

Volkshuisvestingsprogramma Almelo

Het college van burgemeester en wethouders van Gemeente Almelo

gelezen de tekstinhoud van "Volkshuisvestingsprogramma Almelo 2026-2035" d.d. 03-03-2026.

Overwegende dat:

Het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting (Wvrv), dat momenteel bij de Eerste Kamer ligt, verplicht gemeenten om een volkshuisvestingsprogramma op te stellen. Almelo neemt haar verantwoordelijkheid door nu al het eerste volkshuisvestingsprogramma vast te stellen. Met het volkshuisvestingsprogramma Almelo 2026-2035 wordt richting gegeven aan de woningbouwopgave en aan bredere volkshuisvestelijke opgaven zoals stad in balans. Het programma biedt regie en voorspelbaarheid, zodat partners tijdig kunnen inspelen op onze plannen en bestuurders in gesprek kunnen met maatschappelijke partners. Daarmee versnellen we de realisatie van woningen, versterken we samenwerking en dragen we bij aan een toekomstbestendige sterke regiostad met vitale kernen. Het college heeft besloten het 'Volkshuisvestingsprogramma Almelo 2026 - 2035' vast te stellen.

Op basis van de Wvrv, beleidskaders, het woningmarktonderzoek van ABF Research, de woonzorganalyse van Companen en de uitkomsten van de werksessies met stakeholders zijn de centrale opgaven op de woningmarkt naar voren gekomen. In het eerste volkshuisvestingsprogramma vormen het bestaande beleid en de (programmerings)afspraken het vertrekpunt. Het programma borduurt op visieniveau voort op de woonvisie Almelo 2020-2030. Het programma is geen woonvisie maar een operationeel document met gerichte aandacht voor de woningbouwopgave, ontwikkeling van de bestaande woningvoorraad en heeft aandacht voor de volgende wettelijk vastgelegde thema's:

- Woonbehoefte;
- Programmering & Betaalbaarheid;
- Aandachtsgroepen, Wonen & zorg;
- Leefbaarheid en stedelijke vernieuwing;
- Verduurzaming;
- (Regionale) samenwerking.

Het programma vormt een instrument onder de Omgevingswet en wordt ter ondersteuning van de beleidsdoelen in de Omgevingsvisie vastgesteld.

Besluit;

Artikel I

"Volkshuisvestingsprogramma Almelo" opgenomen in Bijlage A wordt vastgesteld.

Artikel II

Dit besluit treedt in werking per 03-03-2026
Aldus vastgesteld door Gemeente Almelo, 03-03-2026

*Burgemeester en wethouders van Almelo,
de secretaris, J.H. Dijkstra
de burgemeester, R.T.A. Korteland*

Bijlage A Bijlage bij artikel I

Volkshuisvestingsprogramma Almelo

Voorblad



Voorwoord

Almelo is een stad van 'bedenkers en makers' en de banenmotor van Twente. Om een aantrekkelijke, toekomstbestendige stad te blijven, waar onze huidige en toekomstige inwoners prettig wonen, werken we aan een stad in balans. Wonen is voor ons namelijk meer dan een dak boven het hoofd: het gaat om voldoende betaalbare woningen, beheersbare woonlasten, een aantrekkelijke en leefbare woonomgeving en de nabijheid van voorzieningen en zorg. Dit vormt het fundament voor samen leven en individueel geluk.

De komende jaren staan we voor een stevige opgave. De verwachte forse groei van het aantal arbeidsplaatsen, in combinatie met een dalende beroepsbevolking, maken het aantrekken en behouden van talent van cruciaal belang. Een sterke economie vereist een passende beroepsbevolking en een aantrekkelijke woonomgeving. Daarom zetten we in op het vergroten van de 'kleefkracht' van Almelo door het woningaanbod en de woonkwaliteit nadrukkelijk af te stemmen op de behoeften van nu en de toekomst.

Tegelijkertijd zien we dat de demografie verandert; onze inwoners worden ouder en huishoudens worden kleiner. Bovendien is de welvaart in Almelo nog niet eerlijk verdeeld en staat de leefbaarheid in sommige buurten onder druk. Een stad in balans vraagt daarom om scherpe keuzes. We kiezen voor een integrale aanpak waarbij we niet alleen woningen bouwen, maar ook kijken naar onder andere mobiliteit, leefbaarheid, economie, zorg en de bereikbaarheid van (zorg)voorzieningen. Door het bouwtempo te versnellen en bestaande wijken te herstructureren, brengen we de woningmarkt weer in beweging.

Als gemeente nemen we daarom de regie en het voortouw, maar kunnen dit niet alleen. Dit programma is tot stand gekomen op basis van behoeften van en gesprekken met inwoners, woningcorporaties, het bedrijfsleven en onze zorg- en welzijnspartners. Alleen door samen te werken, zorgen we ervoor dat Almelo een plek blijft waar iedereen, jong en oud, een passend thuis kan vinden.

Jan Martin van Rees

Wethouder Wonen gemeente Almelo



1 Inleiding

Inleiding

De woningmarkt in Almelo staat onder druk. De vraag naar woningen is niet alleen groot, maar ook complex en veranderend. Dit komt onder andere door de lokale en regionale huishoudensgroei en -verdunding, de vergrijzing en de behoefte aan passende huisvesting voor verschillende groepen. Tegelijkertijd vragen de lokale en regionale ambities ons om het accommoderen van extra woningen en het bieden van voldoende ruimte voor economische ontwikkelingen en huisvesting van talenten en arbeidskrachten. Als gemeente zetten we ons in om te zorgen dat er voldoende nieuwe woningen gepland en gebouwd worden. En willen we partner zijn van woningeigenaren, huurders en verhuurders, bij investeringen in de bestaande woningvoorraad.

Waarom een volkshuisvestingsprogramma?

De druk op de woningmarkt, de veranderende behoefte, de grote woningbouwopgave en andere regionale afspraken waaraan we ons hebben gecommitteerd (geactualiseerde regionale Woondeal, regionale Woonzorgvisie met afsprakenkader ouderenhuisvesting, regionale fair-share afspraken) zijn voor ons aanleiding om ons huidige woonprogramma, doelen en uitvoeringsmaatregelen te actualiseren. Ook zetten we vanuit stedelijke ontwikkeling in op het beter in balans brengen van onze bestaande woonwijken door nieuwe woningbouwlocaties te ontwikkelen en bestaande gebieden te transformeren. De actualisatie van de visie op het wonen wordt meegenomen in het kader van de nieuwe omgevingsvisie, die in 2026 wordt vastgesteld. De urgentie om ook op korte termijn met een actualisatie van het woningbouwprogramma, maatregelen en acties te komen heeft ertoe geleid dat we vooruitlopend daarop dit eerste Almeloze volkshuisvestingsprogramma hebben opgesteld.

Het volkshuisvestingsprogramma is dus géén nieuwe woonvisie, maar een programma onder de omgevingsvisie. Het is een operationeel document met gerichte aandacht voor concrete acties, maatregelen en instrumenten, onder andere voor huisvesting van alle groepen in onze samenleving, duurzaamheid van woningen en woonomgeving en leefbaarheid in buurten. Het biedt kaders en vormt de basis voor afspraken tussen de gemeente en woon(zorg)partners, zoals afspraken met ontwikkelaars en prestatieafspraken met woningcorporaties Sint Joseph, Beter Wonen en Woonzorg Nederland en huurdersorganisaties Huurders Advies Raad en St. Huurdersplatform Beter Wonen.

In dit programma beschrijven we hoe we richting geven aan volkshuisvestelijke opgaven in onze gemeente. Het programma beslaat een horizon van tien jaar, een concrete uitwerking tot 2030 en een doorkijk naar 2035. Het is een instrument dat ambities naar uitvoering brengt binnen de geldende volkshuisvestelijke kaders, waarbij we een actualisatieslag maken op programmatisch niveau. Het is een dynamisch document: bij belangrijke wijzigingen in de onderliggende kaders kan actualisatie plaatsvinden via een collegebesluit. We verwachten dat dit programma (twee)jaarlijks, op onderdelen, wordt geactualiseerd.

Wie zijn er betrokken bij de totstandkoming?

Dit volkshuisvestingsprogramma is tot stand gekomen in samenwerking met de verschillende gemeentelijke beleidsteams, woningcorporaties Sint Joseph en Beter Wonen, en zorg- en welzijnspartners en een gesprek met betrokken inwoners. Tijdens interactieve bijeenkomsten hebben we gezamenlijk de kansen en opgaven voor Almelo benoemd en bestaande en nieuwe maatregelen geïdentificeerd.

In de periode oktober tot en met december 2025 is er een participatieproces doorlopen, onder begeleiding van bureau RUIMTEVOLK.

Centraal stonden hierin twee werkateliers (8 oktober en 12 november 2025) met de woningcorporaties, zorg- en welzijnspartners en beleidsteams van de gemeente Almelo.



Bewonersavond

Inwoners konden tijdens de bewonersavond van 26 november 2025 hun inbreng geven over de doelen en maatregelen die zij belangrijk vinden voor het volkshuisvestingsprogramma. In deelsessies gingen de aanwezige inwoners dieper in op de drie hoofdthema's van dit programma. Thema's die daarbij aan bod kwamen waren onder andere: het vergroten van het aanbod aan woningtypologieën en woonmilieus in de wijken, het benutten van ruimte boven winkels en het inrichten van een gezonde en veilige leefomgeving.

Leeswijzer

Het volkshuisvestingsprogramma start met het schetsen van de belangrijkste opgaven en ontwikkelingen (hoofdstuk 2). Vervolgens worden de drie hoofdthema's van deze visie in afzonderlijke hoofdstukken uitgewerkt:

- Gedifferentieerde woningvoorraad (hoofdstuk 3)
- Toekomstbestendige wijken en woningvoorraad (hoofdstuk 4)
- Wonen, zorg en aandachtsgroepen (hoofdstuk 5)

Per hoofdstuk gaan we dieper in op de doelen per thema, en lichten we de uitvoeringsmaatregelen toe. In het laatste hoofdstuk (hoofdstuk 6) richten we ons op de samenwerking, waarin we onze rollen en de samenwerking met onze belangrijkste woonpartners beschrijven. Tot slot is in de bijlage een begrippenlijst, het woningbouwprogramma en een tabel over de (urgente) aandachtsgroepen opgenomen.

Beleidscontext

De opgave op het gebied van wonen is complex en veelomvattend. Het beperkt zich niet tot nieuwbouw alleen; het draait evenzeer om het aanpassen van onze huidige woningen en wijken zodat ze toekomstbestendig, leefbaar en duurzaam zijn voor iedereen. Dit vraagt om een brede, integrale benadering en afstemming met andere beleidsdomeinen. Bovendien is het volkshuisvestingsprogramma van Almelo nauw verbonden met landelijke, provinciale en regionale ontwikkelingen, beleid en afspraken. Op hoofdlijnen gaat het om de volgende beleidsstukken en afspraken, waarvan de ambities en kaders als vertrekpunt zijn meegenomen in dit volkshuisvestingsprogramma.

Woonvisie Almelo 2020-2030 (vaststellingsdatum 2021)

De huidige woonvisie van de gemeente Almelo beschrijft de visie en ambities voor volkshuisvesting voor de periode 2020-2030. Deze visie zet in op drie ambities, namelijk fl exibele woningvoorraad, evenwichtige en gevarieerde woningvoorraad en toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad.

Meerjarige prestatieafspraken 2022 t/m 2026 en stadsbrede afspraken (vaststellingsdatum 2022)

Met de woningcorporaties en huurdersverenigingen die actief zijn in Almelo zijn meerjarige prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2022 tot en met 2026. Jaarlijks worden de lopende jaarafspraken geëvalueerd en volgt er een actualisatie van de jaarafspraken voor het volgende jaar. Ook zijn er in 2024 met de woningcorporaties Stadsbrede afspraken gemaakt. Met deze afspraken streven de partijen naar een 'stabiele voorraad sociale huurwoningen' in geheel Almelo. Kwantitatief is nu de lijn dat de komende jaren geen stijging van de sociale huurvoorraad gaat plaatsvinden ten opzichte van de voorraad per 1-1-2021. Het uiteindelijke doel is om een goed uitgebalanceerde sociale huurvoorraad te bereiken, zijnde circa 30% van de totale woningvoorraad in de gemeente Almelo.

De Omgevingsvisie voor de ideale gemeente Almelo 2020-2040 (vaststellingsdatum 2020)

In de omgevingsvisie staan de beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving voor de langere termijn vastgelegd waarbij rekening wordt gehouden met de samenhang tussen verschillende beleidsterreinen, waaronder wonen. Daarmee is het een belangrijk kader voor het volkshuisvestingsprogramma. De omgevingsvisie stuurt onder andere op het creëren van wijken met gemengde woonmilieus, gedifferentieerde woningbouw en voldoende en gespreide woonvoorzieningen voor specifieke, kwetsbare groepen. Ook wordt ingezet op natuur- en klimaatadaptief bouwen.

Uitvoeringsagenda Stadsontwikkeling (vaststellingsdatum 2022)

De uitvoeringsagenda Stadsontwikkeling geeft proactief sturing aan de gewenste prioriteiten voor stadsontwikkeling. In lijn met de ambities uit de Omgevingsvisie voor de ideale gemeente Almelo 2020-2040.

Contourennotitie actualisatie omgevingsvisie Almelo (vaststellingsdatum 2025)

De huidige Omgevingsvisie wordt momenteel geactualiseerd waarbij de huidige ontwikkelingen voor stedelijke ontwikkelingen expliciet worden vastgelegd. Als eerste stap hiervoor is de Contourennotitie Almelo opgesteld, die bestaat uit vier kernopgaven die de agenda voor deze actualisatie vormen. Eén van deze kernopgaven is 'Stad in balans'. Binnen deze opgave dient woningbouw als vliegwiel om het doel te bereiken. Hiertoe wordt ingezet op toekomstbestendige

woningbouw en de realisatie van gedifferentieerde wijken om zo de brede welvaart voor alle inwoners te vergroten. Concreet wordt tot 2050 ingezet op de realisatie van minimaal 14.100 woningen, waarvan 10.000 woningen de Almelose bijdrage zijn aan de regionale opgaven en 4.100 de huidige (autonome) woningbouwontwikkeling. Daarbij is het streven om zeven van de tien woningen in het betaalbare segment te realiseren en de opgave in het bijzonder te richten op starters en senioren. De actualisatie van de omgevingsvisie kan aanleiding zijn om dit volkshuisvestingsprogramma op onderdelen te actualiseren.

Strategisch beleidsplan sociaal domein (vaststellingsdatum 2022) Het Strategisch Beleidsplan Sociaal Domein 2022 is een actualisatie van het eerdere beleidsplan Samen mee(r) doen. In dit beleidsplan wordt

de focus verschoven van preventie naar het versterken van de zelfredzaamheid en de eigen kracht van inwoners. Het beleid richt zich hiermee op het zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen wonen en hoe de gemeente deze mogelijkheid concreet kan ondersteunen, waarbij wordt ingezet op vijf strategische doelen. In het Actieplan beleid sociaal domein zijn deze doelen concreet uitgewerkt.

Gebiedsvisies Aadorp, Aalanderveld, Bornerbroek en Spoorzone (vaststellingsdatum 2025)

Almelo heeft gekozen voor prioritaire gebieden waarvan noodzakelijk wordt gevonden dat de gemeente daar een regierol in oppakt. Deze prioritaire gebiedsaanpak heeft geleid tot de gebieds- en ontwikkelvisies voor Aadorp, Aalanderveld en Bornerbroek en Spoorzone. Ook is er een Koersdocument voor de binnenstad opgesteld, in aanvulling daarop wordt nu gewerkt aan een ontwikkelvisie voor Ossenkoppelerhoek.

Arbeidsmarktstrategie Almelo (vaststellingsdatum 2023)

In de arbeidsmarktstrategie Almelo wordt de lokale bijdrage beschreven aan de regionale opgave om de mismatch tussen vraag en aanbod op de arbeidsmarkt te verkleinen en te zorgen voor een vitale arbeidsmarkt. De strategie speelt in op drie actielijnen: (1) perspectief bieden voor alle inwoners op de arbeidsmarkt, (2) stimuleren van technische-, zorg- en logistiek talent en (3) behouden en aantrekken van (internationaal) talent.

Economisch Ruimtelijke Visie Almelo (vaststellingsdatum 2024)

Dit is een overkoepelende visie op de toekomst van de economische-ruimtelijke structuur van Almelo. Het beschrijft welke inspanningen nodig zijn voor een gezond economisch klimaat voor inwoners en bedrijven.

Detailhandelsvisie: (vaststellingsdatum 2026)

Met het oog op de groei van Almelo richt deze visie zich op een toekomstbestendige detailhandelssector. De visie zet in op een compact en goed samenwerkend winkelaanbod dat de levendigheid in de wijken vergroot en de positie van de binnenstad versterkt. De groei van het aantal woningen gaat hierbij hand in hand met een kwalitatief hoogwaardig en goed bereikbaar voorzieningenniveau en vormt daarmee de basis voor een optimaal woon-, werk- en ondernemersklimaat.

Warmtevisie Almelo (vaststellingsdatum 2020)

De Warmtevisie spreekt de ambitie uit om in 2050 volledig aardgasvrij te zijn. Tot en met 2030 worden stappen gezet om zo veel mogelijk duurzame maatregelen te treffen. Hiervoor zijn drie gebieden aangewezen die met prioriteit aardgasvrij gemaakt worden.

