbod aan geschikte woningen achterblijft en wachttijden toenemen. Een regiobrede aanpak zou waardevol zijn.

Tussenconclusie: onevenwichtige spreiding en toenemende druk op huisvesting aandachtsgroepen

- Teruglopende verhuismobiliteit en stijgende goedkope scheefheid beperken doorstroming en ruimte voor urgente doelgroepen. Hoewel stijgende goedkope scheefheid in theorie kan bijdragen aan inkomensmenging en spreiding, leidt deze in de huidige praktijk vooral tot minder mutaties in de sociale voorraad. Daardoor concentreert de huisvesting van urgente doelgroepen zich in een beperkt aantal wijken.
- Een logische aanname is dat daardoor de druk toeneemt op wijken waar al kwetsbare groepen geconcentreerd zijn. Spreiding komt onder druk te staan. Vanuit de prestatieafspraken wordt er vastgehouden aan een maximum van 15% directe bemiddeling. Dit met als doel dat de uitstroom en daarmee ook de instroom stagneert. Spreiding blijft ook hiermee echter onder druk staan.
- Voor vergunninghouders is de samenwerking tussen gemeente en corporaties effectief, maar door een lage mutatiegraad en hoge druk op de goedkope voorraad blijven spreiding en tijdige huisvesting lastig te realiseren.
- Het woonwagenbeleid voorziet in natuurlijke aanwas. Echter is een geconstateerd tekort aan standplaatsen beperkt opgepakt. Vervolgbeleid ontbreekt.
- De woonzorganalyse toont aan dat Almelo relatief veel aandachtsgroepen huisvest ten opzichte van de regio. Dit ondermijnt het doel van spreiding.

- Beleid ontwikkeld op de wijkdraagkrachtanalyse ontbreekt. Daardoor zijn er geen specifieke inzichten van de draagkracht in wijken. Wel is er de prioritaire wijkaanpak.
- De ketensamenwerking tussen gemeente, corporaties en zorgpartijen is verbeterd, maar wordt belemmerd door een gebrek aan geschikte woningen en oplopende wachttijden.
- Een flexibele schil in de woningvoorraad voor tienermoeders ontbreekt.

6.3 Ambitie 3: Toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad

In deze paragraaf beschrijven we de probleem- en doelstelling van ambitie 3 uit de 'Woonvisie Almelo 2020-2030': Toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad. Daarna gaan we in op de behaalde resultaten en trekken we tussentijdse conclusies over de doelmatig- en doeltreffendheid van de uitvoering van deze ambitie.

Probleemstelling

Hoewel Almelo streeft naar een toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad, staat de gemeente voor uitdagingen. De bestaande woningvoorraad is nog onvoldoende aangepast aan de snel veranderende demografische samenstelling. Tegelijkertijd is het verduurzamen van zowel bestaande als nieuwe woningen noodzakelijk om te voldoen aan de klimaatdoelstellingen, zoals het aardgasvrij maken van woningen voor 2050 en het realiseren van een betaalbare, duurzame energievoorziening voor iedereen.

Doelstelling

De gemeente Almelo wil een bijdrage leveren aan de opgave door:

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

Resultaten

We gaan hieronder in op de mate waarin het beleid en de instrumenten die de gemeente heeft ingezet, hebben bijgedragen aan de gestelde doelen. We behandelen hieronder de belangrijkste resultaten.

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

Almelo streeft ernaar dat ouderen en mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag zo lang mogelijk zelfstandig, veilig en betaalbaar kunnen blijven wonen in hun eigen wijk of buurt. Dit betekent dat zij niet alleen een prettige woning hebben, maar ook kunnen rekenen op een leefomgeving met voldoende voorzieningen en een sociaal netwerk om zich heen. De gemeente stimuleert dat inwoners, waar mogelijk, zelf hun woning aanpassen en elkaar ondersteunen. Waar nodig biedt de gemeente hulp, bijvoorbeeld via de toekomstbestendig wonen lening. Tegelijkertijd wordt ingezet op het vergroten van het aanbod van geschikte en betaalbare woningen, zodat mensen niet onnodig lang in een ongeschikte woning hoeven te blijven wonen. Doorstroming naar een meer passende woning wordt bevorderd. Daarnaast werkt de gemeente

samen met woningcorporaties om zowel goedkope als dure scheefheid terug te dringen en te zorgen dat iedereen in een woning woont passend bij diens situatie.

Uitvoeringsactie	Relevant?
1 Om woningeigenaren te ondersteunen in hun verantwoordelijkheid om tijdig aanpassingen te doen in hun woning, introduceren wij in 2020 de blijverslening.	Ja
2 De voorraad geschikte woningen moet met circa 320 woningen worden uitgebreid. Dit kunnen we realiseren door nieuwbouw en (deels) door de bestaande woningvoorraad aan te passen.	Nee
3 De vraag naar geschikte woningen voor inwoners met dementie stijgt. Waar er nu nog voldoende plekken zijn, is dit al snel niet meer het geval. We realiseren de benodigde plekken bij voorkeur gespreid over de gemeente.	Ja
4 We stimuleren doorstroming door de diversiteit van het woningaanbod te vergroten.	Ja
5 Samen met corporaties en ontwikkelende partijen verkennen we hoe we de doelgroep doorstromers op weg kunnen helpen. Dit begint met een analyse van belemmeringen die een verhuizing in de weg staan. Vervolgens kijken we wat we kunnen doen om de belemmeringen weg te nemen.	Ja
6 We faciliteren en stimuleren (nieuwe) woonvormen, die tussen zelfstandig thuis en verpleeghuis in zitten.	Ja
7 We rollen een communicatiecampagne uit om alle mogelijkheden rondom doorstroming breed onder de aandacht te brengen.	Ja
8 We verbeteren de kwaliteit van de leefomgeving, in de vorm van een wijkgerichte aanpak, afgestemd op de behoefte van de inwoners.	Ja
9 We stimuleren wijkinitiatieven om buurten veiliger te maken, samen met de corporaties, ondernemers, politie en brandweer.	Ja
10 We houden toezicht op de naleving van bouw-, milieu- en bestemmingsplanregels.	Ja
11 We versterken het gemeentelijk toezicht en de handhaving in wijken en buurten; snel handelen, samen met de politie.	Ja

Uitvoeringsactie 1: Om woningeigenaren te ondersteunen in hun verantwoordelijkheid om tijdig aanpassingen te doen in hun woning, introduceren wij in 2020 de blijverslening.

Met de blijverslening kunnen woningeigenaren gewenste aanpassingen in de woning aanbrengen, zodat zij er langer kunnen blijven wonen. Denk hierbij aan deuropeningen verbreden, drempels wegnemen, een badkamer en/of slaapvertrek op de begane grond realiseren, et cetera.

