

Wonen in Almelo

Focus op kleinschaligheid en gemeenschappelijkheid



15 oktober 2009

inbo

Datum 15 oktober 2009
Referentie 410/RB/P07114
Project P07114 - Woonmilieus in Almelo
Status definitief

inbo

Geeresteinselaan 57
Postbus 57
3930 EB Woudenberg

T +31 (0)33 286 81 50
F +31 (0)33 286 34 14

info@inbo.com
www.inbo.com

inbo b.v.
Woudenberg
Handelsregister Amersfoort
31026236

Wonen in Almelo

Focus op kleinschaligheid en gemeenschappelijkheid

Opdrachtgever Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC ALMELO

Referentie	410/RB/P07114
Project	P07114 - Woonmilieus in Almelo

Inhoudsopgave

0	Samenvatting	5
1	Inleiding	7
1.1	Achtergrond.....	7
1.2	Vraagstelling.....	7
1.3	Opbouw rapport.....	8
2	Ambitie gemeente.....	9
3	Vraag – woonvoorkeuren in Almelo	11
3.1	De demografische ontwikkeling van Almelo	11
3.2	Maatschappelijke trends.....	13
3.3	Het Inbo-leefstijlenmodel als hulpmiddel	14
3.4	De leefstijlen in beweging.....	17
3.5	Conclusie	19
4	Aanbod – kwaliteiten van Almelo.....	21
4.1	Kwantitatief: woningbouwontwikkeling	21
4.2	Kwalitatief: de woningvoorraad nader beschouwd	22
4.2.1	Uitstraling bebouwing.....	22
4.2.2	Uitstraling openbare ruimte	22
4.2.3	Bereikbaarheid	22
4.2.4	Groen-blauwe kwaliteiten	23
4.2.5	Voorzieningen	23
4.2.6	Woningdifferentiatie	23
4.3	Kwaliteit vertaald: woonmilieus	24
4.4	Conclusie	25
5	Match vraag-aanbod: kwalitatief woningbouwprogramma.....	27
5.1	Match vraag-aanbod	27
5.2	Kwalitatief woningbouwprogramma.....	29
5.2.1	Focus 1: Eigen domein, Na de olie, Kidz, Onbezorgd, At Ease	29
5.2.2	Focus 2: Charme, In the buzz, Outdoors, Self made	30
5.2.3	Focus 3: Beheeropgave Topbuurt en Base	30
5.2.4	Programma	31
	Bijlage 1 – Toelichting woningbehoefte model MON-KEY.....	33
	Bijlage 2 – Woonwensen Twents Woningmarkt Onderzoek	35
	Bijlage 3 – Kwaliteiten per stadsdeel	37
	Bijlage 4 – SouLife woonmilieus gerelateerd aan woonmilieus VROM (ABF)	41

Referentie	410/RB/P07114
Project	P07114 - Woonmilieus in Almelo

0 Samenvatting

Woningbouwplannen confronteren met gewenste woonmilieus in Almelo

De gemeente Almelo is momenteel actief met verschillende groot- en kleinschalige woningbouwplannen binnen de gemeente. De gemeente vraagt zich echter in toenemende mate af of deze plannen wel voldoende aansluiten bij de wensen van de doelgroepen in Almelo. Dat geldt voor bijvoorbeeld het Masterplan en de plannen voor de binnenstad. De gemeente wil daarom inzicht in de voor de toekomst gewenste woonmilieus. Een betere match tussen leefstijlen (vraag) en woonmilieus (aanbod) kan de sfeer en de belevingswaarde van Almelo vergroten, en Almelo een woonplaats maken die haar inwoners blijft boeien en binden.

Conclusie vraagkant: verschuiving van individuericht naar gemeenschappelijkheid en duurzaamheid

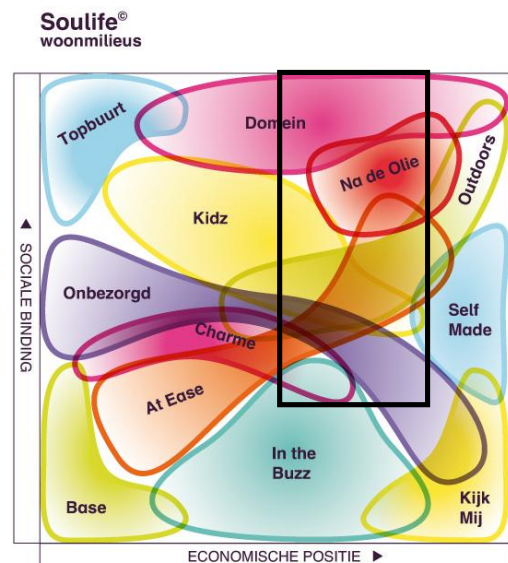
De vraag naar nieuwbouwwoningen in Almelo ramen wij tot 2015 op ongeveer 260 per jaar. Kwalitatief gezien verandert de vraag wel door maatschappelijke ontwikkelingen. In de afgelopen jaren hebben individualisering, globalisering en materialisering vooral centraal gestaan. Verantwoordelijkheidsgevoel en betrokkenheid, naar elkaar en onze planeet, winnen echter weer aan belang. We zien een belangrijke verschuiving van een individuerichte vraag naar meer gemeenschappelijkheid en duurzaamheid.

Conclusie aanbodkant: kansen voor versterken breed palet aan kleinschalige en onderscheidende woonmilieus

Om het wonen in Almelo aantrekkelijker te maken ligt de opgave in het sturen op meer diversiteit aan woonmilieus in de stad. In Almelo ontbreken momenteel woonmilieus die een sterke economische positie koppelen aan een hogere mate van sociale binding met die woonmilieus en de stad. Vanuit de vraagtrends verwachten wij dat hieraan behoefte is en zal zijn: meer betrokkenheid en gemeenschapsgevoel. Onderscheidende woonmilieus, die aansluiten bij deze trends én die aansluiten bij de kleine korrel van Almelo, versterken het woonprofiel van Almelo.

Focus op midden-plus segment

Vertalen wij bovenstaande conclusies in vraag en aanbod naar een kwalitatief woningbouwprogramma voor Almelo, dan is ons advies om in het programma vooral in te zetten op woonmilieus die een goede economische positie en sociale binding combineren. Met het midden-plus segment heeft Almelo de beste mogelijkheden om de kwaliteit en diversiteit van het wonen in de stad te versterken, daar waar het topsegment markttechnisch niet haalbaar is. In de woonmilieus met een zwakkere economische positie adviseren wij vooral in te zetten op het beheer in de openbare ruimte en het activeren, stimuleren en organiseren van de huidige bewoners.



Referentie	410/RB/P07114
Project	P07114 - Woonmilieus in Almelo

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

De gemeente Almelo is momenteel actief met verschillende groot- en kleinschalige woningbouwplannen binnen de gemeente. De gemeente vraagt zich echter in toenemende mate af of woonmilieus wel voldoende aansluiten bij de wensen van de doelgroepen. Dat geldt voor bijvoorbeeld het Masterplan en de plannen voor de binnenstad.

De gemeente heeft in het verleden voorgesorteerd op mogelijke (woningbouw)-ontwikkelingen door een actief grondbeleid te voeren en bezit hierdoor verschillende locaties in de stad. Het ontbreekt echter aan focus en prioriteit, waardoor de gemeente financiële risico's loopt. De afgelopen maanden hebben ontwikkelingen op macroniveau deze vragen verder aangescherpt. De economische crisis zorgt voor een vraagtuitval in de koopsector en een mogelijke bevolkingskrimp bedreigt de woningbouwontwikkeling in de regio Twente en daarmee ook de gemeente Almelo.

De gemeente wil nu meer inzicht in de marktpotentie van de verschillende woonmilieus, opdat de gemeente en haar partners de kwaliteiten van deze woonmilieus optimaal kunnen benutten. Een betere match tussen woonmilieus en leefstijlen kan de sfeer en de belevingswaarde van Almelo namelijk vergroten, en Almelo een woonplaats maken die haar inwoners boeit en bindt.

1.2 Vraagstelling

De centrale vraag in dit onderzoek is:

'Wat is de marktpotentie van de woonmilieus in Almelo en welk woningbouwprogramma moet gerealiseerd worden om deze woonmilieus te versterken?'

Hierbij horen de volgende deelvragen:

1. Wat is het marktpotentieel qua woningbouw op de korte en lange termijn?
2. Hoe ontwikkelt de markt vraag zich in tijd, en wat zijn hierbij de stabiele en variabele factoren?
3. Welke doelgroepen worden verleid door de woonmilieus?
4. In hoeverre verleidt het binnenstadplan jongeren en midden- en hogere inkomens?
5. Op welke doelgroepen moet de woningbouw zich richten?
6. Welk kwalitatief woningbouwprogramma speelt het beste in op de wensen van deze doelgroepen?
7. Zijn er verschillen tussen de markt vraag van de eigen bevolking of van vestigers voor de woonmilieus?

Met het beantwoorden van deze vragen geven wij onze onderbouwde visie hoe wonen bij kan dragen aan de ambitie uit het Masterplan om van Almelo een verleidende en boeiende woonplaats te maken.

1.3 Opbouw rapport

Centraal in het rapport staat de koppeling tussen de vraag vanuit doelgroepen en het aanbod in de Almelose wijken. Met de koppeling wordt inzichtelijk welke kwaliteiten Almelo heeft om doelgroepen te bedienen en waar nog opgaven liggen om het aanbod te versterken.

De match tussen aanbod en vraag maken wij door het Almelose aanbod te vertalen naar woonmilieus en de vraag te vertalen naar leefstijlen. Met deze vertaalslag zoomen wij in op de kwalitatieve aspecten van de woningmarkt: wat zijn de behoeften en voorkeuren van doelgroepen die zich op de Almelose woningmarkt begeven en hoe matchen deze behoeften en voorkeuren met de woonsferen in Almelo? Deze match vormt de bouwsteen voor het opstellen van een kwalitatief woningbouwprogramma.

De opbouw van het rapport is als volgt:

Hoofdstuk 2: ambitie Almelo

In dit hoofdstuk geven we kort de ambities van de gemeente weer zoals die zijn vastgelegd in verschillende beleidsnotities.

Hoofdstuk 3: vraag – woonvoorkeuren in Almelo

De vraagkant staat centraal in dit hoofdstuk. Allereerst gaan wij in op de bevolkingsontwikkeling in Almelo. Vervolgens beschrijven wij enkele trends die van invloed zijn op de toekomstige woningmarkt.

Hoofdstuk 4: aanbod – kwaliteiten van Almelo

Dit hoofdstuk gaat in op de aanbodkant. Vertrekpunt is de huidige woningvoorraad. Vervolgens benoemen we de kwaliteiten en aandachtspunten van Almelo als geheel en per stadsdeel. We leggen hierbij ook de relatie met de leefstijlen uit hoofdstuk 3.

Hoofdstuk 5: match vraag-aanbod en kwalitatief woningbouwprogramma

In ons advies koppelen wij de vraag aan het aanbod. We definiëren een drietal focuspunten voor Almelo en vertalen dit naar een kwalitatief en kwantitatief woningbouwprogramma.