Beleidsregels Kamerbewoning, inwoning, woningsplitsing, herbestemmen van niet voor bewoning bestemde gebouwen en verkleining oppervlaktemaat voor woningen (vaststellingsdatum 2020)

De gemeenteraad heeft in 2020 elke vorm van kamerbewoning en woningsplitsing in de bestaande gebouwen uitgesloten in het bestemmingsplan. Met deze beleidsregels kan, onder voorwaarden, worden afgeweken van het bestemmingsplan. Ook zijn in de regels voor het huisvesten van arbeidsmigranten opgenomen.

Beleidsnotitie Rood voor Rood 2025 (vaststellingsdatum 2025)

Het gemeentelijk Rood voor Rood beleid biedt een kans om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied door sloop en overtollige en landschapsontsierende bebouwing te verbeteren, door nieuwe woonruimte mogelijk te maken op plekken waar nog overtollige bebouwing staat.

Beleidsnotitie minimale gebruiksoppervlakte wooneenheden (vaststellingsdatum 2024)

In het omgevingsplan is opgenomen dat elke wooneenheid een minimale gebruiksoppervlakte heeft van 75m². Dit minimale gebruiksoppervlak was niet voor elke gebiedsontwikkeling wenselijk. Daarom is

middels deze beleidsnotitie het minimale gebruiksoppervlak criterium voor nieuwbouw van goedkope/betaalbare koopappartementen en sociale huurwoningen aangepast.

Woonwagengebeleid (vaststellingsdatum 2021)

Het woonwagengebeleid is erop gericht dat standplaatsen beschikbaar blijven voor de lokale woonwagengebewoners (huidige

woonwagengebewoners en hun nakomelingen). Daarbij wordt ingezet op het verspreid realiseren van standplaatsen.

Geactualiseerde Woondeal Twente (vaststellingsdatum 2025)

In de geactualiseerde Woondeal Twente staan de regionale bijdrage aan de nationale woningbouwambities en de benodigde voorwaarden. De gemeente Almelo heeft zich, naast de woningbouwopgave, gecommitteerd aan afspraken op het gebied van betaalbaarheid, wonen en zorg, de bestaande woningvoorraad en duurzaam en circulair bouwen.

Woonzorgvisie Twente met afsprakenkader ouderenhuisvesting (vaststellingsdatum 2024)

Ook is binnen Twente de opgave voor wonen en zorg vastgelegd in de woonzorgvisie en bijbehorend afsprakenkader ouderenhuisvesting. Almelo heeft zich via de Woondeal gecommitteerd aan de basisopgave voor ouderenhuisvesting, dit zijn richtinggevende aantallen.

Ruimtelijke Ontwikkelstrategie Twente (ROS) (wordt momenteel opgesteld)

De veertien Twentse gemeenten en de provincie Overijssel stellen momenteel een ruimtelijke ontwikkelstrategie voor 2050 op. Vooruitlopend is Regionale Stedelijke Investeringsagenda

(RSIA) opgesteld. De RSIA vormt de bouwsteen vanuit de gemeenten Enschede, Hengelo en Almelo en de provincie Overijssel aan de nationale opgave zoals vastgelegd in de Nota Ruimte. In deze agenda is de ambitie gelegd om tot 2050 69.000 woningen toe te voegen, met name door inbreiding. Vervolgens is deze RSIA uitgebreid naar een Position Paper voor alle veertien Twentse gemeenten (vaststellingsdatum 2024). Beide documenten vormen daarmee de basis voor de ROS.

Nationale woon- en bouwagenda (vaststellingsdatum 2022)

Het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft met de Nationale Woon- en Bouwagenda het volkshuisvestingsbeleid opnieuw als een kerntaak van de overheid gepositioneerd. De agenda omvat diverse programma's die gericht zijn op het vergroten van de beschikbaarheid, het waarborgen van de betaalbaarheid en het verbeteren van de kwaliteit van het Nederlandse woningaanbod.

Nationale Prestatieafspraken 2025-2035 (vaststellingsdatum 2024)

Aedes, Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG), Woonbond en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) hebben hernieuwde Nationale Prestatieafspraken gemaakt op de thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid. Hierin staat de gezamenlijke doelstelling om vanaf 2029 jaarlijks 30.000 nieuwe sociale huurwoningen te bouwen, met kansen voor versnelling voor 2027.

Woontop (december 2024)

Tijdens de Woontop 2024 zijn er tussen het Rijk, overheden, woningcorporaties en marktpartijen twintig afspraken gemaakt die bijdragen aan het oplossen van de woningnood waaronder het opschalen naar de realisatie van 100.000 nieuwe woningen per jaar, waarvan tweederde betaalbare woningen voor lage- en middeninkomens.

Wet Versterking regie volkshuisvesting (verwachte inwerkingtreding medio 2026)

Ook heeft het Rijk nieuwe wetgeving ontwikkeld, het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting ligt momenteel voor aan de Eerste Kamer. Zodra de wet in werking treedt is het verplicht om een volkshuisvestingsprogramma op te stellen, in de vorm van een omgevingsprogramma zoals bedoeld in de Omge-

vingswet. In het provinciale volkshuisvestingsprogramma worden de woningbouw- en woningmarktregio's voor Overijssel geformaliseerd.

Almelo: Sterke regiostad met vitale kernen

Van oudsher een heerlijkheid, heeft onze gemeente zich de afgelopen twee eeuwen ontwikkeld tot een prominente werkstad. Wij zijn een sterke centrumgemeente met een regionale functie voor Noordwest-Twente, essentieel voor stedelijke voorzieningen en werkgelegenheid. Ook spelen wij als gemeente een sleutelrol in de sterke woon- en werkregio Twente. Daarnaast zijn wij een krachtige economie en regionale banenmotor met ruim 49.000 arbeidsplaatsen, welke de komende jaren verder fors zal groeien. Onze gemeente heeft een uitstekende bereikbaarheid en ligt strategisch aan internationale corridors voor weg en spoor (A35, N36). Station Almelo Centraal is een belangrijk knooppunt, en de toekomstige Nedersaksenlijn versterkt deze positie. Almelo, inclusief Aadorp en Bornerbroek, bieden samen een aantrekkelijke en groenblauwe woon- en leefomgeving. Elke wijk is, net als de kernen Aadorp en Bornerbroek, een entiteit en gemeenschap op zichzelf, met een eigen sfeer, voorzieningen en unieke sociale samenhang. Het is onze ambitie om continu te werken aan een fijne woonomgeving, waarbij voldoende woningen, betaalbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid centraal staan.



2 Onze opgaven

Onze opgaven

Op basis van het bovengenoemde beleidskaders, het woningmarktonderzoek van Abf (2025), de woonzorganalyse van Companen (2025) en de uitkomsten van de werksessies met stakeholders zijn de volgende centrale opgaven op de woningmarkt naar voren gekomen. Aanvullende opgaven die voortkomen uit de Almelse bijdrage aan de landelijke verstedelijkingsopgave (ROS) zijn hier nog niet meegenomen.

2.1 Stad in balans

Vanuit de huidige beleidsambities waaronder de omgevingsvisie streven we in Almelo naar het bevorderen van brede welvaart voor al onze huidige en toekomstige inwoners. Brede welvaart omvat meer dan financiële welvaart; het gaat ook om de immateriële aspecten zoals toegang tot zorg, goed onderwijs, sociale samenhang en een gezonde en veilige leefomgeving. Momenteel zien we dat een deel van onze inwoners te maken heeft met uitdagingen, waarbij indicatoren zoals gemiddeld inkomen, opleidingsniveau en arbeidsparticipatie relatief laag liggen. Deze sociaal-economische verschillen zijn deels geconcentreerd in specifieke wijken en buurten. Daarom werken we aan een stad in balans, waarin alle wijken en inwoners kunnen profiteren van een sterke en veerkrachtige samenleving met gelijke kansen op brede welvaart. Daar hoort een passend en toegankelijk woningaanbod bij. → Hoofdstuk 3, 4 en 5

2.2 Een gezonde en toegankelijke woningmarkt voor een veerkrachtige en inclusieve economie

De arbeidsmarkt in diverse sectoren staat onder druk, ook in Twente, wat het belang onderstreept van het behoud van lokaal en regionaal talent. Om hierin te voorzien, is het noodzakelijk om een passend

woningaanbod te hebben voor (internationale) arbeidskrachten en talent. Een belangrijke voorwaarde voor het behoud en aantrekken van talent is de ontwikkeling van een fijne stad waar men wil werken, goed kan recreëren en wonen. Betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen speelt daarin een belangrijke rol. → zie hoofdstuk 3

Almelo heeft een rijke geschiedenis als heerlijkheid, maar met name in de laatste twee eeuwen zijn we ook een werkstad geweest. Naar verwachting zal die werkgelegenheid nog fors toenemen. Mede door de toevoeging van XL Businesspark 2 en de behoefte uit het bedrijfsleven denken we dat het aantal arbeidsplaatsen zal oplopen tot circa 55.000. Daarnaast hebben we binnen de regio Twente een ambitie om 50.000 extra arbeidsplaatsen en nieuwe werklocaties toe te voegen.

We kiezen voor een scherpe positionering als 'de plek waar we bedenken en maken' binnen de regio Twente. Binnen deze positionering ligt de focus op de hightech maakindustrie, zorg en handel, waarbij de lokale en regionale MKB een belangrijke rol spelen. Zodoende wordt er ook voortgebouwd op het bestaande economische fundament voor de stad en wordt er expliciet ruimte gereserveerd zowel de stuwende economie - met name de innovatieve hightech maakindustrie - als de verzorgende basis, waaronder de zorg.

Aan de kant van de arbeidsmarkt liggen er verschillende uitdagingen. Met een dalende beroepsbevolking van 38.000 naar 34.000 door vergrijzing en minder schoolverlaters is het van groot belang om daarvoor talent van elders aan te trekken. Daarnaast vinden we het cruciaal om onze samenleving te laten profiteren van onze sterke economie. Het arbeidspotentieel binnen onze gemeente moet goed aansluiten op de sectoren en banen die we in huis hebben en/of ruimte willen bieden.

(Toekomstige) werknemers verlangen van hun kant niet alleen naar een passende baan, maar ook een aantrekkelijke woonomgeving. Dan gaat het onder andere om stedelijke interactie, aantrekkelijke binnen- en buitenruimte voor ontspanning, toegang tot zorg en bereikbaarheid per fiets en openbaar vervoer. Dit maakt de woningopgave en het investeren in voorzieningen nog urgenter.

2.3 Accommoderen van kwalitatieve groei en de (veranderende) woningvraag

Daarnaast ligt er een uitdaging in het voorzien van voldoende passende woningen en voorzieningen. De combinatie van het huidige woningtekort, de autonome groei, de afspraken uit de geactualiseerde Woondeal Twente¹ en een aanvullende woningbouwprogramma in kader van de regionale verstedelijkingsopgave² brengt een forse woningbouwopgave met zich mee. Op verzoek van de gemeente Almelo en de woningcorporaties Almelose Woningstichting Beter Wonen en Woningstichting Sint Joseph heeft Abf Research onlangs de woningmarktverkenning uit 2022 geactualiseerd op basis van de meest recente informatie en prognoses. Daarbij zijn twee scenario's gehanteerd die we samen met de afspraken die gemaakt zijn in het kader van de geactualiseerde Regionale Woondeal Twente gebruiken als uitgangspunten voor het woningbouwprogramma. → Hoofdstuk 3.

[1] Toevoegen van 5.960 woningen tot 2035 in Almelo [2] Waarop op dit moment plek wordt gezocht voor 69.000 extra woningen

2.4 Vergroten differentiatie woningvoorraad

Naast deze sterke groei verandert de samenstelling van onze samenleving in rap tempo. De demografische transitie zorgt ervoor dat de vergrijzing en het aantal kleine (een- en tweepersoons)huishoudens toeneemt. Dit heeft onder andere een grote impact op benodigde woningtypologieën, de bereikbaarheid en toegankelijkheid van voorzieningen in de buurten en dorpen en de inrichting van de openbare ruimte. Wij streven naar maximale differentiatie van het woningaanbod in de wijken. Waarin we inzetten op het realiseren van een bewuste mix van koop- en huurwoningen, waarin jong en oud, en verschillende huishoudenssamenstellingen, naast elkaar kunnen wonen. Hiermee realiseren we levendige, hoogstedelijke en groene woonmilieus. → Hoofdstuk 3, 4 en 5.

2.5 Voldoende betaalbare woningen

In vergelijking met Twente en andere regio's hebben we een relatief betaalbare woningvoorraad. Ongeveer 41% van de woningvoorraad betreft sociale huurwoningen (zie kader hieronder) en tweederde van de koopwoningen valt onder de betaalbaarheidsgrens van €355.000 (prijsspeil 2023). Tegelijkertijd heeft een belangrijk deel van onze samenleving in Almelo het lastig. Het gemiddeld inkomen, opleidingsniveau, de arbeidsparticipatie en daarmee de sociaal-economische status liggen in onze gemeente relatief laag. De behoefte aan betaalbare woningen blijft daarom groot en daarom willen we dat er voldoende betaalbaar aanbod beschikbaar blijft voor onze (toekomstige) inwoners. Dit wordt mede gedreven door de wens om

onze jongeren, jonge talenten en arbeidskrachten te behouden en te binden aan onze gemeente en door de toename aan eenpersoonshuishoudens. → Hoofdstuk 3

Van de bijna 15.800 huurwoningen in Almelo is meer dan 70% in eigendom van een corporatie en 30% in bezit van een particuliere verhuurder. De in Almelo actieve corporaties bezitten in totaal iets meer dan 11.000 huurwoningen (stand eind 2023). Beter Wonen en Sint Joseph nemen daarvan met 6.000 respectievelijk 4.700 woningen ruim 96% voor hun rekening, maar ook Woonzorg (400 woningen) en De Woonplaats (20 woningen) hebben nog corporatiebezit in Almelo. Van alle zelfstandige woningen heeft circa 90% een huur onder de hoge aftoppingsgrens van €694 p/mnd. (prijsspeil 2023) en is 98% sociaal (huur beneden de liberalisatiegrens van €808 p/mnd. Corporaties hebben in Almelo daarmee relatief weinig, slechts 2%, huurwoningen in het niet-gereguleerde segment in bezit.³

[3] Bron: Abf (2025), Verkenning woningmarkt en doelgroepen Almelo 2025 - 2040

2.6 Bestaande woningvoorraad en toekomstbestendige wijken

Het overgrote deel van de woningvoorraad van morgen staat er al. Dus als we het hebben over de woningmarkt, dan hebben we het ook in belangrijke mate over de bestaande woningvoorraad en wijken. Daar liggen verschillende opgaven. Allereerst de opgave om het aanbod en de kwaliteit van de bestaande woningen mee te laten bewegen met de veranderende woonbehoefte. Daarnaast is het belangrijk - gezien onze duurzaamheidsambities en hoge energierekeningen - om ervoor te zorgen dat ze van goede energetische kwaliteit zijn. Ook is het wenselijk om de stad meer in balans te brengen door in de wijken meer variatie te brengen qua typologie en eigendom (huur/koop). Deze variatie zorgt er ook voor dat mensen in hun huidige wijk kunnen blijven wonen wanneer behoeften veranderen. Wij streven naar leefbare buurten en wijken door de diversiteit en kwaliteit van woningen te verhogen door herstructurering van bestaande buurten, waarbij we ons in het bijzonder richten op de geleidelijke vernieuwing en verduurzaming van prioritaire wijken waar integrale wijkaanpakken voor zijn, dit zijn: Kerkelanden, Nieuwstraatkwartier, Ossenkoppelerhoek en Sluitersveld. → Hoofdstuk 4

2.7 Kwaliteit van de leefomgeving

Wonen gaat om meer dan de woning alleen. Ook de aanwezigheid van voorzieningen en een prettige en sociale leefomgeving beïnvloedt het woongeluk en de zelfredzaamheid van onze inwoners. Het faciliteren van ontmoeting versterkt bovendien het informele netwerk van burens en buurtgenoten, en bevordert daarmee de sociale interactie. Wanneer we het hebben over het bouwen van woningen, of versterken van het aanbod in onze wijken en dorpen, dan hebben we het in Almelo ook over het bouwen aan brede welvaart. Dat betekent dat we in ons volkshuisvestingsprogramma ook leefomgevingsaspecten en het belang van nabijheid van voorzieningen en groen en de toegankelijkheid van de openbare ruimte meenemen en agenderen voor onder andere de te actualiseren omgevingsvisie. → Hoofdstuk 4



2.8 Klimaatbestendige groenblauwe stad en buitengebied

Net als elders in Nederland staan we ook in Almelo voor de uitdagingen van klimaatverandering. Er zijn doortastende maatregelen nodig om de klimaatcrisis het hoofd te bieden en onze leefomgeving aan te passen aan de gevolgen. Zeker met onze groeiambitie voor wonen vraagt de klimaatverandering om meer rekening te houden met het water- en bodemsysteem. Ook is er een belangrijk landelijk besluit om in 2050 aardgasvrij te zijn. Door ons gasverbruik te verminderen, dringen we de CO₂-uitstoot fors terug. Tegelijkertijd zien we in de opgaven voor een klimaatbestendig Almelo ook een kans om ons als groenblauwe stad en buitengebied te onderscheiden. In onze 'Transitievisie Warmte' hebben we de route uitgestippeld naar een aardgasvrij Almelo. Daarnaast zijn onder andere in de Contourennotitie verschillende ambities en doelen benoemd met betrekking tot het inrichten van een (meer) klimaatadaptieve en gezonde leefomgeving. → Hoofdstuk 4

2.9 Vergrijzing en zorg

Het aantal inwoners van 65 jaar en ouder in de gemeente Almelo groeit van ruim 15.000 in 2023 naar bijna 20.000 in 2040. Vooral de groep 'oudere ouderen' groeit sterk. Daardoor neemt zowel de vraag naar zorg als de vraag naar specifieke woonvormen toe voor ouderen. Tegelijkertijd verandert het zorglandschap en zet het Rijk in op het zo lang mogelijk zelfstandig wonen, dit betekent dat het Rijk inzet op een verschuiving van wonen in een instelling met zorg (intramuraal) naar langer thuis met zorg in en rond de eigen woning (extramuraal).⁴ Daarbij komt dat ouderen zelf vaak ook zo lang mogelijk in hun vertrouwde woning of woonomgeving willen blijven wonen.