Resultaat: langer thuis in de bestaande voorraad

In het kader van langer zelfstandig thuis wonen wordt uitvoering gegeven aan het Wmo-convenant. Tot in ieder geval 2024 werd geconstateerd dat dit resulteerde in relatief veel verhuizingen en daardoor aanleiding gaf voor een versnelde evaluatie. Of deze heeft plaatsgevonden, is niet duidelijk. De vele verhuizingen die hebben plaatsgevonden brengt doorstroming op gang. Langer zelfstandig thuis wonen wordt mogelijk gemaakt door nieuwbouwwoningen levensloopgeschikt op te leveren, woningaanpassing bij renovatie of door

middel van een Wmo-aanvraag te faciliteren en de gezamenlijke match tussen vraag- en aanbodvormen van wonen en zorg te verbeteren. Ook de blijverslening draagt bij aan langer zelfstandig thuis wonen. Niet altijd zijn woningen aanpasbaar. In veel oudere appartementencomplexen is woningaanpassing niet mogelijk vanwege technische beperkingen. Ouderen die eigenaar-bewoner zijn, weten vaak niet wat de mogelijkheden zijn. Dat leidt ertoe dat zij pas laat hun woning aanpassen. Dat verhoogt de Wmo-kosten. Er liggen dus kansen in de informatievoorziening. Daarnaast wonen veel ouderen in theoretisch ongeschikte woningen, maar vinden de stap naar verhuizing moeilijk.

Resultaat: prettig wonen

In 2020 is de blijverslening geïntroduceerd (lening toekomstbestendig wonen). De gemeente heeft voor ogen dat woningeigenaren met deze lening tijdig aanpassingen doen in hun woning. Zo kunnen zij op een prettige manier langer zelfstandig thuis blijven wonen. Uit navraag blijkt dat de gemeente slechts twee van deze leningen heeft verstrekt. Ouderen zijn vaak terughoudend voor leningen, waardoor de effectiviteit ervan in de praktijk beperkt is. Bij een fijne en prettige woonomgeving voor ouderen, moet ook gedacht worden aan scootmobielstallingen. In het Wmo-convenant zijn ook afspraken opgenomen over scootmobielen. Uit de prestatieafspraken komt naar voren dat de komende jaren corporaties nadrukkelijk gaan kijken naar plekken voor scootmobielen. Uitvoering van het toevoegen van scootmobielstallingen vindt plaats in 2025 en 2026. Wel wordt er geconstateerd dat de gemeente het realiseren van stallingsplaatsen een uitdaging ondervinden. In de bestaande voorraad zijn technische mogelijkheden beperkt. Vaak is er geen ruimte, of geen mogelijkheid tot het maken van ruimte, voor bijvoorbeeld een scootmobielstalling. Voor ontmoetingsruimten geldt hetzelfde. Renovatie aan de bestaande voorraad levert beperkte voordelen op. Vooral toekomstbestendige nieuwbouw draagt daarom bij aan een leefomgeving waarin ouderen zich vitaal en verbonden kunnen blijven voelen.

Uitvoeringsactie 3 & 6:

3. De vraag naar geschikte woningen voor inwoners met dementie stijgt. Waar er nu nog voldoende plekken zijn, is dit al snel niet meer het geval. We realiseren de benodigde plekken bij voorkeur gespreid over de gemeente.

6. We faciliteren en stimuleren (nieuwe) woonvormen, die tussen zelfstandig thuis en verpleeghuis in zitten.

De vergrijzing zorgt voor een toenemende vraag naar geschikte woonvormen voor ouderen, met name voor inwoners met dementie en voor ouderen die niet langer volledig zelfstandig kunnen wonen maar geen 24-uurszorg nodig hebben. De Woonzorgvisie laat zien dat de behoefte aan passende plekken richting 2040 sterk toeneemt en dat er vanaf 2025 al tekorten ontstaan, vooral in geclusterde PG-woonvormen. Daarom stimuleert de gemeente nieuwe woonconcepten tussen zelfstandig wonen en intramurale zorg, bij voorkeur gespreid over de stad en in wijken met voldoende voorzieningen.

Resultaat: realisatie van voldoende en passende woonzorgplekken

De woonzorganalyse (2025) heeft het actuele woon(zorg)aanbod voor ouderen in Almelo uiteengezet. Volgens de analyse zijn er ruim 2.150 geclusterde woningen en 876 zorggeschikte plekken. Het aantal geclusterde woonvormen ligt nu al lager dan de vraag. De krapte bij dit type woonvormen is vooral groot in de vrije sectorhuur en koop. Het huidige aanbod zorggeschikte woningen is voor nu voldoende voor de vraag. Wel neemt de vraag de komende jaren sterk toe. Daarnaast blijkt dat de grootste groep 65-plussers in een niet-aanpasbare woning woont, wat de toekomstige druk op de vraag naar zorgwoningen verder vergroot. In Almelo worden PG-woonvormen bij voorkeur kleinschalig en verspreid over de stad gerealiseerd.

Uit evaluaties van de prestatieafspraken 2023 en 2024 blijkt dat de resultaten die horen bij dit uitvoeringsactiepunt tot dan toe zijn behaald. Om de druk op de vrije sectorhuur en koop te verlagen, is de gemeente in 2024 met een project gestart gericht op geclusterde

seniorenhuisvesting middenhuur en vrije sector. In het Actieprogramma 2025 is opgenomen dat Almelo uitvoering geeft aan het afsprakenkader ouderenhuysvesting Twente. Daarbij wordt uitgegaan van realisatie van 75% van het basisscenario uit het afsprakenkader. Voor de periode tot en met 2030 Dat houdt in:

- 65-130 zorggeschikte woningen,
- 70-135 geclusterde woningen,
- 180-340 nultredenwoningen.

Uitvoering hiervan wordt passend binnen de stadsbrede afspraken uitgevoerd. Binnen de zorggeschikte woningen wordt echter geen uitsplitsing gemaakt tussen psychogeriatrisch en somatisch. Om te voldoen aan het uitvoeringsactiepunt, dat zich vooral richt op PG-geclusterde woonvormen, is het van belang om dit onderscheid te maken. Voor 2025 leveren corporaties concreet bij:

- Sint Joseph: 17 nultredenwoningen (Juffers aan de Heetveldsweg en Thuis in Rumerslanden)
- Beter Wonen: 94 nultredenwoningen (Gerard Doustraat en Bornebroeksestraat)

Terugkijkend naar de periode 2022 t/m 2024 zijn er verschillende typen zorgwoningen gerealiseerd. Zie hiervoor tabel 6. De zorggeschikte woningen zijn op twee verschillende locaties binnen de gemeente gerealiseerd, wat aansluit op het oogpunt van zoveel mogelijk spreiding. De huidige planlijst categoriseert 0% als zorggeschikt en geclusterd. 28% staat gepland als nultreden. De gemeente dient de onderverdeling naar zorgwoningen inzichtelijk te maken.

Tabel 7: Gerealiseerde zorgwoningen uitgesplitst naar type en aantal in Almelo, periode 2022 t/m 2024

Type	Aantal
Zorggeschikt (geclusterd en nultreden)	28 woningen (Markgrave en Thuisgenoten)
Geclusterd (ook nultreden)	154 woningen (Voormalig Stadhuis, transformatie bestaande voorraad)
Nultreden	Minimaal 253 van de 366 gerealiseerde appartementen.

