

## Kansenanalyse voor herontwikkeling Elisabethhof en omgeving te Almelo

## Kansenanalyse voor herontwikkeling Van het Elisabethhof en omgeving te Almelo

**Opdachtgever:**

**Stichting Projectgroep Hergebruik Gebouwen  
Twentepoort Oost 42 10  
7609RG Almelo**

**Kenmerk:**

**B1026B/R02**

**Datum:**

**10 november 2014**

Invisor  
Postbus 40220  
3504 AA UTRECHT  
Tel: 06-14066466  
E-mail: [info@invisor.nl](mailto:info@invisor.nl)

*Omgevingsmanagement*

## Inhoudsopgave

|          |                                                                                                |           |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding.....</b>                                                                          | <b>4</b>  |
| 1.1      | Algemeen .....                                                                                 | 4         |
| 1.2      | Selectie hergebruikmogelijkheden .....                                                         | 5         |
| 1.3      | Onderzoeksmethodiek .....                                                                      | 7         |
| 1.4      | Leeswijzer .....                                                                               | 8         |
| <b>2</b> | <b>Achtergrondinformatie .....</b>                                                             | <b>9</b>  |
| 2.1      | Het Elisabethshof en omgeving .....                                                            | 9         |
| 2.2      | Bestemmingsplan Oost Hofkamp Paradijs .....                                                    | 10        |
| 2.3      | Woonvisie Almelo 2020: Almelo een stad voor mensen .....                                       | 12        |
| 2.4      | Demografie .....                                                                               | 13        |
| 2.5      | Prognoses bevolkingsgroei en huishoudensgroei tot en met 2020 .....                            | 14        |
| 2.6      | Verdeling van de groei van het aantal huishoudens over de verschillende leeftijdsgroepen ..... | 15        |
| 2.7      | Sociaal economische karakterisering .....                                                      | 17        |
| 2.8      | Beschouwingen en afwegingen .....                                                              | 19        |
| <b>3</b> | <b>Wonen .....</b>                                                                             | <b>20</b> |
| 3.1      | Verhuisgebied .....                                                                            | 20        |
| 3.2      | Trendanalyse woningmarkt .....                                                                 | 20        |
| 3.3      | Buurten, beschikbare voorraad en omloopsnelheid .....                                          | 21        |
| 3.4      | Woningprijsklassen .....                                                                       | 23        |
| 3.5      | Woningtypen .....                                                                              | 24        |
| 3.6      | Prijsmarge .....                                                                               | 26        |
| 3.7      | Bouwkavels .....                                                                               | 27        |
| 3.8      | Ligging en omgeving .....                                                                      | 27        |
| 3.9      | Behoefte aan sociale huurwoningen .....                                                        | 28        |
| 3.10     | Sociale woningbouwsector .....                                                                 | 29        |
| 3.11     | Nieuwbouw, sloop en planvoorraad .....                                                         | 29        |
| 3.12     | De vrije huursector .....                                                                      | 29        |
| 3.13     | Kwantitatieve behoeftebepaling .....                                                           | 30        |
| 3.14     | Beschouwingen en afwegingen .....                                                              | 30        |
| <b>4</b> | <b>Overige bestemmingen .....</b>                                                              | <b>32</b> |
| 4.1      | Werken .....                                                                                   | 32        |
| 4.1.1    | Doelgroep .....                                                                                | 32        |
| 4.1.2    | Kantoren .....                                                                                 | 32        |
| 4.1.3    | Bedrijfsruimten .....                                                                          | 32        |
| 4.1.4    | Bevindingen werken .....                                                                       | 32        |
| 4.2      | Horeca .....                                                                                   | 32        |
| 4.2.1    | Bevindingen horeca .....                                                                       | 32        |
| 4.3      | Detailhandel .....                                                                             | 32        |
| 4.3.1    | Bevindingen detailhandel .....                                                                 | 33        |
| 4.4      | Wellness .....                                                                                 | 33        |
| 4.4.1    | Doelgroep .....                                                                                | 33        |
| 4.4.2    | Bevindingen wellness .....                                                                     | 33        |
| 4.5      | Sport .....                                                                                    | 33        |
| 4.5.1    | Doelgroep .....                                                                                | 33        |
| 4.6      | Cultuur en recreatie .....                                                                     | 33        |
| 4.6.1    | Doelgroep .....                                                                                | 33        |
| 4.6.2    | Bevindingen cultuur en recreatie .....                                                         | 33        |
| 4.7      | Onderwijs .....                                                                                | 34        |
| 4.7.1    | Doelgroep .....                                                                                | 34        |

|       |                                                                                   |           |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.8   | Ouderenhuisvesting en –zorg.....                                                  | 34        |
| 4.8.1 | Doelgroep .....                                                                   | 34        |
| 4.8.2 | Woningbehoefte ouderen en woningsubstitutie onderzoek Aedes-Actiz (2014) .....    | 34        |
| 4.8.3 | Woningbehoefte ouderen en woningsubstitutie onderzoek PBL (2013) .....            | 36        |
| 4.8.4 | Woningbehoefte ouderen en woningsubstitutie onderzoek Woningnet (2013)) .....     | 36        |
| 4.8.5 | Woningbehoefte ouderen en woningsubstitutie in de gemeente Almelo .....           | 38        |
| 4.8.6 | Opwaardering van het woningbestand door transformatie in de gemeente Almelo ..... | 39        |
| 4.8.7 | Bevindingen ouderenhuisvesting .....                                              | 41        |
| 5     | <b>Samenvatting, conclusies en aanbevelingen .....</b>                            | <b>42</b> |

## **Bijlagen:**

Bijlage 1: Verklarende termen

## Samenvatting

Gelet op de inzet van demografische krimp in de gemeente Almelo zal de vraag naar woningen en voorzieningen de komende jaren stagneren dan wel teruglopen. In kwantitatieve zin is er sprake van stagnatie, in kwalitatieve zin is transformatie nodig om vraag en aanbod met elkaar te kunnen gaan matchen. Met name in ouderenhuisvesting en –zorg is de laatste jaren een ware revolutie gaande die de manier waarop deze zorg de afgelopen jaren is vormgegeven drastisch aan het veranderen is. Daarnaast zijn de eisen die ouderen stellen aan hun woning en woonomgeving de laatste jaren sterk veranderd. Hierbij heeft het aanbod in kwalitatieve zin geen gelijke tred gehouden met de vraag. Dat heeft zowel betrekking op de levensloopbestendigheid van woningen, maar ook de grootte en woningtypen en de omgeving waar men wil wonen. De diversen onderzoeken die hiervoor zijn uitgevoerd geven aan dat er sprake is van een aanzienlijke kwalitatieve mismatch.

Met de propositie die hier als kansrijk is wordt beoordeeld, wordt bereikt dat enerzijds de Woonzorgzone aan de Hofkamp kan worden gerealiseerd waarbij deze kwalitatieve mismatch voor de ouderenwoningen in de Hofkamp wordt opgeheven en bovendien een verdunning van de woningvoorraad wordt gerealiseerd. Een bredere zin biedt het complex de mogelijkheid om zorgverlening nieuwe stijl volgens de meest recente principes vorm te geven.

Daarnaast biedt de kapel op bescheiden schaal mogelijk ruimte als kantoorruimte voor partijen die een bijzondere locatie zoeken. Het is mogelijk om de kapel (bijvoorbeeld als HOED locatie) te integreren in de Woonzorgzone of eventueel te reserveren voor eventuele toekomstige uitbreiding van de kunstenschool Kaliber.

## 1 INLEIDING

### 1.1 Algemeen

In opdracht van de Stichting Projectbureau Hergebruik Gebouwen is een kansenanalyse gemaakt voor de herontwikkeling van het Elisabethhof te Almelo. De locatie ligt ten oosten van het centrum van Almelo. Het betreft de annex en het ketelhuis van het voormalige St. Elisabeth ziekenhuis van Almelo. Het complex heeft in de loop der tijd andere bestemmingen gekregen. Het oudste gedeelte is herbestemd als ouderenwoningen. Het oostelijke deel van het gebouw is in gebruik als muziekschool van de Kunstenschool Kaliber. De annex en de kapel worden gebruikt door theater Hof88, filmhuis en als expositieruimte door Indigo. Het ketelhuis is in gebruik als atelier door Kunstenschool Kaliber.

Aanleiding voor deze analyse is het voornemen om het Hof88 en Indigo te verplaatsen naar het voormalige stadhuis dat binnenkort vrijvalt. De voormalige burgerzaal leent zich goed als universele zaal met ruimte voor 300 stoelen. Daarnaast kunnen ook andere evenementen in deze zaal plaatsvinden. De ligging van het voormalige stadhuis van Almelo is gunstiger dan de huidige locatie. Daarnaast is het gebouw van monumentaal belang.

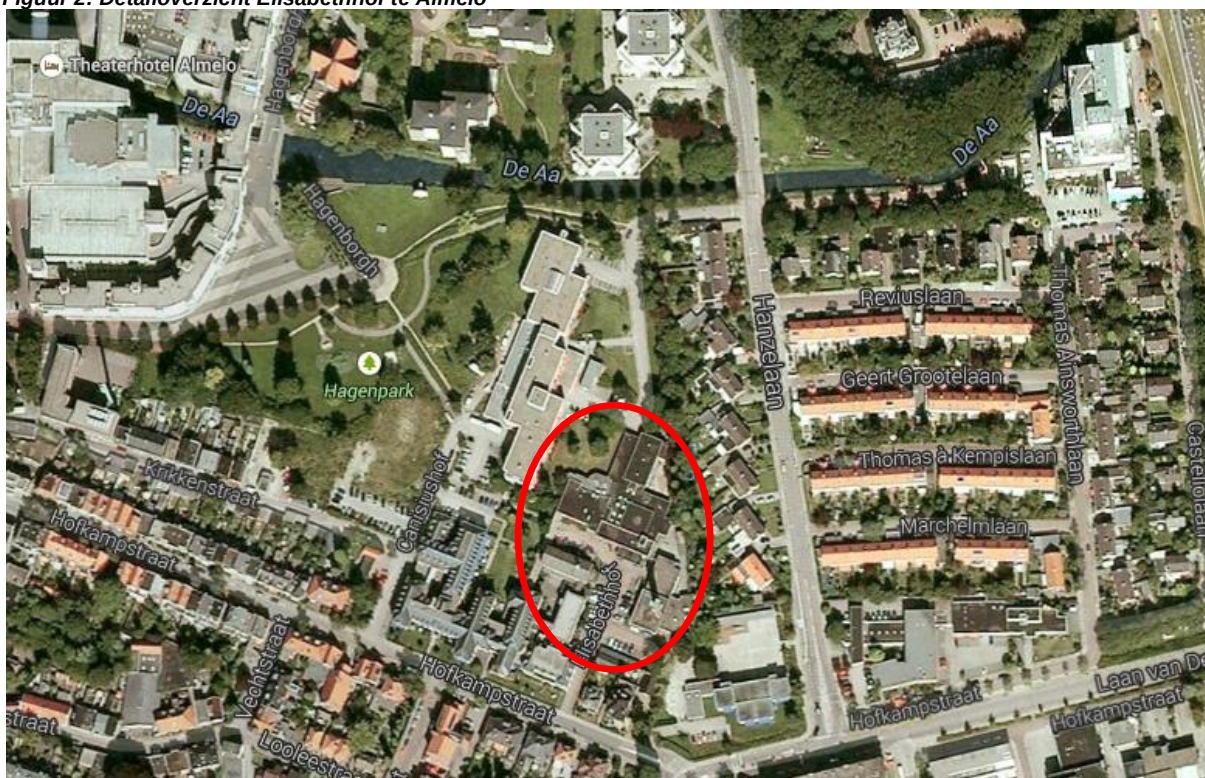
De locatie is weergegeven op figuur 1 en 2.

**Figuur 1: Ligging Elisabethhof te Almelo**





**Figuur 2: Detailoverzicht Elisabethhof te Almelo**



## 1.2 Selectie hergebruikmogelijkheden

### Algemeen

In een kansenanalyse worden in het algemeen de volgende hergebruikmogelijkheden beschouwd:

- Wonen
- Werken
- Horeca
- Detailhandel
- Wellness
- Sport
- Cultuur en recreatie
- Onderwijs
- Ouderenhuisvesting/zorg

### Locatiekenmerken

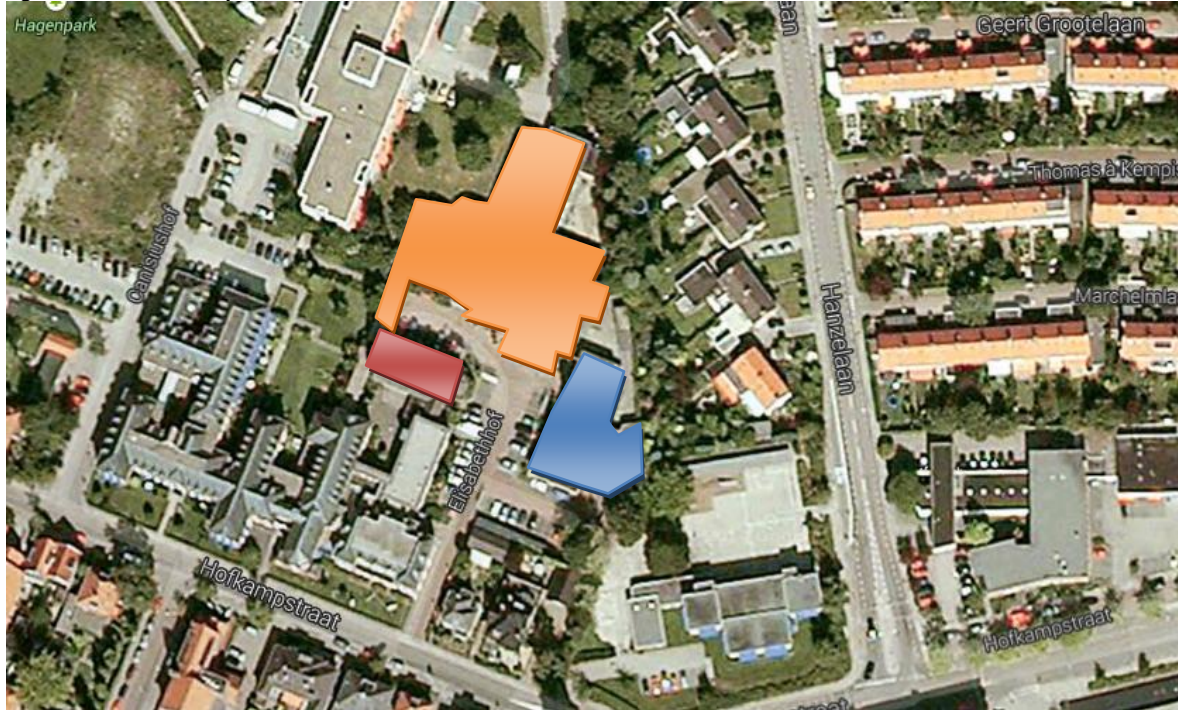
Bij de beschouwing van deze mogelijkheden en de bepaling van behoeften moet de plus- en minpunten van de locatie en de omgeving worden meegewogen.

Er zijn drie gebouwen. Deze zijn in figuur 3 aangeduid met verschillende kleuren:

- Gebouw 1 (rood): voormalige kapel. Momenteel in gebruik als concertzaal met 300 plaatsen. Eenlaags. Bruto oppervlakte ca. 230 m<sup>2</sup>.
- Gebouw 2 (oranje): voormalige annex van Elisabethziekenhuis. Momenteel in gebruik door Hof88, Indigo, het Filmhuis en kunstenschool Kaliber. Zalen, expositieruimten en kantoor. Eenlaags met verspringende hoogte. Bruto Oppervlakte ca. 1.750 m<sup>2</sup>

- Gebouw 3 (blauw): voormalig ketelhuis. Momenteel in gebruik als atelier voor Kunstenschool Kaliber. Eenlaags met verspringende hoogte. Bruto oppervlakte ca. 660 m<sup>2</sup>

**Figuur 3: Gebouwen op locatie Elisabethhof te Almelo**



**Pluspunten van de locatie:**

- de ligging nabij het centrum van Almelo
- Rustige omgeving met karakteristiek voormalig ziekenhuis
- Gebouw 1 heeft karakter en potentie voor hergebruik
- Bundeling van wonen en zorg voor ouderen.

**Minpunten van de locatie:**

- Gebouw 2 en 3 hebben niet of nauwelijks hergebruikswaarde
- In de huidige vorm weinig attractief
- Ligging is ingesloten tussen WoZoCo, ziekenhuis en achterzijde Hanzelaan.
- Momenteel alleen te benaderen via de Hofkampstraat
- de locatie omvat een groot oppervlak: herontwikkeling met hoogwaardig gebruik in een anticipatiegebied voor krimp kan lastig zijn



## Selectie

Op basis van de beperkingen die qua ligging en ruimte van kracht zijn, is een eerste selectie gemaakt. Deze afweging is beknopt weergegeven in tabel 1.

**Tabel 1: Eerste verkenning afweging op basis van locatiekenmerken**

| Functie                 | Inschatting | Motivatie                                                              |
|-------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------|
| Wonen                   | Mogelijk    | Met name als nieuwbouw indien behoefte                                 |
| Werken                  | Mogelijk    | Met name in de voormalige kapel                                        |
| Horeca                  | Matig       | Misschien in combinatie met andere functies en gerelateerd aan ouderen |
| Detailhandel            | Slecht      | Ligt nabij detailhandelvoorzieningen in het centrum                    |
| Wellness                | Matig       | In combinatie met andere functies en gericht op ouderen                |
| Sport                   | Slecht      | Ongeschikt                                                             |
| Cultuur en recreatie    | Matig       | Uitbouw voor muziekschool/stichting creatief                           |
| Onderwijs               | Slecht      | Nauwelijks behoefte, krimpgebied                                       |
| Ouderenhuisvesting/zorg | Mogelijk    | Mogelijk in combinatie met andere functies                             |

Uit tabel 1 blijkt dat de locatie op het eerste gezicht mogelijkheden biedt voor een beperkt aantal vormen van hergebruik. Het is echter onwaarschijnlijk dat één type hergebruik voldoende volume/massa heeft voor het gehele gebied. Consequentie hiervan is de (mogelijkheid en) noodzaak om functies te combineren. Daarbij is nieuwbouw een optie.