We zien een noodzaak voor het vergroten van de beschikbaarheid van geschikte woonvormen.⁵ Door woningen voor ouderen en kleinere huishoudens aan de woningmarkt toe te voegen, is de kans groot dat er verhuisbewegingen op gang komen, waardoor meer (grotere) grondgebonden woningen beschikbaar komen voor gezinnen en potentieel zorgpersoneel, terwijl ouderen kunnen verhuizen naar een woning die beter past bij hun situatie. Momenteel is er in Almelo een te gering aanbod voor senioren die willen verhuizen naar kleinere, levensloopbestendige woningen met faciliteiten in de omgeving.⁶ Dat betekent dat we moeten investeren in het aanbod en dat dit voldoende divers moet zijn: qua prijsklasse, qua woonconcept en ook qua ligging. Niet iedere oudere wil immers hetzelfde. Bovendien is het toevoegen van geschikte woningen niet de enige oplossing, ouderen hebben vaak een geringe verhuisgeneigdheid, waarbij ook betaalbaarheid, gewinning en 'hechting' aan de huidige woning en wijk een belangrijke rol spelen.

Daarnaast verwachten we dat door de vergrijzing de eenzaamheid onder ouderen de komende jaren toeneemt. Dit stelt ons voor de uitdaging om voldoende aandacht te hebben voor de fysieke en sociale inrichting van de leefomgeving. → Hoofdstuk 5

[4] Bron: Companen (2025), Woonzorganalyse Almelo

[5] Regionaal zijn er afspraken gemaakt over ouderenhuisvesting in het Afsprakenkader Ouderenhuisvesting Twente (2024). Daarbij zijn twee scenario's tot 2030 gehanteerd die

worden gezien als een 'richtinggevende' bandbreedte tot en met 2030. In de geactualiseerde Woondeal Twente heeft de gemeente Almelo zich gecommitteerd aan de basisopgave t/m 2030 als richtinggevende aantallen, het gaat daarbij om 480 nultredenwoningen, 180 geclusterde woningen en 170 zorggeschikte woningen. In de woonzorganalyse is de behoefte na 2030 in beeld gebracht. De vraag naar nultredenwoningen groeit naar verwachting van bijna 1.300 naar 1.700 in 2040. De vraag naar geclusterde woningen groeit naar 3.500 tot 4.500 in 2040. Voor geclusterde woningen ligt het huidige aanbod momenteel al lager dan de vraag. En ruim 45% van deze vraag valt in de sociale huur. Ook de vraag naar zorggeschikte woningen groeit van 660 in 2030 naar 840-1.000 in 2040.

[6] Bron: Companen (2025), Woonzorganalyse Almelo

3 Gedifferentieerde woningvoorraad

Gedifferentieerde woningvoorraad

De realisatie van nieuwe woningen is cruciaal om ervoor te zorgen dat Almelo, inclusief Aadorp en Bornbroek ook in de toekomst aantrekkelijk blijven om te wonen. Nieuwe woningen zijn nodig om ons huidige aanbod aan te vullen, te vernieuwen en beter aan te laten sluiten op de actuele vraag. Met nieuwbouw kunnen we ook een passend antwoord bieden op demografische ontwikkelingen, zoals de toenemende vergrijzing en de groei van het aantal kleinere huishoudens. Het is onze opgave om te zorgen voor meer woningen die voldoen aan de wensen en behoeften van onze huidige én toekomstige inwoners.

Waar zetten we op in?

- Ambitieuw woningbouwprogramma
- Vergroten differentiatie woningvoorraad
- Inzetten op doorstroming én jonge huishoudens
- Inzetten op betaalbare woningen
- Grondgebonden én gestapeld
- Regie op differentiatie
- Ruimte voor nieuwe woonvormen
- Vergroten kleefkracht en aantrekkelijkheid

Ambitieuw woningbouwprogramma

Binnen de regio Twente en met de provincie Overijssel is begin 2025 afgesproken dat we tot en met 2035 5.960 woningen (bruto) aan de woningvoorraad toevoegen, waarvan 3.260 in de periode 2024 tot en met 2030. Dit gaat om een bruto toevoeging van gemiddeld circa 470 woningen per jaar, wat een forse toename betekent ten opzichte van de woningbouwproductie van de afgelopen jaren. Dit betekent dat we inzetten op het verhogen van het bouwtempo. Op dit moment wordt er binnen de regio Twente gewerkt aan een regionale verstedelijkingsstrategie voor in totaal 69.000 woningen tot 2050. Dit kan betekenen dat we te maken krijgen met een extra regionale opgave. Deze zal meegenomen worden in de actualisatie van de omgevingsvisie.

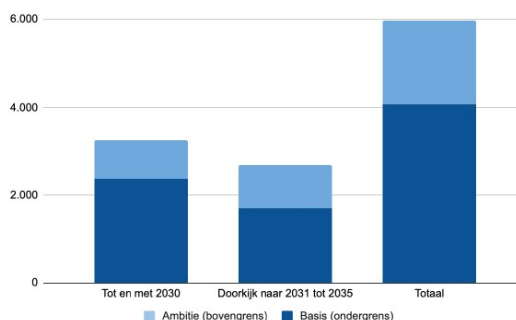
Gezien de druk op de woningmarkt en grote lokale en regionale woningbouwopgave conformeren we ons aan deze ambitie en afspraken.

Dit neemt niet weg dat we ook realistisch moeten zijn binnen de context van ingewikkelde planprocedures, toegenomen bouwkosten, de energiecongestie en toenemende tekorten aan capaciteit.⁷ Daarom hanteren we een bruto bouwprogramma binnen een bandbreedte, waarbij we ondergrens hanteren van het actualisatie scenario uit het woonbehoefteonderzoek van Abf. Deze is gebaseerd op het midden-scenario van het meest recente woningmarktsimulatiemodel Socrates 2024. Dit model komt uit op een bruto toevoeging van circa 1.800 woningen tot en met 2030 en circa 1.300 woningen voor de periode 2031 tot 2035 (totaal ruim 3.100 woningen te realiseren woningen tot 2035). We zetten een deel van uitbreiding van de woningvoorraad in om talent te behouden en talent van buiten de regio te huisvesten.

Om rekening te houden met planuitval houden we daarbij rekening met 30% extra woningbouwplannen, conform de afspraak uit de geactualiseerde Woondeal Twente. We komen in totaal als basisambitie voor de woningbouwprogrammering op minimaal 4.070 woningen, zie figuur 1. We hebben op dit moment ruim 6.400 woningen in de programmering zitten, zie bijlage 2.

De woningen zullen grotendeels gebouwd worden in Almelo. Voor de kernen Aadorp en Bornerbroek zijn er in 2025 gebiedsvisies vastgesteld. Deze gebiedsvisies zijn richtinggevend voor de toekomstige ontwikkelingen tot (2040). Deze woningbouwambities en aantallen per locatie nemen we in dit volkshuisvestingsprogramma over. Waarbij voor Aadorp wordt ingezet op de realisatie van 300 - 400 woningen tot 2040 en in Bornerbroek op 200 - 400 woningen. In Aalanderveld circa 3.000 woningen en in de Spoorzone circa 2.200 tot 2035 in het ontwikkelgebied Westerdok, Achter de Molen en Kerkelanden.

[7] In de geactualiseerde Woondeal Twente zijn woningbouwvoorwaarden opgenomen. We zien deze voorwaarden als randvoorwaardelijk om onze woningbouwdoelen te bereiken.



Ambitie (bovengrens)	T/m 2030	2031 t/m 2035	Totaal
Woondeal Twente ⁸ Almelo	3.260	2.700	5.960
RSIA/ROS (2026)	PM	PM	PM
Totaal	3.260	2.700	5.960
Basis (ondergrens)			
Scenario actualisatie woningmarktonderzoek Abf	1.820	1.310	3.130
30% plancapaciteit uitval	550	390	940
Totaal	2.370	1.700	4.070

Figuur 1. Kwantitatief woningbouwprogramma gemeente Almelo

[8] De Woondeal loopt van 2025 tot en met 2035 (5.960 woningen). Dit getal is een inschatting op basis van de te verwachten te realiseren woningen in de periode 2025 tot en met 2035.

Vergroten differentiatie woningvoorraad

We streven ernaar om een evenwichtige stad te zijn, een 'stad in balans' met een focus op kans voor iedereen, een goede leefbaarheid en kwaliteit van leven. In de Contourennotitie van de te actualiseren omgevingsvisie is daarbij een nadrukkelijke link gelegd met de woningbouwopgave. Woningbouw kan immers een vliegwiel zijn voor sociale en sociaal-economische ambities. Een evenwichtig en gevarieerd woningvoorraad in typologieën, woonmilieus, eigendomssituatie en prijsklasse en evenredige verdeling sociale huurwoningen over alle wijken is daarom een programmatisch uitgangspunt van het volkshuisvestingsprogramma.

Bij de uitbreiding van de woningvoorraad benutten we de ruimte die we in het bestaande bebouwde gebied hebben. Het uitgangspunt is nu dat circa 25% van de netto toevoegingen in uitbreiding (stadsrand, uitleg, suburbaan) en circa 75% binnenstedelijk plaatsvindt voor de periode 2021 t/m 2030. Voor de periode 2030 t/m 2034 trekken we deze lijn in het volkshuisvestingsprogramma door.

Waar mogelijk voegen we dus nieuwe typologieën toe in wijken met een eenzijdige woningvoorraad. In wijken met relatief veel sociale huurwoningen of relatief veel eigen woningbezit werken we met de woningcorporaties aan een meer evenwichtige opbouw van de woningvoorraad. Een bijzondere opgave ligt ook in onze binnenstad. In 'Koers voor de binnenstad (2019)' is gekozen voor het vergroten van de mix wonen, werken, winkelen en recreëren in drie transformatiegebieden. Het herbestemmen van (leegstaand) vastgoed is een van de mogelijkheden om woningen toe te voegen.

We zetten in op kwalitatieve en toekomstbestendige woningen. Om de ontwikkeling echter niet onnodig complex te maken, kan in overleg worden afgeweken van de gestelde gebruiksoppervlakten voor innovatieve woonvormen, woonzorg en bouwen voor kwetsbare doelgroepen en flexwonen, conform de beleidsnotitie minimale gebruiksoppervlakte wooneenheden.

Inzetten op doorstroming én jonge huishoudens

De huidige woningmarkt zit op slot. Door strategische woningbouw voorzien we in de veranderende behoeften als gevolg van demografische ontwikkelingen. Met nieuwe woningtypen vullen we niet alleen het huidige tekort aan, maar spelen we direct in op de actuele vraag en de specifieke woonwensen en eisen van zowel onze huidige als onze toekomstige inwoners van Almelo. Simpelweg meer woningen bouwen voor de actuele vraag is niet de volledige oplossing. Wanneer nieuwbouw leidt tot beweging in

de bestaande voorraad kunnen er meer huishoudens verhuizen naar de woning die past bij hun situatie en budget.

De sleutel tot een gezonde en dynamische woningmarkt ligt daarom in strategisch programmeren: het bewust sturen op de realisatie van de juiste woningen, op de juiste plek, voor de juiste doelgroep. Daarom willen we nieuwbouw ook inzetten voor het op gang brengen van doorstroming. Dit betekent dat we ons niet primair richten op de vraag van de individuele zoeker, maar op het creëren van een positief domino-effect in de hele verhuisketen. Elke passende nieuwbouwwoning die we realiseren voor een senior of emptynesters, brengt potentieel een grotere eengezinswoning op de markt. Deze woning komt vervolgens beschikbaar voor een doorstromend gezin, dat op zijn beurt weer een huis achterlaat dat ideaal is voor starters.

Dat betekent dat we, in lijn met de Woonvisie Almelo 2020-2030 (2021), in ons woningbouwprogramma de komende jaren extra accenten gaan leggen op aantrekkelijke, levensloopbestendige appartementen en nultredenwoningen. Op deze manier kunnen huishoudens die nu in een te grote woning wonen een volgende stap zetten. Daarnaast zetten we naast een stevig betaalbaar woningbouwprogramma ook in op dure woningen, om huishoudens die de middelen hebben van een middeldure woning door te laten stromen, zodat er met hun huidige woning weer een verhuisketen op gang kan komen.

Inzetten op betaalbare woningen

De behoefte aan betaalbare woningen is groot. Binnen de geactualiseerde regionale woondeal Twente, de Nationale Woon- en Bouwagenda en aanstaande wet Versterking regie volkshuisvesting is afgesproken dat in beginsel in alle gemeenten 30% van de bruto woningbouwopgave dient te worden gerealiseerd in de sociale huur, 40% in de middenhuur en betaalbare koop en 30% in de vrije sector (30-40-30 principe).

In Almelo hebben we de situatie dat we al veel betaalbare huurwoningen binnen de gemeente hebben. Ongeveer 45% van onze voorraad (15.800 woningen) bestaat uit huurwoningen, waarvan ruim 70% in eigendom van een corporatie en 30% in bezit van een particuliere verhuurder⁹. Dit aandeel ligt veel hoger dan onze omliggende gemeenten. Als gemeente werken binnen de regio naar een meer evenwichtige verdeling en zetten we met de woningcorporaties tegelijkertijd in op een gebalanceerde voorraad in de wijken en dorpen.

De geactualiseerde woondeal Twente biedt hiervoor ook ruimte. Conform de regionale afspraken zetten we in op twee derde betaalbare woningen, waarvan minimaal 40% in de goedkope koop, middeldure koop en middenhuur. In kader van de stadsbrede afspraken met de woningcorporaties is afgesproken dat de partijen streven naar een 'stabiele voorraad sociale huurwoningen' in geheel Almelo, met als referentie de situatie per 1 januari 2021. Kwantitatief is nu de lijn van gemeente en woningcorporaties dat de komende jaren geen stijging van de sociale huurvoorraad gaat plaatsvinden ten opzichte van de voorraad per 1-1-2021. Gezien de toegenomen behoefte zullen we hierover nieuwe afspraken moeten maken. Voorlopig uitgangspunt daarbij is dat de bruto nieuwbouwopgave in totaal minimaal 20% uit sociale huurwoningen bestaat.

[9] Het ABF-woningmarktonderzoek (Abf, 2025) schat in dat 41% van de totale woningvoorraad bestaat uit sociale huurwoningen, deze woningen zijn in eigendom van woningcorporaties en particuliere verhuurders.

	Definitie	Aandeel bruto woningbouw programma	Aandeel bruto woningbouw programma
Betaalbaar	Sociale huur Maximaal € 932,93	20-30%	70%
	Middenhuur € 932,93 en € 1228,07	10-15%	
	Goedkope koop < € 325.000	10-20%	
	Middeldure koop € 325.000 - € 420.000	20-25%	
Duur	Dure huur > € 1.228,07	0-5%	30%
	Dure koop > € 420.000	25-30%	

Tabel 1. Woningbouwsegmentering. Prijspeil 2026. Indexatie vindt jaarlijks plaats op basis van de landelijk vastgestelde prijsgrenzen.

Grondgebonden én gestapeld

Op basis van het woningmarktonderzoek van Abf komt grofweg een gewenst programma van 70% grondgebonden woningen en 30% gestapelde woningen in de nieuwbouw naar voren. Als gemeente dagen we onszelf, de initiatiefnemers, markt maar ook onze inwoners uit daarbij uit wat breder te kijken. De woningbouwopgave is immers zo groot en de beschikbare ruimte schaars. Daarbij komt dat de werkelijke woonkwaliteit niet zit in de bouwvorm, maar in het woonconcept. Waar het om gaat, is de kwaliteit van de leefomgeving en de manier waarop we de buitenruimte – zowel privé als collectief – benutten. Een slim ontworpen appartementencomplex met een weelderige, gedeelde daktuin en ruime, groene terrassen kan een veel hogere belevingswaarde bieden dan een traditioneel rijtjeshuis met een betegelde postzegeltuin. Daarnaast kan een grondgebondenconcept prima huis bieden aan kleine huishoudens die bijvoorbeeld een buitenruimte deels collectief willen delen. We zien het dan ook vooral als een ontwerpen ontwikkelopgave om voor verschillende doelgroepen in verschillende gradaties van stedelijkheid oplossingen te vinden voor de gewenste buitenruimte.

Regie op differentiatie

We gebruiken deze nieuwe ontwikkelingen ook om de bestaande wijken beter in balans te brengen. Om regie te voeren op de gewenste differentiatie gaan we op basis van dit volkshuisvestingsprogramma een beoordelingskader op gebiedsontwikkelingen ontwikkelen voor nieuwbouwplannen. We geven aan welke criteria vanuit volkshuisvesting belangrijk zijn om nieuwbouwplannen te 'toetsen'. Denk daarbij onder meer aan gewenste woningtypen, prijssegmenten, locaties, nieuwe woonconcepten, een relatie met de nabijheid van voorzieningen.

