

Bijlage 2

Behoeftteonderbouwing

De bevolkingsprognose.

De gehanteerde methode.

In Almelo maken wij wat het rekenmodel betreft gebruik van de zogeheten cohort survival methode. Die methode houdt in dat de overlevingskans per leeftijdsgroep (cohort) wordt bepaald en doorgerekend. Het gehanteerde model staat bekend als het Bouwcentrummodel.

De parameters voor de de betreffende leeftijdsgroepen vormen geboorte, sterfte en migratie. De parameters dienen gedifferentieerd te worden per relevante leeftijdsgroep.

Voor de ontwikkeling van die parameters dienen inschattingen gemaakt te worden. Deze inschattingen zijn hoofdzakelijk op het volgen van ontwikkelingen en de daarin te herkennen trends in het verleden gebaseerd. De variaties in prognoses komen hoofdzakelijk voort uit bepaalde veronderstellingen over het verloop van de migratie. Als basis kan de bepaling van de trend in de ontwikkeling van de afgelopen 10 jaren genomen worden.

Wij gebruiken een methode die resultaten per leeftijdsgroep oplevert. Dit komt de nauwkeurigheid van voorspellingen over de woningbehoefte en draagvlak / behoefte aan voorzieningen ten goede.

De resultaten.

We gaan ervan uit dat het huidige aantal geboorten gemiddeld per vrouw naar relevante 5-jaarsgroep zich in de komende jaren niet zal wijzigen. Datzelfde geldt voor de sterftetekans per leeftijdsgroep. Dit uitgangspunt is gebaseerd op een al jaren aanwezige stabiliteit in deze kansen.

Wat betreft de migratie gaan we in het basismodel uit van aantallen per leeftijdsgroep zoals die zich gemiddeld vanaf 1995 hebben voorgedaan. Het migratiesaldo is volgens die trend positief en bedraagt 82 per jaar. Opmerkelijk detail daarbij is dat de migratie voor de leeftijdsgroep 15 t/m 19 jaar verondersteld wordt negatief te zijn. Schoolverlaters zullen de veronderstelde oorzaak hiervan zijn.

Als basis is niet gekozen voor een vooruitberekenningsmodel volgens de natuurlijke aanwas. Er is nu eenmaal een in te calculeren migratie. Rekening houden met migratie komt het realiteitsgehalte ten goede.

Wij hebben echter ook ambities wat betreft de groei. Vandaar dat er ook een model gepresenteerd wordt waarbij het migratiesaldo ruim 300 bedraagt. Dit is een saldo dat ook in de afgelopen jaren door ons in de vooruitberekeningen min of meer als norm is gehanteerd. Ook hierbij zal een gedifferentieerde verdeling van het migratiesaldo per leeftijdsgroep plaats vinden, met opnieuw eenzelfde negatief saldo voor de 15 t/m 19-jarigen. Aldus zijn de volgende resultaten uit de berekeningen gekomen:

Leeftijdsgroep	Feitelijke bevolking per 1-1-2007	Geraamde bevolking per 1-1-2020	Vershil 2020 t.o.v. 2007 in procenten
0 t/m 4	4.611	4.763	3,3
5 t/m 9	4.684	4.889	4,4
10 t/m 14	4.276	4.976	16,4
15 t/m 19	4.420	4.617	4,5
20 t/m 24	4.140	4.679	13,0
25 t/m 29	4.494	4.721	5,0
30 t/m 34	4.873	4.749	- 2,5
35 t/m 39	5.754	4.896	- 14,9
40 t/m 44	5.546	5.163	- 6,9
45 t/m 49	5.086	5.427	6,7
50 t/m 54	4.730	5.397	14,1
55 t/m 59	4.804	5.129	6,8
60 t/m 64	4.121	4.805	16,6
65 t/m 69	3.192	4.267	33,7
70 t/m 74	2.667	3.512	31,7
75 t/m 79	2.181	2.613	19,8
80 t/m 84	1.495	1.766	18,1
85 t/m 89	748	962	28,6
90 t/m 94	259	348	34,4
95 en ouder	53	82	54,7
Totaal	72.134	77.761	7,8
Geboorten-overschot	196	36	

Wonen

1. Betekenis resultaat bevolkingsvoortuitberekening voor het Almelose woningbouwprogramma.

Wij weten nu hoe de omvang van de bevolking naar 5 jaars-groep zich kan ontwikkelen. Het gaat er nu om hoe deze informatie om te zetten naar de bepaling van de woningbehoefte.