2 Ambitie gemeente

Het Masterplan is een plan met een duidelijke koers, een duidelijke ambitie: Almelo moet weer in balans komen. Hierbij doelt het plan op verminderen van de scheefgroei in de bevolkingssamenstelling, het completeren van het voorzieningenpakket en het creëren van aantrekkelijke verblijfsgebieden. Op deze manier wil Almelo mensen binden en boeien. Daar hoort een vitaal centrum bij, dat (weer) het brandpunt van de stad moet worden. Tevens wil de gemeente de aansluiting tussen stad en landschap versterken ('de vlinder'), waarbij infrastructuur een belangrijke rol speelt door onder meer zichtlijnen en waterlopen te herstellen ('de spin'). Het binnenstadsplan berust op de thema's Almelo Waterstad en Almelo Residentiestad. De gemeente wil hoge inkomens aan zich binden; hiervoor wordt een centrumstedelijk woonmilieu met een hoogwaardige kwaliteit noodzakelijk geacht.

Per thema is inzichtelijk welk werk er in het verschiep ligt. Termen die goed aansluiten bij de belevingswereld van de consument als karakter, sfeer en identiteit komen regelmatig naar voren. Dit alles maakt het Masterplan tot een visie waarin moderne maatschappelijke trends goed zijn meegenomen. Het binnenstadsplan beoogt een compacte, leesbare en levendige stadskern met een duidelijke routing. Daarnaast geeft men aan dat mensen uiteindelijk de identiteit bepalen. Dit vertaalt zich in de doelstelling om belevingsssferen te creëren, die zorgen voor een unieke atmosfeer waarin mensen op zoek gaan naar verrassingen, mooie plekjes of bijzondere aankopen.

De ambities zijn helder, de thema's welke aansluiten bij de kwaliteiten water en groen lijken goed gekozen. Op dit moment ontbreekt het in het centrum van Almelo aan samenhang en een duidelijke looproute. Het centrum voelt op sommige plaatsen leeg en anoniem aan. Inzetten op beleving, intimiteit en een kleine schaal is hiermee een logische keuze.

De vertaling van de ambities vindt vooral zijn weerslag in fysieke projecten, waarbij verkeer een belangrijke rol inneemt. De sociale vertaling is op onderdelen nog beperkt. Almelo wil meer mensen verbinden aan de stad - wat de sociale component erg belangrijk maakt – maar behoeft meer aandacht om de ambitie van binden en boeien waar te maken.

Wonen speelt als beleidsveld een belangrijke rol in het Masterplan. De kwantitatieve opgave komt duidelijk naar voren, gezien het aantal plannen en de omvang ervan. Woningmarkt en bevolking moeten volgens het Masterplan meer in balans komen. Dit wordt vertaald naar een kwantitatieve groeiambitie. Om deze ambitie te behalen is het nodig verleidende woonmilieus te realiseren. Een goed uitgangspunt dat eigenlijk de centrale ambitie zou moeten zijn. Kwaliteit verleidt immers, kwantiteit niet. Kwaliteit krijgt in de vertaling van de ambities naar wonen niet de rol die het eigenlijk nodig heeft om voldoende te kunnen binden en boeien.

Vanuit kwaliteiten kan een vertaalslag gemaakt worden naar de markt en wordt inzichtelijk hoe Almelo kan voorzien in de woonwensen van haar huidige en toekomstige bewoners. Met woonmilieus en leefstijlen komen aspecten als beleving en sfeer prominent in beeld en kan Almelo beter sturen op kwaliteiten die bijdragen aan een match tussen vraag en aanbod. Welke leefstijlen Almelo aan kan spreken en welke juist niet; welke woonmilieus potenties bieden en welke waarschijnlijk minder kansrijk zijn.

Referentie	410/RB/P07114
Project	P07114 - Woonmilieus in Almelo

3 Vraag – woonvoorkeuren in Almelo

Allereerst brengen we de ontwikkelingen aan de vraagzijde in beeld. Eerst schetsen we de demografische ontwikkelingen en belangrijke maatschappelijke trends die de vraag naar wonen en woonmilieus de komende decennia beïnvloeden. Daarna zoomen we in op de belangrijkste leefstijlen in Almelo en verschuivingen die we hierin verwachten.

3.1 De demografische ontwikkeling van Almelo

Vergrijzing zorgt voor groeiende doelgroep senioren

Almelo telt momenteel (2009) ruim 73.000 inwoners en is daarmee qua omvang de derde stad in de regio Twente na Enschede en Hengelo. Het CBS verwacht dat de bevolkingsomvang van Almelo de komende jaren zal toenemen tot circa 75.600 inwoners in 2025, een groei van 4 procent.

De samenstelling van de bevolking verandert sterk. In de onderstaande tabel zien we dat de vergrijzing zorgt voor een sterke toename van de leeftijdsgroepen boven de 60 jaar. De groep 0-30 jaar stabiliseert. De groep 30-60 jaar neemt daarentegen in omvang af.

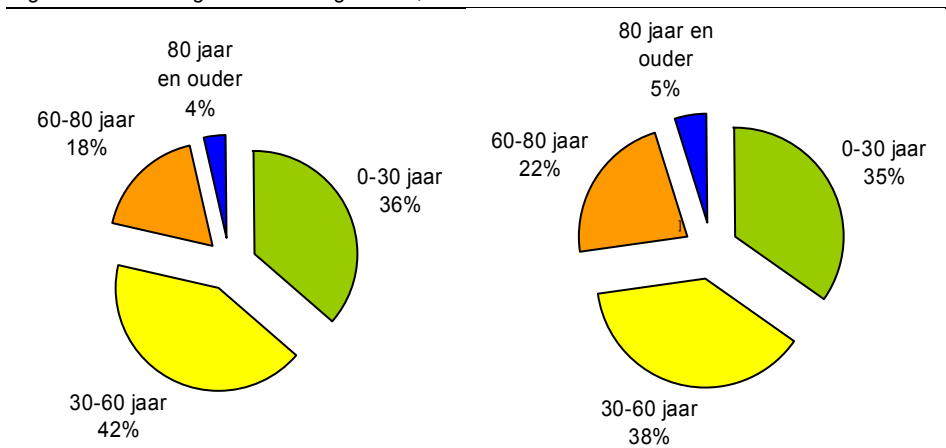
Tabel 3.1 Bevolkingsontwikkeling Almelo naar leeftijd, 2009-2025

	2009	2025	groei 2009-2025
0-30 jaar	26.622	26.361	-1%
30-60 jaar	30.813	28.651	-8%
60-80 jaar	12.893	16.996	+32%
80 jaar en ouder	2.674	3.610	+35%
Totaal	73.002	75.618	+4%

Bron: CBS (2009)

Als we het aandeel van de leeftijdsgroepen tegen elkaar afzetten, dan is de groei van de groep 60-plussers duidelijk te zien. Deze groep vormt momenteel 22 procent van de Almeloze bevolking, in 2025 zal dit 27 procent zijn.

Figuur 3.1 Bevolkingssamenstelling Almelo, 2009 en 2025



Bron: CBS (2009)

Huishoudensamenstelling verandert mee: groei van eenpersoonshuishoudens

De huishoudensamenstelling is een belangrijk gegeven als het gaat om het wonen. Met de groei van het aantal inwoners zal ook het aantal huishoudens in Almelo groeien. Het CBS verwacht een groei van 31.600 in 2009 naar 34.400 in 2025, een gemiddelde groei van 185 huishoudens per jaar. Deze groei komt volledig voor rekening van het aantal eenpersoonshuishoudens, een groep om rekening mee te houden in de toekomstige woningbouwprogramma's van Almelo.

Tabel 3.2 Jaarlijkse potentiële vraag naar nieuwbouw in Almelo

	2009	2025	Groei 2009-2025
Eenpersoons	10.900	13.600	+ 25%
Paren m/z kinderen	18.500	18.400	- 1%
Eénouder/overig	2.300	2.300	0%
Totaal	31.600*	34.400*	+ 9%

Bron: CBS (2009)

* door afronding wijkt de optelsom van de verschillende huishoudens iets af van het totaal

De vraagontwikkeling volgens Inbo: het MON-KEY model

Inbo hanteert ook haar eigen woningbehoeftenmodel, MON-KEY genaamd. Op basis van indicatoren als woningvoorraad, verhuiscapaciteit, instroom van buiten en woonvoorkeuren maken wij een inschatting van de woningbehoefte binnen de gemeente Almelo. Onderstaande tabel laat de potentiële vraag naar nieuwbouw zien voor Almelo, waarbij de door ons geraamde behoefte hoger ligt dan de CBS-prognoses. In de bijlage hebben wij de uitgangspunten en een toelichting op het MON-KEY model opgenomen.

Tabel 3.3 Jaarlijkse potentiële vraag naar nieuwbouw in Almelo

	eengezins	meergezins	Totaal
koopsegment	95	25	120
huursegment	75	70	145
totaal	170	95	265

bron: Inbo Woningbehoeftenmodel MON-KEY

De jaarlijkse nieuwbouwbehoefte ramen wij tot 2015 tussen 250 en 275 woningen per jaar. Daarna, tot 2020, verwachten wij op basis van enerzijds een lichte huishoudenverdunding en anderzijds een regionale demografische krimp een lichte afname tot stabilisatie van deze aantallen.

Bijna driekwart van de vraag komt uit de gemeente zelf, ruim een kwart komt van buiten. Er bestaat een duidelijke voorkeur voor eengezinswoningen, terwijl de vraag in de huursector wat hoger ligt dan in de koop. Het regionale woningmarktonderzoek onderschrijft dit ook. Ten opzichte van de interne richt de vraag van vestigers in Almelo zich meer op de koop, vooral de grondgebonden koop.

In het verleden behaalde resultaten ...

Ons woningbehoeftenmodel wordt sterk bepaald door cijfermatige trends over de afgelopen jaren, bijvoorbeeld over migratie en verhuiscapaciteit. Bovenstaande cijfers houden zodoende nog rekening met het economisch tij van de afgelopen jaren. In de huidige crisistijd zullen deze ambities echter waarschijnlijk niet worden gehaald.

Bindt Almelo wel voldoende?

Almelo kende aanvankelijk een periode met een sterk vestigingsoverschot; de afgelopen jaren is dit omgeslagen naar een vertrekoverschot. Van de vestigers en de vertrekkers geldt dat minder dan de helft binnen Twente verhuist. Per saldo verliest de gemeente Almelo vooral inwoners aan de regiogemeenten Enschede en Tubbergen, terwijl Almelo mensen trekt uit Rijssen-Holten en Twenterand. Blijkbaar is het voor Almelo moeilijk om haar inwoners voldoende te binden. Mensen kiezen naar verwachting voor meer dynamiek en/of voorzieningen (Enschede) of landelijkheid en groen (Tubbergen).

Deze veronderstelling wordt versterkt door de uitkomsten van het regionale woningmarktonderzoek uit 2006 en onze gesprekken met de gemeente en corporaties. Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat de inwoners van Almelo, in vergelijking met omliggende gemeenten, relatief weinig binnen Almelo zelf willen verhuizen. Relatief veel inwoners geven de voorkeur aan een andere plaats in Twente of zelfs buiten de regio. Uit onze gesprekken met gemeente en corporaties blijkt dat vooral jongeren de gemeente Almelo willen verlaten. Dit heeft volgens hen vooral te maken met het volgen van een opleiding elders en/of het vinden van geschikt werk in of rond Almelo.