Ruimte voor nieuwe woonvormen

Wij zien een toenemende behoefte aan nieuwe woonvormen zoals co-living projecten, collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) en nieuwe woonvormen voor jongeren. Om tegemoet te komen aan de veranderende woonbehoeften en de toenemende vraag naar innovatieve en duurzame woonconcepten, zetten we in op het voldoende (planologisch) ruimte geven aan bijzondere woonvormen. We zijn bereid om, met behoud van een goede ruimtelijke ordening, maatwerk te leveren en af te wijken van normen op het gebied van bijvoorbeeld oppervlakte, welstand of parkeren, mits het initiatief aantoonbaar bijdraagt aan doelen op het gebied van duurzaamheid en sociale cohesie.

Vergroten kleefkracht en aantrekkelijkheid

Almelo positioneert zich in de Contourennotitie actualisatie omgevingsvisie Almelo scherp als 'de plek waar we bedenken en maken' binnen de regio Twente. De focus ligt hierbij op de (high-tech) maakindustrie, zorg en handel. De verwachte forse groei van het aantal arbeidsplaatsen, in combinatie met een dalende beroepsbevolking, maakt het aantrekken en behouden van talent van cruciaal belang.

Een sterke economie vereist een passende beroepsbevolking en een aantrekkelijke woonomgeving. Daarom zetten we in op het vergroten van de kleefkracht van Almelo. Dit doen we door het woningaanbod

en de woonkwaliteit nadrukkelijk af te stemmen op de behoeften van huidige en toekomstige werknemers, met aandacht voor stedelijke interactie, een aantrekkelijke leefomgeving en goede bereikbaarheid. De woningopgave is daarmee een belangrijk instrument om de economische ambities en de aansluiting met onderwijs en arbeidsmarkt te versterken.

Wat gaan we doen?

- We actualiseren onze visie op het wonen in de omgevingsvisie
- We gaan samen met de woningcorporaties in gesprek over stadsbrede afspraken 2.0
- Behouden en aantrekken van (internationaal) talent en werknemers
- We denken proactief mee aan de realisatie van nieuwe woonvormen
- We voeren regie op voldoende differentiatie woningtypen in woningbouwplannen
- We sturen waar mogelijk op contractuele verplichtingen voor initiatiefnemer op het woningbouwprogramma
- We zetten in op een compacte en leefbare stad
- Wij zijn terughoudend bij toevoegen van woningen in het buitengebied / herbestemmen VAB's
- We stimuleren de ontwikkeling van fl exwoningen als aanvulling op de reguliere woningmarkt
- We bieden ruimte voor toepassing van conceptueel bouwen
- We ondersteunen koopstarters via de starterslening
- Sturing op wooncirkels voor senioren
- We stimuleren doorstroming door diversiteit van het woningaanbod te vergroten in de wijk
- We helpen de doelgroep doorstromers, samen met de woningcorporaties en andere ontwikkelende partijen
- Tweejaarlijkse monitoring en evaluatie van de woningmarkt en woningvoorraad

3.1 We actualiseren onze visie op het wonen in de omgevingsvisie

We actualiseren onze visie op het wonen bij de actualisatie van de omgevingsvisie in 2026.

3.2 We gaan samen met de woningcorporaties in gesprek over stadsbrede afspraken 2.0

Gezien de geactualiseerde ambities van de regionale woondeal Twente, Contourennotitie en aanstaande verstedelijkingsstrategie Twente, gaan we met de woningcorporaties bekijken wat dit betekent voor de Stadsbrede afspraken tot 2040. Indien nodig gaan we die gezamenlijk actualiseren.

3.3 Behouden en aantrekken van (internationaal) talent en werknemers

We volgen de strategie en uitvoering van de Arbeidsmarktstrategie Almelo. Daarnaast gaan we in gesprek met het bedrijfsleven over het aanbieden van de juiste woning en woonomgeving voor hun (toekomstige) werknemers en over de rol van het bedrijfsleven hierin. Momenteel wordt door bureau Springco een onderzoek uitgevoerd naar woonprofi elen voor talent. We willen daarmee de woonwensen van nieuwe (jonge) inwoners in kaart brengen voor de diverse ontwikkellocaties.

3.4 We denken proactief mee aan de realisatie van nieuwe woonvormen

Denk bijvoorbeeld aan collectieve woonconcepten, knoopperven en nieuwe woonvormen voor jongeren. Als een initiatief bij ons binnenkomt, denken wij proactief mee over de haalbaarheid en de mogelijk geschikte locatie voor de ontwikkeling. Daarbij zien we kansen in het realiseren van modulair en flexibel bouwen zodat woningen ook in de toekomst aan te passen zijn. Het doel is om de komende jaren ten minste enkele van deze vernieuwende woonvormen te realiseren.

3.5 We voeren regie op voldoende differentiatie woningtypen in woningbouwplannen

We willen beter sturen op de prioritering van een woningbouwplan en de kwaliteit van de woningen en woonomgeving, dit doen we door middel van gebiedsgerichte programma's in de omgevingsvisie (momenteel wordt de omgevingsvisie geactualiseerd).

3.6 We sturen waar mogelijk op contractuele verplichtingen voor initiatiefnemer op het woningbouwprogramma

Dit betekent dat we omgevingsplannen en -wijzigingen pas in procedure brengen als het plan helder is. Ook kunnen we gebieden ontwikkelen in meerdere fases, zonder de toekomst van het hele plangebied al vast te leggen. Wanneer partijen een afgegeven bouwvergunning niet benutten, overwegen wij gebruik te maken van de wettelijke mogelijkheden voor het intrekken van de vergunning. Om de voortgang te waarborgen, stellen wij strakke realisatietermijnen vast. Ook nemen wij bij actief grondbeleid een bouwplicht op in de afspraken die we maken met de ontwikkelende partij.

3.7 We zetten in op een compacte en leefbare stad

We willen zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte. Met het oog op een compacte en leefbare stad leggen we bij voorkeur de komende vijf jaren prioriteit op het toevoegen van woningen in de bestaande wijken en groenstedelijk wonen zoals Aalanderveld. Voor de contouren voor stedelijk wonen geldt het principe van de Woonvisie Almelo 2020-2030 en het raadsbesluit (2023) waarin besloten is om voor het uitbreiden van het programma stedelijk wonen de focus te leggen op de sleutelprojecten. In de omgevingsvisie wordt dit geactualiseerd en bepaald of ook in andere gebieden focus gewenst is.

3.8 Wij zijn terughoudend bij toevoegen van woningen in het buitengebied / herbestemmen VAB's

We zetten ons in op het vitaal houden van het platteland. We zijn ons bewust van de aantrekkingskracht van het buitengebied voor functies zoals zorg en recreatie. Enerzijds kunnen deze functies geschikt zijn voor een landelijke omgeving, anderzijds kunnen deze functies ook tot onwenselijke situaties leiden. We maken daarom bij herbestemming een zeer zorgvuldige afweging om overlast te voorkomen.

Daarnaast denken we na over het onttrekken van vastgoed en de uitruil van grond omdat de huidige agrarische bestemming soms onder druk staat. We onderzoeken in kader van de omgevingsvisie of een bredere 'rood voor rood' regeling nieuwe functies in het buitengebied een kans kan geven, zonder dat dit ten koste gaat van de aanwezige kwaliteiten. Dit is niet van toepassing voor gebieden waar gebiedsvisies voor zijn vastgesteld.

3.9 We stimuleren de ontwikkeling van flexwoningen als aanvulling op de reguliere woningmarkt

Wij stimuleren flexwoningen als tijdelijke en betaalbare aanvulling op de woningmarkt om de druk op de reguliere woningmarkt te verlichten en snel in een acute woningbehoefte te voorzien. We zien vooral kansen voor het (tijdelijk) huisvesten van brede doelgroepen, waaronder lokale spoedzoekers, starters, studenten en statushouders. Onze voorkeur gaat daarbij uit naar modulaire of herbruikbare woningen om herplaatsing elders mogelijk te maken. De woningcorporaties beschouwen we daarbij als belangrijke partners.

3.10 We bieden ruimte voor toepassing van conceptueel bouwen

Conceptueel bouwen biedt mogelijkheden om sneller en betaalbaar te bouwen (denk aan houtskelet- en prefab bouw). We zien het als een efficiënt alternatief voor de traditionele bouwwijze. Door deze aanpak kan er sneller, slimmer en goedkoper worden gebouwd, zonder dat dit ten koste gaat van de kwaliteit van de woningen.

3.11 We ondersteunen koopstarters via de starterslening

We continueren het aanbieden van de starterslening om de toegang tot de koopwoningmarkt voor koopstarters te verbeteren. In samenwerking met het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland wordt aanvullende financiering geboden aan inwoners die hun eerste woning kopen. De starterslening overbruggt het verschil tussen de prijs van het huis en het maximale bedrag dat de koopstarter kan lenen op basis van de Nationale Hypotheek Garantie. Hiermee wordt de aankoop van een woning bereikbaar voor huishoudens die momenteel over onvoldoende leencapaciteit beschikken maar wel over voldoende draagkracht beschikken om op termijn de woonlasten te dragen.

3.12 Sturing op wooncirkels voor senioren

Wooncirkels zijn specifieke gebieden waar inwoners, woonpartijen, welzijns- en zorgorganisaties nauw samenwerken om zelfstandig wonen voor iedereen met een zorg- of ondersteuningsvraag mogelijk te maken. Binnen deze cirkels wordt actief gestuurd op het slim clusteren van diverse woningtypen (met name levensloopbestendige en zorggeschikte woningen) en 'haal- en brengfuncties', wat betekent dat belangrijke voorzieningen en diensten gemakkelijk bereikbaar zijn, vaak op loop- of fietsafstand. Bij de inrichting van de openbare ruimte is er tevens aandacht voor een toegankelijke en dementievriendelijke woonomgeving, het stimuleren van ontmoeting en preventieve ondersteuning door mensen die in dezelfde buurt wonen (voorzorgcirkels) zoals bedoeld in de motie "Preventie ontwikkeling Voorzorgcirkels als antwoord op vergrijzing" (november, 2025). Verdere definiëring en uitwerking van de wooncirkels volgt in de actualisatie van de omgevingsvisie.

3.13 We stimuleren doorstroming door diversiteit van het woningaanbod te vergroten in de wijk

Doorstroming is immers sterk afhankelijk van passende alternatieven. In onze woningbouwprogrammering en gebiedsontwikkelingen houden we er rekening mee dat ze een bijdrage leveren aan de vergroting van de diversiteit aan woningtypen en beschikbare prijssegmenten in een wijk, zodat mensen wat te kiezen hebben en eventueel door kunnen stromen.

3.14 We helpen de doelgroep doorstromers, samen met de woningcorporaties en andere ontwikkelende partijen

We doen een onderzoek naar verhuisbelemmeringen (o.a. onbekendheid met zoeksystemen en het mogelijke stress die mensen ervaren) bij onze inwoners, welke zich in het bijzonder richt op empty nesters en senioren. We brengen barrières en oplossingsrichtingen in beeld. Vervolgens bepalen we gezamenlijk hoe deze weg te nemen zijn, zoals door begeleiding van doorstroomcoaches.

3.15 Tweejaarlijkse monitoring en evaluatie van de woningmarkt en woningvoorraad

We volgen de ontwikkelingen op de woningmarkt in Almelo nauwkeurig. Het kan hierbij gaan om leegstand en prijsverandering óf om nieuwe of veranderende wetten en regels die invloed hebben op de markt. Indien nodig passen wij onze woningbouwambities en het volkshuisvestingsprogramma hierop aan.

4 Toekomstbestendige wijken en woningvoorraad

Toekomstbestendige wijken en woningvoorraad

De kwaliteit van onze bestaande woningen en de leefbaarheid in de Almeloze wijken zijn cruciaal voor het woongenot van onze inwoners. En het overgrote deel van de woningvoorraad van morgen staat al in onze wijken en dorpen. We focussen ons daarom in ons woonbeleid niet alleen op nieuwbouw, maar hebben ook volop aandacht voor de bestaande voorraad in bestaande buurten.

Waar zetten we op in?

- Stad in balans: sturen op een evenwichtige mix in de Almeloze wijken
- Verduurzamingsopgave in de bestaande stad
- Ruimte voor aanpassen bestaande woningvoorraad
- Ruimte voor (pre)mantelzorgwoningen en familiewoningen
- Het verbeteren van de leefbaarheid in heel Almelo
- Een klimaatbestendige groen blauwe stad

Stad in balans: sturen op een evenwichtige mix in de Almeloze wijken

Voor alle wijken in Almelo streven we naar een gevarieerde bevolkingssamenstelling, met een gezonde mix van inkomens, leeftijden en achtergronden. Een divers woningaanbod – met huur en koop in verschillende prijsklassen – is essentieel om dit te bereiken. Door te zorgen voor variatie in woningtypes en -prijzen, maken we het voor verschillende groepen mogelijk om in dezelfde buurt een thuis te vinden.

Omdat het grootste deel van onze woningvoorraad al vastligt, zien we nieuwbouw als het belangrijkste instrument om de balans in onze wijken te verbeteren. Vanzelfsprekend zijn de mogelijkheden voor nieuwbouw niet in elke buurt gelijk, bijvoorbeeld door een gebrek aan beschikbare grond. Daarom hanteren we al jaren een aanpak op maat. In wijken waar de draagkracht lager is en er al veel sociale huur staat, zetten we in op de toevoeging van betaalbare en duurdere koopwoningen. Omgekeerd willen we in buurten met overwegend duurdere koopwoningen juist meer sociale huur en betaalbare koop realiseren. Om dit te bereiken, werken we met onze woningcorporaties gebiedsgericht aan herstructurerings en transformatieopgaven, zoals in Kerkelanden Ossenkoppelerhoek, Nieuwstraatkwartier, Sluitersveld. Daarnaast werkt woningcorporatie Beter Wonen momenteel aan een visie op de wijk De Riet. Omdat de opgave fors is zullen we tot 2030 geen nieuwe wijken agenderen voor grootschalige herstructurering. Wel gaan we de komende jaren met de woningcorporaties en inwoners kijken waar investeringen na 2030 gewenst zijn. Onze overkoepelende ambitie om op stadsniveau twee derde betaalbare woningen te bouwen (zie boven), blijft hierbij leidend.



Verduurzamingsopgave in de bestaande stad

Als gemeente hebben we in onze Warmtevisie vastgelegd dat we uiterlijk in 2050 aardgasvrij zijn, waarbij isolatie (aardgasvrij-ready) een belangrijke eerste stap is. In de bestaande woningvoorraad van Almelo ligt een aanzienlijke opgave op het gebied van verduurzaming. Veel woningen hebben een laag energielabel, met name de particuliere koop- en huurwoningen die voor 1980 zijn gebouwd.

Om de duurzaamheidstransitie in onze stad te versnellen, leggen we een sterke focus op het verduurzamen van de bestaande woningen in Almelo. We helpen particuliere woningeigenaren actief op weg, met speciale aandacht voor de woningen met energielabel E, F of G. Door hen te 'ontzorgen' en te adviseren, maken we de stap naar een energiezuiniger huis makkelijker en helpen we de energierekening betaalbaar te houden. De Almelse woningcorporaties hebben de afgelopen jaren al grote stappen gezet, waardoor het aantal woningen met een zeer laag energielabel (E, F of G) sterk is gereduceerd. Voor de resterende woningen staan investeringen gepland. Conform de landelijke afspraken is het doel dat er in 2028 geen woningen met deze lage labels meer zijn, tenzij ze gesloopt worden voor nieuwbouw.

Ruimte voor aanpassen bestaande woningvoorraad

Om de veranderende woningbehoefte op te vangen, vraagt dit ons om verder te kijken dan nieuwbouw. Door de bestaande voorraad slimmer in te zetten, zorgen we voor een betere match tussen de huidige woningen en de (toekomstige) vraag.

We zien daarin kansen in het splitsen van woningen. Het splitsen van woningen zien we als middel om meer en betere passende woningen te realiseren. Maar het kan ook leiden tot ongewenste effecten. We willen daarom gaan kijken hoe en waar we het makkelijker willen maken om woningen te splitsen. In de actualisatie van de Omgevingsvisie onderzoeken we naar de kansen en mogelijkheden om gebiedsgericht woningsplitsen en woningdelen te verruimen, in de bestaande wijken en in het buitengebied.

Bouwkundig splitsen is niet in elke situatie haalbaar, daarom onderzoeken we in Almelo de mogelijkheden voor woningdelen, onder meer voor de huisvesting van statushouders. Dit doen we samen met Sint Joseph, Beter Wonen en Woonzorg Nederland.

Ook zien we kansen in het optoppen van woningen waarbij er woningen bovenop een bestaand gebouw gebouwd worden. Waar realisatie kansrijk en wenselijk is, werken we hier aan mee. We kijken daarbij ook naar de randvoorwaarden voor de fysieke leefomgeving, waaronder mobiliteit.

Ruimte voor (pre)mantelzorgwoningen en familiewoningen

Er is een groeiende wens bij steeds meer huishoudens om dicht bij familieleden te wonen die eventueel ondersteuning of hulp kunnen bieden. Deze behoefte bestaat vaak al voordat er sprake is van een acute mantelzorgsituatie. De oplossing hiervoor ligt in het zogenaamde (pré)mantelzorgwonen. Het realiseren van een mantelzorgwoning is niet voor iedereen en in alle omstandigheden een reële mogelijkheid (bijvoorbeeld wanneer er geen tuin is bij een woning). Maar als die mogelijkheid er is, dan zijn volgens de huidige wet- en regelgeving mantelzorgwoningen bij een aantoonbare mantelzorgrelatie (onder voorwaarden) al vergunningvrij toegestaan.