De hier gehanteerde woningbehoefteprognose gaat uit van een inschatting van de behoefte per relevante leeftijdsgroep. Die inschatting vindt plaats door gebruik te maken van de ontwikkeling van het percentage hoofdbewoners.

Wij hebben voor onze gemeente enkele meetmomenten in de tijd. Daarbij kunnen we zelfs teruggaan tot 1971. Een terugblik zo ver in de tijd komt het bepalen van trends ten goede.

Als wij die ontwikkeling eens op een rij zetten, dan zien wij voor de betreffende leeftijdsgroepen het volgende beeld ontstaan. Daar is ook het verwachte percentage voor 2020 bijgevoegd op basis van de trends.

Leeftijdsgroep hoofdbewoners	Percentage hoofdbewoners 1971	Percentage hoofdbewoners 1981	Percentage hoofdbewoners 1990	Percentage hoofdbewoners 2007	Verwacht percentage 2020
15 t/m 24	6,2	9,2	12,9	11,4	14,2
25 t/m 34	40,7	46,3	49,1	46,4	48,8
35 t/m 44	47,5	52,7	55,4	53,6	56,2
45 t/m 54	51,9	53,4	54,2	55,1	56,3
55 t/m 64	55,6	58,9	60,2	57,8	58,6
65 t/m 74	59,9	62,5	63,6	64,4	66,1
75 en ouder	49,9	54,5	58,2	68,5	77,1

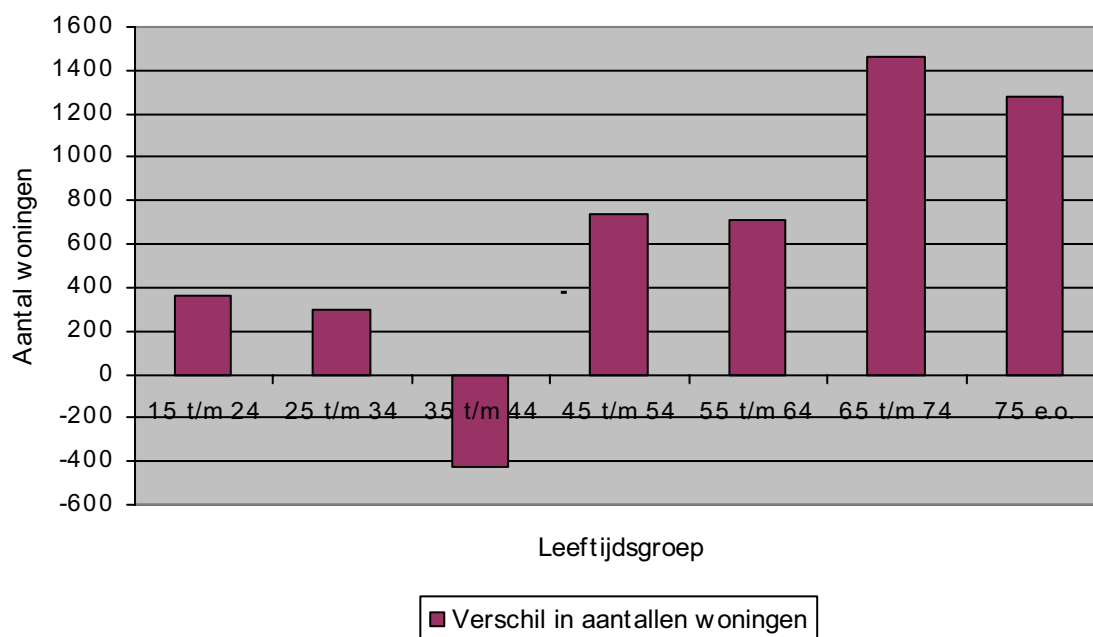
We zien als resultaat dat over de hele linie voor de leeftijdsgroepen van 15 t/m 74 jaar een lichte stijging er nog zeker in zal zitten, maar dat met name bij de 75-jarigen en ouder nog een forse stijging te verwachten valt. In feite betekent het dat over de hele linie het aantal kleine huishoudens in Almelo aan het toenemen is, overigens conform de landelijke trend.