## 1.3 Onderzoeksmethodiek

De analyse voor de mogelijkheden tot hergebruik is gebaseerd op de AKIRO rekenmethodiek. Bij de analyse voor de hergebruik als woonbestemming is gebruik gemaakt van de rekenmodule van DYNAMO. DYNAMO is gebaseerd op de AKIRO rekenmethodiek.

### AKIRO

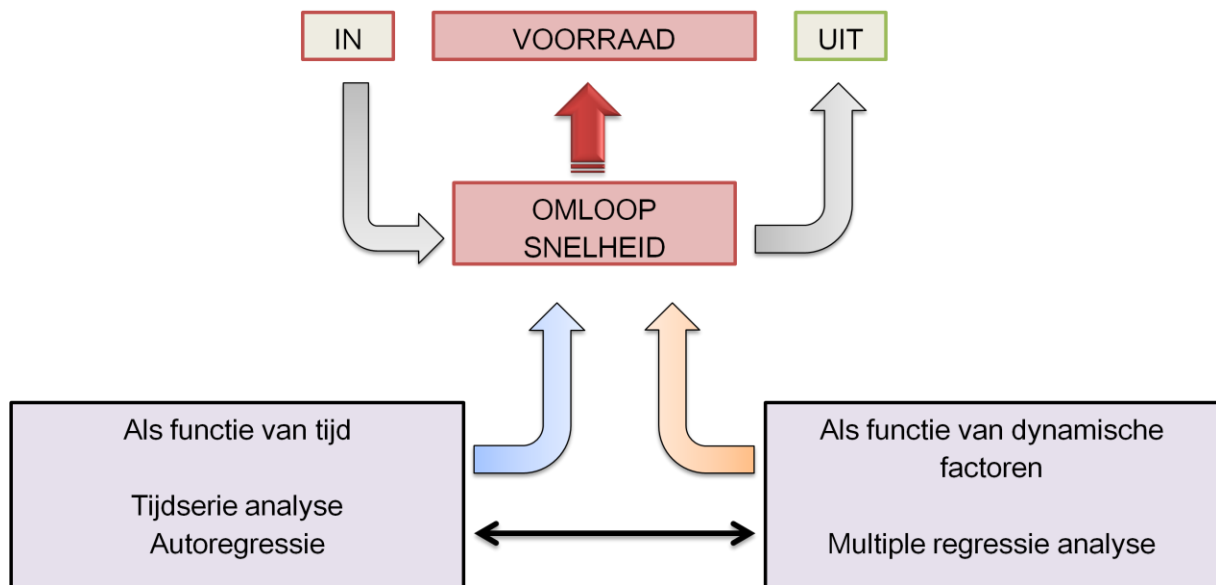
Met behulp van AKIRO kunnen analyses worden uitgevoerd op een zodanige wijze dat hiermee de beschikbare gegevens op een zinvolle manier kunnen worden ontsloten.

AKIRO maakt op een intelligente en verantwoorde manier gebruik van geavanceerde statistische methoden en rekentechnieken. AKIRO zoekt systematisch naar patronen in wat op het oog een “ratjetoe” aan informatie lijkt. Uitgangspunt is dat de verkregen resultaten plausibel (een logische verklaring geven voor het onderzochte fenomeen) en verifieerbaar moeten zijn (bijvoorbeeld door monitoring waarmee bijvoorbeeld voorspellingen gecontroleerd kunnen worden). Een van de tools van AKIRO betreft de Pearson-Veldman-methode, een combinatie van correlatie- en clusteranalyse.

### DYNAMO (Dynamisch model woningmarkt)

Bij de analyse voor de hergebruik als woonbestemming is gebruik gemaakt van de rekenmodule van DYNAMO, het door Invisor ontwikkelde Dynamisch Model voor het bepalen van woningbehoeften. In bijgaand schema is de werking van DYNAMO schematisch weergegeven.

Uit de ontwikkeling van de beschikbare woningvoorraad en de omloopsnelheid worden trends afgeleid die geëxtrapoleerd kunnen worden als tijdserie. Anderzijds kunnen de ontwikkeling van beschikbare woningvoorraad en omloopsnelheid ook gemodelleerd worden met behulp van relevante dynamische factoren, zoals consumentenvertrouwen, economische situatie en de door consumenten uitgesproken verwachting hieromtrent. Met behulp van de door het CPB berekende economische ontwikkelingen voor de toekomst kan dan de ontwikkeling van beschikbare woningvoorraad en omloopsnelheid worden bepaald.



In bijlage 1 zijn de in het DYNAMO model gebruikte termen toegelicht. Dynamo is een product dat gezamenlijk ontwikkeld is door Invisor Omgevingsmanagement, Lycens Milieu en Ruimte en ten Hag Consultancy

#### 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt achtergrondinformatie weergegeven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op wonen als hergebruiksmogelijkheid. De overige geselecteerde mogelijkheden tot hergebruik worden beschouwd in hoofdstuk 4.

In het afsluitende hoofdstuk 5 worden de conclusies van de studie samengevat.

## 2 ACHTERGRONDINFORMATIE

### 2.1 Het Elisabethshof en omgeving

#### Algemeen

Zoals reeds aangegeven bestaat het complex uit een drietal gebouwen van het voormalige ziekenhuis die qua stijl afwijken van het hoofdgebouw en met uitzondering van de kapel geen of nauwelijks belevingswaarde en hergebruikwaarde hebben.

*Figuur 4: Ingang Elisabethhof aan de Hofkampstraat*



*Figuur 5: gebouw 2: Annex met Hof88, het filmhuis en Indigo*





**Figuur 6: gebouw 1: Kapel**



**Figuur 7: gebouw 3: Het ketelhuis met atelier**



## **2.2 Bestemmingsplan Oost Hofkamp Paradijs**

Het complex is gelegen in het bestemmingsplan Oost Hofkamp Paradijs. Dit bestemmingsplan is een actualisering van een verouderd bestemmingsplan en is vastgesteld op 20 augustus 2009. In de toelichting wordt onder meer de relatie gelegd met het Masterplan Almelo en het rapport woonzorgzones.

Omdat het plangebied naast het centrum is gelegen, maakt het deel uit van de infrastructuur voor de bereikbaarheid van het centrum. Bij de Hofstraat/Van Rechteren Limpurgsingel ontbreekt een dichte ontsluitingsstructuur aan de oostzijde van de stad. Hierdoor zal de Van Rechteren Limpurgsingel een meervoudige functie behouden. Het Masterplan en het rapport Woonzorgzones wijst locaties aan voor woonzorgzones, multifunctionele wijkaccomodaties en locaties voor huisartsen onder een dak. Deze locaties hebben de aanduiding HOED. Volgens het rapport Woonzorgzones Almelo zal de bestaande



(intramurale) infrastructuur worden heringericht tot een zorgkruispunt van voorzieningen. De bestaande aanleunwoningen worden uitgebreid met 40 koopappartementen en betrokkenen kunnen een beroep doen op de dienstverlening vanuit de wijk. Een mogelijke locatie is gesitueerd in het noordoosten van de wijk Hofkamp. De definitieve locatie is niet bekend, waardoor in het plan wegens het conserverende karakter hier nog geen rekening mee wordt gehouden.

### **Wat is een woonzorgzone? (uit rapport: Onderzoek naar woonzorgzones binnen de gemeente Almelo)**

Een woonzorgzone is een zone (oftewel wijk) waarin ten opzichte van een “normale wijk” een verhoogd zorgniveau wordt geboden waardoor burgers ondanks hun zorgvraag in de wijk kunnen blijven wonen. Het concept van het concentreren van zorgbehoevenden in grote instituten in de bossen wordt steeds meer verlaten. Burgers met een functiebeperking worden gestimuleerd te integreren in de wijk. Binnen de woonzorgzone kunnen deze burgers wonen in een zeer goed uitgerust deel van een gewone wijk. De woonzorgzone is niet alleen voor burgers met een functiebeperking. Vanwege het hoge dienstenniveau biedt de wijk een hoge woonkwaliteit voor iedereen. Binnen de zone wordt een bepaald pakket aan welzijn, wonen en dienstverlening gegarandeerd aangeboden aan de bewoners. Het centrum van de zone wordt gevormd door een zorgkruispunt. Hier kunnen zorg- en welzijnsproducten als dienstverlening worden gehaald en vanuit het zorgkruispunt worden deze producten naar de burgers in de wijk gebracht. Het gaat bijvoorbeeld om voorzieningen zoals de huisarts, apotheek, tandarts, fysiotherapeut, verschillende zorgarrangementen (zorg aan huis, mogelijkheden voor tijdelijke opvang, etc.).

Bij zorg gaat het niet alleen om de huidige thuiszorg en verzorgingshuiszorg maar ook om verpleeghuiszorg. Dementerenden kunnen in kleinschaligere groepen in de wijk worden verzorgd. Aspecten als leefbaarheid (winkels, openbaar vervoer), veiligheid (verkeersveiligheid, sociaal veilig, barrière vrij), diensten zoals alarmering en maaltijdvoorziening en welzijnsactiviteiten zoals dagactiviteiten, zoals tot persoonlijke begeleiding bij dagstructurering.

Om het zorgkruispunt heen worden verschillende woonarrangementen geboden zoals kleinschalige beschutte woonvormen voor 24uurs zorg (vergelijkbaar met huidige intramurale zorg alleen veel kleinschaliger en met accent op kwalitatief hoogwaarde woningen) of zorgwoningen (volledig zelfstandig wonen in een aangepaste woning geschikt voor zorgverlening).

Hoewel woonzorgzones bij uitstek specifiek per wijk/ buurt worden vormgegeven zijn er toch een aantal gemeenschappelijke kenmerken. Hieronder de belangrijkste punten kort op een rij met betrekking tot woonzorgzones:

- de meerderheid van de bewoners heeft geen enkele vorm van zorg nodig;
- de wijk moet ‘open staan’ voor iedereen, met of zonder zorgindicatie;
- mensen met lichamelijke of verstandelijke beperkingen moeten hier probleemloos kunnen wonen;
- door de combinatie van voorzieningen en woonmilieu wordt een minstens gelijkwaardig alternatief geboden voor intramurale zorg en huisvesting;
- rond een aantal steunpunten kan 24-uurs zorg op afspraak of afroep worden geboden;
- een hoog percentage van de woningen is levensloopbestendig gebouwd of gemaakt en is daarmee veilig en toegankelijk voor alle leeftijden;
- naast de basiszorg wordt een goed georganiseerd pakket welzijns- en andere diensten aangeboden aan al dan niet geïndiceerde klanten;
- de woonomgeving is aangepast voor minder mobiele gebruikers;
- de sociale veiligheid en verkeersveiligheid zijn uitstekend.

Figuur 8 geeft weer waar de locatie gelegen is in het bestemmingsplan. In de plankaart is de locatie bestemd als maatschappelijk (M-A) en deels openbare ruimte (O)

**Figuur 8: Ligging van de locatie in het bestemmingsplan**



### 2.3 Woonvisie Almelo 2020: Almelo een stad voor mensen

Almelo wil een dynamische, comfortabele en veilige gemeente zijn. Een stad van en voor mensen, met als wensbeeld:

- Een centrumgemeente met een binnenstad die het middelpunt van de regio is;
- Een gemeente die complementair is aan haar omgeving en die ruimte biedt om te wonen en te werken;
- Een aantrekkelijke woon-, leer- en werkgemeente waar mensen actief aan de samenleving deelnemen;
- Een zorgzame gemeente voor die inwoners die het aan zelfredzaamheid ontbreekt;
- Een bruisende gemeente met een stadscultuur die zowel jong als oud aanspreekt;
- Een veilige gemeente waar mensen zich thuis voelen.

In het Collegeakkoord 2010-2014 'Het verschil maken' wordt dat als volgt omschreven:

“Een stad in balans, dat blijft het belangrijkste uitgangspunt voor het collegebeleid. Doel is een stad die zowel sociaal, fysiek als economisch in balans is. Een duurzame balans, zonder afwenteling naar de omgeving of volgende generaties”.

Het college wil dit bereiken door in te zetten op:

- Sociale stijging, mensen voor de stad behouden, midden- en hoge inkomens binden;
- Versterken aantrekkingskracht als vestigingsplaats, kracht vinden in eigen identiteit;
- Completeren van het voorzieningenpakket;
- Verminderen scheefgroei bevolkingssamenstelling, meer differentiatie in inkomens;
- Creëren van aantrekkelijke verblijfsgebieden, zoals een vitaal en aantrekkelijk centrum;
- Versterking van de aansluiting tussen stad en landschap;
- Herstellen van de zichtlijnen en waterlopen en koesteren van de groene longen en de bomen.

Een van de opgaven die genoemd wordt is gecontroleerde groei naar circa 75.000 inwoners in 2020. Daarvoor zouden 170 tot 225 woningen per jaar moeten worden toegevoegd waarvan 50 tot 60% binnenstedelijk.

Zowel de woonzorgzone als het voornemen om 170 tot 225 woningen toe te voegen per jaar biedt kansen en mogelijkheden voor de locatie Elisabethhof.

## 2.4 Demografie

De belangrijkste demografische kengetallen zijn weergegeven in tabel 2. De gemeente Almelo is een qua leeftijd relatief jonge gemeente (gemiddelde leeftijd 40,4 jaar). Ontgroening en vergrijzing spelen op korte termijn nog geen belangrijke rol (ontgroening bij groene druk < 35% en vergrijzing bij grijze druk > 35%). De meeste inwoners zitten qua leeftijd in het segment van 40-65 jaar (zie ook grafiek 1). Het aantal personen per huishouden is aan de lage kant. Omdat verdere verdunning maar in bescheiden mate mogelijk is de mogelijkheid tot groei van huishoudens derhalve beperkt. De bevolking krimpt op dit moment en de huishoudensgroei stagneert en staat eveneens aan de vooravond van krimp. Belangrijke oorzaak hiervoor is een structureel negatief migratiesaldo

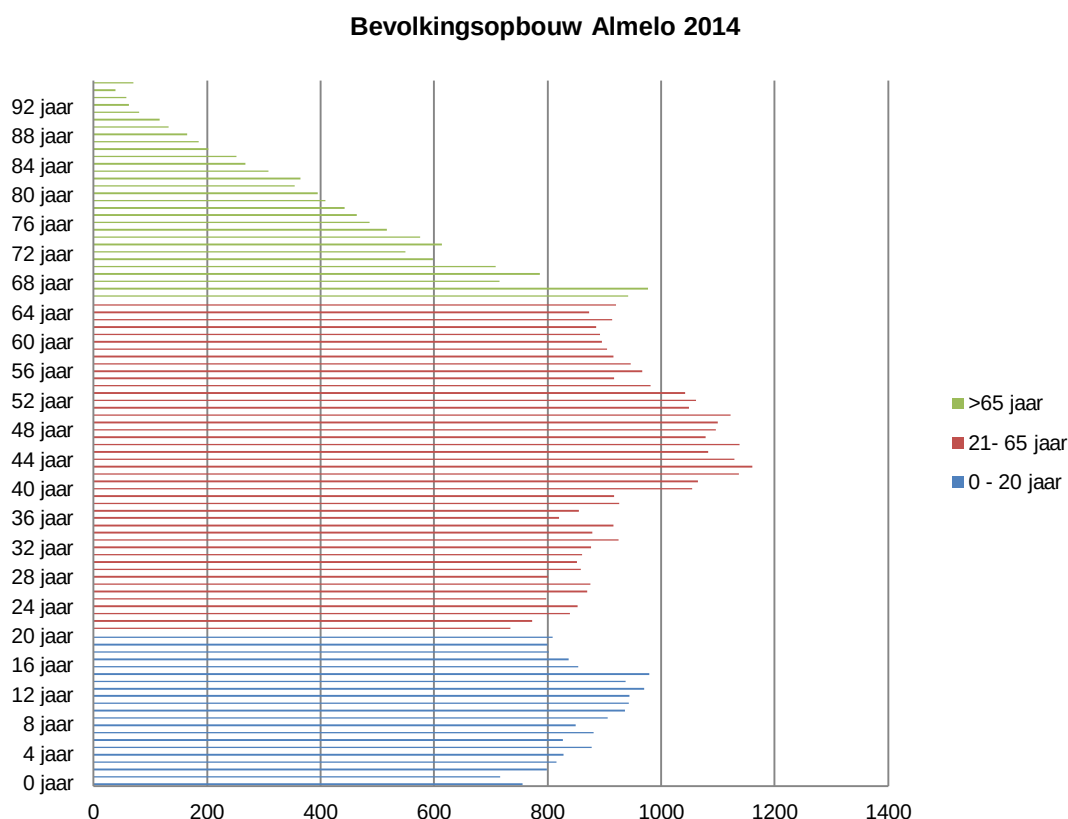
**Tabel 2: Demografische karakteristieken Almelo**

| INDICATOR                  | Almelo  |
|----------------------------|---------|
| <b>Demografie (2013)</b>   |         |
| Gemiddelde leeftijd        | 40,4    |
| Groene druk                | 41,0    |
| Grijze druk                | 29,0    |
| Personen/huishouden        | 2,298   |
| Huishoudens per woning     | 0,995   |
| <b>Bevolkingsgroei</b>     |         |
| Laatste 10 jaar            | 0,0014  |
| Laatste 5 jaar             | 0,0012  |
| Laatste 3 jaar             | 0,0006  |
| Laatste 1 jaar             | -0,0004 |
| <b>Huishoudensgroei</b>    |         |
| Laatste 10 jaar            | 0,0051  |
| Laatste 5 jaar             | 0,0031  |
| Laatste 3 jaar             | 0,0007  |
| Laatste 1 jaar             | 0,0016  |
| <b>Vestigingsoverschot</b> |         |
| Laatste 10 jaar            | -0,0018 |
| Laatste 5 jaar             | -0,0013 |
| Laatste 3 jaar             | -0,0014 |
| Laatste 1 jaar             | -0,0015 |

Bron: CBS bewerkt door Invisor Omgevingsmanagement

In grafiek 1 is de bevolkingsopbouw van Almelo weergegeven. De bevolkingsgroei stagneert. De groei van het aantal huishoudens neemt geleidelijk af. Het negatieve vestigingsoverschot van de afgelopen jaren heeft bijgedragen aan deze demografische ontwikkelingen. Uit grafiek 1 is af te leiden dat het lijkt alsof hoofdzakelijk jongeren de gemeente verlaten: er is sprake van een “gat” in de bevolkingspiramide in het segment tussen 20 en 35 jaar. De leeftijdscohorten van 40 tot 50 jaar zijn het grootst.