De woonwensen van de doelgroepen

Uit het regionale woningmarktonderzoek (TWO, 2006) zijn vraag en aanbod op de woningmarkt in beeld gebracht. De belangrijkste uitkomsten in een notendop:

- de vraag naar huurwoningen bedraagt 44 procent van de totale vraag en dat is hoger dan elders in de regio;
- de vraag naar appartementen ligt met 30 procent ook wat hoger dan elders in de regio, maar nog steeds geeft bijna tweederde van de verhuisgeneigden de voorkeur aan een eengezinswoning;
- in de koopsector is vooral behoefte aan het betaalbare segment (tot € 225.000,-).

In onze conclusies worden deze constatering meegenomen met onze bevindingen uit dit rapport. Daarbij is het wel belangrijk om vooraf vast te stellen dat de marktomstandigheden tussen 2006 en 2009 sterk gewijzigd zijn. Met de economische crisis is het waarschijnlijk dat de vraag naar huurwoningen en betaalbare koopwoningen in Almelo, net als in de rest van Nederland, minstens gelijk gebleven zijn of zelfs zijn toegenomen. De behoefte aan woningen in het dure segment is sterk afgenomen.

3.2 Maatschappelijke trends

Naast demografische veranderingen hebben ontwikkelingen in de samenleving grote invloed op onze kijk op het wonen en leven. Maatschappelijke trends beïnvloeden vraag en aanbod op de woningmarkt en om hier meer grip op te krijgen benut Inbo twaalf trends die specifiek van belang zijn in het wonen. Deze belangrijkste trends voor Almelo hebben we hieronder kort samengevat.

Drie grondhoudingen aan de basis van de trends

De door ons onderscheiden trends hangen samen met de drie grondhoudingen van mensen en hun toekomstbeeld. Vanuit de wetenschap (Bakker, 2008) zijn deze houdingen nader geduid: optimisme (vooruitgangsgeloof), pessimisme (conservatisme) en berusting (levenskunst). Deze grondhoudingen staan aan de basis van het gedrag

en voorkeuren van mensen en daarmee aan de basis van ontwikkelingen in de samenleving.

De afgelopen decennia hebben sterk in het teken gestaan van het vooruitgangsgeloof: individualisering, globalisering en materialisme zijn leidende termen geweest in die tijd, terwijl gemeenschapsgevoel en verantwoordelijkheid uit het zicht zijn geraakt. De afgelopen jaren is de trend ingezet naar meer conservatisme en levenskunst. Dat was te zien in de discussie over normen en waarden in Nederland en de beloningssystemen in verschillende economische sectoren. De kredietcrisis heeft dit proces alleen maar versneld. Maar wat betekent dit voor het wonen?

De belangrijkste trends voor Almelo

Inbo onderscheidt zes maatschappelijke trends die samenhangen met het bovenstaande en meer richting geven aan de consequenties voor het wonen:

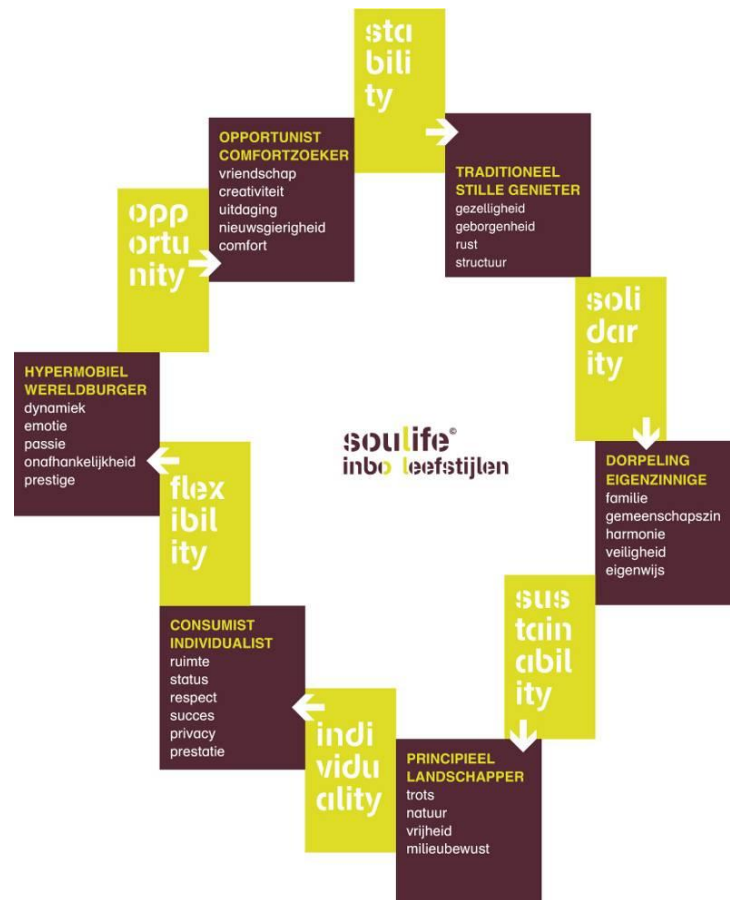
- Connecting and sharing: de individualisering is over zijn hoogtepunt heen en mensen voelen zich weer meer verbonden met elkaar en hun omgeving. Op het gebied van wonen zie je het bijvoorbeeld goed terug in de opkomst van communities waar mensen met gelijkgestemden leven.
- Nieuwe betrokkenheid: mensen zijn nauwer betrokken bij grote vraagstukken van deze tijd. Dat zie je in de klimaatdiscussie, maar ook bij de strijd tegen intensieve veehouderij en de opkomst van biologische producten. In het wonen zie je dat terug in de ontwikkeling van duurzame woningen en gebouwen.
- Empowerment: in het verlengde van de eerste twee trends ontstaat er toenemende mondigheid onder burgers. Een terugtrekkende overheid laat hiervoor de ruimte, terwijl de toepassing van internet het steeds eenvoudiger maakt om veel mensen aan te spreken en te mobiliseren. Overheden en ontwikkelende partijen hebben dan ook steeds meer te maken met groepen die op eigen wijze hun wensen ten aanzien van wonen en leven willen realiseren.
- Vooruitstrevende authenticiteit: vanuit het conservatisme is de hang naar het verleden groot. De vraag naar historische en/of historiserende woonmilieus neemt sterk toe, neem Brandevoort of Haverleij als bekende voorbeelden maar ook de toenemende vraag naar jaren '30-achtige woningen.
- Beleving: wonen is meer dan een woning. Mensen zoeken steeds meer naar een belevenis, een ervaring. Dat zie je terug in de toerisme- en leisuresector, maar ook in het wonen is het terug te vinden in de ontwikkeling van boeiende, vernieuwende woonmilieus in plaats van de standaard rijtjeswoningen, al dan niet in VINEX-verband ontwikkeld.
- Comfort: een trend die zich steeds verder blijft doorzetten is de behoefte aan comfort. We gaan steeds ruimer wonen; we willen op vakantie verwend worden en gaan een lekker dagje wellness. De komende jaren zullen wellnessvoorzieningen overigens steeds meer in woningen worden verwerkt. Dit zal de vraag naar ruimte alleen maar doen toenemen.

3.3 Het Inbo-leefstijlenmodel als hulpmiddel

Met het toenemende belang van belevingsaspecten is de traditionele benadering van vraag-aanbod niet langer toereikend. Om de woonvraag van mensen specifiek op het netvlies te krijgen zijn leefstijlen een belangrijk hulpmiddel. Inbo heeft een eigen leefstijlenmodel ontwikkeld: Soulife. Het model gaat niet uit van traditionele aspecten als inkomen en opleidingsniveau, maar van een waardepatroon dat mensen met elkaar

delen. Zo zijn er mensen die het liefste wonen in een gezellige woonwijk met veel sociale contacten, terwijl een andere groep juist gesteld is op privacy, rust en comfort.

Figuur 3.2 Inbo-leefstijlenmodel Soulife



Het leefstijlenmodel komt tegemoet aan de diversiteit van mensen door zes verschillende platforms te onderscheiden, die we kort zullen uitwerken.

Stability – het gezin als hoeksteen van de samenleving

De mensen binnen dit platform hechten aan een geregeld leven in een stabiele woonomgeving. Het zijn niet zelden de mannen die werken en de vrouwen die parttime werken en voornamelijk voor de kinderen zorgen. De ‘empty-nesters’ in deze groep willen genieten van hun vrij gekomen tijd en hechten veel waarde aan comfort en een rustige woonomgeving.

- Doelgroepen: gezinnen, empty-nesters, senioren.
- Leidende trends: verbinden & delen, now, comfort, vooruitstrevende authenticiteit.
- De twee leefstijlen die bij dit platform horen:
 - Traditioneel: dit zijn vooral de gezinnen met kinderen;
 - Stille genieeter: de meer oudere traditionelen die genieten van hun vrijheid.

Solidarity – gezelligheid en samenhang in de buurt

Dit platform hecht zeer aan sociale contacten. Niet alleen familie en vrienden zijn belangrijk, maar ook de buurt is van groot belang. Gezelligheid is het sleutelwoord. Mensen gaan veel met elkaar om en houden regelmatig activiteiten in hun sociale omgeving. Een specifieke groep binnen dit platform bestaat uit alternatieve mensen die onderdeel zijn van een hechte 'scene'.

- Doelgroepen: gezinnen, tweepersoonshuishoudens, senioren.
- Leidende trends: verbinden & delen, spel, verhalen, geestelijke vrijheid.
- De twee leefstijlen die bij dit platform horen:
 - Dorpeling: dit zijn vooral de huishoudens die leven volgens de gezellige Nederlandse standaarden van leven;
 - Eigenzinnige: dit is de 'scene', deze mensen staan met één been in de samenleving en met één been op de barricaden voor een betere samenleving.

Sustainability – een duurzame omgeving en toekomst

Een platform dat in omvang meegroeit met de huidige trend van duurzaamheid. Deze mensen zijn maatschappelijk betrokken en een deel houdt zich zeer bewust bezig met een duurzame toekomst. Een energiezuinige woning en woonomgeving zijn net zo belangrijk als hybride en/of elektrische auto's en biologisch eten.

- Doelgroepen: tweepersoonshuishoudens, gezinnen, bewust alleenstaanden.
- Leidende trends: nieuwe betrokkenheid, empowerment, slow, feel good.
- De twee leefstijlen die bij dit platform horen:
 - Principeel: houden sterk vast aan hun principes en zijn nauwelijks bereid tot concessies. Alles moet duurzaam zijn, van woning en auto tot boodschappen.
 - Landschapper: genieten van een groene, ruime en duurzame omgeving.

Individuality – cultuurbewust en statusgevoelig

Deze mensen zijn op zichzelf gesteld en houden van status. De buitenwereld mag zien dat zij het helemaal hebben gemaakt in het leven. Ze zijn zeer gehecht aan upscale vormen van uitgaan, theater en andere culturele voorzieningen. Hun woning is het visitekaartje voor hun succes.

- Doelgroepen: bewust alleenstaanden, tweeverdieners.
- Leidende trends die passen bij dit platform: beleving, now!, comfort.
- De twee leefstijlen die bij dit platform horen:
 - Individualist: sterk gericht op persoonlijke ontwikkeling, prestaties en succes;
 - Consumist: is meer uitgesproken dan de individualist en laat het succes ook graag zien. Status is belangrijk in alle facetten van wonen en leven.