Uit het te verwachten percentage hoofdbewoners is niet rechtstreeks de woningbehoefte af te leiden. Hiervoor moet een ophoogfactor worden toegevoegd. Dit vanwege het feit dat voor een aantal wooneenheden de bewoners niet als hoofdbewoner aangemerkt worden, administratieve ruis, leegstand etc.

Aldus resulteert een netto toevoeging aan de woningvoorraad tot 2020 van gemiddeld 350 woningen per jaar. Gaan we ervan uit dat gemiddeld 100 woningen per jaar aan de voorraad onttrokken worden, dan gaat het om een bouwprogramma van tenminste 450 woningen gemiddeld per jaar.

Als we de prognoseresultaten per leeftijdsgroep bekijken, dan blijkt dat de extra vraag hoofdzakelijk uit de middelbare en oudere leeftijdscategorieën komt. Overigens wil dat nog niet zeggen dat het toekomstige programma dan geheel op deze groepen gericht zou behoren te worden. Hierin spelen onder meer de kwaliteiten van de bestaande voorraad (directe geschiktheid, aanpassingsmogelijkheden) als de mate waarin al dan niet doorstroming plaats vindt een belangrijke rol.

Vershil woningbehoefte 2007 - 2020



In de voorgaande paragraaf over de te verwachten bevolkingsontwikkeling is ook melding gemaakt van hetgeen binnen het kader van het Masterplan verwacht wordt. Op basis hiervan en een tweetal scenario's uit de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 2030 behoort, afhankelijk van de ontwikkeling van de migratie, een uitbreiding van de voorraad tot 2030 tussen 6500 en 9900 noodzakelijk zijn (bovengrenzen). Deze aantallen wijzen op een gemiddelde uitbreiding van de voorraad tot 2030 van 400 woningen per jaar. Bruto derhalve 500 woningen bij een sloop van gemiddeld 100 woningen per jaar. De resultaten uit de huidige vooruitberekening liggen derhalve nog steeds in lijn, zij het aan de onderkant, van hetgeen in het kader van het Masterplan als basis is aangenomen over de bepaling van de toekomstige ontwikkelingen.

2. Verhouding met regionale en landelijke prognoses tot de Almelose vooruitberekening.

We hebben nu berekend dat in ieder geval met een productie van 450 woningen gemiddeld per jaar rekening te houden is tot 2020 (dat is dus 350 netto). Een en ander zonder al te grote ambities te koesteren gelet op het migratie-uitgangspunt van de bevolkingsvooruitberekening.

Wij hebben daarnaast, onder andere in het kader van het ruimtelijk ontwikkelingsprogramma van de Netwerkstad, in Twents kader afgesproken dat Almelo vanwege haar ruimtelijke mogelijkheden een opvangfunctie zal vervullen voor die delen van Twente waar die ruimtelijke mogelijkheden veel minder voorhanden zijn.

Bij de gehanteerde vooruitberekeningen op nationaal niveau dient vooral de zogeheten PRIMOS-prognose van het ministerie van VROM genoemd te worden. Die is in 2005 gemaakt ten behoeve van de gemeentelijke woningbouwplanning. De PRIMOS-berekening geeft aan dat de productie om tot de gewenste voorraad in 2020 te komen voor onze gemeente op ca. 350 gemiddeld per jaar zou dienen uit te komen.

