

THUIS IN ALMERE

Woonvisie 2020-2030
Evenwichtig bouwen aan de toekomst

Gemeente Almere



INHOUD

VOORWOORD	3
SAMENVATTING.....	4
1. INLEIDING	7
1.1. Aanleiding voor een nieuwe woonvisie	8
1.2. Doel en ambitie.....	8
1.3. Totstandkoming	8
1.4. Positionering	9
1.5. De woonvisie stelt kaders.....	10
2. VISIE.....	11
2.1. De hoofdlijnen	12
2.2. Een stad voor alle Almeerders	14
2.3. Stad van kwaliteit, gericht op de toekomst	18
3. AGENDA.....	23
3.1. Meer bouwen.....	24
3.2. Kwaliteitsimpuls bestaande stad	30
3.3. Een inclusieve stad.....	34
3.4. Duurzaamheid en energietransitie.....	37
4. BIJLAGE.....	39
I Prognose van de woningbehoefte	39
II Vingeroefening woningbouwprogramma	41
5. BEGRIPPENLIJST	44



VOORWOORD

Gewonnen uit de Zuiderzee, verrezen uit een nieuw idee!

In 1976 kregen de eerste inwoners van Almere de sleutels van hun woning en inmiddels hebben we vijf stadskernen met een eigen karakter, wonen er 210.000 Almeerders en staan we nationaal te boek als een prettige plek om te wonen. We hebben geëxperimenteerd met fantasieën, met gewild wonen en met kleine huizen. Almere heeft zich in die veertig jaar op de kaart gezet. En hoe!

Als Almeerders weten we hoe mooi en bijzonder onze stad is. Een stad waar we het groen van een klein dorp hebben, maar waar de voorzieningen altijd dichtbij zijn. Een stad waar volop ruimte is voor nieuwe ideeën en initiatieven. Een stad met een eigen identiteit binnen Nederland. Een stad waar velen van ons voor altijd willen wonen.

Toch heeft ook Almere te maken met krapte op de woningmarkt. In de afgelopen jaren zijn de huizenprijzen ook hier sterk gestegen. Studenten en starters hebben grote moeite om een passende woning te vinden. Juist in onze stad, met een geschiedenis van betaalbaar en goed kunnen wonen, doet dat pijn. We willen snel meer gaan bouwen, omdat we willen dat alle Almeerders in hun eigen stad een passende woning kunnen vinden. Dat vereist een verandering in hoe we met woonbeleid omgaan: we gaan als gemeente veel actiever sturen.

Bij de uitbreiding van de stad zorgen we ervoor dat de kracht van Almere behouden blijft. We letten erop dat onze wijken groen blijven. Dit geldt zowel voor het ontwerpen van nieuwe wijken als voor het bijbouwen in bestaande wijken. Met onder andere het Homeruskwartier, Duin en Nobelhorst heeft Almere in de afgelopen jaren nieuwe wijken gekregen met ieder een uniek karakter. Bij nieuwe wijken gaan we steeds proberen woonmilieus toe te voegen die Almere nog niet heeft. Bijvoorbeeld in Almere-Centrum en het Olympiakwartier-Oost, waar we hoogbouw gaan realiseren op een manier die Almere nog niet kent.

Een andere vorm van variatie waar we trots op mogen zijn is die binnen wijken en buurten. Bijna overal in Almere wonen mensen met verschillende inkomens, leeftijden en herkomstlanden bij elkaar in dezelfde buurt. We zijn ervan overtuigd dat je daarmee een gebalanceerde en diverse stad krijgt. We kiezen in deze woonvisie voor het verder versterken van die balans: bij nieuwe ontwikkelingen, maar ook wanneer we bijbouwen in bestaande wijken. Werd er tot dusver veelal organisch gebouwd en groeiden de kernen Haven, Stad, Buiten, Hout en Poort mee met de vraag, we willen nu bouwen aan meer balans. We bouwen niet alleen voor nieuwe Almeerders, maar zeker ook voor de generaties die hier willen blijven of Almeerders die, zoals ik, terugkomen naar hun stad.

Natuurlijk schuwen we het experiment niet, kijken we naar onze positie in de regio, de Randstad en het land, maar denken we ook na over hoe we onze ruimte zo goed mogelijk kunnen benutten.

Een stadsdeel nemen we bewust niet expliciet op in deze woonvisie: Pampus. Almere Pampus is een gebied met enorme potentie, zowel voor Almere als voor de regio. Maar voordat we concrete plannen maken, hebben we eerst meer zekerheid nodig over de wegen en OV-verbindingen waarmee we Pampus beter kunnen ontsluiten. Als die zekerheid er komt, kunnen we de principes uit deze woonvisie moeiteloos toepassen om ook van het stadsdeel Pampus een groot succes te maken.