Flexibility – het sociale netwerk is belangrijker dan het huis

Deze groep is zeer flexibel, hun sociale netwerk is over heel Nederland verspreid en de mobiliteit is groot. Hun huis vormt een uitvalsbasis: na het werk komt men snel thuis en gaat er weer vandoor om in de stad te eten en vrienden te ontmoeten. Voor sommige hoeft de woning daarom alleen maar praktisch te zijn, anderen laten met hun woning zien hoe werelds zij zijn georiënteerd.

- Doelgroepen: tweeverdieners, jonge gezinnen, alleenstaanden.
- Leidende trends: vooruitstrevende authenticiteit, beleving, intuïtie & emotie.
- De twee leefstijlen die bij dit platform horen:
 - Hypermobiel; druk druk gaat voor deze doelgroep op. Na het werk snel eten, vrienden opzoeken, plezier hebben, slapen en weer werken.
 - Wereldburger: zoekt de mobiliteit van en naar het buitenland. Korte en lange reisjes worden afgewisseld en geven kwaliteit aan het leven.

Opportunity: kansen grijpen op het vlak van carrière en wonen

Het platform waar mensen hun kansen pakken vanuit een stabiele basis. Ze zijn zich zeer bewust van hun mogelijkheden op de arbeids- en woningmarkt en zijn berekenend als het gaat om investeringen. Voor deze groep zijn factoren als gemak en prijs-kwaliteit belangrijke keuzecriteria.

- Doelgroepen: tweeverdieners, jonge gezinnen, jonge senioren.
- Leidende trends: comfort, feel good, intuïtie & emotie.
- De twee leefstijlen die bij dit platform horen:
 - Opportunist: deze combineert een succesvolle carrière met een prettig (gezins)leven en een leuke vrijetijdsbesteding;
 - Comfortzoeker: is meer gericht op het eigen huishouden en stelt hoge eisen als het gaat om comfort, ruimte en kwaliteit van de woonomgeving.

3.4 De leefstijlen in beweging

De omvang van de platforms in Nederland

Op basis van onze marktonderzoeken door het hele land hebben wij onlangs een inschatting gemaakt van de omvang van de zes platforms. Daaruit blijkt dat de platforms Stability en Solidarity het grootst zijn. Dat past ook goed bij de Nederlandse overtuiging van 'doe maar gewoon dan doe je al gek genoeg'. Aan de andere kant zien we dat sustainability nu nog een echte nichemarkt is. In de onderstaande tabel hebben we de omvang van de platforms weergegeven.

Tabel 3.4 Samenstelling en ontwikkeling leefstijlen in Nederland en Almelo

Platform	Omvang in NL 2009	Almelo	Omvang in NL 2025	Ontwikkeling 2009-2025
Stability	25 - 30%	+	25-30%	0
Solidarity	20 - 25%	0	20-25%	0
Sustainability	5 - 10%	0	10-15%	+
Individuality	10 - 15%	0	5-10%	-
Flexibility	15 - 20%	-	10-15%	-
Opportunity	10 - 15%	0	15-20%	+

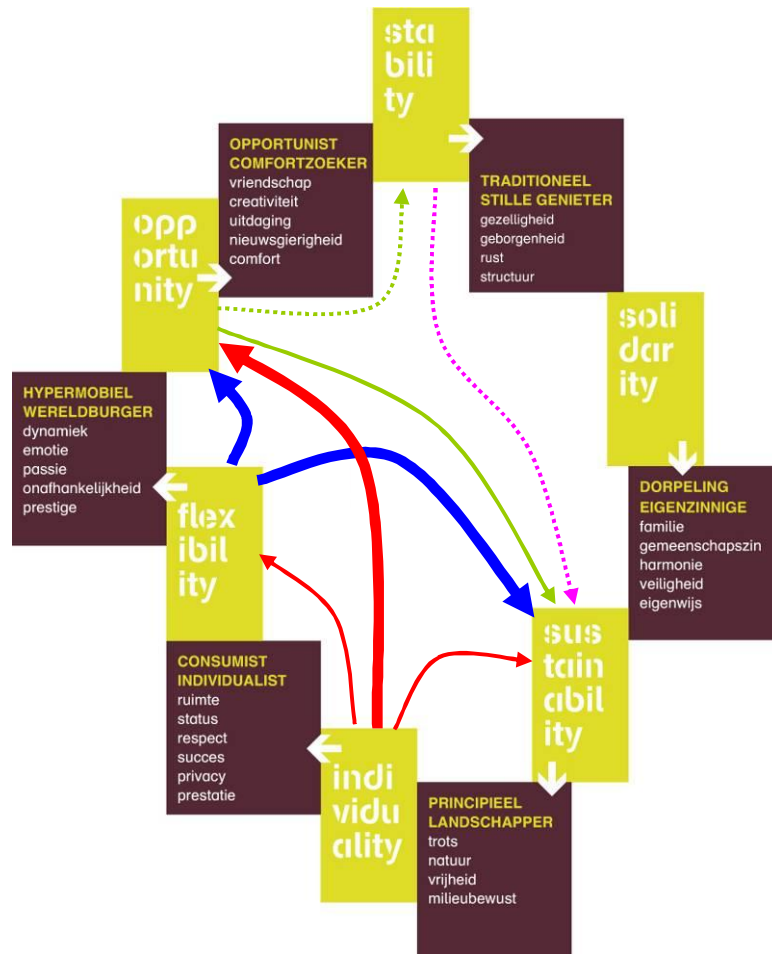
Omvang van leefstijlgroepen in Almelo wijken nauwelijks af

Op basis van onze kennis en ervaring verwachten wij dat de samenstelling van de leefstijlen in Almelo grotendeels in lijn ligt met het Nederlands gemiddelde. De belangrijkste verschillen zitten in de kleinere groep die zich richt op flexibiliteit en de iets grotere groep stability. Dat komt vooral door de Twentse cultuur die uitgaat van waarden als stabiliteit, zekerheid en structuur. De 'flexibele' waarden als onafhankelijkheid, prestige en passie komen juist wat minder voor.

Ontwikkeling van de platformomvang in de komende 15 jaar

Onder invloed van demografische en maatschappelijke trends verandert de omvang van de zes platforms in de komende periode. De bovenstaande tabel schetst de ontwikkelingen die wij verwachten over de komende 15-20 jaar in Nederland en natuurlijk ook Almelo. De belangrijkste veranderingen tussen de platforms hebben we ook weergegeven in onderstaand figuur.

Figuur 3.3 Inbo-leefstijlenmodel SouLife, trends in verschuivingen tussen leefstijlen



- Het platform individuality neemt af onder invloed van de connecting & sharing en nieuwe betrokkenheid. Mensen zoeken elkaar meer op en hechten waarde aan andere zaken dan status en materiële vooruitgang, zoals sociale contacten en betrokkenheid bij een verantwoorde en duurzame wereld. Het platform verliest haar belang vooral aan de platforms opportunity en sustainability, waar duurzaamheid en zekerheid aan de basis staan van uitdaging en succes.
- Het platform flexibility neemt om dezelfde motieven ook af in omvang, maar blijft wel groter dan de meer op individualiteit gerichte leefstijlen. Ook hier komt de afname ten goede aan de platforms opportunity en sustainability.
- Het platform opportunity neemt in omvang toe en nadert de twee grootste platforms. De groei van dit platform komt door de toenemende aandacht voor kernwaarden als vriendschap, creativiteit en uitdaging.
- Het platform sustainability groeit uit van nichemarkt naar reguliere markt. De aanhoudende discussies over energie, klimaat, duurzame materialen en vervuiling hebben hier een positief effect op, terwijl onze welvaart het mogelijk maakt om investeringen in duurzame woningen en woonmilieus ook daadwerkelijk te plegen.

- Solidarity en stability blijven in omvang gelijk. Natuurlijk vindt er uitwisseling plaats tussen deze platforms en andere, maar het grootste deel van de Nederlandse bevolking voelt zich goed thuis in de stabiele en gezellige omgeving.

3.5 Conclusie

Verschuiving in vraag van individugericht naar gemeenschappelijkheid en duurzaamheid

De ontwikkelingen aan de vraagzijde van de markt worden sterk beïnvloed door demografische en maatschappelijke trends. Vanuit de demografie zien we een groeiende groep senioren en éénpersoonshuishoudens op de woningmarkt. Minstens zo belangrijk zijn de veranderende opvattingen over wonen en leven in de maatschappij. De vraag naar kwaliteit, beleving en emotie neemt toe. Met behulp van ons leefstijlenmodel zijn we in staat om deze trends door te vertalen naar wensen ten aanzien van wonen en leven.

We zien een belangrijke verschuiving van een individugerichte vraag naar meer gemeenschappelijkheid en duurzaamheid. De leefstijlplatforms sustainability en opportunity groeien en deze groepen hechten waarde aan een woonomgeving met een menselijke maat. Een goede, duurzame woning en sociale contacten in buurt zijn daarin belangrijk. Je hoeft niet elke dag bij elkaar over de vloer te komen, maar een praatje en borrel zijn voldoende. De groei van deze twee groepen gaat ten koste van flexibility en individuality, waarin meer individuele waarden als onafhankelijkheid, succes en status centraal staan.

Daarmee zien we een belangrijke vraagverschuiving optreden voor Almelo. Nieuwe én bestaande woonmilieus moeten tegemoet komen aan de wensen van de groeiende platforms sustainability en opportunity. In het volgende hoofdstuk beoordelen we in hoeverre de Almelse woonmilieus hieraan beantwoorden.

Referentie	410/RB/P07114
Project	P07114 - Woonmilieus in Almelo

4 Aanbod – kwaliteiten van Almelo

Nu een beeld is geschetst van de woonvraag in Almelo, kwantitatief en kwalitatief, gaan wij in op de aanbodontwikkelingen in Almelo. Allereerst schetsen wij een beeld van de woningvoorraad en de ontwikkeling hierin. Vervolgens zoomen wij in op de kwalitatieve aspecten van de woningvoorraad: welke kwaliteiten heeft Almelo, waar liggen verbeterpunten? De kwalitatieve aspecten vertalen wij naar het benoemen van de woonmilieus in Almelo.

4.1 Kwantitatief: woningbouwontwikkeling

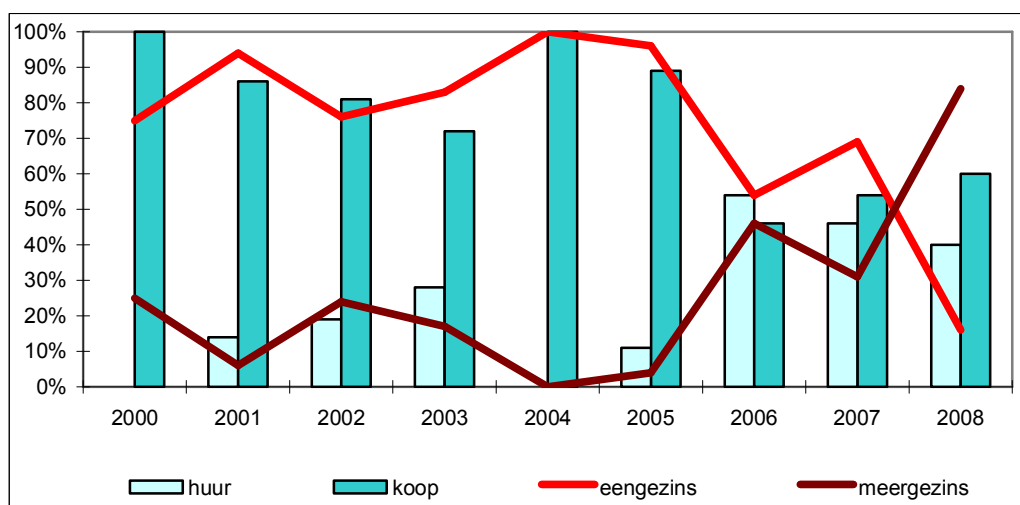
Woningvoorraad is jong, relatief goedkoop en gericht op gezinnen

De Almelse woningvoorraad is relatief jong: meer dan de helft van de woningen dateert van na 1970. De nadruk ligt met 75 procent sterk op het grondgebonden segment. Het aandeel huur en koop ligt ongeveer gelijk, net als in de nabijgelegen steden Hengelo en Enschede. Koopwoningen zijn circa 10 procent goedkoper dan in Nederland: € 198.000 in Almelo en omgeving versus € 218.000 gemiddeld in Nederland. In Hengelo/Enschede en omgeving ligt het prijsniveau met € 204.000 iets hoger dan in Almelo.