Bekijken we deze uitkomst dan kan tot de slotsom gekomen worden dat onze berekening hoger zit dan deze nationale prognose. De verklaring hiervoor is vooral gelegen in het feit dat bij PRIMOS voor de berekening van de gewenste productie met name de rijksafspraken in het kader van het Besluit Locatiegebonden subsidies zijn aangehouden. Die afspraken zijn gebaseerd op een minimum-productie. Bovendien zijn de aantallen voor de jaren na 2010 doorgetrokken.

Dan de Regio Twente zelf. Vooralsnog heeft zij in haar rapportages over demographic change een model aangenomen waarbij de regio geen bevolkingsgroei maar op termijn een krimp van de bevolking laat zien. Globaal is deze mening gebaseerd op een trage groei van de economie. Vertaald naar de richtingen die het Ruimtelijk Planbureau aangeeft zou dat gaan in de richting van het "Strong Europe" model danwel "Regional communities".

Vanuit die optiek doorgerekend komt volgens de Regio vooralsnog de gewenste woningproductie in de komende jaren een stuk lager uit. Het gaat dan om substantiële aantallen gemiddeld per jaar, namelijk minimaal 150 woningen.

Overigens hoeft een gematigde of zelfs afnemende bevolking niet te betekenen dat het aantal huishoudens in de gemeente afneemt en daarmee de noodzakelijke woningproductie. Er is namelijk nog steeds sprake van gezinsverdunding, zoals eerder aangegeven. Landelijk vervaardigde prognoses per regio tonen ook aan dat bijvoorbeeld Zuid Holland en Overijssel geen krimp van het aantal huishoudens gaan vertonen.

3. Welke risico's lopen we met de woningbouwvolumes?

a. Afspraken met het rijk.

Wij hebben tot 2010 over het woningbouwprogramma afspraken gemaakt met het rijk. Die afspraken zijn in regionaal kader gemaakt. Zij liggen vast en dienen nagekomen te worden. Vermeld dient te worden dat aan de afgesproken aantallen ook subsidies vastzitten, zoals via het Besluit Locatiegebonden Subsidies. Het gaat hierbij om 2,4 miljoen euro voor Almelo tot 2010.

Een tussentijds terugschroeven van het programma, in casu het niet nakomen van de afspraken, kan een gevaar opleveren voor een deel van deze subsidie.

Daarnaast kan er een probleem ontstaan omdat wij de afspraken niet na zouden komen die we gemaakt hebben bij het Meerjaren Ontwikkelings Programma 2005 t/m 2009.

Overigens hebben wij nog geen afspraken gemaakt met het rijk voor de periode na 2010.

b. Afspraken regionaal (Regio en Provincie).

Zoals reeds aangegeven, hebben wij in het kader van netwerkstad Twente, mede ondersteund door de provincie Overijssel, afspraken gemaakt over de rol van Almelo in de totale netwerkstedelijke woningbouwopgave voor de komende jaren vóór en na 2010. Wij gaan er in ons woningbouwprogramma en ambitie vanuit dat op personen die uit het overig deel van Twente komen of daarbuiten extra aantrekkingskracht wordt uitgeoefend door het aanbieden van enerzijds een landelijk woonmilieu en wonen aan het water en anderzijds een gedifferentieerd hoogwaardig binnenstadswoonmilieu.

Een regionale "ambitie" die van een bevolkingskrimp uitgaat kan dit streven en de daarop geënte afspraken in onbalans brengen. Daarbij gaat het er niet om de ogen te sluiten voor bepaalde ontwikkelingen, maar het gaat wel om gevolgtrekkingen die een zelfvervullende profetie kunnen bewerkstelligen.

Overigens hebben wij met het Rijk diverse afspraken over de woningbouw tot 2010. Zo is een bruto woningbouwprogramma tot 2010 afgesproken van gemiddeld 500 woningen per jaar. In het kader van het grotestedenbeleid hebben wij met het rijk een afspraak dat wij "afgerekend" willen worden op 80% van die opgave, zijnde 400 woningen.

