

Woningbehoefteonderzoek

Gemeente Aalten 2025

Tellers & Benoemers

Gemeente Aalten

Woningbehoefteonderzoek Gemeente Aalten

Opdrachtgever:	Gemeente Aalten
Rapport versie:	1.1
Datum:	19-09-2025

Namen auteurs:	L. Schmid, J. Buschenhenke, N. Broekhuis
Mark-Demod versie:	2024.6
Sensub versie:	2025.1

Tellers & Benoemers

big data-analyse & woningmarktexpertise gedeeld

Bedrijfsgegevens
Tellers & Benoemers vof
Twentepoort Oost 16a
7609RG Almelo

Contactgegevens
06-4290668
info@tellersenbenoemers.nl
www.tellersenbenoemers.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Werkwijze 4

Hoofdstuk 2 Demografische analyse en prognose 8
2.1 Demografische analyse 8
2.2 Inwoners- en huishoudensprognose 11
2.3 Conclusie 12

Hoofdstuk 3 Woningmarktanalyse 13
3.1 Toestand van de woningmarkt (marktkrapte/prijsdruk) 13
3.2 Doorstroming en verhuisbereidheid 14
3.3 (Intergemeentelijke) verhuismobiliteit 15
3.4 Starters 18
3.5 Acute tekorten koopwoningen 20
3.6 Acute tekorten sociale huur 21
3.7 Conclusie 23

Hoofdstuk 4 Sociaaleconomische buurtanalyse 25
4.1 Sociaaleconomische indeling van de buurten 25
4.2 Sociaaleconomisch spectrum 25
4.3 Conclusie 27

Hoofdstuk 5 Woningbouwprognose 28
5.1 Realistische scenario 28
5.2 Toekomstige demografie op basis van programma 31

Hoofdstuk 6 Afstemmen bouwopgave met bestaande planvoorraad 38
6.1 Plancapaciteit 38

Hoofdstuk 7 Conclusie 41

Bijlage 1. Uitleg modellen (MARK-DEMOD & Sensub) 44
Bijlage 2. Figuren acute tekorten sociale huursector 46
Bijlage 3. Toelichting SES-groepen 48
Bijlage 4. SES-buurten 52
Bijlage 5. Sensub behoefte en bouwoplevering jaar-op-jaar realistisch 54
Bijlage 6. Sensub behoefte en bouwoplevering jaar-op-jaar programma 57
Bijlage 7. Bronnen 60

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Aalten heeft Tellers & Benoemers gevraagd een woningbehoefteonderzoek uit te voeren om de verwachte ontwikkeling van de woningbehoefte tot en met 2035 in kaart te brengen.

Voorliggend onderzoek geeft inzicht in zowel de acute tekorten als de toekomstige behoefte aan woningen, gespecificeerd naar locatie (kern), woningtype, prijsklasse en diverse woningkenmerken (o.a. levensloopbestendigheid). Daarnaast wil de gemeente inzicht krijgen in de toekomstige demografische opbouw, mede in relatie tot het huidige woningbouwprogramma.

1.2 Werkwijze

Wij hanteren een werkwijze die bestaat uit vijf opvolgende stappen, waarbij gebruik wordt gemaakt van onze eigen ontwikkelde prognose-modellen; MarkDemod die de toekomstige demografie berekent en het Sensub-model dat de woningbehoefte prognosticeert. In de hieropvolgende paragrafen volgt een beknopte toelichting op de toegepaste werkwijze in dit rapport. Bijlage 1 bij dit rapport bevat een gedetailleerde uitwerking van de werkwijze, die de methodiek van de gebruikte modellen op detailniveau toelicht.

Figuur 1 Stappen werkwijze woningbehoefteonderzoek



1.2.1 Stap 1: Demografische analyse

Het vertrekpunt voor het onderzoek is een demografische analyse op basis van ons eigen prognosemodel MarkDemod. Dit model, dat wij zelf hebben ontwikkeld en onderhouden, heeft zich de afgelopen jaren bewezen als een stabiele en betrouwbare voorspeller van demografische ontwikkelingen.

Om een prognose te kunnen maken wordt de lokale demografische structuur verwerkt, waaronder historische gegevens over verhuizingen, immigratie en emigratie over een langere periode (10 jaar). Op basis daarvan analyseren we of er sprake is van structurele trends waarmee bij de prognoses rekening moet worden gehouden.

In de hieropvolgende analyses hanteren we standaard drie scenario's: een realistisch scenario (het meest waarschijnlijk), een optimistisch scenario (het 95%-boven interval), en een pessimistisch scenario (het 95%-beneden interval). Dit stelt ons in staat om te laten zien binnen welke bandbreedte de ontwikkeling zich naar verwachting zal bewegen.

Met MarkDemod kunnen we bovendien eenvoudig de effecten van beleidsmaatregelen of alternatieve demografische ontwikkelingen doorrekenen.

1.2.2 Stap 2: Woningmarktanalyse

Acute tekorten

Voordat wij de woningbouwopgave voor de komende jaren berekenen, onderzoeken we eerst de actuele situatie op de woningmarkt. Het is van belang om te weten waar nu tekorten of overschotten bestaan, voordat we vooruitkijken. Daarom starten wij met een analyse van de huidige woningmarkt op gemeenteniveau. In de meeste Nederlandse gemeenten constateren wij op dit moment een acuut tekort aan woningen, specifiek binnen bepaalde woningtypen en prijsklassen.

De acute tekorten op de koopmarkt brengen wij in beeld per woningtype en prijsklasse. We berekenen hoeveel woningen nodig zijn om de koopmarkt weer in balans te brengen. Onder een evenwichtige woningmarkt verstaan wij een situatie waarin geen sprake is van structurele tekorten (verkopersmarkt) of overschotten (kopersmarkt). De uitkomsten van deze analyse vormen een overzicht van de actuele tekorten en overschotten, en dienen als basis voor de verdere bepaling van de totale woningbouwopgave.

Indien gewenst en de juiste data beschikbaar is voeren wij een vergelijkbare analyse

uit voor de sociale huursector. Hiervoor hebben wij (beperkte) data van de woningcorporatie(s) nodig over de sociale huurmarkt.

Doorstroming op de woningmarkt

Naast het in kaart brengen van acute tekorten en overschotten is het minstens zo belangrijk om te begrijpen hoe de woningmarkt als geheel functioneert. Daarom richten we ons ook op de doorstroming binnen de markt.

Voor thuiswonende jongeren is het bijvoorbeeld cruciaal dat er voldoende betaalbare koop- of huurwoningen beschikbaar zijn, zodat zij kunnen instromen op de woningmarkt. Die instroom is vaak afhankelijk van de doorstroming van bestaande bewoners.
Zo speelt de woonsituatie van huidige woningbezitters – vaak mensen van middelbare leeftijd – een sleutelrol (de doorstromers). Wanneer zij hun woonwensen kunnen realiseren, bijvoorbeeld door te verhuizen naar een ruimere of comfortabelere woning, laten zij hun huidige woning achter. Die vrijgekomen woning biedt vervolgens ruimte aan een starter of een jong gezin.
Ook senioren vormen een belangrijke groep in deze keten van doorstroming. Hun huidige woning – vaak ruim en onderhoudsintensief – sluit niet altijd meer aan bij hun levensfase. Om te kunnen verhuizen naar een kleinere, meer toegankelijke of levensloopbestendige woning is passend woningaanbod noodzakelijk maar speelt ook de veelal lage verhuisgeneigdheid onder deze doelgroep een belangrijke rol. Deze groep noemen we ook wel de 'terugstromers'.

Voor de koopmarkt brengen we niet alleen in beeld of mensen een andere woning kunnen kopen, maar ook of zij hun huidige woning kunnen verkopen. Beide aspecten zijn essentieel om de gewenste doorstroming op de woningmarkt mogelijk te maken.

1.2.3 Stap 3: Sociaaleconomische buurtanalyse

Met behulp van onze sociaaleconomische analyse brengen we op buurtniveau de sociale en economische structuur van een gemeente in kaart en benoemen we de karakteristieke identiteit van de verschillende buurten. Hiervoor classificeren we de buurten naar de meest dominante bewonersgroep, op basis van twaalf bewonerscategorieën. Deze categorieën bepalen we met negen indicatoren:

1. vier sociale (gemiddelde leeftijd, percentage gescheiden huishoudens, aandeel eenpersoonshuishoudens, aandeel inwoners met een migratieachtergrond),
2. vier economische (gemiddelde WOZ-waarde, inkomen per inkomensontvanger, inkomensverdeling, aandeel WW- en bijstandsuitkeringen); en
3. één gezondheidsindicator (arbeidsongeschiktheidsuitkeringen).

De analyse laat zien hoe buurten zich sociaaleconomisch tot elkaar verhouden en hoe dit zich in de tijd ontwikkelt. Zo kan de impact van herstructurering worden gevolgd en kan worden vastgesteld of beleidsdoelen worden bereikt. Als een bepaald type buurt binnen de gemeente ontbreekt, kan dit reden zijn om bij een (grootschalige) (her)ontwikkeling juist voor die doelgroep een passende buurt te ontwikkelen om daarmee die doelgroep voor de gemeente te behouden of aan te trekken.

Door de "score economisch" voor alle buurten af te zetten tegen de "score sociaal" wordt het sociaaleconomisch spectrum verkregen dat inzicht geeft in de mogelijkheden voor huishoudens om door te stromen binnen de gemeente zelf. Tevens kan aan de hand van het sociaaleconomisch spectrum worden geïdentificeerd welke type buurten/woonomgeving in de gemeente ontbreekt om de doorstroming beter te laten functioneren en de interne verhuismobiliteit te verhogen.

1.2.4 Stap 4: Woningbehoefteprognose

Traditionele woonbehoefteonderzoeken baseren zich vaak op woonwensen die zijn opgehaald met behulp van enquêtes. In de praktijk blijkt geregeld dat de woonwensen uit dergelijke onderzoeken niet overeenkomen met de daadwerkelijke verhuisbewegingen. Omdat de opgegeven woonwensen niet altijd passen bij de financiële draagkracht van huishoudens, kan een woonwensenonderzoek resulteren in een vertekend beeld van de daadwerkelijke behoefte. Voor het bepalen van de woningbehoefte maken wij daarom gebruik van het dynamische prognosemodel Sensub, waarin demografische ontwikkeling wordt gekoppeld aan feitelijk woon- en verhuisgedrag van huishoudens uit het recente verleden. Omdat we ons daarmee baseren op feitelijk gedrag geeft onze woningbehoefteprognose doorgaans een betrouwbaarder beeld van de woningbehoefte. Eventueel kan deze prognose worden aangevuld met een woonwensenonderzoek.

Sensub is een datagedreven model dat de langetermijnbehoefte (> 10 jaar) aan verschillende woonvormen inzichtelijk maakt. Het combineert uitkomsten van het demografische model MarkDemod met actuele gegevens over opname en afgifte van woningen binnen zowel de koop- als huursector. Alle benodigde gegevens voor het model zijn afkomstig uit open en betrouwbare databronnen (o.a. het CBS). Er is in principe geen aanvullende informatie vanuit bijvoorbeeld de gemeente benodigd.

Het model maakt onderscheid naar prijssegmenten (goedkoop, midden, duur) en naar huur- en koopwoningen. Daarnaast wordt de behoefte bepaald aan levensloopbestendige woningen, intramurale zorgwoningen (Wlz Zorgprofielen VV05 t/m VV08) en de woonvorm 'thuiswonend'. Deze laatste groep – ongewild thuiswonende jongeren – functioneert als een buffer binnen de woningmarkt. Wanneer deze groep toeneemt, of wanneer blijkt dat veel jongeren de gemeente verlaten vanwege een gebrek aan passend woningaanbod, wijst dat op een disbalans in de woningmarkt.

De woonvormen die in het model worden onderscheiden zijn weergegeven in Tabel 1. Voor iedere prijsklasse wordt onderscheid gemaakt tussen levensloopbestendig en niet-levensloopbestendig. Hierna is aangeven wat onder een levensloopbestendige woning wordt verstaan:

"Bij levensloopbestendige (nultreden) woningen gaan we uit van woningen waarbij woonkamer, keuken, badkamer, toilet en ten minste één slaapkamer zich gelijkvloers bevinden, dus op hetzelfde niveau als de voordeur. Ook van buitenaf is een nultredenwoning zonder traplopen bereikbaar. De Omgevingswet schrijft voor dat alle appartementen gelijkvloers moeten zijn en dat appartementencomplexen van vier woonlagen of meer een lift moeten hebben. Deze complexen voldoen daarmee automatisch aan de criteria voor nultredenwoningen, evenals alle appartementen op de begane grond. Voor de businesscase van alle ouderenwoningen is regulier financieel instrumentarium vanuit het Rijk van toepassing."

Hiermee biedt het prognose overzicht duidelijke handvatten om woningbouw voor verschillende doelgroepen te realiseren. Bijvoorbeeld voor de minder kapitaalkrachtige starter, maar ook voor de ouder wordende bevolking die wellicht op termijn met een toenemende eigen zorgvraag te maken krijgt.

Tabel 1. woonvormen Sensub-prognose

Woonvorm	Levensloopbestendigheid
Thuiswonend	
Huur goedkoop sociale huur	niet-levensloopbestendig
	levensloopbestendig
Huur midden	niet-levensloopbestendig
	levensloopbestendig
Huur duur (> liberalisatiegrens) vrije sector	niet-levensloopbestendig
	levensloopbestendig
Koop goedkoop prijstraject afhankelijk van gemeente*	niet-levensloopbestendig
	levensloopbestendig
Koop midden prijstraject afhankelijk van gemeente*	niet-levensloopbestendig
	levensloopbestendig
Koop duur prijstraject afhankelijk van gemeente*	niet-levensloopbestendig
	levensloopbestendig
(intramuraal) wonen met zorg (VV05-VV08)	levensloopbestendig

** prijstrajecten voor goedkoop, midden duur en duur worden tijdens de programmering bepaald*

Het Sensub-model maakt het mogelijk om verschillende scenario's door te rekenen. Denk aan het stimuleren van doorstroming van huur naar koop, of het faciliteren van instroom van ongewild thuiswonende jongeren. Ook beleidsmaatregelen kunnen worden meegenomen, zodat het effect op de toekomstige woningbehoefte inzichtelijk wordt.

De resultaten van de Sensub-prognose vormen de input voor de kwantitatieve en kwalitatieve verdeling van de woningbouwopgave over de verschillende kernen binnen de gemeente. Hiervoor gebruiken wij een verdelingsalgoritme dat wordt ingesteld op basis van beleidsmatige en ruimtelijke uitgangspunten in samenspraak met de opdrachtgever. Het model maakt het daarmee mogelijk om op transparante en reproduceerbare wijze het benodigde aantal woningen per kern vast te stellen, afgestemd op lokale behoeften en beleidsdoelstellingen en rekening houdend met de demografische ontwikkelingen en verhuisbewegingen.

1.2.5 Stap 5: Afstemming behoefte met bestaande planvoorraad

Om vast te stellen of er behoefte is aan specifieke woonvormen, zetten we de gecombineerde acute en geprognosticeerde woningbehoefte af tegen het bestaande woningaanbod en de nieuwbouwplannen. Daarbij betrekken we de beschikbare planvoorraad – bij voorkeur uitgesplitst in harde en zachte plancapaciteit – op basis van gegevens van de gemeente.

Deze planvoorraad vergelijken we met de uitkomsten van het Sensub-model, waarin

zowel de acute als langetermijnbehoefte per woonvorm en prijsklasse is berekend. Op basis van deze vergelijking ontstaat inzicht in de mate waarin de huidige plannen aansluiten op de feitelijke woningbehoefte. De resterende vraag, bovenop de reeds aanwezige plancapaciteit, vormt de uiteindelijke woningbouwopgave.

1.2.6 Stap 6: Conclusie

Op basis van het doorlopen woningbehoefteonderzoek stellen we vast wat de actuele en toekomstige tekorten zijn binnen de woningmarkt, uitgesplitst naar locatie (kern), woningtype, prijsklasse en diverse woningkenmerken (o.a. levensloopbestendigheid). Daarbij signaleren we eventuele bijzonderheden, zoals sterke druk op specifieke doelgroepen (bijvoorbeeld jongeren of ouderen), een disbalans in prijssegmenten, of structurele tekorten in bepaalde kernen.

Door deze behoefte af te zetten tegen de bestaande woningvoorraad en plancapaciteit, op basis van gemeentelijke gegevens over harde en zachte plannen, ontstaat een scherp beeld van de mate waarin het huidige woningaanbod voorziet in de vraag. De resterende opgave, oftewel het deel van de vraag dat niet wordt ingevuld door de bestaande plannen, vormt de uiteindelijke woningbouwopgave. Deze opgave vormt de basis voor verdere beleidskeuzes en ruimtelijke programmering, waarbij aanbevolen wordt om deze jaarlijks te monitoren om zodoende over een actuele opgave te beschikken. Dit vanwege het feit dat het onderdeel verhuizingen een grote rol kan spelen in de prognose, maar jaarlijks qua aantallen (sterk) fluctuerend van aard kan zijn (bijv. perioden met veel of weinig migratie).

1.2.7 Stap 7: Verwerken specifieke wensen

De gemeente Aalten maakt onderdeel uit van de regio Achterhoek en levert een actieve bijdrage aan de Achterhoekse Woondeal. Dit betreft een samenwerking tussen de regio, de provincie Gelderland en het Rijk en heeft als doel de woningbouwopgave in de Achterhoek te versnellen en te vergroten. De gemeente Aalten heeft deze regiodeal mede ondertekend en committeert zich daarmee aan de gezamenlijke regionale ambities.

In de meest recente afspraken is vastgelegd dat in de periode 2025 tot 2034 in totaal 15.110 woningen worden gerealiseerd binnen de regio. Daarnaast is een aanvullende tranche van 1.361 woningen voorzien na afloop van de looptijd van de deal. Een deel van deze woningbouwopgave zal binnen de gemeente Aalten worden ingevuld.

Om goed te kunnen sturen op deze opgave, wil de gemeente Aalten inzicht krijgen in de toekomstige demografische opbouw van de gemeente, rekening houdend met de geplande woningbouw binnen het kader van de regiodeal.

In hoofdstuk 5 van dit rapport wordt het woningbouwprogramma van de gemeente Aalten beschreven en onderzocht wat dit te betekenen heeft voor de toekomstige demografische opbouw/ontwikkeling van de gemeente.

Tot slot wordt opgemerkt dat wat betreft de huurwoningen aangesloten is bij de huurgrenzen van Aedes (2025).

Hoofdstuk 2 Demografische analyse en prognose

In de volgende paragrafen worden de belangrijkste demografische kenmerken van de gemeente en haar kernen stapsgewijs geanalyseerd. We starten met een beschrijving van de huidige situatie, gevolgd door een prognose op basis van de drie scenario's: pessimistisch, realistisch en optimistisch.

2.1 Demografische analyse

Deze paragraaf omvat de analyse van de huidige demografie van gemeente Aalten. Achtereenvolgens wordt ingegaan op de leeftijdsopbouw, de samenstelling van de huishoudens en de relevante demografische kengetallen. Deze analyse vormt de basis voor het inzicht in de bevolkings- en huishoudensstructuur en de onderliggende ontwikkelingen.

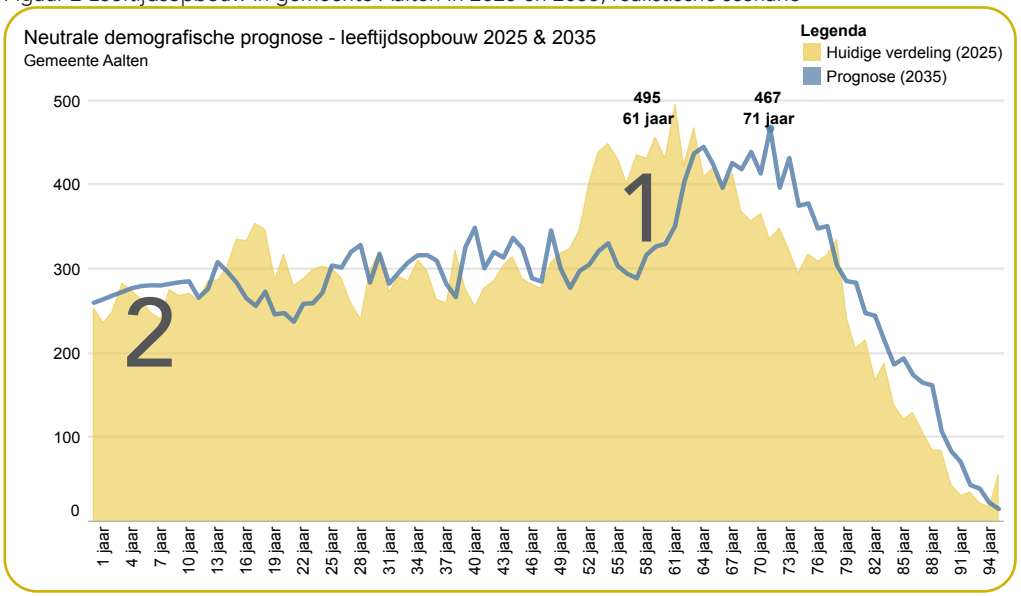
Per 1 januari 2025 telde de gemeente Aalten 27.466 inwoners, verdeeld over 11.740 huishoudens. De volgende sub paragrafen geven verdieping in deze demografische statistieken.

2.1.1 Leeftijdsopbouw

Het inzichtelijk maken van de ontwikkeling van de leeftijdsopbouw is van wezenlijk belang, omdat het zicht geeft op de huidige bevolkingssamenstelling en de te verwachten ontwikkelingen op langere termijn. Op basis hiervan kan worden bepaald met welke demografische trends de gemeente te maken heeft of zal krijgen, zoals vergrijzing, ontgroening en verschuivingen in de omvang van specifieke leeftijdsgroepen. Deze inzichten vormen een belangrijke basis voor het verdere onderzoek.

In Figuur 2 is de leeftijdsopbouw in gemeente Aalten in 2025 (geel) en in 2035 (blauwe lijn) weergegeven. Het zwaartepunt van de bevolking ligt momenteel in de leeftijdsgroep van 53 tot en met 67 jaar, met een piek rond de 61 jaar. Er is duidelijk sprake van een vergrijzingsgolf (aangeduid met nummer 1), aangezien deze piek in de komende jaren verder opschuift richting hogere leeftijden (71 jaar in 2034). Naarmate de gemiddelde leeftijd stijgt, zal deze groep op termijn geleidelijk afnemen als gevolg van toenemende sterfte. Na een korte opleving, zichtbaar in de blauwe lijn ten opzichte van de situatie in 2025), zal trendmatig weer sprake zijn van een afname van het aantal geboorten. Deze ontwikkeling duidt op een proces van ontgroening (aangeduid met nummer 2), een trend die net als vergrijzing op landelijk niveau zichtbaar is.

Figuur 2 Leeftijdsopbouw in gemeente Aalten in 2025 en 2035; realistische scenario



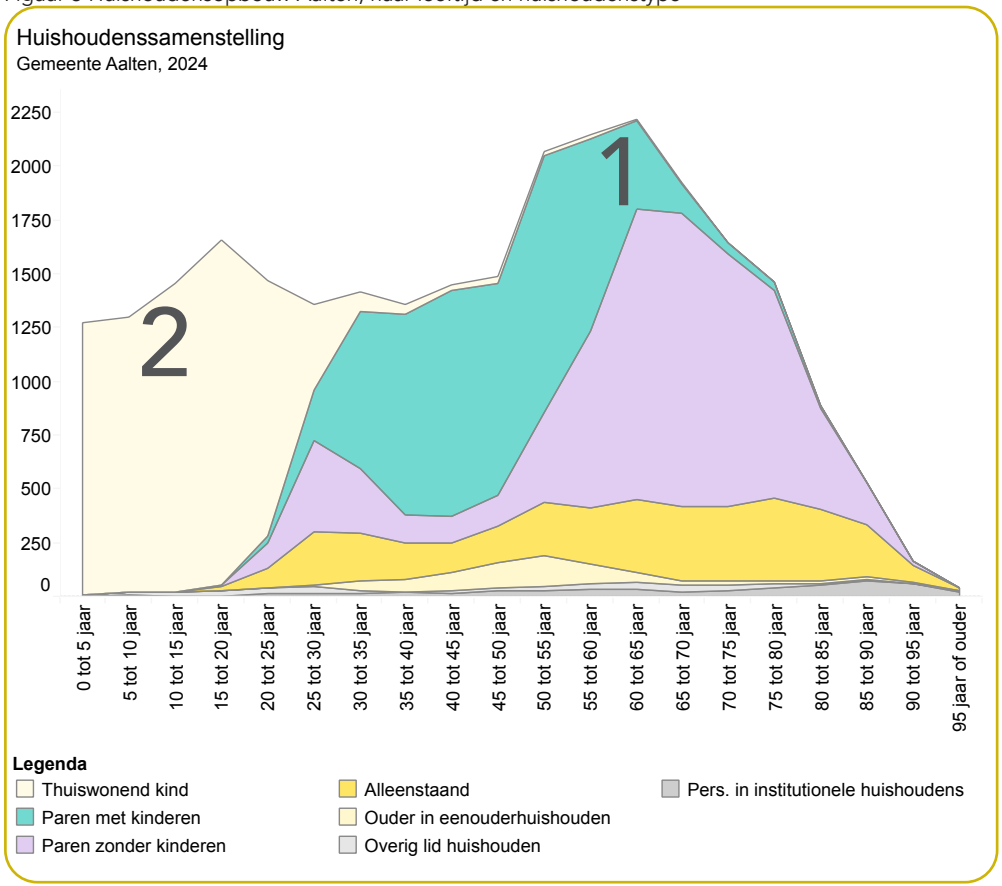
Bron: CBS Statline (2025), bewerkt Invisor KvR

2.1.2 Huishoudensopbouw

Inzicht in de huidige huishoudensopbouw is van belang om de acute en toekomstige woonbehoefte binnen de gemeente goed te begrijpen. Verschillende typen huishoudens, zoals alleenstaanden, gezinnen of ouderen, vragen om uiteenlopende wensen en behoeften met betrekking tot de woningprijzen, -typen en -kenmerken (levensloopbestendigheid).

In Figuur 3 is de huishoudensopbouw naar huishoudenstype en leeftijd weergegeven.

Figuur 3 Huishoudensopbouw Aalten, naar leeftijd en huishoudenstype



Bron: CBS Statline (2025), bewerkt Invisor KvR

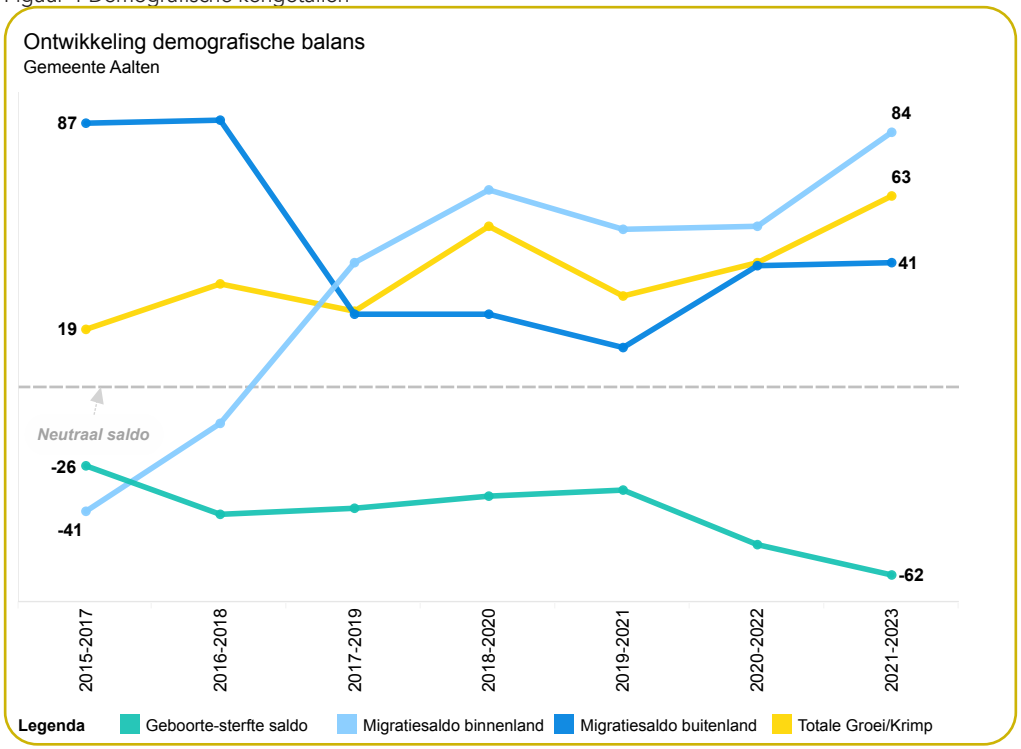
Ook in dit figuur zijn de vergrijzing (aangeduid met nummer 1) en de ontgroening (aangeduid met nummer 2) duidelijk zichtbaar. Zoals te verwachten, is er sprake van een relatief groot aantal huishoudens bestaande uit paren 60+ zonder kinderen. Tegelijkertijd neemt over een langere periode het aantal kinderen af, wat duidt op een overwegend structureel dalend geboortecijfer. Hierdoor zal het geboorte-/sterftesaldo op termijn steeds negatiever worden.

2.1.3 Demografische kengetallen

Voor een volledige interpretatie van de bevolkings- en huishoudensprognoses is het van belang om ook inzicht te hebben in de demografische kengetallen. Deze cijfers geven aan welke onderliggende factoren de toekomstige groei of krimp van de bevolking beïnvloeden, en bieden daarmee aanknopingspunten voor beleidsmatige keuzes.

In Figuur 4 zijn de belangrijkste demografische ontwikkelingen weergegeven, waaronder de totale bevolkingsgroei of -krimp en het vestigingssaldo. Hierbij is een driejarig gemiddelde gehanteerd om jaarlijkse pieken en dalen in schommelingen wat af te vlakken, wat bijdraagt aan een meer stabiel beeld van de trends. Het saldo omvat zowel binnenlandse verhuizingen (tussen gemeenten) als internationale migratie (immigratie en emigratie). Daarnaast wordt het geboorteoverschot weergegeven: het verschil tussen het aantal geboorten en sterfgevallen in absolute aantallen.

Figuur 4 Demografische kengetallen



Bron: CBS Statline (2025), bewerkt Invisor KvR

Het figuur laat duidelijk zien dat er jaarlijks sprake is van een positief buitenlands migratiesaldo (immigratie en emigratie). Hoewel dit positieve saldo (2021/2023;+41) sinds het driejaarsgemiddelde over de periode 2015–2017 iets is afgenomen, blijft het onverminderd positief. Met andere woorden: ieder jaar vestigen zich meer personen vanuit het buitenland in de gemeente Aalten dan dat er naar het buitenland vertrekken. Dit levert een positieve bijdrage aan de bevolkingsontwikkeling. Opgemerkt wordt dat statushouders niet in deze cijfers zijn meegenomen aangezien deze doelgroep tot de groep 'binnenlandse verhuizers' worden gerekend. Dit is overeenkomstig op de wijze waarop deze groep in de binnenlandse statistieken worden meegenomen.

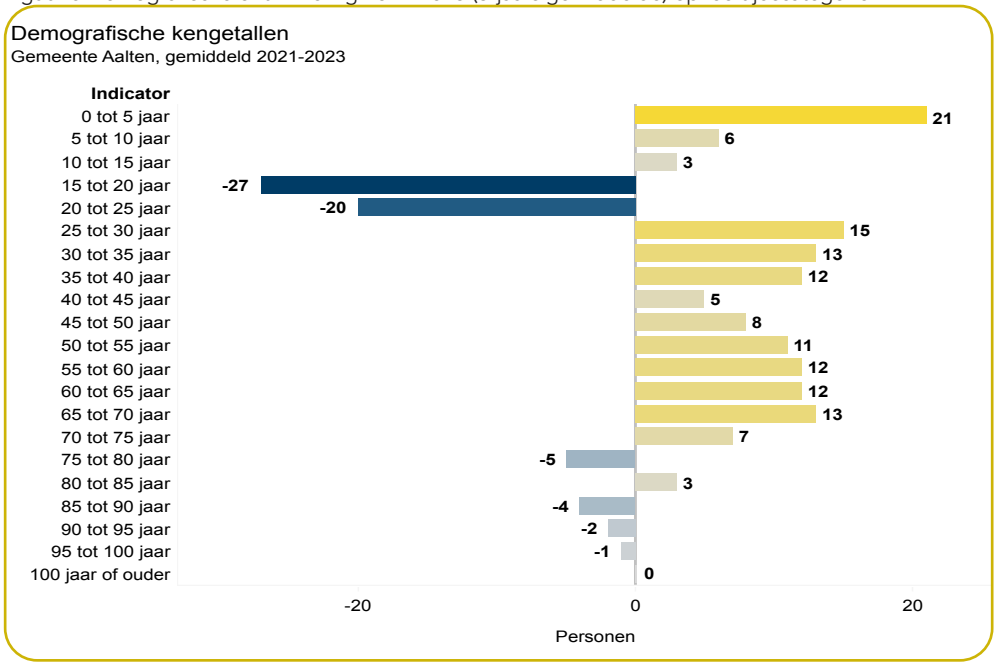
Wat daarnaast opvalt, is de duidelijke verbetering van het binnenlands migratiesaldo in de afgelopen jaren. In het driejaarsgemiddelde over de periode 2015–2017 was nog sprake van bevolkingskrimp, grotendeels veroorzaakt door een negatief binnenlands migratiesaldo: meer inwoners vertrokken naar omliggende gemeenten dan dat er vanuit andere gemeenten naar Aalten verhuisden. In de jaren daarna is het tij echter duidelijk gekeerd en sloeg het saldo om naar positief. In het driejaarsgemiddelde van 2019–2021 was nog sprake van een afnemende groei en stabilisatie, maar in de daaropvolgende jaren zette de opwaartse trend zich overtuigend voort (2021/2023; +84). Deze ontwikkeling vormt een belangrijke verklaring voor de recente bevolkingsgroei in de gemeente Aalten. Zoals reeds opgemerkt worden statushouders in deze analyse zijn meegerekend onder de groep 'binnenlandse verhuizers'. De toename van binnenlandse verhuizingen de afgelopen jaren is waarschijnlijk dan ook voor een deel aan deze groep toe te schrijven.