Daarnaast zijn er ook situaties waarbij er nu nog geen sprake is van een noodzakelijke (mantel)zorgrelatie, maar het aannemelijk is dat deze in de toekomst wel gaat ontstaan. Dit kan bijvoorbeeld de situatie zijn

bij een zich ontwikkelend ziektebeeld of het bereiken van de AOW-leeftijd. Dit noemen we pré-mantelzorgwonen. Als gemeente zien we kansen maar willen we graag zorgvuldig op deze behoefte inspelen. Dit kan bovendien ook zorgen voor een verlichting van de druk op de zorg en er komen reguliere woningen vrij.

Ondanks dat (pré-)mantelzorg van grote waarde is voor de samenleving, is het belangrijk om te voorkomen dat het mogelijk maken van het verlenen van (pré-)mantelzorg leidt tot overlast voor de directe omgeving. Bijvoorbeeld omdat er een tekort aan parkeerplaatsen ontstaat, of omdat er een te groot gebouw gerealiseerd wordt in de achtertuin dichtbij het huis van de buren. Het meer ruimte bieden voor de één, kan een inperking vormen van de vrijheid van de ander. We willen hier zorgvuldig mee omgaan, met oog voor de verschillende belangen. Daarom willen we specifieke beleidsregels voor (pre)mantelzorgwoningen opstellen.

Het verbeteren van de leefbaarheid in heel Almelo

We willen dat Almelo een levendige, vitale en veilige stad is waar het volgens inwoners en ondernemers fijn wonen, werken en verblijven. Niet in alle Almelse buurten is dit gelijk. Daar waar de leefbaarheid onder druk staat ligt voor de komende jaren een belangrijke opgave om de leefbaarheid op peil te houden dan wel te verbeteren. In 2023 hebben we daarom een Plan Leefbare Wijken en Dorpen opgesteld. Hierin staat doelen en een werkwijze om tot en met 2026 per wijk of dorp de leefbaarheid te verbeteren, waarbij uit wordt gegaan van het sturingsprincipe wijksturing. Samen met de Almelse woningcorporaties hebben we de wijk- en dorpsopgaven opgesteld. De ambitie is om in 2026 nog meer in te zetten op het gezamenlijk uitvoering geven aan deze wijk- en dorpsopgaven. Er ligt een basis voor gezamenlijkheid die moet doorgroeien naar het echt samen oppakken. Voor de nieuwe coalitieperiode stellen we gezamenlijk de wijk- en dorpsopgaven op voor de periode 2027 t/m 2030. Dit is inclusief de jaarplanning wijkopgaven 2027 – 2028.

Een klimaatbestendige groen blauwe stad

Het klimaat verandert en de gevolgen daarvan kunnen groot zijn op onze leefomgeving en woongenot. Als gemeente streeft naar een klimaatbestendige groenblauwe stad (Contourennotitie omgevingsvisie gemeente Almelo). Het bodem- en watersysteem is daarbij sturend bij ruimtelijke ontwikkelingen. Vanwege de geografische ligging op het laagste punt van Twente, zetten we waterafvoer- en bergingssystemen in om overstroming, droogte en hittestress tegen te gaan.

Nieuwe bouwplannen moeten aandacht besteden aan klimaatbestendigheid. Zo willen we dat groen meegroeit en hanteren we als uitgangspunt de 3-30-300 richtlijn (voor bomen en groene dekking) voor een gezonde woonomgeving. Verder kijken we met initiatiefnemers naar voldoende waterinfiltratie bij nieuwbouw en verbouwingen, hittebestendig bouwen (zoals stimuleren of verplichten van gebruik van koele, lichtgekleurde materialen voor daken en straten) en versterken van de groenblauwe dooradering. Ook zetten we in op bewustwording van de samenleving om zelf rondom de woning klimaatadaptieve maatregelen te nemen.

Wat gaan we doen?

- Samen werken aan veerkrachtige wijken
- We blijven inzetten op integrale wijkaanpak (wonen, sociaal, woonomgeving)
- We pakken gezamenlijk het aardgasvrij maken van buurten en bijbehorende werkzaamheden op
- We geven prioriteit aan de verduurzaming van woningen die er in 2050 nog staan
- Bij nieuwbouw vragen we de ontwikkelende partijen aandacht te besteden aan de klimaatbestendigheid van hun bouwplan
- We vragen de woningcorporaties verdere versnippering van hun bezit te voorkomen, door geen individuele woningen te verkopen in woningblokken die nog helemaal in hun bezit zijn
- Huiseigenaren moedigen we aan om te investeren in isolatie en zonnepanelen
- We verspreiden kennis en informatie over verduurzaming van woningen en financiering actief onder onze inwoners
- Op basis van de omgevingsvisie verkennen of actualisatie (gebiedsgerichte) beleidsregels voor woningsplitsen en -delen geactualiseerd moeten worden
- We brengen de mogelijkheden in kader van (pre)mantelzorgbeleid en familiewoningen breder onder de aandacht

4.1 Samen werken aan veerkrachtige wijken

We werken aan een stad in balans, waar alle wijken en inwoners profiteren van een sterke, veerkrachtige samenleving met gelijke kansen op brede welvaart. Samen bouwen aan veerkrachtige wijken vraagt om een integrale aanpak, waarin gemeente, woningcorporaties en maatschappelijke partners gezamenlijk

optrekken. Het doel is niet alleen om de fysieke kwaliteit van wijken te verbeteren, maar ook om sociale samenhang en leefbaarheid te versterken. Daarom gaan investeringen in woningbouw hand in hand met maatregelen voor wijkaanpak, openbare ruimte, bereikbaarheid en voorzieningen. Door gebiedsgericht te werken en bewoners actief te betrekken, leggen we de basis voor wijken die bestand zijn tegen maatschappelijke veranderingen en waar iedereen zich thuis voelt. Werken aan veerkracht vraagt om de bereidheid om keuzes te maken voor de lange termijn, vanuit een brede visie op de wijk.

4.2 We blijven inzetten op integrale wijkaanpak (wonen, sociaal, woonomgeving)

Waaronder het opzetten van buurtpreventieteams - om buurten veiliger te maken, samen met woningcorporaties, ondernemers, politie en brandweer. We versterken het gemeentelijk toezicht en de handhaving in wijken en buurten; snel handelen, samen met de politie.

4.3 We pakken gezamenlijk het aardgasvrij maken van buurten en bijbehorende werkzaamheden op

In onze Warmtevisie staan de uitgangspunten voor de warmtetransitie, inclusief de volgorde waarin we gebieden aardgasvrij willen maken. De bijbehorende werkzaamheden - door onder andere de netbeheerder, eigenaren, woningcorporaties en onszelf - pakken we gezamenlijk op. Zo geven we de buurt gelijktijdig een kwaliteitsimpuls op het gebied van duurzaamheid én leefbaarheid. We zetten vóór 2030 de eerste stappen om in 2050 aardgasvrij te zijn, door middel van wijkuitvoeringsplannen. Samen met professionals en inwoners kijken we per wijk wat de meest haalbare en betaalbare alternatieven zijn. Dat kan een warmtenet zijn, of elektrische verwarming, of in de toekomst misschien wel waterstof. We vragen de woningcorporaties voorrang te geven aan het verduurzamen van goedkope sociale huurwoningvoorraad, zodat deze huurders hiervan profiteren. Eventuele kosten of huurverhogingen moeten gecompenseerd worden door lagere energielasten.

4.4 We geven prioriteit aan de verduurzaming van woningen die er in 2050 nog staan

Alleen dan zijn de hoge kosten voor verduurzaming te verantwoorden. In het kader van de herstructureringsopgave en demografische ontwikkelingen, moeten we hierbij steeds afwegen of het eindresultaat in de toekomst kan concurreren met het overige aanbod. Hier stemmen we de verduurzamingsinvesteringen op af, samen met de vastgoedeigenaren. Voor woningen met een kortere verwachte levensduur, vragen we de eigenaren wel beperkt te investeren met het oog op het wooncomfort en de woonlasten van de bewoners.

4.5 Bij nieuwbouw vragen we de ontwikkelende partijen aandacht te besteden aan de klimaatbestendigheid van hun bouwplan

Onze nieuwbouw realiseren we duurzaam en aardgasvrij. Hierbij volgen we de geldende landelijke normen, maar moedigen we iedereen aan om vooral een stapje méér te doen.

4.6 We vragen de woningcorporaties verdere versnippering van hun bezit te voorkomen, door geen individuele woningen te verkopen in woningblokken die nog helemaal in hun bezit zijn

Dit vergemakkelijkt in de toekomst de verduurzaming van deze woningen.

4.7 Huiseigenaren moedigen we aan om te investeren in isolatie en zonnepanelen

Mensen met een koopwoning kunnen met vragen over het verduurzamen van hun woning terecht bij het energieloket. Hier krijgen ze advies over duurzame maatregelen en de landelijke regelingen die in het leven zijn geroepen voor de financiering. In afwachting van de overstap naar een duurzame warmtebron vragen we woningeigenaren om te investeren in de verduurzaming van hun woning. Hierbij is het zaak spijtinvesteringen te voorkomen; investeringen die tenietgedaan moeten worden, doordat ze niet samengaan met de duurzame warmtebron die wordt gekozen/haalbaar is in een bepaald gebied. Investeren in isolatie en zonnepanelen is altijd zinvol. Ook kleinere aanpassingen zorgen al voor energiebesparing, zoals ledverlichting en tochtstrips.

4.8 We verspreiden kennis en informatie over verduurzaming van woningen en financiering actief onder onze inwoners

We informeren inwoners over de mogelijkheden van verduurzaming van de woning, onder andere via de gemeentelijke website en brieven.

4.9 Op basis van de omgevingsvisie verkennen of actualisatie (gebiedsgerichte) beleidsregels voor woningsplitsen en -delen geactualiseerd moeten worden

De verkenning en actualisatie van (gebiedsgerichte) beleidsregels voor woningsplitsen en -delen wordt zorgvuldig uitgevoerd. Dit proces hanteert de leefbaarheid – met betrekking tot onder andere parkeerdruk en geluidshinder – als een randvoorwaarde.

4.10 We brengen de mogelijkheden in kader van (pre)mantelzorgbeleid en familiewoningen breder onder de aandacht

Hierbij sluiten we aan bij de doorstroomcampagne en zorgen we ervoor dat de mogelijkheden van pré-mantelzorgwoningen beter bekend worden bij onze inwoners.

5 Wonen, zorg en aandachtsgroepen

Wonen, zorg en aandachtsgroepen

Een goede woning en de juiste zorg zijn in Almelo onlosmakelijk met elkaar verbonden. Vanuit de Rijksoverheid wordt aangestuurd op langer zelfstandig wonen, terwijl tegelijkertijd het aantal plaatsen in verzorgings- en verpleeghuizen is afgenomen. Hierdoor komen groepen op de Almeloze woningmarkt in de knel; een geschikte woning vinden is voor hen een groeiend probleem. Onze inzet op wonen en zorg is breed en omvat meer dan alleen de inzet op oudere inwoners van Almelo. We hebben oog voor alle groepen die extra ondersteuning nodig hebben bij het vinden van een geschikte woning. Ook verplicht de aankomende wet Versterking regie volkshuisvesting om specifieke aandachtsgroepen te helpen. Dit zijn mensen die minder kansen hebben dan anderen op de woningmarkt.

Waar zetten we op in?

- Voldoende ouderenhuisvesting
- Geclusterde woonvormen
- We zetten in op het zo lang mogelijk zelfstandig thuis wonen
- Stimuleren bewustwording toekomstige woonsituatie
- Passende en voldoende huisvesting voor specifieke doelgroepen
- Goede spreiding kwetsbare inwoners
- Regionaal samenwerken voor een evenwichtige verdeling
- Stimuleren gezond leven
- Woonzorgplekken in de wijken en dorpen
- Aandacht voor welzijn
- Inzetten op een leefomgeving gericht op bewegen en ontmoeting
- Werk maken van voldoende zorgverleners

Voldoende ouderenhuisvesting

In de voorgenomen wet Versterking regie volkshuisvesting worden de maatregelen en doelen uit de Rijksprogramma's 'Een thuis voor iedereen' en 'Wonen en zorg voor ouderen' opgenomen. Gemeenten zijn twee jaar na ingang van de wet verplicht een visie op wonen en zorg - als onderdeel van het volkshuisvestingsprogramma en omgevingsvisie - op te stellen waarin ze aangeven hoe ze invulling willen geven aan de vraag naar woonruimte vanuit ouderen en verschillende aandachtsgroepen, en aan de zorg en ondersteuning die daarvoor nodig is. Ondanks dat de wet nog niet in werking is getreden en de actualisatie van de Almeloze omgevingsvisie nog loopt, sorteren we hier met het eerste volkshuisvestingsprogramma op voor, door in het volkshuisvestingsprogramma een indicatief woningbouwprogramma wonen, zorg en aandachtsgroepen op te nemen.

Regionaal zijn er afspraken gemaakt over ouderenhuisvesting in het Afsprakenkader Ouderenhuisvesting Twente (2024). Daarbij zijn twee scenario's tot 2030 gehanteerd die worden gezien als een 'richtinggevende' bandbreedte met een ondergrens als basisinspanning en een bovengrens als ambitie. Deze bandbreedte dient uitgewerkt te worden in lokale volkshuisvestingsprogramma's. In de geactualiseerde Woondeal Twente heeft de gemeente Almelo zich gecommitteerd aan de basisopgave t/m 2030. Het basisscenario gaat uit van het toevoegen van minimaal 480 nultredenwoningen, 180 geclusterde woningen en 170 zorggeschikte woningen tot en met 2030. Voor de periode na 2030 geeft de woonzorganalyse van Companen (2025) houvast. Voor alle genoemde woonvormen geldt dat uitbreiding deels door nieuwbouw en deels door aanpassingen van bestaande woningen en gebouwen kan plaatsvinden.

[10] Zie voor de definities van nultreden, geclusterde en zorggeschikte woningen de begrippenlijst in de bijlage.

	Basisprognose vraag 2030*	Minimaal te realiseren tot en met 2030**	Basisprognose vraag 2040*
Nultredenwoningen	1.340	480	1.710
Geclusterde woningen	3.030	180	3.540
Zorggeschikte woningen	810	170	1.010

Tabel 2 Behoeft aantallen woningen ouderenhuisvesting. Bronnen: * Woonzorganalyse (Companen, 2025) ** Afsprakenkader Ouderenhuisvesting Twente (2024). Rondom het thema ouderenhuisvesting zijn verschillende definities in omloop. In het volkshuisvestingsprogramma worden de definitie van het regionale Afsprakenkader Ouderenhuisvesting Twente (2024) gehanteerd, zie bijlage 1.

Gecclusterde woonvormen

Met het uitbreiden van de woningvoorraad met diverse woonmogelijkheden voor ouderen vergroten we de mogelijkheden voor ouderen om door te stromen naar een woning die past bij hun woonbehoeften. Hierdoor komen er ook weer woningen vrij voor andere doelgroepen. Naast het toevoegen van woningen willen we drempels voor ouderen om door te stromen wegnemen, zowel in de koop- als de huursector.

Belangrijk daarbij is het faciliteren van een breed scala aan collectieve of geclusterde woon(zorg)vormen. Dit sluit aan op de vraag naar toegankelijke en zorggeschikte woningen en de woonwensen van senioren. Denk hierbij ook aan concepten als 'hofjes wonen' en intergenerationele projecten. We streven naar een mix van woningtypes en prijsklassen, van sociale huur tot koop, die standaard goed toegankelijk zijn. Daar horen ook ontmoetingsruimten bij. Deze willen we voornamelijk op buurt- en wijkniveau realiseren, ook omdat het in de praktijk op complexniveau niet realistisch, haalbaar en/of wenselijk is.

Tegelijkertijd erkennen we dat het aanbieden van de zwaarste zorgvormen niet in elke wijk mogelijk is. Voor deze intensieve zorg is concentratie op specifieke locaties essentieel, wat kan betekenen dat een verhuizing soms noodzakelijk is.

Toevoegingen van geschikte woningen voor ouderen kan zowel in de bestaande bouw als in nieuwbouw. Op regionaal niveau is in de woonzorgvisie Twente afgesproken dat de opgave aan geclusterde woningen en zorggeschikte woningen bestaat uit 50% sociale huur en 50% overig te realiseren door de markt. Uit de woonzorganalyse blijkt dat het aanbod van geclusterde woonvormen in de sociale huur op dit moment relatief ruim is, en er behoefte ligt bij het toevoegen van geclusterde woonvormen in het middensegment. Tegelijkertijd creëren de vergrijzing in Almelo, het Rijksbeleid dat zich richt op zo lang mogelijk zelfstandig thuis wonen, en het gegeven dat het aantal intramurale verpleegzorgplekken de komende jaren niet zal stijgen, een noodzaak tot nauwgezette monitoring van de behoefte aan geclusterde woonvormen, ook in de sociale huur, om tijdig op eventuele verschuivingen in de vraag te kunnen anticiperen en inspelen.