Voor u ligt de Almeerse woonvisie 2020-2030. Een pasklare oplossing voor de huidige krapte op de Almeerse woonmarkt is het nog niet, maar deze visie maakt wel een begin. In deze visie staat waar we als stad naar toe willen en daarmee is de eerste stap gezet. Ondanks dat het met onderwerpen als stikstof en corona vreemde tijden zijn en we niet weten wat de toekomst brengt, willen we samen verder bouwen. Aan de stad waar het einde nooit begint!

Julius Lindenberg, wethouder Wonen.



SAMENVATTING



SAMENVATTING

Almere is ontwikkeld als een meerkernige stad, waar ruim in het groen gewoond wordt met stedelijke voorzieningen in de nabijheid. Een groene, duurzame en voor iedereen bereikbare stad, waar je betaalbaar kan wonen in gemengde en sociaal veilige wijken. En een stad met grote diversiteit aan manieren van wonen, met ruimte voor experimenten en eigen initiatief. Met deze doelen voor ogen werken we inmiddels 40 jaar aan een stad waar anno 2020 meer dan 210.000 Almeerders wonen.

De wereld om ons heen is ondertussen aan het veranderen. Sommige veranderingen hebben te maken met de economie, op het moment resulterend in een gespannen woningmarkt met gestegen huizenprijzen. Daarnaast verandert Wet- en regelgeving. Ten slotte zijn er structurele trends als gevolg van demografische veranderingen, zoals vergrijzing en een groei van eenpersoonshuishoudens. Hierdoor groeit de diversiteit in woningbehoefte. Dit betekent dat de wijze waarop wij aan de stad werken mee moet veranderen. Onze idealen staan daarbij nog overeind en worden aangevuld met nieuwe omdat de stad groter en tevens ouder wordt. De woonvisie uit 2009 is daarom aan vernieuwing toe. De woonvisie 2020-2030 die voor u ligt, is het resultaat van vruchtbare gesprekken met inwoners uit de stad en organisaties die samen met de gemeente vorm geven aan de stad. In deze woonvisie worden onze woonambities voor de jaren '20-'30 benoemd.

Hoe kan Almere er in 2030 uitzien, als de ambities uit de woonvisie werkelijkheid zijn geworden? Almere is dan een stad waar het aantal huishoudens flink is gegroeid. Dit zijn nieuwe huishoudens die gevormd zijn door mensen die nu al inwoner van Almere zijn. Daarnaast zijn het huishoudens voor wie Almere een nieuwe woonplaats is. Om het groeiend aantal huishoudens een plek te geven is ook het aantal woningen in Almere met 24.500 toegenomen. Een deel hier van zijn duurdere koopwoningen. Hiervan zijn er 6.000 nieuw gebouwd, om de noodzakelijke extra ruimte te bieden aan het groeiend aantal huishoudens met een hoog inkomen. De stad is zo sterker geworden. Het heeft onder andere het draagvlak voor voorzieningen vergroot. Ook de doorstroming vanuit lager geprijsde woningen is groter geworden. Een ander deel van de nieuwbouw zijn koopwoningen voor huishoudens met een middeninkomen. Dit zijn woningen voor de jonge gezinnen aan het begin van hun werkcarrière. Het zijn ook woningen voor de ZZP-ers, de leerkrachten

en voor vele anderen die essentieel zijn voor de economie van de stad. Samen met de ongeveer 3.000 voor hen betaalbare vrije sector huurwoningen zijn er 10.000 woningen bij gekomen. Verder is het aantal voor lage inkomens betaalbare woningen uitgebreid. Er zijn 2.000 woningen voor (startende) jongeren gerealiseerd, daarnaast zijn er 5.000 woningen voor andere huishoudens bij gekomen. Het betreft met name gereguleerde huurwoningen, maar het is ook gelukt voor deze groep betaalbare koopwoningen te realiseren. Het aantal woningen heeft bijgedragen aan de groei van de slaagkansen voor huishoudens met een laag inkomen. Dat hielp bijvoorbeeld net afgestudeerden om een eigen huishouden te beginnen. Het droeg ook bij aan de mogelijkheid om kwetsbare mensen zo veel mogelijk zelfstandig te laten wonen, in plaats van hen zorg te bieden in instellingen. Tenslotte zijn er 1.500 woningen voor studenten gebouwd, waardoor er een campus is ontstaan.