Het geboorteoverschot is al geruime tijd negatief, wat inhoudt dat er meer mensen overlijden dan er geboren worden. Gezien het zwaartepunt in de oudere leeftijdsgroepen en de voortschrijdende vergrijzing binnen de gemeente is dit een verklaarbare ontwikkeling, en speelt in het merendeel van de Nederlandse gemeenten.

De hierboven beschreven ontwikkelingen hebben ertoe geleid dat de gemeente Aalten in de afgelopen tien jaar jaarlijks een (beperkte) bevolkingsgroei heeft doorgemaakt. Het negatieve natuurlijke saldo, als gevolg van een hoger aantal sterfgevallen dan geboorten, wordt ruimschoots gecompenseerd door de positieve migratiesaldo's, zowel binnenlands als buitenlands. De gemeente is in de afgelopen periode, 2021–2023, met gemiddeld 63 inwoners per jaar gegroeid.

In Figuur 5 zijn de belangrijkste demografische kengetallen weergegeven als gemiddelde waarden over de periode 2021–2023. Hierbij is net als in Figuur 4 een driejarig gemiddelde gehanteerd om jaarlijkse pieken en dalen in schommelingen wat af te vlakken.

Figuur 5 Demografische ontwikkeling 2021-2023 (3-jaars gemiddelde) op leeftijdscategorie



Bron: CBS Statline (2025) bewerkt Invisor KvRA

Uit de demografische kengetallen blijkt dat er sprake is van verlies door het vertrek van jongeren, met name in de leeftijdscategorie 15–25 jaar. Dit zijn vermoedelijk jongvolwassenen die elders gaan studeren wegens het niet aanwezig zijn van bepaalde onderwijsinstellingen binnen de gemeente (HBO/WO-instellingen).

Tegelijkertijd kent de gemeente een structureel positief verhuissaldo, onder meer in de doelgroep 25 tot 45 jaar. Dit is voor een deel migratie, maar waarschijnlijk ook personen die in de leeftijdscategorie 15 tot 25 jaar elders hebben gestudeerd en terugkeren naar de gemeente. Wel lijken er naar rato minder personen terug te keren dan er zijn vertrokken. Om deze doelgroep te blijven aantrekken, is het van belang dat de gemeente actief inzet op het bieden van passend aanbod (starters- en gezinswoningen), aantrekkelijke woonmilieus (groen, rust en ruimte) en het verbeteren van de leefbaarheid in buurten en wijken.

Ook in de bredere doelgroep van 45 tot 70 jaar vestigen zich jaarlijks meer mensen in de gemeente dan dat er vertrekken. Deze doelgroepen zijn veelal op zoek naar woningen in een aantrekkelijke en leefbare omgeving, vaak in het hogere segment. Om deze doelgroep te blijven aantrekken, zijn naast passend woningaanbod (gezinswoningen en levensloopbestendige woningen), leefbaarheid en (sociaal-maatschappelijke) voorzieningen van belang.

Gelet op het vorenstaande staat de gemeente Aalten voor belangrijke demografische uitdagingen. Er is sprake van vergrijzing en ontgroening door het structurele vertrek van jongeren, terwijl ook de eerste tekenen van bevolkingskrimp zichtbaar worden door een negatief geboorte-sterftecijfer. Voorlopig wordt dit natuurlijke verlies nog gecompenseerd door migratie, waardoor de bevolking per saldo licht groeit. Toch versterkt het aanhoudende vertrek van jongeren en jongvolwassenen, in combinatie met de instroom van oudere huishoudens zonder kinderen, het proces van vergrijzing. Om dit tegen te gaan en te zorgen voor een evenwichtiger bevolkingsopbouw, is het van strategisch belang dat de gemeente inzet op het vasthouden, aantrekken en, na studie elders, terughalen van jongeren. Zij vormen de sleutel tot een vitale en duurzame bevolkingsstructuur op de lange termijn. Deze opgave beperkt zich overigens niet tot Aalten, maar geldt voor veel Nederlandse gemeenten die te maken hebben met dezelfde landelijke trends van dalende geboortecijfers en een toenemende vergrijzing.

2.2 Inwoners- en huishoudensprognose

In Tabel 2 zijn de bevolkings- en huishoudensprognoses voor de gemeente Aalten weergegeven conform ons prognosemodel MarkDemod. We hebben een drietal scenario's uitgewerkt, pessimistisch, realistisch en optimistisch. Deze scenario's zijn ambitie- en beleidsneutraal. Dat betekent dat er geen rekening is gehouden met eventueel beleid of ambities die van invloed kunnen zijn op de demografische ontwikkeling, zoals beleid gericht op het aantrekken en/of behouden van jongeren, of de ambities uit de woondeal.

Bij het realistische scenario zijn de gemiddelde verhuis- en migratiesaldo's over de laatste 10 jaar gemeten en naar de toekomst geprognosticeerd. Deze uitkomst representeert het meest waarschijnlijke scenario. Bij het pessimistische en optimistische scenario is het uitgangspunt dat de laagste c.q. hoogste verhuis- en migratiesaldo's over de afgelopen 10 jaar zwaarder meewegen in de prognose (voor nadere uitleg wordt verwezen naar Bijlage 1). Ter vergelijk hebben we eveneens de Primos-online prognose in de tabel opgenomen.

Tabel 2. Inwoners- en huishoudensprognose Aalten volgens drie scenario's

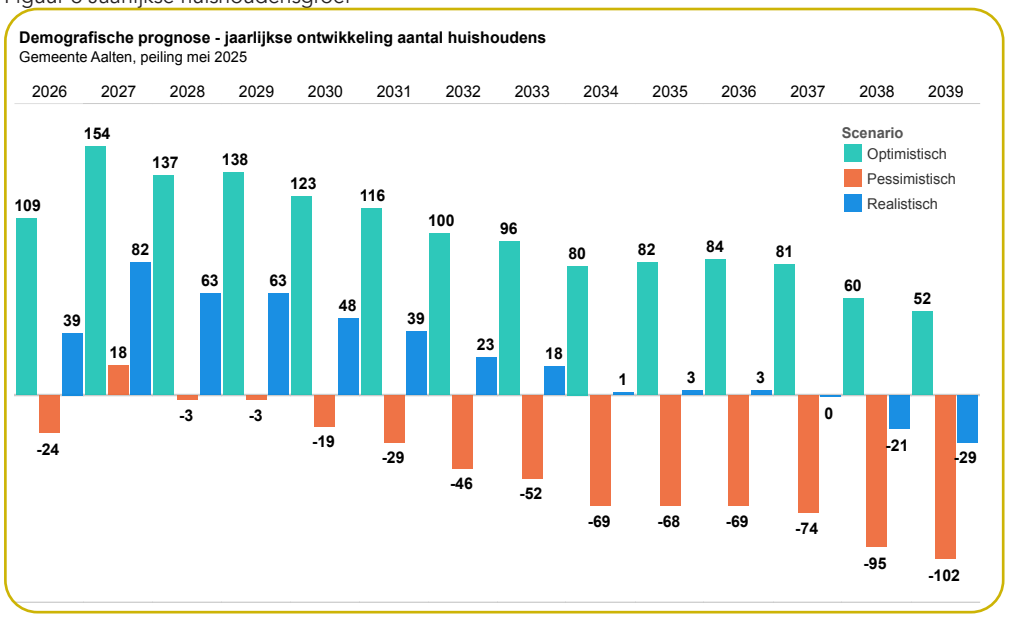
aantal inwoners	**Scenario/model**	**2025**	**2030**	**2035**	**2040**	**2045**
	Optimistisch	27466	28582	29584	30412	31115
	Realistisch	27466	27653	27682	27491	27138
	Pessimistisch	27466	26809	25956	24841	23524
	Primos Online	27140	26710	26450	26030	25510
aantal huishoudens		**2025**	**2030**	**2035**	**2040**	**2045**
	Optimistisch	11740	12402	12876	13200	13395
	Realistisch	11740	12035	12119	12038	11828
	Pessimistisch	11740	11709	11445	10999	10414
	Primos Online	11800	11910	12010	11920	11730
toe/afname in huishoudens		**2025**	**2030**	**2035**	**2040**	**2045**
	Optimistisch		662	1136	1460	1655
	Realistisch		295	379	298	88
	Pessimistisch		-31	-295	-741	-1326
	Primos Online		110	210	120	-70
aantal huishoudens ouder dan 65 jaar		**2025**	**2030**	**2035**	**2040**	**2045**
	Optimistisch	4284	4864	5273	5451	5290
	Realistisch	4284	4789	5123	5225	4980
	Pessimistisch	4284	4724	5040	5040	4727

Bron: CBS Statline (2025) en Primos, bewerkt met MarkDemod

De drie demografische scenario's (realistisch, pessimistisch en optimistisch) liggen op de lange termijn ver uit elkaar. Dit heeft te maken met de relatief grote spreiding van de verhuis- en migratiecijfers, ook in historisch opzicht. De huishoudensprognose van Primos-online ligt net iets onder het realistische scenario en valt daarmee dus binnen de bandbreedte die we met MarkDemod hebben berekend (de bandbreedte ligt tussen het optimistische en pessimistische scenario). Hierbij wordt opgemerkt dat het verstandig is om de prognose regelmatig (jaarlijks) te actualiseren, omdat externe factoren als migratie, economie, etc. (sterk) van invloed kunnen zijn op de demografie en daarmee de woningmarkt.

In Figuur 6 is de netto jaarlijkse huishoudensgroei van de gemeente Aalten tot 2040 weergegeven voor elk van de drie scenario's.

Figuur 6 Jaarlijkse huishoudensgroei



Bron: CBS Statline (2025), bewerkt met MarkDemod

Alle groeiscenario's voor de ontwikkeling van het aantal huishoudens laten op de langere termijn een relatief stabiel beeld zien. Een dergelijke stabiele situatie, ook wel aangeduid als steady state, houdt in dat er geen sprake meer is van sterke groei of krimp. De bouwopgave verschuift in die fase dan ook vooral naar een kwalitatieve invulling, gericht op geschiktheid, doorstroming en veranderende woonbehoeften.

In het realistische scenario wordt deze stabiele situatie bereikt rond 2034. In het optimistische scenario verschuift dit moment naar circa 2040. Voor de periode tot en met 2035 wordt in het realistische scenario een toename van 379 huishoudens verwacht, terwijl het optimistische scenario uitgaat van een groei van 1.136 huishoudens.

In het pessimistische scenario blijft de situatie in de eerste jaren nog stabiel, maar zet vanaf 2028 een jaarlijkse daling van het aantal huishoudens in.

2.3 Conclusie

De gemeente zal onder het realistische en optimistische scenario van het MarkDemod-model de komende jaren nog een toename van het aantal huishoudens laten zien. In het realistische scenario groeit het aantal huishoudens tot en met 2035 met 379. Daarna zet een daling in en neemt het aantal huishoudens vanaf 2036 af. In het optimistische scenario groeit de gemeente sterker, met 1.136 huishoudens tot 2035. Ook op de langere termijn (meer dan 12 jaar) blijft in dit scenario huishoudenskrimp uit.

De verwachte huishoudenskrimp in zowel het pessimistische scenario als op termijn in het realistische scenario hangt vooral samen met de combinatie van vergrijzing en ontgroening. Deze ontwikkeling komt voort uit een steeds negatiever geboorte- en sterftecijfer in combinatie met de huidige verhuisdynamiek. Over langere tijd worden er steeds minder kinderen geboren en daarnaast verlaten jongeren de gemeente, terwijl juist oudere huishoudens met (weinig) kinderen instromen. Op dit moment wordt dit nog gecompenseerd door een positief verhuissaldo en een positief migratiesaldo. Op de langere termijn zal deze compensatie echter moeilijk vol te houden zijn, mede omdat ook economische omstandigheden en conjunctuur de verhuisstromen beïnvloeden.

De drie scenario's zijn beleids- en ambitieneutraal opgesteld. Dit betekent dat er geen rekening is gehouden met de mogelijke invloed van nieuw beleid of bestuurlijke ambities op de demografische ontwikkeling, zoals beleid gericht op het aantrekken of vasthouden van jongeren. Beleidsmatig bestaan er echter wél mogelijkheden om de prognoses bij te sturen. Door gericht in te grijpen in het woningaanbod en barrières voor bepaalde doelgroepen (bijvoorbeeld starters) weg te nemen, kan de gemeente invloed uitoefenen op het toekomstige demografische beeld en sturen op een meer evenwichtige en duurzame ontwikkeling.

Hoofdstuk 3 Woningmarktanalyse

Voordat we vooruitkijken naar de geprognosticeerde woningbehoefte op langere termijn (Hoofdstuk 5), staan we in dit hoofdstuk eerst stil bij de huidige situatie op de woningmarkt. De analyse richt zich op de mate van marktkrapte en prijsdruk, gevolgd door een verkenning van de doorstroming en verhuisgeneigdheid. Vervolgens wordt ingegaan op de (intergemeentelijke) verhuismobiliteit en de positie van starters op de woningmarkt. Tot slot worden de acute tekorten in de koopsector in beeld gebracht en ingegaan op de sociale huursector.

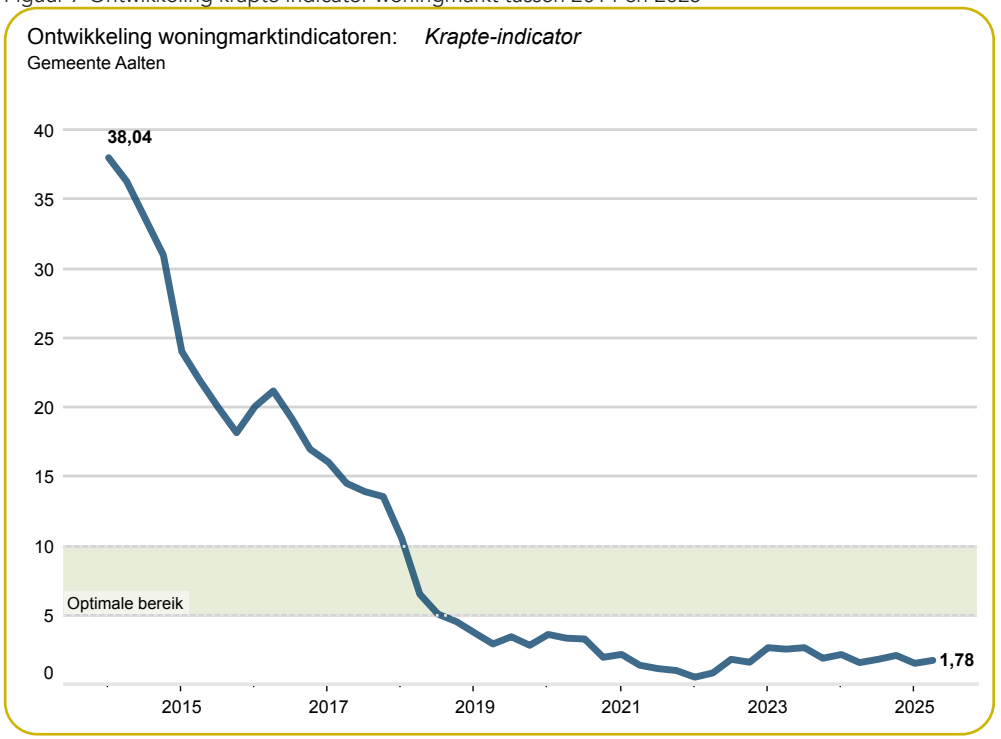
3.1 Toestand van de woningmarkt (marktkrapte/prijsdruk)

Allereerst kijken we naar de krapte-indicator. Deze indicator geeft aan hoeveel keuze een woningzoekende heeft op de koopwoningmarkt en wordt berekend als de verhouding tussen het aantal te koop staande woningen en het aantal verkochte woningen binnen een jaar. Een hogere waarde betekent meer aanbod en dus meer keuze voor de koper; een lagere waarde duidt op schaarste. In het algemeen wordt een krapte-indicator tussen de 5 en 10 als een evenwichtige markt beschouwd: woningzoekenden hebben dan gemiddeld de keuze uit 5 tot 10 woningen.

Figuur 7 toont de ontwikkeling van de krapte-indicator per kwartaal over de periode 2014 tot en met juni 2025. Uit dit figuur blijkt dat er in 2014 geen sprake was van krapte en waren de verkooptijden lang. Deze verkooptijden zijn echter in de kwartalen daarna hard afgenomen. Rond 2017 was de woningmarkt optimaal met een krapte tussen 5 en 10. Echter werd de markt daarna steeds krapper en kwam de indicator buiten het optimale bereik terecht. Het dieptepunt was in 2021 met een krapte-indicator van rond de 1. De afgelopen jaren heeft de indicator zich gestabiliseerd, deze bevindt zich op dit moment rond de 1,8. Daarbij wordt opgemerkt dat veel gemeenten met deze vorm van krapte kampen en het dan ook een overwegend landelijk fenomeen betreft.

Een krapte-indicator van rond de 2 geeft aan dat een woningzoekende gemiddeld twee woningen heeft om uit te kiezen. Dit wijst op een sterk overspannen woningmarkt met te weinig aanbod, waarin kopers nauwelijks keuzemogelijkheden hebben en de concurrentie groot is.

Figuur 7 Ontwikkeling krapte indicator woningmarkt tussen 2014 en 2025

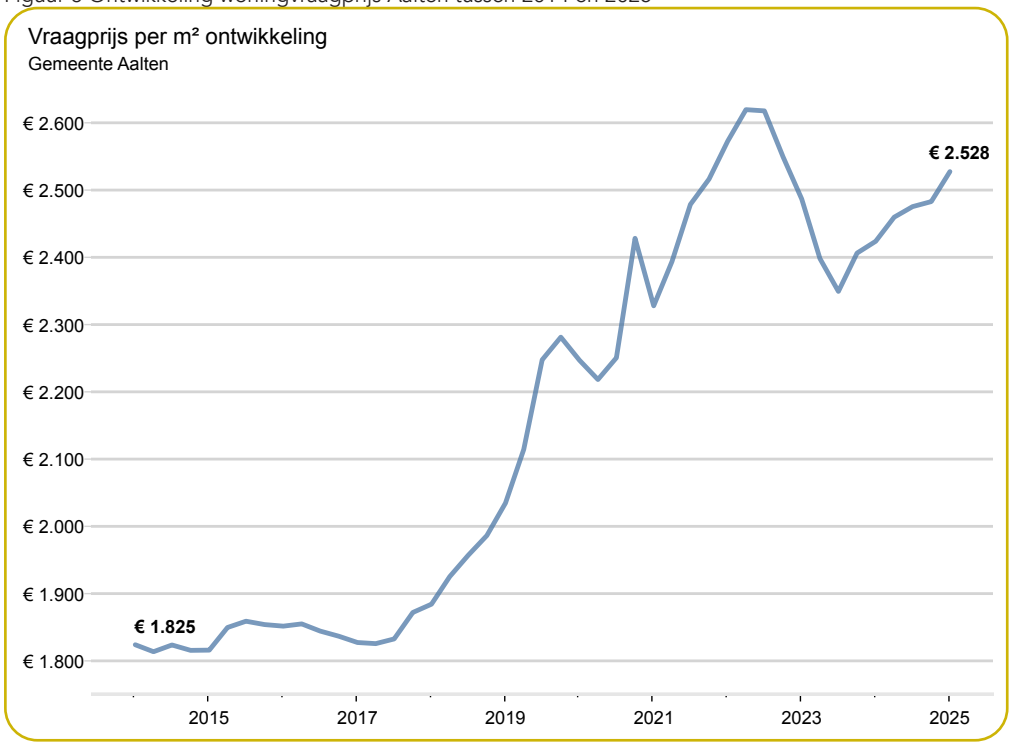


Bron: CBS (2025) en Funda bewerkt door Invisor KvRA

Naast de krapte-indicator geeft de ontwikkeling van de vraagprijs ook een beeld van het functioneren van de woningmarkt. De vraagprijs daalt in de regel wanneer woningen minder gewild zijn en stijgt als de vraag harder stijgt dan het aanbod van woningen. Dit geeft dus een goede indicatie van de ontwikkeling van de kwaliteit van de koopwoningmarkt op de wat langere termijn.

In Figuur 8 is de ontwikkeling van de woningvraagprijs binnen de gemeente Aalten voor de periode 2014 tot en met 2025 weergegeven. Daarbij wordt opgemerkt dat het figuur een lopend gemiddelde over vier kwartalen weergeeft. Hierdoor toont het figuur beter de trend in plaats van de soms sterke fluctuaties (pieken en dalen) die horen bij perioden van een grillige woningmarkt.

Figuur 8 Ontwikkeling woningvraagprijs Aalten tussen 2014 en 2025



Bron: CBS (2025), de Huizenzoeker.nl en Funda bewerkt door Invisor KvRA

De gemiddelde woningvraagprijs bedroeg in het eerste kwartaal van 2014 circa €1.825 per vierkante meter. Na een aantal jaren van relatieve stabiliteit is deze prijs vanaf 2018 sterk gestegen tot €2.528 per vierkante meter in 2025. De scherpe stijging vanaf 2018 valt samen met een daling van de krapte-indicator rond dat jaar, wat wijst op een toenemende schaarste op de woningmarkt. Op momenten dat de markt iets ruimer werd en de krapte-indicator licht steeg, was ook een (beperkte) daling van de woningprijzen zichtbaar.

3.2 Doorstroming en verhuisbereidheid

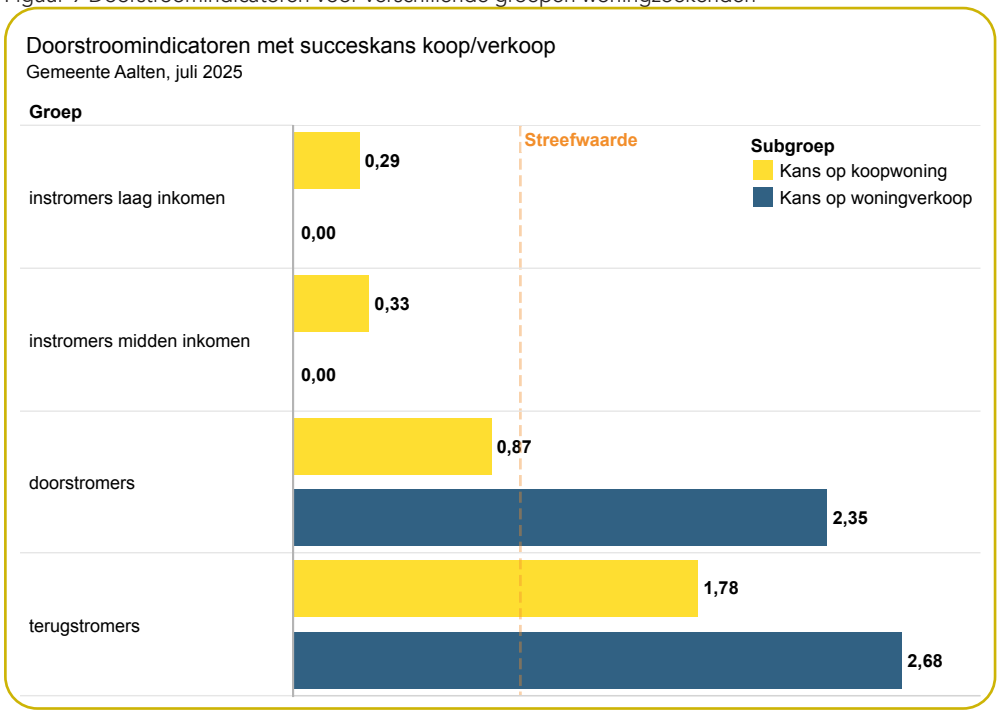
Een goed functionerende woningmarkt vereist voldoende mogelijkheden voor woningzoekenden om in te stromen (20-25 jaar; instromers laag inkomen & 25-45 instromers midden inkomen), door te stromen (45-65 jaar; o.a. gezinnen) of terug te stromen (65+; senioren) naar een passende woning. De mate waarin dit op de koopmarkt in de gemeente Aalten mogelijk is, wordt inzichtelijk gemaakt met behulp van zogeheten doorstroomindicatoren. Deze indicatoren geven per inkomensgroep aan in hoeverre het beschikbare woningaanbod aansluit bij de financiële draagkracht van verschillende typen woningzoekenden.

De indicatoren worden berekend door per inkomenscategorie te bepalen welk deel van het woningaanbod financieel bereikbaar is. Dit aanbod wordt vervolgens afgezet tegen de bijbehorende vraag, waardoor per doelgroep inzicht ontstaat in de mate van evenwicht of disbalans op de markt. Een waarde van 1,0 geeft een optimale situatie weer: voor elke woningzoekende is dan gemiddeld precies één passende woning beschikbaar. Een waarde onder de 1,0 duidt op een tekort aan passend aanbod voor de betreffende groep. Hoe lager de waarde, hoe groter de mismatch. Een waarde boven de 1,0 wijst juist op een relatief ruim aanbod ten opzichte van de vraag.

In Figuur 9 zijn de doorstroomindicatoren weergegeven voor de gemeente Aalten, met peildatum juli 2025. Dit figuur laat zien dat het voor instromers met zowel een laag als midden inkomen moeilijk is om in te stappen in de koopwoningmarkt (de indicator ligt op 0,29 en 0,33). Dat betekent dat er voor elke drie potentiële kopers slechts één woning beschikbaar is. Voor doorstromers is de situatie weliswaar gunstiger, maar nog steeds niet optimaal. In deze groep is gemiddeld bijna één woning beschikbaar per woningzoekende in de betreffende prijsklasse (indicator bedraagt 0,87). De terugstromers hebben de meeste keuze op de woningmarkt, met een indicator van 1,78 ligt het aantal beschikbare woningen hoger dan de behoefte.

Daarbij willen we opmerken dat het om een kwantitatieve en prijs gestuurde indicator gaat. Dit betekent dat uitsluitend is gekeken naar de betaalbaarheid van woningen, en niet naar de vraag of deze kwalitatief aansluiten bij de wensen en behoeften van de betreffende woningzoekenden. Dit betekent dat er nog steeds sprake kan zijn van een kwalitatieve mismatch (bijv. het ontbreken van levensloopbestendige woningen). Daarnaast geldt dat veel oudere huishoudens de wens uitspreken om kleiner, goedkoper of levensloopbestendig te gaan wonen. In de praktijk blijkt dat de verhuisbereidheid onder deze zogenoemde terugstromers relatief laag is. Deze doelgroep kán (financieel gezien) veelal wel verhuizen, maar kiest er vaak ook bewust voor om op de huidige woonplek te blijven. Oudere huishoudens maken veelal andere (risico)afwegingen en zijn geregeld terughoudend om te verhuizen uit angst om meer te verliezen dan te winnen (Golant, 2011; Clarke & Lisowski, 2017).

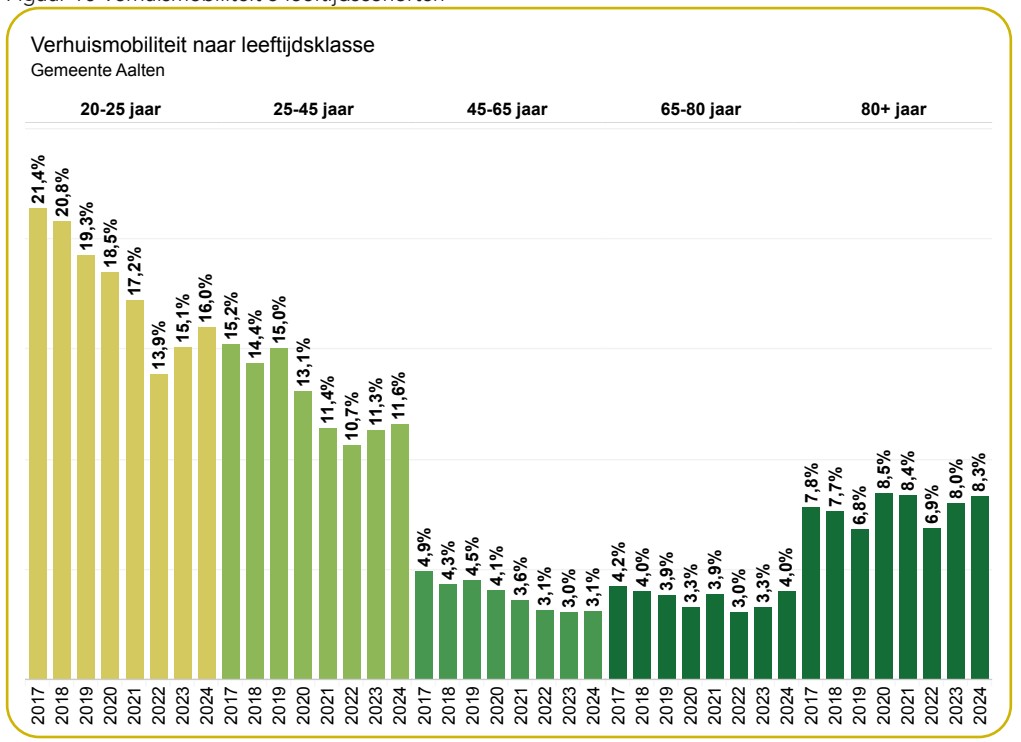
Figuur 9 Doorstroomindicatoren voor verschillende groepen woningzoekenden



Bron: Funda (2025), CBS (2025) modelmatig bewerkt door Invisor KvRA

Deze terughoudendheid van de senior vertaalt zich in de cijfers. Zoals te zien is in Figuur 10, neemt de verhuisgeneigdheid sterk af naarmate de leeftijd toeneemt. Waar de geneigdheid in 2024 onder de leeftijdsgroep 20–25 jaar nog op 16% ligt, bedraagt deze bij de groep 65–80 jaar nog slechts circa 4%, een factor vier lager. Deze lage verhuismobiliteit onder ouderen hangt deels samen met het ontbreken van voldoende passend woningaanbod op de juiste locatie en tegen een betaalbare prijs, maar ook met de afnemende bereidheid om te verhuizen naarmate mensen ouder worden en langer op één plek wonen. De hogere verhuisgeneigdheid onder de groep 80-plussers is te verklaren door een toenemende zorgbehoefte. Hierdoor neemt de noodzaak tot verhuizing naar een meer geschikte, levensloopbestendige woning of een zorginstelling in deze levensfase aanzienlijk toe en daarmee dus ook de bereidheid.

Figuur 10 Verhuismobiliteit 5 leeftijdscohorten



Bron: CBS Statline (2025), bewerkt Invisor KvRA

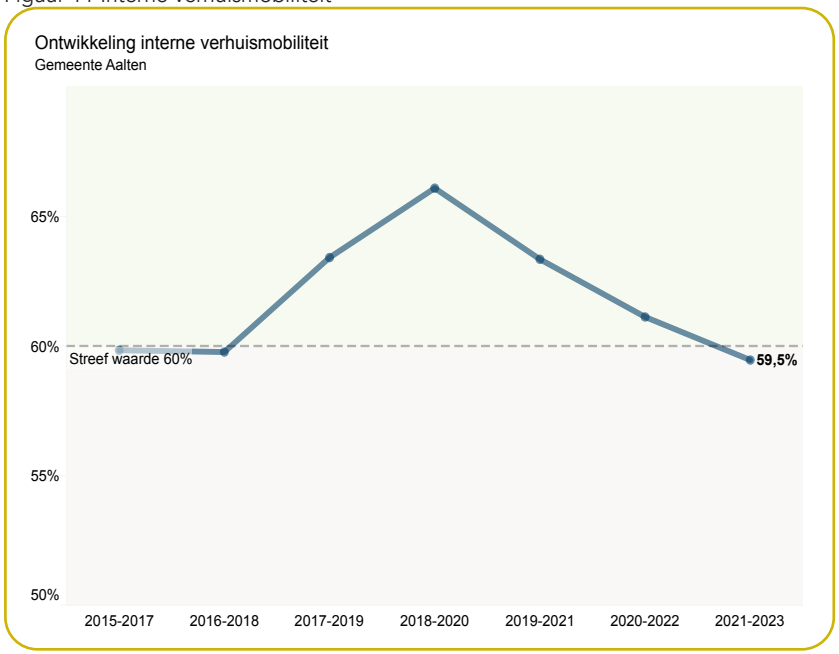
De verhuismobiliteit (het aantal mensen binnen deze doelgroepen die daadwerkelijk verhuist) van zowel de doorstromers (45-65 jaar) als de terugstromers (65-80 jaar) is laag te noemen. Het vorenstaande maakt dat er weinig woningen vrijkomen die geschikt zijn voor de instromers, oftewel de groepen die meer verhuisgeneigd zijn (20-25 jaar & 25-45 jaar).

3.3 (Intergemeentelijke) verhuismobiliteit

Naast inzicht in de leeftijdsgroepen die liever niet verhuizen of moeite daarmee hebben, is het ook van belang te weten hoeveel mensen daadwerkelijk verhuizen en waarheen zij verhuizen. Dit kan gaan om verhuizingen binnen de eigen gemeente of juist naar andere gemeenten

In Figuur 11 is weergegeven wat de interne verhuismobiliteit is, oftewel hoeveel procent van de personen die verhuizen vinden een passende woning binnen de gemeente Aalten. Er is een driejarig gemiddelde gehanteerd om jaarlijkse pieken en dalen wat af te vlakken, wat bijdraagt aan een meer stabiel beeld van de trends.