We zetten in op het zo lang mogelijk zelfstandig thuis wonen

We willen dat inwoners zo lang mogelijk zelfstandig in hun eigen huis en buurt kunnen blijven wonen. Het zo lang mogelijk in de vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen, is niet per definitie gekoppeld aan het ouder worden. Dit geldt ook voor jeugdigen, en ook volwassenen die (licht) verstandelijk beperkt zijn of bekend zijn met psychische of psychiatrische problematiek. We leggen verantwoordelijkheid bij inwoners zelf voor hun zelfredzaamheid en in vermogen om anderen behulpzaam te zijn. Ook gaan we uit van de verantwoordelijkheid van inwoners zelf om aanpassingen aan hun woningen te doen. Waar nodig ondersteunen we, zoals vastgelegd in de beleidsregels Maatschappelijke ondersteuning Almelo 2025. We willen dat onze inwoners een woning hebben die past bij hun mogelijkheden, ook als zij een ondersteuningsbehoefte hebben. Daarom zetten wij ook in op het levensloopgeschikt bouwen en maken van woningen, samen met de woningeigenaren, woningcorporaties, markt- en zorgpartijen. Zodat inwoners langer zelfstandig en veilig (thuis) kunnen wonen, en onze woningvoorraad geschikt is voor verschillende doelgroepen. Bij de (ver)bouw van woningen wegen we de maatschappelijke, volkshuisvestelijke en ruimtelijke impact en belangen mee in onze afweging voor het verlenen van medewerking. Voor sommige mensen is thuis wonen niet mogelijk. Zij vallen vaak tussen wal en schip als het gaat om passende zorg en ondersteuning. Dit komt mede doordat zij in Almelo geen passende woonplek kunnen vinden. We zetten ons met onze partners en met de wettelijke en beleidsmatige instrumenten voor een passende woonplek voor deze mensen.

Stimuleren bewustwording toekomstige woonsituatie

We willen Almelose senioren stimuleren om tijdig na te denken over hun toekomstige woonsituatie. Het blijven wonen in de huidige woning is niet altijd de beste oplossing. Een verhuizing naar een beter passende, gelijkvloerse woning kan de veiligheid en het woongenot aanzienlijk vergroten. Nu zien we vaak dat ouderen te lang wachten, waardoor een noodzakelijke verhuizing wordt uitgesteld of een woning niet op tijd is aangepast als er zorg nodig is. Dit heeft nadelige gevolgen: zorgverlening wordt lastiger en de gemeente staat voor hoge, onverwachte kosten voor woningaanpassingen.

De oplossing zit niet alleen in nieuwbouw. Ook bestaande woningen in Almelo kunnen we geschikt maken voor de toekomst. Een levensloopbestendige woning is echter maar één deel van het verhaal; het is net zo belangrijk dat de straat, de buurt en de voorzieningen ook meegroeien met de behoeften van onze ouder wordende inwoners.

Passende en voldoende huisvesting voor specifieke doelgroepen

In de aankomende wet Versterking regie volkshuisvesting zijn diverse aandachtsgroepen genoemd, sommige van deze groepen moeten verplicht urgentie krijgen bij de woning-toewijzing van sociale huurwoningen. Het gaat hier onder meer om uitstromers vanuit Beschermd Wonen, Jeugdzorg en de Maatschappelijke Opvang. Bijlage 3 geeft een overzicht van de (urgente) aandachtsgroepen en een inschatting op basis van de jaarlijkse vraag en aanbod op basis van de woonzorganalyse. De gemeente Almelo zet zich nu ook al in voor het huisvesten van aandachtsgroepen maar nog niet al deze groepen zijn nu al opgenomen in de urgentieregeling in Almelo. Daarnaast heeft de gemeente een wettelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders.

Uit de woonzorganalyse van Companen komt een geschatte vraag naar woonruimten vanuit de urgentiegroepen van jaarlijks 50 tot 85 wooneenheden. Tellen we de huisvesting van statushouders hier bij op, dan is het aantal benodigde woningen van 100 tot 180. Over het algemeen zijn mensen uit urgentiegroepen vanwege een laag inkomen aangewezen op sociale huurwoningen tot de eerste aftoppingsgrens of kwaliteitskortingsgrens.¹¹ Zie bijlage 3 voor een overzicht van de jaarlijkse vraag naar zelfstandige woonruimte per jaar per (urgente) aandachtsgroep.

In de jaren 2022 en 2023 kwamen er gemiddeld zo'n 630 sociale huurwoningen vrij met een huur tot de eerste aftoppingsgrens. Om het genoemde aantal mensen uit urgentiegroepen plus statushouders te kunnen huisvesten in deze betaalbare voorraad, zouden 16 tot 28% van deze woningen nodig zijn. Vanaf 2026 kunnen jongeren onder de 21 jaar huurtoeslag aanvragen als de huur hoger is dan € 498,20. Voorheen gold dit alleen bij een lagere huur. De toeslag wordt toegekend over het deel van de huur tot € 498,20 (kwaliteitskortingsgrens, prijspeil 2026). Hiermee wordt de betaalbaarheid van woningen voor deze doelgroep verbeterd. De leeftijdsgrens voor het ontvangen van volledige huurtoeslag wordt verlaagd van 23 naar 21 jaar. Voor uitstromers vanuit jeugdzorginstellingen, maar ook voor jonge uitstromers uit de maatschappelijke opvang is betaalbaarheid van woningen (ondanks de verbetering in wetgeving) een belangrijk aandachtspunt.

[11] Companen (2024), Onderzoek voorwaarden huisvesting aandachtsgroepen

Goede spreiding kwetsbare inwoners

Binnen onze eigen gemeente is het uitgangspunt om kwetsbare inwoners gespreid over de Almelose wijken te huisvesten. Dit bevordert de integratie en voorkomt concentratie van problematiek. We maken hierop een bewuste uitzondering als de zorgvraag zeer complex is, bijvoorbeeld bij meervoudige problematiek en een beperkt sociaal netwerk. In zulke situaties kiezen we juist voor het clusteren van woningen. Hiermee zorgen we dat intensieve, specialistische zorg en begeleiding efficiënt op één locatie gebundeld kan worden, wat de kwaliteit ten goede komt.

Regionaal samenwerken voor een evenwichtige verdeling

Voor de huisvesting van aandachtsgroepen is een sterke regionale aanpak onmisbaar; de benodigde zorg en ondersteuning houden immers niet op bij de grens van Almelo. Daarom hebben we in Twents verband, corporaties en gemeenten, gewerkt aan heldere afspraken voor een evenwichtige regionale verdeling (fair share). In het najaar van 2025 hebben de colleges van de Twentse gemeenten deze bekrachtigd. In 2026 worden ze verder uitgewerkt.

Stimuleren gezond leven

Gemeenten hebben de taak om de gezondheid onder haar inwoners te bewaken, te beschermen en te bevorderen. Dit kan alleen slagen als er een integrale samenwerking is tussen de gezondheidszorg, het sociaal domein en de inrichting van de openbare ruimte. Ook moet er in gebiedsontwikkelingen rekening gehouden worden met de bereikbaarheid van en naar (zorg)voorzieningen toe, zoals de huisartsenzorg. De noodzaak tot domeinoverstijgend werken is ook vastgelegd in landelijke akkoorden. Het Integraal Zorgakkoord (IZA), het Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA) en het programma Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen (WOZO) onderstrepen allen het belang van het bundelen van krachten tussen organisaties uit verschillende sectoren. Met deze akkoorden is een gezamenlijke afspraak gemaakt om de regionale samenwerking te intensiveren. Ook zijn in deze akkoorden afspraken gemaakt om de gezondheid van inwoners te versterken en ervoor te zorgen dat ondersteuning en zorg voor iedereen toegankelijk, beschikbaar, betaalbaar en kwalitatief goed blijven. Het programma Twentse Koers is de concrete uitwerking van deze regionale ambitie.

Woonzorgplekken in de wijken en dorpen

Om de zorg in Almelo toegankelijk en efficiënt te houden, verkennen we of geclusterde woonzorgplekken een uitkomst bieden. Deze plekken vormen een sociaal en zorgzaam hart in de wijk. Rondom zo'n centrale hub wonen mensen die ondersteuning nodig hebben, verspreid of in een groep. Dit brengt formele zorg en informele hulp (zoals burenhulp en mantelzorg) samen. Het resultaat is een sterk lokaal netwerk waarin we kwetsbare signalen vroeg oppikken en de zorg efficiënt organiseren. Zo garanderen we goede ondersteuning, zelfs nu het aantal professionele zorgverleners afneemt. We zetten hierbij zo veel mogelijk in op strategische plekken, zoals dichtbij bestaande wijkcentra of scholen. De keuze voor dergelijke locaties is een zorgvuldige afweging, met als primair doel om de leefbaarheid in de wijken te borgen. Een deel van de (toekomstige) bewoners heeft een Wlz indicatie, waarvan de toekenning en financiering en daarmee de regie buiten de bevoegdheid van de gemeente valt. We nemen dit mee in de actualisatie van de omgevingsvisie.

Aandacht voor welzijn

Onze partners in de zorg benadrukken het belang van welzijn voor onze oudere inwoners, met name om eenzaamheid tegen te gaan. Een prettige leefomgeving in Almelo gaat verder dan alleen de stenen van een huis; het draait om de sociale verbinding in de buurt. Nu ouderen vaker langer zelfstandig thuis wonen, is een sterke gemeenschapszin essentieel. Alleen wanneer we in Almelo de juiste balans vinden tussen goed wonen, passende zorg en actief welzijn, kunnen we de toekomstige opgaven voor onze inwoners aan.

Inzetten op een leefomgeving gericht op bewegen en ontmoeting

Bij elke herstructurering of gebiedsontwikkeling besteden we aandacht aan het gezonder en gebruiksvriendelijk maken van de openbare ruimte. Daarnaast is er extra aandacht voor dementievriendelijkheid en algemene toegankelijkheid. Hierbij hebben we expliciet aandacht voor toegankelijkheid en ontmoeting. Dit doen we door in te zetten op:

- Een dementievriendelijke omgeving, onder meer met voldoende herkenningspunten.
- Een beweegvriendelijke omgeving met voldoende rustplekken en ruimte voor ontmoeting.
- Duidelijke, goed verlichte en veilige looproutes die belangrijke voorzieningen met elkaar verbinden.
- Het voorkomen van obstakels en hoogteverschillen, aangevuld met een goede bewegwijzering en herkenbaarheid.
- Het creëren van schaduwrijke, groene plekken ter vermindering van hittestress en het verhogen van comfort.

Werk maken van voldoende zorgverleners

Bestaande en dreigende tekorten aan zorgverleners is in het hele land en ook in Twente aan de orde. Terwijl de zorgvraag toeneemt, slinkt het aantal beschikbare handen aan het bed. De verwachting is dat dit personeelstekort in onze regio de komende jaren alleen maar verder zal oplopen¹². Dit dwingt ons om de zorg anders en efficiënter in te richten. Een cruciale rol is hierbij weggelegd voor het beter organiseren en stimuleren van informele zorg, zoals mantelzorg en initiatieven in de buurt. Ook is het van belang dat Almelo een aantrekkelijke woon- en werkomgeving is voor (potentieel) zorgpersoneel. Dit omvat niet alleen

een goed vestigingsklimaat met passende en voldoende woningen en goede arbeidsvoorwaarden, maar ook investeringen in de werkomgeving, opleidingen en de balans tussen werk en privé om bijvoorbeeld (mantel)zorgtaken goed uit te kunnen voeren.

[12] Ministerie van Volksgezondheid en Sport, Prognosemodel Zorg en Welzijn

Wat gaan we doen?

- We blijven ernaar streven dat alle niet-grondgebonden nieuwbouw, levensloopgeschikt is
- We stimuleren buurtinitiatieven die de leefbaarheid en samenredzaamheid vergroten in de wijken van Almelo en de dorpen Aadorp en Bornerbroek
- Samen met woningcorporaties en zorgpartijen begeleiden we de doorstroming van een intramurale instelling naar zelfstandig wonen
- We stimuleren zorg op afstand met behulp van domotica en e-health toepassingen
- We zetten kamertrainingsplekken op voor jongeren tussen de 16 en 23 jaar die niet thuis of zelfstandig kunnen wonen
- We ontwikkelen passende woon- en zorgvormen voor specifieke groep overlastgevende dak- en thuislozen met (complexe) multiproblematiek en gebrekkige maatschappelijke aansluiting
- We zetten in op de concentratie van de huisvesting arbeidsmigranten / realiseren voldoende short stay woonconcepten
- We stemmen de opgaven voor het tijdelijk huisvesten van arbeidsmigranten regionaal af.
- We blijven inzetten op reguleren kamerverhuur en het handhaven hierop.
- We werken samen met de woningcorporaties aan de wettelijke taakstelling voor het huisvesten van vergunninghouders.
- We faciliteren (nieuwe) woonvormen die tussen zelfstandig thuis en verpleeghuis in zitten
- We brengen geschikte locaties voor (geclusterde) huisvesting van zorgbehoevenden in beeld
- We passen ons woonwagenebeleid aan
- We blijven sturen op instroom en toewijzing van woningen aan urgente aandachtsgroepen
- We hanteren een flexibele vastgoedbenadering: woon(zorg)concepten realiseren die flexibel inzetbaar zijn voor zowel zorg- als niet-zorgdoelgroepen
- We stemmen periodiek af met onze woon- en zorgpartijen
- (Zorg)voorzieningen bij ontwikkelingen
- We geven uitvoering aan de pilot Oudershuis Almelo

5.1 We blijven ernaar streven dat alle niet-grondgebonden nieuwbouw, levensloopgeschikt is

Een levensloopgeschikte woning sluit aan bij iedere levensfase van een bewoner. Deze woningen voldoen dus niet alleen aan de woonwensen van de oudere doelgroep (55+), maar ook aan die van andere generaties. Daarmee zorgen we voor voldoende geschikte (niet-grondgebonden) woningen voor alle doelgroepen. Bovendien voorkomen we dat bewoners (op termijn) een beroep doen op de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) voor het levensloopgeschikt maken van hun woning. Met woningcorporaties maken we hier afspraken over via de prestatieafspraken. En met ontwikkelaars leggen we dit vast in overeenkomsten.

5.2 We stimuleren buurtinitiatieven die de leefbaarheid en samenredzaamheid vergroten in de wijken van Almelo en de dorpen Aadorp en Bornerbroek

Daarbij kijken we ook steeds of de directe omgeving van wooncomplexen fysiek toegankelijk en veilig is voor de (oudere) doelgroep. Zo nodig passen we deze openbare ruimte hierop aan. Praktische oplossingen - zoals voldoende veilige stalling-en oplaadplaatsen voor scootmobiele - vinden we samen met eigenaren en woningcorporaties. Als gemeente zetten we ons in om dit zo veel mogelijk te faciliteren.

5.3 Samen met woningcorporaties en zorgpartijen begeleiden we de doorstroming van een intramurale instelling naar zelfstandig wonen

Dit doen we door passende huisvesting en goede begeleiding te bieden, waarbij we de uitstroom spreiden over verschillende wijken maar tegelijkertijd de mogelijkheid wordt benut om groepen personen bij elkaar in de buurt of in gedeelde woonruimte te concentreren om de juiste begeleiding en ondersteuning te waarborgen.

5.4 We stimuleren zorg op afstand met behulp van domotica en e-health toepassingen

Om zo de mogelijkheid om in de thuissituatie kwalitatief goede zorg en ondersteuning te bieden. Almelo heeft een samenwerkingsovereenkomst met Technologie en Zorg Academie Twente (TZA). Zo kunnen we gebruik maken van hun expertise met bijvoorbeeld training/scholing voor

de wijkteammedewerkers, informatiedag in de wijk en een uitleenservice van zorgtechnologie waar inwoners gebruik van kunnen maken. Daarnaast gaan in de snel vergrijzende wijk Schelfhorst de inwoners zelf aan de slag met E-health. Dit proces dat een uitvloeisel is van het Topfit Citizenlab project faciliteren we vanuit de gemeente.

5.5 We zetten kamertrainingsplekken op voor jongeren tussen de 16 en 23 jaar die niet thuis of zelfstandig kunnen wonen

Een kamertrainingscentrum is een woonlocatie waar mensen met een verstandelijke beperking deels zelfstandig kunnen wonen. Daarmee kan beschermd wonen op afstand worden ingezet. Samen met de regiogemeenten verkennen we het opzetten van een kamertrainingscentrum om “zware” 24-uurs zorg te voorkomen.

5.6 We ontwikkelen passende woon- en zorgvormen voor specifieke groep overlastgevende dak- en thuislozen met (complexe) multiproblematiek en gebrekkige maatschappelijke aansluiting

Waaronder een specialistische voorziening in een prikkelarme omgeving met begeleiding en voldoende toezicht. In 2026 gaan we aan de slag met het ontwikkelen van een Skaeve Huse project.

5.7 We zetten in op de concentratie van de huisvesting arbeidsmigranten / realiseren voldoende short stay woonconcepten

Een groot deel van de arbeidsmigranten keert binnen drie jaar terug naar het land van herkomst. Zij zijn vaak aangewezen op zogenaamde short stay voorzieningen (maximaal één jaar). We werken momenteel aan een lokaal toetsingskader en nieuwbouw van een aantal short stay locaties. Wat betreft de kwaliteit is de norm voor goede huisvesting van de Stichting Normering Flexwonen (SNF) leidend. Hiernaast stellen we een aantal extra eisen, die inmiddels zijn vastgelegd in beleidsregels. De midstay (maximaal drie jaar) en long stay voorzieningen landen in de reguliere woningvoorraad.

5.8 We stemmen de opgaven voor het tijdelijk huisvesten van arbeidsmigranten regionaal af.

We maken regionale afspraken over het tijdelijk huisvesten van arbeidsmigranten. We zien hiervoor kansen in de transformatie van leegstaande kantoren / zorgvastgoed of door nieuwbouw.

5.9 We blijven inzetten op reguleren kamerverhuur en het handhaven hierop.

De beleidsregels hiervoor worden momenteel geactualiseerd waarin we onderzoeken of deze regels verruimd kunnen worden.

5.10 We werken samen met de woningcorporaties aan de wettelijke taakstelling voor het huisvesten van vergunninghouders.

Het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) wijst vergunninghouders aan ons toe, waarna wij hen een passende woonruimte moeten aanbieden. Hierin werken wij samen met de woningcorporaties. Zij stellen woningen voor de vergunninghouders beschikbaar. De vergunninghouders reageren hier niet zelf op maar krijgen een woning toegewezen. Daarnaast onderzoeken we alternatieve oplossingen, ook buiten het corporatiebezit om, bijvoorbeeld voor het huisvesten van grote gezinnen. We onderzoeken de mogelijkheid voor het verruimen van de beleidsregels rondom woningdelen voor het

huisvesten van statushouders.