Bron: Gemeente Almelo, 2025

Resultaat: nieuwe woonvormen

Het stimuleren van nieuwe woonvormen is in de evaluaties van de prestatieafspraken 2023 en 2024 als behaalde opgave aangemerkt. Sinds 2022 lopen verkenningen naar innovatieve woonvormen. Vanuit het actieprogramma voor 2025 blijkt dat de huurdersorganisaties groot voorstander zijn van vernieuwende woonvormen waarbij samen wordt gewoond. Beter Wonen heeft onderzocht of een multigenerationele woonvorm (jong en oud onder één dak) haalbaar is. Dit blijkt op dit moment onvoldoende kansrijk in Almelo, waardoor verdere uitwerking geen prioriteit heeft. Sint Joseph zet wel stappen in vernieuwende woonconcepten:

- Onderzoek naar benutting van plinten in seniorencomplexen voor jongerenhuysvesting;
- Het combineren van bewoners met een zorgvraag met bewoners met draagkracht, om ontmoeting, wederkerigheid en zelfredzaamheid te bevorderen;
- Deze aanpak gebeurt in nauwe samenwerking met zorgaanbieders.

Uitvoeringsactie 4 & 5:

4. We stimuleren doorstroming door de diversiteit van het woningaanbod te vergroten.

5. Samen met corporaties en ontwikkelende partijen verkennen we hoe we de doelgroep doorstromers op weg kunnen helpen. Dit begint met een analyse van belemmeringen die een verhuizing in de weg staan. Vervolgens kijken we wat we kunnen doen om de belemmeringen weg te nemen.

Een toekomstbestendige woonomgeving voor ouderen vraagt niet alleen om geschikte woningen, maar ook om voldoende mogelijkheden om tijdig te kunnen doorstromen naar een passend woonaanbod. De gemeente wil daarom de diversiteit van het woningaanbod vergroten en samen met corporaties en ontwikkelende partijen belemmeringen in beeld brengen die een verhuizing tegenhouden. Door deze drempels weg te nemen, kunnen ouderen makkelijker een passende stap in hun wooncarrière zetten, waardoor zowel hun wooncomfort toeneemt als de doorstroming in de totale woningmarkt wordt verbeterd.

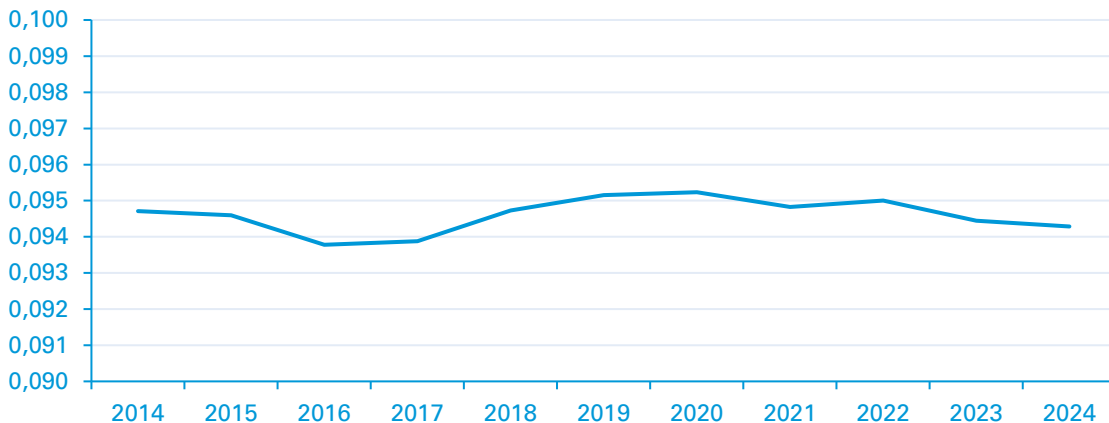
Resultaat: inzetten op doorstroming

Volgens de Monitor Woonvisie 2025 moet de voorraad levensloopgeschikte woningen met zo'n 240 tot 480 woningen worden uitgebreid tot en met 2030. Dit is nodig omdat het aandeel 65-plussers in Almelo met 36% zal stijgen in de periode tot 2035, volgens de Monitor Woonvisie 2022. Recente prognoses tonen bovendien een grote behoefte aan nultredenwoningen in deze periode. Om de bestaande woningvoorraad optimaal te benutten, en om scheefwonen te voorkomen, is doorstroming cruciaal. De gemeente wil dit bevorderen door het woningaanbod diverser te maken en een communicatiecampagne te starten. In het actieprogramma 2022 van de prestatieafspraken 2022-2026 is hiervoor de bewustwordingscampagne 'Tijd gaat snel' opgenomen. Deze campagne moet zich richten op senioren. Tot nu toe is deze campagne echter beperkt uitgevoerd. Er bestaat wel een gemeentelijke webpagina met informatie en doorverwijzingen, maar er is geen fysieke of persoonlijke ondersteuning zoals een doorstroom- of woonadviseur. Voor corporatiehuurders zijn wooncoaches beschikbaar vanuit de corporatie. Een doorverwijzing vanuit de website van de gemeente Almelo ontbreekt.

Resultaat: diversiteit woningvoorraad

De diversiteit van de woningvoorraad in Almelo is in de afgelopen tien jaar nauwelijks veranderd. Figuur 13 laat zien dat de spreiding tussen woningtypen de afgelopen jaren vrijwel gelijk is gebleven. De lijn in de grafiek geeft de standaarddeviatie per jaar weer. Deze waarde ligt laag: tussen 0,093 en 0,096. Dat houdt in dat de aandelen van verschillende woningtypen vrijwel gelijk zijn gebleven en dat er geen duidelijke verschuiving is naar een meer gevarieerde of juist minder gevarieerde voorraad. Met andere woorden: de woningvoorraad is stabiel, maar niet diverser geworden. Als de gemeente wil sturen op doorstroming door middel van het diversifiëren van de woningvoorraad, heeft ze hierin nog een slag te slaan.

Figuur 15: Ontwikkeling spreiding* tussen woningtypen in de periode 2014-2024



Bron: Woonmonitor gemeente Almelo, bewerking Stec Groep (2025). *Standaarddeviatie. <0,5: nauwelijks verschil. <1: meetbaar verschil. >1: extreem verschil.

De Woonmonitor Almelo geeft inzicht in de woningvoorraad, maar maakt geen uitsplitsing naar levensloopgeschikte woningen. Dit bemoeilijkt gerichte sturing op uitbreiding en doorstroming. Wel blijkt dat 27% van de voorraad in 2024 uit appartementen bestaat, wat kan wijzen op een relatief hoog aandeel nultredenwoningen. Het vergroten van het levensloopbestendige aanbod hoeft niet uitsluitend via nieuwbouw. Ook het aanpassen van bestaande woningen biedt kansen. Doorstroming helpt niet alleen ouderen, maar ook gezinnen, die kunnen verhuizen naar vrijkomende grondgebonden woningen. Voorwaarde is wel dat er voldoende nultredenwoningen worden gerealiseerd.

Uitvoeringsactie 8,9,10 & 11:

8. We verbeteren de kwaliteit van de leefomgeving, in de vorm van een wijkgerichte aanpak, afgestemd op de behoefte van de inwoners.

9. We stimuleren wijkinitiatieven om buurten veiliger te maken, samen met de corporaties, ondernemers, politie en brandweer.