Figuur 11 Interne verhuismobiliteit



Bron: CBS (2025), bewerkt Invisor KvRA

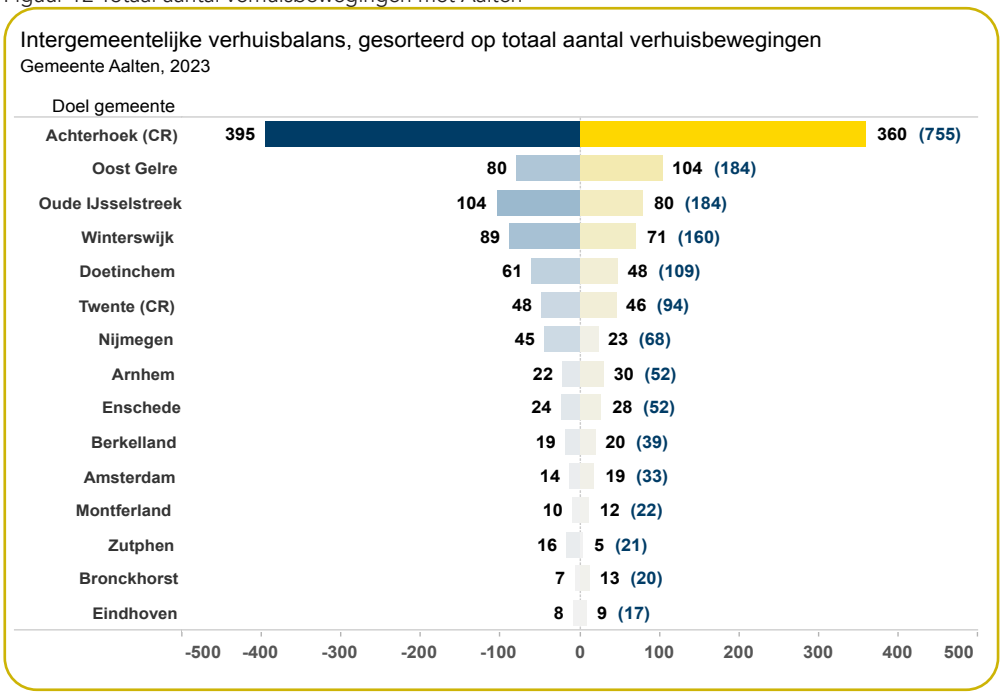
De interne verhuismobiliteit was gedurende een lange periode redelijk positief en in balans. De afgelopen jaren is echter een dalende trend ingezet.

Aangezien we de interne verhuismobiliteit voor alle gemeenten in Nederland in kaart hebben gebracht, hebben we een norm kunnen bepalen waar een gemeente idealiter naar zou moeten streven. Deze norm is vastgesteld op 60%, wat betekent dat 60% van de verhuizers binnen de eigen gemeente een andere woning vindt, terwijl 40% naar een andere gemeente verhuist. Met een score van 59,5% blijft de gemeente Aalten net onder de gestelde norm, wat erop wijst dat inwoners net onvoldoende slagen in het vinden van een passende woning binnen de eigen gemeentegrenzen. Hoewel de score slechts beperkt onder de norm ligt, is er sprake van een dalende trend in de afgelopen jaren. Dit maakt het tot een ontwikkeling die nauwlettend gevolgd moet worden.

Figuur 12 toont de verhuisrelaties van de gemeente Aalten met andere gemeenten in Nederland. In deze figuur zijn zowel de instroom (personen die naar Aalten zijn verhuisd) als de uitstroom (personen die uit Aalten zijn vertrokken) weergegeven. De gegevens zijn gebaseerd op het totaal aantal geregistreerde verhuizingen in het jaar 2023, en geven daarmee inzicht in het volume en de richting van de verhuizers van en naar de gemeente Aalten.

Om met name de kortere verhuisbewegingen naar omliggende gemeenten inzichtelijk te maken, is ervoor gekozen om de COROP-regio Achterhoek als aparte eenheid op te nemen. Dit betreft dan ook een samenvoeging van alle gemeenten binnen de Achterhoek, die ook apart in de figuren zijn opgenomen. Dit geeft daarmee een overzicht van de regionale verhuisstromen.

Figuur 12 Totaal aantal verhuisbewegingen met Aalten

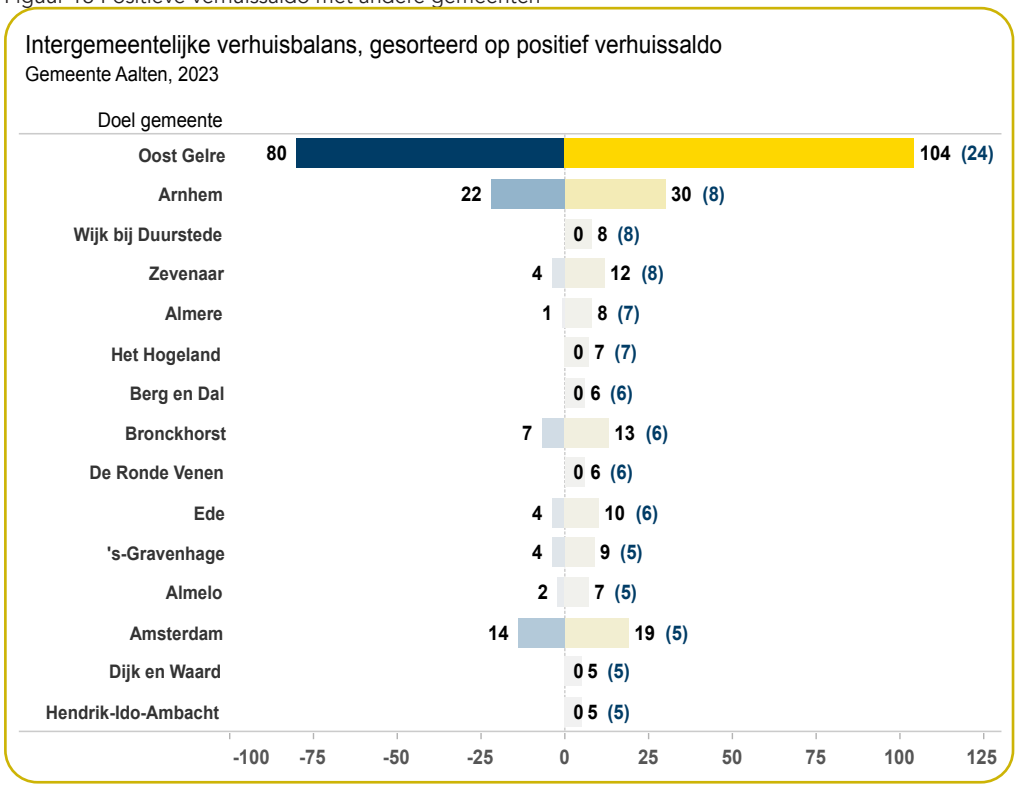


Bron: CBS Statline (2025), bewerkt door Invisor KvRA

Op basis van Figuur 12 blijkt dat de gemeente Aalten in 2023 meer inwoners heeft verloren (blauwe staven) dan aangetrokken (gele staven) aan andere gemeenten binnen de COROP-regio Achterhoek. Dit wijst in 2023 op een negatief binnenregionaal vestigingssaldo. Ten aanzien van de COROP-regio Twente is sprake van een evenwichtige verhuisbalans: het aantal inkomende en uitgaande verhuizingen is ongeveer gelijk.

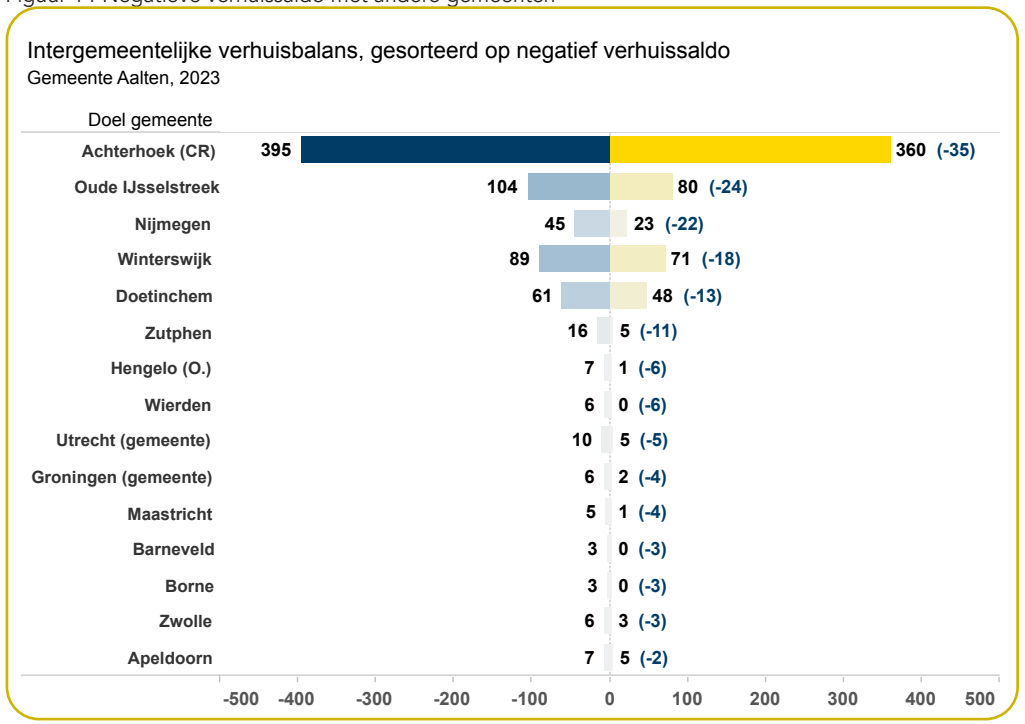
Wat betreft verhuisbewegingen tussen gemeenten vinden deze het meest plaats met de directe buurgemeenten: Oost-Gelre (184), Oude IJsselstreek (184) en Winterswijk (160). Figuur 13 en figuur 14 tonen respectievelijk de gemeenten met de meest positieve en meest negatieve verhuisbalans ten opzichte van Aalten.

Figuur 13 Positieve verhuissaldo met andere gemeenten



Bron: CBS Statline (2025), bewerkt door Invisor KvRA

Figuur 14 Negatieve verhuissaldo met andere gemeenten



Bron: CBS Statline (2025), bewerkt door Invisor KvRA

Wat opvalt, is dat het aantal verhuisbewegingen, zowel positief als negatief, relatief beperkt is. De gemeente Aalten kent enige aantrekkingskracht op inwoners uit Oost Gelre, met een positief migratiesaldo van +24. De overige gemeenten dragen met een relatief bescheiden instroom bij aan het positieve totale saldo, omdat er sprake is van een klein positief saldo, verdeeld over een groot aantal gemeenten. Opvallend is daarbij het relatief grote aandeel van gemeenten buiten de regio Achterhoek. Inwoners vestigen zich in de gemeente Aalten onder andere vanuit de regio Arnhem en vanuit gemeenten in Midden-, West- en Noord-Nederland. Dat zouden voor een deel studenten kunnen zijn die na de studie weer terugkomen.

Aan de zijde van de negatieve verhuissaldi valt op dat met name Oude IJsselstreek (-24), Nijmegen (-22), Winterswijk (-18), Doetinchem (-13) en Zutphen (-11) naar verhouding meer inwoners weten aan te trekken van Aalten dan omgekeerd. Dit kan samenhangen met specifieke woon- of leefomgevingsvoorkeuren (bijv. wonen in de

stad) of het beschikbare woningaanbod in deze buurgemeenten. Dat ook Nijmegen voorkomt op deze lijst is niet onverwacht, gelet op de aanwezigheid van een hogeschool/universiteit en het geconstateerde vertrek van de doelgroepen (15 tot 25 jaar) uit de gemeente. Aalten trekt jaarlijks ook inwoners uit deze gemeente aan, maar per saldo betreft dit slechts de helft van het aantal inwoners dat vertrekt. Naar verwachting gaat het bij een deel van de inwoners die zich vanuit Nijmegen in Aalten vestigen om afgestudeerden die na hun studie terugkeren naar de gemeente.
Het negatieve verhuissaldo suggereert ook dat naar verwachting een aanzienlijk deel van de afgestudeerden niet terugkeert naar hun herkomstgemeente, wat van belang kan zijn bij het formuleren van beleid gericht op het binden van jongeren/jonge gezinnen en hoger opgeleiden aan de gemeente. Mensen die vanuit Aalten verhuizen naar steden als Nijmegen, Groningen of Utrecht, zullen waarschijnlijk niet behouden kunnen worden door het aanbieden van passend woningaanbod. In dergelijke gevallen spelen factoren als studie, werk of een relatie vermoedelijk een grotere rol in de verhuisbeslissing. Bij verhuisbewegingen naar vergelijkbare nabijgelegen gemeenten ligt dat mogelijk anders. Deze bewoners zouden wellicht behouden kunnen blijven als het juiste woningaanbod binnen Aalten beschikbaar was. Het negatieve verhuissaldo met gemeenten als Oude IJsselstreek en Winterswijk kan hiervan een indicatie zijn. Het is daarom interessant om te onderzoeken wat deze verhuizers ertoe heeft bewogen om de stap naar een (vergelijkbare) buurgemeente te maken.

3.4 Starters

Zoals eerder in deze rapportage beschreven, is het behouden en aantrekken van jongeren van groot belang voor het realiseren van een evenwichtige en vitale huishoudensopbouw op de lange termijn. Jongeren vormen immers een essentiële schakel in de dynamiek van de woningmarkt en de toekomstbestendigheid van de gemeente. Om deze reden wordt er met behulp van het beleid vaak gekozen om juist voor deze doelgroep gerichte interventies door te voeren, bijvoorbeeld op het gebied van woningaanbod, betaalbaarheid (bijv. starterslening) en leefomgeving.

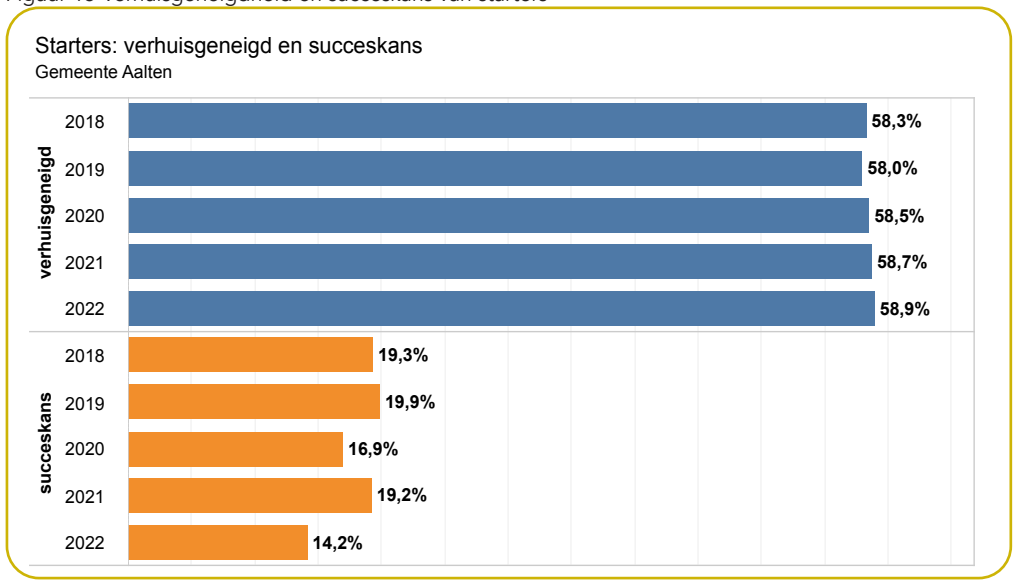
In deze paragraaf wordt daarom expliciet ingegaan op de verhuisgeneigdheid van starters, hun succeskansen op de woningmarkt, en wordt inzicht gegeven in:
- de mate waarin zij zich binnen of buiten de gemeente vestigen;
- de woonvorm waarin zij terechtkomen (koop, particuliere huur of corporatiehuur).

Allereerst is het relevant om in kaart te brengen hoeveel jongvolwassenen de intentie hebben om een start te maken op de woningmarkt, hoe dit aandeel zich in de tijd ontwikkelt en hoe dit zich verhoudt tot hun daadwerkelijke succes bij het vinden van een woning.

Figuur 15 laat zien dat in de gemeente Aalten circa 59% van de starters (thuiswonend en 18+) verhuisgeneigd is. Dat wil zeggen: zij overwegen actief om binnen afzienbare tijd een andere woning te betrekken.

De daadwerkelijke succeskans om deze verhuiswens te realiseren bedraagt echter gemiddeld slechts 18% over de afgelopen jaren. Dit ligt aanzienlijk onder het landelijk gemiddelde, dat doorgaans (ver) boven de 25% uitkomt.
Opvallend is dat de verhuisgeneigdheid onder starters trendmatig toeneemt, zij het in beperkte mate, terwijl de succeskans een grillig maar dalende ontwikkeling laat zien. Met andere woorden: steeds meer starters willen verhuizen, maar voor steeds minder starters lukt dat ook daadwerkelijk. Dit wijst op een toenemende mismatch tussen vraag en beschikbaar woningaanbod voor deze doelgroep.

Figuur 15 Verhuisgeneigdheid en succeskans van starters

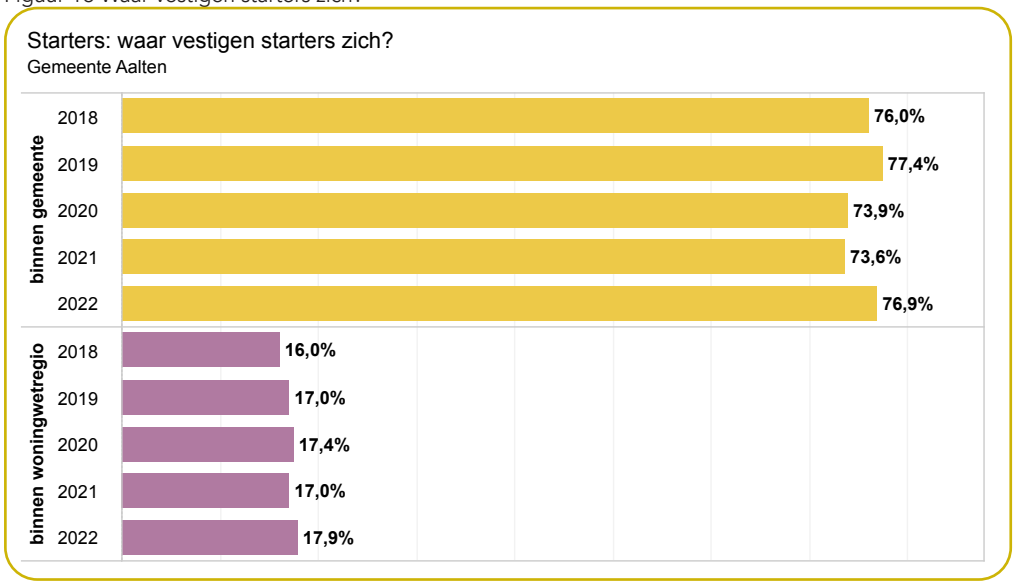


Bron: Lokale monitor wonen (2025), bewerkt door Invisor KvRA

Gelet op de eerdergenoemde hogere verhuisgeneigdheid en lage succeskans onder de verhuisgeneigde starters, is het van belang te weten wat deze groep vervolgens doet: blijven zij afwachtend binnen de gemeente, of verhuizen zij naar elders?

Figuur 16 toont aan waar starters naartoe verhuizen, binnen de gemeente of binnen de woningwetregio (werkgebied corporatie; COROP-regio Achterhoek). Het resterende deel betreft hoofdzakelijk personen die de woningwetregio helemaal verlaten. Het figuur biedt dan ook inzicht in de afwachtendheid van de starter en de bestemmingsrichting bij vertrek.

Figuur 16 Waar vestigen starters zich?



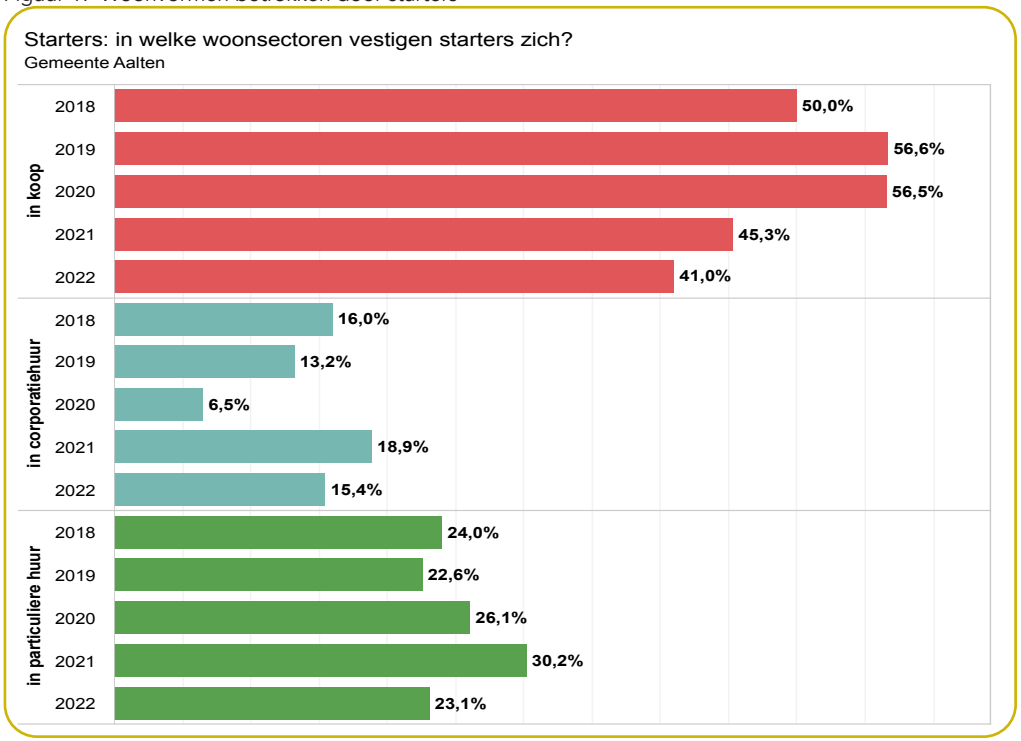
Bron: Lokale monitor wonen (2025), bewerkt door Invisor KvRA

Uit het figuur blijkt dat circa 76% van de starters zich vestigt binnen de eigen gemeente Aalten. Dit is een positieve ontwikkeling en dit aandeel is de afgelopen jaren relatief stabiel gebleven. Tegelijkertijd wijst deze uitkomst, in combinatie met de lage succeskans, erop dat het voor starters steeds moeilijker wordt om daadwerkelijk een woning te vinden binnen de gemeentegrenzen. Het ligt dan ook voor de hand dat veel starters, mede door de toenemende verhuisgeneigdheid, langer dan gewenst thuis blijven wonen in afwachting van een geschikte woning in de eigen gemeente. Deze ontwikkeling sluit aan bij de signalen uit de krapte-indicator en de vraagprijsontwikkeling de afgelopen jaren, overeenkomstig het beeld in de meeste gemeenten in Nederland.

Daarnaast laat het figuur zien dat een toenemend aantal starters uitwijkt naar omliggende gemeenten binnen dezelfde woningwetregio – in dit geval de COROP-regio Achterhoek. Vermoedelijk gaat het dan met name om gemeenten als Oost-Gelre, Winterswijk en Doetinchem.

Tot slot is het belangrijk om te kijken in welke woonvorm starters terechtkomen. Hierbij kijken we naar de voornaamste woonvormen, namelijk koopwoningen, particuliere huur of corporatiewoningen. Deze verdeling geeft inzicht in eventuele trends op de woningmarkt. Wanneer starters bijvoorbeeld steeds minder vaak in een koopwoning terechtkomen, kan dat wijzen op een acuut tekort aan betaalbare koopwoningen binnen deze doelgroep. Het vorenstaande wordt in Figuur 17 weergegeven.

Figuur 17 Woonvormen betrokken door starters



Bron: Lokale monitor wonen (2025), bewerkt door Invisor KvRA

Uit het figuur blijkt dat het aandeel starters dat in een koopwoning terecht komt sinds 2020 fors is gedaald, van circa 56,5% naar 41%. Ongeveer 14% van de starters

betrekt een corporatiewoning, terwijl circa 25% een vrije sector huurwoning vindt. Deze ontwikkeling bevestigt het beeld dat veel jongeren hun verhuizing uitstellen totdat zij een koopwoning kunnen bemachtigen. In een meer suburbane gemeente als Aalten is het ouderlijk huis vaak ruim en comfortabel genoeg om dit uitstel mogelijk te maken. Hoewel het aandeel dat in een corporatie- en particuliere huurwoning terecht komt wat lijkt te stijgen (met weer een lichte afname in 2022), compenseert dit niet het wegvallende aandeel dat in een koopwoningen terecht kwam. Daar komt bij dat ook in de corporatie- en particuliere huur de krapte lijkt toe te nemen, nu steeds meer jongeren hierop zijn aangewezen vanwege de toenemende druk op de koopmarkt. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 3.6.1.

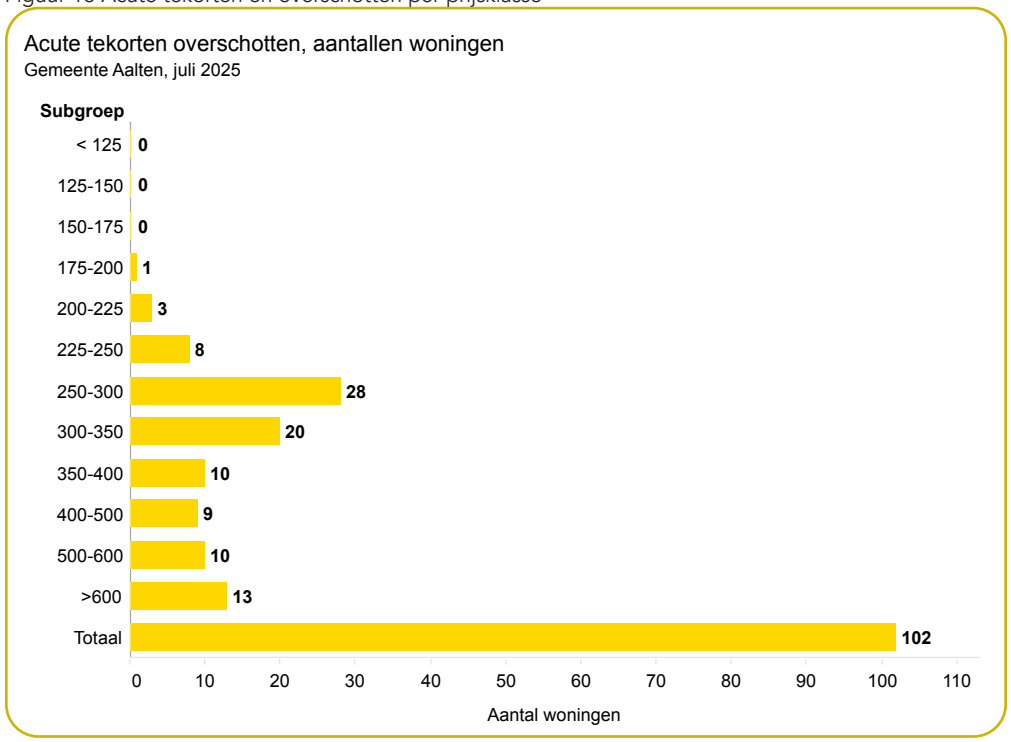
3.5 Acute tekorten koopwoningen

Om inzicht te krijgen in de acute tekorten op de koopwoningmarkt, analyseren we de huidige verhouding tussen vraag en aanbod. Met behulp van data over de beschikbare voorraad koopwoningen, het aantal verkooptransacties en de omloopsnelheid (verkoopsnelheid), brengen we in beeld of, en zo ja, waar de koopwoningmarkt uit balans is. Door per woningtype en prijsklasse te bepalen hoeveel extra woningen er nodig zijn om vraag en aanbod weer in balans te brengen, kunnen we concreet vaststellen waar de knelpunten zitten en welke segmenten het meest onder druk staan.

Bij deze analyse wordt uitgegaan van een optimale gemiddelde verkooptijd van zes maanden, een marktsituatie waarin vraag en aanbod met elkaar in evenwicht zijn. Een kortere verkooptijd duidt op een oververhitte markt, terwijl een langere juist wijst op een té ontspannen markt. Deze benadering maakt het mogelijk om nauwkeurig te bepalen hoeveel woningen er direct nodig zijn om het evenwicht te herstellen. Daarbij wordt tevens rekening gehouden met het effect dat extra aanbod ook extra vraag kan uitlokken. Het aantal woningen dat nodig is voor de opvang van de groei van het aantal huishoudens in de toekomst wordt in deze analyse buiten beschouwing gelaten en komt in hoofdstuk 5 aan bod.

In de gemeente Aalten is op dit moment sprake van een totaal acuut tekort van 102 koopwoningen. Figuur 18 toont in welke prijsklassen deze tekorten zich bevinden. Opvallend is dat de tekorten redelijk evenwichtig verdeeld zijn over het prijssegment van €250.000 tot €400.000. Dit segment wordt momenteel beschouwd als het segment "betaalbare koopwoningen", waarvoor het acute tekort uitkomt op 58 woningen.

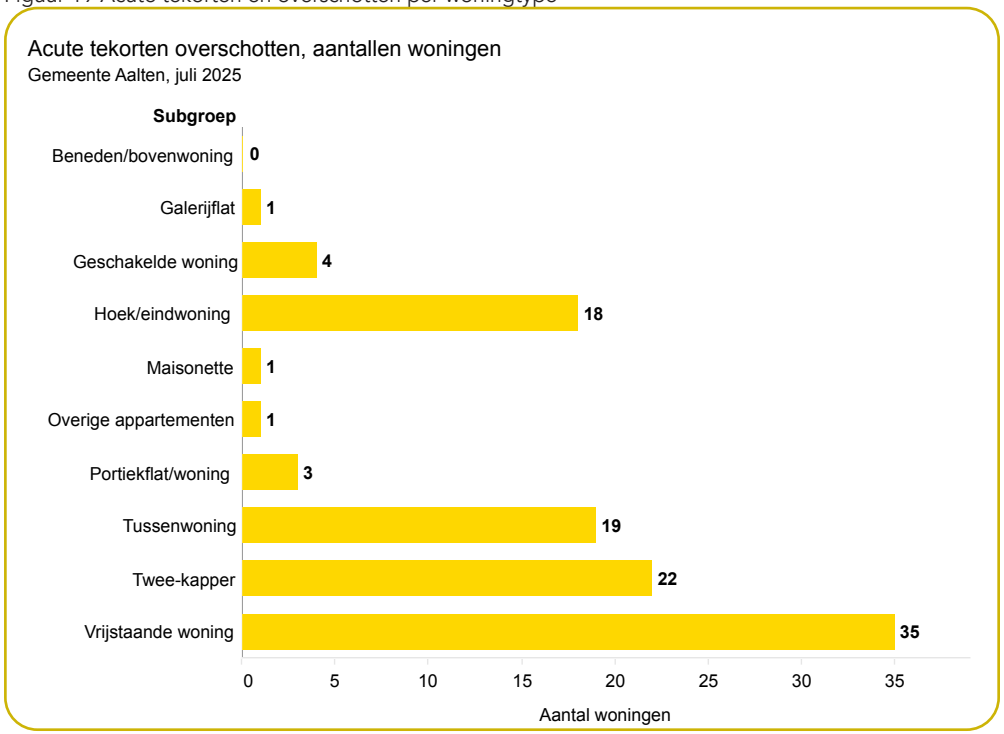
Figuur 18 Acute tekorten en overschotten per prijsklasse



Bron: Funda (2025), CBS (2025) bewerkt door Invisor KvRA

Naast de prijsklassen zijn ook de woningtypen waarin een acuut tekort bestaat van belang. In Figuur 19 is dit inzichtelijk gemaakt. Hieruit blijkt dat de grootste behoefte ligt bij hoek- en tussenwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Dit sluit goed aan bij de signalen uit de doorstroomindicatoren, waaruit blijkt dat zowel instromers als doorstromers moeite hebben om een passende woning te vinden. Een belangrijke oorzaak hiervan is, zoals eerder beschreven, de beperkte verhuisgeneigdheid onder ouderen. Zij wonen vaak in ruimere woningen, maar verhuizen relatief weinig. Hierdoor komen naar verhouding minder twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen beschikbaar voor doorstromers. Deze doorstromers laten op hun beurt minder hoek- en tussenwoningen achter voor instromers, wat ertoe leidt dat de doorstroming op de woningmarkt enigszins stagneert.

Figuur 19 Acute tekorten en overschotten per woningtype



Bron: Funda (2025), CBS (2025), bewerkt door Invisor KvRA

3.6 Acute tekorten sociale huur

Het vaststellen van acute tekorten op de sociale huurmarkt is aanzienlijk complexer dan op de koopwoningmarkt. Dit komt doordat er in de sociale huursector meerdere indicatoren worden gehanteerd, die ieder afzonderlijk geen volledig beeld geven. Voorbeelden hiervan zijn de gemiddelde wachttijd, het aantal reacties per aangeboden woning en de mutatiegraad.

Daarnaast speelt de rol van woningcorporaties een belangrijke factor. Corporaties beheren hun eigen woningvoorraad en bepalen daarmee in grote mate zelf welke beleidsdoelen zij willen realiseren. Dit verschilt van de koopwoningmarkt, waarin naast gemeenten ook marktpartijen zoals projectontwikkelaar en bouwers een sterke rol vertegenwoordigen.

Om te kunnen vaststellen in hoeverre sprake is van tekorten of overschotten, zou een corporatie heldere beleidskaders moeten hanteren bij het interpreteren van deze indicatoren. Hierbij kun je denken aan het vaststellen van een norm voor verkooptijd, zoals die bij koopwoningen wordt gebruikt. De gemiddelde inschrijfduur zou in dit verband een bruikbare indicator kunnen zijn. De wachttijd daarentegen is minder eenduidig, omdat inschrijfgedrag strategisch kan zijn: sommige woningzoekenden schrijven zich bewust vroeg in om pas op een later moment sneller aan de beurt te komen.

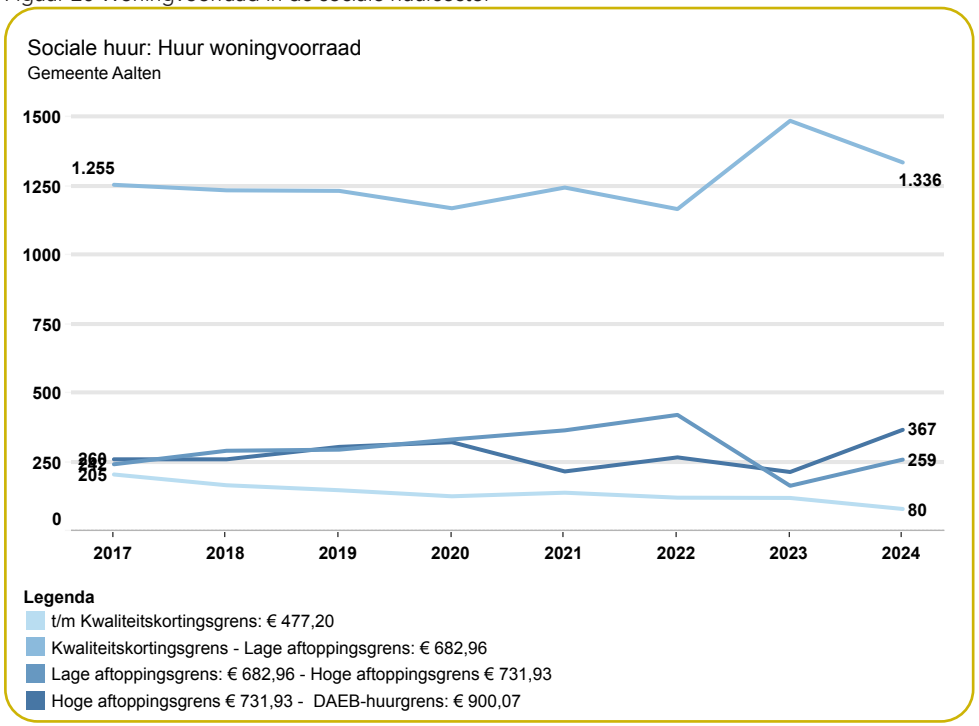
Desondanks kunnen veranderingen in wachttijd wel degelijk een signaal zijn. Een toename wijst op toenemende tekorten; een afname kan wijzen op een afnemende vraag of toenemend aanbod. De mutatiegraad is hierbij een belangrijke aanvullende maatstaf. Een lagere mutatiegraad betekent dat er minder woningen vrijkomen, waardoor de wachttijden oplopen, zelfs bij een gelijkblijvende vraag.

In dit geval ontbreekt de benodigde data om de analyse volledig uit te voeren. Wel wordt hierna de situatie in de sociale huursector beschreven, zodat de algemene context wordt geschetst en enkele bevindingen kunnen worden gedeeld.

3.6.1 Situatie sociale huursector gemeente Aalten

Allereerst is het van belang om te bekijken hoe de woningvoorraad aan sociale huurwoningen zich in de afgelopen jaren heeft ontwikkeld. Een tekort kan immers niet alleen ontstaan door een toename van de vraag, maar ook door een afname van het aanbod, bijvoorbeeld wanneer er onvoldoende nieuwe sociale huurwoningen worden bijgebouwd of wanneer bestaande woningen uit deze sector verdwijnen door verkoop. In Figuur 20 is de ontwikkeling van het aanbod van verschillende vormen van huurwoningen weergegeven.

Figuur 20 Woningvoorraad in de sociale huursector



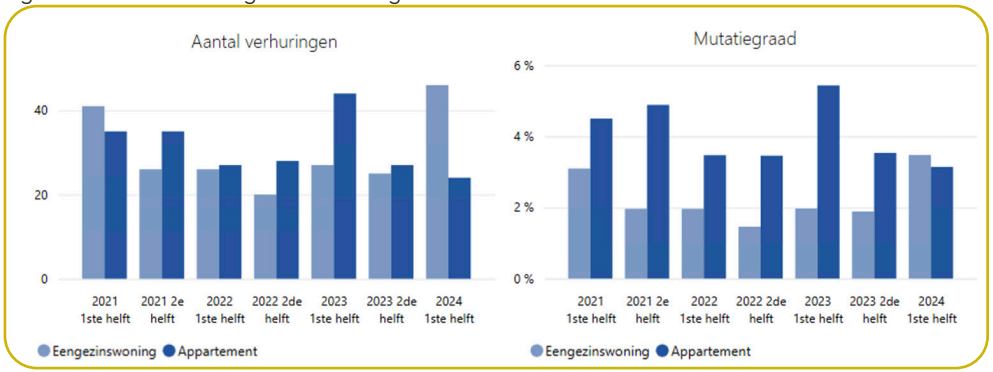
Bron: De Woonplaats (2025), CBS (2025), bewerkt door Invisor KvRA

Uit bovenstaand figuur blijkt duidelijk dat het overgrote deel van de sociale woningvoorraad zich bevindt in het huursegment tussen de kwaliteitskortingsgrens en de lage aftoppingsgrens. Na een korte opleving in 2022 is het aantal woningen binnen dit segment weer gaan dalen. Dit lijkt vooral het gevolg te zijn van prijsontwikkelingen, waarbij met name sociale huurwoningen in het segment tussen de lage en hoge aftoppingsgrens duurder zijn geworden en daarmee verschuiven binnen het systeem. Het aantal sociale huurwoningen onder de kwaliteitskortingsgrens neemt daarentegen al jaren gestaag af.

In totaal telde de gemeente in 2017 nog 1.962 sociale huurwoningen; in 2024 is dit aantal gestegen naar 2.042. Dat betekent dat er in de tussenliggende periode netto 80 sociale huurwoningen zijn bijgekomen.

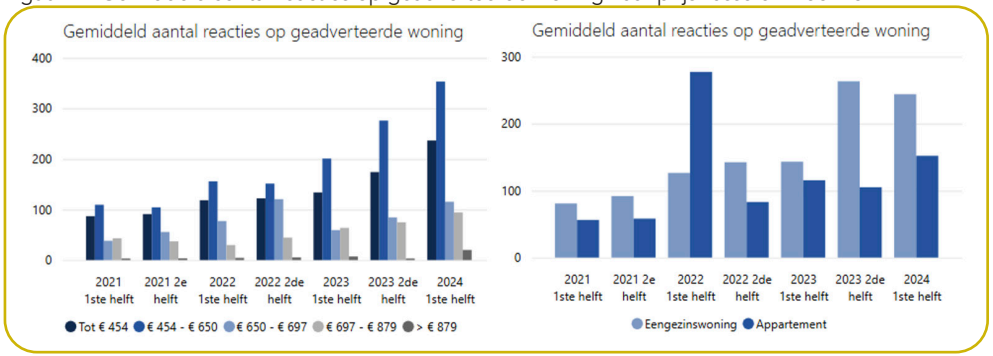
In Figuur 21, Figuur 22 en Figuur 23 is informatie uit de Achterhoek Monitor opgenomen met betrekking tot de sociale huursector in de gemeente Aalten. Deze figuren geven inzicht in het aantal verhuringen, de mutatiegraad, het aantal reacties per geadverteerde woning (naar prijsklasse en woonvorm) en de gemiddelde zoektijd van woningzoekenden.

Figuur 21 Aantal verhuringen en mutatiegraad in sociale huursector



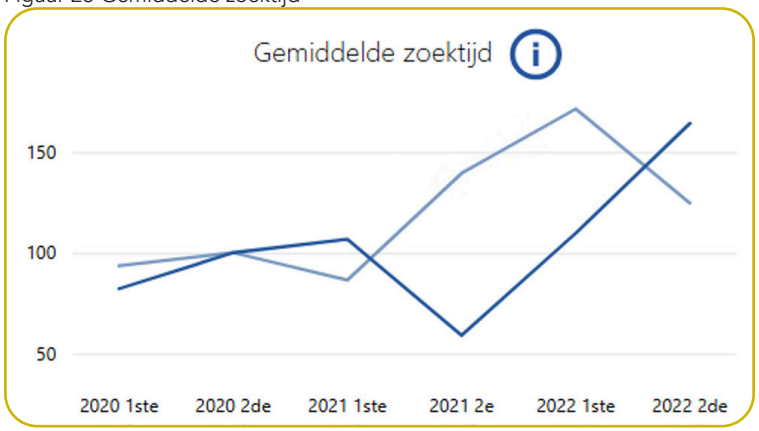
Bron; Achterhoek Monitor (2025)

Figuur 22 Gemiddeld aantal reacties op geadverteerde woning naar prijsklasse en woonvorm



Bron; Achterhoek Monitor (2025)

Figuur 23 Gemiddelde zoektijd



Bron; Achterhoek Monitor (2025)

De figuren laten zien dat er significante veranderingen zijn in de mutatiegraden, zowel bij eengezinswoningen als bij appartementen. Deze veranderingen komen het sterkst naar voren bij appartementen, maar zijn in mindere mate ook zichtbaar bij eengezinswoningen. Ondanks enkele uitschieters in zowel het aantal verhuringen als de mutatiegraad bij beide woningtypen, lijkt de gemiddelde verblijfsduur in een woning in de loop van de tijd toe te nemen. Dit vormt een duidelijke indicatie dat de doorstroming vanuit de sociale huursector naar de particuliere huur- en koopsector stagneert. Daarnaast blijkt uit Figuur 20 dat het aantal sociale huurwoningen dat jaarlijks toegevoegd wordt beperkt is. Deze combinatie van factoren wijst op toenemende druk binnen de sociale huursector.

Dat die druk daadwerkelijk toeneemt, blijkt onder meer uit het sterk stijgende aantal reacties op geadverteerde woningen, met name in het segment tussen de kwaliteitskortingsgrens en de lage aftoppingsgrens. Dit geldt zowel voor appartementen als voor eengezinswoningen, waarbij vooral de laatste woonvorm het afgelopen jaar een forse toename in belangstelling laat zien.

Tot slot wordt opgemerkt dat de gehanteerde huurgrenzen in de Achterhoek Monitor deels verouderd zijn ten opzichte van de recentere, in Figuur 20 gebruikte, grenzen conform de Aedes-systematiek.

Op basis van informatie van de gemeente en woningcorporatie De Woonplaats is per buurt inzichtelijk gemaakt hoeveel reacties er zijn op de sociale huurwoningen, wat de mutatiegraad is en hoe lang bewoners gemiddeld in hun woning verblijven. Voor de leesbaarheid zijn de bijbehorende figuren opgenomen in Bijlage 2 van dit rapport.

Uit deze gegevens blijkt dat de meeste woningmutaties plaatsvinden binnen de kern Aalten, en daarna in mindere mate in Dinxperlo. Ook is er een groot gemiddeld aantal reacties per sociale huurwoning, zowel voor appartementen als eengezinswoningen, vooral binnen de huurcategorieën tot en met de kwaliteitskortingsgrens en de lage aftoppingsgrens. Binnen de kern Dinxperlo bestaat eveneens vraag naar deze categorie, maar deze richt zich vooral op eengezinswoningen.

Wat betreft de gemiddelde woonduur valt op dat deze vooral hoog is in de kleinere kernen zoals Bredevoort en De Heurne. Dit hangt vermoedelijk samen met het beperkte aantal huurwoningen in deze kernen. De combinatie van lange verblijfsduur en een lage mutatiegraad betekent dat er nauwelijks woningen vrijkomen. Toch ligt het gemiddelde aantal reacties op vrijkomende woningen in deze kleinere kernen relatief hoog.

Opvallend is verder dat de woonduur bij eengezinswoningen fors hoger is dan bij appartementen. De langste woonduur wordt aangetroffen bij woningen binnen de kwaliteitskortingsgrens. Over het algemeen geldt: hoe hoger de huurcategorie, hoe korter de gemiddelde woonduur.

3.7 Conclusie

De woningmarkt in Aalten staat onder druk, zowel voor instromers als voor doorstromers. Hoewel het merendeel van de starters zich nog altijd binnen de eigen gemeente weet te vestigen, is sinds 2020 een dalende trend zichtbaar. Dit duidt erop dat het voor deze groep steeds moeilijker wordt om een passende woning te vinden in hun vertrouwde omgeving. Tegelijkertijd neemt de uitstroom naar omliggende gemeenten toe, wat samenhangt met signalen van toenemende krapte op de woningmarkt en oplopende woningprijzen in Aalten.

Een analyse van de actuele koopwoningmarkt laat zien dat er in de gemeente Aalten sprake is van een acuut tekort van 102 koopwoningen. Deze tekorten doen zich vooral voor in het prijssegment tussen €250.000 en €400.000, het segment dat wordt beschouwd als betaalbaar voor starters en middeninkomens. In het hogere segment, boven de €500.000, is het tekort daarentegen beperkt.

Niet alleen de prijs, maar ook het type woning speelt een rol bij het woningtekort. Uit de analyse blijkt dat er met name een tekort is aan tussenwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Deze behoefte sluit aan bij de uitkomsten van de doorstroomindicatoren, die laat zien dat zowel starters als doorstromers moeite hebben om een passende woning te vinden binnen het huidige aanbod.

Tot slot valt op dat de leeftijdsgroepen 45–65 en 65+ nauwelijks lijken te verhuizen. Deze beperkte mobiliteit heeft directe gevolgen voor de doorstroming op de woningmarkt. Dit roept de vraag op waarom veel mensen in deze levensfase ervoor kiezen om niet te verhuizen. Is er sprake van een lage verhuisgeneigdheid, bijvoorbeeld omdat men tevreden is met de huidige woning en leefomgeving? Of spelen er andere belemmeringen, zoals een gebrek en betaalbaar passend aanbod, bijvoorbeeld levensloopbestendige woningen, of praktische bezwaren om een verhuizing te realiseren?

Hoofdstuk 4 Sociaaleconomische buurtanalyse

Een sociaaleconomische buurtanalyse is van groot belang om inzicht te krijgen in de sociaaleconomische structuur van een gemeente. Door buurten te classificeren op basis van het sociaaleconomisch spectrum ontstaat een beeld van zowel de sociale stabiliteit als de economische positie van een gebied. Het SES is opgebouwd uit negen indicatoren, vier sociale, vier economische en één gezondheidskenmerk, en maakt gebruik van meerdere jaargangen aan data, waardoor trends over de tijd zichtbaar worden.

De SES-analyse biedt concrete handvatten voor beleidsvorming: van het verklaren van verhuisbewegingen tot het verfijnen van de woningbouwprogrammering. Daarnaast legt het de relatie bloot tussen sociaaleconomische kenmerken, woningmarktontwikkelingen en ruimtelijke dynamiek. Inzicht in deze samenhang is essentieel voor het sturen op doorstroming, het verbeteren van leefbaarheid en het afstemmen van het woningaanbod op de behoefte van verschillende doelgroepen.

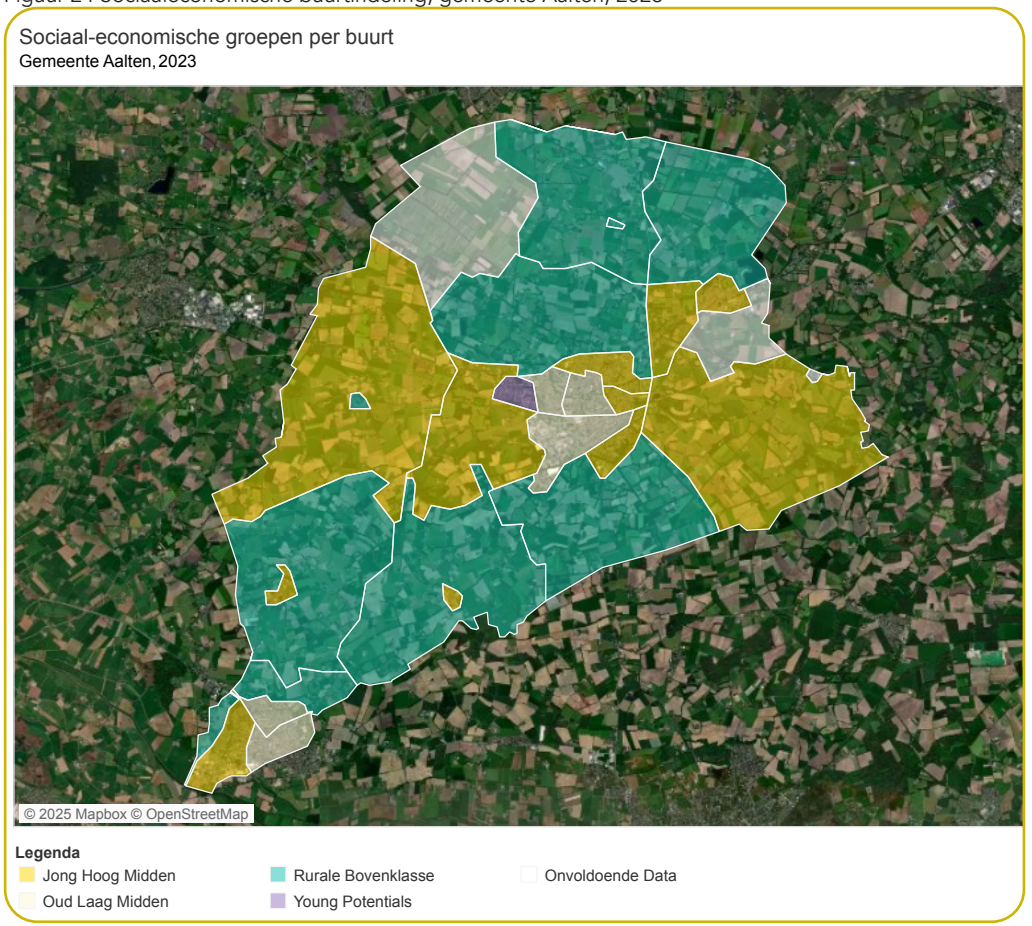
Voor een toelichting op de betekenis van de verschillende groepen wordt verwezen naar paragraaf 1.2.3 en Bijlage 3.

4.1 Sociaaleconomische indeling van de buurten

Figuur 24 toont de sociaaleconomische indeling van de buurten van de gemeente Aalten in 2023. Een uitvergrote weergave is opgenomen in Bijlage 4.

De meest voorkomende groep in de gemeente is “Rurale Bovenklasse”, typerend voor een suburbane gemeente. Daarnaast zijn enkele buurten geclassificeerd als “Jong Hoog Midden” (jonge bewoners met een hoog tot midden inkomen) en “Oud Laag Midden” (oudere bewoners met een laag tot midden inkomen). Over het geheel genomen liggen de buurten van Aalten relatief hoog in het sociaaleconomisch spectrum, wat duidt op een overwegend welgestelde suburbane gemeente.

Figuur 24 Sociaaleconomische buurtindeling, gemeente Aalten, 2023



Bron: CBS, bewerkt door Invisor KvRA

4.2 Sociaaleconomisch spectrum

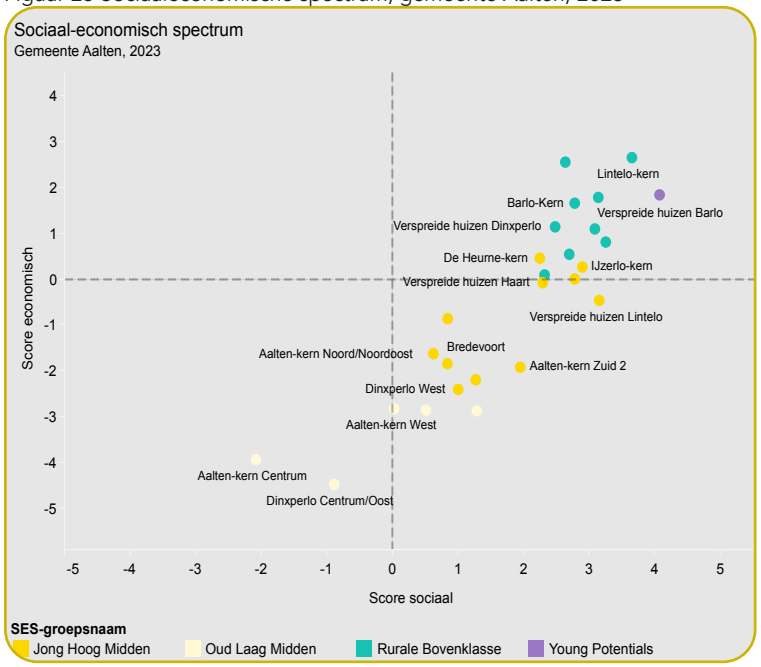
In Figuur 25 zijn de buurten van Aalten gepositioneerd binnen het sociaaleconomisch spectrum (uitvergrote versie; zie Bijlage 4). Het snijpunt van de X- en Y-as geeft het Nederlands gemiddelde van het sociaaleconomisch spectrum weer.

Idealiter zijn de buurten in bepaalde mate verdeeld over alle vier de kwadranten. In

dat geval is het woningaanbod binnen de gemeente voldoende divers, waardoor inwoners met uiteenlopende inkomensniveaus doorgaans een passende woning kunnen vinden. Een dergelijke opbouw maakt het mogelijk om binnen de gemeente te verhuizen in lijn met de levensfase en wooncarrière – van instroom tot doorstroom.

Essentieel is dat er geen grote sprongen of hiaten in dit spectrum voorkomen, maar dat er sprake is van een samenhangende reeks buurten waarin elk inkomensniveau en iedere woonvoorkeur worden bediend. Dat een buurt sociaal of economisch lager scoort dan het Nederlandse gemiddelde, is daarbij op zichzelf niet problematisch. Buurten die bijvoorbeeld lager scoren op de economische score (Y-as), kennen vaak een lagere woningvraagprijs en kunnen daardoor juist fungeren als instapbuurten voor starters. Indien dergelijke 'gaten' wel bestaan, is het raadzaam om bij grotere nieuwbouwprojecten of herstructureringsopgaven te onderzoeken of er ruimte is om een buurt te creëren voor een ontbrekende doelgroep. Dit bevordert een evenwichtige opbouw en vergroot de kans dat inwoners zich binnen de gemeente kunnen vestigen alsook doorgroeien gedurende hun wooncarrière.

Figuur 25 Sociaaleconomische spectrum, gemeente Aalten, 2023



Bron: CBS bewerkt door Invisor KvRA

Wat allereerst opvalt bij de analyse van het sociaaleconomisch spectrum van de gemeente Aalten is dat vrijwel alle buurten aan de rechterzijde van het stelsel liggen. Inhoudende dat de buurten over het algemene sociaal sterk te noemen zijn. Daarnaast valt op dat ongeveer de helft van de buurten in de rechterbovenhoek van het kwadrant ligt (sociaal en economisch sterk). Dit betekent dat deze buurten zowel sociaal als economisch sterker scoren dan het Nederlands gemiddelde (de de kruising van de X- en Y-as). De gemeente Aalten kan dan ook worden gekarakteriseerd als een overwegend welvarende suburbane gemeente met een sterke sociaaleconomische basis. Ook bevinden zich ook een groot aantal buurten in de rechter onderhoek. Deze buurten zijn sociaal sterk en scoren goed qua leefbaarheid, maar economisch liggen ze iets onder het landelijk gemiddelde. Dat komt vooral doordat de woningwaarden en inkomens wat lager liggen.

In het grootste deel van de buurten zijn de zogenoemde 'plattelandsgroepen' dominant, met name de "Rurale Middenklasse" en "Jong Hoog Midden". Dit bevestigt het beeld van Aalten als een aantrekkelijke gemeente voor gezinnen die op zoek zijn naar rust, ruimte en een stabiele woonomgeving. De buurten die lager scoren op het sociaaleconomisch spectrum liggen in het kwadrant linksonder (sociaal en economisch zwakker). Deze buurten worden vooral bevolkt door de groep "Oud Laag Midden" en bevinden zich vaak in of rond de centrumkernen en zijn doorgaans wat ouder van opzet, met een relatief hoge gemiddelde leeftijd onder de bewoners terwijl dat ook juist de buurten zijn waar starters kunnen instappen op de markt. Het aantal buurten in dit kwadrant linksonder is echter veel lager dan het aantal buurten in het kwadrant rechtsboven.

Opvallend, maar niet geheel onverwacht, is het ontbreken van buurten met het profiel "Jong Laag Midden", een type buurt dat vaak wordt geassocieerd met starters op de woningmarkt. Deze buurten kenmerken zich doorgaans door een zwakkere economische positie, maar bieden juist vanwege hun relatief lage woningprijzen een belangrijke toegang tot de woningmarkt voor huishoudens met een beperkt inkomen waaronder starters. In de gemeente Aalten ontbreken buurten met overwegend bewoners in deze categorie echter zijn er diverse buurten met het profiel "Jong Hoog Midden" aanwezig. Deze buurten bevinden zich op de Y-as onder de nullijn, wat wijst op een lager economisch profiel, maar scoren bovengemiddeld op de sociale dimensie. Het gaat hierbij om sociaal sterke buurten, met een midden- tot hoog inkomensniveau, waar de woningwaarden nog steeds relatief laag liggen. De vraag is echter of deze woningwaarden laag genoeg zijn om starters daadwerkelijk toegang te bieden tot de woningmarkt. Indien dat niet het geval is, zijn zij aangewezen op buurten met een relatief oudere bevolking, met name de "Oud Hoog Midden"-buur-

ten. Uit eerdere analyses blijkt echter dat inwoners van 45 jaar en ouder weinig verhuisbewegingen maken, waardoor de doorstroming vanuit deze buurten beperkt is.

Voor doorstromers binnen de gemeente en instromers van buiten biedt de gemeente Aalten wel voldoende mogelijkheden met name binnen de "Jong Hoog Midden"-buurten. Dit geldt ook voor nieuwbouwwijk 't Kobus, die gecategoriseerd is als "Young Potentials"-buurt. Voorgenoemde buurten zijn geografisch goed verspreid en vertegenwoordigen een diversiteit aan woonmilieus. Doorstroom naar een volgende stap in de wooncarrière is mogelijk richting buurten die vallen binnen de categorieën "Rurale Bovenklasse" en "Young Potentials". Deze opbouw van woonmilieus, in combinatie met de sociaaleconomische aansluiting tussen de buurten, draagt bij aan een relatief hoge interne verhuismobiliteit.

Tot slot kan het op termijn wenselijk zijn om ruimte te creëren voor buurten waar ouderen zich prettig kunnen vestigen. Met name het linksbovenkwadrant van het profielenspectrum, sociaal zwakkere maar economisch sterke buurten, biedt op dat vlak nog ontwikkelpotentieel. Het is daarbij van belang om te benadrukken dat de lagere sociale score in deze buurten voornamelijk voortkomt uit de gemiddeld hogere leeftijd van de bewoners. Het betekent dus niet dat deze wijken sociaal zwak zijn in termen van leefbaarheid of sociale samenhang.

4.3 Conclusie

De gemeente Aalten heeft in veel opzichten de kenmerken van een suburbane gemeente, en is bovendien een gewilde woongemeente. Al met al kan gesteld worden dat de gemeente Aalten een behoorlijk welvarende gemeente is. Het sociaaleconomisch spectrum laat wel zien dat er voor plattelandsjongeren enkele buurten zijn om "in te stappen" op de koopwoningenmarkt. Verwacht wordt echter dat dit vooral buurten zijn met een hogere gemiddelde leeftijd en een lage verhuismobiliteit, wat het instappen kan belemmeren. Dit vormt een aandachtspunt en kan aanleiding zijn om bij nieuwbouwplannen buurten te realiseren die met name geschikt zijn voor deze doelgroep. Voor doorstromers die al in de gemeente wonen en voor instromers van buitenaf lijken daarentegen al geschikte buurten aanwezig te zijn. Dit blijkt uit de relatief hoge interne verhuismobiliteit, mits er voldoende woningen beschikbaar zijn of komen. Tot slot kan het wenselijk zijn om buurten in te richten waar ouderen zich prettig kunnen vestigen.

Hoofdstuk 5 Woningbouwprognose

In dit hoofdstuk wordt de prognose van de woningbehoefte gepresenteerd, die door het Sensub-model tot stand is gekomen. Dit model combineert demografische prognose(s) van het MarkDemod model (zie Bijlage 1 voor een uitgebreide toelichting op het model) met feitelijk woongedrag en verhuisbewegingen, en brengt zo de verwachte vraag naar verschillende woningtypen en prijsklassen over 10 en 15 jaar in kaart.

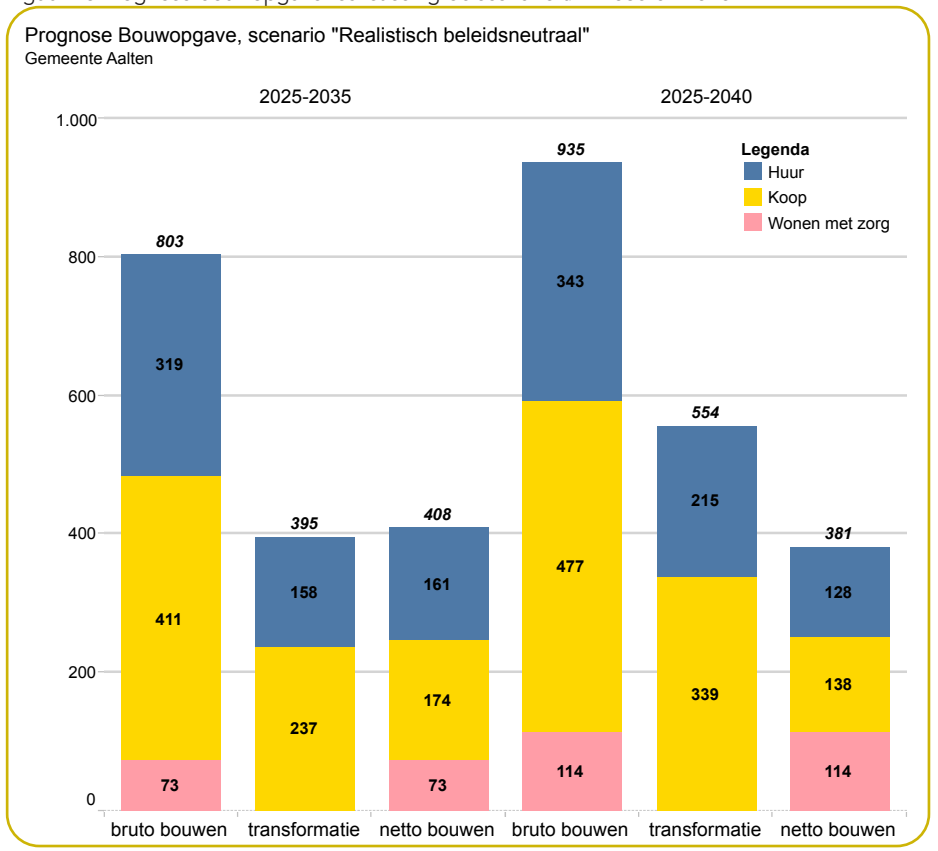
Voor de duidelijkheid is hierna het proces stapsgewijs uiteengezet:

1. bepalen van het woningbouwprogramma bij het realistische scenario (opvang reguliere bevolkingsontwikkeling)
2. bepalen van de demografische opbouw van de gemeente in 2035 en 2040 indien de regiodeal daadwerkelijk wordt gerealiseerd
3. vergelijk demografische opbouw in 2035 en 2040 tussen de realistische prognose en de beleidsvariant waarin het woningbouwprogramma conform de regiodeal wordt gerealiseerd. Het verschil kan worden aangemerkt als ambitie en die bewoners zullen extra van buiten de gemeente moeten worden aangetrokken.
4. bepalen van de woningbouwopgave indien het woningbouwprogramma conform de regiodeal wordt gerealiseerd en de bevolking zich ontwikkeld zoals berekend bij punt 2.
5. verschil in woningbouwopgave kwantitatief en kwalitatief tussen de realistische variant en de beleidsvariant regiodeal. Het kwantitatieve verschil in woningbouwprogramma kan worden aangemerkt als 'ambitie' omdat daarvoor de inwoners extra naar de gemeente moeten worden getrokken (bovenop de reguliere verhuisbewegingen zoals reeds verwerkt in de realistische variant).
6. verdeling van de woningbouwopgave (conform beleidsvariant regiodeal) over de kernen
7. het verschil tussen de woningbouwopgave conform de beleidsvariant regiodeal (inclusief de actute tekorten koopwoningen) en de (harde en zachte) plancapaciteit van de gemeente (uitgewerkt in Hoofdstuk 6)

5.1 Realistische scenario

In Figuur 26 (realistisch groeiscenario zonder beleidsmatige interventies) zijn de uitkomsten van de modelberekeningen van de woningbehoefte tot en met 2035 en 2040 weergegeven.

Figuur 26 Prognose bouwopgave realistisch groeiscenario t/m 2035 en 2040



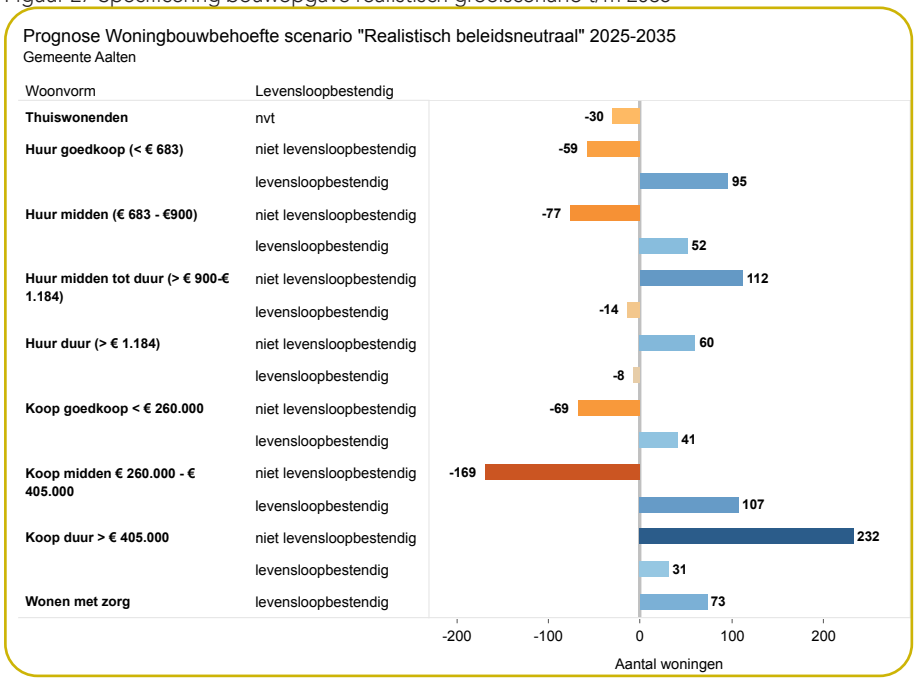
Bron: CBS, Funda, CIZ (allen 2025) bewerkt met Sensub-model, Invisor KvRA

Uit het figuur blijkt een totale bruto bouwopgave van 803 woningen tot en met 2035 en 935 woningen tot en met 2040. Een deel van deze opgave kan worden ingevuld via herstructurering, zoals sloop / nieuwbouw of transformatie van bestaande woningen. Wat betreft transformatie kan gedacht worden aan het geschikt maken van woningen voor toekomstige doelgroepen, bijvoorbeeld door deze levensloopbestendig te maken. Door leeg staande bestaande woningen aan te passen naar levensloopbestendig voor de groeiende doelgroep senioren hoeven deze woningen niet nieuw te worden gebouwd waardoor de netto bouwopgave kleiner is dan de bruto bouwopgave. Hiermee wordt de bestaande voorraad beter benut en wordt leegstand beperkt echter dient een deel van deze voorraad wel te worden aangepast.

Indien de volledige herstructureringsopgave wordt gerealiseerd, resteert een netto bouwopgave van 408 woningen tot en met 2035 en 381 woningen tot en met 2040. Deze netto opgave bestaat tot en met 2035 zowel uit huur- als koopwoningen evenals wonen met een zorgcomponent (langdurige zorg; VV05 t/m VV08). De netto opgave wijzigt ook kwalitatief naar 2040, in die zin dat de behoefte voor woonvormen voor ouderen toeneemt. Door de toenemende leeftijd van de bevolking is er minder behoefte aan niet levensloopbestendig wonen en meer behoefte aan levensloopbestendige woningen als mede wonen met zorg (VV05-VV08). Veel reeds bestaande niet levensloopbestendige woningen moeten idealiter worden aangepast naar levensloopbestendig, vandaar de relatief hoge herstructeringsopgave.

Naast de kwantitatieve bouwopgave is het van belang om inzicht te hebben in de prijsklassen en de mate van levensloopbestendigheid van de te realiseren woningen. Deze aspecten zijn immers bepalend voor de mate waarin de toekomstige woningvoorraad aansluit op de behoeften van verschillende doelgroepen. In Figuur 27 en Figuur 28 zijn de gespecificeerde bouwopgaves opgenomen voor 2035 en 2040.

Figuur 27 Specificering bouwopgave realistisch groeiscenario t/m 2035



Bron: CBS, Funda, CIZ (allen 2025) bewerkt met Sensub-model, Invisor KvRA

Zowel in Figuur 27 (tot en met 2035) als Figuur 28 (tot en met 2040) blijkt dat de grootste vraag ligt bij de goedkope en middendure huurwoningen en bij de middendure tot dure koopwoningen. Daarentegen ontstaat naar verwachting een overschot aan niet-levensloopbestendige middendure huurwoningen en aan goedkope en middendure koopwoningen voor zover deze niet-levensloopbestendig zijn. Deze woningen komen daarmee in aanmerking voor een herstructureringsopgave, bijvoorbeeld via sloop/nieuwbouw of, indien mogelijk, transformatie (bijv. levensloopbestendig maken).

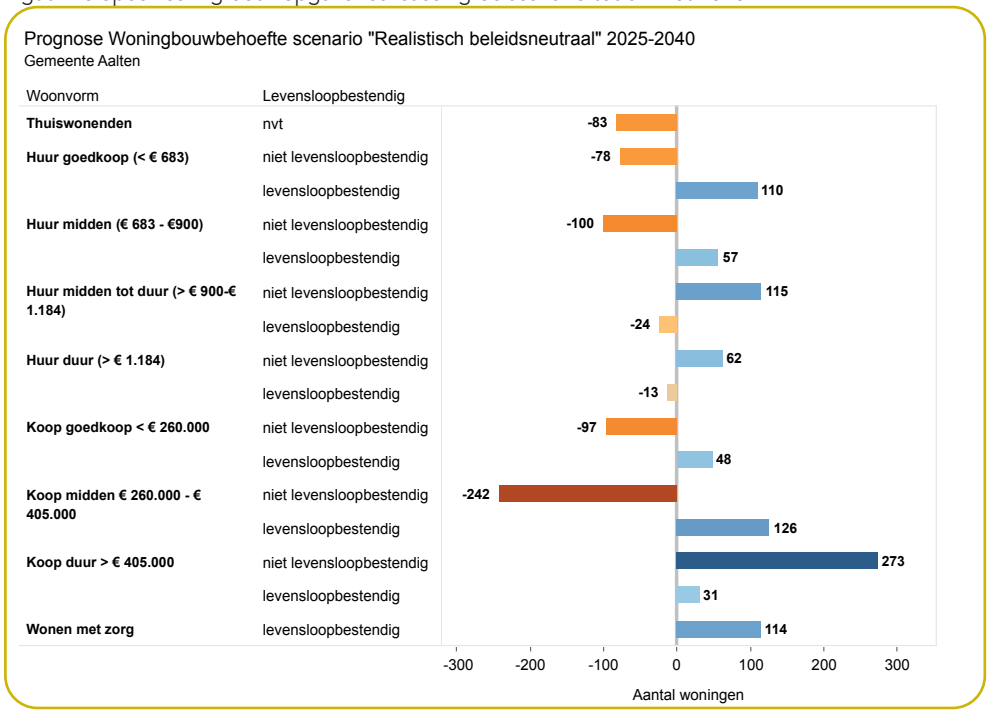
Met betrekking tot de categorie middendure en dure huurwoningen kan het nuttig zijn om een (beperkt) deel van dit tekort te bouwen in de categorie goedkope koopwoningen (in plaats van middendure of dure huurwoningen). Wij verwachten namelijk dat veel starters de voorkeur hebben een woning te kopen in plaats van huren. Echter, wegens het gebrek aan aanbod van goedkope koopwoningen komt een deel in een middendure tot dure huurwoning terecht. Het is de vraag of er, prijstechnisch gezien, goedkope koopwoningen kunnen worden gerealiseerd die voor deze starter financieel bereikbaar zijn. De bouwkosten en grondkosten zijn de afgelopen jaren immers flink gestegen. Daarom zijn we in de analyse uitgegaan van het daadwerkelijke verhuisgedrag, en zijn er dus voor deze doelgroep vooral meer middendure en dure huurwoningen in het programma opgenomen. Middels beleidsmaatregelen, zoals bijvoorbeeld het aanbieden van een starterslening, kunnen goedkope koopwoningen voor meer starters daadwerkelijk bereikbaar worden. In dat geval zullen er meer goedkope koopwoningen worden gerealiseerd in plaats van middendure/dure huurwoningen. Dit is echter een beleidsmatige ingreep waarmee we in de analyse geen rekening hebben gehouden.

Daarnaast neemt, zoals te verwachten, de behoefte aan woningen geschikt voor de oudere doelgroep toe.

Tot slot laat de prognose zien dat het aantal thuiswonende jongeren zal afnemen, enerzijds doordat zij eenvoudiger een woning zullen gaan vinden anderzijds doordat deze groep in absolute aantallen kleiner wordt.

In Bijlage 5 is de jaarlijkse behoefte van het totaal aantal woningen per type en prijsklasse weergegeven.

Figuur 28 Specificering bouwopgave realistisch groeiscenario tot en met 2040

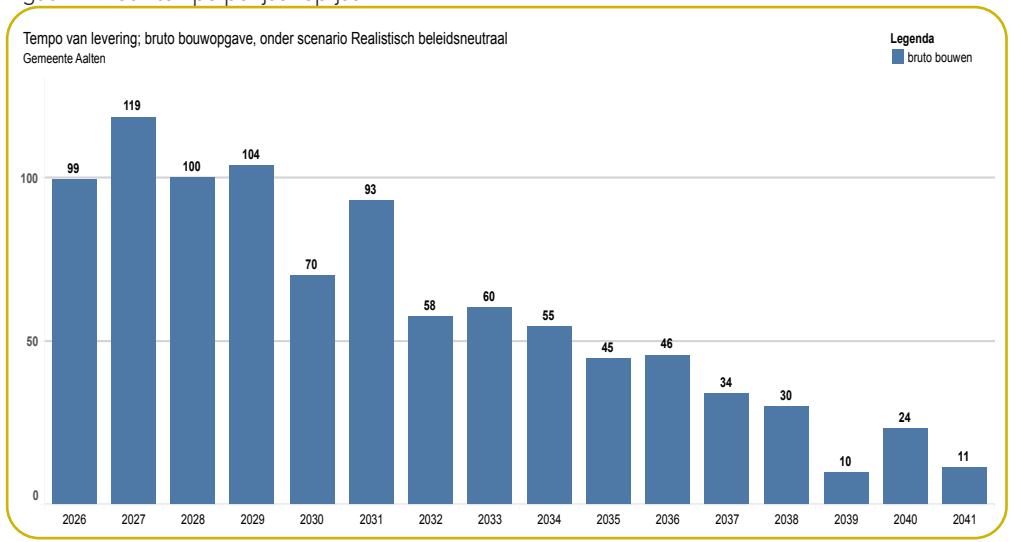


Bron: CBS, Funda, CIZ (allen 2025) bewerkt met Sensub-model, Invisor KvRA

Het is van belang om niet alleen naar het eindpunt in 2035 te kijken, maar ook naar de ontwikkeling in de tussenliggende jaren. Demografische trends zoals vergrijzing kunnen in deze periode namelijk fluctueren: ze kunnen sterker worden, maar ook afzwakken zodra het hoogtepunt is gepasseerd. Wanneer uitsluitend het eindjaar in beeld wordt gebracht, zijn dergelijke golfbewegingen niet zichtbaar en blijven deze buiten beschouwing.

Om inzicht te geven in de woningbouwopgave is in Figuur 29 het jaarlijkse bouwtempo, het tempo van woningoplevering, in kaart gebracht. Dit geeft weer hoeveel woningen er per jaar gerealiseerd moeten worden om aan de vraag te voldoen. Hierbij wordt opgemerkt dat het kan gaan om het bouwen van nieuwe woningen, maar ook om het transformeren van woningen. Dit betreffen bestaande woningen die niet langer aansluiten op de prognoses en daarom aangepast of herontwikkeld (bijv. sloop/nieuwbouw) dienen te worden.

Figuur 29 Bouwtempo per jaar-op-jaar

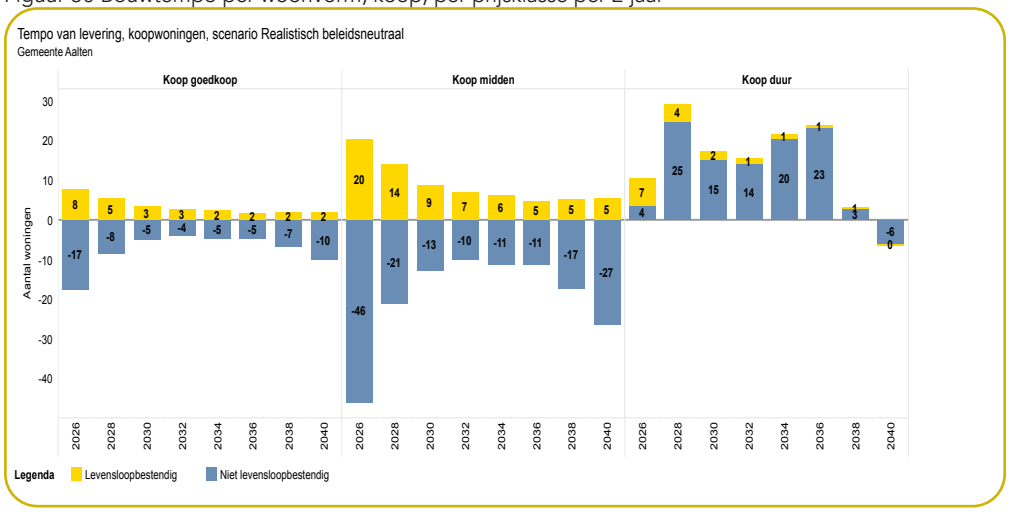


Bron: CBS, Funda, CIZ (allen 2025) bewerkt met Sensub-model

In Figuur 30 en Figuur 31 is de bouwtempo uitgesplitst naar koop- als huurwoningen en prijsklasses. In Bijlage 5 is een uitvergrote versie van de figuren opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid.

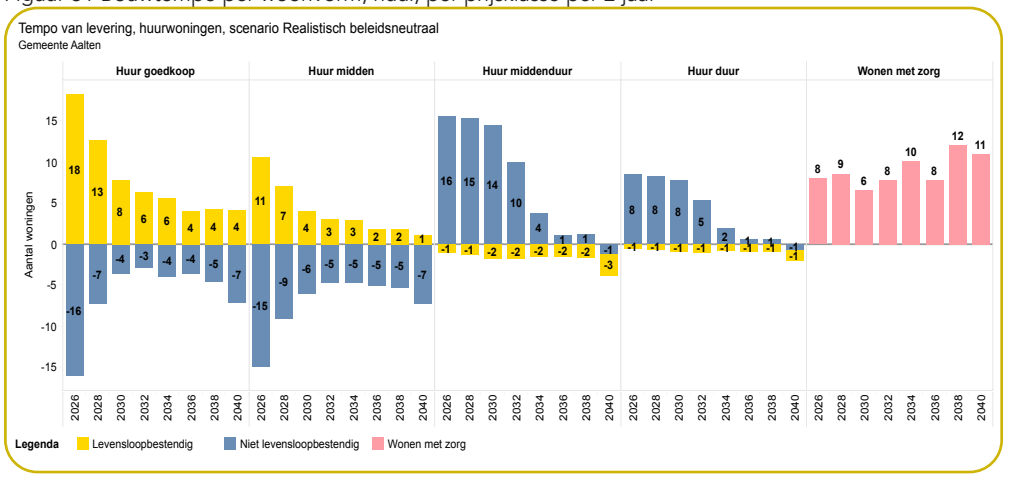
De figuren laten zien waar sprake is van een tekort aan woningen (boven de lijn) en waar juist een overschot (onder de lijn) ontstaat ten opzichte van het jaar ervoor. Woningen die 'over' zijn kunnen, mits zij worden aangepast of getransformeerd, in mindering worden gebracht op de nieuwbouwopgave. Anderzijds neemt de nieuwbouwopgave toe wanneer er minder woningen worden getransformeerd.

Figuur 30 Bouwtempo per woonvorm, koop, per prijsklasse per 2 jaar



Bron: CBS, Funda, CIZ (allen 2025) bewerkt met Sensub-model

Figuur 31 Bouwtempo per woonvorm, huur, per prijsklasse per 2 jaar



Bron: CBS, Funda, CIZ (allen 2025) bewerkt met Sensub-model

Figuur 30 en Figuur 31 laten zien dat de bouwopgave voor levensloopbestendige woningen (gele balken), als gevolg van de vergrijzing, zich met name concentreert in de segmenten 'Huur goedkoop', 'Huur midden' en 'Koop midden'. In deze categorieën is het dan ook het meest van belang om extra levensloopbestendige woningen aan de gemeentelijke woningvoorraad toe te voegen.

Zoals is te verwachten, ontstaan in de hiervoor genoemde categorieën juist overschotten aan niet-levensloopbestendige woningen. Dit maakt het mogelijk om binnen dit segment bestaande niet-levensloopbestendige woningen te transformeren in plaats van nieuwe woningen te bouwen. Op die manier blijft de woningvoorraad beter in balans, terwijl tegelijkertijd wordt ingespeeld op de veranderende woonbehoeften.

Bij de berekening van het benodigde aantal levensloopbestendige woningen is uitgegaan van de aanname dat slechts 25% van de personen met één of meerdere beperkingen in dagelijkse levensverrichtingen (ADL en IADL) daadwerkelijk overgaat tot woningaanpassing of verhuizing naar een geschikte woning. Hiermee wordt rekening gehouden met het vaak terughoudende gedrag binnen deze doelgroep. In de praktijk blijft immers een aanzienlijk deel van deze groep wonen in de bestaande, niet-aangepaste woning, zoals ook toegelicht in paragraaf 3.2.

5.2 Toekomstige demografie op basis van programma

Zoals beschreven in Hoofdstuk 1 neemt de gemeente Aalten deel aan de Achterhoekse Regiodeal. Dit afsprakenkader is een samenwerkingsverband tussen de regio, de provincie Gelderland en het Rijk, met als doel de woningbouwopgave in de Achterhoek te versnellen en uit te breiden.

In de meest recente afspraken is vastgelegd dat in de periode van 2025 tot en met 2034 in totaal 15.110 woningen binnen de regio worden gerealiseerd. Daarnaast is voorzien in een aanvullende tranche van 1.361 woningen na afloop van de looptijd van de deal. De gemeente Aalten heeft een woningbouwprogramma opgesteld waarmee een deel van deze regionale woningbouwopgave wordt ingevuld.

In Tabel 3 is het gemeentelijk woningbouwprogramma tot en met 2034 opgenomen.

Tabel 3. Woningbouwprogramma Aalten

Aalten	Totaal woningen bruto 2025-2034	Sociale Huur	Midden Huur	Betaalbare Koop	Betaalbaar totaal	Door Corporaties	Dure Koop
2025	63	31	1	31	63	31	0
2026	89	33	1	36	70	33	19
2027	95	30	5	40	75	30	20
2028	115	30	5	60	95	30	20
2029	105	30	5	50	85	30	20
2030	107	27	10	50	87	27	20
2031	58	20	0	18	38	20	20
2032	63	20	0	18	38	20	25
2033	65	25	0	20	45	25	20
2034	68	25	3	20	48	25	20
	828	271	30	343	644	271	184
	100%	33%	4%	41%	78%	33%	22%

Bron: Gemeente Aalten

De gemeente Aalten streeft ernaar om tot en met 2034 in totaal 828 woningen te realiseren. Ongeveer driekwart van deze woningen zal vallen binnen het segment 'betaalbaar', bestaande uit sociale huur (t/m 900,07 euro p/m) en middenhuurwoningen (900,07 t/m 1.184,82 euro p/m) en betaalbare koopwoningen (< 370.000,-). Het resterende deel, circa 22 procent, betreffen huur- en koopwoningen in het hogere prijssegment (1.184,82 euro p/m of > 370.000,-).

Vergelijking woningbouwprogramma met het realistische groeiscenario

In vergelijking met het realistische groeiscenario liggen de kwantitatieve aantallen dicht bij elkaar (803 versus 828). Wel is hierbij van belang dat er een jaar verschil zit in de gehanteerde periode en dat in de bruto woningbouwopgave van het realistische groeiscenario geen rekening is gehouden met de huidige acute tekort aan koopwoningen (102 woningen). Deze tekorten vormen een aanvullende bouwopgave bovenop de prognose, waardoor de totale bruto opgave uitkomt op 905 woningen.

Wat betreft de kwalitatieve behoefte legt het woningbouwprogramma een sterke nadruk op sociale huur en betaalbare koop. Hoewel in de acute tekorten (alleen koop) en in het realistische groeiscenario eveneens een grote vraag naar deze woningen zichtbaar is, laat de prognose vooral een toenemende behoefte zien aan koopwoningen in het hogere segment (boven €370.000). Dit komt met name doordat het model niet alleen rekening houdt met verhuisgedrag uit het verleden, maar ook met de veranderende demografie in de komende jaren.

Om tot een evenwichtige woningmarkt te komen, is het dan ook van belang niet uitsluitend te kijken naar de acute vraag van dit moment, maar ook naar de toekomstige ontwikkeling van de woningbehoefte. Woningen worden immers niet in één jaar of een paar jaar gerealiseerd, maar over een langere periode, waarin de demografische samenstelling voortdurend verandert.

Om te komen tot een evenwichtige woningmarkt die ook op de lange termijn duurzaam in balans blijft, voorzien wij een tekort aan koopwoningen in het hogere segment. Voor de doelgroep die hiervoor in aanmerking komt, met name doorstromers, geldt dat er nu al sprake is van een tekort (zie ook doorstroomindicator). Het huidige woningbouwprogramma voorziet naar verhouding in weinig woningen in deze categorie voor deze doelgroep, terwijl juist hier een belangrijke opgave ligt om de doorstroming op de woningmarkt meer op gang te brengen.

Toekomstige demografie bij uitvoering woningbouwopgave

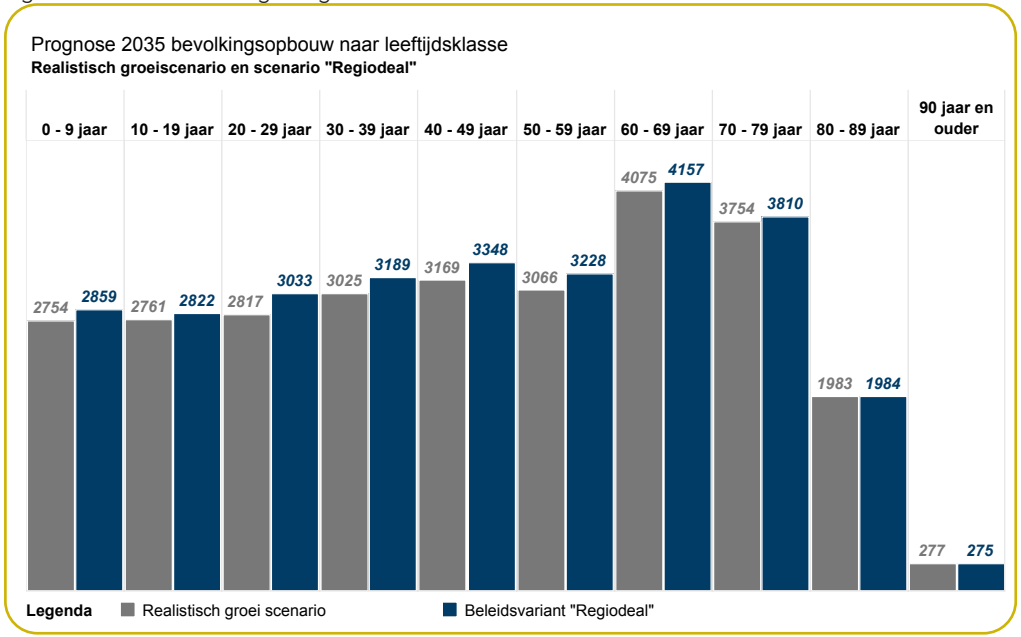
De gemeente Aalten heeft Tellers & Benoemers gevraagd om terug te rekenen welke demografische opbouw past bij de woningmarkt in 2035 en 2040, uitgaande van volledige realisatie van het woningbouwprogramma uit de regiodeal. Op deze manier krijgt de gemeente inzicht in welke doelgroepen zij extra zal moeten aantrekken om het bouwprogramma uit de woondeal te kunnen realiseren. Daarbij maken we het onderscheid tussen de woningbehoefte conform het realistische scenario (nodig om de reguliere bevolkingsontwikkeling op te vangen) en de ambitie (het realiseren van extra woningen conform de regiodeal). Om dit te bepalen hebben we een Sensub-berekening uitgevoerd, die is afgestemd op het in de regiodeal opgenomen woningbouwprogramma. Op basis van het programma uit de reagiodeal hebben we berekend hoe de bevolkingssamenstelling er in 2035 en 2040 uit komt te zien als dit programma daadwerkelijk wordt gerealiseerd.

In Figuur 32 en Figuur 33 is de opbouw van de bevolking in de prognosejaren 2035 en 2040 weergegeven, bij realisatie van het woningbouwprogramma conform de regiodeal, ten opzichte van de realistische (beleidsneutrale) prognose.

Indien de aantallen uit de Regiodeal daadwerkelijk worden gerealiseerd, valt ten opzichte van de bevolkingssamenstelling in het realistische groeiscenario vooral op dat met name in de leeftijdsgroepen van 0 tot en met 59 jaar een aanzienlijke groei van inwoners nodig is. In 2035 zouden er, vergeleken met het realistische scenario, ongeveer 105 extra kinderen in de leeftijd van 0 tot en met 9 jaar in de gemeente woonachtig moeten zijn. De toename onder jongeren van 10 tot en met 19 jaar is beperkter, namelijk circa 61 personen. Voor de daaropvolgende leeftijdsgroepen,

te weten 20 tot en met 29 jaar, 30 tot en met 39 jaar en 40 tot en met 59 jaar, is een groei nodig van ongeveer 150 tot 200 inwoners per leeftijdsgroep.

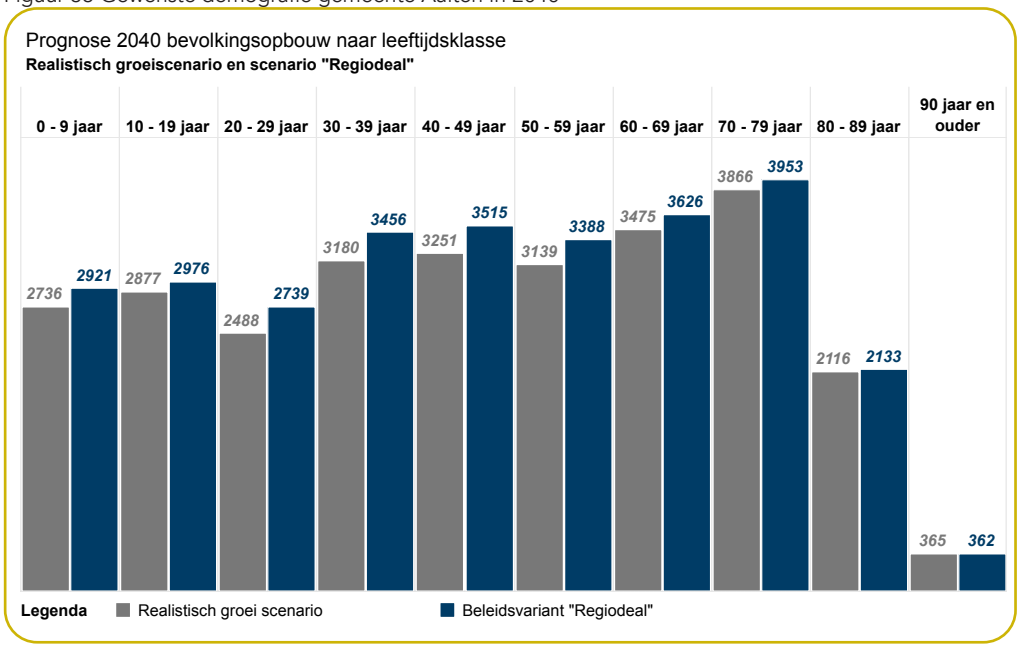
Figuur 32 Gewenste demografie gemeente Aalten in 2035



Bron: CBS, Funda, CIZ (allen 2025) bewerkt met Sensub-model

Zoals te zien is in Figuur 33, lopen deze aantallen verder op richting 2040. In dat jaar is ten opzichte van het realistische groeiscenario een toename nodig van circa 185 kinderen in de leeftijd van 0 tot en met 9 jaar en ongeveer 99 jongeren van 10 tot en met 19 jaar. Daarnaast moeten er circa 251 personen bijkomen in de categorie 20 tot en met 29 jaar, ongeveer 276 inwoners in de leeftijd van 30 tot en met 39 jaar en circa 264 personen in de groep van 40 tot en met 49 jaar. Deze demografische ontwikkelingen maken duidelijk dat de uitvoering van het woningbouwprogramma gepaard gaat met een aanzienlijke opgave om nieuwe inwoners aan te trekken en dat een deel van deze bewoners ook jongere nieuwe inwoners moet betreffen die kinderen hebben of nog krijgen.

Figuur 33 Gewenste demografie gemeente Aalten in 2040



Bron: CBS, Funda, CIZ (allen 2025) bewerkt met Sensub-model

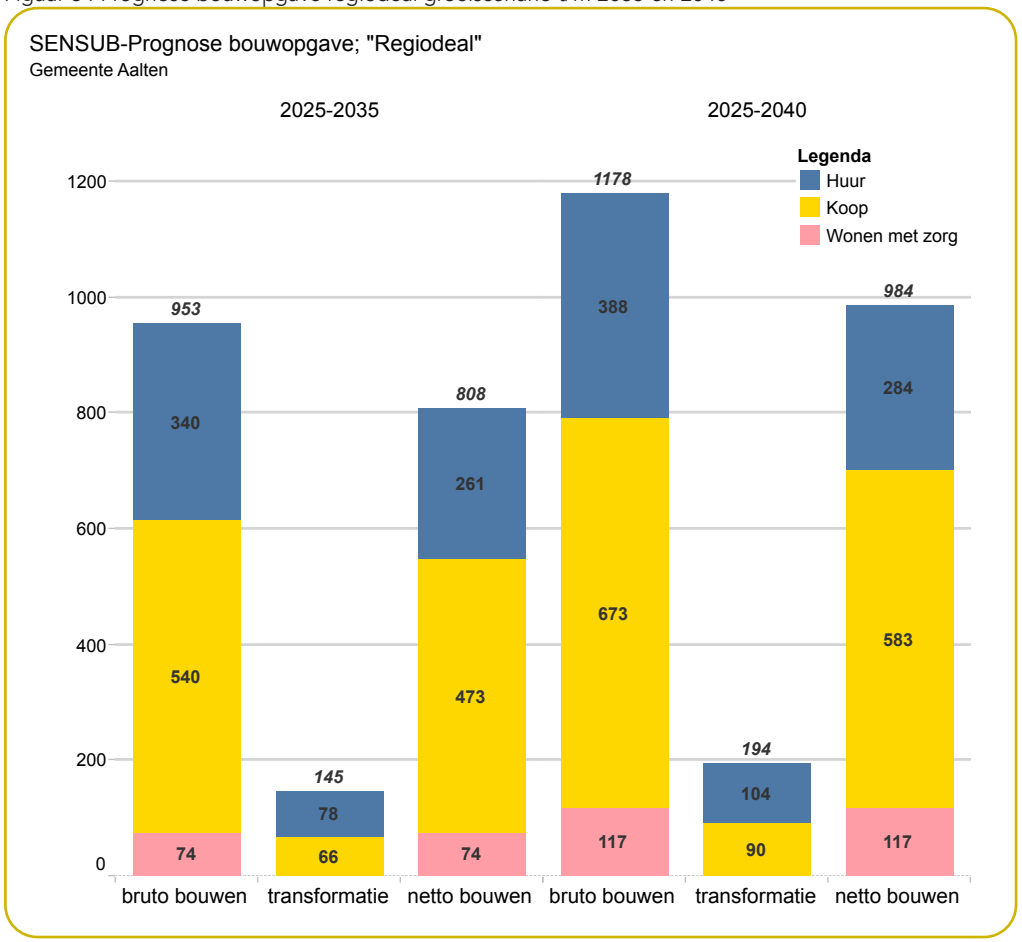
<u>Sensub-prognose bouwopgave op basis van realisatie woningbouwprogramma conform regiodeal</u>

Het huidige woningbouwprogramma van de gemeente legt, zoals eerder beschreven, een sterke nadruk op de toevoeging van sociale huur- en betaalbare koopwoningen. Wij verwachten dat hiermee wel wordt ingespeeld op de huidige tekorten aan goedkopere woningen, maar niet voldoende rekening wordt gehouden met de demografische ontwikkelingen op de langere termijn (vergrijzing, ontgroening, krimp). We hebbend aarom een nieuwe Sensub-prognose opgesteld, om de woningbouwopgave te bepalen die nodig is voor een evenwichtige en duurzame woningmarkt in 2035 en 2040 met goede mogelijkheden voor instroom en doorstroom. Daarbij we zijn uitgegaan van de realisatie van de woningen conform de regiodeal en de demografische opbouw die daarbij hoort (zie Figuur 31 en 32).

Figuur 34 omvat de uitkomsten van de modelberekeningen van de woningbehoefte

tot en met 2035 en 2040, waarbij het model is ingesteld op 808 nieuw te bouwen woningen in 2035.

Figuur 34 Prognose bouwopgave regiodeal groeiscenario t/m 2035 en 2040

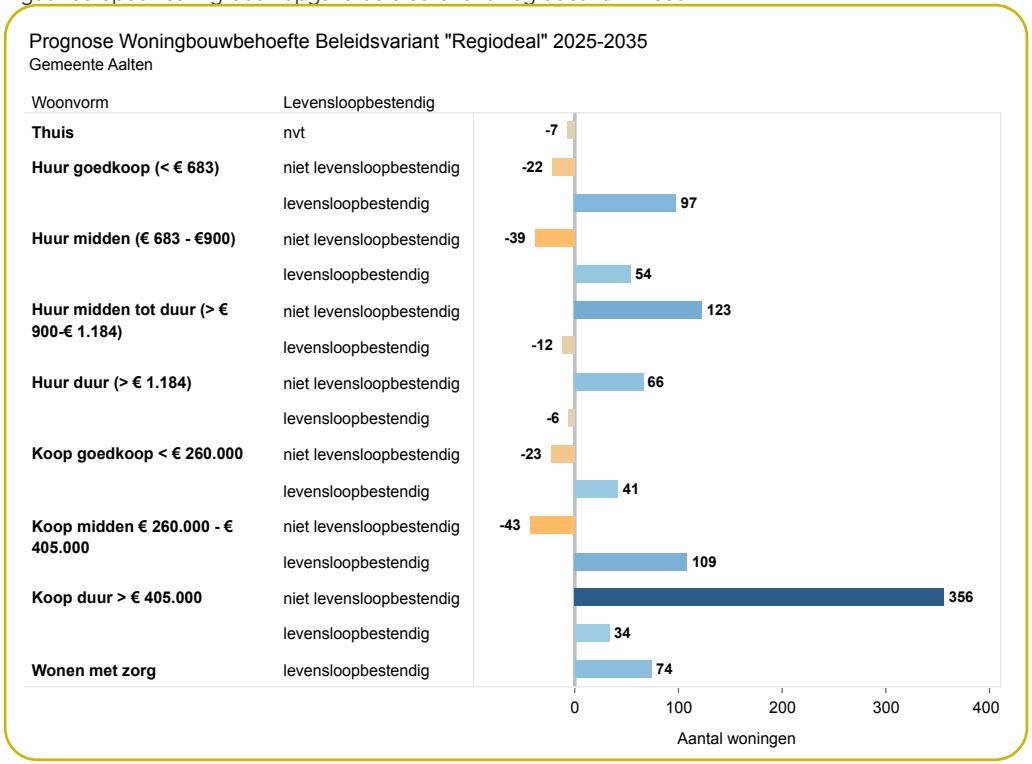


Bron: CBS, Funda, CIZ (allen 2025) bewerkt met Sensub-model, Invisor KvRA

Ten opzichte van het realistische groeiscenario neemt, als gevolg van het realiseren van het woningbouwprogramma conform de regiodeal, de bruto bouwopgave toe met 150 woningen tot en met 2035 en 243 woningen tot en met 2040. Als gevolg van de toegenomen woningbehoefte, met name door positief verhuisgedrag, bevordert de extra woningbouw de doorstroming, waardoor de bestaande voorraad beter wordt benut. Hierdoor daalt de herstructureringsopgave fors tot 145 woningen in de periode tot en met 2035 en tot 194 woningen tot en met 2040. Dit leidt ten opzichte van het realistische groeiscenario dan ook tot een forse toename van de netto bouwopgave, namelijk 404 woningen extra tot en met 2035 en 603 woningen tot en met 2040.

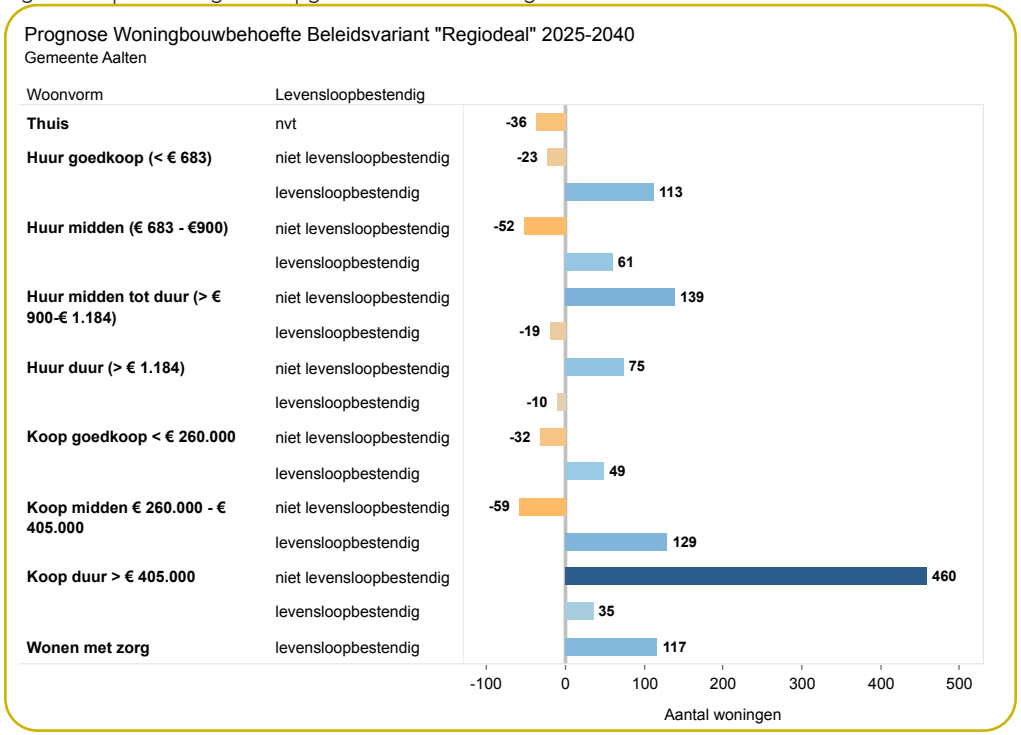
In Figuur 35 en Figuur 36 zijn de gespecificeerde bouwopgaves opgenomen voor 2035 en 2040.

Figuur 35 Specificering bouwopgave beleidsvariant Regiodeal t/m 2035



Bron: CBS, Funda, CIZ (allen 2025) bewerkt met Sensub-model, Invisor KvRA

Figuur 36 Specificering bouwopgave beleidsvariant Regiodeal tot en met 2040



Bron: CBS, Funda, CIZ (allen 2025) bewerkt met Sensub-model, Invisor KvRA

Uit de analyse blijkt dat de grootste vraag ligt bij middeldure huurwoningen en dure koopwoningen. Net als in het realistische scenario geldt dat starters veelal de voorkeur geven aan een koopwoning, maar door het beperkte aanbod noodgedwongen uitwijken naar een middeldure of dure huurwoning. De vraag is in hoeverre er daadwerkelijk goedkope koopwoningen kunnen worden gerealiseerd die voor starters bereikbaar zijn. In de analyse is daarom uitgegaan van het feitelijke verhuisgedrag. Indien echter beleidsmaatregelen worden getroffen, bijvoorbeeld door het aanbieden van een starterslening, worden meer koopwoningen voor deze groep bereikbaar. Dit is echter een beleidsmaatregel waarmee we geen rekening hebben gehouden.

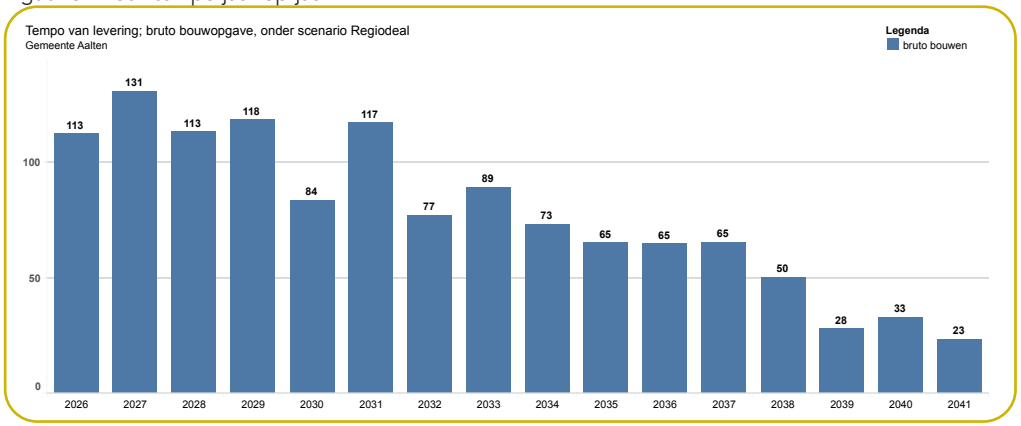
Daarnaast wordt een overschot verwacht aan niet-levensloopbestendige middeldure huurwoningen. Dit overschot is wel kleiner dan in het realistische scenario, wat verklaart waarom de herstructureringsopgave lager uitvalt.

Opvallend ten opzichte van het realistische scenario is verder dat het aantal thuiswonende jongeren toeneemt. Hiervoor zijn waarschijnlijk twee oorzaken aan te wijzen. Enerzijds leidt de instroom van nieuwe inwoners tot meer concurrentie, waardoor het langer duurt voordat jongeren een woning kunnen vinden. Anderzijds neemt de doelgroep jongeren toe doordat we in deze variant ervan uit zijn gegaan dat mee jongeren, als onderdeel van een gezin, naar de gemeente Aalten verhuizen, maar nog bij hun ouders blijven wonen. Hoewel deze jongeren op korte termijn zelfstandig willen gaan wonen, betekent dit dat ook lokale jongeren langer moeten wachten op een passende woning.

In Bijlage 6 is de jaarlijkse behoefte voor het totaal aantal woningen per type en prijsklasse weergegeven.

Het bouwtempo van de bruto bouwopgave jaar-op-jaar is in Figuur 37 weergegeven. Het jaarlijkse bouwtempo laat zien hoeveel woningen per jaar nodig zijn, bestaande uit nieuwbouw en transformatie van bestaande woningen (aanpassen/herontwikkelen).

Figuur 37 Bouwtempo jaar-op-jaar

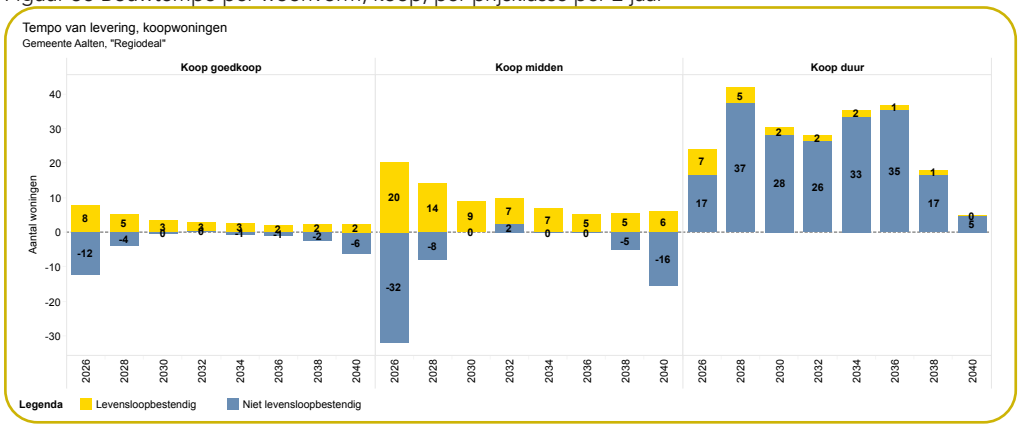


Bron: CBS, Funda, CIZ (allen 2025) bewerkt met Sensub-model

In Figuur 38 en Figuur 39 is de bouwtempo uitgesplitst naar koop- als huurwoningen en prijsklasses. Wat met name opvalt is dat er aanmerkelijk minder 'overschot' is aan

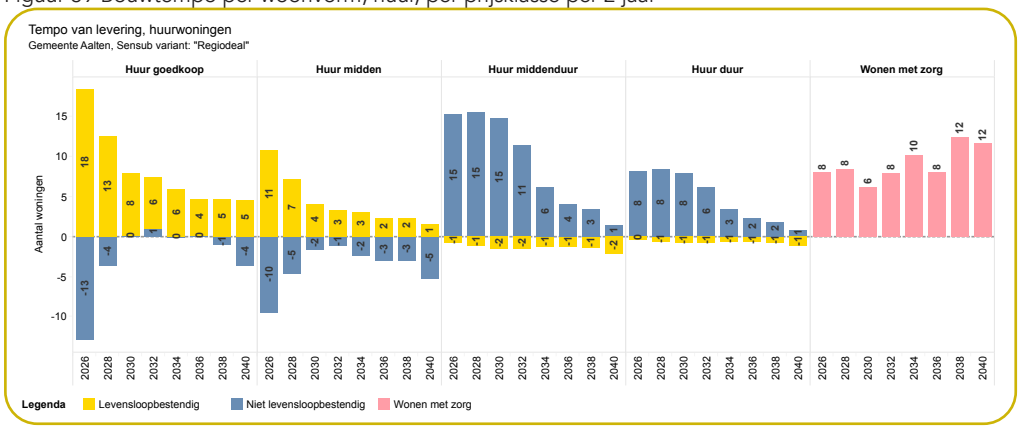
niet-levensloopbestendige woningen ten opzichte van de realistische variant.

Figuur 38 Bouwtempo per woonvorm, koop, per prijsklasse per 2 jaar



Bron: CBS, Funda, CIZ (allen 2025) bewerkt met Sensub-model

Figuur 39 Bouwtempo per woonvorm, huur, per prijsklasse per 2 jaar



Bron: CBS, Funda, CIZ (allen 2025) bewerkt met Sensub-model

Het figuur laat zien dat de bouwopgave voor levensloopbestendige woningen (gele balken), als gevolg van de vergrijzing, zich met name concentreert in de segmenten 'Huur goedkoop', 'Huur midden' en met name de goedkope en middendure koopsegmenten. De grootste behoefte aan levensloopbestendige woningen bevindt zich in het segment 'Huur goedkoop'; de kleinste behoefte betreft de categorie 'Huur duur'. Met name voor de segmenten ' Huur midden' en 'Koop midden' geldt dat er sprake is van een behoorlijk overschot aan niet-levensloopbestendige woningen. Dit maakt het mogelijk om binnen dit segment bestaande woningen te transformeren in plaats van nieuwe woningen te bouwen. Op die manier blijft de woningvoorraad beter in balans, terwijl tegelijkertijd wordt ingespeeld op de veranderende woonbehoeften.

<u>Verdeling bouwopgave beleidsvariant Regiodeal over kernen</u>

Hiervoor hebben we de toekomstige woningbouwopgave voor de gehele gemeente Aalten berekend, op basis van de gewenste demografische ontwikkeling (realisatie woningbouwopgave conform regiodeal). De volgende stap is om deze bouwopgave te verdelen over de verschillende kernen van de gemeente. Daarbij onderscheiden we de volgende kernen: Aalten, Dinxperlo, Bredevoort en het buitengebied. Opgemerkt wordt dat in de verdeling uit wordt gegaan van de bruto bouwopgave, oftewel de transformatie van woningen is niet meegenomen in de kernverdeling.

Om de woningbouwopgave op kernniveau te verdelen, hebben we in samenspraak met de opdrachtgever een verdeelalgoritme vastgesteld. Dit algoritme is gebaseerd op criteria die samen zorgen voor een evenwichtige toedeling van het programma over de kernen. In de basis sluit de verhouding tussen koop- en huurwoningen aan op de inkomensopbouw van de verschillende buurten. Daarnaast bevorderen we de doorstroming van ouderen binnen de eigen buurt en stimuleren we de instroom van jongeren in buurten die nog relatief betaalbaar zijn. Ook weegt bij de verdeling nadrukkelijk mee uit hoeveel woningen een kern reeds bestaat. Met behulp van deze criteria hebben we de woningbouwopgave (conform beleidsvariant woondeal) verdeeld over de kernen.

Wonen voor ouderen en wonen met (zwaardere) zorg hebben we daarbij geconcentreerd in de drie hoofdkernen. Hierbij hebben we eveneens rekening gehouden met het aandeel ouderen en het aandeel sociale huurwoningen in de verschillende kernen. Tot slot hebben we de mate van levensloopbestendigheid per buurt bepaald op basis van het aantal ouderen.

Tabel 4. Kernverdeling bouwopgave over de kernen van de gemeente Aalten

Prognose 2025 - 2035	Huur Goedkoop NLB	Huur Goedkoop LB	HuurMidden NLB	HuurMidden LB	Huur Midden tot duur NLB	Huur Midden tot duur LB	Huur Duur NLB	Huur Duur LB	Koop goedkoop NLB	Koop goedkoop LB	Koop Midden NLB	Koop Midden LB	Koop duur NLB	Koop Duur LB	Wonen met zorg	TOTAAL
Kern																
Wijk 01 Buitengebied Aalten	0	0	0	0	0	0	20	0	0	1	0	4	51	3	0	80
Wijk 02 Bredevoort	0	1	0	0	1	0	4	0	0	1	0	2	7	1	3	20
Wijk 03 Aalten Kern	0	59	0	33	78	0	27	0	0	27	0	73	224	22	36	579
Wijk 04 Dinxperlo	0	38	0	21	43	0	15	0	0	12	0	30	73	8	34	273
Totaal	0	97	0	54	123	0	66	0	0	41	0	109	356	34	74	953

Bron: Gemeente Aalten (2025), CBS (2025), bewerkt met Sensub-model, Invisor KvRA

Hoofdstuk 6 Afstemmen bouwopgave met bestaande planvoorraad

In dit hoofdstuk wordt de totale bouwopgave bepaald. Deze bestaat uit de woningen die benodigd zijn vanuit de acute tekorten (koopwoningen) samen met de geprognotiseerde behoefte op basis van de Regiodeal. Daarnaast hebben we de geprognosticeerde woningbehoefte uit het Sensub-model (Beleidsvariant Regiodeal) afgezet tegen de bestaande planvoorraad. Door deze vergelijking ontstaat inzicht in de mate waarin het huidige woningbouwprogramma aansluit op de te verwachten vraag. Daarbij kijken we niet alleen naar het totaal aantal geplande woningen, maar ook naar de verdeling naar prijsklasse, segment (koop/huur) en levensloopgeschiktheid.

Het doel van deze afstemming is om eventuele tekorten, overschotten of mismatch tijdig te signaleren. Dit maakt het mogelijk om gericht bij te sturen in programmering, fasering of segment (koop/huur), zodat de toekomstige woningvoorraad beter aansluit op de demografische en ruimtelijke opgaven.

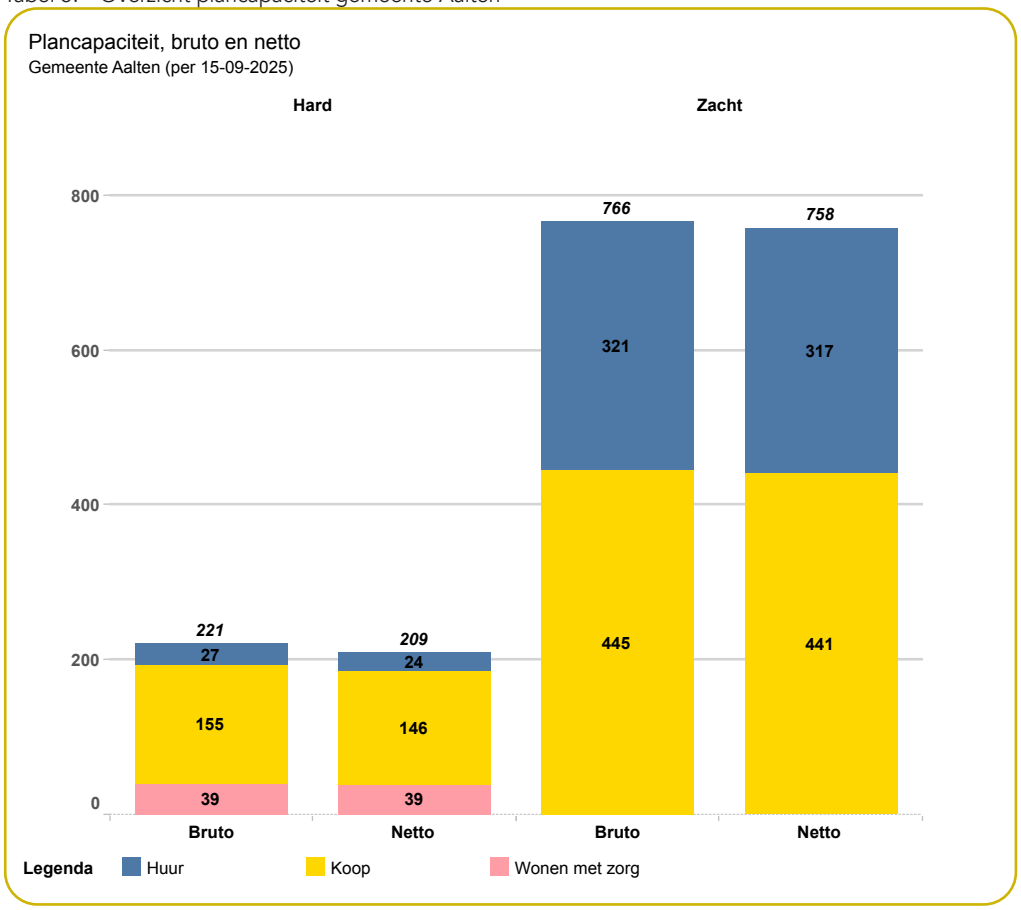
6.1 Plancapaciteit

In Tabel 5 is een overzicht opgenomen van de plancapaciteit, uitgesplitst naar harde en zachte plancapaciteit, bruto- en netto-capaciteit en eigendom. In totaal beschikt de gemeente Aalten over een netto plancapaciteit van 967 woningen en een bruto plancapaciteit van 987 woningen. Daarbij wordt opgemerkt dat in de zachte plancapaciteit nog 30 woningen aanvullend zijn opgenomen waarvan de categorie (huur, koop of wonen met zorg) nog onbekend is. Wanneer deze woningen worden meegerekend, komt de totale netto plancapaciteit uit op 997 woningen en de bruto plancapaciteit op 1.017 woningen. Opvallend is dat slechts een heel beperkt deel van de woningvoorraad (20 woningen) conform deze plancapaciteit hoeft te worden getransformeerd.

Daarnaast blijkt dat het merendeel van de plancapaciteit bestaat uit zachte plannen (circa 78%). Verder valt op dat binnen de harde plannen de verhouding tussen koop- en huurwoningen sterk afwijkt van die in de zachte plannen. Ten slotte lijkt in de zachte plannen geen plancapaciteit te zijn opgenomen voor wonen met zorg.

De verhouding tussen koop, huur en wonen met zorg bedraagt in de plancapaciteit; 60% koopwoningen, 36% huurwoningen en 4% wonen met zorg.

Tabel 5. Overzicht plancapaciteit gemeente Aalten



Bron: Gemeente Aalten

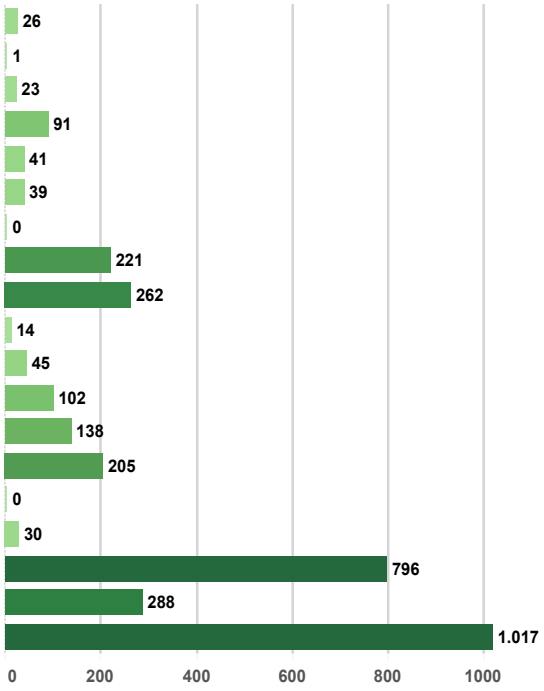
In Tabel 6 is de plancapaciteit tevens uitgesplitst naar prijscategorie. Uit deze tabel blijkt dat binnen de harde plannen de verdeling tussen betaalbare en duurdere segmenten redelijk in evenwicht is. Er worden 91 woningen gerealiseerd boven de grens van betaalbaarheid, die in de regio Achterhoek is vastgesteld op € 370.000. De overige 130 woningen vallen binnen de sociale huur, middenhuur (1 woning) of betreffen betaalbare koopwoningen (< € 370.000).

Een vergelijkbaar beeld doet zich voor bij de zachte plannen, zij het met een nog sterkere nadruk op betaalbaarheid. Bijna 70% van de koopwoningen kan als betaalbaar worden aangemerkt en meer dan 80% van de huurwoningen betreft sociale huur.

Tabel 6. Overzicht plancapaciteit gemeente Aalten

Plancapaciteit, bruto bouwopgave
Gemeente Aalten (per 15-09-2025)

Planstatus	*Eigendom*	*Prijscategorie*	
Hard	Huur	< € 900,07	26
		€ 900,07 - € 1184,82	1
	Koop	< € 260.000	23
		> € 370.000	91
		€ 260.000 - € 370.000	41
	Wonen met zorg	< € 900,07	39
	Onbekend	Onb.	0
	Subtotaal	Onb.	221
Zacht	Huur	< € 900,07	262
		> € 1184,83	14
		€ 900,07 - € 1184,82	45
	Koop	< € 260.000	102
		> € 370.000	138
		€ 260.000 - € 370.000	205
	Wonen met zorg	Onb.	0
	Onbekend	Onb.	30
	Subtotaal	Onb.	796
Levensloopgeschikt	Totaal	Onb.	288
Totaal	Totaal	Onb.	1.017



Bron: Gemeente Aalten

6.2 Vergelijking met woningbouwprogramma gemeente Aalten

Wanneer we het woningbouwprogramma van de gemeente Aalten afzetten tegen de plancapaciteit, blijkt dat de plancapaciteit beduidend hoger ligt dan het programma: 1.017 woningen (plancapaciteit) tegenover 828 woningen (programma). Dit is echter in zekere mate ook wenselijk, aangezien het merendeel van de plannen nog zacht is. Het komt regelmatig voor dat zachte plannen uiteindelijk niet doorgaan of (ernstig) vertraagd worden. De huidige plancapaciteit voorziet daarmee in een gewenst overschot, waardoor het realistisch is de woningbouwopgave daadwerkelijk te realiseren.

Vanuit kwalitatief oogpunt voorziet het woningbouwprogramma van de gemeente (zie Tabel 3) in 271 sociale huurwoningen, 30 middeldure huurwoningen, 343 betaalbare koopwoningen en 184 duurdere koopwoningen. Dure huur is in het programma ondergebracht in de categorie ‘duur koop’ en betreft in totaal 3 woningen.

De huidige plancapaciteit, bestaande uit harde en zachte plannen, omvat circa 327 sociale huurwoningen (inclusief wonen met zorg), 46 middeldure huurwoningen, 14 dure huurwoningen, 371 betaalbare koopwoningen en 229 duurdere koopwoningen. In alle gevallen ligt de plancapaciteit daarmee hoger dan de woningbouwopgave, wat gezien de onzekerheid van zachte plannen een gunstig uitgangspunt vormt.

Zowel vanuit kwantitatief als kwalitatief perspectief sluit de huidige plancapaciteit qua aantallen, woonvormen en prijscategorieën goed aan bij de woningbouwopgave.

6.3 Vergelijking met beleidsvariant Regiodeal, incl. acuut tekort

De plancapaciteit dient in principe zowel te voorzien in acute tekorten als in de geprognotiseerde behoefte. Voor de sociale huursector konden de acute tekorten niet worden gekwantificeerd door gebrek en data. De acute tekorten aan koopwoningen is wel inzichtelijk gemaakt in hoofdstuk 3.5 en bedraagt 102 koopwoningen.

Wanneer prognose en acute tekorten worden samengevoegd, ontstaat een netto bouwopgave van 915 woningen en een bruto bouwopgave van 1.055 woningen. Het verschil van 145 woningen betreft de transformatieopgave, die daarmee aanzienlijk hoger is dan de transformatieopgave van 20 woningen die is opgenomen in de plancapaciteit van de gemeente. Uitgaande van de bruto bouwopgave gaat het om 642 koopwoningen, 340 huurwoningen en 74 woningen met zorg. De verhouding hiervan is lastig exact te duiden, aangezien er vermoedelijk ook in de sociale huursector acute tekorten bestaan die we dus niet hebben kunnen berekenen. Voor de toekomstige tekorten samen met de acute tekorten koopwoningen komt de verdeling echter neer op circa 60% koop, 33% huur en 7% wonen met zorg.

Wanneer deze aantallen worden vergeleken met de plancapaciteit, blijkt dat er kwantitatief sprake is van een redelijke balans: 987 woningen in de plancapaciteit tegenover 1.055 woningen in de prognose inclusief acute tekorten. Omdat een groot deel van de plancapaciteit bestaat uit zachte plannen, is het echter wenselijk om meer plannen te ontwikkelen. Zachte plannen kunnen immers wegvallen of aanzienlijke vertraging oplopen. Daarbij bevat de plancapaciteit een relatief groot aandeel sociale huurwoningen, waarmee naar verwachting ook een deel van de acute tekorten wordt opgevangen. Zoals reeds vermeld is dit acute tekort sociale huurwoningen niet meegenomen in de door ons berekende bruto bouwopgave van 1.055 woningen.

Een belangrijk verschil tussen de door ons berekende bouwopgave conform de beleidsvariant Regiodeal en de plancapaciteit van de gemeente zit in de transformatieopgave. Deze transformatieopgave bedraagt in de prognose 145 woningen, terwijl de plancapaciteit slechts uitgaat van 20 woningen. Het vergroten van de transformatieopgave ten opzichte van wat nu in de plancapaciteit is opgenomen is wenselijk, omdat hiermee bestaande woningen die niet meer aansluiten bij de huidige en toekomstige woonbehoefte worden aangepast. Daarmee wordt voorkomen dat er in een later stadium in kwantitatieve zin voldoende woningen beschikbaar zijn, maar kwalitatief sprake is van een mismatch. Dit voorkomt daarmee leegstand wat weer kan resulteren in waardedaling.

De verhoudingen tussen onze prognose (beleidsvariant Regiodeal) en de gemeentelijke plancapaciteit liggen grotendeels in lijn: in beide gevallen circa 60% koopwoningen. Wel bevat de plancapaciteit relatief meer huurwoningen en minder wonen met zorg dan op basis van de prognose benodigd lijkt. Dit verschil hangt deels samen met het (niet gekwantificeerde) acute tekort in de sociale huursector, maar ook door het gebrek aan plancapaciteit in de categorie wonen met zorg.

Kijken we naar de prijscategorieën, dan voorziet onze prognose (regievariant Regiodeal) inclusief de acute tekorten op de koopwoningen in de volgende bruto aantallen[1].

De bouwopgave uit de beleidsvariant bestaat qua huurwoningen uit 225 sociale huurwoningen (inclusief wonen met zorg), 123 middeldure huurwoningen en 66 dure huurwoningen. Dit is exclusief de acute tekorten in de sociale huursector. Voor de koopwoningen (inclusief acute tekorten) gaat het om circa 220 betaalbare koopwoningen (< € 405.000) en 422 duurdere koopwoningen (> € 405.000).

De plancapaciteit voorziet in aanmerkelijk meer sociale huurwoningen (327, inclusief wonen met zorg), waarmee vermoedelijk ook een deel van de acute tekorten wordt opgevangen wat in onze prognose niet is meegenomen. Onze prognose legt daarentegen een sterker accent op middeldure en dure huurwoningen. Dit hangt samen met de positie van starters, die vaak de voorkeur hebben voor koop, maar niet altijd toegang tot de koopmarkt krijgen. Hierdoor is de vraag naar middeldure en dure huurwoningen de afgelopen jaren toegenomen. Een deel van deze woningen zou eventueel kunnen worden verschoven naar het betaalbare koopsegment, maar voor een deel van de starters blijft koop ook dan onbereikbaar of sluit niet aan bij hun (leef)situatie op dat moment. Daarom is het belangrijk dat er ook voldoende middeldure en dure huurwoningen bij komen.

Wat betreft koopwoningen zijn de aantallen in grote lijnen vergelijkbaar: 642 woningen in de bouwopgave tegenover 600 in de plancapaciteit. Wel legt de bouwopgave meer nadruk op de duurdere koopwoningen (> € 405.000). Dit is met name het gevolg van de beperkte doorstroommogelijkheden voor gezinnen en andere doorstromers. De beleidsvariant kijkt nadrukkelijker vooruit, en benadrukt het belang van doorstroming. Hiervoor zijn voldoende woningen in de hogere koopsegment noodzakelijk, zodat doorstromers passende alternatieven hebben en geschikte woningen vrijkomen voor starters.

Hoewel de bouwopgave conform de beleidsvariant Regiodeal en de plancapaciteit in de basis op elkaar aansluiten, verschillen de accenten. De plancapaciteit legt een sterkere nadruk op betaalbaarheid en richt zich daarmee vooral op de acute tekorten. De beleidsvariant daarentegen kijkt nadrukkelijker naar de langere termijn en streeft naar een meer evenwichtige woningmarkt in de toekomst, waarbij relatief meer woningen worden toegewezen aan de duurdere koop- en huursegmenten om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen.

1 Hierbij wordt opgemerkt dat voor de betaalbaarheidsgrens in de prognose is uitgegaan van € 405.000 in plaats van de in de regio gehanteerde grens van € 370.000.

Hoofdstuk 7 Conclusie

De demografische prognoses laten zien dat de gemeente Aalten de komende jaren te maken krijgt met een groei van het aantal huishoudens, zij het in verschillende mate afhankelijk van het scenario. In het realistische scenario neemt het aantal huishoudens tot 2035 met circa 379 toe, waarna een daling inzet door vergrijzing en ontgroening. In het optimistische scenario groeit de gemeente sterker, met circa 1.136 huishoudens tot 2035, waarbij krimp ook op langere termijn uitblijft.
De demografische ontwikkeling wordt vooral bepaald door de combinatie van een negatief geboorte- en sterftecijfer enerzijds en verhuisdynamiek en migratie anderzijds. Op korte termijn leidt dit nog tot groei, maar op langere termijn kan dit beeld omslaan, tenzij migratie sterk toeneemt in de toekomst.

Tegelijkertijd staat de woningmarkt nu al onder druk. Er is sprake van een acuut tekort van circa 102 koopwoningen in totaal, met een nadruk op het segment tussen €250.000 en €400.000, dat juist voor starters en middeninkomens van groot belang is. Daarnaast zijn er tekorten in het duurdere segment, waardoor doorstromers, zoals gezinnen, worden beperkt in hun volgende stap (bijv. ruimer wonen). In dit segment komen bovendien relatief weinig woningen vrij door de beperkte verhuisgeneigdheid van 45-plussers en ouderen, wat ten dele het gevolg is van een tekort aan levensloopbestendig aanbod in de juiste prijsklasse en op de juiste locatie voor deze doelgroep. Tot slot zijn er ook signalen van tekorten binnen de sociale huursector, al hebben we deze tekorten wegens gebrek aan data niet kunnen kwantificeren.

Het beleidsneutrale realistische groeiscenario komt uit op een bruto bouwopgave van 803 woningen tot en met 2035 en circa 935 tot en met 2040. Na correctie voor herstructurering (veelal het levensloopbestendig maken van bestaande woningen vanwege de vergrijzing) resteert een netto opgave van 408 woningen tot en met 2035 en 381 tot en met 2040. De kwalitatieve vraag richt zich met name op goedkope en middeldure huurwoningen, middeldure en duurdere koopwoningen, en in toenemende mate op levensloopbestendige woningen en wonen met zorg.

De beleidsvariant (Regiodeal-scenario) gaat uit van een hogere groei (omdat de de hogere bouwopgave uit de Regiodeal als uitgangspunt hebben genomen) en komt op een bruto bouwopgave van circa 953 woningen tot en met 2035 en ongeveer 1.178 woningen tot en met 2040. Indien de transformatieopgave wordt gerealiseerd resteert een netto opgave van 808 woningen tot en met 2035 en 984 woningen tot en met 2040. De kwalitatieve vraag die we met dit scenario hebben berekend richt zich sterker op het realiseren van een evenwichtige woningmarkt op de langere termijn, door naast betaalbare huur- en koopwoningen ook een substantieel aandeel in het middeldure en duurdere segment om de doorstroming op te nemen. Wanneer we de prognose en het acuut tekort koopwoningen samenvoegen, ontstaat een netto bouwopgave van 915 woningen en een bruto bouwopgave van 1.055 woningen. De gemeente beschikt over een plancapaciteit van 1.017 woningen. Daarmee is de capaciteit in kwantitatieve zin in balans met de totale opgave van circa 1.055 woningen. Omdat een groot deel van de plancapaciteit bestaat uit zachte plannen, is het echter wenselijk om meer plannen te ontwikkelen om het aantal woningen uit de Regiodeal te kunnen realiseren. Zachte plannen kunnen immers wegvallen of aanzienlijke vertraging oplopen. Daarbij bevat de plancapaciteit een relatief groot aandeel sociale huur, waarmee naar verwachting ook een deel van de (door ons niet berekende) acute tekorten aan sociale huurwoningen wordt opgevangen. Dit acute tekort sociale huurwoningen is dus niet meegenomen in de bruto bouwopgave van 1.055 woningen.
Kwalitatief vallen in de plancapaciteit enkele aandachtspunten op. Zo is de transformatieopgave binnen de gemeentelijke plancapaciteit, met slechts 20 woningen, beperkt in verhouding tot de 145 woningen in onze prognose conform de regievariant Regiodeal. Ook het aandeel wonen met zorg blijft in de planacapaciteit achter: er zijn 39 woningen opgenomen, terwijl de verwachte behoefte conform de prognose op 74 ligt. De impact van de vergrijzing en de vraag naar levensloopbestendige woningen (transformatie) en wonen met zorg is daarmee volgens ons in de plancapaciteit onvoldoende meegenomen. Daarnaast is het aandeel middeldure en dure huurwoningen en het aantal koopwoningen in het hogere segment relatief laag binnen de gemeentelijke plancapaciteit, waardoor een deel van het actuele probleem (starters op de markt) wordt opgelost maar de doorstroming in de markt onder druk blijft staan.

<u>Aanbevelingen</u>

- Indien ervoor wordt gekozen om de aantallen uit de Regiodeal te realiseren adviseren we het aandeel harde plannen te vergroten; nu bestaat bijna 80% van de capaciteit uit zachte plannen die gevoelig zijn voor uitval of vertraging. Meer harde plannen zorgen voor continuïteit en zekerheid in de woningbouwproductie.
- Versterk de transformatieopgave; er zijn slechts 20 transformaties opgenomen in de plancapaciteit tegenover een onze prognose van 145 woningen. Meer transformatie (aanpassen naar levensloopbestendig danwel sloop/nieuwbouw) voorkomt een kwalitatieve mismatch en zorgt dat de bestaande voorraad beter aansluit bij de actuele en toekomstige woonbehoefte.
- Breid wonen met zorg uit; met 39 geplande woningen tegenover een behoefte van 74 blijft dit segment achter. Extra aanbod is nodig om in voldoende ouderenhuisvesting te voorzien.
- Vergroot het middeldure en duurdere segment; de nadruk binnen de huidige plancapaciteit ligt nu sterk op betaalbare woningen. Aanvulling in het midden- en

hogere segment is nodig om doorstromers voldoende ruimte te geven en om een evenwichtige woningmarkt te behouden. Wel kan ervoor worden gekozen om een deel van de opgave voor middeldure- en dure huurwoningen om te vormen naar betaalbare koopwoningen.

- Stimuleer specifieke doelgroepen: maak bijvoorbeeld gebruik van startersleningen en zet in op actieve werving en binding van jongeren en aanstaande gezinnen. Dit is noodzakelijk om de ambitieuze demografische doelstellingen te realiseren.
- Stimuleer levensloopbestendig bouwen; vergroot het aanbod van woningen die geschikt zijn voor ouderen en mensen met een zorgvraag. Dit ondersteunt doelgroepen die moeilijk aan een woning komen of moeite hebben om te verhuizen, en bevordert doorstroming op de markt.De demografische prognoses laten zien dat de gemeente Aalten de komende jaren te maken krijgt met een groei van het aantal huishoudens, zij het in verschillende mate afhankelijk van het scenario. In het realistische scenario neemt het aantal huishoudens tot 2035 met circa 379 toe, waarna een daling inzet door vergrijzing en ontgroening. In het optimistische scenario groeit de gemeente sterker, met circa 1.136 huishoudens tot 2035, waarbij krimp ook op langere termijn uitblijft. De demografische ontwikkeling wordt vooral bepaald door de combinatie van een negatief geboorte- en sterftecijfer enerzijds en verhuisdynamiek en migratie anderzijds. Op korte termijn leidt dit nog tot groei, maar op langere termijn kan dit beeld omslaan, tenzij migratie sterk toeneemt in de toekomst.

Bijlagen

Bijlage 1. Uitleg modellen (MARK-DEMOD & Sensub)

1.1 MARK-DEMOD

Voor het berekenen van de woningbehoefte maken wij gebruik van het door onszelf ontwikkelde demografische prognosemodel MarkDemod. Dit model is ontworpen om demografische ontwikkelingen realistisch en trendgevoelig door te rekenen als input voor woningbouwprogrammering.

Als input voor het model analyseren we demografische ontwikkelingen over een langere periode terug in de tijd. Daarbij wordt gekeken naar trends in geboorte, sterfte, verhuizingen en immigratie/emigratie. Deze indicatoren vormen de basis waarop het model werkt. Op basis van deze gegevens wordt vastgesteld of er sprake is van structurele bewegingen in de bevolkingsontwikkeling die doorvertaald moeten worden naar toekomstige prognoses.

Het model rekent standaard met drie scenario's:
- een realistisch scenario (meest waarschijnlijke uitkomst),
- een optimistisch scenario (95%-boveninterval),
- en een pessimistisch scenario (95%-benedeninterval).

Omdat wij het model zelf hebben ontwikkeld, kunnen we het desgewenst configureren met beleidsmatig gewenste uitgangspunten. Zo kunnen we de gevolgen van bijvoorbeeld een toename van het aantal instromende jongeren direct laten doorrekenen op de bevolkingssamenstelling en woningvraag.

De uitkomsten van MarkDemod kunnen worden vergeleken met externe prognoses, zoals Primos of provinciale prognoses. Voor de programmering van het Sensub-model is echter bewust gekozen om het demografisch trendscenario te gebruiken zoals berekend met MarkDemod. Deze keuze is gebaseerd op drie overwegingen:

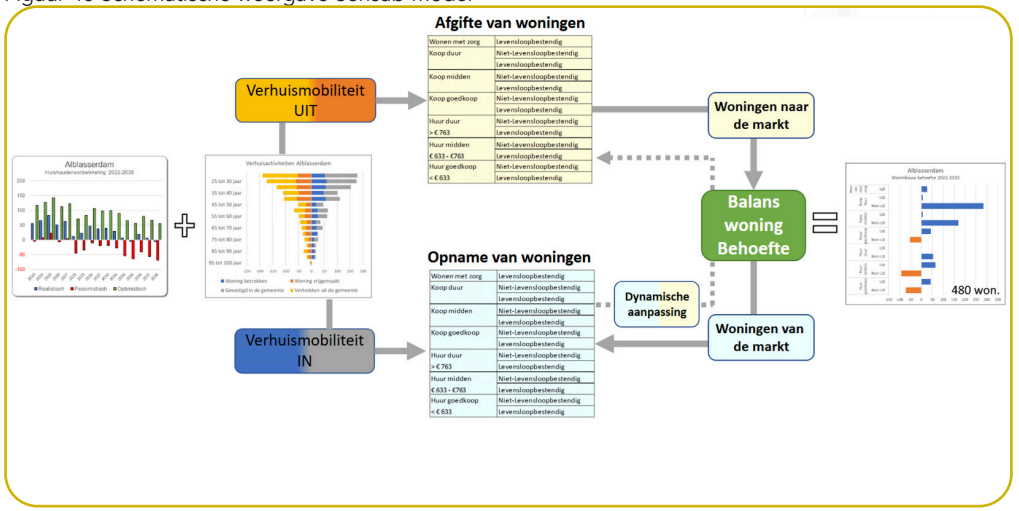
- De output van Primos is niet gedetailleerd genoeg om te kunnen worden toegepast in het fijnmazige Sensub-model;
- Primos houdt onvoldoende rekening met trendmatige ontwikkeling, terwijl MarkDemod automatisch trends herkent en daar een extra prognosevariant op baseert;
- De bevolkingsgroei van Nederland zal de komende jaren naar verwachting afvlakken of zelfs negatief worden. Tegelijkertijd is er op nationaal niveau een forse immigratieopgave om openstaande arbeidsplaatsen in te vullen: naar schatting circa 455.000 extra arbeidsmigranten tot en met 2037, bovenop de reguliere immigratie. Een deel van deze instroom zal ook effect hebben op de lokale bevolkingsontwikkeling.

Met deze benadering vormt MarkDemod een robuust en beleidsgericht fundament onder de woningbehoefteberekening in het Sensub-model.

1.2 Sensub

Ons Sensub-model is een geavanceerd prognosemodel waarmee we de behoefte aan verschillende woonsegmenten op de langere termijn (> 10 jaar) bepalen. Het Sensub-model combineert de uitkomsten uit het demografische MarkDemod model (waarmee verschillende bevolkingsgroei scenario's kunnen worden beschouwd) met actuele gegevens over de opname en afgifte van koop en huurwoningen door huishoudens. In onderstaand figuur is het model schematisch weergegeven.

Figuur 40 Schematische weergave Sensub-model



De output van Sensub geeft een beeld van de lange termijn woningbehoefte waarbij we in totaal 14 woonsegmenten onderscheiden en zes leeftijdscategorieën. Naast dat hiermee een goed beeld ontstaat van de behoefte aan levensloopbestendige woningen (waaronder bungalows en apparte-menten) en huishoudens met langdurige zorg VV05 t/m VV08 (verpleeghuis of thuis) geeft het ook een beeld van de behoefte onder de jongere doelgroepen.

Voor het vullen van het model is in principe geen aanvullende gemeentelijke data

nodig. Alle benodigde gegevens zijn beschikbaar uit open-source databronnen. Voor de bepaling van het toekomstig aantal huishoudens in specifieke leeftijdsgroepen, zoals 45–65 jaar en 65+, op wijk- of buurtniveau, maken we gebruik van regressieanalyses per buurt of wijk. De uitkomsten hiervan worden gesommeerd en vergeleken met de huishoudensprognose uit MarkDemod. Indien de schattingen op basis van regressie voldoende overeenkomen, worden de verschillen per jaar gecorrigeerd door middel van een correctiefactor. Deze correctie zorgt ervoor dat de op buurtniveau berekende waarden aansluiten bij de totalen van MarkDemod.

Deze methode werkt goed in situaties waarin huishoudensgroei voornamelijk voortkomt uit huishoudensverdunning en slechts in beperkte mate uit demografische groei. Wanneer de groei juist het gevolg is van woningbouw, kan de regressiemethode leiden tot overschatting, vooral wanneer het bouwtempo lager ligt dan in de referentieperiode. In dergelijke gevallen wordt de methode aangepast. Dan wordt uitgegaan van het te realiseren aantal woningen tot een specifiek jaar, gecombineerd met een gemiddelde huishoudensgrootte, om zo de bevolkingsgroei te schatten. Op basis daarvan worden, met regressieanalyse, de verwachte percentages voor specifieke leeftijdsgroepen berekend. Door deze percentages toe te passen op de verwachte jaarlijkse groei ontstaat een nauwkeurige prognose van het aantal huishoudens binnen deze leeftijdsgroepen. De benodigde correctie ten opzichte van de totalen van MarkDemod wordt op analoge wijze uitgevoerd.

Op basis van de uitkomsten van het Sensub-model wordt de woningbehoefte verdeeld over de verschillende buurten of kernen met behulp van een verdelingsalgoritme. Dit algoritme houdt rekening met diverse beleidscriteria, waaronder:

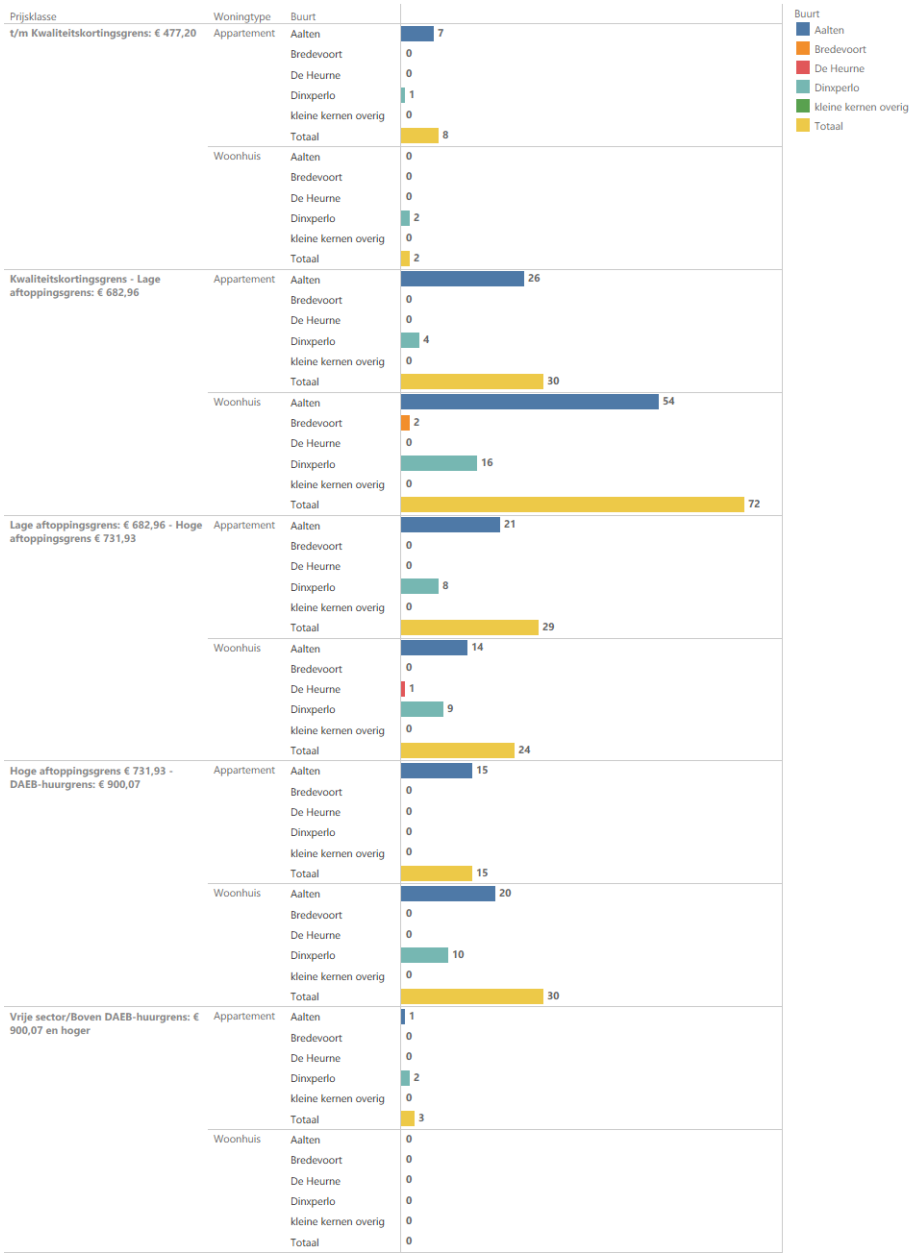
- het prioriteren van gebieden op basis van sociaaleconomische en demografische analyses
- het stimuleren van doorstroming van ouderen binnen hun eigen kern
- het bevorderen van instroom van jongeren in betaalbare buurten, het concentreren van zwaardere zorgprofielen op locaties waar al zorg aanwezig is
- het behouden van de identiteit van kernen
- het hanteren van een minimum aantal woningen per kern
- verdeling naar rato van inwoneraantal
- en het respecteren van bestaande plancapaciteit.

Ook wordt rekening gehouden met de aanpasbaarheid van woningen en de behoefte aan levensloopgeschikt wonen per kern.

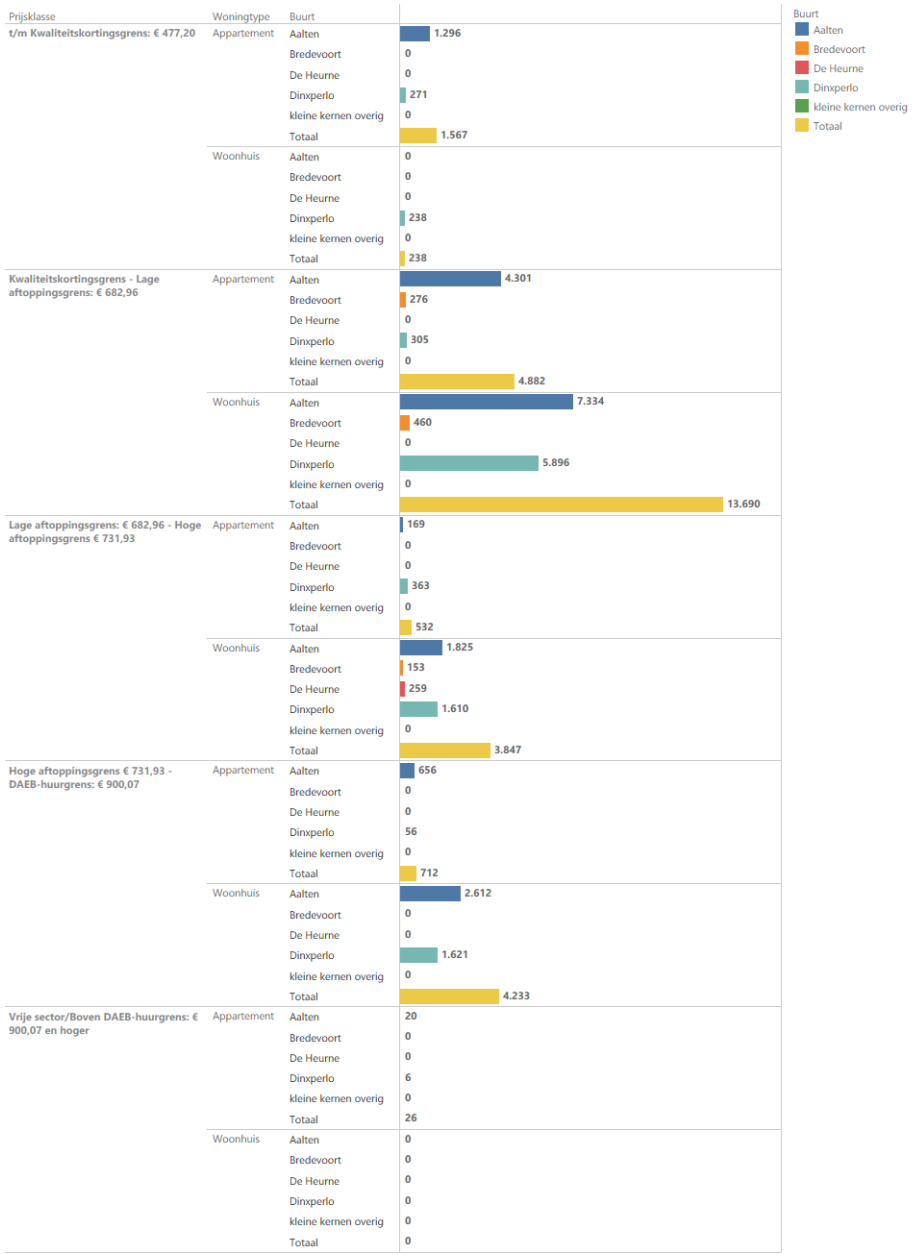
De uitkomst van het algoritme levert doorgaans een beleidsmatig logische en evenwichtige verdeling op. In de praktijk kan echter blijken dat bepaalde buurten onvoldoende ruimte hebben om hun deel van de woningbehoefte op te vangen. In dat geval worden de uitkomsten beoordeeld en eventueel bijgesteld. Hierbij worden bekende of geplande woningbouwprojecten expliciet meegewogen, zodat de verdeling wordt aangepast aan de feitelijke ruimtelijke mogelijkheden. Dit resulteert in een tweede, aangepaste verdeling die zowel beleidsmatig als praktisch uitvoerbaar is.

Bijlage 2. Figuren acute tekorten sociale huursector

Sociale huur: Aantal Mutaties
Gemeente Aalten

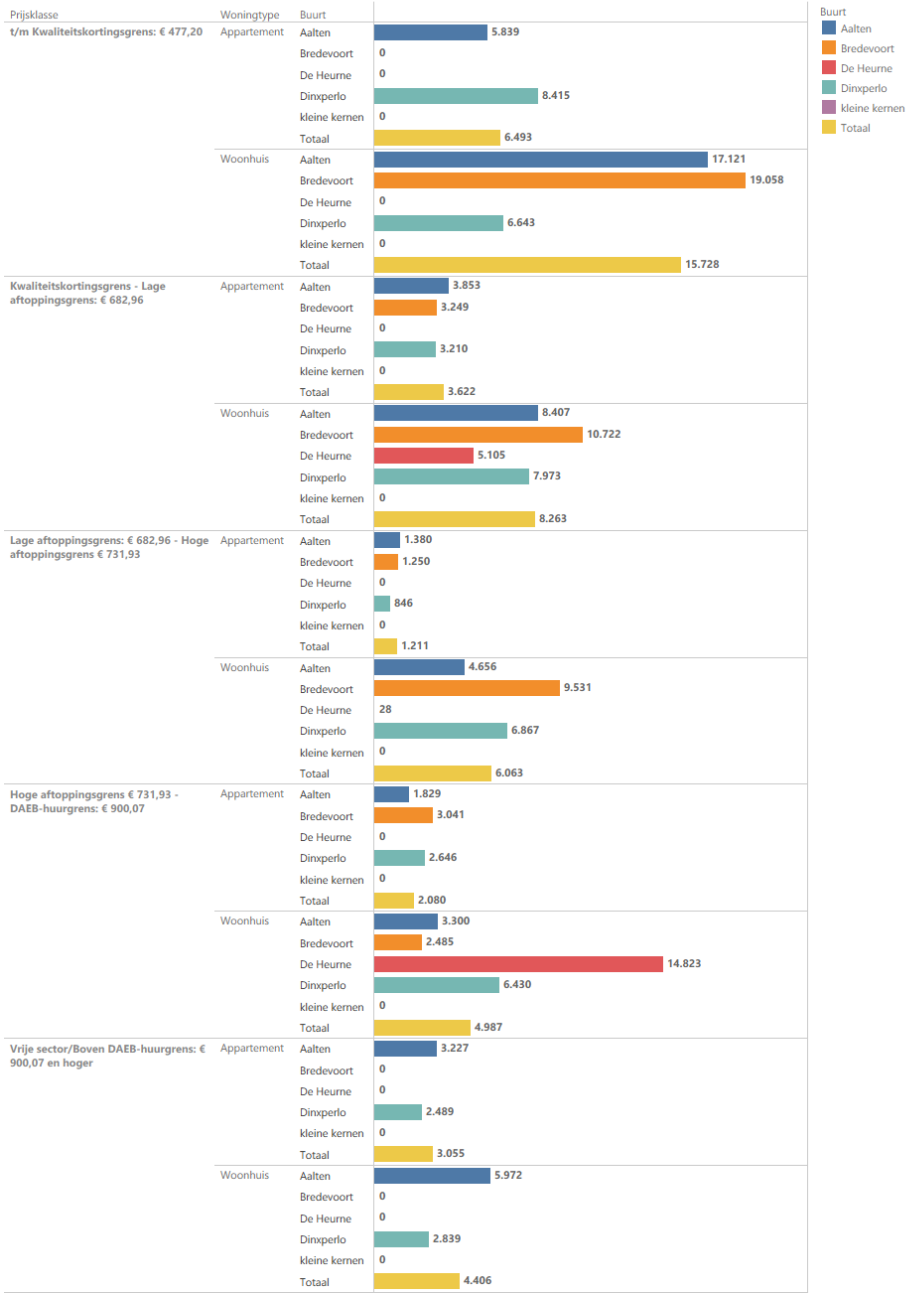


Sociale huur: Gemiddelde Aantal reacties
Gemeente Aalten



Sociale huur: Gemiddelde Woonduur

Gemeente Aalten



Bijlage 3. Toelichting SES-groepen

Omschrijving

SES-groepen

SES staat voor Sociaal Economische Structuur. Met behulp van een sociaaleconomische analyse hebben we voor iedere buurt in Nederland de sociale en economische elementen in kaart gebracht en de ontwikkeling van deze elementen over de jaren. Hiermee ontstaat een goed beeld van de buurttypen: wat voor een gemeente en zogenoemde 'peergroepen' betekent dat buurten van een gemeente zich in sociaal-economisch en demografisch vergelijkbare richtingen ontwikkelen.

Met behulp van de sociaaleconomische analyse classificeren wij buurten door de meest dominant aanwezige bevolkings- groep in de buurt vast te stellen. Daarbij hanteren we twaalf verschillende benoemingscategorieën en een gezamenlijk beeld met belangrijke indicatoren voor sociaal-culturele, voor economische indicatoren en een gezondheidsindicator. Voor de sociale indicatoren gebruiken wij: gemiddelde leeftijd, eenpersoons huishoudens, het aandeel eenoudergezinnen, het aandeel niet-westerse migranten en een migratieachtergrond. Voor de economische indicatoren: gemiddelde WOZ-waarde in de buurt, hoogte inkomen per inkomenscategorie, inkomens scheefheid (aandeel hoge, midden en lage inkomens) en aandeel WW- en bijstandsuitkeringen. De gezondheidsindicator betreft het aandeel arbeidsongeschiktheidsuitkeringen.

























Jong Laag Midden

De groep 'Jong Laag Midden' is neutraal als we kijken naar de gemiddelde leeftijd en het aandeel betaalbaar opgeleiden. Verder scoort ze hoog op het aandeel lage inkomens en het percentage personen in de leeftijd van 20-30 jaar. Deze groep scoort juist laag op de kenmerken: aandeel arbeidsongeschiktheidsuitkeringen, percentage ouderen, percentage ouderen met bijstandsuitkeringen en aandeel ouderen met WMO-hulp.

9,3% van de inwoners wordt ingedeeld in buurten waar de 'Jong Laag Midden' de dominante groep is. De buurten bevinden zich vaak in de rand van de stad en in de volksbuurten.



Absolute Elite



De groep 'Absolute Elite' scoort hoog als we kijken naar het aandeel hoge gemiddelde WOZ-waarden en het aandeel hoge WOZ-individugroepen. Een ander kenmerk van deze buurten is dat het aandeel arbeidsongeschiktheidsuitkeringen, het percentage lagere inkomens, het aantal personen met WMO-hulp, het aantal laagopgeleiden en het aandeel lage inkomens, scoort de 'Absolute Elite' het laagst.

Ongeveer 0,7% van de inwoners wordt ingedeeld in buurten waar de 'Absolute Elite' de dominante groep is. Deze buurten bevinden zich veelal in een suburbane omgeving.



Oud Hoog Midden

De groep 'Oud Hoog Midden' heeft een hoge score ten aanzien van de gemiddelde leeftijd. Als we kijken naar het aantal personen met een migratieachtergrond dan scoort deze groep juist een lage score. Verder is dit een neutrale groep op andere indicatoren.

5,4% van de inwoners wordt ingedeeld in buurten waar de groep 'Oud Hoog Midden' de dominante groep is. Deze buurten bevinden zich voornamelijk op het platteland.

Elite

De groep 'Elite' scoort hoog op de onderdelen gemiddelde WOZ-waarden en het aandeel hoogste inkomens. De groep 'Elite' scoort juist laag als we kijken naar het percentage gescheiden mensen, het aantal jongeren met een migratieachtergrond, het aandeel ouderen met WMO-hulp, het percentage lagere inkomens, het aantal ouderen met bijstands- en arbeidsongeschiktheidsuitkeringen en het aantal personen met WMO-hulp.

2,6% van de inwoners wordt ingedeeld in buurten waar de 'Elite' de dominante groep is. Dit is vaak in de buitenwijken van steden, suburbane omgevingen en op het platteland.



Oud Laag Midden

De groep 'Oud Laag Midden' scoort hoog op de volgende kenmerken: aandeel middelbaar opgeleiden, aantal uitkeringen per duizend inwoners en het percentage jongeren met een migratieachtergrond. Een van de weinige kenmerken waarop de groep Oud Laag Midden juist laag scoort: gemiddelde WOZ-waarden en aandeel hoogopgeleiden (HBO/WO).

21,7% van de inwoners wordt ingedeeld in buurten waar de groep 'Oud Laag Midden' de dominante groep is. De buurten bevinden zich veelal in de stad en zijn voornamelijk volksbuurten.





Jong Hoog Midden

In de groep 'Jong Hoog Midden' zijn de kenmerken neutraal verdeeld. Deze groep scoort hoog als we kijken naar het aandeel middenopgeleiden. Verder is er geen opvallende uitschieter.

25,8% van de inwoners wordt ingedeeld in buurten waar de 'Jong Hoog Midden' de dominante groep is. De buurten bevinden zich voornamelijk op het platteland.

Tellers & Benoemers

Urban Creators

De groep 'Urban Creators' scoort hoog op de onderdelen aantal personen met een migratieachtergrond, aandeel alleenstaanden, aandeel lage inkomens en aandeel hoogopgeleiden (HBO/WO). En daarnaast kan de volgende kenmerken heeft deze groep een lage score: gemiddelde leeftijd, percentage met een jeugdzorg en aandeel bijstandsuitkeringen.

5,5% van de inwoners wordt ingedeeld in buurten waar de groep 'Urban Creators' de dominante groep is. De buurten zijn vaak in de stad gelegen en met name in het centrum of de eerste ring rond het centrum.



Oudere Minima



De groep 'Oudere Minima' is een vrij neutrale groep zonder opvallende uitschieters. Deze groep heeft een iets hogere score als we kijken naar de gemiddelde leeftijd, het percentage scholieren, het aandeel alleenstaanden en het aandeel ouderen met WMO-hulp.

2,3% van de inwoners wordt ingedeeld in buurten waar de groep 'Oudere Minima' de dominante groep is. De buurten bevinden zich met name in de stad maar ook in het centrum van kleinere gemeenten.

Young Potentials



De groep 'Young Potentials' scoort hoog op de aspecten aandeel hoogste inkomens en aandeel hoogopgeleiden (HBO/WO). Ze scoren met de volgende kenmerken juist laag: gemiddelde leeftijd, percentage gescheiden mensen, aandeel alleenstaanden, aandeel laagste inkomens, aandeel arbeidsongeschiktheidsuitkeringen, percentage jongeren met jeugdzorg, aantal personen met WMO-hulp en aandeel laagopgeleiden.

8,6% van de inwoners wordt ingedeeld in buurten waar de groep 'Young Potentials' de dominante groep is. Deze buurten bevinden zich in de buitenwijken van de steden en in suburbane omgevingen.

Precariaat

De groep 'Precariaat' scoort laag op de onderdelen gemiddelde leeftijd, gemiddelde WOZ-waarden, aandeel hoogopgeleiden en het aandeel hoge inkomens. Verder scoort de groep juist hoog op de kenmerken: aandeel personen met een migratieachtergrond, het aantal alleenstaanden, het aantal personen met een bijstandsuitkering en het aandeel personen met een arbeidsongeschiktheidsuitkering.

10,2% van de inwoners wordt ingedeeld in buurten waar de groep 'Precariaat' de dominante groep is. Deze buurten bevinden zich vaak in de stad.



Zorgbehoevende

De groep 'Zorgbehoevenden' scoort hoog op de gemiddelde WOZ-waarden, gemiddelde leeftijd, aantal arbeidsongeschiktheidsuitkeringen, aantal personen met WMO-hulp en aandeel laagopgeleiden.

0,2% van de inwoners wordt ingedeeld in buurten waar de groep 'Zorgbehoevenden' de dominante groep is. De buurten zijn vaak specifiek gericht op de opvang van zorgbehoevenden en bevinden zich in diverse omgevingen van grote steden tot het platteland.



Rurale Bovenklasse



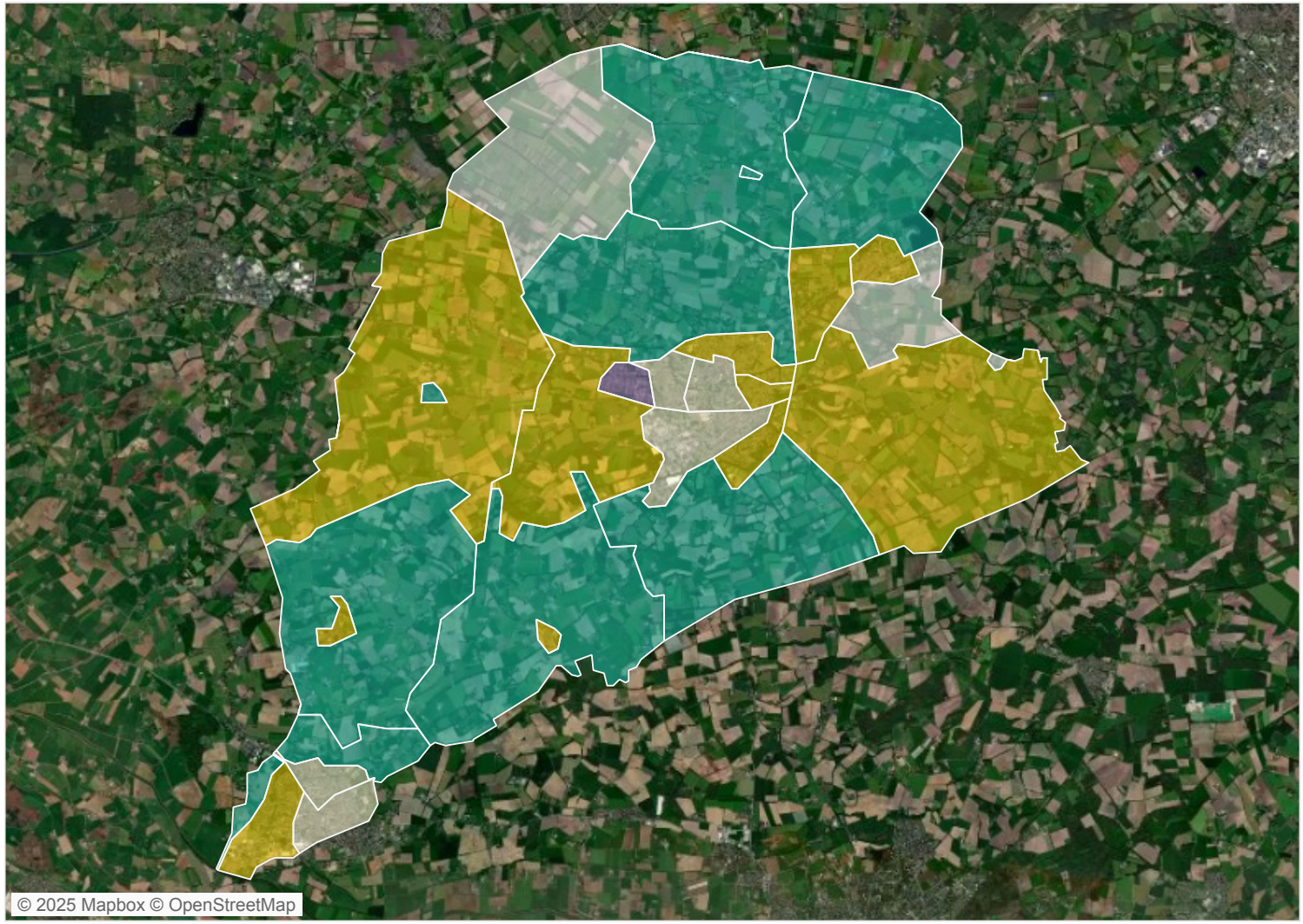
De groep 'Rurale Bovenklasse' heeft een hoge score ten aanzien van percentage gescheiden mensen, het aantal personen met een migratieachtergrond en de eengezinswoningen.

7,9% van de inwoners wordt ingedeeld in buurten waar de groep 'Rurale Bovenklasse' de dominante groep is. Vaak bevinden deze buurten zich op het platteland.

Tellers & Benoemers

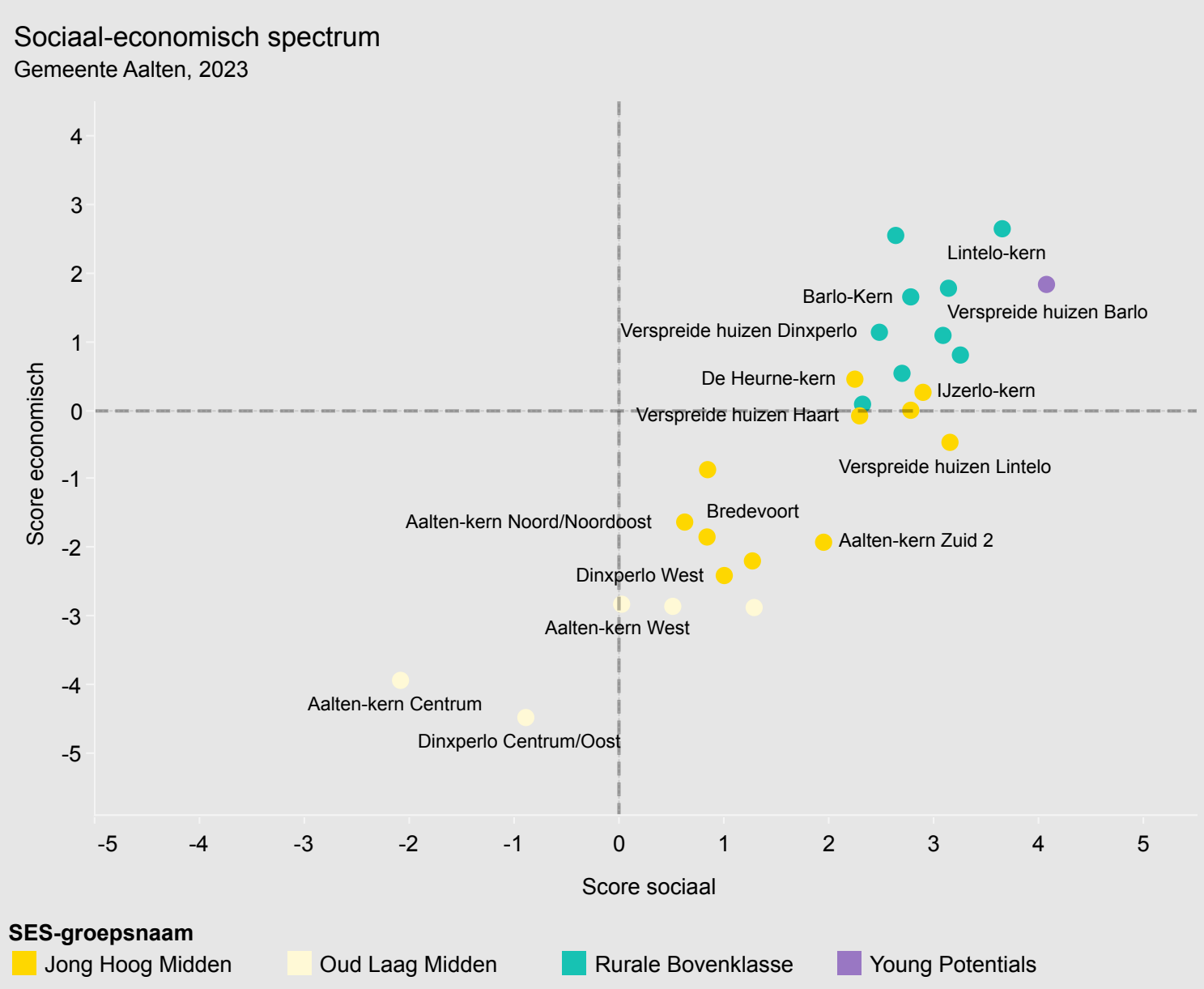
Bijlage 4. SES-buurten

Sociaal-economische groepen per buurt
Gemeente Aalten, 2023



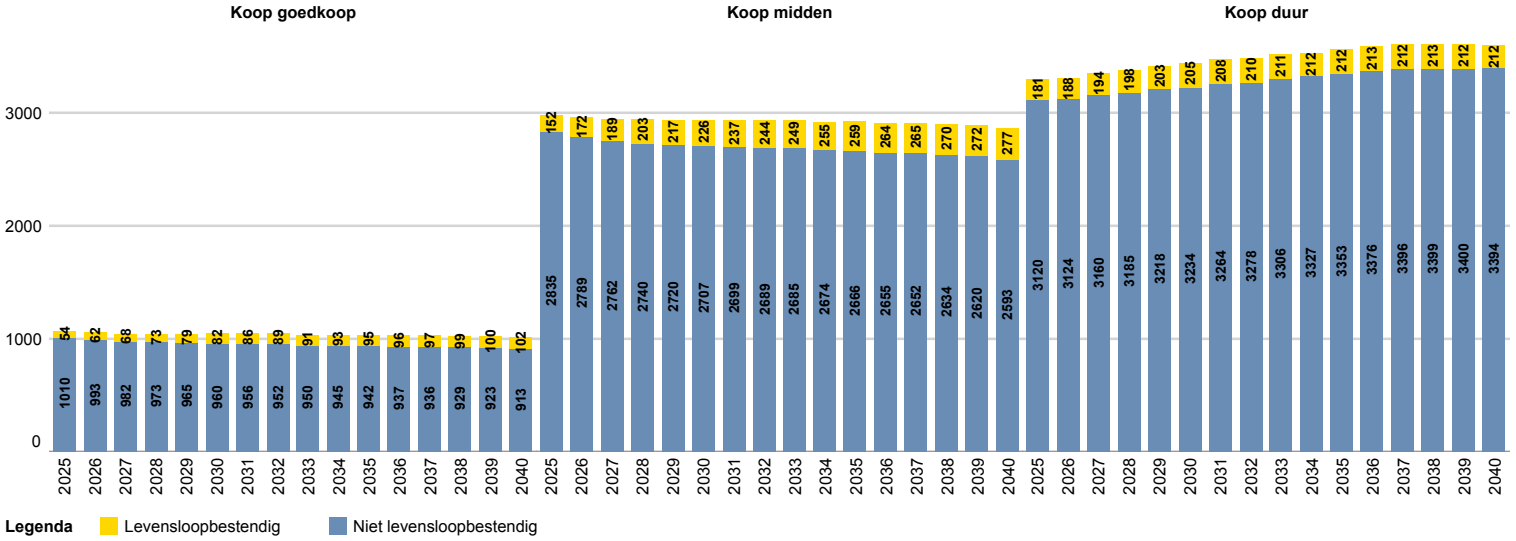
Legenda

- Jong Hoog Midden
- Oud Laag Midden
- Rurale Bovenklasse
- Young Potentials
- Onvoldoende Data

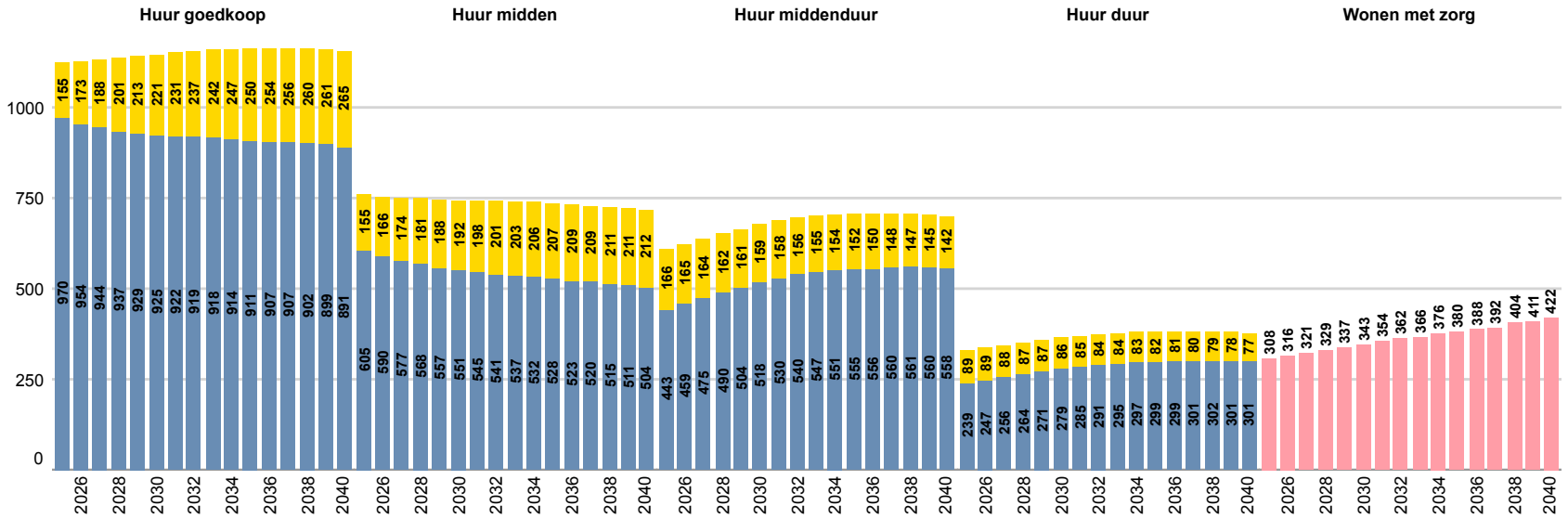

Sociaal-economisch spectrum
Gemeente Aalten, 2023
Score economisch
Score sociaal
4
3
2
1
0
-1
-2
-3
-4
-5
-5
-4
-3
-2
-1
0
1
2
3
4
5
Lintelo-kern
Barlo-Kern
Verspreide huizen Barlo
Verspreide huizen Dinxperlo
De Heurne-kern
IJzerlo-kern
Verspreide huizen Haart
Verspreide huizen Lintelo
Bredevoort
Aalten-kern Noord/Noordoost
Aalten-kern Zuid 2
Dinxperlo West
Aalten-kern West
Aalten-kern Centrum
Dinxperlo Centrum/Oost
SES-groepsnaam
Jong Hoog Midden
Oud Laag Midden
Rurale Bovenklasse
Young Potentials

Bijlage 5. Sensub behoefte en bouwoplevering jaar-op-jaar realistisch

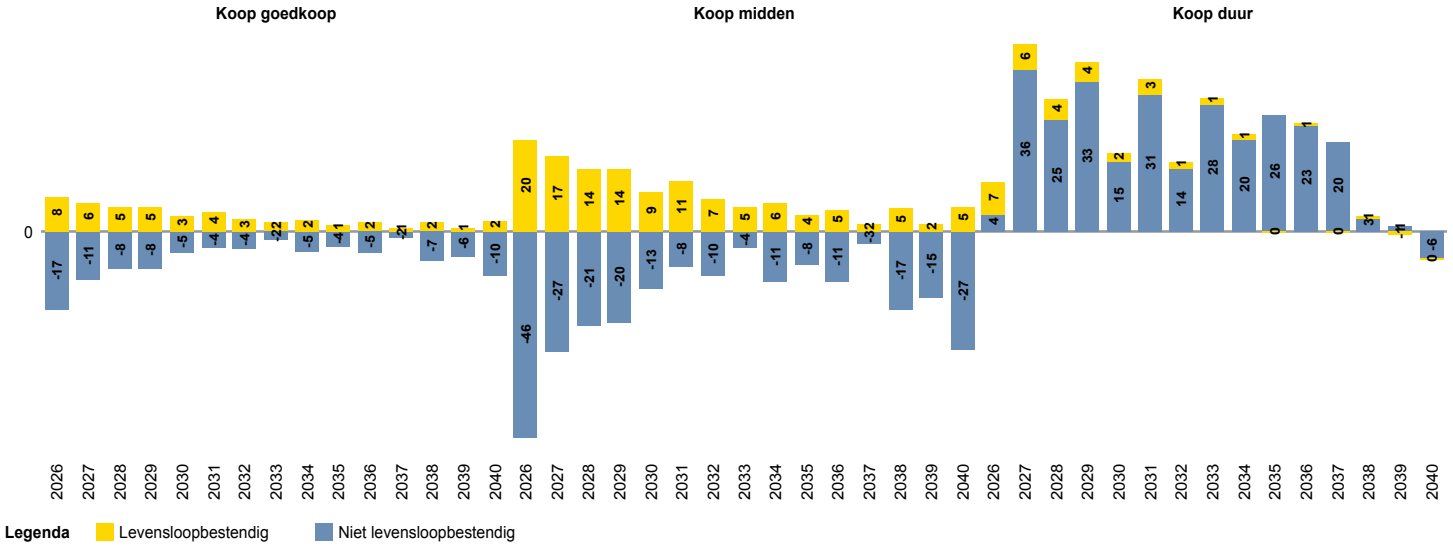
Woningbehoefte per jaar, koopwoningen, scenario Realistisch beleidsneutraal
Gemeente Aalten



Woningbehoefte per jaar, huurwoningen, scenario Realistisch beleidsneutraal
Gemeente Aalten

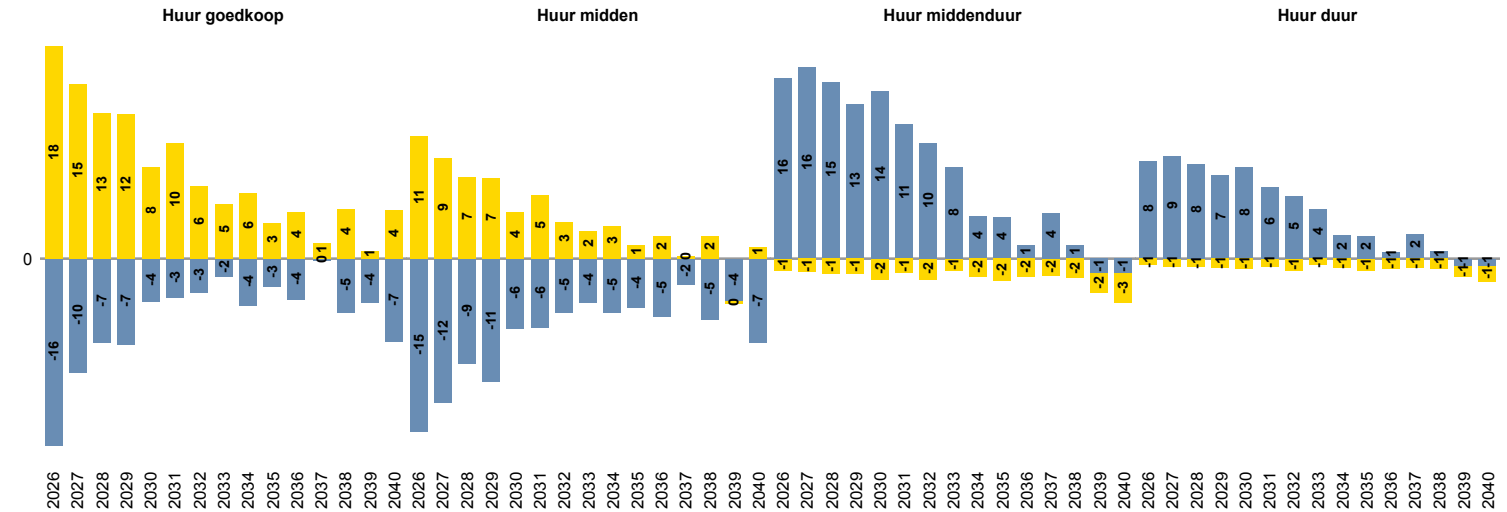


Tempo van levering, koopwoningen, scenario Realistisch beleidsneutraal
Gemeente Aalten



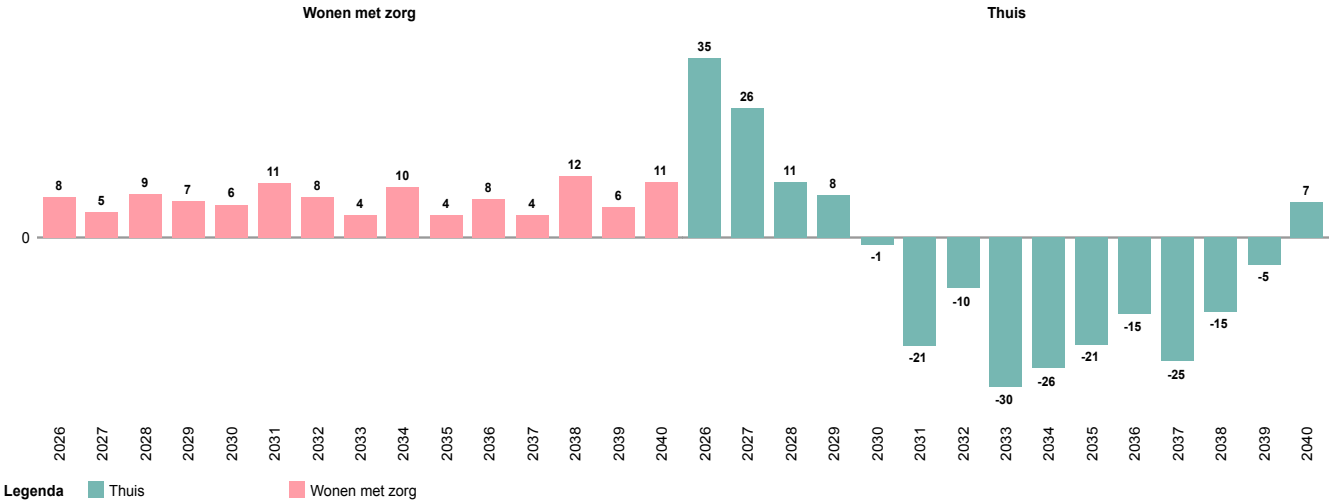
Legenda Levensloopbestendig Niet levensloopbestendig

Tempo van levering, huurwoningen, scenario Realistisch beleidsneutraal
Gemeente Aalten



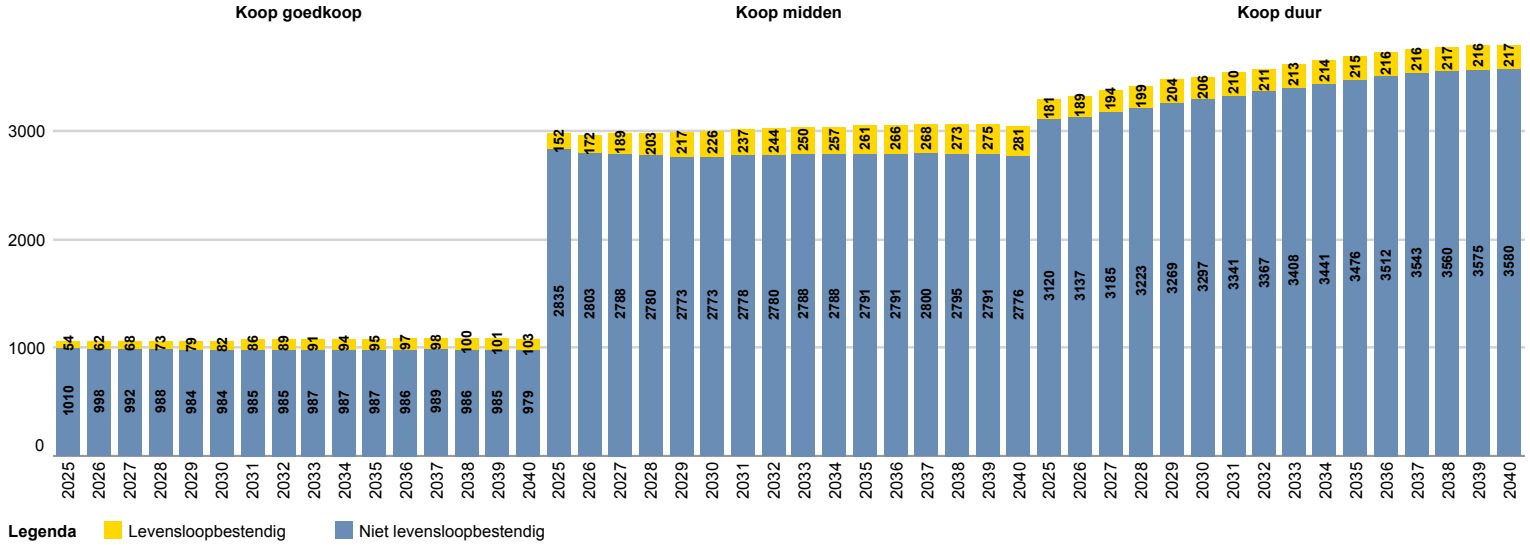
Legenda Levensloopbestendig Niet levensloopbestendig

Tempo van levering, Thuiswonende jongeren en Wonen met zorg, scenario Realistisch beleidsneutraal
Gemeente Aalten

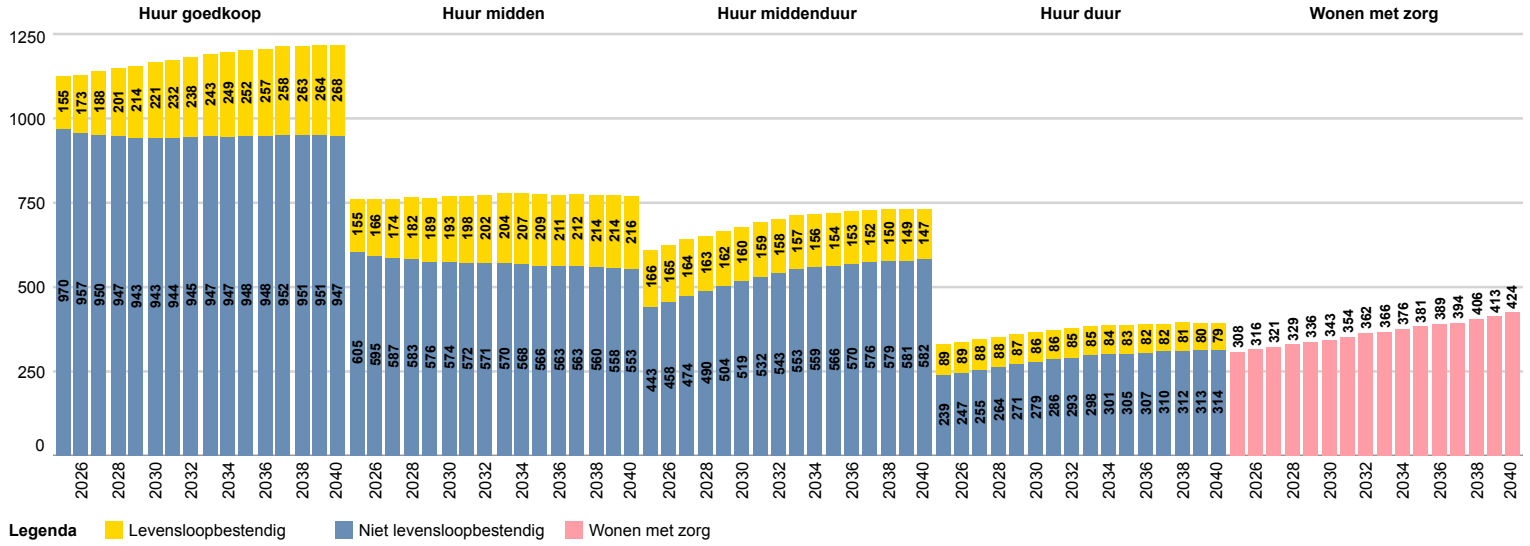


Bijlage 6. Sensub behoefte en bouwoplevering jaar-op-jaar programma

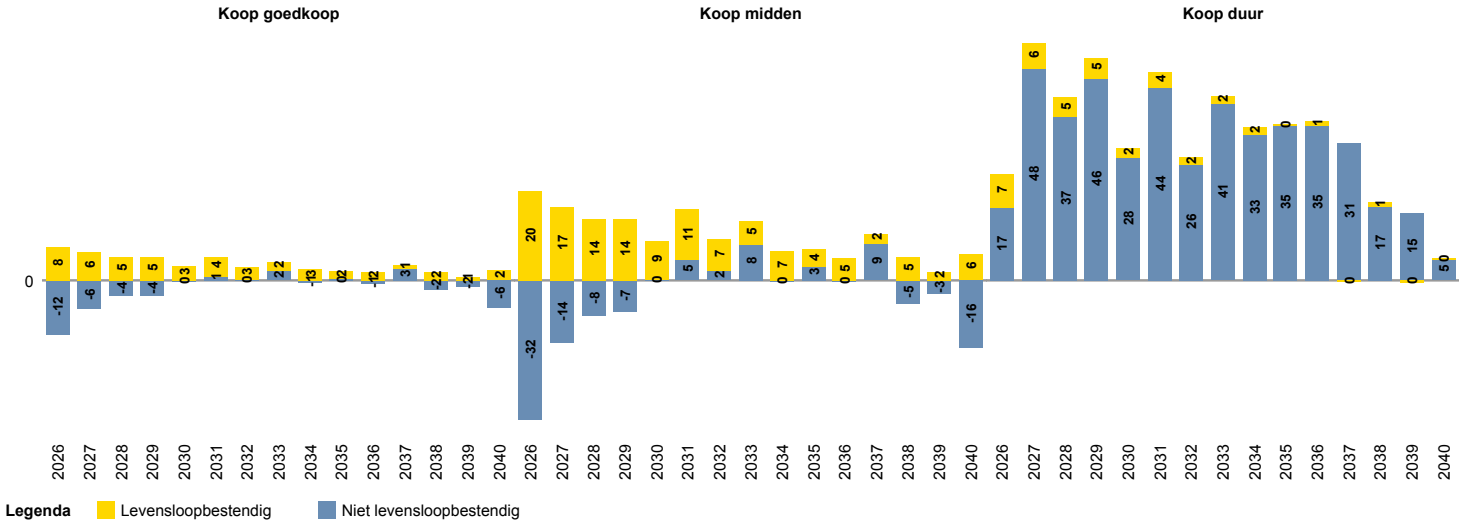
Woningbehoefte per jaar, koopwoningen, scenario"Regiodeal"
Gemeente Aalten



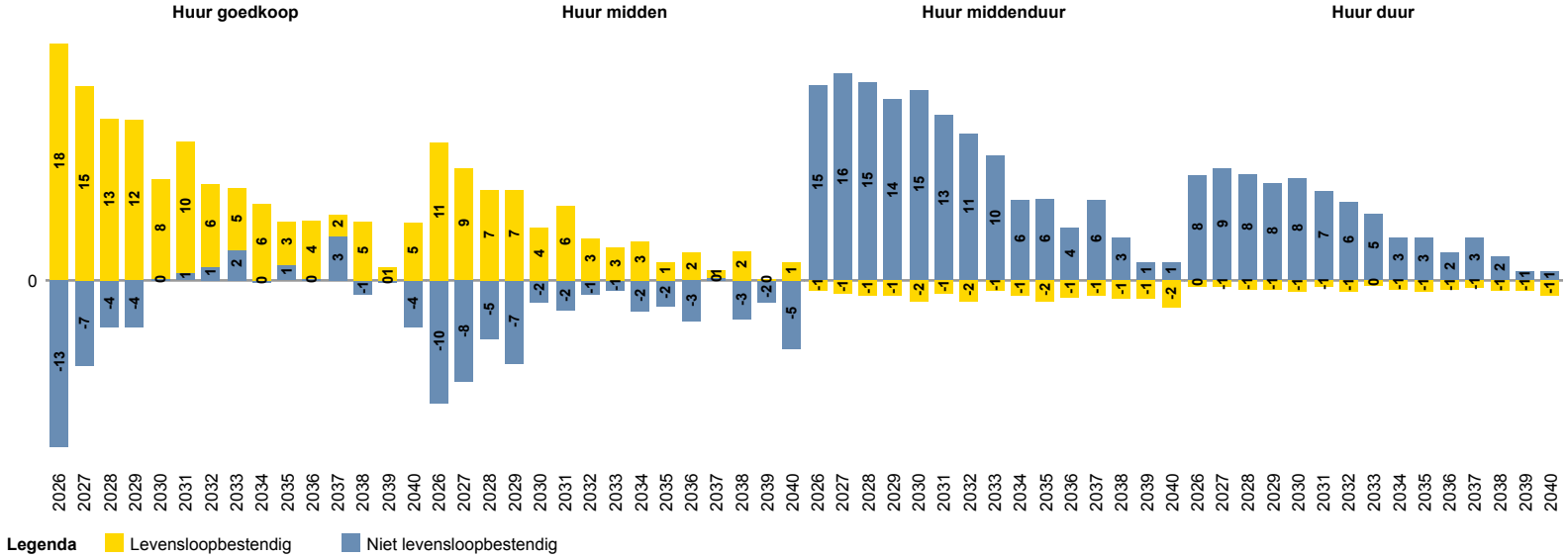
Woningbehoefte per jaar, huurwoningen, scenario"Regiodeal"
Gemeente Aalten



Tempo van levering, koopwoningen, scenario "Regiodeal"
Gemeente Aalten

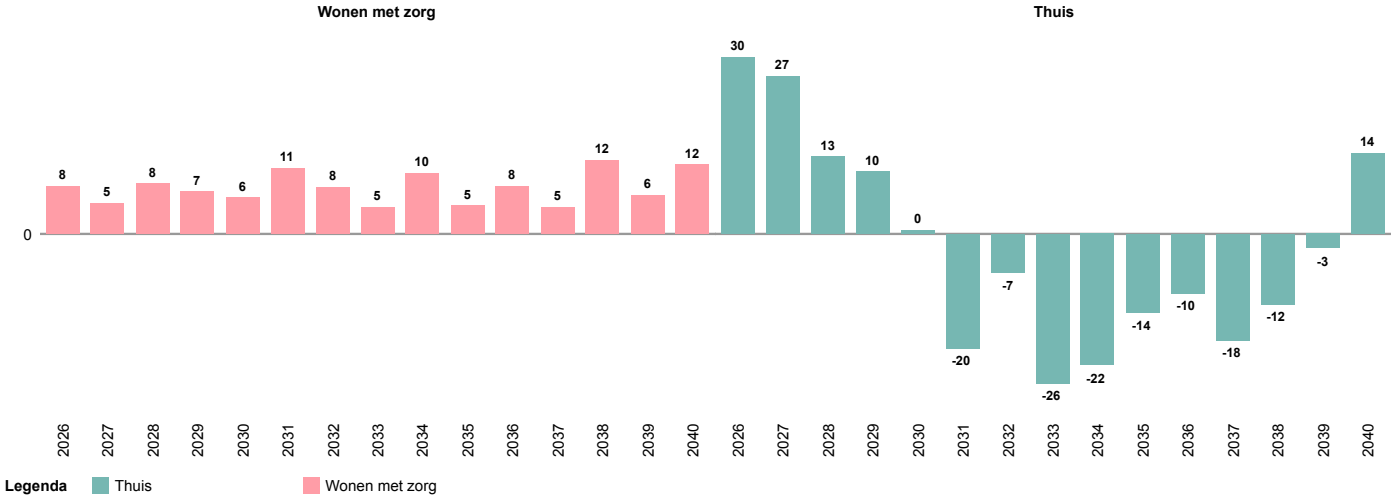


Tempo van levering, huurwoningen, scenario "Regiodeal"
Gemeente Aalten



Tempo van levering, Thuiswonende jongeren en Wonen met zorg, scenario "Regiodeal"

Gemeente Aalten



Bijlage 7. Bronnen

Hierna is een opsomming opgenomen van de geraadpleegde bronnen:

- CBS; 2025
- Funda; 2025
- CIZ; 2025
- Achterhoek Monitor; 2025
- Lokale Monitor Wonen/Waarstaatjegemeente.nl (VNG/ABF); 2025