**Grafiek 1**



## 2.5 Prognoses bevolkingsgroei en huishoudensgroei tot en met 2020

Uitgaande van een neutraal vestigingsoverschot van 0 personen/jaar blijkt uit berekeningen met het demografisch model MARK DEMOD over de periode 2014-2020 een bevolkingsgroei van 87 personen en een huishoudenstoename van 624 huishoudens (zie tabel 3). Dit lijkt echter geen realistische aanname gelet op de migratietrend die in toenemende mate negatief is voor Almelo. Het zwaartepunt ligt daarbij op het leeftijdscohort van 15-20 jaar, dat de helft van het netto migratiesaldo vormt. Bij een migratiesaldo van -300 prognosticeert MARK DEMOD een afname van 77 huishoudens en een bevolkingsafname van bijna 1800 personen.



**Tabel 3: Prognose groei huishoudens in Almelo door PRIMOS en MARK DEMOD**

| jaar | Huishoudens prognose |               |        |                            |               |
|------|----------------------|---------------|--------|----------------------------|---------------|
|      | MARKDEMODO           |               | Primos | Verschil Primos-MARKDEMODO |               |
|      | 0-scenario           | -300 scenario |        | 0-scenario                 | -300 scenario |
| 2012 | nvt                  | nvt           | 31598  | nvt                        | nvt           |
| 2013 | 31801                | 31801         | nvt    | nvt                        | nvt           |
| 2014 | 31392                | 31392         | nvt    | nvt                        | nvt           |
| 2015 | 31712                | 31600         | 32158  | 446                        | 558           |
| 2020 | 32016                | 31315         | 33343  | 1327                       | 2028          |
| 2025 | 32158                | 30807         | 34311  | 2153                       | 3504          |
| 2030 | 32096                | 30027         | 34871  | 2775                       | 4844          |

Bron: CBS bewerkt door Invisor Omgevingsmanagement

## 2.6 Verdeling van de groei van het aantal huishoudens over de verschillende leeftijdsgroepen

In tabel 4 is de ontwikkeling van het aantal huishoudens in de verschillende leeftijdsgroepen weergegeven. De bij deze trendanalyse gebruikte rekentechniek die gebaseerd is op autocorrelatie is minder nauwkeurig en betrouwbaar is dan de bij het demografisch model gehanteerde methode.

Ter illustratie: zo blijkt bijvoorbeeld uit de tabel 3 dat er tot en met 2020 een afname wordt berekend met 98 huishoudens, terwijl met MARK DEMOD in paragraaf 2.5 met het meest optimistische nulsценario een toename met 624 huishoudens worden berekend. De resultaten hebben derhalve een indicatief karakter en zijn bedoeld om de trends voor de verschillende leeftijdsgroepen in beeld te brengen.

Uit tabel 3 blijkt dat tot en met 2020 er in de leeftijdsgroep 20-35 jaar er een verlies is van -630 huishoudens en in de groep 35-50 jaar een verlies van -2013 huishoudens. Het aantal huishoudens in de leeftijdsgroepen 50-65 jaar en > 65 jaar neemt toe met 725 respectievelijk 1820. Ondanks een relatief "jonge" bevolkingsopbouw zal er dus een belangrijke verschuiving plaats gaan vinden van jongere naar oudere huishoudens.

Tabel 4: Prognose groei huishoudens in Almelo in verschillende leeftijdsklassen tot en met 2020

| <b>20-35</b>     | <b>Tot HH</b> | <b>1P HH</b> | <b>MP HH</b> | <b>MP HH zK</b> | <b>MP HH mK</b> |
|------------------|---------------|--------------|--------------|-----------------|-----------------|
| 2012             | 5511          | 2289         | 3222         | 1380            | 1842            |
| 2013             | 5434          | 2294         | 3140         | 1329            | 1811            |
| 2014             | 5102          | 2093         | 3009         | 1256            | 1753            |
| 2015             | 5080          | 2249         | 2831         | 1168            | 1664            |
| 2016             | 4959          | 2247         | 2712         | 1104            | 1608            |
| 2017             | 4837          | 2244         | 2593         | 1041            | 1552            |
| 2018             | 4715          | 2242         | 2474         | 977             | 1497            |
| 2019             | 4594          | 2239         | 2354         | 914             | 1441            |
| 2020             | 4472          | 2237         | 2235         | 850             | 1385            |
| <b>2014-2020</b> | <b>-630</b>   | <b>144</b>   | <b>-774</b>  | <b>-406</b>     | <b>-368</b>     |
| <b>35-50</b>     | <b>Tot HH</b> | <b>1P HH</b> | <b>MP HH</b> | <b>MP HH zK</b> | <b>MP HH mK</b> |
| 2012             | 9373          | 2124         | 7249         | 970             | 6279            |
| 2013             | 9256          | 2124         | 7132         | 984             | 6148            |
| 2014             | 9006          | 2012         | 6994         | 920             | 6074            |
| 2015             | 8803          | 2013         | 6790         | 882             | 5908            |
| 2016             | 8524          | 1949         | 6575         | 835             | 5740            |
| 2017             | 8203          | 1871         | 6333         | 783             | 5550            |
| 2018             | 7841          | 1777         | 6064         | 727             | 5337            |
| 2019             | 7438          | 1669         | 5769         | 667             | 5102            |
| 2020             | 6993          | 1546         | 5447         | 603             | 4845            |
| <b>2014-2020</b> | <b>-2013</b>  | <b>-466</b>  | <b>-1547</b> | <b>-317</b>     | <b>-1229</b>    |
| <b>50-65</b>     | <b>Tot HH</b> | <b>1P HH</b> | <b>MP HH</b> | <b>MP HH zK</b> | <b>MP HH mK</b> |
| 2012             | 8511          | 2385         | 6126         | 3151            | 2975            |
| 2013             | 8581          | 2459         | 6122         | 3040            | 3082            |
| 2014             | 8622          | 2388         | 6234         | 3006            | 3228            |
| 2015             | 8839          | 2621         | 6218         | 2840            | 3378            |
| 2016             | 8940          | 2701         | 6240         | 2698            | 3542            |
| 2017             | 9042          | 2783         | 6259         | 2542            | 3717            |
| 2018             | 9144          | 2867         | 6276         | 2372            | 3904            |
| 2019             | 9245          | 2954         | 6291         | 2189            | 4102            |
| 2020             | 9347          | 3042         | 6304         | 1992            | 4312            |
| <b>2014-2020</b> | <b>725</b>    | <b>654</b>   | <b>70</b>    | <b>-1014</b>    | <b>1084</b>     |
| <b>&gt; 65</b>   | <b>Tot HH</b> | <b>1P HH</b> | <b>MP HH</b> | <b>MP HH zK</b> | <b>MP HH mK</b> |
| 2012             | 8028          | 3765         | 4263         | 3794            | 469             |
| 2013             | 8349          | 3911         | 4438         | 3956            | 482             |
| 2014             | 8518          | 3997         | 4521         | 4004            | 517             |
| 2015             | 8776          | 4026         | 4750         | 4212            | 538             |
| 2016             | 9056          | 4100         | 4956         | 4388            | 569             |
| 2017             | 9352          | 4175         | 5177         | 4574            | 603             |
| 2018             | 9664          | 4254         | 5411         | 4770            | 641             |
| 2019             | 9993          | 4335         | 5658         | 4977            | 682             |
| 2020             | 10338         | 4418         | 5920         | 5194            | 726             |
| <b>2014-2020</b> | <b>1820</b>   | <b>421</b>   | <b>1399</b>  | <b>1190</b>     | <b>209</b>      |
| <b>Totaal</b>    | <b>-98</b>    | <b>753</b>   | <b>-851</b>  | <b>-547</b>     | <b>-304</b>     |

Bron: CBS bewerkt door Invisor Omgevingsmanagement met regressie en/of polynoom

1P HH = eenpersoonshuishoudens  
 MP HH = meerpersoonshuishoudens  
 MP HH zK = meerpersoonshuishoudens zonder kinderen  
 MP HH mK = meerpersoonshuishoudens met kinderen

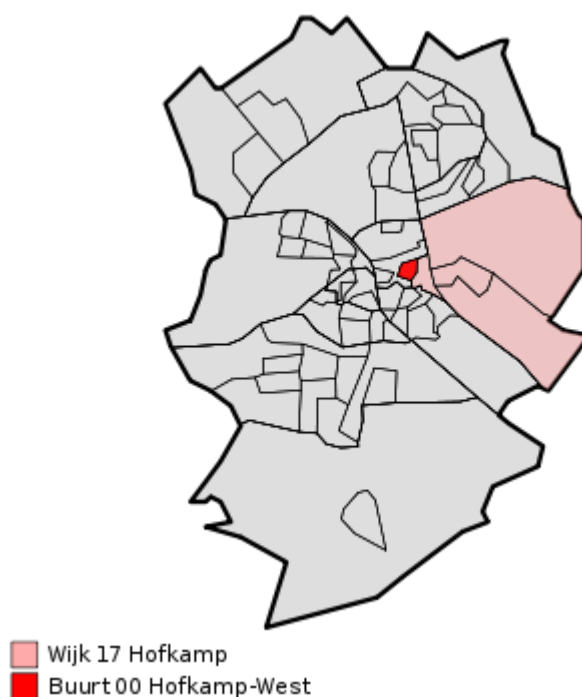
De berekeningen met behulp van trendanalyse lijken in vergelijking met het migratieneutrale scenario MARK DEMOD optimistisch maar sluiten nauwelijks aan bij de prognoses die bijvoorbeeld in de Woonvisie 2012-2022 (Almelo een stad voor mensen) voor de gemeente Almelo is weergegeven. De uitkomsten van de trendanalyse en met MAR DEMOD met een negatief migratiesaldo van 300 stemmen goed met elkaar overeen (-77 vs -98 huishoudens in 2020).

In tabel 3 is een overzicht gegeven van de werkelijke ontwikkelingen en de verschillende prognoses. Uit deze prognoses blijkt echter ook dat de PRIMOS prognoses voor 2015 reeds een onwaarschijnlijk hoog aantal huishoudens voorspeld. Een bijstelling van de bevolkingsprognoses die ten grondslag liggen aan de Woonvisie lijkt daarom zinvol.

## 2.7 Sociaal economische karakterisering

De locatie ligt in de buurt 00 (Hofkamp-west) in de wijk 17 (Hofkamp). Het is een omgeving met een groot aantal kleinschalige buurten.

*Figuur 9: ligging locatie in Almelo*



In tabellen 5 en 6 zijn de sociaaleconomische karakteristieken van deze en de omliggende buurten.

Tabel 5 geeft inzicht in de leeftijdsopbouw en de welstand van de verschillende buurten. De gemiddelde leeftijd spreekt voor zichzelf. De welstandsindex is het percentage huishoudens met hoge inkomens, gedeeld door het percentage huishoudens met een inkomen rond het sociaal minimum. De gemiddelde leeftijd (opnamedatum 2012) is voor de gemeente Almelo laag, maar de verschillende buurten in het centrum kennen een hoge leeftijd van > 48 jaar. Ook Hofkamp-west heeft een hoge gemiddelde leeftijd met 48,5 jaar. De diversiteit qua leeftijd blijkt groot, want de buurten Bornsestraat midden en Riet Noord hebben een met de gemeente Almelo vergelijkbare gemiddelde leeftijd van rond 40 jaar.

Almelo is gemeente die naar verhouding veel huishoudens met lage inkomens en inkomens rond het sociaal minimum heeft. De gemeente wordt qua welstand als ongunstig beoordeeld (tussen 1-2). De buurten Binnenstad-noord, Ulk en omgeving, riet Noord en Arendsboer worden qua welstand zelfs als zeer ongunstig beoordeeld (<1). Hofkamp-west en Hofkamp-oost zijn qua welstand redelijk (tussen 2-4) en de buurt Paradijs kent een hoge welstand (>4)

**Tabel 5: Sociaaleconomische karakterisering buurten rondom Hofkamp-west: leeftijd en welstand**

| Buurten, 2012               | 0-15 jaar | 15-25 jaar | 25-45 jaar | 45-65 jaar | >65 jaar | Gem. leeftijd | Welstand |
|-----------------------------|-----------|------------|------------|------------|----------|---------------|----------|
| Almelo                      | 18        | 12         | 26         | 27         | 16       | 39,7          | 1,44     |
| Binnenstad-Noord            | 8         | 9          | 27         | 27         | 29       | 48,5          | 0,75     |
| Binnenstad-Zuid             | 6         | 10         | 28         | 25         | 31       | 49,3          | 1,13     |
| Ulk en omgeving             | 11        | 7          | 24         | 25         | 33       | 49,1          | 0,86     |
| Bornsestraat en omg. Midden | 18        | 11         | 26         | 30         | 15       | 40,4          | 1,25     |
| Riet Noord                  | 18        | 10         | 34         | 23         | 15       | 39,2          | 0,17     |
| Arendsboer en omg. Noord    | 18        | 9          | 29         | 24         | 21       | 42,3          | 0,75     |
| Hofkamp-West                | 15        | 9          | 15         | 27         | 34       | 48,5          | 2,40     |
| Hofkamp-Oost                | 18        | 9          | 28         | 21         | 23       | 41,8          | 3,33     |
| Paradijs                    | 13        | 14         | 23         | 31         | 19       | 43,1          | 9,50     |

Bron: CBS bewerkt door Invisor Omgevingsmanagement

Tabel 6 laat zien hoe de verdeling van de verschillende huishoudensvormen is in gestandaardiseerde vorm, in verhouding tot de gemeente Almelo als geheel. De buurten in de binnenstad kennen naar verhouding veel eenpersoonshuishoudens, en weinig huishoudens met kinderen. Het aantal personen per huishouden is hier laag. De buurten Bornsestraat, Arendsboer en Riet noord lijken meer op het gemiddelde. Hofkamp-west heeft eveneens een hoger dan gemiddeld percentage eenpersoonshuishoudens, en lager dan gemiddeld aantal huishoudens met kinderen.

**Tabel 5: Sociaaleconomische karakterisering buurten rondom Hofkamp-west: Huishoudenskarakteristieken**

| Buurten, 2012               | Eenpersoons HH | Zonder kinderen | Met kinderen | HH Grootte |
|-----------------------------|----------------|-----------------|--------------|------------|
| Almelo                      | 1,00           | 1,00            | 1,00         | 1,00       |
| Binnenstad-Noord            | 1,71           | 0,97            | 0,42         | 0,74       |
| Binnenstad-Zuid             | 1,85           | 0,90            | 0,31         | 0,65       |
| Ulk en omgeving             | 1,47           | 1,14            | 0,47         | 0,74       |
| Bornsestraat en omg. Midden | 0,97           | 0,93            | 1,08         | 0,96       |
| Riet Noord                  | 1,24           | 0,90            | 0,89         | 0,87       |
| Arendsboer en omg. Noord    | 0,94           | 1,10            | 1,00         | 1,04       |
| Hofkamp-West                | 1,21           | 1,07            | 0,78         | 1,00       |
| Hofkamp-Oost                | 1,26           | 1,00            | 0,81         | 0,91       |
| Paradijs                    | 0,91           | 1,34            | 0,83         | 0,96       |

Bron: CBS bewerkt door Invisor Omgevingsmanagement

In de eerste plaats valt op dat de variatie in sociaaleconomische karakteristieken op een relatief klein oppervlak zeer hoog is. Het centrum heeft als kenmerk vooral alleenstaande ouderen met een laag inkomen. De buurten Riet noord en Arendsboer zijn achterstandsbuurt met gezinnen met kinderen met overwegend lage inkomens. In de Hofkamp-west wonen ouderen met wat hogere inkomens en Paradijs is een buurt met wat oudere gezinnen waarvan de kinderen vaak al het huis uit zijn, met een hoge welstand.



## 2.8 Beschouwingen en afwegingen

De gemeente Almelo is een gemeente met een relatief lage welstand en een grote variatie in sociaal economische karakteristieken in de verschillende buurten. Deze karakteristieken kennen grote verschillen tussen buurten die dicht in elkaars nabijheid liggen. De ruimtelijke verdeling is erg onevenwichtig.

Voor de de gemeente Almelo wordt bij het doorzetten van de huidige migratietrend een bescheiden afname van het aantal huishoudens verwacht in de periode 2014-2020. Naast de negatieve migratietrend is een van de oorzaken dat het aantal personen per huishouden reeds laag is in Almelo en huishoudensgroei ook moet komen uit huishoudensverdunning. Die ruimte is dus slechts in beperkte mate aanwezig. Met het model MARK DEMOD wordt een beduidend lagere groei van het aantal huishoudens verwacht dan in de Woonvisie. Het verschil bedraagt ca. 1300 tot 2000 huishoudens. Dat de prognose in de woonvisie niet wordt gehaald lijkt al evident doordat reeds voor het jaar 2015 de prognose voor het aantal huishoudens onrealistisch lijkt.

Vooralsnog lijkt het verstandig om uit te gaan van geen groei van het aantal huishoudens in 2020 ten opzichte van 2014. Daarbij treed wel een belangrijke verschuiving op van de leeftijdscategorieën van deze huishoudens. Zo komen er 1820 huishoudens bij in het leeftijdscohort > 65 jaar. Verder neemt ook het aantal eenpersoonshuishoudens sterk toe. Deze gegevens zijn bepaald uit de trendanalyse en moeten al indicatie worden beschouwd.

Qua huishoudens lijkt er dus sprake van een kwantitatief evenwicht, maar ook een belangrijke kwalitatieve verschuiving die consequenties kan hebben voor vraag en aanbod van de verschillende woningtypes.