10. We houden toezicht op de naleving van bouw-, milieu- en bestemmingsplanregels.

11. We versterken het gemeentelijk toezicht en de handhaving in wijken en buurten; snel handelen, samen met de politie.

Een fijne en veilige woonomgeving voor (oudere) inwoners vraagt om een sterke wijkgerichte aanpak. De gemeente zet daarom in op het verbeteren van de leefomgeving door nauw samen te werken met corporaties, bewoners, ondernemers en veiligheidspartners zoals politie en brandweer. Door wijkinitiatieven te stimuleren, toezicht te houden op naleving van regels en het gemeentelijk toezicht en de handhaving te versterken, wil Almelo zorgen voor buurten waar bewoners zich prettig, veilig en verbonden voelen. Deze inzet vormt een belangrijke basis voor het langer zelfstandig kunnen wonen in de eigen wijk.

Resultaat: leefbaarheid

Woningcorporaties en gemeente investeren samen in schone, hele en veilige buurten om zo de leefbaarheid van de woonomgeving te verbeteren. In de afgelopen jaren hebben zij dit succesvol gedaan. Onder andere door de inzet van wijkteams die actief zijn in wijkkantoren. Voor 2025 geldt dat zij hun investeringen doorzetten. Daaronder valt ook het participeren in het project buurtbemiddeling en het ondersteunen van bewonersinitiatieven die als doel hebben de leefbaarheid te verbeteren. Het veiliger maken gebeurt mede door de aanpak van woonoverlast, waarbij samenwerking tussen derde partijen plaatsvindt. Hier wordt in het volgende resultaatpunt verder op ingegaan. De samenwerking wordt daarnaast opgezocht in de, sinds 2024, nieuwe overlegstructuur ambtelijk en bestuurlijk overleg wonen en wijken (AOWW en BOWW). De

gemeente hanteert een wijkgerichte aanpak wat betreft leefbaarheid. Er zijn wijk- en dorpsopgaven opgesteld, waarbij leefbaarheid een belangrijk onderdeel van uitmaakt. Er ligt een basis voor gezamenlijkheid die moet doorgroeien naar het daadwerkelijk samen oppakken. Hier ligt een uitdaging, maar ook een kans, voor de gemeente en corporatie. Er zijn verschillende plannen opgesteld voor het vernieuwen van wijken en/of stadsdelen. Het rapport 'leefbare wijken en dorpen' gaat nader in op leefbaarheid in de gemeente. Hierin worden echter niet de groene longen benoemd, terwijl de gemeente in de Woonvisie beschrijft hier juist focus op te willen houden. Ook wordt de Voorb opgesteld. Daarin wordt leefbaarheid in de binnenstad behandeld. Eén van de principes in de conceptversie is 'groen als voorwaarde voor een vitale binnenstad'. Voorzieningen vormen een belangrijk onderdeel van de leefbaarheid van een wijk. Met name voor kwetsbare doelgroepen, zoals ouderen, is dit belangrijk. De nabijheid van voorzieningen is een randvoorwaarde voor leefbaarheid, zoals het in de Woonvisie staat. De gemeente koppelt voorzieningen aan wijkopgaven. Zo wordt de aanwezigheid van voorzieningen meegenomen bij wijkvernieuwing. De Kerngroep Wijkontwikkeling (een samenwerkingsverband tussen de gemeente en corporaties) geeft sturing aan de integrale vernieuwingsaanpak waarbij voorzieningen dus worden meegenomen.

Resultaat: gemeentelijk toezicht

Gemeentelijk toezicht is geen onderdeel van de prestatieafspraken of andere evaluaties. Het toezicht is wel versterkt via de Omgevingswet-verordening. In 2024 is de Verordening uitvoering en handhaving omgevingsrecht gemeente Almelo vastgesteld. Deze volgt de voormalige Verordening uit 2017 op. Er zijn een aantal verschillen hierin te onderscheiden, welke laten zien dat de gemeente haar gemeentelijke toezicht en handhaving versterkt. Deze zijn hieronder uiteengezet.

- De nieuwe verordening richt zich breder op uitvoering en handhaving van alle taken onder de Omgevingswet, in plaats van veiligheid, toezicht en handhavingstaken vanuit de Wabo.
- De raad ziet toe op meerjarige kwaliteitsstrategie, jaarlijkse rapportage en horizontaal toezicht als strategisch kader. De raad krijgt dus een rol in het monitoren van kwaliteit over de jaren heen.
- De nieuwe verordening maakt, in tegenstelling tot de voormalige verordening, duidelijker dat kwaliteitscriteria geactualiseerd kunnen worden.

De prestatieafspraken raken indirect aan het thema gemeentelijk. Zo blijkt dat in 2024 de gemeente een meld- en informatiepunt heeft ingericht. Hier kunnen verzoeken tot handhaving worden gedaan en/of doorverwijzing naar andere bevoegde instanties. Vervolgens is er gezamenlijk onderzoek gedaan of dit meldpunt breder ingezet kan worden voor meldingen van woonoverlast. Dat onderzoek loopt nog, of de resultaten zijn nog niet openbaar gemaakt. Tevens vindt er onderzoek plaats naar de mogelijkheid van instrumenten om stapeling van problematiek in bepaalde wijken te voorkomen.

De gemeente en corporaties delen persoonsgegevens van (toekomstige) huurders om woonoverlast aan te pakken. Er vindt een periodiek overleg plaats over de uitwisseling van de gegevens. Waar nodig wordt de politie, OM en andere (zorg)partijen betrokken.

Tussenconclusie: eerste stappen zijn gezet op weg naar passende woonvormen

- Almelo zet belangrijke stappen om ouderen langer zelfstandig thuis te laten wonen, maar veel bestaande woningen zijn technisch beperkt aanpasbaar. Nieuwbouw blijft nog steeds de grootste bijdrage leveren aan toekomstbestendige huisvesting.
- De toekomstbestendig wonen lening draagt in theorie bij aan langer zelfstandig wonen, maar de toepassing blijft achter. Ouderen zijn terughoudend met financiële constructies.

- De druk op woonplekken voor inwoners met dementie neemt sneller toe dan de huidige bouwopgave kan opvangen. Plannen voor nieuwe (zorg)geschikte woningen liggen er op basis van de prestatieafspraken. Inzichten vanuit de planlijst ontbreken.
- Het onderscheid tussen psychogeriatrische en somatische zorgwoningen ontbreekt in de monitoring. Dit belemmert gerichte sturing, terwijl het uitvoeringsactiepunt specifiek vraagt om PG-geclusterde woonvormen. Dit is een noodzakelijke verbetering
- Nieuwe woonzorgconcepten ontwikkelingen verlopen positief, maar uitvoering is beperkt.
- Doorstroming is essentieel voor het vrijmaken van geschikte woningen voor verschillende doelgroepen. De woningvoorraad is de afgelopen jaren echter weinig gediversifieerd en campagnes om ouderen te activeren worden nog onvoldoende breed uitgevoerd.
- De leefbaarheid in wijken wordt versterkt door gezamenlijke inzet van gemeente en corporaties, maar structurele doorontwikkeling is nodig.
- Nabijheid van voorzieningen is een belangrijke randvoorwaarde voor leefbaarheid, maar komt op dit moment onvoldoende terug in beleidsuitwerking.
- De aanpak van woonoverlast is verbeterd via gegevensdeling en het meldpunt. Effectiviteit is nog niet meetbaar.
- De vernieuwde verordening uitvoering en handhaving omgevingsrecht regelt dat de raad een rol krijgt in het monitoren van kwaliteit van de verordening over de jaren heen.