Na 2010 hebben wij geen afspraken staan met het rijk, noch provincie of regio.

In het kader van afspraken over woningbouwprogramma's op provinciale / regionale schaal mag daarnaast de zogeheten "contramal", te weten het landelijk gebied, niet vergeten worden.

In het onlangs gesloten provinciaal coalitie-akkoord wordt naar onze mening veel ruimte gegeven aan uitbreidingsmogelijkheden van kleine kernen. De praktijk moet uitwijzen in hoeverre die ruimte door de gemeenten uit het landelijk gebied benut zullen worden. In ieder geval kan en zal het de bilaterale afspraken tussen die gemeenten en de provincie beïnvloeden.

Het zou overigens eens zwaktebod zijn om woningbouw in het landelijk gebied uit concurrentieoverwegingen te beperken. Beperken zou moeten gebeuren vanuit het kader van ruimtelijke opbouw van een regio en de motieven die daaraan ten grondslag liggen. Over de gewenste ruimtelijke ontwikkeling zijn momenteel geen duidelijk omliggende en vastgelegde afspraken met wettelijke status aanwezig, anders dan het Streekplan Overijssel 2000+. Het provinciaal coalitie-akkoord mag dan een interne bestuurlijke binding hebben, een formele status heeft het niet.

c. Lokaal woningbouwprogramma.

Om risico's in het woningbouwprogramma te kunnen aangeven zullen we beginnen met de stand van zaken in de woningbouwplanning tot 2020 zoals die nu bekend is weer te geven.

Daarbij is van belang welke plancapaciteit aanwezig is / resteert tot 2020. Daarbij zal globaal aangegeven worden of al dan niet sprake is van een grondbedrijfcomplex. Bij een grondbedrijfcomplex is het risico in beginsel groter dan bij complexen die hier buiten vallen.

Hoe het zit met de complexen, de aanwezige capaciteit, de start van realisatie en doorlooptijd verschaft het nu volgende overzicht een beeld.

Categorie / Plan	Grondbedrijf-complex	Aanwezige / resterende capaciteit	Start realisatie	Doorlooptijd t/m:
Uitleg				
Kollenveld	Ja	165	N.v.t.	2008
Nijrees Noord	Nee	170	2008	2010
Noordoost	Ja	Ca. 450	N.v.t.	2012
Leemslagen	Ja	Ca. 300	2008	2013
Waterrijk	Ja	Ca. 4300	2009	202x
Landelijk / dorps				
Aadorp	Gedeeltelijk	Doorlopend 5 woningen per jaar	N.v.t.	202x
Bornerbroek	Gedeeltelijk	Doorlopend 25 woningen per jaar	N.v.t.	202x
Binnenstedelijk				
Hedeman	Ja	30	N.v.t.	2008
Weggeler (Nieuwland III)	Gedeeltelijk	170	2008	2010
Oosteres Noord	Ja	125	N.v.t.	2011
Diverse projecten binnenstad en overige herstructureeringen	Gedeeltelijk	2600	2008	2019

Hieruit valt de volgende aantallen in de planning tot 2020 af te leiden:

Uitleg + landelijk / dorps: 3450 +360= 3810

Binnenstedelijk: 3000

Omgerekend naar gemiddelde aantallen per jaar voor de periode tot 2020 zien we dat dit voor de uitleg 320 en voor de binnenstedelijke realisatie 250 bedraagt.

Alles bijeen genomen derhalve een capaciteit van gemiddeld 570 per jaar. Let evenwel op: het gaat hier om een capaciteitsplanning. Bij die planning is, voortgekomen uit eigen en landelijke ervaring, rekening gehouden met eventuele uitval. Wat betreft de omvang van die uitval wordt landelijk zelfs rekening gehouden met een verlies aan plancapaciteit die kan oplopen tot 30%.