### 3 WONEN

Het Elisabethshof zou ruimte kunnen bieden aan een diverse woningconfiguraties. Uitgangspunt is dan dat gebouwen 2 en 3 gesloopt gaan worden. Gelet op de demografische ontwikkeling van de gemeente Almelo zullen vraag en aanbod kwantitatief en kwalitatief nadrukkelijk moeten worden afgestemd en zal de behoefte aan verschillende woningtypen moeten worden aangetoond.

#### 3.1 Verhuisgebied

In tabel 7 zijn de 10 meest relevante gemeenten van waaruit verhuizingen plaatsvinden naar Almelo weergegeven.

Het verhuisgebied is gedefinieerd als het gebied dat meer dan 60% van het totaal aantal verhuizingen naar Hengelo omvat en verder nog die gemeenten die meer dan 5% bijdragen aan de verhuisbewegingen. Het verhuisgebied omvat uitsluitend Almelo zelf (68,3 %). Deventer en Groningen zijn de enige niet Twentse gemeenten in de top 10

In totaal waren er 6161 verhuizende personen in 2013. Hiervan waren zijn er 4.208 binnen Almelo en 1953 van buiten Almelo naar Almelo verhuisd.

**Tabel 7: Verhuisgebied Almelo 2013**

| Gemeente                             | Aantal verhuizingen | Percentage |
|--------------------------------------|---------------------|------------|
| Intern verhuist in Almelo            | 4208                | 68,3%      |
| Extern verhuisd afkomstig van elders |                     | 31,7%      |
| Enschede                             | 202                 | 3,3%       |
| Hengelo (O.)                         | 157                 | 2,5%       |
| Wierden                              | 156                 | 2,5%       |
| Twenterand                           | 146                 | 2,4%       |
| Groningen (gemeente)                 | 100                 | 1,6%       |
| Tubbergen                            | 86                  | 1,4%       |
| Deventer                             | 55                  | 0,9%       |
| Borne                                | 54                  | 0,9%       |
| Hellendoorn                          | 51                  | 0,8%       |
| Rijssen-Holten                       | 49                  | 0,8%       |
| Overig                               | 897                 | 14,6%      |
| <b>TOTAAL</b>                        | <b>6161</b>         |            |

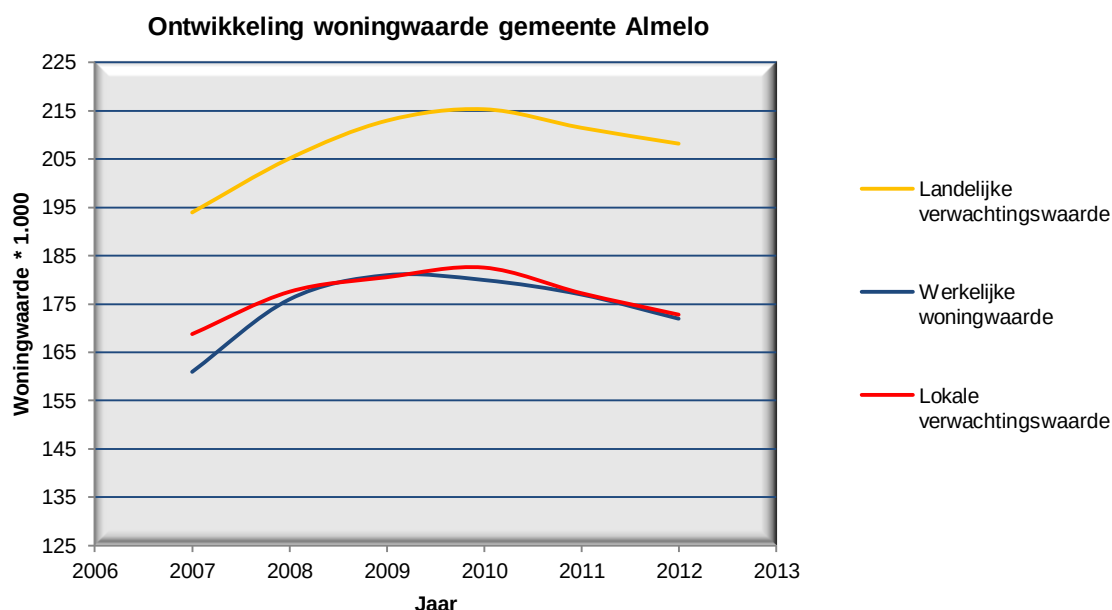
*Bron: CBS bewerkt door Invisor Omgevingsmanagement*

#### 3.2 Trendanalyse woningmarkt

In grafiek 2 zijn de trendanalyses van de ontwikkeling van de gemiddelde woningwaarde in Almelo ten opzichte van lokale en landelijke verwachtingswaarden weergegeven. De gehanteerde methodiek is beschreven in bijlage 2.

De trend van de woningmarkt van Almelo in de periode 2006-2012 is evenwichtig. In 2006 was de gemiddelde woningwaarde in Almelo vergelijkbaar met de lokale verwachtingswaarde. In de periode van 2006-2012 volgt de woningwaarde de lokale verwachtingswaarde. Wel ligt de werkelijke woningwaarde ruim onder de landelijke verwachtingswaarde hetgeen niet ongebruikelijk is voor steden buiten de Randstad, en is er sprake van lichte divergentie. De betaalbaarheid van de woningen is goed en ligt 17% onder het landelijk gemiddelde.

Grafiek 2



### 3.3 Buurten, beschikbare voorraad en omloopsnelheid

Ter kwantificering van de verkooptijden van de woningmarkt in Almelo zijn in de periode augustus 5 opnames gemaakt van de woningmarkt in de gemeente Almelo. In tabel 6 is weergegeven hoe het gesteld is met de beschikbare voorraad (BEVO) en de omloopsnelheid (Omloop) in Almelo als totaal en van een aantal buurten in Almelo (Binnenstad-noord en Binnenstad-zuid, Ulk en omgeving, Riet-noord, Bornsestraat en omgeving midden, Hofkamp-west en Hofkamp-oost en Paradijs)

In de regel kan gesteld worden dat 2% BEVO de frictieleegstand is, 5% BEVO een situatie waar kopers geen belemmeringen ervaren qua keuzemogelijkheden en > 10% BEVO een ongewenst hoge beschikbare voorraad betreft, welke consequenties kan hebben voor de leefbaarheid in buurten. Idealiter zou de beschikbare voorraad tussen 4-5 % moeten liggen.

Een hoge BEVO is minder problematisch als de omloopsnelheid ook hoog is. De verhouding van beiden zou dan ten minste < 2 moeten zijn.

De verhouding tussen de beschikbare voorraad en de omloopsnelheid is de theoretische verkooptijd uitgedrukt in jaren (THEVER). De theoretische verkooptijd is de tijd benodigd (in jaren) om de bestaande beschikbare voorraad te verkopen, zonder rekening te houden met nieuw aanbod.

Tabel 8 geeft een historisch verloop van deze kengetallen voor de gemeente Almelo weer. Er zijn een zestal opnames gemaakt in de periode juli 2012 en november 2014.

Uit de resultaten van tabel 8 blijkt dat er over een periode van 2,5 jaar nauwelijks iets veranderd. De beschikbare voorraad is ondanks de hogere omloopsnelheid nauwelijks veranderd sinds augustus 2013. Het betekent dat panden sneller van eigenaar wisselen maar dat er niet of nauwelijks toename is van nieuwe kopers in Almelo.

**Tabel 8: Beschikbare woningvoorraad en theoretische verkooptijd in Almelo op verschillende tijdstippen**

| Datum opname | %BEVO | %OMLOOP | THEVER |
|--------------|-------|---------|--------|
| 1-7-2012     | 6,17% | 2,95%   | 2,09   |
| 1-1-2013     | 6,65% | 2,89%   | 2,30   |
| 1-3-2013     | 7,05% | 2,98%   | 2,36   |
| 1-8-2013     | 6,56% | 2,51%   | 2,61   |
| 5-11-2014    | 6,60% | 3,05%   | 2,16   |

Bron Funda en CBS bewerkt door Invisor

**Legenda**

|                    |          |  |            |
|--------------------|----------|--|------------|
| gunstig            | 4% - 6 % |  | < 1,5 jaar |
| Redelijk tot matig | 6% - 8 % |  | 1,5-3 jaar |
| ongunstig          | 8% - 10% |  | 3-5 jaar   |
| Zeer ongunstig     | > 10%    |  | > 5 jaar   |

In tabel 9 zijn de woningmarkt kengetallen voor verschillende buurten in Almelo weergegeven, waaronder ook de buurt Hofkamp-oost.

**Tabel 9: Beschikbare woningvoorraad en theoretische verkooptijd van verschillende buurten in Almelo**

| Buurt (opname 5 november 2014)  | %BEVO  | %OMLOOP | THEVER |
|---------------------------------|--------|---------|--------|
| Almelo                          | 6,60%  | 3,05%   | 2,16   |
| Binnenstad-Noord                | 6,27%  | 4,70%   | 1,33   |
| Binnenstad-Zuid                 | 10,36% | 6,22%   | 1,67   |
| Ulk en omgeving                 | 2,52%  | 1,26%   | 2,00   |
| Bornsestraat en omgeving Midden | 8,45%  | 3,94%   | 2,14   |
| Riet Noord                      | 9,00%  | 10,28%  | 0,88   |
| Arendsboer en omgeving Noord    | 7,82%  | 4,43%   | 1,76   |
| Hofkamp-West                    | 2,71%  | 3,39%   | 0,80   |
| Hofkamp-Oost                    | 8,30%  | 1,90%   | 4,38   |
| Paradijs                        | 13,50% | 3,86%   | 3,50   |

**Legenda**

|                    |          |  |            |
|--------------------|----------|--|------------|
| gunstig            | 4% - 6 % |  | < 1,5 jaar |
| Redelijk tot matig | 6% - 8 % |  | 1,5-3 jaar |
| ongunstig          | 8% - 10% |  | 3-5 jaar   |
| Zeer ongunstig     | > 10%    |  | > 5 jaar   |

In tegenstelling tot de lange termijn ontwikkeling van de kengetallen voor de gemeente Almelo, laten de kengetallen op buurtniveau een nogal onevenwichtig beeld zien, waarbij buurten die in elkaars nabijheid liggen grote onderlinge verschillen kennen. De sociaaleconomische karakteristieken zijn zichtbaar in deze patronen. De buurten Binnenstad-zuid en Riet noord hebben zowel een hoge beschikbare voorraad als een hoge omloopsnelheid. Dit duidt in de regel op weinig gewilde buurten waar zowel de leegstand als de doorstroming hoog is. De buurten Paradijs en Bornsestraat midden zijn in iets mindere mate vergelijkbaar met Binnenstad-zuid en Riet-noord. Voor Paradijs kan de oorzaak zijn dat hier nieuw gebouwd wordt en dat de opname van woningen snel gaat. Binnenstad-noord en Arendsboer noord hebben eveneens een hoge omloopsnelheid maar hier is de beschikbare voorraad lager. Buurten met een lage omloopsnelheid zijn in de regel wat stabiel. Dit geldt voor Ulk en Omgeving en Hofkamp-oost. De laatste heeft echter wel een hoge beschikbare voorraad. Ulk is kennelijk van de binnenstadbuurten (waar met name oudere eenspersoonshuishoudens wonen) het meest stabiel.

### 3.4 Woningprijsklassen

In tabel 10 is voor november 2014 de verkooptijd voor woningen in Almelo in verschillende prijssegmenten weergegeven, als theoretische verkooptijd van de voorraad uitgedrukt in jaren.

Uit tabel 10 blijkt dat de verkooptijden van de voorraad voor de verschillende prijssegmenten gedurende het laatste jaar evenwichtiger is geworden, en dat eigenlijk alleen het prijssegment van > € 300.000,- een zeer ongunstige verkooptijd kent. In het bijzonder is de verkooptijd van de voorraad voor het prijssegment van € 250.000,- tot € 300.000,- sterk afgenomen.

Het prijssegment tussen € 100.000,- en € 150.000,- kent ook de meeste transacties, in totaal 190, oftewel 36 % van het totaal aantal transacties in het voorgaande jaar. In het traject € 100.000,- tot € 175.000,- hebben zelfs bijna 50 % van de transacties plaats.

**Tabel 10: Theoretische verkooptijd voorraad van verschillende woningprijsklassen voor Almelo, november 2014**

| Prijsklasse         | Theoretische verkooptijd (THEVER) in jaar |        |        |        |        |
|---------------------|-------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
|                     | jul-12                                    | jan-13 | mrt-13 | aug-13 | nov-14 |
| Almelo gemiddeld    | 2,09                                      | 2,30   | 2,36   | 2,61   | 2,15   |
| < € 75.000,-        | 5,67                                      | 2,71   | 1,73   | 0,31   | 1,42   |
| € 75.000 -€ 100.000 | 2,00                                      | 1,59   | 1,83   | 1,88   | 2,09   |
| € 100.000-€125.000  | 1,58                                      | 1,56   | 1,86   | 2,36   | 1,79   |
| € 125.000-€150.000  | 1,57                                      | 1,71   | 1,86   | 2,36   | 1,43   |
| € 150.000-€175.000  | 1,98                                      | 1,90   | 1,85   | 2,21   | 2,26   |
| € 175.000-€200.000  | 1,88                                      | 2,18   | 1,95   | 2,04   | 2,04   |
| € 200.000-€225.000  | 2,77                                      | 2,96   | 3,15   | 2,83   | 2,37   |
| € 225.000-€250.000  | 2,32                                      | 1,93   | 1,91   | 1,68   | 2,12   |
| € 250.000-€300.000  | 3,32                                      | 4,91   | 5,05   | 5,83   | 1,98   |
| > € 300.000,-       | 4,76                                      | 8,16   | 8,25   | 7,92   | 5,67   |

Gegevens funda analyse en bewerking Invisor Omgevingsmanagement

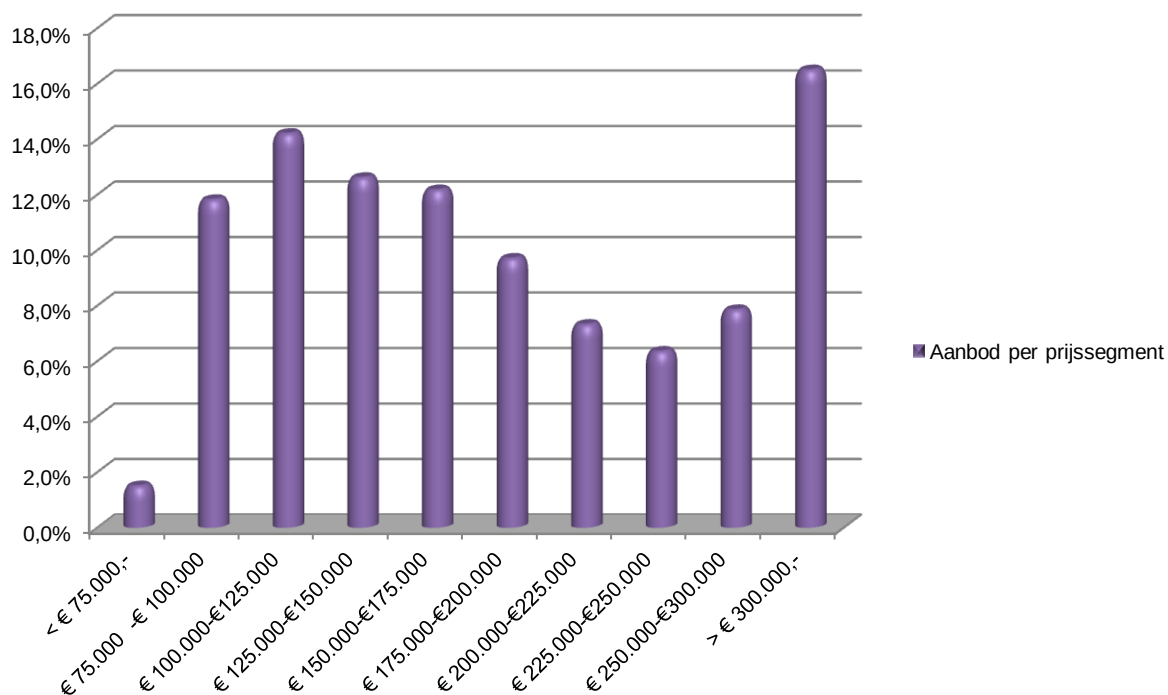
|                       |
|-----------------------|
| < 1,5: Gunstig        |
| 1,5-2,0: Redelijk     |
| 2,0-3,0: Matig        |
| 3,0-5,0: Ongunstig    |
| > 5,0: zeer ongunstig |

Grafiek 3 geeft de percentuele verdeling weer van het woningaanbod over de verschillende prijsklassen. Uit grafiek 3 blijkt dat het prijsklasse van € 100.000,- tot 200.000,- het grootste deel (ca. 50 %) van het aanbod vertegenwoordigt. De klasse > € 300.000,- is percentueel het grootst en vertegenwoordigd ruim 16% van het aanbod.