5.11 We faciliteren (nieuwe) woonvormen die tussen zelfstandig thuis en verpleeghuis in zitten

Dit kunnen woonvormen zijn die uitnodigen tot ontmoeting. Deze woonvormen worden bij voorkeur gerealiseerd in gebieden waar al een goed voorzieningenniveau aanwezig is (of via openbaar vervoer goed bereikbaar is) en/of in wijken waar de vergrijzing het hoogst is/snelst komt. We vragen de woningcorporaties en ontwikkelaars hieraan bij te dragen. De opgave voor de nultreden, geclusterd en zorggeschikt is vastgelegd in regionaal afsprakenkader ouderenhuisvesting Twente.

5.12 We brengen geschikte locaties voor (geclusterde) huisvesting van zorgbehoevenden in beeld

Ambitie is om woonzorgclusters op strategische plekken te realiseren. We zien hiervoor vooral kansen in de bestaande wijken met nabijheid van voldoende voorzieningen en een goede bereikbaarheid. Verdere uitwerking volgt bij de actualisatie van de omgevingsvisie.

5.13 We passen ons woonwagenebeleid aan

We faciliteren samen met de woningcorporaties de natuurlijke aanwas van de huidige bewoners van woonwagelocaties in Almelo. Met de komst van de wet Versterking regie volkshuisvesting en de huisvestingsverordening is het niet langer mogelijk om in afzonderlijke beleidsregels te sturen op huisvesting van deze doelgroep. Daarom nemen we de doelgroep in de op te stellen huisvestingsverordening.

5.14 We blijven sturen op instroom en toewijzing van woningen aan urgente aandachtsgroepen

We maken regionale afspraken over een evenwichtige verdeling van urgente aandachtsgroepen. Zo sturen we op instroom en toewijzing van woningen aan kwetsbare inwoners. We verankeren deze regionale afspraken in onze huisvestingsverordening.

5.15 We hanteren een flexibele vastgoedbenadering: woon(zorg)concepten realiseren die flexibel inzetbaar zijn voor zowel zorg- als niet-zorgdoelgroepen

Dit betekent dat we woon(zorg)concepten realiseren die flexibel inzetbaar zijn voor zowel zorg- als niet-zorgdoelgroepen op de woningmarkt. Zo verkleinen we risico's en vergroten we de toekomstbestendigheid van onze woningvoorraad.

5.16 We stemmen periodiek af met onze woon- en zorgpartijen

Om de woon(zorg)opgaven aan te pakken, is meer overleg, afstemming en kennisuitwisseling nodig. We hebben daarom periodiek (halfjaarlijks) overleg met onze woon- en zorgpartijen Zorgaccent, Trivium, Meulenbelt Zorg en CarintReggeland, Beter Wonen en St. Joseph. We

betrekken de partijen zo veel mogelijk bij beleidsontwikkeling. Thema's die wij in ieder geval het aankomende jaar (2026) in gezamenlijkheid willen bespreken is uitvoering van drie-partijen contracten en huurconstructies in relatie tot beschermd wonen, beschermd thuis en begeleiding individueel bij complexe problematiek en de aankomende wet Versterking regie volkshuisvesting.

5.17 (Zorg)voorzieningen bij ontwikkelingen

Ontwikkeling van de nieuwe woonbuurten, zowel binnenstedelijk als via stadsuitbreiding gaat gepaard met de programmering van goede voorzieningen, zoals huisartsenzorg en fysiotherapie. Natuurlijk is er daarbij samenhang met de mix aan doelgroepen voor nieuwe woonlocaties. We maken met ontwikkelaars, bouwers en corporaties en onze partners rond (huisartsen)zorg de letterlijke vertalingen passend bij de schaal van de locaties. Daar hoort ook bij dat we kijken naar concrete praktijkruimte en geïntegreerde gezondheidscentra. En hebben samen ook de blik op andere vestigingsvoorwaarden.

5.18 We geven uitvoering aan de pilot Oudershuis Almelo

Het Oudershuis Almelo is een tijdelijke woonvoorziening voor ouders die zich in een scheidingssituatie bevinden en (tijdelijk) niet beschikken over passende huisvesting,

of waarbij het voortzetten van gezamenlijk wonen naar verwachting zal leiden tot spanningen of escalatie. Het Oudershuis biedt deze ouders een veilige, betaalbare en stabiele woonplek, zodat zij betrokken kunnen blijven bij de zorg en opvoeding van hun kinderen. Met het Oudershuis wordt beoogd rust en continuïteit te creëren voor gezinnen in een kwetsbare overgangsfase, escalatie van (conflicterende) situaties te voorkomen en ouders de ruimte te geven om te werken aan duurzame oplossingen voor hun woon- en leefsituatie.

6 Samenwerking

Samenwerking

In de vorige hoofdstukken hebben we beschreven wat we in de komende jaren willen bereiken op het gebied van wonen in onze gemeente en welke maatregelen we hiervoor inzetten. In dit hoofdstuk gaan

we op de uitvoering in. Hoe zorgen we ervoor dat we dit volkshuisvestingsprogramma gerealiseerd krijgen?

Samenwerking centraal

Woningen bouwen kunnen we als gemeente niet alleen. Net als het verbeteren of aanpassen van de bestaande woningen. Om onze ambities en maatregelen uit dit volkshuisvestingsprogramma tot uitvoering te laten komen hebben we onze woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties, bedrijfsleven, huurders en bewonersorganisaties, huurders en woningeigenaren hard nodig. De sleutel voor een goede samenwerking is dat we elkaars positie, kennis en middelen goed benutten en dat we een helder beeld hebben over de rol en taakverdeling.

Gemeente

Als gemeente nemen wij de regie op de lokale volkshuisvestingsopgave. We zetten ons in om voor al onze inwoners goed en prettig wonen mogelijk te maken. Omdat wij zelf geen woningen bouwen of verkopen ligt onze rol op het faciliteren van partijen die dit wel doen. Wij bewaken de uitvoering van het volkshuisvestingsprogramma, monitoren de voortgang van gemaakte afspraken en sturen bij waar nodig. We zorgen voor duidelijke kaders, bijvoorbeeld door beleid en regelgeving wanneer nodig te actualiseren en heldere afspraken te maken. Daarnaast zorgen we voor betrouwbaar partnerschap met alle betrokkenen.

Woningcorporaties

De woningcorporaties zijn als verhuurder van 70% van de huurvoorraad¹³ een belangrijke partner. In prestatieafspraken leggen we vast hoe we invulling geven aan de ambities op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid, verduurzaming van de sociale huurvoorraad, leefbaarheid en de woonzorgopgave. We zorgen voor periodiek ambtelijk en bestuurlijk overleg en zorgen ervoor dat we bij concrete projecten vroegtijdig met elkaar om tafel zitten om een soepele realisatie te waarborgen.

[13] Abf rapport 'Verkenning woningmarkt en doelgroepen Almelo 2025-2040' (2025)

Zorg- en welzijnspartijen en belangenorganisaties

Gezien de complexiteit en de urgentie van de woonzorgopgave is de betrokkenheid van zorg- en welzijnspartijen, evenals van belangenverenigingen van belang. Deze organisaties spelen een sleutelrol omdat zij vaak 'achter de voordeur' komen en goed contact hebben met inwoners. Zowel de zorgorganisaties, de welzijnsorganisaties als de belangenverenigingen hebben daardoor goed zicht op de behoeften, knelpunten en wat er speelt in de wijk. De samenwerking met deze partijen wordt verstevigd in de aankomende wet Versterking regie op de volkshuisvesting. Ook landelijk wordt deze relatie versterkt onder andere via het Aanvullend Zorg- en Welzijns Akkoord (AZWA) en het Hoofdlijnenakkoord Ouderenzorg (HLO).

Bedrijven

We zijn als gemeente continu in gesprek met het bedrijfsleven over economische ontwikkeling, werkgelegenheid, vergunningen en ruimtelijke ordening, maar ook over de kwaliteit van Almelo en onze dorpen als woonplek en mogelijkheden op de woningmarkt voor huidige en toekomstige werknemers. De inbreng van ondernemers nemen we mee in beleidsontwikkeling en het woningbouwprogramma.

Marktpartijen

Marktpartijen, zoals projectontwikkelaars, bouwbedrijven, makelaars en ondernemers zijn belangrijke partners bij de uitvoering van onze doelstellingen. Hun kennis van de lokale behoefte, woningmarkt en kunde om woningbouw te realiseren zijn onmisbaar om voldoende woningen van hoge kwaliteit te realiseren, die passend zijn voor verschillende doelgroepen. Als gemeente vragen we marktpartijen om ons tijdig te benaderen bij knelpunten in de realisatie van de woningbouwopgave, zodat we gezamenlijk naar oplossingen kunnen zoeken.

Huurdersverenigingen

De huurdersverenigingen hebben een belangrijke rol als belangenbehartiger van huurders. Daarom zijn ze een volwaardige partner bij het opstellen van de prestatieafspraken. De huurdersverenigingen signaleren wat er speelt onder huurders. Hun inbreng is belangrijk om te zorgen dat het beleid aansluit bij de behoeften van de huurders.

Inwoners

Inwoners weten als geen ander hoe het is om in onze gemeente te wonen en hebben waardevolle kennis over de kwaliteiten en uitdagingen voor het wonen in de gemeente Almelo. We moedigen inwoners aan om hun wensen, zorgen en ideeën met ons te delen. Inwoners dragen zelf ook verantwoordelijkheid voor een prettige leefomgeving en over het tijdig nadenken over hun eigen woontoekomst, bijvoorbeeld door het werken aan het levensloopbestendig maken van de woning. De gemeente staat open voor initiatieven van inwoners die aansluiten bij onze ambities, zoals collectieve woonvormen, en ondersteunen en faciliteren deze waar mogelijk.

Woningbouw: versnellen en waar nodig bijsturen

Omdat we in de basis voor de aankomende vijf tot tien jaar voldoende plannen hebben liggen om onze woningbouwambities te kunnen realiseren, zetten we in op versnelling. Om de woningbouw te versnellen nemen we als gemeente daarom meer de regie in het aansturen van projecten en werken we intensief samen met projectontwikkelaars, bouwers en woningcorporaties. Door deze

samenwerking, kunnen we knelpunten vroegtijdig identificeren en wegnemen. Daarnaast kijken we intern hoe we onze processen kunnen stroomlijnen. Zodat we waar mogelijk onze vergunningstrajecten kunnen versnellen.

Prestatieafspraken

In de Woningwet is opgenomen dat woningcorporaties naar redelijkheid moeten bijdragen aan de uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid indien de gemeente over een vastgestelde woonvisie beschikt. Hierover maken de gemeente, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties prestatieafspraken. Dit gebeurt in samenwerking en op basis van gelijkwaardigheid en wederkerigheid. De gemeente Almelo, de woningcorporaties Sint Joseph, Beter Wonen zien elkaar als primaire partners bij het opstellen van deze meerjarige afspraken. De huurdersverenigingen Huurders Advies Raad en St. Huurdersplatform Beter Wonen ondersteunen de primaire partners in de doelstelling om ervoor te zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen in Almelo. Met Woonzorg Nederland worden afzonderlijke afspraken gemaakt.



Woonmiddagen

Om ervoor te zorgen dat we elkaar blijven vinden in onze opgaven, ambities en rollen gaan we als gemeente periodiek woonmiddagen organiseren waarbij we met onze woonpartners stilstaan bij de voortgang van het volkshuisvestingsprogramma en specifieke opgaven en thema's. Op programma- en projectniveau helpen we mee doelen te verwezenlijken op basis van gelijkwaardigheid en goede afspraken over rol- en taakverdeling.

Platform Stedelijke Ontwikkeling Almelo

Het platform Stedelijke Ontwikkelingen Almelo is een samenwerkingsverband dat de stad Almelo adviseert over ruimtelijke stedelijke ontwikkelingen. Het platform bestaat uit vertegenwoordigers uit onder andere de makelaardij, vastgoedontwikkelaars, bouwbedrijven, woningcorporaties, de gemeente Almelo en de provincie Overijssel. Binnen het platform zijn deze twee werkgroepen actief:

- Werkgroep leefbare wijken: waarin accent ligt op de vertaling van de maatschappelijke wensen en ambities in maakbare en haalbare marktproducten
- werkgroep programmering woningbouw, waarin het accent ligt de voortgang en differentiatie van de nieuwbouw

Samenwerken aan veerkrachtige wijken

Samenwerken aan veerkrachtige wijken vraagt om een integrale aanpak waarin gemeente, woningcorporaties en maatschappelijke partners gezamenlijk optrekken. Door inzet op integrale wijkaanpak, stadsbrede afspraken, het ambtelijk en bestuurlijk overleg wonen en wijken (AOWW en BOWW) geven we invulling aan deze samenwerking.

Monitoring

Door de stand van zaken op de woningmarkt regelmatig te monitoren, zorgen we dat we op de juiste koers zijn en blijven. We houden in de gaten hoe de bevolking en hun woonbehoeften zich ontwikkelen en passen daar ons woningbouwprogramma op aan. We sluiten aan op actuele woningmarkt- en woonbehoefteonderzoeken. Daarnaast houden we de vinger aan de pols bij wat er leeft in de gemeente, de marktpartijen en trends en ontwikkelingen in de samenleving. Concreet kijken we naar de prijsontwikkeling en betaalbaarheid van woningen in onze gemeente, bouwproductie en de woningvoorraad (met aandacht voor typologieën en betaalbaarheid) en de (verwachtingen voor) demografie en bevolkingssamenstelling.

Dit volkshuisvestingsprogramma vormt het uitgangspunt voor nieuwe prestatieafspraken. In dit volkshuisvestingsprogramma hebben we een nieuwe stip op de horizon gezet en stevig ingezet op het vergroten van het aanbod van betaalbare woningen, sociale huur en investeringen in de bestaande woningvoorraad. We beschouwen dit als een ambitie om op basis daarvan met elkaar onze huidige afspraken waar nodig en mogelijk te herijken. We zullen dit na vaststelling van het volkshuisvestingsprogramma in 2026 oppakken.

Jaarlijks bespreekt de gemeente samen met de woningcorporaties en huurdersverenigingen de voortgang van de prestatieafspraken. De verdeling van de voorraad goedkoop en betaalbaar woningen op gemeentenniveau wordt gemonitord en waar nodig, binnen de mogelijkheden van het huurbeleid van de woningcorporaties, aangepast (allen). Huurdersorganisaties werken op gelijkwaardige basis samen met de woningcorporaties om het huurbeleid vast te stellen en het toelichten van dit beleid onder hun leden/huurders.

7 Bijlagen

7.1 Bijlage 1 Begrippenlijst

Appartement (meergezinswoning)

Een afzonderlijke woning die deel uitmaakt van een groter gebouw. Appartementen is de verzamelterm voor meergezinswoningen. Hieronder vallen flats, galerij-, portiek-, beneden- en bovenwoningen en woningen boven bedrijfsruimten.

Aftoppingsgrens

De aftoppingsgrens, is de grens waarboven de huurtoeslag wordt verlaagd. Het deel van de huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens wordt voor 65% vergoed door huurtoeslag. De huurprijs boven de aftoppingsgrens en onder de liberalisatiegrens wordt bij 1 persoons-, mindervalide meerpersoons- en oudere meerpersoons huishoudens voor 40% vergoed door huurtoeslag en bij overige meerpersoons huishoudens voor 0%. Er zijn twee aftoppingsgrenzen die jaarlijks per 1 januari worden vastgesteld. Voor 2025 zijn de aftoppingsgrenzen:

- € 713,02 (prijsspeil 2026) voor huishoudens van 1 of 2 personen;
- € 764,14 (prijsspeil 2026) voor huishoudens van meer dan 2 personen.

We volgen gedurende de looptijd van deze woonvisie de landelijke aanpassingen van deze grens.

(bron: ministerie van volkshuisvesting en ruimtelijke ordening)

Betaalbare koop

Landelijk worden met betaalbare koopwoningen woningen bedoeld die een marktwaarde hebben onder de € 420.000,- (prijsspeil 2026). Als gemeente hanteren we op dit moment een prijspeil van €325.000,-. Gedurende de looptijd van het volkshuisvestingsprogramma volgen we in beginsel de landelijke aanpassingen van deze grens.

Bruto toevoeging/woningbouwopgave

De bruto toevoeging in de woningbouw is het totale aantal woningen dat aan de woningvoorraad wordt toegevoegd door nieuwbouw of andere productie. De bruto toevoeging houdt geen rekening met het aantal gesloopte woningen of woningen die een andere functie krijgen.

(Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap (CPO/PO)

Particulier Opdrachtgeverschap is een vorm van projectontwikkeling, waarbij een particulier opdrachtgever is voor de bouw van een woning. Dit wordt zelfbouw genoemd. Bij Collectief Particulier Opdrachtgeverschap is een groep toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever voor hun eigen nieuwbouwproject.

Collectieve woonvorm

Een woonconcept waarbij mensen meer samenleven en elkaar ontmoeten dan in een gewone woonstraat of wooncomplex. Bijvoorbeeld omdat ze voorzieningen delen, of gezamenlijk hun woningen ontwikkelen.