Woningbouwproductie is verschoven naar meer huur- en meergezinswoningen

In de periode tussen 2000 en 2008 zijn gemiddeld 325 woningen per jaar opgeleverd. Het aandeel meergezinswoningen bedroeg gemiddeld 30 procent van de productie, vooral in de laatste jaren zijn meer meergezinswoningen gerealiseerd. Tegelijk met de toename van het aantal meergezinswoningen is het aandeel huurwoningen in de productie toegenomen.

Figuur 4.1 Opgeleverde woningen in Almelo naar segment, 2000-2008



bron:CBS (2009)

De woonvisie 2005-2009 beoogt een jaarlijks bouwprogramma van netto 400 woningen. Daarvan worden 200 woningen binnenstedelijk gerealiseerd, waarvan 135 op inbreidingslocaties en 65 in de herstructurering. De inbreidingsopgave verklaart de

toename van het aantal meergezinswoningen in de productie. Op uitleglocaties wil de gemeente jaarlijks 10% van de kavels uitgeven aan particulieren. De gemeente heeft de beoogde 400 woningen niet helemaal gehaald: in deze periode zijn gemiddeld 345 woningen opgeleverd.

4.2 Kwalitatief: de woningvoorraad nader beschouwd

De woonkwaliteiten in Almelo laten zich in diverse aspecten uiteendrukken. Voor Almelo als geheel en per stadsdeel hebben wij gekeken naar de uitstraling van bebouwing en openbare ruimte, de bereikbaarheid, de groen-blauwe kwaliteiten, de voorzieningen en de aanwezige woningdifferentiatie. Uit deze analyse komt naar voren dat Almelo vooral scoort op de bereikbaarheid (intercity station, A35 en randweg) en groen-blauwe kwaliteiten (groene lobben tot in de binnenstad). De uitstraling van de openbare ruimte is een belangrijk verbeterpunt.

4.2.1 Uitstraling bebouwing

Kwaliteiten vooral in Centrum en Noordoost



De uitstraling van de woningvoorraad is divers: de stad kent zowel aantrekkelijke historische elementen als bebouwing met weinig identiteit. Historische kwaliteiten zijn vooral te vinden op plekken in het Centrum (waaronder enkele parels) en Noordwest (Rosarium, omgeving Wierdensestraat). Noordoost onderscheidt zich in een verzorgde uitstraling van naoorlogse bebouwing. De wijken uit de vroeg naoorlogse periode (zoals

Kerkelanden in Noordwest) en een deel van de tuinvijken (zoals Boomsplaats in Zuidoost) kenmerken zich door een anonieme uitstraling van de bebouwing.

4.2.2 Uitstraling openbare ruimte

Openbare ruimte vormt belangrijkste verbeterpunt



De openbare ruimte is in Almelo veelal stenig en heeft weinig uitstraling. Dit geldt vooral voor de openbare ruimte in de vroeg naoorlogse wijken en de tuinvijken. Ook in het Centrum heeft de openbare ruimte weinig onderscheidende kwaliteit, zowel de pleinen in het winkelgebied als de stenige erven van de stadsvernieuwing. Locaties waar de openbare ruimte aantrekkelijker is, zijn vooral waar veel volwassen groen

te vinden is, zoals in Rosarium (Noordwest) en Schelfhorst (Noordoost).

4.2.3 Bereikbaarheid

Woonwijken in Almelo zijn goed ontsloten

De bereikbaarheid van Almelo is een sterk punt van het wonen in de stad, zowel regionaal als bovenregionaal. Almelo ligt centraal in Twente en is met de A35 goed ontsloten richting het westen (en in de toekomst ook het noorden) en met de andere steden in Twente. De wijken worden ontsloten via een randweg. Het intercitystation is

ook een belangrijk element in de goede bereikbaarheid. Van de stadsdelen is Noordoost het minst bereikbaar, vanwege de afstand tot de A35 en een NS-station.

4.2.4 Groen-blauwe kwaliteiten

Veel groen en water in en rond Almelo biedt bijzondere kwaliteit



Waar de openbare ruimte in Almelo niet onderscheidend is, zijn de groen-blauwe kwaliteiten dit wel. Op meerdere locaties komt het groen tot ver in de stad, zoals het landgoed van Huize Almelo en het Hinsenveld. De stad heeft een aantal fraaie parken. Ook het water biedt kwaliteit voor het wonen, zoals de Almelose Aa, de Weezebeek en de haven. Het water komt tot in het centrum van Almelo, maar is hier nog niet optimaal

beleefbaar.

4.2.5 Voorzieningen

Voorzieningen op wijkniveau goed, op stadsniveau nog onvoldoende



Het voorzieningenaanbod in Almelo is op wijkniveau meestal goed met meerdere wijkwinkelcentra die voorzien in de dagelijkse voorzieningenbehoefte van de bewoners. Op stadsniveau is het aanbod echter beperkt. Het stadscentrum biedt weinig bijzondere en onderscheidende voorzieningen. Het centrum is nog onvoldoende een aantrekkelijk winkel- en verblijfsgebied en functioneert hierdoor niet als visitekaartje van de stad.

4.2.6 Woningdifferentiatie

De stadsdelen verschillen als het gaat om de diversiteit in de woningvoorraad. Over de gehele linie is de diversiteit in de woningvoorraad redelijk, maar liggen kansen om meer differentiatie aan te brengen. Stadsdeel Noordoost heeft wijken met de meeste differentiatie, onder meer door woningbouw uit verschillende bouwperiodes, maar ook woningen in verschillende segmenten. Noordwest en Zuidwest daarentegen worden gekenmerkt door veel wijken met vroeg naoorlogse woningbouw en tuinvijken. Hier is de diversiteit in segment en typologie beperkter. Wat wel opvalt is dat de wijken in Almelo niet grootschalig zijn opgezet. De kleinschalige korrel zorgt voor afwisseling in het straatbeeld.

Tabel 4.1 Kwaliteiten in Almelose stadsdelen

Kenmerken	Almelo	Centrum	Noordoost	Noordwest	Zuidoost	Zuidwest
Uitstraling bebouwing	+/-	+/-	+	-	+/-	-
Uitstraling openbare ruimte	-	-	+/-	-	-	+/-
Bereikbaarheid	+	+	-	+	+	+
Groen-blauwe kwaliteiten	+	+/-	+	+/-	+	+
Voorzieningen	+/-	-	+	+/-	+/-	+
Woningdifferentiatie	+/-	+/-	+	-	+/-	-

4.3 Kwaliteit vertaald: woonmilieus

Woonmilieus vormen basis voor kwalitatief woningbouwprogramma

Om een kwalitatief woningbouwprogramma te formuleren, maken wij gebruik van onze Soulife-woonmilieus. Woonmilieus combineren fysieke, sociale en economische kenmerken. Woonmilieus zijn ‘gevoelsgebieden’, geen gebieden met harde grenzen. Mensen maken het woonmilieu: hiermee leggen wij ook de relatie met onze leefstijlen. Onze benadering maakt een woonmilieu dynamisch: waar fysieke kenmerken maar langzaam veranderen, kunnen sociaal-culturele en economische kenmerken veel sneller wijzigen, waardoor het woonmilieu verandert. In de bijlage hebben wij een tabel opgenomen die laat zien hoe onze indeling zich verhoudt tot de indeling die door het ministerie van VROM wordt gehanteerd.

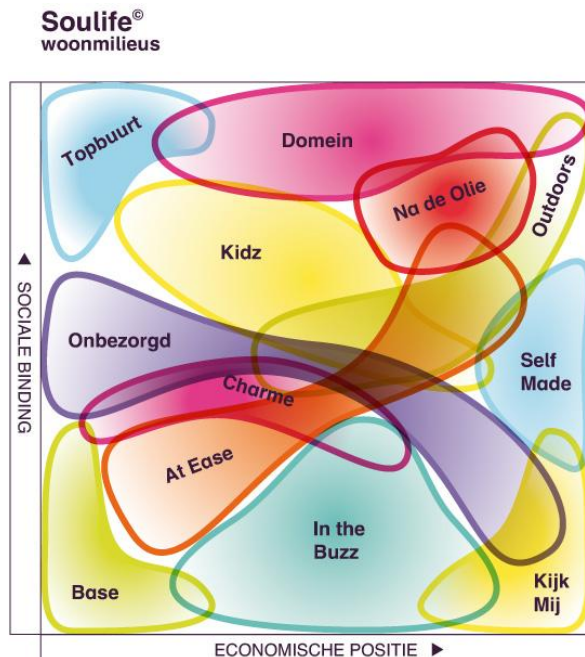
De twaalf woonmilieus laten een grote diversiteit zien aan woonomgevingen: van ‘recht-toe-recht-aan’ uitbreidingswijken waar het prettig wonen is voor gezinnen (Kidz) tot heel specifieke woongebieden voor mensen die er hun droom realiseren (Domein, Self made, Na de olie).

Tabel 4.2 Indeling woonmilieus Inbo

woonmilieus Inbo	kernwoord	omschrijving
In the buzz	dynamisch	centra grotere steden, hoogstedelijke/ dynamische locaties
At Ease	levendig	wijkwinkelcentra, stadscentra kleinere steden
Base	praktisch	tuinesteden, functioneel en ruim opgezet
Topbuurt	ons kent ons	volksbuurt, tuinwijk, klein dorp/ buurtschap
Kidz	veilig	traditionele gezinswijken, Vinexwijken, woonerven
Charme	authentiek	oude stads- en dorpskernen en 19 ^e -eeuwse wijken
Domein	interesse	specifieke woonomgeving, thematisch, (semi-)afgeschermd
Self made	individueel	vrije kavels, collectief-particulier opdrachtgeverschap
Onbezorgd	geborgen	woon-zorgzones
Na de olie	overtuiging	ecologische, duurzame wijken
Outdoors	vrijheid	vrij wonen in het buitengebied, omgebouwde boerderijen
Kijk mij	status	villawijken, topsegment stedelijk wonen

Woonmilieus gepositioneerd

De woonmilieus hebben wij ingedeeld op basis van de sociale positie (sociale binding in de buurt) en de economische positie. Voor al deze woonmilieus zijn verschillende doelgroepen en leefstijlen. Niet iedereen zoekt naar een sterke binding met de buurt en niet iedereen heeft dezelfde financiële mogelijkheden.