Doel 2: bestaande en nieuwe woningen levensloopgeschikt maken

De gemeente Almelo wil dat inwoners, ongeacht hun leeftijd of levensfase, langer zelfstandig en comfortabel kunnen wonen. Daarom zet Almelo in op het levensloopgeschikt maken van zowel bestaande als nieuwe woningen. Dit betekent dat woningen toegankelijk, drempelvrij en praktisch ingericht zijn, zodat ze geschikt zijn voor ouderen, mensen met een beperking én andere doelgroepen. Bij nieuwbouw wordt levensloopgeschiktheid als uitgangspunt genomen. Voor bestaande woningen stimuleert de gemeente aanpassingen, bijvoorbeeld via de blijverslening, en werkt samen met woningcorporaties en andere partners om woningen geschikt te maken voor verschillende levensfasen. De Verordening Toekomstbestendig Wonen Almelo bestaat sinds 2021 en is bedoeld om woningeigenaren in Almelo te stimuleren om hun woning levensloop- en toekomstbestendig te maken. Ook de woonomgeving krijgt aandacht: Almelo investeert in toegankelijke en veilige openbare ruimte en ondersteunt buurtinitiatieven die de leefbaarheid en samenredzaamheid vergroten.

Met deze aanpak zorgt Almelo ervoor dat inwoners langer zelfstandig kunnen blijven wonen, wordt de woningvoorraad toekomstbestendig en wordt de doorstroming op de woningmarkt bevorderd. Zo blijft Almelo een inclusieve en leefbare stad voor iedereen.

Uitvoeringsactie	Relevant?
1 We streven ernaar dat alle niet-grondgebonden nieuwbouw levensloop geschikt is.	Ja
2 We stimuleren buurtinitiatieven die de leefbaarheid en samenredzaamheid vergroten in de wijken van Almelo en in de dorpen Aadorp en Bornerbroek. Ook kijken we of de directe omgeving van wooncomplexen fysiek	Ja

toegankelijk en veilig is voor de (oudere) doelgroep. Zo nodig passen we de openbare ruimte hierop aan.

Uitvoeringsactie 1: We streven ernaar dat alle niet-grondgebonden nieuwbouw levensloop geschikt is.

Het levensloopgeschikt opleveren van alle niet-grondgebonden nieuwbouw betekent dat deze woningen toegankelijk zijn voor een brede doelgroep. Ze voldoen aan eisen als drempelloosheid (nultreden), bereikbaarheid van essentiële ruimtes en flexibiliteit in gebruik. Zo wordt voorkomen dat bewoners op termijn een beroep moeten doen op de Wmo voor aanpassingen, en kunnen zij langer zelfstandig blijven wonen. Bovendien leidt het toevoegen van meer nultredenwoningen tot verhuisbewegingen van ouderen, wat doorstroming op gang kan brengen.

Resultaat: oplevering levensloopgeschikte woningen

Bij het opleveren van levensloopgeschikte woningen kijken corporaties kritisch naar de juiste mix. Als er woningen verdwijnen, wordt beoordeeld welke doelgroep er juist behoefte aan heeft en wat daarvoor moet worden toegevoegd. Zo zijn er recent ook middenhuurwoningen gerealiseerd die nodig zijn voor de woningmix, maar niet levensloopgeschikt opgeleverd. Het uitgangspunt is om het aanbod zo gevarieerd mogelijk te maken. Het liefst wordt daarbij gestreefd om nieuwbouw voor meerdere doelgroepen geschikt te maken. Voor ouderenhuisvesting volgt Almelo het Afsprakenkader ouderenhuisvesting Twente. Daarin levert Almelo 75% van de opgave op in de periode tot en met 2030, namelijk 180 tot 340 nultredenwoningen. Daarbij wordt er passend binnen de stadsbrede afspraken opgeleverd. In de periode 2020 tot en met 2025 werden er gemiddeld per jaar 68 niet-grondgebonden woningen (appartementen) gerealiseerd. Het is daarbij niet inzichtelijk hoeveel van deze woningen als nultredenwoning zijn opgeleverd. In het volkshuisvestingsprogramma wordt op basis van de woonzorganalyse geconcludeerd dat er (nog) voldoende geclusterde sociale huurwoningen aanwezig zijn. Over de mate waarin het woningbouwprogramma daadwerkelijk voorziet in voldoende nultredenwoningen, biedt het volkshuisvestingsprogramma geen expliciete onderbouwing. Het toevoegen van geschikte woningen voor ouderen draagt bij aan het op gang brengen van doorstroming. Door voldoende nultredenwoningen te realiseren worden ouderen die nog in een eengezinswoning gestimuleerd om de verhuistap te zetten naar een meer passende woning.

Uitvoeringsactie 2: We stimuleren buurtinitiatieven die de leefbaarheid en samenredzaamheid vergroten in de wijken van Almelo en in de dorpen Aadorp en Bornerbroek. Ook kijken we of de directe omgeving van wooncomplexen fysiek toegankelijk en veilig is voor de (oudere) doelgroep. Zo nodig passen we de openbare ruimte hierop aan.

Een fijne woonomgeving voor (oudere) inwoners ontstaat niet alleen door passende woningen, maar ook door sterke sociale structuren in wijken en dorpen. Daarom stimuleert de gemeente buurtinitiatieven die samenredzaamheid, ontmoeting en leefbaarheid versterken in Almelo, Aadorp en Bornerbroek. Daarbij wordt ook gekeken naar de kwaliteit en toegankelijkheid van de directe woonomgeving van ouderen.

Resultaat: inrichting openbare ruimte

De prestatieafspraken bevestigen het belang van een toegankelijke en veilige omgeving. Daarin staat dat gemeente en corporaties wijkinitiatieven ondersteunen die als doel hebben de leefbaarheid te verbeteren. De gemeente doet investeringen in de openbare ruimte. De gemeente houdt bij de (her)inrichting van de openbare ruimte rekening met de toegankelijkheid ervan. Daarnaast is afgesproken dat corporaties bij renovaties en nieuwbouw nadrukkelijk aandacht besteden aan toegankelijkheid en gebruiksveiligheid. Dat sluit aan op de behoeften van ouderen en andere minder mobiele doelgroepen. Daarnaast verplichten de afspraken partijen tot samenwerking in wijkgerichte structuren, zoals het AOWW/BOWW, waar inrichting van de openbare ruimte een terugkerend thema is. De inzet van wooncoaches vanuit de corporatie

helpen huurders binnen de eigen woningvoorraad. Dit wordt als positief ervaren. Er zijn spreekuren in de wijk waar bewoners heen kunnen gaan.