Grafiek 3

### Woningaanbod naar prijsklasse in percentage van het totaal voor Almelo

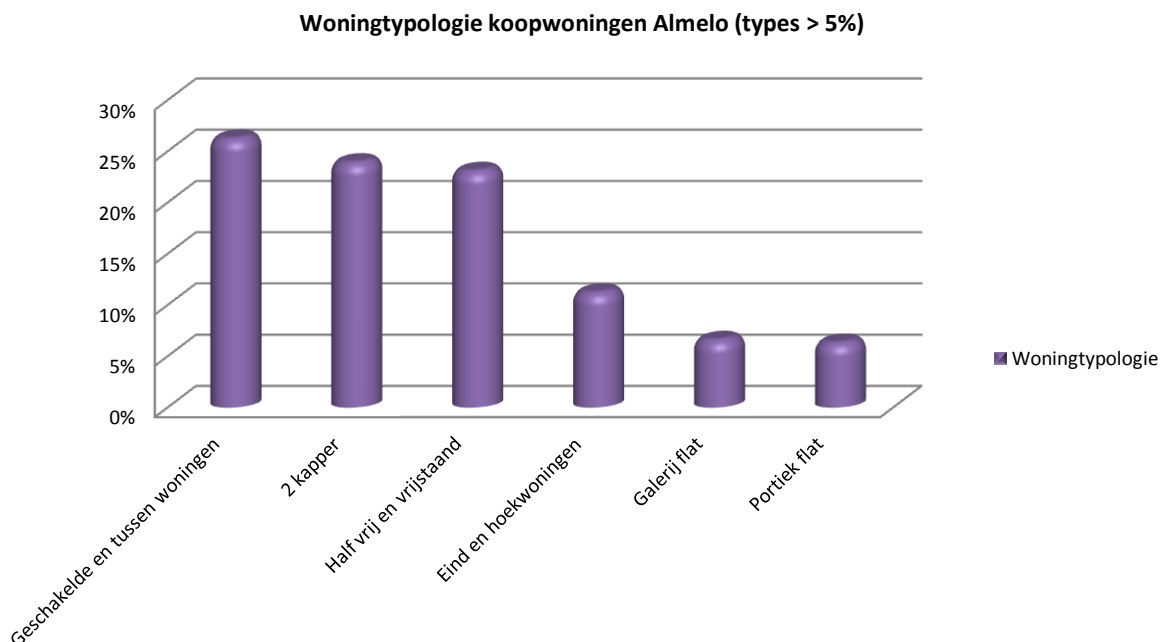


### 3.5 Woningtypen

In grafiek 4 is de woningtypologie van de koopwoningen in Almelo weergegeven.

Uit grafiek 4 blijkt dat Almelo een relatief hoog percentage grondgebonden woningen heeft in het woningaanbod (78 %). De vrijstaande woning is het meest voorkomende woningtype (25 %).

Grafiek 4



In tabel 11 is voor februari 2014 de verkooptijd van de verschillende woningtypen in Almelo weergegeven, uitgedrukt als theoretische verkooptijd van de voorraad in jaren. Uit deze tabel blijkt dat voor de hoekwoningen, tussenwoningen, geschakelde woningen en galerijflats de theoretische verkooptijden redelijk zijn. Het aanbod hiervan bedraagt 46 %. Voor tweekappers en hoekwoningen is de theoretische verkooptijd matig. Het aanbod hiervan bedraagt eveneens ruim 46%. De theoretische verkooptijd voor portiekflats en overige appartementen is ongunstig. Het aanbod hiervan is slechts bescheiden, 8% van het totaal.

Tabel 11: Theoretische verkooptijd van verschillende woningtypen voor Almelo, november 2014

| Woningtype                   | THEVER | % te koop | % verkocht | Vershil      |
|------------------------------|--------|-----------|------------|--------------|
| Hoekwoning                   | 1,54   | 11,2%     | 15,2%      | -4,0%        |
| Tussenwoning                 | 1,65   | 24,4%     | 31,0%      | -6,6%        |
| Geschakelde woning           | 1,74   | 3,0%      | 3,7%       | -0,6%        |
| Galerijflat                  | 1,79   | 6,3%      | 7,3%       | -1,1%        |
| Vrijstaande woning           | 2,41   | 23,1%     | 20,0%      | 3,0%         |
| 2-kapper                     | 2,62   | 23,3%     | 18,7%      | 4,7%         |
| Overige appartementen        | 4,43   | 2,8%      | 1,3%       | 1,5%         |
| Portiekflat                  | 4,50   | 5,8%      | 2,7%       | 3,1%         |
| <b>KWALITATIEVE MISMATCH</b> |        |           |            | <b>24,6%</b> |

Bron Funda bewerkt door Invisor Omgevingsmanagement

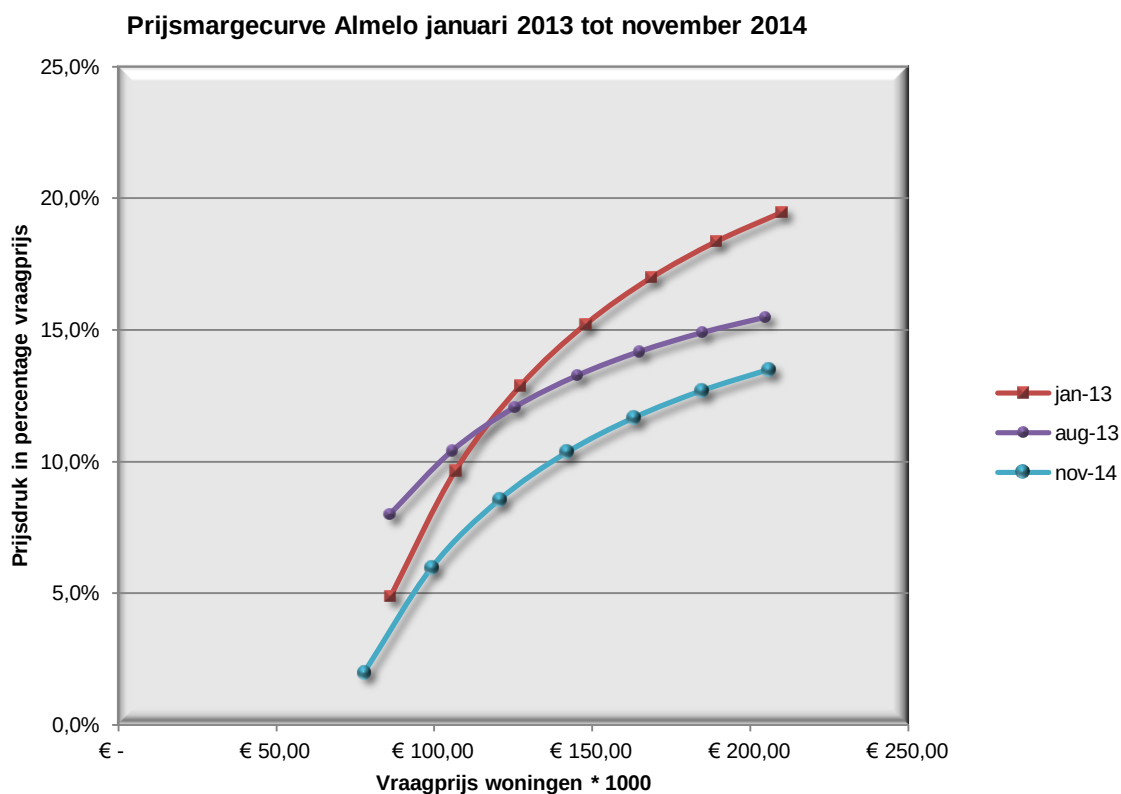
|                       |
|-----------------------|
| < 1,5: Gunstig        |
| 1,5-2,0: Redelijk     |
| 2,0-3,0: Matig        |
| 3,0-5,0: Ongunstig    |
| > 5,0: zeer ongunstig |

Uit de analyse blijkt tevens dat er sprake is van een kwalitatieve “mismatch” op basis van woningtype. Deze kwalitatieve mismatch bedraagt bijna 25%. In augustus 2013 bedroeg de kwalitatieve mismatch nog bijna 37%. Aan tussenwoningen en hoekwoningen is een relatief tekort, dat wordt gecompenseerd door vrijstaande woningen en tweekappers. Overigens is een kwalitatieve mismatch van 25% in vergelijking met andere vergelijkbare gemeenten relatief laag, en lijkt het erop dat de woningmarkt in Almelo op macroschaal beter in balans komt

### 3.6 Prijsmarge

De prijsmarge is het verschil tussen aanbodprijs en de prijs die kopers bereid zijn om te betalen. Grafiek 5 geeft de prijsmargecurve weer voor een drietal peildata tussen januari 2013 en november 2014.

Grafiek 5



Uit de prijsmargecurve blijkt dat de markt zich herstelt en dat de prijzen van te hoog geprijsde woningen lager worden zodat deze weer door de markt worden opgenomen. De prijsmarge voor duurdere woningen van > € 200.000,- is in bijna twee jaar tijd verminderd van bijna 20% tot 13,5%. Sinds augustus 2013 zijn de prijzen van de woningen (gemeten over de onderste 70% van het prijsbereik) gedaald met ca. 3,2 %, terwijl de bereidheid om te betalen met 0,4% toenam. Deze ontwikkelingen zijn gunstig voor de woningmarkt.

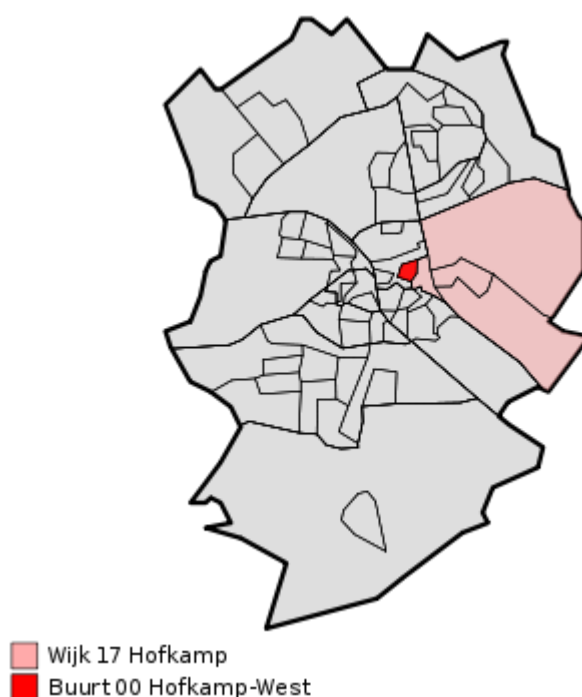
### 3.7 Bouwkavels

In de gemeente Almelo zijn per begin november 2014 22 vrije bouwkavels zonder restricties met een totaal oppervlak van 30.075 m<sup>2</sup> in de verkoop. De gemiddelde vraagprijs van de representatieve kavels met een oppervlak < 1000 m<sup>2</sup> bedraagt € 360/m<sup>2</sup>. In het voorgaande jaar zijn er acht bouwkavels verkocht.

### 3.8 Ligging en omgeving

De locatie ligt in de buurt 00 (Hofkamp-west) in de wijk 17 (Hofkamp).

*Figuur 10: ligging locatie*



De buurt Hofkamp-west kent ongeveer 5 woningtransacties per jaar. Dit is te weinig om deze buurt mee te kunnen karakteriseren. Om hier toch een oordeel over te kunnen geven zijn de buurten Hofkamp-west en Hofkamp-oost gezamenlijk beoordeeld. Hieruit zijn in tabel 12 de theoretische verkooptijden berekend voor de aldaar aanwezige woningtypes en prijssegmenten.

Uit deze tabel blijkt dat met name het prijssegment van € 150.000 tot € 250.000 gewild is. De goedkopere en duurdere prijssegmenten hebben echter een zeer ongunstige theoretische verkooptijd. Als woningtype blijkt dat met name appartementen nauwelijks animo hebben. Deze vormen precies de helft van het aanbod in Hofkamp. Het zijn vrijwel uitsluitend goedkopere appartementen. De overige woningtypes hebben een redelijke tot matige theoretische verkooptijd. Voor de wijk als geheel is de theoretische verkooptijd van de voorraad hoger dan Almelo gemiddeld. Het grote aandeel slecht verkopende appartementen is hier vooral debet aan.

**Tabel 12: Theoretische verkooptijd van verschillende objecten in Hofkamp, november 2014**

| HOFKAMP nov 2014   | n te koop | n verkocht | THEVER      |
|--------------------|-----------|------------|-------------|
| < €100000          | 10        | 1          | 10,00       |
| € 100000-150000    | 14        | 3          | 4,67        |
| € 150000-200000    | 4         | 5          | 0,80        |
| € 200000-250000    | 3         | 2          | 1,50        |
| > € 250000         | 13        | 2          | 6,50        |
| <b>TOTAAL</b>      | <b>44</b> | <b>13</b>  | <b>3,38</b> |
| Hoek/tussen        | 9         | 5          | 1,50        |
| Tweekapper         | 6         | 4          | 1,80        |
| Vrijstaande woning | 7         | 3          | 2,33        |
| Appartementen      | 22        | 1          | 22,00       |

Bron funda bewerkt door Invisor Omgevingsmanagement

|                       |
|-----------------------|
| < 1,5: Gunstig        |
| 1,5-2,0: Redelijk     |
| 2,0-3,0: Matig        |
| 3,0-5,0: Ongunstig    |
| > 5,0: zeer ongunstig |

### 3.9 Behoeftte aan sociale huurwoningen

In tabel 13 is in de tabel de verhouding tussen het percentage huishoudens met lage inkomens (besteedbaar inkomen < € 25.100,-) en het percentage huurwoningen voor Almelo en omliggende gemeenten opgenomen.

**Tabel 13: Percentage huurhuizen in Almelo en omliggende gemeenten en verhouding tussen lage inkomens en huurhuizen**

| Regio's 2012   | % huurwoningen | % huishoudens met laag inkomen/ % huurwoningen |
|----------------|----------------|------------------------------------------------|
| Nederland      | 43             | 0,93                                           |
| Almelo         | 45             | 1,00                                           |
| Borne          | 34             | 1,00                                           |
| Tubbergen      | 31             | 1,00                                           |
| Wierden        | 31             | 0,97                                           |
| Twenterand     | 37             | 0,97                                           |
| Hof van Twente | 33             | 1,06                                           |

Bron: CBS, bewerkt door Invisor Omgevingsmanagement

Uit tabel 14 blijkt dat er in de gemeente Almelo 45 % huurhuizen zijn. Dit is iets hoger dan het landelijk gemiddelde en hoog vergeleken met de omliggende gemeenten.

De verhouding tussen het percentage huishoudens met lage inkomens en het aantal huurhuizen ligt voor Almelo gemiddeld op 1,00. Landelijk blijkt dat de verhouding tussen het percentage huishoudens met lage besteedbare inkomens en het percentage huurhuizen ongeveer op 0,93 ligt. Dat de landelijke verhouding niet op 1,0 ligt heeft te maken met het aantal scheefhuurders die met een te hoog inkomen in een geregeleerde huurwoning wonen. Landelijk bedraagt dit percentage 27%.

Uitgaande van 27% scheefwoners is er in de gemeente Almelo teruggerekend naar de landelijke situatie per saldo sprake van een redelijke balans tussen vraag en aanbod aan huurhuizen. Door de groei van het aantal mensen met lage inkomens, de oplopende wachttijd voor sociale huurwoningen bij de corporatie en de tendens van de corporatie om sociale huurwoningen te verkopen is in dit segment sprake van een aantrekkende markt.



### 3.10 Sociale woningbouwsector

In Almelo zijn de woningbouwcorporaties Beter Wonen en St. Joseph actief. De weerslag van de activiteiten van de corporatie is weergegeven in tabel 14.

**Tabel 14: Woningbezit en weerslag activiteiten woningbouwcorporaties Almelo**

| 2012                     | St. Joseph | Beter Wonen |
|--------------------------|------------|-------------|
| Aantal wooneenheden      | 5.184      | 6.369       |
| Aantal toewijzingen      | 439        | 690         |
| Gebouwd                  | 22         | 58          |
| Gesloopt                 | 12         | 4           |
| Verkocht                 | 28         | 42          |
| Netto groei wooneenheden | -18        | 12          |

In totaal bezitten Beter Wonen en St. Joseph gezamenlijk bijna 36% van de woningvoorraad in Almelo. Netto hebben de beide corporaties een krimp van het woningbestand gerealiseerd van 6 eenheden. Het aantal van 1129 toewijzingen correspondeert met ongeveer 42% van het aantal verhuizende huishoudens

Landelijk blijkt in veel gevallen dat bouw/verkoop activiteiten bedoeld zijn om de kwalitatieve mismatch op te heffen. Meestal worden woningen verkocht aan de scheefwoners die deze panden bewonen en worden nieuwe ouderenwoningen bijgebouwd in vergrijzende gemeenten.

### 3.11 Nieuwbouw, sloop en planvoorraad

#### Nieuwbouwplannen Woonvisie 2012-2020

In de woonvisie wordt een toename van de woningvoorraad voorzien met 1000 tot 1350 eenheden in de periode 2012-2020.

#### Werkelijke nieuwbouwplannen.

Bijgaande tabel 15 geeft inzicht in de huidige nieuwbouwplannen. In totaal staan er 2.161 woningen in de planning tot en met circa 2025. Hiermee ligt de gemeente Almelo op schema voor wat betreft de eigen woonvisie. Dit gaat uit van een maximum van 225 woningen per jaar en de planvoorraad geeft een gemiddelde van 216 woningen per jaar.

**Tabel 15: Actuele voorraad en planvoorraad Almelo**

|                   | horizon   | Aantal projecten | Koop         | Huur       | Totaal       |
|-------------------|-----------|------------------|--------------|------------|--------------|
| Actuele voorraad  | < 3 jaar  | 22               | 386          | 86         | 472          |
| Toekomstig aanbod | 3-10 jaar | 8                | 1.261        | 318        | 1.579        |
| Zelfbouw/ CPO     | 3-10 jaar | 2                | 110          |            | 110          |
| <b>TOTAAL</b>     |           | <b>32</b>        | <b>1.757</b> | <b>404</b> | <b>2.161</b> |

Bron: Nieuwbouw-Nederland

### 3.12 De vrije huursector

De vrije huursector omvat slechts 8% van het totaal aantal woningen. In tabel 16 zijn de belangrijkste kengetallen weergegeven.

**Tabel 16: Vrije huursector Almelo**

| Vrije huursector, datum opname | %BEVO | %OMLOOP | THEVER |
|--------------------------------|-------|---------|--------|
| 10/11/2014                     | 2,26% | 4,01%   | 0,56   |

Bron Funda en CBS bewerkt door Invisor

De vrije huurmarkt is momenteel sterk, de beschikbare voorraad is laag en de omloopsnelheid hoog met ruim 4% per jaar. De theoretische verhuurtijd van de voorraad is iets meer dan 6 maanden.

### 3.13 Kwantitatieve behoeftebepaling

De analyse is gebaseerd op een eenmalig opname van de woningmarkt in februari 2014.