Volgens de vooruitberekening bedraagt de gewenste jaarlijkse woningproductie bij een gematigd migratie-uitgangspunt 450 woningen. Wij gaan in onze planning evenwel uit van gemiddeld 500 woningen per jaar. Hebben we hiermee dus een risico geïdentificeerd? Dat is mogelijk, maar daar moeten wel een paar zaken bij bedacht worden:

- er zit nog geen grote ambitie verdisconteerd in de huidige vooruitberekening van 450 woningen en de officiële planning van 500 woningen per jaar;
- exploitatiebeelden zijn wel op de planningaantallen geënt, maar het gaat bij de invulling van de capaciteit ook ten dele om gebieden die niet tot de gemeentelijke exploitatie behoren;
- bij de exploitaties is ook rekening gehouden met eventuele vertragingen in de uitgifte.

Wat daarnaast inzake risico's in de geplande woningaantallen en berekende woningbehoefte van belang is betreft het feit dat de geplande uitbreiding van de woningvoorraad in de afgelopen jaren niet geheel bereikt is. We hebben daarbij geconstateerd dat in die periode ook de migratie beneden de verwachting is gebleven. Dit zal niet volledig de verklaring vormen voor dit verschijnsel maar er is zeker een relatie aanwezig. De migratie- en woningbouwontwikkelingen in de afgelopen tientallen jaren laten namelijk onmiskenbaar een dergelijk verband zien. Uiteraard gaat het daarbij niet alleen om aantallen maar ook om kwalitatieve aspecten op de lokale en regionale woningmarkt.

4. Vooruitberekening en woonvoorkeuren: kwalitatieve gevolgen.

We weten uit de vooruitberekening nu hoeveel woningen we globaal voor de periode tot 2010 zouden moeten realiseren. Ook weten we bij welke groepen die extra woningbehoefte aanwezig is.

Daarnaast liggen er diverse ambities, zoals:

- we willen meer huishoudens van buiten Twente lokken door een hoogwaardige en zeer gevarieerde woningmarkt te bieden (grote kavels in het groen en wonen aan het water);
- we willen het wonen in de binnenstad bevorderen door het bouwen van appartementen voor zowel jong en oud en willen daar ook ruimten boven winkels bij betrekken;
- voor de oudste categorieën dient het wonen in woonzorgcomplexen bevorderd te worden door nieuwe complexen dicht bij allerhande voorzieningen (incl. winkelvoorzieningen) te realiseren;
- er dienen voldoende betaalbare woningen in de voorraad aanwezig te zijn. Dat geldt zowel voor huur als koop. Deze wens is met name gerelateerd aan het feit dat Almelo in verhouding een aanzienlijke groep huishoudens herbergt met een laag inkomen;
- de woningmarkt dient zodanig te zijn dat er een vlotte doorstroming is en dat de omvang van het zogeheten "scheef" wonen binnen de perken blijft (40% woont nu min of meer scheef);

Dit zijn uiteenlopende wensen waarbij de uitdaging ligt in het op een of andere manier zodanig combineren en uitwerken in plannen dat een marktconform aanbod ontstaat. Per slot van rekening gaat het uiteindelijk om marktverhoudingen. Lokaal is daarin veel te beïnvloeden, maar niet alles. Van de zijde van de rijksoverheid kunnen bijvoorbeeld maatregelen komen die de hoogte van de huren beïnvloeden, men kan wijzigingen doorvoeren in de aftrekbaarheid van de hypotheekrente en men kan bijvoorbeeld nieuwe eisen gaan stellen aan bouwmaterialen. Ook wijzigingen in de verhoudingen tussen rijk en woningbouwcorporaties zoals die zich onlangs in het kader van de aanpak van 40 achterstandswijken hebben gemanifesteerd kunnen op termijn gevolgen hebben voor de financiële posities van corporaties en daarmee voor de houding van corporaties ten aanzien van projecten en het handhaven van de voorraad sociale huurwoningen e.d. In ieder geval zal geen sprake zijn van een beleidsneutraal verloop.