Deelnemers aan het uitstapprogramma voor stoppende sekswerkers

Woningzoekenden die deelnemen aan een overheidsprogramma gericht op duurzaam uitstappen waarbinnen begeleiding van sekswerkers plaatsvindt bij het vinden van werk of dagbesteding buiten de seksbranche. (bron: voorgenomen wet Versterking regie volkshuisvesting)

Doorstromers

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

Extramuraal

Een term die gebruikt wordt binnen de Wet langdurige zorg. Extramuraal betekent zorg op een locatie, dit kan 'thuis' zijn of in een (geclusterde) woonvorm waarbij de huisarts zelf nog de behandeling uitvoert.

Flexwoningen

Hoogwaardige verplaatsbare woningen die (in eerste instantie) op een tijdelijke locatie staan. Meestal gaat het om 'woonunits' die in de fabriek worden gemaakt. Daardoor is het productieproces duurzamer, sneller en voorspelbaarder dan andere nieuwbouw. De woningen zijn vaak wat kleiner en dus interessant voor kleine huishoudens. Verplaatsbare woningen zijn ook geschikt voor tijdelijk beschikbare locaties.

Geclusterde woningen

Geclusterde woningen beslaan woningen die voldoen aan de uitgangspunten voor nultredenwoningen. Daarnaast geldt dat er een ontmoetingsruimte aanwezig moet zijn in of nabij het wooncomplex. De pre-eisen vereisten aan de ontmoetingsruimte zullen later nader worden uitgewerkt in de lagere regelgeving van de aankomende wet Versterking regie volkshuisvesting. Landelijk gaan BZK en VWS uit van een schaal van minimaal 12 woningen. De schaal voor clustering kan op het platteland of in kleine kernen lager liggen. (Definitie o.a. Afsprakenkader Ouderenhuisvesting Twente (2024))

Grondgebonden woningen (eengezinswoning)

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

Inbreiding

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

Intramuraal

Intramuraal is een term die gebruikt wordt binnen de Wet langdurige zorg. Intramuraal betekent opgenomen in een woonzorglocatie waarbij zowel verzorging als zorg door bijvoorbeeld een arts of ouderengeneeskundige intern door de zorgaanbieder georganiseerd wordt.

Levensloopgeschikte woningen

Voldoen aan dezelfde kenmerken als nultredenwoningen, zie definitie nultredenwoningen.

Liberalisatiegrens

Dit is een begrip uit de huurprijsregelgeving. De liberalisatiegrens is de grens tussen de gereguleerde en de vrije huursector, en is sinds de invoering van de Wet Betaalbare Huur op 1 juli 2024 gelijk aan het bedrag van de middenhuur grens. De liberalisatiegrens wordt jaarlijks per 1 januari vastgesteld. Voor 2025 is de liberalisatiegrens vastgesteld op €1.184,82. We volgen gedurende de looptijd van deze woonvisie de landelijke aanpassingen van deze grens. (bron: Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening)

Mantelzorgverleners of -ontvangers

Woningzoekenden die mantelzorg als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 verlenen of ontvangen (bron: voorgenomen wet Versterking regie volkshuisvesting)

Woningzoekende mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuiglijke beperking of psychische kwetsbaarheid

Woningzoekenden die op grond van ernstige en chronische medische redenen dringend woonruimte behoeven. (bron: voorgenomen wet Versterking regie volkshuisvesting)

Middenhuur

Een middenhuurwoning heeft een aanvangshuur van minimaal € 932,93 en maximaal € 1.228,07 per maand (prijsspeil 2026). We volgen gedurende de looptijd van deze woonvisie de landelijke aanpassingen van deze grens.

Netto toevoeging woningbouw

Het verschil tussen het aantal nieuw te bouwen woningen en het aantal bestaande woningen dat wordt gesloopt of een andere bestemming krijgt.

Nultredenwoningen

Bij nultredenwoningen gaan we uit van woningen waarbij woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers zijn, dus op hetzelfde niveau als de voordeur. Ook van buitenaf is een nultredenwoning zonder traplopen bereikbaar. We volgen de geldende eisen uit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving voor de toegankelijkheidseisen van de nieuwbouw van nultredenwoningen. Voor de business case van alle ouderenwoningen is een regulier financieel instrumentarium vanuit het Rijk van toepassing. (Definitie o.a. Afsprakenkader Ouderenhuisvesting Twente (2024))

Prestatieafspraken

Afspraken tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties. Het betreft afspraken over de uitvoering van het lokale woonbeleid, waarin de bijdrage van de woningcorporaties aan het lokale woonbeleid wordt vastgelegd.

Uitstromers uit intramuraal verblijf: Beschermd Wonen instelling

Woningzoekenden die een voorziening voor beschermd wonen als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 verlaten. (bron: voorgenomen wet Versterking regie volkshuisvesting)

Uitstromers na intramuraal verblijf waaronder: klinisch geestelijke gezondheidszorg

woningzoekenden die een verblijf in een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet langdurige zorg verlaten waar zij geneeskundige geestelijke zorg ontvingen of woningzoekenden die in verband met geneeskundige zorg als bedoeld in artikel 10, onderdeel g, van de Zorgverzekeringswet in een instelling verbleven in verband met zorg zoals psychiaters en klinisch-psychologen plegen te bieden en deze verlaten. (bron: voorgenomen wet Versterking regie volkshuisvesting)

Uitstromers uit de maatschappelijke opvang : dakloze mensen

Woningzoekenden aan wie in ieder geval wegens dakloosheid een voorziening voor opvang als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 is verleend. (bron: voorgenomen wet Versterking regie volkshuisvesting)

Uitstromers uit de maatschappelijke opvang: slachtoffers huiselijk geweld of mensenhandel

Woningzoekenden aan wie wegens huiselijk geweld of mensenhandel een voorziening voor opvang als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 is verleend en deze opvang verlaten. (bron: voorgenomen wet Versterking regie volkshuisvesting)

Sociale huurwoningen

Woningen die worden aangeboden door een woningcorporatie of particuliere verhuurder en bedoeld is voor mensen met een lager inkomen. De huurprijs van de woning ligt onder een door de overheid vastgestelde prijsgrens. Binnen de sociale huur gelden vier huurprijsgrenzen: de

kwaliteitskortingsgrens (huurprijs tot € 498,20), de eerste aftoppingsgrens (huurprijs van € 498,20 tot € 713,02), tweede aftoppingsgrens (huurprijs van € 713,02 tot € 764,14) en de liberalisatiegrens (huurprijs €932,93 van t/m € 1228,07). Dit zijn de geldende grenzen voor 2026. We volgen gedurende de looptijd van deze woonvisie de landelijke aanpassingen van deze grenzen.

Sleutelprojecten

Sleutelprojecten zijn projecten met een significante impact op de regionale verstedelijkingsopgave, die voorzien in de lokale woonbehoefte en een belangrijke bijdrage leveren aan leefbaarheid en vitaliteit van dorpen of wijken. (bron: geactualiseerde Woondeal Twente 2025)

Transformatie

functieverandering van een bestaand gebouw van niet-wonen naar wonen. Bijvoorbeeld de transformatie van een kantoorgebouw naar woningen.

Vrijesectorhuur

Ook wel geliberaliseerde huur. Dit zijn huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 1.228,07 per maand (prijsspeil 2026). We volgen gedurende de looptijd van deze woonvisie de landelijke aanpassingen van deze grens.

Woningzoekenden tussen de 18 en 23 jaar uit de jeugdhulp

Woningzoekenden die de leeftijd van achttien jaar doch niet de leeftijd van drieëntwintig jaar hebben bereikt en die een accommodatie of gesloten accommodatie als bedoeld in artikel 1.1 van de Jeugdwet verlaten. (bron: voorgenomen wet Versterking regie volkshuisvesting)

Woningzoekenden uit de (jeugd)detentie

Woningzoekenden die een inrichting of voorziening als bedoeld in artikel 3a van de Beginselenwet justitiële jeugdinrichtingen, een penitentiare inrichting als bedoeld in artikel 3, eerste lid, van de Penitentiare beginselenwet of een instelling voor forensische zorg als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet forensische zorg verlaten. (bron: voorgenomen wet Versterking regie volkshuisvesting)

Woonlasten

Alle kosten die samenhangen met het wonen. Dit betreft naast de huur- of hypotheeklasten ook kosten zoals de energie- en onderhoudskosten.

Zorggeschikte woningen

Zorggeschikte woningen zijn zelfstandige nultredenwoningen die onderdeel zijn van een geclusterde vorm waarin Wlz-zorg (afkorting) geleverd wordt voor bewoners. (Definitie o.a. Afsprakenkader Ouderenhuisvesting Twente (2024))

7.2 Bijlage 2 Woningbouwprogramma Almelo

	Nieuwbouwopgave (bruto)	Vervangings-opgave	Uitbreiding woningvoorraad (netto)	In aanbouw	'25	'26	'27	'28	'29	'30	'31	'32	'33	'34
Binnenstedelijk														
Binnenstad	237		237	36	42	109			50					
Binnenstad-overig	176	5	171	46			55	24	51					
Indië (deel Stedelijk Wonen)	169		169	12	18	94		45						
Spoorzone, Westerdok	855	170	685				40	80	80	80	80	180	180	135
Spoorzone, Kerkelanden	850	119	731	26	84					100	100	100	100	340
Spoorzone, Achter de Molen	480	120	360				48	48	48	96	96	48	48	48
Weggeler	30		30	12	18									
Stedelijke vernieuwing (Sluifersveld)	476	147	329	61	135	20	260							
Stedelijke vernieuwing (Oasenkoppelerhoek)	71	40	31		61	10								
Overig binnenstedelijk (Groenstedelijk)	164		164		123	11	30							
Herstructurering diversen	250	250	0		25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
Aadorp*	355		355	5		35	70	70	70	70	35			
Bornerbroek**	224 + PM		224	14		10	25	25	75	75	pm	pm	pm	pm
Uitleg														
Almelo Noordoost	129		129	39	34	20	14	7	5	5	5			
Aalanderveld	1.981	510	1.471		60	231	250	240	200	200	200	200	200	200
Totaal	6.447	1.361	5.086	251	600	565	817	564	604	651	541	533	553	748

*Aantallen conform gebiedsvisie Aadorp (2025), bouw van maximaal 300 tot 400 woningen tot 2040, **Aantallen conform gebiedsvisie Bornerbroek (2025), bouw van maximaal 200 tot 400 woningen tot 2040

7.3 Bijlage 3 Schatting jaarlijkse vraag en aanbod naar zelfstandige woonruimte (urgente) aandachtsgroepen

Doelgroep	(Urgente) aandachtsgroepen*	Schatting jaarlijkse uitstroom naar zelfstandige woonruimte	Toelichting
Mantelzorgverleners en mantelzorgontvangers	Urgente aandachtsgroep	Verwachte bandbreedte van 5 tot 10 urgentieverleningen per jaar	
Mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuiglijke beperking of psychische kwetsbaarheid die wegens ernstige en chronische medische redenen andere huisvesting nodig hebben	Urgente aandachtsgroep	Verwachte bandbreedte van 5 tot 10 urgentieverleningen per jaar	Het aanbod aan plekken voor mensen met een Wlz-LG-indicatie in Almelo ligt lager dan het aantal indicaties. Toch geven zorgaanbieders niet het signaal af dat er een (groot) tekort aan plekken is. Waarschijnlijk woont een deel van de doelgroep zelfstandig met ambulante zorg/begeleiding. Er is op dit moment sprake van wachtlijsten voor BW-plekken in de gemeente. Door de openstelling van de Wlz voor mensen met GGZ-problematiek is de uitstroom vanuit woonvormen van zorgaanbieders teruggelopen, waardoor er weinig plekken vrijkomen voor nieuwe cliënten. Tegelijkertijd is er druk vanuit de jeugdzorg; er worden minder indicaties afgegeven voor verlengde jeugdzorg, waardoor er juist meer vraag is naar Beschermd Wonen Wmo.
Uitstromers beschermd wonen	Uitstromers na intramuraal verblijf zijn urgente aandachtsgroepen.	Verwachte bandbreedte van 10 tot 20 urgentieverleningen per jaar.	Het bieden van zorg en ondersteuning binnen Beschermd Wonen gebeurt in toenemende mate op ambulante wijze. In bepaalde gevallen geldt dat woningen specifiek zijn aangemerkt voor beschermd wonen en dat bewoners moeten uitstromen wanneer de zorg in deze mate niet langer nodig is. Ook deze mensen komen in aanmerking voor urgente.
Uitstromers maatschappelijke opvang	Urgente aandachtsgroep	Verwachte bandbreedte van 7 tot 10 urgentieverleningen per jaar.	
Uitstromers uit de klinisch geestelijke gezondheidszorg	Urgente aandachtsgroep	Onbekend	

Doelgroep	(Urgente) aandachtsgroepen*	Schatting jaarlijkse uitstroom naar zelfstandige woonruimte	Toelichting
Uitstromers vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel	Urgente aandachtsgroep	Onbekend	
Uitstromers accommodaties jeugdhulp	Urgente aandachtsgroep	Verwachte bandbreedte van 20 tot 25 urgentieverleningen per jaar.	
Uitstroom (jeugd)detentie en forensische zorg	Urgente aandachtsgroep	Verwachte bandbreedte van 5 tot 15 urgentieverleningen per jaar.	
Uitstappende sekswerkers	Urgente aandachtsgroep	Verwachte bandbreedte van 0 tot 1 urgentieverleningen per jaar.	
Dakloze gezinnen met minderjarige kinderen (onder een van de leefsituaties onder Ethos-light)**	Urgente aandachtsgroep		Onbekend.
Arbeidsmigranten	Aandachtsgroep, niet wettelijk urgent.		Het aantal in de gemeente werkzame migranten wordt geschat op ongeveer 2.220 mensen; naar schatting wonen er in de gemeente 1.475 arbeidsmigranten. Niet alle arbeidsmigranten registreren zich echter, waardoor het werkelijke aantal hoger ligt.
Studenten	Aandachtsgroep, niet wettelijk urgent		Het aantal uitwonende studenten (studenten die niet wonen bij hun ouders) die wonen in de gemeente Almelo wordt geschat op ongeveer 640 studenten. Het aantal thuiswonende studenten dat woont in de gemeente Almelo is geschat op 3.650 studenten. Totaal zijn er 4.300 studenten die wonen in de gemeente Almelo.
Woonwagenbewoners	Aandachtsgroep, niet wettelijk urgent		Volgens onderzoek van de gemeente is er een aanvullende behoefte aan 12 extra standplaatsen voor woonwagens. Het gaat hierbij om personen die afkomstig zijn uit Almelo.
Ouderen	Aandachtsgroep, niet wettelijk urgent		Zie hoofdstuk 5.1

Doelgroep	(Urgente) aandachtsgroepen*	Schatting jaarlijkse uitstroom naar zelfstandige woonruimte	Toelichting
Statushouders	Aandachtsgroep, wettelijke taakstelling	Verwachte bandbreedte van 50-95 per jaar	Het Rijk bepaalt elk half jaar hoeveel statushouders elke gemeente moet huisvesten. De gemeente kiest zelf welke huisvesting ze aanbiedt, bijvoorbeeld een sociale huurwoning, een gedeelde woning of een tijdelijke woonvorm. Samen met de woningcorporaties werkt de gemeente Almelo aan het halen van deze taakstelling. De gemeente Almelo blijft samen met de woningcorporaties afspraken maken over de huisvesting van statushouders. De gemeente Almelo heeft op dit moment een achterstand in het behalen van deze taakstelling, het actief zoeken naar een oplossing heeft de aankomende periode prioriteit.
Asielzoekers	Geen aandachtsgroep		Voor de gemeente Almelo is het aantal te huisvesten asielzoekers in 2024 gesteld op 323 personen (conform spreidingswet). De huisvesting van asielzoekers verloopt via opvangplekken en niet via zelfstandige woonruimte. Binnen de gemeentegrenzen is een asielzoekerscentrum met 398 opvangplekken. Daarnaast is een tijdelijke gemeentelijke opvang geopend met 68 plekken. Het totaal aantal plekken komt dan uit op 466 plekken.
Oekraïense vluchtelingen	Geen aandachtsgroep		Oekraïense vluchtelingen vallen onder de Richtlijn Tijdelijke Bescherming van de Europese Unie. Zij hoeven geen asiel aan te vragen in Nederland en verblijven niet in een asielzoekerscentrum. De gemeente Almelo heeft een opgave van 557 te huisvesten personen. Er zijn 328 structurele opvangplekken voor Oekraïners in Almelo. Deze locatie gaat sluiten. De ontwikkeling van een vervangende locatie is gestart. Deze zal naar verwachting voorzien in opvang voor 450 personen.
Sociaal urgenten	Geen aandachtsgroepen	Verwachte bandbreedte 0 tot 5 per jaar	

Tabel 3: Overzicht doelgroepen Almelo (bron: Woonzorganalyse Companen (2025))

* Aangeduide (urgente) aandachtsgroepen op basis van voorgenomen wet Versterking regie volkshuisvesting.

** Deze urgentiecategorie is een extra categorie naar aanleiding van het amendement van Grinwis. Nadere definiëring van deze groep moet nog gebeuren.

7.4 Bijlage Volkshuisvestingsprogramma Almelo 2026-2035 Samen verder bouwen aan een stad in balans

Hier de is het vastgestelde Volkshuisvestingsprogramma Almelo 2026-2035 Samen verder bouwen aan een stad in balans als pdf in te zien. 2026.03.03_5.25.126_Volkshuisvestingsprogramma Almelo_DEF.pdf

Bijlage II Overzicht Documentenbijlagen

2026.03.03_5.25.126_Volkshuisvestingsprogramma Almelo_DEF.pdf /join/id/regdata/gm0141/2026/dfebf4b78f224f649d9a6c7f2a66c45b/nld@2026-04-16;09565129