Met behulp van het demografisch model MARK DEMOD is de groei van het aantal huishoudens t/m 2020 berekend. Uitgaande van een neutraal migratiesaldo wordt een netto huishoudensafname van ca. 75 huishoudens t/m 2020 (zie paragraaf 2.5) berekend.

De voorspellingen van de bevolkingsgroei zoals deze zijn opgenomen in de woonvisie 2012-2020 en wijken reeds in 2015 sterk af van de werkelijke bevolkingsgroei. Er kan dan ook vanuit worden gegaan dat de voorspelling op de langere termijn van het aantal huishoudens voor 2020 in deze Woonvisie (veel) te hoog zijn.

Uit paragraaf 2.6 blijkt dat er ook sprake is van een transformatie in type huishouden met betrekking tot leeftijd. Er is sprake van een verschuiving in de ouderdom van de huishoudens en bovendien neemt het aantal eenpersoonshuishoudens sterk toe. In die zin kan gesteld worden dat in kwantitatieve zin de netto opgave is om geen verdere woningen aan de voorraad toe te voegen. In kwalitatieve zin is er sprake van een belangrijke opgave om te voldoen aan de wensen van het toenemend aantal huishoudens > 65 jaar en aan het toenemende aantal eenpersoonshuishoudens..

### 3.14 Beschouwingen en afwegingen

#### Gebouweigenschappen

De drie gebouwen aan het Elisabethhof hebben een gezamenlijk bruto vloeroppervlak van ongeveer 2.640 m<sup>2</sup>. Daarvan heet alleen de kapel hergebruikswaarde, in die zin dat het een karakteristiek gebouw is dat identiteit heeft. Indien de gebouwen verwijderd worden dan resteert een oppervlakte van ca. 4200 m<sup>2</sup> dat voor herontwikkeling beschikbaar komt.

#### Omgevingskwaliteit

In de eerste plaats valt op dat de buurten rondom Hofkamp-oost, waar de locatie gelegen is een zeer diverse woningmarkt hebben. Hofkamp oost heeft een hoge beschikbare voorraad en een lage omloopsnelheid (tabel 7).

#### Kwalitatieve analyse woningmarkt Almelo

De woningmarkt in Almelo is stabiel en evenwichtig, en lijkt zich wat te verbeteren. Dit komt vooral tot uiting in een hogere omloopsnelheid terwijl de beschikbare voorraad niet nauwelijks veranderd en aan de hoge kant blijft. De theoretische verkooptijd is met 0,46 jaar afgenomen sinds augustus 2013 (tabel 6). De theoretische verkooptijd in de verschillende prijssegmenten is gedurende laatste twee jaar genivelleerd, alleen de duurdere woningen hebben nog een ongunstige theoretische verkooptijd (tabel 8). Dit nivellerende effect komt ook tot uiting in de veranderingen in de prijsmargecurve die een steeds vlakker verloop kent (grafiek 5). De meeste woningtypes verkopen matig tot redelijk snel (tabel 9).

De gunstige ontwikkelingen voor wat betreft de prijsmarge zijn ook terug te zien in de kwalitatieve mismatch. Die is met 25% voor een gemeente met de grootte van Almelo laag. Duurdere woningen worden door de waardedaling van 3,3% sinds augustus 2013 en de bereidheid om wat meer te betalen (0,4% sinds augustus 2013) steeds beter bereikbaar, hetgeen tot uitdrukking komt in een kortere theoretische verkooptijd.

De woningmarkt van Almelo kan gekenmerkt worden als evenwichtig, maar de opnamecapaciteit van extra voorraad is zeer klein.

**Kwantitatieve analyse woningmarkt**

Uit de demografische ontwikkeling blijkt dat er in de periode 2015-2020 ca. 75 huishoudens zullen verdwijnen.. De beschikbare voorraad van Almelo is momenteel aan de hoge kant ( 6,60%, ca. 0,5% hoger dan in 2012!) en via actuele en geplande nieuwbouwprojecten, in totaal 2.161 woningen, worden er vooral meer woningen aan de voorraad toegevoegd. Als de bevolkingsgroei achterblijft bij de prognoses (waar het gelet op trend qua migratiesaldo wel erg op lijkt) ontstaat een overschot aan woningen.

De vrije huursector is tot op heden buiten beschouwing gebleven. Deze omvat 8% van het woningbestand en is, vanwege het (vooral qua bewoning) tijdelijke karakter, weinig stabiel. Vooralsnog is het uitgangspunt dat verhuur van particulier eigendom plaats kan vinden vanuit de koopwoningensector en dat deze markt geen (van de sociale sector en de koopwoningenmarkt) onafhankelijke dynamiek kent.

**Eindoordeel wonen**

De mogelijkheden van wonen als herbestemming voor de Elisabethhof zijn in kwantitatieve zin beperkt. Er is weliswaar vraag naar verschillende woningtypes in Almelo, maar het bijbouwen van deze woningtypen zal vooral tot verdringing gaan leiden. De woningmarkt wordt dan een verdringingsmarkt met als gevolg dat op enig moment de doorstroming stagneert.. Omdat er reeds toevoeging plaats heeft vanuit andere projecten in Almelo bestaat bovendien het risico dat de beschikbare voorraad verder toe zal nemen, hetgeen op termijn kan leiden tot de TYPE II krimpproblematiek, waarbij door vergrijzing in korte tijd de beschikbare voorraad koopwoningen zich snel kan gaan opbouwen, waarvan een deel een permanent overschot is in de koopsector. Voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld de gemeente Montferland (beschikbare voorraad 9,7%) en de gemeente Renkum (beschikbare voorraad 9,5%).

De gemeente Almelo zou er verstandig aan doen om pas de plaats te maken qua toevoeging van nieuwe voorraad en zou zich vooral moeten richten op transformatie van de bestaande voorraad om de kwalitatieve mismatch verder op te heffen en de groeiende doelgroepen (ouderen en eenspersoonshuishoudens) naar behoren te accommoderen.

Gelet op de enorme transformatieopgave in verband met vergrijzing van de gemeente Almelo, en de mogelijke andere vraag vanuit de groeiende doelgroep eenpersoonshuishoudens is het toevoegen van woningen geschikt voor ouderen en voor deze doelgroep mogelijk wel een reële optie. Het liefst zou een dergelijke opgave dan ook als transformatie moeten worden uitgevoerd, maar aangezien er geen woningen zijn op het terrein is transformatie dus geen optie. De kwantitatieve gevolgen van de vergrijzing en de behoeften die dit creëert worden verder geanalyseerd in paragraaf 4.8

## 4 OVERIGE BESTEMMINGEN

### 4.1 Werken

Van de opstallen aan de St. Elisabethhof kan de kapel behouden worden. Herbestemming tot kantoor of een andersoortige werkomgeving zou in principe mogelijk kunnen zijn.. Daarvoor zijn aanpassingen en modernisering van de gebouwen nodig.

#### 4.1.1 Doelgroep

In de periode 2011-2012 vestigden zich in de gemeente Almelo tussen 50 en 75 ondernemingen per jaar die bedrijfsruimte en 300 en 400 ondernemingen die kantoorruimte nodig hebben. Het betreft veelal kleinere bedrijven met < 10 werknemers.

#### 4.1.2 Kantoren

De gemeente Almelo heeft ca. 212.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte waarvan er 44.000 m<sup>2</sup> leegstaan (DTZ, medio 2014). Dit is ca. 21% van de totale voorraad. In het eerste halfjaar van 2014 is geen bedrijfsruimte opgenomen.

De kapel is karakteristiek en heeft een eigen identiteit. Het leent zich voor een doelgroep die op zoek is naar een gebouw met identiteit dan wel een doelgroep die een binding heeft met de directe omgeving. De oppervlakte bedraagt 300 m<sup>2</sup>. Het is bijvoorbeeld een geschikte locatie voor bedrijvigheid die zich bezig houdt met ouderenzorg of gezondheidszorg. De ligging ten opzichte van uitvalswegen en het centrum is niet ongunstig en biedt perspectief voor een kleinschalige opzet.

#### 4.1.3 Bedrijfsruimten

De ligging van het gebouw in een woonwijk en tussen ouderenwoningen biedt geen perspectief voor vestiging van bedrijvigheid.

#### 4.1.4 Bevindingen werken

Het enige gebouw dat de moeite waard is om te behouden, de kapel, biedt ondanks de sombere vooruitzichten op de kantorenmarkt wel degelijk perspectief voor gebruikers die op zoek zijn naar een bijzondere werkomgeving. Voor de plaatsing moet wel maatwerk geleverd worden.

### 4.2 Horeca

Gelet op de ligging van de locatie lijkt deze minder geschikt te zijn voor horeca, anders dan gebonden aan bepaalde herbestemmingsfuncties die kansrijk zijn op deze locatie. De locatie ligt geïsoleerd, buiten het zicht en is ingesloten door overlastgevoelige bestemmingen (wonen en ouderenwoningen). De afstand tot het (uitgaans)centrum is bovendien (te) groot.

#### 4.2.1 Bevindingen horeca

Horeca als hoofdbestemming voor deze locatie moet als kansloos worden beschouwd. Als deelbestemming in relatie tot een andere functie is het wellicht nog een optie.

### 4.3 Detailhandel

De detailhandel in Almelo heeft het reeds moeilijk en in de winkelgebieden in het centrum is sprake van leegstand en leegloop. Ondanks het feit dat de locatie zich qua ligging redelijk zou kunnen lenen voor bijvoorbeeld een discountsupermarkt of een bouwmarkt zijn de parkeermogelijkheden ontoereikend en is de bevoorrading in de huidige situatie problematisch. Daarnaast is de markt voor dit type detailhandel in Almelo reeds oververzadigd en hebben andere locaties (meubelboulevard) hiervoor de voorkeur.

#### 4.3.1 Bevindingen detailhandel

Detailhandel als bestemming voor de locatie Elisabethhof kan zo goed als kansloos worden beschouwd.

### 4.4 **Wellness**

#### 4.4.1 Doelgroep

Doelgroep voor wellness is de lokale bevolking van Almelo.

De locatie leent zich minder goed voor de vestiging van wellness voorzieningen, zoals een sauna of zonnebank. Het gebouw is hiervoor te groot en er zal een combinatie gevonden moeten worden met andere functies. Voor sauna en andere wellness voorzieningen lijkt een locatie in het buitengebied meer geschikt.

#### 4.4.2 Bevindingen wellness

Wellness als primaire bestemming voor het deze locatie kan als kansloos worden beschouwd. Wellness kan wel onderdeel uitmaken van breder concept.

### 4.5 **Sport**

#### 4.5.1 Doelgroep

Doelgroep voor sport is de lokale bevolking van Almelo.

De locatie aan de St. Elisabethshof leent zich niet voor een rendabele transformatie naar een herbestemming als sportfaciliteit.

### 4.6 **Cultuur en recreatie**

#### 4.6.1 Doelgroep

Doelgroep voor cultuur en recreatie is de lokale bevolking van Almelo

Culturele en recreatieve bestemmingen zijn in de regel moeilijk exploiteerbaar zonder bijdrage van overheid of cultuurfondsen. Met name culturele bestemmingen worden gesubsidieerd om te kunnen blijven bestaan. Gelet op de onzekerheid in het subsidiebeleid voor cultuur is het aantonen van nut en noodzaak voor dergelijke bestemmingen van essentieel belang. Een regionaal of bovenregionaal verzorgingsgebied is daarbij van belang. Een culturele bestemming kan bijvoorbeeld een theater, museum, poppodium of een voorziening om periodiek grotere evenementen te organiseren, zijn. Een recreatieve bestemming is bijvoorbeeld een indoor speeltuin of themapark of een dagrecreatieve slechtweer voorziening.

Aangezien deze locatie reeds een maatschappelijke/culturele bestemming heeft, en het de bedoeling is om de uitbaters hiervan naar elders te verplaatsen, laat dat weinig ruimte voor nieuwe initiatieven die commercieel exploiteerbaar zijn.

#### 4.6.2 Bevindingen cultuur en recreatie

Een commercieel exploiteerbare culturele of recreatieve bestemming is weinig kansrijk als herbestemming voor het Elisabethshof.

## 4.7 Onderwijs

### 4.7.1 Doelgroep

Doelgroep voor onderwijs is de lokale bevolking van Almelo.

Als gevolg van ontgroening zal er de komende jaren steeds minder behoefte zijn aan onderwijs en aan de bijbehorende gebouwen. Onder het meest pessimistische groeiscenario loopt het aantal kinderen tussen 4 en 12 met 200 per jaar terug, en zullen er op termijn schoolgebouwen leeg komen te staan. De herbestemming onderwijs kan dus als kansloos worden beschouwd.

## 4.8 Ouderenhuisvesting en –zorg

### 4.8.1 Doelgroep

In tabel 17 is een overzicht gegeven van de samenstelling van de bevolking van Almelo voor het leeftijdscohort ouder dan 65 jaar. Deze gaat de komende jaren sterk toenemen. Uit de tabel 17 blijkt een toename met bijna 1820 huishoudens in de periode t/m 2020. Deze aantallen zijn bepaald door middel van niet-lineaire extrapolatie en kunnen dus afwijken, bijvoorbeeld als het migratiesaldo minder negatief zou gaan worden.

**Tabel 17: Ontwikkeling huishoudens gemeente Almelo 2015-2021**

| > 65             | Tot HH      | 1P HH      | MP HH       | MP HH zK    | MP HH mK   |
|------------------|-------------|------------|-------------|-------------|------------|
| 2012             | 8028        | 3765       | 4263        | 3794        | 469        |
| 2013             | 8349        | 3911       | 4438        | 3956        | 482        |
| 2014             | 8518        | 3997       | 4521        | 4004        | 517        |
| 2015             | 8776        | 4026       | 4750        | 4212        | 538        |
| 2016             | 9056        | 4100       | 4956        | 4388        | 569        |
| 2017             | 9352        | 4175       | 5177        | 4574        | 603        |
| 2018             | 9664        | 4254       | 5411        | 4770        | 641        |
| 2019             | 9993        | 4335       | 5658        | 4977        | 682        |
| 2020             | 10338       | 4418       | 5920        | 5194        | 726        |
| <b>2014-2020</b> | <b>1820</b> | <b>421</b> | <b>1399</b> | <b>1190</b> | <b>209</b> |

**Bron: CBS bewerkt door Invisor Omgevingsmanagement met regressie en/of polynoom**

1P HH = eenpersoonshuishoudens  
 MP HH = meerpersoonshuishoudens  
 MP HH zK = meerpersoonshuishoudens zonder kinderen  
 MP HH mK = meerpersoonshuishoudens met kinderen

### 4.8.2 Woningbehoefte ouderen en woningsubstitutie onderzoek Aedes-Actiz (2014)

Aedes-Actiz kenniscentrum Wonen-Zorg heeft in 2014 een onderzoek laten uitvoeren naar de woonwensen van ouderen. Hieruit het volgende excerpt

Een representatieve, recente steekproef leert dat de tevredenheid van ouderen met de huidige woning zeer hoog is. Maar liefst 95% is tevreden of zeer tevreden (Medical Delta, 2013). Dit onderzoek toont duidelijk dat ouderen zijn gesteld op hun eigen woonomgeving en daar graag zo lang mogelijk blijven wonen. Dit kan verklaren waarom ouderen niet geneigd zijn te verhuizen.

Nimwegen & Van Praag (2012) constateren dat in 2010 4% van de mensen tussen de 65 en 85 jaar verhuisde. Ander onderzoek geeft aan dat minder dan 14% van alle oudere huishoudens aangeeft (eventueel) binnen twee jaar te willen verhuizen en dat nieuwe generaties ouderen steeds vaker eigenaar van hun woning en daardoor nog honkvaster zijn (PBL, 2013). Als zij dan toch verhuizen, dan is dat vaak in de regio: "ouderen die over lange afstand verhuizen, vormen daarmee –ondanks alle anekdotiek van pensioenmigratie, 'Drenthenieren' en tweede woningbezit– een zeer kleine



minderheid binnen een kleine minderheid” (Nimwegen & Van Praag, 2012). Volgens het PBL (2013) zijn de verhuisplannen van het kleine aandeel ouderen dat wél wil verhuizen hoofdzakelijk toe te schrijven aan gezondheidsgerelateerde motieven: als voorzorg voor of reactie op de tanende gezondheid.

Ouderen verhuizen relatief vaak ‘onvoorzien’, als gevolg van snel verslechterende gezondheid of het overlijden van een partner (PBL, 2103). Als nuancering van het beeld dat ouderen volstrekt niet zouden willen verhuizen: veel mensen overwegen nog wél een verhuizing in de toekomst. ‘Slechts’ 28% van de mensen weet zeker dat ze in eigen huis blijven wonen (McDougal & Veen, 2013).

Als ouderen weinig verhuiscgeneigd zijn, zoals in het voorgaande duidelijk is geworden, dan is het tijdig aanpassen van de eigen woning en de beschikbaarheid van zorg, diensten en domotica extra belangrijk. En als ouderen al verhuizen, dan is het hoofdzakelijk vanuit gezondheidsgerelateerde motieven. Welke wensen hebben ze dan? Het blijkt dat ouderen vooral diverse wensen en meningen over de woningen en woonomgeving hebben (Medical Delta, 2013). Daarbij blijken de woonwensen van senioren sterk te verschillen per regio. Zo blijken woningzoekenden van 65-74 jaar in de ene regio (Amsterdam) nog minstens zo geïnteresseerd in een normale woning als in een seniorenwoning, terwijl in een andere regio (Wageningen e.o.) ook woningzoekenden van 55-64 jaar al relatief veel interesse in een seniorenwoning hebben (Woningnet, 2013).

Ouderen verhuizen niet alleen weinig, maar als ze al verhuizen, dan doen ze dit (net als de meeste mensen) veelal over korte afstand, het liefst binnen de vertrouwde woonomgeving of woonplaats.

Regio's die inzetten op het aantrekken van (actieve en welgestelde) senioren van buiten de regio – hetzij als permanente bewoners hetzij als tweede woningbezitter – hoeven daarvan in elk geval vrij weinig te verwachten. Die spoeling is –ondanks de absolute toename van het aantal ouderen– uiterst dun en de concurrentie met andere regio's is groot (Verwest et al., 2011).