Tussenconclusie: aanbod nultredenwoningen vergroten

- Het is noodzakelijk om het aanbod aan levensloopgeschikte woningen in Almelo aanzienlijk te vergroten en doorstroming actief te stimuleren. Zo worden zowel ouderen als gezinnen beter bediend.
- Het is belangrijk om in de toekomst de categorie levensloopbestendig toe te voegen aan de monitor.
- Eventuele inspanningen om het aanbod te verbreden zijn nog niet zichtbaar in monitoring.
- Voorzieningen, ontmoeting en toegankelijke openbare ruimte zijn essentieel voor ouderen; gemeente en corporaties investeren hierin, maar in bestaande wijken vormen technische en ruimtelijke beperkingen soms belemmeringen.
- Wijkgerichte samenwerking (AOWW/BOWW) versterkt de gezamenlijke aanpak van leefbaarheid, maar de mate ervan verschilt nog per wijk en vraagt verdere doorontwikkeling om ouderen daadwerkelijk een veilige, toegankelijke woonomgeving te bieden.
- De inzet van wooncoaches is een succes.

Doel 3: een betaalbare en duurzame energievoorziening bereikbaar maken voor iedereen en bestaande woningen voor 2050 aardgasvrij maken.

De huidige voorraad moet in 2050 aardgasvrij zijn. Dit wil de gemeente aanpakken, samen met bewoners, professionals en partners. Hierbij hanteren zij een wijkgerichte aanpak met haalbare en duurzame alternatieven. Nieuwbouw wordt meteen aardgasvrij en klimaatbestendig gebouwd. Landelijke normen volgt de gemeente, en zij zetten daarbij een stapje extra waar mogelijk.

Uitvoeringsactie	Relevant?
1 In onze Warmtevisie staan de uitgangspunten voor de warmtetransitie, inclusief de volgorde waarin we gebieden aardgasvrij willen maken.	Ja
2 Onze nieuwbouw realiseren we duurzaam en aardgasvrij.	Nee, nieuwbouw heeft al wettelijke eisen
3 Alle bestaande woningen zijn uiterlijk in 2050 aardgasvrij. We zetten hier vóór 2030 de eerste stappen voor, door middel van wijkuitvoeringsplannen.	Ja
4 In het kader van de herstructureringsopgave en aankomende krimp, moeten we hierbij steeds afwegen of het eindresultaat in de toekomst kan concurreren met het overige aanbod. Hier stemmen we verduurzamingsinvesteringen op af, samen met de vastgoedeigenaren.	Nee
5 We vragen de corporaties te beginnen met het verduurzamen van de goedkope sociale huurwoningvoorraad, zodat deze huurders hiervan	Ja

profiteren. Eventuele kosten of huurverhogingen moeten gecompenseerd worden door lagere energielasten.	
6 We vragen de corporaties verdere versnippering van hun bezit te voorkomen, door geen individuele woningen te verkopen in woningblokken die nog helemaal in hun bezit zijn. Dit vergemakkelijkt de verduurzaming.	Ja
7 In afwachting van de overstap naar een duurzame warmtebron vragen we woningeigenaren te investeren in de verduurzaming van hun woning. Hierbij is het zaak spijtinvesteringen te voorkomen.	Ja

Uitvoeringsactie 1 & 3:

1. In onze Warmtevisie staan de uitgangspunten voor de warmtetransitie, inclusief de volgorde waarin we gebieden aardgasvrij willen maken.

3. Alle bestaande woningen zijn uiterlijk in 2050 aardgasvrij. We zetten hier vóór 2030 de eerste stappen voor, door middel van wijkuitvoeringsplannen.

De warmtetransitie heeft grote invloed op de manier waarop inwoners in Almelo wonen, nu en in de toekomst. In de Warmtevisie is vastgelegd in welke volgorde wijken van het aardgas af gaan en welke keuzes daarbij richtinggevend zijn. Met de wijkuitvoeringsplannen zet de gemeente vóór 2030 de eerste concrete stappen richting een aardgasvrije gebouwde omgeving, waarbij alle woningen uiterlijk in 2050 moeten zijn omgeschakeld. Deze aanpak moet niet alleen zorgen voor verduurzaming, maar ook voor een toekomstbestendige, comfortabele en betaalbare woonomgeving, passend bij de behoeften van (oudere) inwoners.

Resultaat: warmtetransitie en aardgasvrij

Gemeente Almelo hanteert de Warmtevisie als leidraad in de energietransitie. 34.000 woningen en 6.000 andere gebouwen moeten in de komende 25 jaar overstappen op een alternatief voor aardgas. Dit is een complex en langdurig proces. Hierbij verloopt de samenwerking tussen gemeente, corporaties en netbeheerders nog niet altijd even soepel. Zo had de warmtevisie geactualiseerd moeten worden, maar dit heeft vertraging opgelopen. Door het achterblijven van een geactualiseerde Warmtevisie missen corporaties een kader om strategische keuzes in hun bezit te maken. De gemeente heeft de afgelopen jaren onvoldoende regie gepakt op de warmtetransitie. Wel is in de zomer van 2025 het ontwerp Programma Warmte vastgesteld, in samenwerking met de corporaties. Het plan biedt een routekaart voor de overstap naar duurzame warmtebronnen in alle wijken, dorpen en buurten van Almelo. De gemeente kiest voor een aanpak op maat. In de periode 2026-2030 worden de eerste buurten aangepakt.

Resultaat: rekenkameronderzoek duurzaamheid

In 2024 heeft er een rekenkameronderzoek plaatsgevonden naar duurzaamheid. Daaruit is geconcludeerd dat het beleid van Almelo voor de energietransitie duidelijke ambities bevat. Deze zijn nog niet altijd concreet en meetbaar uitgewerkt. Vooral doelen rond energiebesparing en het aardgasvrij maken van woningen zijn lastig te volgen. De uitvoering en samenwerking verlopen redelijk, maar de monitoring en informatievoorziening aan de raad schieten tekort. Hierdoor kan de raad onvoldoende sturen en controleren. Almelo is op de goede weg, maar moet haar doelen en rapportage verder verbeteren. De raad heeft kennisgenomen van deze aanbevelingen, maar er zijn geen concrete aanbevelingen overgenomen en/of vastgesteld. Wel is afgesproken dat het college door middel van politieke beraden in gesprek gaat over verschillende zaken rondom de energietransitie (voortgang, participatie in projecten, gegevens over energiebesparing, woonlastenneutraliteit). Eind 2024 heeft er een bijeenkomst met de raad plaatsgevonden waarin de raad is geïnformeerd over hoe participatie in de energietransitie wordt uitgevoerd. Ook in de zomer van 2025 zijn er twee raadzaken geweest, over het Programma Warmte en over circulariteit. Uit de politieke beraden zouden zaken concreter afgesproken kunnen worden. Vooralsnog blijft het vooral bij informeren.

Uitvoeringsactie 5, 6 & 7:

5. We vragen de corporaties te beginnen met het verduurzamen van de goedkope sociale huurwoningvoorraad, zodat deze huurders hiervan profiteren. Eventuele kosten of huurverhogingen moeten gecompenseerd worden door lagere energielasten.

6. We vragen de corporaties verdere versnippering van hun bezit te voorkomen, door geen individuele woningen te verkopen in woningblokken die nog helemaal in hun bezit zijn. Dit vergemakkelijkt de verduurzaming.

7. In afwachting van de overstap naar een duurzame warmtebron vragen we woningeigenaren te investeren in de verduurzaming van hun woning. Hierbij is het zaak spijtinvesteringen te voorkomen.