In Almelo ontbreken de woonmilieus waar sterke binding en sterke positie samengaan
 Van de twaalf woonmilieus zijn acht ervan in Almelo aanwezig. De woonmilieus In the Buzz, Domein, Na de olie en Outdoors komen in de gemeente niet of nauwelijks voor. De woonmilieus Base, Topbuurt en Kidz zijn juist zeer sterk vertegenwoordigd.

Vertaald naar de vijf stadsdelen valt op dat elk stadsdeel zich kenmerkt door de aanwezigheid van meerdere woonmilieus, waarbij stadsdeel Noordoost de meeste diversiteit aan woonmilieus heeft. Kijken we naar de drie meest vertegenwoordigde woonmilieus in Almelo dan constateren wij dat Base zich vooral concentreert in het westen van Almelo en Zuidoost. Topbuurt komt ook veel voor in Zuidoost en daarnaast verspreid in Zuidwest, Noordoost en Centrum/Hofkamp. Noordoost en Zuidwest zijn de wijken waar Kidz veel voorkomt.

Tabel 4.3 Aanwezige woonmilieus in Almelo

woonmilieus	Centrum	Noordoost	Noordwest	Zuidoost	Zuidwest
In the buzz					
At Ease					
Base					
Topbuurt					
Kidz					
Charme					
Eigen domein					
Self made					
Onbezorgd					
Na de olie					
Outdoors					
Kijk mij					

4.4 Conclusie

Kansen voor versterken breed palet aan kleinschalige en onderscheidende woonmilieus
 Almelo onderscheidt in het 'nieuwe wonen' (uitwerking Masterplan) drie woonmilieus: landstedelijk wonen, centrumstedelijk wonen en waterrijk wonen. Een in onze ogen te bescheiden diversiteit, waarmee niet alle kansen worden benut om doelgroepen te verleiden voor Almelo. Daarom gebruiken wij onze woonmilieu-indeling om de diversiteit van het wonen in Almelo bloot te leggen. Meer maatwerk, vertaald naar een breder palet aan woonmilieus, past ook bij de grotere diversiteit aan doelgroepen en kwaliteiten die de Almelse woonmilieus nu al hebben. Maatwerk betekent ook dat ingezet moet worden op woonmilieus met een sterker karakter en identiteit. Hierdoor kan Almelo zich als geheel en de wijken op zich, zich beter (boven)regionaal positioneren. Sterke, zich onderscheidende woonmilieus passen volgens ons ook goed bij Almelo. Alle stadsdelen herbergen meerdere woonmilieus, de 'kleine korrel' is een kwaliteit van Almelo. Deze kleinschaligheid gaat heel goed samen met het realiseren van meer diversiteit en onderscheid in woonmilieus.

Referentie	410/RB/P07114
Project	P07114 - Woonmilieus in Almelo

5 Match vraag-aanbod: kwalitatief woningbouwprogramma

In dit laatste hoofdstuk stellen wij het kwalitatief woningbouwprogramma op. Dit doen wij door vraag en aanbod aan elkaar te matchen: welke doelgroepen en leefstijlen zijn in Almelo het meest kansrijk, nu en in de toekomst? Welke woonmilieus sluiten aan bij deze doelgroepen en in hoeverre zijn die al aanwezig in Almelo? Met beantwoording van deze vragen kan het kwalitatief woningbouwprogramma worden opgesteld.

De ambitie die in het Masterplan zijn verwoord, is sterk geënt op groei. De gemeente heeft ambitieuze plannen in de binnenstad (Binnenstadsplan) en ten noorden van de stad (Waterrijk). In totaal heeft de gemeente 40 operationele grondexploitaties, zonder dat deze projecten duidelijk geprioriteerd zijn. Nu de accountant aangeeft dat de gemeentelijke jaarrekening van dit jaar waarschijnlijk niet meer wordt goedgekeurd, is herijking van al deze projecten nodig. Het kwalitatief woningbouwprogramma is één van de bouwstenen voor het herijkingstraject en vormt voor de gemeente de basis voor meer focus op de woningbouwontwikkeling. De focus maakt het mogelijk de projecten te prioriteren en te faseren.

5.1 Match vraag-aanbod

Vanuit de analyse van vraag en aanbod in Almelo zijn twee hoofdconclusies belangrijk voor de vertaling naar het kwalitatief woningbouwprogramma.

1. **Verschuiving in woonvraag van individuericht naar gemeenschappelijk en duurzaam**

De maatschappij ontwikkelt zich naar de basiswaarden conservatisme en levenskunst, het vooruitgangsgeloof heeft voor veel mensen geleid tot een maatschappij die teveel in het teken heeft gestaan van individualisering, globalisering en materialisering. Verantwoordelijkheidsgevoel en betrokkenheid, tegenover elkaar en onze planeet, zijn op de achtergrond geraakt.

Gemeenschapsgevoel en duurzaamheid zijn de centrale thema's in de toekomst. In de woonvraag vertaalt dit zich bijvoorbeeld naar trends als connecting & sharing, nieuwe betrokkenheid, empowerment en vooruitstrevende authenticiteit.

2. **Kansen voor versterken breed palet aan kleinschalige en onderscheidende woonmilieus**

Om het wonen in Almelo aantrekkelijker te maken ligt de opgave in het sturen op meer diversiteit in de woonmilieus in de stad. In Almelo ontbreken momenteel woonmilieus die een sterke economische positie koppelen aan een hoge mate van sociale binding. Vanuit de vraagtrends verwachten wij echter dat hier wel behoefte aan is: meer betrokkenheid en gemeenschapsgevoel. Onderscheidende woonmilieus, die aansluiten bij deze trends én die aansluiten bij de kleine korrel van Almelo, versterken het woonprofiel van Almelo.

Woonmilieus realiseren die aansluiten bij betrokkenheid en gemeenschapsgevoel

Vertalen wij bovenstaande twee conclusies naar de woonmilieus die het meest bijdragen aan versterking van het Almelse woonprofiel, dan is ons advies om vooral in te zetten op het realiseren van de woonmilieus Domein, Na de olie, Onbezorgd, Kidz en At Ease en op kleinschaliger niveau ook Charme, Outdoors, Self made en In the buzz. Deze woonmilieus sluiten aan bij de doelgroepen die nu en in de toekomst nog meer

een prominente positie innemen in Almelo: opportunity, sustainability, stability en solidarity.

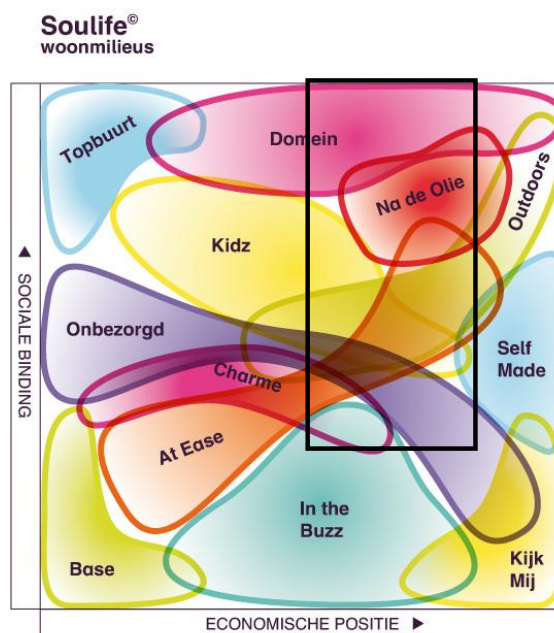
Tabel 5.1 Woonmilieus en bijpassende leefstijlplatforms

woonmilieus	leefstijlplatforms		
In the buzz	Flexibility	Individuality	
At Ease	Opportunity	Stability	
Base	Flexibility	Stability	Opportunity
Topbuurt	Solidarity	Stability	
Kidz	Stability	Opportunity	
Charme	Opportunity	Flexibility	
Domein	Solidarity	Individuality	Sustainability
Self made	Individuality	Opportunity	
Onbezorgd	Stability	Individuality	
Na de olie	Sustainability		
Outdoors	Sustainability	Stability	
Kijk mij	Individuality	Stability	

Focus op midden-plus segment

Inzetten op bovenstaande woonmilieus betekent dat vooral wordt gefocust op een combinatie van een sterke economische positie (midden-plus segment) en sociale binding. De absolute top in economische positie zit hier niet bij, omdat wij verwachten dat de marktkansen voor Almelo hiervoor beperkt zijn en het woonmilieu Kijk mij en Self made al aanwezig zijn in de stad. De onderkant in economische positie valt evenmin buiten de focus: Almelo heeft al veel van deze woonmilieus, vooral Topbuurt en Base komen veel voor. Met het midden-plus segment heeft Almelo de beste mogelijkheden om de kwaliteit en diversiteit van het wonen in de stad te versterken.

Figuur 5.1 Kansrijke woonmilieus voor Almelo



5.2 Kwalitatief woningbouwprogramma

De focus ligt op het toevoegen en versterken van de woonmilieus Eigen domein, Na de olie, Kidz, Onbezorgd en At Ease (focus 1). Daarnaast dragen Charme, In the buzz, Outdoors en Self made verder bij aan het differentiëren van de woningvoorraad in Almelo (focus 2). Tot slot is het belangrijk oog te houden voor de woonmilieus waar niet in nieuwbouw wordt geïnvesteerd, door hier vooral in te zetten op beheer en activeren van de bewoners (focus 3).

Tabel 5.2 Investeren in woonmilieus per stadsdeel (focus 1, 2 en 3)

woonmilieus	Centrum	Noordoost	Noordwest	Zuidoost	Zuidwest
In the buzz	2				
At Ease	1				
Base	3		3	3	3
Topbuurt	3	3		3	
Kidz				1	1
Charme	2			2	
Eigen domein		1	1		
Self made		2			
Onbezorgd			1	1	
Na de olie	1		1		
Outdoors		2		2	2
Kijk mij					

5.2.1 Focus 1: Eigen domein, Na de olie, Kidz, Onbezorgd, At Ease

Eigen domein

De opgave bestaat hier uit het toevoegen van dit woonmilieu aan het Almelse woonpalet. Vooral uitbreidingslocaties, zoals aan de noordkant van Almelo (waar nu Waterrijk is geprogrammeerd) zijn geschikt voor toevoeging van dit woonmilieu. Gekeken naar woningsegment gaat het hierbij vooral om eengezinswoningen in het middeldure en dure koopsegment.

Na de olie

De opgave bestaat hier uit het toevoegen van dit woonmilieu aan het Almelse woonpalet. Zowel inbreidingslocaties (bijvoorbeeld Indiëterrein) als uitbreidingslocaties (locatie Waterrijk) zijn kansrijk. Gekeken naar woningsegment gaat het hierbij overwegend om eengezinswoningen in het middeldure en dure segment van de markt.

Kidz

Dit woonmilieu is al sterk vertegenwoordigd in Almelo, maar ook voor de toekomst zien wij investeren in dit woonmilieu als kansrijk en belangrijk voor Almelo. Het gaat hierbij niet alleen om het realiseren van nieuwbouw (eengezinswoningen in het middeldure en dure koopsegment), maar ook om investeringen in de bestaande woningvoorraad en openbare ruimte.