Als we met name focussen op de markt, dan is het op de eerste plaats nodig om te weten hoe het zit met woonvoorkeuren.

Een belangrijke informatiebron is daarvoor het in 2006 hiernaar gehouden woonconsumentenonderzoek in regionaal verband.

Uit dit onderzoek is globaal het volgende gebleken:

- zowel bij starters als doorstromers zijn de goedkopere huurwoningen favoriet (in alle gevallen boven de 74%), waarbij doorstromers in de goedkoopste categorie wel een woning wensen in een iets duurdere categorie;
- eenzelfde patroon als bij de huurcategorie zien we in de koopsfeer. Ook hier wenst 70% of meer een woning in de lagere prijsklassen. We spreken bij de lagere prijsklassen hier over de categorie tot 300.000 euro. De voorkeur zit in de prijsklasse tussen 150.000 en 225.000 euro. Voor de laagste categorie blijkt bij doorstromers dat de huidige situatie niet de gewenste is. Meer dan de helft wenst een woning in de naastliggende hogere categorie;
- meer dan de helft van de starters en doorstromers hebben geen voorkeur voor een nieuwbouwwoning danwel een bestaande woning;
- wat betreft het woningtype wenst ruim 60% van de starters een eengezinswoning. Bij de jongere doorstromers ziet men de voorkeur verschuiven van rijtjeswoningen naar Zonder 1 kap danwel een vrijstaande woning. Bij de doorstromers van 55 jaar en ouder ziet men de voorkeur verschuiven naar een appartement met lift. De oudere doorstromers die een vrijstaande woning bezitten vertonen die voorkeur kennelijk niet; het overgrote deel blijft zitten;
- van de Almelose starters wil 1/3 naar een kleinere gemeente, 17% wenst een centrumstedelijke locatie, 33% ziet graag een vrij nieuwe of geheel nieuwe woning;
- van de doorstromers tot 55 jaar wenst ruim 40% een woning in een kleinere gemeente. Centrumstedelijk wil ruim 10% wonen, de rest wenst een woning in een moderne danwel geheel nieuwe wijk;
- bij de doorstromers van 55 jaar en ouder zien we wat de voorkeur voor een kleinere gemeente betreft hetzelfde als bij de jongere doorstromers. Alleen de voorkeur voor centrumstedelijk wonen ligt anders. Bij deze groep geeft 27% hieraan de voorkeur. De rest woont liever in een bestaande moderne wijk danwel nieuwbouw;
- bij alle categorieën bestaat een lage en bovendien dalende voorkeur voor de oudere naoorlogse wijken.

Voorgaand is aangegeven hoe het zou kunnen zitten met de extra woningbehoefte per leeftijdsgroep. Die behoefte kunnen we met de resultaten van het woonconsumentenonderzoek in relatie brengen.

We gaan er daarbij gemakshalve van uit dat er geen drastische wijzigingen in voorkeuren zich voor zullen doen danwel dat andere marktverstoringen optreden. Achtereenvolgens komen starters, huishoudens tot 55 jaar, oudere huishoudens en allochtone huishoudens aan bod in het mogelijke toekomstbeeld. Daarbij moet wel bedacht worden dat de geïnterviewden over de woonvoorkeur verhuisgeneigden zijn.

Starters.

In het algemeen, maar zeker niet uitsluitend, gaat het om de jongere leeftijdscategorieën hoofdbewoners. We zien in die categorie dat zich tot 2020 nog een extra woningbehoefte van ca. 400 woningen voor gaat doen. Wat de Almelose vraag betreft gaat het voornamelijk om huur- of koopwoningen in de lagere prijsklassen. De voorkeur zal bovendien voor meer dan de helft betrekking hebben op eengezinswoningen. De behoefte aan centrumstedelijke starterswoningen bedraagt ca. 68 woningen (17% van de totale woningbehoefte van 400 starterswoningen).

Huishoudens tot 55 jaar.