De verduurzaming van de woningvoorraad is een belangrijke randvoorwaarde voor een toekomstbestendige en betaalbare woonomgeving. Almelo vraagt corporaties om hierbij het voortouw te nemen door als eerste de goedkoopste sociale huurwoningen te verduurzamen, zodat juist de meest kwetsbare huurders profiteren van lagere energielasten. Tegelijk wil de gemeente verdere versnippering van corporatiebezit voorkomen, omdat dit gezamenlijke renovatie- en verduurzamingsprojecten belemmert. Voor woningeigenaren geldt dat zij worden gestimuleerd om wél stappen te zetten, maar daarbij spijtinvesteringen moeten vermijden. Deze integrale aanpak moet zorgen voor een betaalbare energietransitie waarin niemand achterblijft.

Resultaat: verduurzaming woningen

Binnen de bestaande voorraad dienen zowel koop- als huurwoningen verduurzaamd te worden. De gemeente en corporaties hebben hierover afspraken gemaakt. Zo hebben ze afgesproken dat de planning van verduurzamingsinvesteringen zoveel mogelijk op elkaar aan worden gesloten. Deze planning moet vervolgens weer aansluiten op de (toekomstige) WUP's. De woningcorporaties verduurzamen de voorraad op basis van hun eigen duurzaamheids- en portefeuillestrategie. De volgende lijnen zijn opgesteld:

- Corporaties renoveren en isoleren woningen met voorbereiding op aardgasloos;
- Ventilatiemogelijkheden optimaliseren om schimmel- en vochtproblematiek tegen te gaan;
- No-regret investeringen: investeren in bewezen effectieve methodes zoals schil-, dak- en vloerisolatie en waar mogelijk het aanbrengen van zonnepanelen;
- Doelstelling Beter Wonen: gemiddeld energielabel A (in 2024 had slechts 53% label A).
- Doelstelling Sint Joseph: minimaal label B in 2026 (in 2024 heeft 45% nog label C of hoger).

Gelet op de prestaties van deze twee woningcorporaties in 2024, en de prognose naar 2029, worden deze doelstellingen niet gehaald. Doelstellingen moeten worden aangescherpt of inspanningen moeten worden verhoogd. Wel beschrijft de gemeente dat in 2024 en 2025 in totaal 239 woningen van deze twee corporaties aardgasvrij worden, of zijn, gemaakt. De snelle besluitvorming door de corporaties wordt door de gemeente gewaardeerd. Verdere verduurzamingsmaatregelen aan corporatiewoningen staan gepland in 2025. Ook zijn er punten gegeven die de verduurzaming moeten versnellen. Dit zijn het uitwerken van de nationale prestatieafspraken, het concretiseren van het verduurzamen per wijk en het in gesprek gaan met partners om koppelkansen op te zoeken. Het is echter niet haalbaar om deze punten op korte termijn uit te voeren en daardoor versnelling te bewerkstelligen. De doelstellingen zoals hierboven beschreven worden daardoor naar verwachting niet binnen de passende termijn behaald. In de evaluatie van de prestatieafspraken in 2024 wordt gesteld dat de verduurzaming door corporaties conform planning loopt. Dit strookt niet met bovenstaande. Ook wordt niet duidelijk of corporaties zijn gestart met het verduurzamen van de goedkope sociale huurwoningvoorraad. Wel is afgesproken dat de kosten van verduurzaming en energietransitie niet mogen resulteren in hogere woonlasten voor huurders bij gelijk verbruik of gelijke energie/gasprijzen. In 2025 zal de gemeente uitvoering geven aan het plan van aanpak 'inclusieve energietransitie Almelo', waarbij huishoudens met een laag inkomen tegemoet gekomen kunnen worden in duurzaamheidsmaatregelen.

Resultaat: communicatiestrategie

Voor een huishouden wonend in een sociale huurwoning gebruikt de gemeente een andere communicatiestrategie dan voor eigenaar-bewoners. Terwijl voor huurders van corporaties veel informatie via de corporaties zelf wordt gecommuniceerd, is de groep eigenaar-bewoners lang niet altijd goed bereikt. Deze doelgroep heeft vaak onvoldoende zicht op subsidiemogelijkheden en de risico's van spijtinvesteringen. Hierdoor worden verduurzamingskeuzes uitgesteld of worden keuzes gemaakt die later niet aansluiten op de warmtestrategie in hun wijk. Daarom zet de gemeente in op een doelgroepgerichte communicatiestrategie. Voor sociale huurders verloopt communicatie voornamelijk via de corporaties, die bewoners informeren over verduurzamingsprojecten, planning en de impact op woonlasten. Voor eigenaar-bewoners zijn andere instrumenten nodig. Zij kunnen gebruikmaken van een bouwadviseur, energiecoach of fixbrigade, die gratis advies geven over verduurzamingsmaatregelen en het voorkomen van spijtinvesteringen. Ook kunnen woningeigenaren aanspraak maken op diverse subsidies. In tabel 8 is te zien hoe vaak er gebruik is gemaakt van deze mogelijkheden. In wijken met meer kwetsbare doelgroepen is er behoefte aan persoonlijke, laagdrempelige communicatie, bijvoorbeeld via wijkbijeenkomsten, huis-aan-huisbezoeken of samenwerking met sociaalmaatschappelijke instellingen.

Tabel 8: Aantal aanvragen per ontzorgingsmiddel in de gemeente Almelo, januari 2026

Ontzorgingsmiddel	Aantal keer aangevraagd
Isolatiesubsidie grondgebonden woningen	2.168
Isolatiesubsidie vve's	7 vve's, variërend in grootte tussen 14 en 36 woningen per vve
Bouwadviseur	835
Energiecoach	1.864
Fixbrigade	1.864

Bron: gemeente Almelo, januari 2026

Resultaat: prestaties woningcorporaties

Via de monitor Prestaties Woningcorporaties in Kaart (PWIK) van de Rijksoverheid is af te lezen wat de woningcorporaties in Almelo in de afgelopen jaren gemiddeld hebben uitgegeven aan woningverbetering. Dit, samen met de prognose voor de periode tot 2030 is terug te zien in tabel 9. Gemiddeld is er in de periode 2019 tot en met 2023 € 1.880 per corporatiewoning uitgegeven aan woningverbetering. Dit is hoger dan het Nederlands gemiddelde. Ook de verwachting naar 2029 toe, ligt hoger dan het nationaal gemiddelde. De corporaties in de gemeente lopen dus voor op de verduurzaming van de bestaande voorraad.

Tabel 9: Verbeteruitgaven per corporatiewoning* – realisatie en prognose, Almelo en Nederlands gemiddelde**

Corporatie	Realisatie 2019-2023 (€)	Prognose 2025-2029
Almelose Woningstichting Beter Wonen	2.490	1.980
St. Joseph	1.800	3.275
Welbions	1.940	3.105

Reggewoon	2.040	4.245
Woonzorg Nederland	2.035	1.510
De Woonplaats	990	3.245
<i>Gemiddelde Almelo</i>	<i>1.880</i>	<i>2.895</i>
<i>Gemiddelde Nederland</i>	<i>1.385</i>	<i>2.665</i>

Bron: PWiK (2025). *Het gaat hier om corporatiewoningen tot de DAEB-huurgrens. **Het betreft het totale bezit van de werkzame corporaties in Almelo. Dit kan gemeentee overstijgend zijn indien de corporatie bezit heeft in een gemeente anders dan Almelo.