De belangrijkste wensen voor de woonsituatie voor 50-plussers zijn als volgt (McDougal & Veen, 2013):

- Privacy (87%)
- Aanwezigheid van winkels in de buurt (86%)
- Mogelijkheid om zelf te kunnen koken (86%)
- Natuur in de buurt (77%)
- Aanwezigheid van een tuin (62%)
- Gezelligheid (60%)
- Nabijheid van vrienden en familie (60%)

Nimwegen & Van Praag (2012) adviseren nieuwbouw binnen bestaande wijken en buurten, vanuit een toenemende behoefte aan plaatselijke voorzieningen.

Naast de woonwensen, geeft de Nationale 50+ Monitor 2013 (McDougal & Veen, 2013) ook beperkt inzicht in de wensen voor de woning. De belangrijkste verhuisredenen voor 50-plussers is dat men kleiner wil wonen (34%). Andere belangrijke redenen zijn dat de huidige woning niet meer aan de wensen voldoet (26%) of dat men wil verhuizen vanuit voorzorg (19%). Men verwacht in de toekomst meer zorg nodig te hebben. Een kleine meerderheid heeft de voorkeur voor een huurwoning (54%) en ruim een derde kiest het liefst voor een koopwoning (36%)

**Nimwegen (N.) & Praag (C. van) (red), 2012.** Bevolkingsvraagstukken in Nederland anno 2012. Actief ouder worden in Nederland. Amsterdam: Nederlands Interdisciplinair Demografisch Instituut (NIDI).

**McDougal, F. & Veen, M. van der (2013).** Nationale 50+ Monitor 2013. Amsterdam: Ruigrok NetPanel,

**Medical Delta, 2013. Grijs is niet zwart wit.** Ambities van 55+. Leiden: Leyden Academy on Vitality and Ageing.

**Planbureau voor de Leefomgeving (PBL), 2013.** Vergrijzing en ruimte; gevolgen voor de woningmarkt, vrijetijdsbesteding, mobiliteit en regionale economie. Den Haag: PBL.

**Woningnet (2013). Woningnet onderzoekt....** Woonwensen van senioren. Wil de 55+-er wel een seniorenwoning. Weesp: Woningnet.

#### 4.8.3 Woningbehoefte ouderen en woningssubstitutie onderzoek PBL (2013)

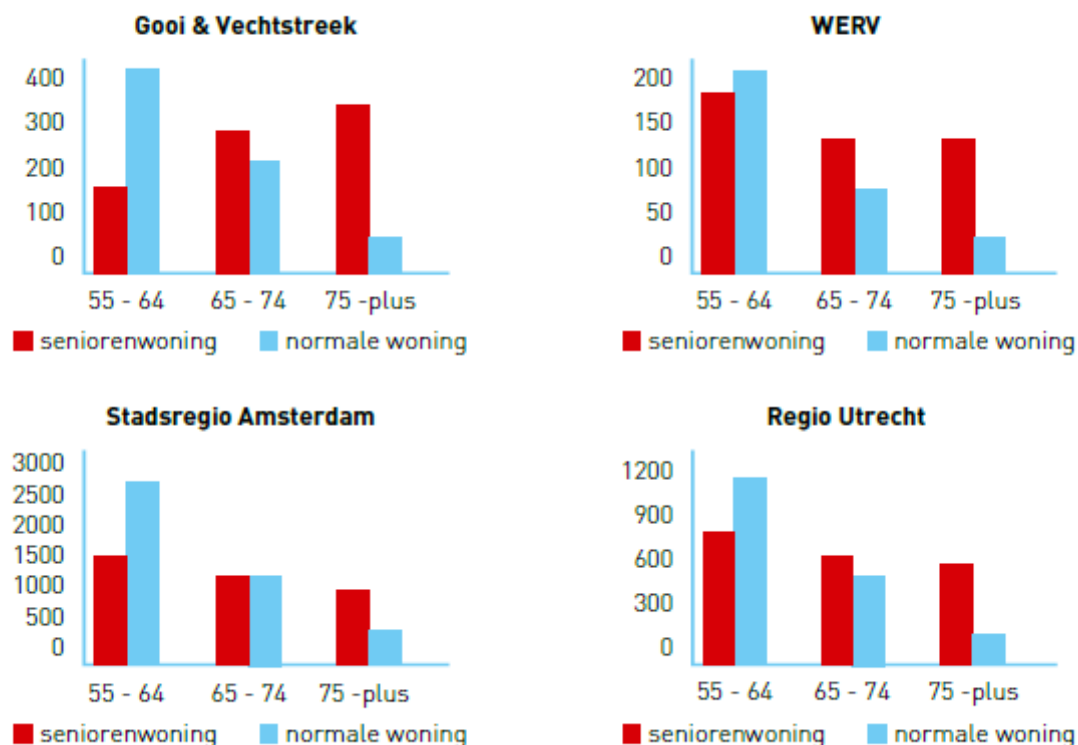
Landelijk is het substitutiegedrag onderzocht door het Planbureau voor de Leefomgeving in 2013 (Vergrijzing en Ruimte, Gevolgen voor de woningmarkt, vrijetijdsbesteding, mobiliteit en regionale economie, PBL 2013). De conclusies voor de woningmarkt zijn als volgt:

- Op korte termijn draagt de vergrijzing bij aan een verdere “verstopping” van de lokale en regionale woningmarkt. De ‘nieuwe ouderen’ zijn weliswaar heel actief, maar niet op de woningmarkt. De verhuismobiliteit onder ouderen was altijd al gering en is de laatste jaren, mede door het toegenomen eigenwoningbezit onder ouderen, zelfs verder afgenomen. In 1995 verhuisden er per 1.000 65-plussers nog 65; in 2011 waren dit er nog maar 48.
- De rijksdoelstelling om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen (zorgbeleid), staat derhalve op gespannen voet met het woonbeleid gericht op de doorstroming op de woningmarkt. Het sterkste effect van de veranderde leeftijdsopbouw van de bevolking op de woningmarkt dateert evenwel al van vijftien, twintig jaar geleden, toen het grootste deel van de babyboomgeneratie zich al in een levensfase bevond waarin nog maar weinig wordt verhuisd.
- De lage verhuismobiliteit van ouderen kan een obstakel vormen voor huishoudens die nog aan het begin van hun wooncarrière staan. Dit oplossen door nú de woningvoorraad uit te breiden met eengezinswoningen betekent echter bouwen voor toekomstige leegstand, zeker in regio’s met een geringe spanning op de woningmarkt. Immers, over tien tot vijftien jaar komen de woningen van de babyboomers (vooral door overlijden) langzamerhand weer vrij. De eengezinswoningen betreffen in toenemende mate koopwoningen: over 25 jaar is bijna 60 procent van de vrijkomende woningen een koopwoning, tegenover zo’n 40 procent in 2012. Het vrijkomende aanbod neemt toe tot meer dan 90.000 woningen per jaar in 2038. Vooral in (toekomstige) krimpregio’s kan het toenemende aanbod – zonder ingrijpen – leiden tot een verdere waardedaling van woningen, toenemende verhuurbaarheidsproblemen en een toenemende leegstand.
- De voornaamste opgave door de vergrijzing is eerder een aanpassingsopgave dan een nieuwbouwopgave. Veel ouderen willen immers in hun woning blijven wonen, óók wanneer zij minder mobiel en vitaal worden. Gezien het toenemende eigenwoningbezit onder ouderen, verschuift deze aanpassingsopgave in toenemende mate van de woningcorporaties naar de oudere huiseigenaren zelf. Het is hierbij onzeker of oudere huiseigenaren de overwaarde van hun eigen woning willen en kunnen inzetten om woningaanpassingen te financieren of om bijvoorbeeld zorg in te kopen. Bovendien gaat het hier om een tijdelijke “*window of opportunity*”: de huiseigenaren die over 20 à 30 jaar met pensioen gaan, hebben mogelijk minder overwaarde opgebouwd en vaker een hypotheekschuld dan de ouderen van nu. In 1986 was maar liefst 70 procent van de 65-74-jarige huiseigenaren vrij van hypotheekschuld, in 2012 gold dit nog voor slechts 34 procent.

#### 4.8.4 Woningbehoefte ouderen en woningssubstitutie onderzoek Woningnet (2013)

Uit het onderzoek van Woningnet (2013) blijkt dat er grote regionale verschillen zijn tussen de woonwensen van oudere woningzoekenden, maar dat grosso modo wel blijkt dat de vraag naar een specifieke ouderenwoning toeneemt naarmate de leeftijd vordert (zie figuur 11; WERV = Wageningen, Ede, Rhenen en Veenendaal).

**Figuur 11: Woningwensen ouderen in verschillende regio's (woningnet 2013)**



### Onderzoek met de wooncheck

De Wooncheck ([www.wooncheck.nu](http://www.wooncheck.nu)) geeft inzicht in de woonwensen van senioren. Maar liefst drie kwart van 4.607 ondervraagde senioren geeft aan geneigd te zijn tot verhuizen (nb: het verschil met het onderzoek van Aedes-Actiz kan worden veroorzaakt doordat veel "verhuisgeneigden" de Wooncheck invullen). Naarmate de leeftijd stijgt, wordt de wens om een seniorenwoning te betrekken groter. Van de respondenten van 55-64 jaar wil één derde een seniorenwoning. Onder 75-plussers is dit bijna twee derde. Opvallend is dat de vraag naar eengezinswoningen (25%) en appartementen (44%) vrijwel gelijk is onder 55-64-jarigen en 65-74-jarigen. Van de senioren die een woning willen huren, is drie kwart van de 55-64-jarigen bereid €400 tot €650 te betalen. Onder 75-plussers neemt dit aandeel af (56%). Desalniettemin geeft 30% aan meer dan €650 aan netto maandlasten te kunnen dragen. Onder alle leeftijdscategorieën (ruim 50% van alle ondervraagden) bestaat een grote behoefte aan een woning van vier of meer kamers en een oppervlakte van minimaal 75 vierkante meter. Bij een verhuizing accepteert ongeveer 30% een stijging van de maandlasten tot €100. Naarmate de respondent ouder wordt, neemt het belang van de nabijheid van goede voorzieningen toe. De prijs wordt minder belangrijk. Maar ook op latere leeftijd willen ouderen een grote woning.

### Mismatch

Het huidige aanbod van seniorenwoningen komt niet overeen met de behoefte van de senioren: er is dus sprake van een mismatch. Voor een goede match moet het aanbod meer gericht zijn op de gemakken van een grote woning, in combinatie met de nabijheid van (zorg)voorzieningen en de benodigde aanpassingen van de huidige woning.

#### 4.8.5 Woningbehoefte ouderen en woningsubstitutie in de gemeente Almelo

Uit tabel 18 blijkt dat de verhuismobiliteit van ouderen in Almelo vergelijkbaar is met de trends die beschreven zijn in de voorgaande geciteerde rapporten.. De verhuismobiliteit ligt net rond de 4% voor de groepen van 50 jaar tot 85 jaar. Alleen voor de groep > 85 jaar is deze hoog (>10%) vanwege het feit dat veel van deze ouderen gedwongen moeten verhuizen naar een verzorgingshuis of –instelling.

**Tabel 18: verhuismobiliteit leeftijdscohort > 50 jaar in de gemeente Almelo 2014-2020**

| Leeftijdsklasse | Verhuispercentage |
|-----------------|-------------------|
| 50-65 jaar      | 4,0%              |
| 65-75 jaar      | 3,6%              |
| 75-85 jaar      | 3,6%              |
| > 85 jaar       | 10,4%             |

**Bron: CBS bewerkt door Invisor Omgevingsmanagement**

Met het door Invisor Omgevingsmanagement in samenwerking met TimesLab en ten Hag Consultancy ontwikkelde model SENSUB (senioren woningsubstitutiemodel) kan bepaald worden welke behoeften er ontstaan aan woningen in het cohort > 55 jaar over de komende 5 jaar. Als input wordt gebruik gemaakt van de specifieke demografische gegevens van de gemeente Almelo, de gemeentespecifieke mortaliteit, de door PBL en TimesLab gehanteerde gegevens over woningbezit en de woningwens van de verschillende categorieën ouderen. SENSUB berekent dan de woningtekorten en –overschotten die zullen ontstaan in de verschillende leeftijdscategorieën. Deze zijn gesommeerd in tabel 23 weergegeven voor de verschillende leeftijdscategorieën en per jaargang voor negen verschillende woonvormen. De gegevens hebben betrekking op de verandering in woonvorm door verhuizingen in de leeftijdsgroepen > 55 jaar.

Tabel 19 geeft weer wat het effect zal zijn op de behoefte aan woningen als gevolg van verhuizingen. Deze tabel laat zien dat in de komende jaren de behoefte aan woonvormen in het cohort > 55 jaar zal gaan veranderen. Door betere extramurale zorg kunnen ouderen langer thuis blijven wonen en ontstaat er een kleine netto behoefte aan ouderenwoningen van 155 eenheden, ingrijpend aangepaste woningen (196 eenheden) en eenheden in verpleegtehuizen (108 eenheden) en overige instellingen (120 eenheden). Daarnaast is er sprake van een afnemende behoefte aan niet-geschikte woningen, wonen met diensten, nultreden woningen en eenheden in verzorgingshuis.

**Tabel 19: Verhuismobiliteit leeftijdscohort > 55 jaar in de gemeente Almelo 2015-2019**

| Saldo verhuizing           | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2015-2019 |
|----------------------------|------|------|------|------|------|-----------|
| Niet geschikt voor ouderen | 10   | 18   | 26   | 33   | 39   | 125       |
| OW Overig                  | -32  | -31  | -31  | -30  | -30  | -155      |
| Wonen met diensten         | 48   | 49   | 49   | 49   | 48   | 243       |
| Verzorgd wonen             | 8    | 8    | 8    | 9    | 8    | 41        |
| Nultreden Overig           | 22   | 23   | 23   | 23   | 22   | 113       |
| Ingrijpend aangepast       | -41  | -40  | -39  | -39  | -38  | -196      |
| Verzorgingshuis            | 31   | 19   | 9    | 2    | -4   | 56        |
| Verpleeghuis               | -20  | -21  | -22  | -23  | -23  | -108      |
| Overig instelling          | -26  | -24  | -24  | -23  | -23  | -120      |

**Bron: CBS bewerkt door Invisor Omgevingsmanagement met MARK DEMOD en SENSUB**

Daarnaast komen woningen vrij op de markt als gevolg van het overlijden van een bewoner. Tabel 20 geeft de toestroming weer naar de markt als gevolg van mortaliteit. In totaal komen er 1872 woningen vrij, waarvan het merendeel woningen niet geschikt voor bewoning door ouderen (462 eenheden), gevolgd door eenheden in een verzorgingstehuis (348 eenheden), wonen met diensten (302 eenheden) en nultredenwoningen (234 eenheden).

**Tabel 20: vrijkomen woningen agv mortaliteit voor leeftijdscohort > 55 jaar in de gemeente Almelo 2015-2019**

| Saldo mortaliteit          | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2015-2019 |
|----------------------------|------|------|------|------|------|-----------|
| Niet geschikt voor ouderen | 81   | 88   | 94   | 98   | 100  | 462       |
| OW Overig                  | 16   | 16   | 17   | 17   | 17   | 82        |
| Wonen met diensten         | 62   | 62   | 61   | 60   | 58   | 302       |
| Verzorgd wonen             | 38   | 38   | 38   | 37   | 36   | 188       |
| Nultreden Overig           | 47   | 48   | 47   | 46   | 45   | 234       |
| Ingrijpend aangepast       | 9    | 10   | 10   | 11   | 11   | 51        |
| Verzorgingshuis            | 99   | 80   | 66   | 55   | 47   | 348       |
| Verpleeghuis               | 27   | 26   | 25   | 23   | 22   | 123       |
| Overig instelling          | 13   | 15   | 17   | 18   | 19   | 82        |

Bron: CBS bewerkt door Invisor Omgevingsmanagement met MARK DEMOD en SENSUB

Tabel 21 geeft tenslotte het verschil weer tussen behoefte/overschotten door verhuizing en wooneenheden die beschikbaar komen op de markt door overlijden. Aan ouderenwoningen, ingrijpend aangepaste woningen, eenheden in verpleeghuis en overige eenheden in instellingen is een tekort van in totaal 255 eenheden. In paragraaf 2.6 is weergegeven dat het aantal huishoudens tot 2020 zal afnemen met ca. 75, gegeven de huidige demografische trend. Het overschot aan woningen dat geschikt is voor bewoning door niet-ouderen vloeit terug naar alle leeftijdsegmenten. Verder is er sprake van in totaal 1193 niet tot slechts beperkt recycleerbare woningeenheden, zoals eenheden in een verzorgingshuis. Wonen met diensten en verzorgd wonen zijn wellicht makkelijker af te zetten voor de leeftijden < 55 jaar, maar slechts op zeer bescheiden schaal. Er is dus sprake van een grote kwalitatieve mismatch die ontstaat door het opnamedrag van verhuizers over tijd, waarbij een belangrijk deel van de woningen met zorg of in zorginstellingen worden weggesaneerd als gevolg van veranderde en betere extramurale zorg.