De extra woningbehoefte bij deze categorie bevindt zich in de leeftijdsklasse vanaf 44 jaar. Tot 2020 zit daar nog een extra woningbehoefte van minimaal 1400 woningen. De geprefereerde categorieën zijn daarbij eengezinswoningen van het type 2 onder 1 kap en vrijstaand. Centrumstedelijk zou 10% willen wonen. Ondanks dit geringe percentage gaat het hierbij toch nog om 140 centrumstedelijke woningen. Van belang is dat 40% van de doelgroep de neiging heeft om suburbaan te gaan wonen; dit is het woningtype waar wellicht vooral op ingezet moet worden als het erom gaat inwoners in de leeftijdsgroepen 25-55 jaar aan Almelo te binden of aan te trekken.

Huishoudens van 55 jaar en ouder.

De grootste extra behoefte aan woningen treffen we bij deze categorie aan met ongeveer 1800 woningen. Het aantal huishoudens groeit bij deze groep verhoudingsgewijs het snelst; er komen absoluut als relatief meer alleenstaanden. Uit de woonvoorkeuren blijkt dat deze groep voor 70% een appartement met lift preferreert. Krap de helft wenst daarbij een centrumstedelijke locatie, dat wil zeggen dat voor deze leeftijdsgroep ca. 900 centrumstedelijke woningen gewenst zijn. Bij de rest prevaleert vooral de vrijstaande woning. Men blijft daar kennelijk ook zo lang mogelijk in zitten. Evenals bij de huishoudens tot 55 jaar bestaat bij ca. 40% de neiging om suburbaan te gaan wonen. Voor het aantrekken en behouden van met name de koopkrachtiger 55+-huishoudens is dus een voldoende aanbod van suburbane woningen (ca. 720 woningen) van belang.

Niet-westerse allochtone huishoudens.

2/3 van de huishoudens uit de 1^e generatie wenst nog een woning in de huursector. De belangstelling om te huren is tanend. Voorts is er een tendens om duurder te gaan wonen. De preferentie ligt daarbij steeds meer bij eengezinswoning, meer in het bijzonder 2 onder 1 kap of vrijstaand. Die voorkeur is vooral merkbaar bij de 2^e en volgende generatie. Wat dat betreft tendeert de voorkeur steeds meer naar die van autochtonen.

5. Beleidsimplicaties woningbouw.

1. Tot 2020 is een bruto bouwprogramma van tenminste 450 woningen gemiddeld per jaar nodig.
2. Deze aantallen vallen binnen het kader van het Masterplan.
3. Tot 2010 hebben wij met het Rijk een bruto productie van 500 afgesproken, waarvan in het kader van het grotestedenbeleid 80% afrekenbaar. Dit kan vastgehouden worden.
4. Afspraken in regionaal kader over de rol van Almelo in het Twentse woningbouwprogramma dienen vóór en na 2010 hetzelfde karakter te behouden.
5. Uitgegaan wordt van een capaciteitsplanning van gemiddeld 570 per jaar. Inclusief ingecalculerde vertraging moet dat voldoende zijn om het gewenste woningbouwprogramma te halen.
6. Voor starters dienen we minimaal 400 woningen extra te realiseren in de sfeer van betaalbare huur of koop met een invulling van ruim de helft eengezinswoningen.
7. Voor de huishoudens tot 55 jaar dienen minimaal 1400 woningen extra gebouwd te worden met name in de categorie van 2 onder 1 kap danwel vrijstaand. Daarbij houden we er rekening mee dat 10% een centrumstedelijke locatie prefereert.
8. Voor huishoudens van 55 jaar en ouder realiseren we minimaal 1800 woningen extra, waarbij rekening gehouden wordt dat 70% een appartement met lift wenst en bovendien de helft van die groep de voorkeur geeft aan een centrumstedelijke locatie.
9. Wat betreft de woningvoorkeuren van allochtonen gaan we ervan uit dat zij steeds meer tenderen naar die van autochtonen.