Onbezorgd

Ook dit woonmilieu is al in Almelo vertegenwoordigd. Door de vergrijzing is het echter belangrijk ook in dit woonmilieu te investeren, zowel door nieuwbouw op locaties nabij voorzieningen en openbaar vervoer als investeren in de bestaande woningvoorraad. Bij

nieuwbouw gaat het hoofdzakelijk om meergezinswoningen in het middeldure en dure huur- en koopsegment.

At Ease

Dit woonmilieu is belangrijk voor de herontwikkeling en positionering van het centrum. Een centrum met veel winkels en voorzieningen en een aantrekkelijke openbare ruimte straalt af op de kwaliteit van het wonen in heel Almelo. Bij de investeringen in het centrum hoort ook een woningbouwopgave, die inspeelt op de impuls die het centrum krijgt. De nadruk ligt op nieuwbouw in het middeldure en dure gestapelde segment. Ook herontwikkeling van bestaande appartementen hoort bij het versterken van dit woonmilieu.

5.2.2 Focus 2: Charme, In the buzz, Outdoors, Self made

Charme

De opgave bestaat hier uit het versterken van dit woonmilieu in Almelo. De nadruk ligt hierbij vooral op investeringen in de bestaande woningvoorraad en veel beperkter door nieuwbouw. Te denken valt aan het investeren in de tuinvijken en deze woningen met uitponing te positioneren op het goedkopere middeldure koopsegment.

In the buzz

Almelo heeft naar onze mening geen centrum met een hoogstedelijke uitstraling. Toch kan op kleinschalig niveau wel concepten aan het centrum worden toegevoegd met een uitstraling die past bij In the buzz. Dit om meer differentiatie en onderscheidend vermogen aan het centrum van Almelo toe te voegen. De opgave bestaat uit het realiseren van kleinschalige, bijzondere nieuwbouwwoningen in een hoogstedelijke setting. In onze optiek moet deze hoogstedelijkheid echter niet vertaald worden naar hoogbouw.

Outdoors

Almelo heeft rond de stad nog een omvangrijk buitengebied met twee dorpen (Aadorp en Bornebroek). Dit buitengebied is kansrijk voor het Outdoors woonmilieu. In een kleinschalige opzet kan in het buitengebied worden geïnvesteerd, bijvoorbeeld in een rood-voor-groen constructie.

Self made

Veel mensen in Twente hebben de wens een eigen woning op kavel te realiseren. In Noordoost wordt momenteel deze mogelijkheid geboden. Ook op andere uitbreidingslocaties is ons advies hiervoor ruimte te bieden.

5.2.3 Focus 3: Beheeropgave Topbuurt en Base

In de woonmilieus die een zwakke economische positie hebben, adviseren wij niet te investeren in nieuwbouw voor mensen uit deze groep. Dit betekent echter niet dat in deze woonmilieus niet moet worden geïnvesteerd. Centraal in de investeringen in deze woonmilieus is het vormgeven van het beheer, vooral in de openbare ruimte. Hierbij moet worden gestuurd op het activeren van de huidige bewoners. Hun rol in het vormgeven en verbeteren van de wijk draagt bij aan de woonkwaliteit in deze woonmilieus.

5.2.4 Programma

Wij hebben een kwalitatief woningbouwprogramma opgesteld in twee scenario's: een basisprogramma en een alternatief programma voor perioden van economische laagconjunctuur. In het alternatieve programma is de verdeling naar woningsegmenten iets aangepast. Omdat het sturen op kwaliteit (met behulp van de woonmilieus) centraal staat in de woonvisie, is in het alternatieve model bewust de verdeling tussen de woonmilieus gelijk gebleven. In het programma is focus 3 – Topbuurt en Base – buiten beschouwing gelaten, omdat hier de opgave op beheer en sociaal-economische ingrepen is gericht.

Tabel 5.3 Kwalitatief woningbouwprogramma Almelo*

Focus	Woonmilieu	Aandeel	Eengezins	Meergezins	Huur	Koop	Goedkoop	Middelduur	Duur	Top
1	Domein	20%	100%	0%	20%	80%	0%	25%	60%	15%
	Na de olie	15%	100%	0%	0%	100%	0%	50%	45%	5%
	Kidz	10%	100%	0%	0%	100%	25%	75%	0%	0%
	Onbezorgd	15%	0%	100%	90%	10%	0%	70%	30%	0%
	At Ease	15%	0%	100%	80%	20%	50%	50%	0%	0%
	<i>subtotaal</i>	75%	60%	40%	40%	60%	15%	50%	30%	5%
2	Charme	5%	80%	20%	0%	100%	40%	45%	15%	0%
	Outdoors	5%	100%	0%	0%	100%	0%	30%	60%	10%
	In the Buzz	5%	0%	100%	85%	15%	30%	70%	0%	0%
	Self made	10%	100%	0%	0%	100%	0%	0%	90%	10%
		<i>subtotaal</i>	25%	75%	25%	15%	85%	15%	30%	45%
Totaal		100%	65%	35%	35%	65%	15%	45%	35%	5%

* de percentages zijn afgerond op vijf procentpunten

** goedkoop tot 170.000 (koop) en 520 (huur); middelduur 170.000-250.000 (koop) en 520-650 (huur); duur 250.000-400.000 (koop) en 650-1.000 (huur); top >400.000 (koop) en >1.000 (huur)

Tabel 5.4 Kwalitatief woningbouwprogramma Almelo*, alternatief (bij laagconjunctuur)

Focus	Woonmilieu	Aandeel	Eengezins	Meergezins	Huur	Koop	Goedkoop	Middelduur	Duur	Top
1	Domein	20%	90%	10%	30%	70%	0%	40%	60%	0%
	Na de olie	15%	90%	10%	20%	80%	0%	50%	50%	0%
	Kidz	10%	100%	0%	20%	80%	25%	75%	0%	0%
	Onbezorgd	15%	0%	100%	100%	0%	0%	90%	10%	0%
	At Ease	15%	0%	100%	100%	0%	50%	50%	0%	0%
	<i>subtotaal</i>	75%	55%	45%	55%	45%	15%	60%	25%	0%
2	Charme	5%	60%	40%	0%	100%	40%	60%	0%	0%
	Outdoors	5%	100%	0%	0%	100%	0%	50%	50%	0%
	In the Buzz	5%	0%	100%	100%	0%	30%	70%	0%	0%
	Self made	10%	100%	0%	0%	100%	0%	10%	80%	10%
		<i>subtotaal</i>	25%	70%	30%	20%	80%	15%	40%	40%
Totaal		100%	60%	40%	45%	55%	15%	55%	30%	0%

* de percentages zijn afgerond op vijf procentpunten

** goedkoop tot 170.000 (koop) en 520 (huur); middelduur 170.000-250.000 (koop) en 520-650 (huur); duur 250.000-400.000 (koop) en 650-1.000 (huur); top >400.000 (koop) en >1.000 (huur)

Voor het centrum van Almelo hebben wij een specifiek kwalitatief woningbouwprogramma opgesteld.

Tabel 5.5 Kwalitatief woningbouwprogramma centrum Almelo, basis

Focus	Woonmilieu	Aandeel	Eengezins	Meergezins	Huur	Koop	Goedkoop	Middelduur	Duur	Top
1	Na de olie	30%	100%	0%	0%	100%	0%	50%	50%	0%
	At Ease	40%	0%	100%	80%	20%	20%	80%	0%	0%
	<i>subtotaal</i>	<i>70%</i>	<i>45%</i>	<i>55%</i>	<i>45%</i>	<i>55%</i>	<i>10%</i>	<i>70%</i>	<i>20%</i>	<i>0%</i>
2	Charme	15%	50%	50%	0%	100%	10%	60%	30%	0%
	In the Buzz	15%	0%	100%	85%	15%	10%	65%	25%	0%
	<i>subtotaal</i>	<i>30%</i>	<i>25%</i>	<i>75%</i>	<i>40%</i>	<i>60%</i>	<i>10%</i>	<i>60%</i>	<i>30%</i>	<i>0%</i>
Totaal	100%	40%	60%	45%	55%	10%	65%	25%	0%	

* de percentages zijn afgerond op vijf procentpunten

** goedkoop tot 170.000 (koop) en 520 (huur); middelduur 170.000-250.000 (koop) en 520-650 (huur); duur 250.000-400.000 (koop) en 650-1.000 (huur); top >400.000 (koop) en >1.000 (huur)

Tabel 5.6 Kwalitatief woningbouwprogramma centrum Almelo, alternatief (bij laagconjunctuur)

Focus	Woonmilieu	Aandeel	Eengezins	Meergezins	Huur	Koop	Goedkoop	Middelduur	Duur	Top
1	Na de olie	30%	100%	0%	0%	100%	0%	50%	50%	0%
	At Ease	40%	0%	100%	90%	10%	20%	80%	0%	0%
	<i>subtotaal</i>	<i>70%</i>	<i>45%</i>	<i>55%</i>	<i>50%</i>	<i>50%</i>	<i>10%</i>	<i>70%</i>	<i>20%</i>	<i>0%</i>
2	Charme	15%	30%	70%	0%	100%	10%	60%	30%	0%
	In the Buzz	15%	0%	100%	100%	0%	10%	65%	25%	0%
	<i>subtotaal</i>	<i>30%</i>	<i>15%</i>	<i>85%</i>	<i>50%</i>	<i>50%</i>	<i>10%</i>	<i>60%</i>	<i>30%</i>	<i>0%</i>
Totaal	100%	35%	65%	50%	50%	10%	65%	25%	0%	

* de percentages zijn afgerond op vijf procentpunten

** goedkoop tot 170.000 (koop) en 520 (huur); middelduur 170.000-250.000 (koop) en 520-650 (huur); duur 250.000-400.000 (koop) en 650-1.000 (huur); top >400.000 (koop) en >1.000 (huur)

Bijlage 1 – Toelichting woningbehoefte-model MON-KEY

Het Woningbehoefte-model MonKey berekent de jaarlijkse vraag naar nieuwbouwwoningen in een gemeente. De berekening is gebaseerd op cijfers uit onze eigen woningbehoefteonderzoeken, plus cijfers van CBS (migratiebewegingen, huishoudenontwikkeling), NVB (verhuisgeneigdheid) en WoON 2006 (woonwensen). Indien beschikbaar gebruiken wij bij het WoON de lokale gegevens, anders maken wij een inschatting op basis van landelijke cijfers en de lokale afzetontwikkeling in het verleden). Ook andere lokale onderzoeken gebruiken wij om de aannames voor het model te bepalen, zoals in dit geval het Twents Woningmarkt Onderzoek uit 2006.

Wij hebben voor Almelo de volgende aannames gehanteerd in MonKey:

- aantal huishoudens: 31.600 in 2009 en 33.300 in 2015 (bron: CBS, 2009);
- 72% van de vraag naar woningen komt uit Almelo, 28% van buiten, gebaseerd op migratiecijfers van de afgelopen 5 jaar (bron: CBS 2009, binnengemeentelijke verhuizingen versus vestigers);
- voorkeur nieuwbouw-bestaand: 45-55 (gebaseerd op uitkomsten Twents Woningmarkt Onderzoek, 2006);
- Woonvoorkeuren Almelo: 30% eengezins huur, 25% meergezins huur, 35% eengezins koop en 10% meergezins koop (gebaseerd op uitkomsten Twents Woningmarkt Onderzoek, 2006);
- Woonvoorkeuren vestigers (Nederland gemiddeld): 20% eengezins huur, 30% meergezins huur, 40% eengezins koop en 10% meergezins koop (WoON 2006);
- Woonvoorkeuren Almelo plus vestigers (uitgaande van 72% interne vraag en 28% vraag van buiten): 28% eengezins huur, 26% meergezins huur, 36% eengezins koop en 10% meergezins koop;
- verhuisgeneigdheid: onze aanname is dat jaarlijks 1,5% van de Almelose bevolking verhuist naar een andere woning in Almelo (gebaseerd op NVB en Twents Woningmarkt Onderzoek). De reden voor de voorzichtige aanname is tweeledig. Enerzijds is dit vanwege de huidige economische crisis. Anderzijds hebben mensen in de regio een iets lager inkomen dan het landelijk gemiddelde, waardoor de verhuisgeneigdheid wat lager is.

Referentie	410/RB/P07114
Project	P07114 - Woonmilieus in Almelo

Bijlage 2 – Woonwensen Twents Woningmarkt Onderzoek

Tabel b2.1 Woonwensen regio Twente en Gemeente Almelo

Woning	Regio Twente		Gemeente Almelo	
	Gewenst		Gewenst	
HUUR	100%	37%	100%	44%
Tot € 339	11%		15%	
€ 339 - 520	69%		68%	
€ 520 - 615	12%		11%	
Vanaf € 615	8%		6%	
KOOP	100%	63%	100%	56%
Tot € 150.000	8%		14%	
€ 150.000 tot € 225.000	30%		40%	
€ 225.000 tot € 300.000	25%		18%	
€ 300.000 tot € 400.000	24%		20%	
Vanaf € 400.000	13%		8%	
WONINGTYPE	100%	100%	100%	100%
Eengezinswoning	20%	72%	20%	65%
2^1 kap/geschakeld	19%		20%	
Vrijstaande woning	33%		24%	
Appartement zonder lift	3%	25%	4%	31%
Appartement met lift	22%		28%	
Overig	3%	3%	4%	4%
BELANGSTELLING				
NIEUWBOUWWONING	100%		100%	
Nieuwbouw	26%		28%	
Bestaande bouw	21%		18%	
Geen voorkeur	53%		54%	
BELANGSTELLING				
BOUWKAVEL	19%		18%	

bron: TWO, 2006

Referentie	410/RB/P07114
Project	P07114 - Woonmilieus in Almelo

Bijlage 3 – Kwaliteiten per stadsdeel

Centrum

Kenmerk	Beschrijving
Uitstraling bebouwing	Historische panden, afgewisseld door stadsvernieuwing: grote en kleine schaal wisselen elkaar af
Uitstraling openbare ruimte	Lege pleinen met weinig gebruikswaarde en identiteit. Veel vergeten plekken aan de 'achterkant', dode plekken met blinde muren maar ook plekken met charme
Bereikbaarheid	Station Almelo Voldoende parkeergelegenheid Geen duidelijke looproute naar station
Groen-blauwe kwaliteiten	Veel water Water is weinig beleefbaar Weinig groen in de directe nabijheid
Voorzieningen	Nabijheid winkels en horeca Ontbreken echte 'trekkers' Geen winkelrondje
Woningdifferentiatie	Historische panden in zowel Centrum als Hofkamp (watertoren Reggestraat) Aaneengesloten blokken stadsvernieuwing Nieuwbouw (Oxford, Malderhof) en gerenoveerde woon/zorg (Weijdehof) Rijwoningen in Oosteres/Westeres
Sfeer	'Doe maar gewoon': geen hoogstedelijke <i>vibe</i>

Noordoost

Kenmerk	Beschrijving
Uitstraling bebouwing	'Plekjes': elkaar afwisselende bebouwing uit verschillende perioden: jaren '70 woonerven, portiekflats en vooroorlogse arbeiderswoningen
Uitstraling openbare ruimte	Speelplaatsen, veel groen, zo nu en dan 'stenig'
Bereikbaarheid	Omgeven door twee uitvalswegen richting Ootmarsum en Ommen
Groen-blauwe kwaliteiten	Veel 'volwassen' groenstroken (vooral in Schelfhorst), Stadspark Schelfhorst, Groen in Markgraven, oude lanen
Voorzieningen	Winkelcentrum Schelfhorst Winkels aan Ootmarsumsestraat Scholen Sportvoorzieningen (zwembad)
Woningdifferentiatie	Veelzijdig: rijwoningen en twee- onder een kappers, appartementen, vrijstaande woningen aan semi-eigen wegen (doodlopende straten)
Sfeer	'Spelen op straat', kindvriendelijkheid

Noordwest

Kenmerk	Beschrijving
Uitstraling bebouwing	Gevarieerde grondgebonden woningen ten oosten van het Overijssels kanaal (Rosarium/Haghoek), statige panden (Wierdensestraat/ Ten Catelaan) wederopbouwflats en -rijwoningen aan de westzijde (Kerkelanden, Aalderinkshoek)
Uitstraling openbare ruimte	Van volwassen groen in Rosarium en Aalderinkshoek tot slecht onderhouden openbare ruimte in Kerkelanden, bij winkelcentrum Aalderinkshoek. Weinig openbare ruimte in Haghoek
Bereikbaarheid	Kerkelanden naast station Almelo, redelijke ontsluiting over de weg
Groen-blauwe kwaliteiten	Hertenkamp en verzorgd openbaar groen in Aalderinkshoek. Groen in Kerkelanden onder de maat ('vergeten' plekken)
Voorzieningen	Weinig winkels; veel zorgvoorzieningen en scholen
Woningdifferentiatie	Portiekflats en rijwoningen uit zowel jaren '50 als '60, nieuwe (service/zorg)appartementen en vrijstaande woningen en twee-onder een kappers (Aalderinkshoek), jaren '30 woningen in Rosarium. Weinig differentiatie in Kerkelanden
Sfeer	Bescheiden exclusiviteit (Rosarium) en anonimiteit (Aalderinkshoek)

Zuidoost

Kenmerk	Beschrijving
Uitstraling bebouwing	Concentraties van uniformiteit: Tuinwijken, sommigen met historische authenticiteit met kleine grondgebonden woningen (Boomshoek, De Riet, Boomsplaats), grondgebonden nieuwbouw (Kollenveld, Nijrees) en vrijstaande woningen op grote kavels (Paradijs)
Uitstraling openbare ruimte	'Stenige' openbare ruimte in de Tuinwijken waar de buurt op straat leeft, groene openbare ruimte die anonimiteit uitstraalt (Paradijs)
Bereikbaarheid	Tuinwijken bereikbaar via NS-station De Riet, nieuwbouwwijken alleen ontsloten met de auto Nabijheid A35
Groen-blauwe kwaliteiten	Karakteristieke, volwassen parken: weth. Van Dronkelaarplein en Louise van Haftenplantsoen Nieuwbouwwijken en Nieuwland vlakbij het Gravenbos en Nijreesbos Weezebeek als water 'aan de achterkant'
Voorzieningen	Kleinschalige en verouderde voorzieningen in de Tuinwijken (zelfstandige ondernemers, verzorgingshuis de Koppel) nauwelijks voorzieningen in de nieuwbouwwijken
Woningdifferentiatie	Kleine arbeiderswoningen, nieuwe rijwoningen en appartementen (Nieuwland), vrijstaande villa's (Paradijs), Vinex, semi-eigen domein/ luxe woonerf (Kollenveld)
Sfeer	Trots en gemeenschapszin (tuinwijken) versus teruggetrokkenheid (Paradijs)

Zuidwest

Kenmerk	Beschrijving
Uitstraling bebouwing	Tuinstad en suburbaan Wijken met een grote maat: vooral kwantiteit. Veel vroegnaarlogse bouw (Ossenkoppelerhoek en Beeklust) en jaren '80 woonerven afgewisseld met gestapelde eenpersoonsappartementen (Windmolenbroek) Het Nieuwstraatkwartier is een mix van tuinwijk en afwisselende bebouwing
Uitstraling openbare ruimte	Kindvriendelijkheid: veel woonerven en autoluwte in Windmolenbroek De openbare ruimte in Ossenkoppelerhoek en Beeklust leeft niet
Bereikbaarheid	Goede ontsluiting per auto Windmolenbroek ligt relatief ver van het stadscentrum af
Groen-blauwe kwaliteiten	Volwassen Beeklustpark en kinderboerderij met aangrenzend de Almelse Aa en het Hinsenveld Goossenmaatspark in Nieuwstraatkwartier Groene randen van Groeneveld /Windmolenbroek Oude lanen in nieuwe wijken: Maardijk / Windmolenbroekseweg/ Groeneveldseweg Plas in Windmolenbroek Groen in Ossenkoppelerhoek niet beleefbaar
Voorzieningen	Nieuw winkelcentrum (van Goghplein) Winkels onder appartementen (Windmolenbroek) Sportvelden aan de rand van Ossenkoppelerhoek Woonboulevard aan de Weezebeeksingel Twenteborg ziekenhuis
Woningdifferentiatie	Vroegnaarlogse portiekflats en rijwoningen, afgewisseld met vooroorlogse tweekappers/ vrijstaande woningen aan de doorgaande weg (Maardijk, Beeklustlaan). Woningen op vrije kavels in Groeneveld, jaren '80 woonerven met tweekappers, rijwoningen en gestapelde bouw in Windmolenbroek, in het zuidoosten van de wijk opgevolgd door vrijstaande woningen en tweekappers uit de vroege jaren '90
Sfeer	Functionalisme van de tuinstad en suburbaan wonen buiten de stad.

Referentie	410/RB/P07114
Project	P07114 - Woonmilieus in Almelo

Bijlage 4 – SouLife woonmilieus gerelateerd aan woonmilieus VROM (ABF)

tabel b4.1 Indeling woonmilieus Inbo, gerelateerd aan woonmilieus gehanteerd door VROM (ABF)

woonmilieus Inbo	omschrijving	woonmilieus ABF*
In the buzz	centra grotere steden, hoogstedelijke/ dynamische locaties	1
At Ease	wijkwinkelcentra, stadscentra kleinere steden	1, 3
Base	tuinsteden, functioneel en ruim opgezet	3, 4
Topbuurt	volksbuurt, tuinwijk, klein dorp/ buurtschap	4, 5, 6
Kidz	traditionele gezinswijken, Vinexwijken, woonerven	5, 6, 7
Charme	oude stads- en dorpskernen en 19 ^e -eeuwse wijken	2, 8
Domein	specifieke woonomgeving, thematisch, (semi-) afgeschermd	**
Self made	vrije kavels, collectief-particulier opdrachtgeverschap	5, 7
Onbezorgd	woon-zorgzones	3, 5, 8
Na de olie	ecologische, duurzame wijken	5, 7
Outdoors	vrij wonen in het buitengebied, omgebouwde boerderijen	9
Kijk mij	villawijken, topsegment stedelijk wonen	1, 2, 5, 7

* 1 = centrum stedelijk, 2 = stedelijk vooroorlogs, 3 = stedelijk naoorlogs compact, 4 = stedelijk naoorlogs grondgebonden, 5 = groenstedelijk, 6 = kleinstedelijk, 7 = kleinstedelijk-groen, 8 = centrum dorps, 9 = landelijk

** Specifieke domeinen zijn niet goed onder te brengen in de woonmilieutypering van ABF, omdat deze heel verschillend zijn in hun situering, opzet en concept