**Tabel 21: Terugstroom naar de markt voor leeftijdscohort > 55 jaar in de gemeente Almelo 2015-2019**

| Saldo verhuizing - mortaliteit | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2015-2019 |
|--------------------------------|------|------|------|------|------|-----------|
| Niet geschikt voor ouderen     | 91   | 107  | 120  | 130  | 139  | 587       |
| OW Overig                      | -17  | -15  | -14  | -14  | -14  | -73       |
| Wonen met diensten             | 110  | 111  | 110  | 108  | 106  | 545       |
| Verzorgd wonen                 | 46   | 47   | 46   | 46   | 45   | 229       |
| Nultreden Overig               | 70   | 71   | 70   | 69   | 67   | 347       |
| Ingrijpend aangepast           | -32  | -30  | -29  | -28  | -27  | -145      |
| Verzorgingshuis                | 130  | 99   | 75   | 57   | 44   | 404       |
| Verpleeghuis                   | 7    | 5    | 3    | 1    | -1   | 15        |
| Overig instelling              | -13  | -9   | -6   | -5   | -4   | -37       |

Bron: CBS bewerkt door Invisor Omgevingsmanagement met MARK DEMOD en SENSUB

Uitgaande van de werkelijke planvoorraad in Almelo (ca. 2.161 woningen; tabel 15) betekent dit dat er geen ruimte ontstaat voor de nieuwbouw van ouderenwoningen. De totale kwantitatieve/kwalitatieve behoefte bedraagt in totaal 255 eenheden die ontstaan door tekorten aan specifieke woningtypes (lichtrood in tabel 23), overschotten aan wooneenheden (1.192) die niet of moeilijk naar de markt zullen terugvloeien (rood in tabel 23), en de groei van het aantal huishoudens in Almelo tot en met 2010 (-75 stuks). De planvoorraad kent dus een overschot van ca. 900 woningen. Dit biedt niet veel perspectief om op de locatie ouderenwoningen te gaan bouwen, zonder hiermee de woningmarkt te verstoren.

#### 4.8.6 Opwaardering van het woningbestand door transformatie in de gemeente Almelo

Een combinatie van nieuwbouw en transformatie van bestaande woningen zou een echter wel een optie kunnen zijn om enerzijds de bestaande voorraad te reduceren en anderzijds aan te passen aan de woonwensen van ouderen. Hiermee kan de reeds in het bestemmingsplan verwoorde WoonZorgZone worden gerealiseerd.



De locatie ligt zeer nabij winkels voor dagelijkse boodschappen en andere voorzieningen, en voldoet daarmee aan belangrijke criteria die ouderen stellen aan hun woonomgeving.

Achter het huidige Hof88 ligt een complex gelegen deels aan de Canisiushof en deels aan de Franciscannessenhof. De Ingang Canisiushof behoort aan Zorgaccent en betreft het Woonzorgcomplex de Hofkamp. Hierin bevinden zich 62 eenpersoonsappartementen en 3 tweepersoonsappartementen. Verder 5 kamers voor kortdurende opname en 34 aanleunwoningen. In totaal 108 wooneenheden. Het deel dat aan de Franciscannessenhof ligt behoort aan Woningstichting St. Joseph en omvat 34 huurappartementen in de prijsrange van € 359,- tot € 380,- per maand.

**Figuur 12: ligging Woonzorgcomplex de Hofkamp**



In totaal zijn er in dit complex 142 wooneenheden die qua levensduur en woonwensen het einde van hun levenscyclus ongeveer hebben bereikt. Het Woonzorgcomplex de Hofkamp is een “oude stijl” verzorgingstehuis waarvan het beleid is om deze op termijn te vervangen door meer extramuraal georiënteerde zorg nieuwe stijl.

Indien dit complex wordt betrokken bij de plannen van Hof88 ontstaan er diverse kansen:

1. Realisatie van de in het bestemmingsplan genoemde WoonZorgZone die geheel aan de eisen van de toekomst kan worden ingericht en kan worden gekoppeld aan de bestaande woningen in het voormalig Elisabethgasthuis;
2. Het verdunnen van de woningvoorraad;
3. Het aanpassen van de nieuw te realiseren woningen aan de eisen en wensen van toekomstige bewoners. Hiermee wordt een kwalitatieve opwaardering bereikt ten opzichte van de situatie van nu.

Een dergelijke aanpak koppelt transformatie aan verdunning van de woningvoorraad en realiseert gelijktijdig een van de onderdelen van het vigerende bestemmingsplan.

De uiteindelijke vorm waarin een dergelijke Woonzorgzone wordt opgezet moet nog nader worden bepaald. Een combinatie van koop- en huurwoningen, met zowel sociale als vrije huursector lijkt voor de hand te liggen. Daarnaast zullen er zorggerelateerde voorzieningen moeten komen, zoals



bijvoorbeeld een vestiging van een 24/7 extramurale zorgverlener. Ook kunnen er verschillende woningtypen en woonvormen komen. Uitgangspunt zou kunnen zijn dat er van de 134 eenheden slechts 100 worden teruggebouwd. Hiermee wordt een reductie van 25% van de voorraad gerealiseerd.

Als doelgroep zou gericht kunnen worden op het meer verhuisbereidwillige leeftijdscohort van 55-65 jaar en het complex in principe ontwerpen voor een levensduur van 30 jaar. De benodigde zorgbehoeften zullen in het begin laag zijn en over tijd toenemen. Deze kunnen gaandeweg worden toegevoegd en met het cohort “meegroeien”. Aan het eind van de levenscyclus rond 2050 kan het complex wederom vervangen worden door iets dat dan eigentijds is en afgestemd op de behoeften van dan.

#### 4.8.7 Bevindingen ouderenhuisvesting

In Almelo is het aantal huishoudens > 65 jaar ongeveer het enige dat de komende jaren zal gaan toenemen.

Met behulp van het Senioren Woning Substitutiemodel (SENSUB), gebaseerd op inputdata aangeleverd door PBL en TimesLab blijkt dat de vraag naar ouderenwoningen niet opweegt tegen de geplande woningvoorraad. Er is dus op termijn een overschot aan woningen als alle plannen worden uitgevoerd. Ook is er sprake van een kwalitatieve mismatch. Door andere en verbeterde (extramurale) zorg ontstaat op termijn een overschot aan bepaalde wooneenheden die niet terug “recycled” kunnen worden in de markt < 55 jaar. Deze woningen moeten vervangen worden.

De enige mogelijkheid voor nuttig hergebruik van de locatie is om naast Hof88 ook het verzorgingstehuis de Hofkamp bij de plannen te betrekken. Dit complex is gebouwd in 1988 en –gelet op de veranderde woonwensen van ouderen- aan het eind van zijn levensduur waardoor aanpassingen/vervanging nodig zijn. Ten einde de in het bestemmingsplan voorgestelde woonzorgzone vorm te geven kan de ruimte die vrij komt door sloop van Hof88 gebruikt worden om een deel van de woningen/voorzieningen hier te realiseren. De naastgelegen Hofkamp kan ingrijpende worden aangepast of worden afgebroken om de benodigde invulling te geven aan de Woonzorgzone. De precieze vormgeving (wat er komt, waar het komt en op welke manier het gebouwd gaat worden) zal dan nog nader moeten worden vastgesteld aan de hand van een specifieke behoeftanalyse waarbij in meer detail wordt gekeken aan welk type woningen behoefte is, en in welke mate andere plannen hierin reeds voorzien. Het project is dus feitelijk een hoogstnoodzakelijke transformatie en tevens verdunning van de bestaande woningvoorraad waarin de huidige opvattingen over extramurale zorg worden verwezenlijkt.

## 5 SAMENVATTING, CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

### Samenvatting

In tabel 22 is een samenvatting weergegeven van de resultaten van de verkennende kansenanalyse

**Tabel 22: Samenvatting kansenanalyse locatie Elisabethhof te Almelo**

| Functie                     | Behoefte                   | Haalbaarheid                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wonen                       | Kansloos                   |                                                                                                                                                                              |
| Werken                      | Nichemarkt                 | Relatief kleinschalige kantoren voor specifieke doelgroepen of werkplekken met gunstige voorwaarden en voorzieningen voor ZZP's. Moet in combinatie met andere bestemmingen. |
| Horeca                      | Kansloos                   | .                                                                                                                                                                            |
| Detailhandel                | Kansloos                   |                                                                                                                                                                              |
| Wellness                    | Misschien                  | Mogelijk in combinatie met ouderenzorg                                                                                                                                       |
| Sport                       | Kansloos                   | Voldoende voorzieningen, markt krimpt.                                                                                                                                       |
| Onderwijs                   | Kansloos                   | Voldoende voorzieningen, markt krimpt.                                                                                                                                       |
| Cultuur en recreatie        | Mogelijk                   | Behoud van de Kapel voor Kunstenschool Kaliber als concertzaal.                                                                                                              |
| Ouderenhuisvesting en -zorg | Kansrijk bij transformatie | 134 bestaande eenheden vervangen door 100 eigentijdse eenheden als onderdeel van Woonzorgzone.                                                                               |

Gelet op de inzet van demografische krimp zal de vraag naar woningen en voorzieningen de komende jaren stagneren dan wel teruglopen. In kwantitatieve zin is er sprake van stagnatie, in kwalitatieve zin is transformatie nodig om vraag en aanbod met elkaar te kunnen gaan matchen. Met name in ouderenhuysvesting en -zorg is een revolutie gaande die de manier waarop deze zorg de afgelopen jaren is vormgegeven drastisch zal veranderen. Daarnaast zijn de eisen die ouderen stellen aan hun woning en woonomgeving de laatste jaren sterk veranderd. Hierbij heeft het aanbod geen gelijke tred gehouden met de vraag. Dat heeft zowel te maken met de levensloopbestendigheid van woningen, maar ook de grootte en de omgeving. De diversen onderzoeken die hiervoor zijn uitgevoerd geven aan dat er sprake is van een aanzienlijke kwalitatieve mismatch.

Met de propositie die wel kansrijk is wordt bereikt dat enerzijds de Woonzorgzone de Hofkamp kan worden gerealiseerd waarbij deze kwalitatieve mismatch voor de woningen in de Hofkamp wordt opgeheven en bovendien een verdunning van de woningvoorraad wordt gerealiseerd. Een bredere zin biedt het complex de mogelijkheid om zorgverlening nieuwe stijl volgens de meest recente principes vorm te geven.

Daarnaast biedt de kapel op bescheiden schaal mogelijk ruimte als kantooruimte voor partijen die een bijzondere locatie zoeken. Het is mogelijk om de kapel (bijvoorbeeld als HOED locatie) te integreren in de Woonzorgzone of eventueel te gebruiken als concertzaal en/of eventuele toekomstige uitbreiding van de kunstenschool Kaliber.

### Vervolg

Om na te gaan of deze invullingen financieel haalbaar zijn en onder welke condities deze invullingen haalbaar gemaakt kunnen worden, moeten de concepten eerst procedureel getoetst worden. Indien de gemeente Almelo in principe bereid is om mee te werken aan een of meerdere varianten kunnen een aantal voorkeursvarianten stedenbouwkundig uitgewerkt worden en moeten deze varianten planeconomisch worden doorgerekend. Voor de meest optimale variant wordt dan een bidboek samengesteld waarmee dan investeerders, gebruikers en exploitanten kunnen worden benaderd.

## **BIJLAGE 1**

### **Verklarende termen**

Deze analyse van de gemeenten maakt gebruik van de SCODEK indicatoren. Hieronder worden deze indicatoren kort toegelicht.

#### *Voorzieningen*

Het is een misvatting te veronderstellen dat voorzieningen “verdwijnen” als gevolg van demografische krimp. Feitelijk is er sprake van een verdunning van voorzieningen omdat het draagvlak minder wordt. Het effect per saldo is dat de afstand tot de voorzieningen als gevolg van demografische krimp kan toenemen. Voor sommige voorzieningen is deze toename in afstand mogelijk ongewenst. Dit geldt bijvoorbeeld als minder mobiele groepen (zoals kinderen en ouderen) minder makkelijk toegang hebben tot primaire voorzieningen zoals huisarts of lager onderwijs.

Deze twee indicatoren geven inzicht in de mate van isolement van een buurt en van de gevolgen van het eventueel wegvallen van voorzieningen op de mate van isolement.

- **Isolement ten opzichte van voorzieningen (Km-index).** Indien er sprake is van dunbevolkte gebieden die geografisch ver van kernen zijn gelegen, kunnen bewoners van deze gebieden ver van voorzieningen (zoals winkels, huisarts, scholen) verwijderd zijn. Een dergelijk isolement kan met een vergrijzende bevolking die minder mobiel wordt problematisch worden omdat naast geografisch isolement ook sociaal isolement dreigt en de leefbaarheid van geïsoleerde gebieden onder druk komt te staan. Isolement wordt uitgedrukt als de **Km-index**. De Km-index is de equivalent afstand in kilometers tot een aantal voorzieningen. Aangezien er verschil is in het relatief belang van de verschillende voorzieningen is het belang gewogen conform de Maslow systematiek. De Km-index is uitgewerkt tot op buurt- en buurtschapniveau.
- **Krimpgevoeligheid ten opzichte van voorzieningen (Kg-index).** Hiermee wordt de toename van het isolement ten opzichte van voorzieningen tot uitdrukking gebracht wanneer bepaalde voorzieningen zouden wegvallen. Krimpgevoeligheid wordt uitgedrukt als de **Kg-index** en is uitgewerkt tot op buurt- en buurtschapniveau.

#### *Werkgelegenheid*

De situatie rond werkgelegenheid wordt in beeld gebracht door de werkgelegenheid zowel kwantitatief als kwalitatief te beoordelen.

- **Banen per productieve inwoner (B/PI index).** de mate waarin een gemeente werkgelegenheid schept komt tot uiting in de verhouding tussen het aantal banen in een gemeente en het aantal productieve inwoners.
- **Werkgelegenheidskarakteristiek (WEKA).** Het quotiënt van het percentage banen in commerciële dienstverlening en het percentage banen in de nijverheid. In de regel vraagt commerciële dienstverlening hoger opgeleid personeel en worden er hogere salarissen betaald dan nijverheid. Werkgelegenheid in nijverheid is kwetsbaar voor verplaatsing naar lage(re) lonen-landen.

#### *Welstand en leefbaarheid*

Deze twee indicatoren hebben betrekking op de economische positie van de gemeenten in het gebied, het zijn de ;

- **Welstandsindex.** Het percentage huishoudens met hoge inkomens gedeeld door het percentage huishoudens met lage koopkracht.
- **De uitkeringsindex (UK).** Geeft aan wat de situatie is met betrekking tot uitkeringen in een bepaalde gemeente.

#### *Woningwaarde*

De woningmarkt is een van de kwetsbare zaken in gebieden die te maken hebben met demografische en/of economische krimp. Deze kwetsbaarheid komt tot uiting als een onderwaardering van de woningwaarde ten opzichte van de (lokale en landelijke) verwachtingswaarden en als een groeisnelheid van de woningwaarde die (veel) lager is dan die van de verwachtingswaarden. De zwakte van de woningmarkt komt ook tot uiting als een relatief hoge toegankelijkheid van de woningmarkt voor omliggende gemeenten, gecombineerd aan lage groeisnelheden. Dit betekent dat

huizen wel betaalbaar zijn, maar dat de animo voor koop laag is. Slechts weinig mensen willen in een dergelijke gemeente wonen, ondanks de relatief lage woningprijzen.

- **Woningwaarde t.o.v. landelijke verwachtingswaarde.** Uit de analyse van de gemiddelde woningwaarden van alle gemeenten van Nederland (ca. 425 gemeenten) kan een verwachtingswaarde worden berekend voor de woningwaarde in een bepaalde gemeente. Aan de hand van deze indicator kan worden vastgesteld in hoeverre de woningwaarde boven of onder deze verwachtingswaarde ligt.
- **Woningwaarde t.o.v. lokale verwachtingswaarde.** Uit de analyse van de gemiddelde woningwaarden van alle gemeenten van Nederland (ca. 425 gemeenten) kan een lokale verwachtingswaarde worden berekend voor de woningwaarde in een bepaalde gemeente. Aan de hand van deze indicator kan worden vastgesteld in hoeverre de woningwaarde boven of onder de lokale verwachtingswaarde ligt.
- **Ontwikkeling woningwaarde t.o.v. landelijke verwachtingswaarde.** Door het analyseren van tijdreeksen kan worden bepaald hoe de woningwaarde in een bepaalde gemeente zich ontwikkeld ten opzichte van de landelijke verwachtingswaarde.
- **Ontwikkeling woningwaarde t.o.v. van lokale verwachtingswaarde.** Door het analyseren van tijdreeksen kan worden bepaald hoe de woningwaarde in een bepaalde gemeente zich ontwikkeld ten opzichte van de lokale verwachtingswaarde.
- **Toegankelijkheid van de woningmarkt (R-HP/BINK index)** Deze wordt bepaald door de relatieve verhouding van woningwaarde en besteedbaar inkomen per huishouden. De indicator bepaald de mate waarin inwoners van omliggende gemeenten zich een woning kunnen permitteren in de betreffende gemeente.
- **Convergentie / Divergentie t.o.v. verwachtingswaarde.** Geeft aan in welke richting de woningwaarde zich ontwikkeld t.o.v. de verwachtingswaarde.

#### *Woningverkoop*

Een hoge verhuismobiliteit is vaak karakteristiek voor een stedelijke omgeving. Het is gerelateerd aan buurten met veel huurwoningen, een relatief jonge bevolking en lagere inkomens. Anderzijds is een hoge verhuismobiliteit een probaat middel tegen vergrijzing. Het houdt buurten relatief jong. Gerelateerd aan verhuismobiliteit kan de beschikbare woningvoorraad op de woningmarkt worden bepaald, de omlooptijd, alsmede de relatieve verkooptijden. Hiermee komt overschot of schaarste op de woningmarkt tot uitdrukking. Een lage omlooptijd (en dus een lange relatieve verkooptijd) zijn karakteristiek voor demografische of economische krimpgemeenten. Veel meer dan bijvoorbeeld een hoge beschikbare woningvoorraad.

- **Beschikbare woningvoorraad (BEVO).** Deze indicator geeft aan welk percentage woningen te koop is van de totale voorraad koopwoningen.
- **Omloopsnelheid.** Deze indicator geeft het percentage koopwoningen van de totale voorraad koopwoningen aan dat jaarlijks van eigenaar wisselt.
- **Relatieve verkooptijd (REVERT index).** Tijd die nodig is om een woning te verkopen en te berekenen door het aantal woningen te koop te delen door het aantal woningen verkocht in een jaar tijd.

#### *Migratie*

Migratiecijfers zijn van belang aangezien hieruit blijkt of er meer mensen de gemeente verlaten of dat er meer mensen bijkomen. Leegloop kan de situatie verslechteren en krimp versterken.

- **Migratiecijfers, diverse gemiddelden en de verhuismobiliteit.**



De Ortageo Groep bestaat uit:



**LANKELMA**



[www.ortageo.nl](http://www.ortageo.nl)