Uit de gegevens van PWiK blijkt dat corporaties in 2024 al goed op weg waren met het verduurzamen van hun woningvoorraad. Meer dan 50% van de woningen heeft inmiddels energielabel A of B, waarbij Reggewoon met 74% vooroploopt. De verwachting is dat in 2029 alle corporaties 70% of meer woningen met energielabel A of B zullen hebben. Toch blijft er bij de Beter Wonen naar verwachting nog 4% van de woningen met een E-, F- of G-label over. Dit is in strijd met de landelijke norm die stelt dat vanaf 1 januari 2029 geen woningen met deze labels verhuurd mogen worden. Omdat deze prognose nu al bekend is, biedt dit de kans om samen tijdig in te grijpen.

Tussenconclusie: Almelo goed op weg naar een duurzame woningvoorraad

- Het Programma Warmte geeft een routekaart voor de warmtetransitie.
- Samenwerking bestaat, maar is wisselend effectief.
- Er wordt gebruikgemaakt van ontzorgingsmiddelen en -instrumenten.
- De verduurzaming van de corporatievoorraad gaat trager dan nodig. Corporaties behouden hun eigen labeldoelen richting 2026 niet. Naar 2050 liggen er kansen.
- Corporaties actief in Almelo lopen voor op het Nederlands gemiddelde als het gaat om verbeteruitgaven per corporatiewoning.
- De gemeente moet samen met Beter Wonen tijdig maatregelen nemen om te voorkomen dat er na 1 januari 2029 nog woningen met energielabel E, F of G worden verhuurd.

Bijlage 1 Begrippenlijst

Aandachtsgroepen

Groepen mensen die extra hulp nodig hebben bij het vinden van een woning. Aandachtsgroepen zijn wettelijk vastgesteld en bestaan uit de volgende groepen.

Tabel 10: Overzicht aandachtsgroepen

Aandachtsgroep	Subgroep
1. Ouderen	Personen 65+
2. Mantelzorg	Mantelzorgers
	Mantelzorgontvangers
3. Langdurige zorg	Mensen met lichamelijke, verstandelijke, zintuigelijke of psychische beperking en ernstig chronisch zieken
4. Uitstromers opvang	Daklozen
	Huiselijk geweld (vrouwenopvang)
	Slachtoffers mensenhandel
5. Uitstromers beschermd wonen	
6. Uitstromers klinische geestelijke gezondheidszorg	
7. Uitstromers jeugdzorg	Inclusief pleeggezinnen
8. Uitstromers (jeugd)detentie en forensische zorg	Jaarlijkse uitstroom na minimaal 3 maanden detentie
	Jaarlijkse uitstroom na minimaal 3 maanden jeugddetentie.
	Jaarlijkse uitstroom na Forensische zorg
9. Stoppende sekswerkers	Die gebruik maken van een uitstapregeling
10. Arbeidsmigranten	
11. Studenten	Uitwonende studenten
12. Woonwagenbewoners	
13. Statushouders	Wettelijke taakstelling

Bron: Stec Groep, 2026

ABF (raming)

Een voorspelling van hoeveel huishoudens of woningen er in de toekomst nodig zijn, gemaakt door onderzoeksbureau ABF.

Betaalbare woning

Een woning die valt in de sociale huur, middenhuur of betaalbare koop (tot € 420.000; prijspeil 2026).

Doorstromers

Huishoudens die een andere woning betrekken en daarbij hun huidige woning vrijmaken.

Directe bemiddeling

Het toewijzen van woningen aan specifieke doelgroepen (zoals vergunninghouders) zonder dat zij via de normale wachttijd een woning krijgen.

Flexwoningen

Een tijdelijke woningen, die voor een bepaalde tijd (veelal maximaal 10 jaar) op een locatie mogen worden gebouwd en / óf die getoetst zijn aan tijdelijke woningen zoals gedefinieerd in het bouwbesluit.

Geclusterde woonvorm

Geclusterde woonvormen zijn onder andere hofjeswoningen, serviceflats en seniorenflats. Geclusterde woonvormen beslaan huur- en koopwoningen die voldoen aan de uitgangspunten voor nultredenwoningen. Daarnaast zijn deze woonvormen ingericht op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan. In ons onderzoek is het niet mogelijk geweest om bij de woonwens van ouderen rekening te houden met het vereiste van een ontmoetingsruimte.

Grondgebonden woningen

Een grondgebonden woning is een woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau waarvan 1 van de woonlagen aansluit op het maaiveld. Grondgebonden woningen hebben meestal een op de grond gelegen tuin en/of erf.

Huishoudensprognose

Een inschatting van hoeveel huishoudens er in de toekomst in een gemeente wonen.

Inbreidingslocatie

Een inbreidingslocatie is een locatie binnen bestaande bebouwing. Het tegenovergestelde is uitbreiding, die plaatsvindt aan de grenzen van bestaande bebouwing.

Kwetsbare groepen

Mensen die extra ondersteuning nodig hebben bij wonen, zoals mensen met een laag inkomen, zorgvraag of urgente huisvestingsvraag.

Leefbaarheid

De mate waarin een wijk prettig en veilig is om in te wonen, met goede voorzieningen en een fijne sociale omgeving.

Middenhuur

Een middenhuur woning heeft in 2026 een aanvangshuur van minimaal € 932,93 en maximaal € 1.228,07 (liberalisatiegrens) per maand.

Nultredenwoning

Nultredenwoningen zijn reguliere huur- en koopwoningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn. Dit houdt in dat je de woningen kan bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat keuken, badkamer, toilet en minimaal één slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk) (Bron: BZK, 2023).

Passende woonomgeving

Een woonplek die goed aansluit bij de behoeften van bewoners, bijvoorbeeld qua woningtype, voorzieningen, zorg en leefomgeving.

Plancapaciteit

Het totaal aantal woningen dat in plannen is opgenomen (zowel harde als zachte plannen).

Programmering (woningbouw)

De plannen van de gemeente over hoeveel woningen er worden gebouwd en voor wie (bijvoorbeeld naar type, prijs en doelgroep).

Sociale huur

Een huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening. Binnen de sociale huur gelden vier huurprijsgrenzen: de kwaliteitskortingsgrens (huurprijs tot € 498,20), de eerste aftoppingsgrens (huurprijs van € 498,20 tot € 713,02), tweede aftoppingsgrens (huurprijs van € 713,02 tot € 764,14) en de DAEB-huurgrens (huurprijs van t/m € 932,93). Dit zijn de geldende grenzen in 2024.

Senioren

Huishoudens met één of meer personen in de AOW-leeftijd.

Spreiding

Het verdelen van woningen en doelgroepen over verschillende wijken, zodat er geen sterke concentraties ontstaan.

Starters

Huishoudens die een woning betrekken en daarvoor niet zelfstandig woonden.

Vrijesectorhuurwoning

Of geliberaliseerde huurwoning. Huurwoning met een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 1.228,07 per maand (prijspeil 2026).

Woningbouwopgave

Het aantal woningen dat gebouwd moet worden om aan de vraag te voldoen.

Colofon

Datum: 12 juni 2026

Projectnummer: 25.141

Opdrachtgever: Rekenkamer Almelo

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: Maartje Lucassen en Isabel van Veen

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl