

WOONOPGAVE 2020-2030

Varianten

17.500 < - > 24.500



In de kaart is een beeld geschetst waar 17.500 tot 24.500 nieuwe woningen hun plek kunnen vinden in Almere. Dit is een indicatief en globaal beeld, bedoeld om te verbeelden wat het effect van de keuze van een lagere ambitie (17.500 woningen) kan zijn in vergelijking met de ambitie uit de woonvisie (24.500).

In de tabellen hieronder wordt meer detail aan de informatie van het kaartbeeld toegevoegd: door de in de woonvisie genoemde woningcategorieën er bij te betrekken: woningen voor studenten, jongeren, overige huishoudens met een laag inkomen, huishoudens met een middeninkomen en met een hoog inkomen.

Tabel A indicatieve verdeling woningcategorieën in variant 24.500 woningen

Variant 24.500 woningen*		student	jongeren**	laag	midden-hoog	Totaal
EKO	grex	-	100	665	1.802	2.567
OKO	grex	-	183	229	478	890
Stadstuinen omkleuring	herz.grex	-	200	180	220	600
Duin	grex	-	-	255	1.455	1.710
Poort bestaande kwartieren	grex	-	-	154	489	643
Pampushout	toek. grex	-	-	260	606	865
Noorderplassen	grex	-	-	-	425	425
Centrum Stad: Highnote	grex	-	50	-	107	157
Centrum/Stad: Overig	derden/ toek. grex/ transformatie	1.500	1.034	965	1.601	5.100
Floriade	grex	-	250	280	1.011	1.541
Centrum Buiten	grex	-	-	50	268	318
Bouwen voor de Buurt	derden/ toek. grex	-	-	250	650	900
Nobelhorst / Twentse kant	(toek.) grex	-	-	1.235	2.432	3.667
Oosterwold	grex ZPO	-	-	180	820	1.000
Overgooi+Vogelhorst	grex	-	-	-	154	154
Almere Haven	grex	-	-	97	512	609
Stedelijke vernieuwing Almere Haven***	derden/ toek. grex/ transformatie	-	183	120	1.197	1.500
Transformatie elders	derden	-	-	81	1.773	1.854
Totaal		1.500	2.000	5.001	16.000	24.500

Tabel B indicatieve verdeling woningcategorieën in variant 17.500 woningen

Variant 17.500 woningen*		student	jongeren**	laag	midden-hoog	Totaal
EKO	grex	-	90	639	1.633	2.362
OKO	grex	-	165	206	459	831
Duin	grex	-	-	231	1.322	1.554
Poort bestaande kwartieren	grex	-	-	154	489	643
Pampushout	toek. grex	-	-	234	546	780
Noorderplassen	grex	-	-	-	425	425
Centrum Stad: Highnote	grex	-	50	-	107	157
Centrum/Stad: Overig	derden/ toek. grex/ transformatie	1.000	695	750	755	3.200
Floriade	grex	-	-	120	540	660
Centrum Buiten	grex	-	-	50	268	318
Bouwen voor de Buurt	derden/ toek. grex	-	-	135	315	451
Nobelhorst / Twentse kant	(toek.) grex	-	-	1.120	2.209	3.330
Oosterwold	grex ZPO	-	-	180	820	1.000
Overgooi+Vogelhorst	grex	-	-	-	154	154
Almere Haven	grex	-	-	97	512	609
Stedelijke vernieuwing Almere Haven***	derden/ toek. grex/ transformatie	-	-	50	491	541
Transformatie elders	derden	-	-	33	454	487
Totaal		1.000	1.000	4.000	11.500	17.500

* grex = cf MPGA 2020 t/m 2028 (moment van gronduitgifte)

** aantallen bij jongerenhuisvesting bij grexen zijn aannames en afgetrokken van midden-hoog

*** stedelijke vernieuwing Almere Haven is inclusief de transformaties Ambachtsmarkt, De Steiger en De Paal. Uitgangspunt is om netto geen sociale huurwoningen toe te voegen. Nieuwbouw van andere typen sociale huurwoningen is nodig om de gewenste doorstroming mogelijk te maken.

Hoe zijn de varianten opgebouwd?

De basis van deze tabellen is het MPGA voor de gemeentelijke grondexploitaties. Daarbij is gewerkt met het de meest recente cijfers die als input gaan dienen voor de nog vast te stellen MPGA 2020. Dit geeft de verwachte momenten van gronduitgifte weer. Gemiddeld zo'n twee jaar na gronduitgifte vindt oplevering van woningen plaats.

Omdat de woonvisie wordt gedoeld op opleveringen in de periode 2020-2030, is uit het MPGA de gronduitgifte van en met 2020 tot en met 2028 genomen. Hier is de gerealiseerde gronduitgifte uit 2019 aan toegevoegd, waarmee een totale periode van tien jaar is genomen. Aan de lopende gemeentelijke grondexploitaties zijn een aantal ontwikkelingen toegevoegd:

- Oosterwold
- Te verwachten nieuwe grondexploitaties: Pampushout, Twentsekant
- Het totaal van de lopende particuliere transformatieprojecten
- Een inschatting van nieuwe projecten in Centrum-Stad, Haven en Buiten als aanvulling op de al lopende ontwikkelingen; zowel gemeentelijke grondexploitaties (zoals de Oostkavels, de Campus of 5.2 in Centrum-Stad) als particuliere transformatieprojecten zijn mogelijk.
- Bouwen voor de Buurt

De totalen per locatie zijn onderverdeeld naar de genoemde woningcategorieën. Indien voor een project bovenstaande categorisering nog niet geheel bekend is, is een inschatting gemaakt op basis van de bekende projectkenmerken.

Lage inkomens (overig) betreft over het algemeen gereguleerde huurwoningen, maar hieronder komen in sommige locaties ook kleine koopappartementen tot €182.000 koopsom voor. Er is geen onderscheid gemaakt naar midden en hoge inkomens, omdat dat voor de lopende grondexploitaties niet wordt geadmistreerd en daarom niet ingeschat kan worden.

Om te komen tot de varianten is gevarieerd op het bovenstaande. Voor de lopende gemeentelijke grondexploitaties is gekeken in hoeverre het programma variabel is. Indien dat relatief vast ligt (voorbeeld: Overgooi) of niet direct beïnvloedbaar

is (voorbeeld: Oosterwold) is niet gevarieerd. Voor de overige locaties, zowel bestaande als nieuwe gemeentelijke en particuliere ontwikkelingen, is vervolgens gekeken welke aanpassing op de getallen nodig zijn. Voor de lage variant 17.500 is vervolgens een reductie van 15% toegepast op een groot aantal locaties. Voor de hoge variant 24.500 is een toevoeging van 70% toegepast op een beperkt aantal locaties.

Tijdelijke woningen zijn niet betrokken bij deze analyse. Een beoordeling op de mogelijke financiële impact is niet gemaakt. De aanpassingen op de lopende grondexploitaties zijn beperkt en daarmee ook de financiële impact. Er kan wel sprake zijn van een dekkingsvraag bij nieuwe grondexploitaties zoals rondom het centrum, Twentse Kant of Pampushout.

Wat laten de varianten zien?

De lage variant (tabel B) laat zien dat er een behoorlijke marge zit in de lopende en nieuwe projecten. Zelfs als in alle projecten met substantiële programmatie onzekerheid 15% minder woningen worden gerealiseerd binnen de 10-jaars termijn, kan de ambitie nog worden behaald. De categorisering blijft in grote lijnen overeind.

In de praktijk is het niet realistisch dat in alle projecten 15% minder woningen worden gerealiseerd. Sommige projecten gaan helemaal niet door, in andere worden veel minder of meer woningen gerealiseerd, en er zullen wellicht nieuwe locaties opkomen die nu nog niet in gedachten zijn. Maar een marge van 15% voelt als voldoende ruim.

De hoge variant (tabel A) laat zien dat er een flinke sprong nodig is in nieuwe projecten. In de lopende gemeentelijke grondexploitaties is de potentie tot vermeerdering van het aantal woningen zeer beperkt, omdat die mogelijkheden al zijn uitgeput en verwerkt in het MPGA. Van de overige projecten moet de woningbouw dan aanzienlijk hoger uitvallen dan nu in beeld is voor bestaande plannen. Dat lijkt weinig realistisch. In sommige gevallen is een dergelijk grote plus in het programma nog een keuze, maar voor veel locaties is de speelruimte minder groot onder andere door bijvoorbeeld de fysieke inpassing van parkeren.

Wat wel mogelijk is, is dat meer locaties in ontwikkeling worden gebracht. Voor locaties als Centrum-Stad, Haven en Buiten is dat goed denkbaar. Een keuze voor de hoge variant, de ambitie uit de woonvisie, betekend dus een verdere onderzoeksopdracht naar locaties.