Er zijn nieuwe wijken ontstaan, maar een deel van de nieuwe woningen zijn in de bestaande delen van de stad gebouwd. Verder heeft er transformatie van werklocaties plaats gevonden. Senioren hebben zo de mogelijkheid gekregen binnen hun wijk te verhuizen naar een levensloopbestendige woning. De eengezinswoning die zij achterlieten gaf nieuwe gezinnen de ruimte. En door kleine woonruimtes toe te voegen hebben jong volwassenen de kans gekregen binnen hun eigen wijk een huishouden te beginnen. Al met al is de woningvoorraad van Almere meer divers, wat goed aansluit bij de grotere diversiteit aan huishoudens. In de traditie van Almere zijn de nieuwe wijken veel al gemengd gebouwd, zodat huishoudens die verschillen in inkomen er hun plek hebben gevonden. Ook bij transformatie en ontwikkelingen in bestaande wijken is rekening gehouden met een dergelijke balans.

De centra van Almere Stad en Almere Poort hebben een echt stedelijk karakter gekregen met een gevarieerd woningaanbod. Door appartementen toe te voegen kennen deze gebieden een hogere dichtheid dan Almere gewend was. Zo zijn voorzieningen, werken, wonen en openbaar vervoer dicht bij elkaar georganiseerd. In het centrum van Almere Stad is dit nog eens versterkt door de realisatie van een studentencampus.

Al met al is de variatie aan type wijken groter geworden waardoor Almere meer te bieden heeft en de stad als geheel meer afwisselend oogt.



Buiten de centra is vooral laag gebouwd, met oog voor behoud en ontwikkeling van de groene stad. Over het geheel genomen is Almere in 2030 daarmee nog steeds de groene meerkernige stad zoals deze ooit ontworpen is. Dit blijft het unieke karakter van Almere. De stad is in 2030 wel duurzamer geworden. Almere is een stad geworden waar circulair wordt gebouwd en waar de energietransitie een eind op streek is. Zo is de stad op weg om in 2050 geheel energieneutraal, aardgasvrij, circulair en klimaatbestendig te zijn.

Om bovenstaande visie te realiseren stuurt de gemeente de komende jaren op een stedelijk woningbouwprogramma. Waar we voorheen vooral kozen voor organische ontwikkeling en adaptief beleid maken we nu de keuze om de ontwikkeling meer te regisseren. Het programma is leidraad bij het verder ontwikkelen van gebieden en transformaties. Voor corporaties is het een leidraad bij het maken van prestatieafspraken. Regelmatig wordt het programma herijkt door te kijken naar marktontwikkelingen en ontwikkelingen rond werkgelegenheid, bereikbaarheid en voorzieningen. Perspectieven kunnen zo maar veranderen, zo leert de recente ervaring met de epidemie veroorzaakt door het Corona-virus en met de stikstof regelgeving.

Misschien wel de grootste uitdaging is de ambitie voor woningen voor huishoudens met een middeninkomen. We zoeken met innovaties naar wegen om ook nieuwbouw van eengezinswoningen betaalbaar te houden. In de huidige marktomstandigheden is dat geen makkelijke opgave. Appartementen kunnen eenvoudiger betaalbaar worden gerealiseerd. In de centra in Stad, Buiten en Poort is daarvoor ruimte. Daar kan een deel van de huishoudens met een middeninkomen een woning vinden. We zetten alles op alles om voor hen de stad te blijven waar ze zich willen en kunnen vestigen.

In bestaande wijken gaan we ontwikkelingen mogelijk maken volgens het principe van Bouwen voor de buurt. Samen met bewoners wordt gekeken wat zij nodig hebben en of daar ruimte voor is in de wijk. We verwachten dat deze aanpak mogelijkheden biedt voor senioren om binnen hun wijk door te stromen naar een levensloopbestendige woning. Daarnaast verwachten we dat de kansen voor starters uit de wijk kunnen groeien en dat er gebouwd zal worden in verband met een zorgvraag. Voor senioren willen we overigens ook de ruimte bieden door initiatieven voor collectief wonen te ondersteunen.

Om de energietransitie vooruit te helpen worden plannen voor de warmtetransitie gemaakt. Met deze plannen wordt duidelijk wat 'van het gas af' betekent voor een wijk: wat zijn de alternatieven en wanneer vergt dit extra investeringen. Met alle betrokken partijen, waaronder woningeigenaren en huurders, gaan we vervolgens aan de slag om plannen uit te voeren. De acties die gericht zijn op andere aspecten van duurzaamheid zijn beschreven in de Duurzaamheidsagenda van Almere (2019). De woonvisie voegt hier een voortrekkersrol voor corporaties aan toe.

Al met al werken we de komende jaren aan een stad die ruimte biedt voor iedereen: jong en oud, rijk en arm, studenten, gezinnen, senioren, starters en doorstromers. Een stad van kwaliteit, gericht op de toekomst.

De woonvisie stelt daar bij de kaders, Onder meer voor het stedelijk woningbouwprogramma, voor de prestatieafspraken met corporaties en huurdersorganisaties en voor de huisvestingsverordening.



INLEIDING



1 INLEIDING

1.1. Aanleiding voor een nieuwe woonvisie

De vorige woonvisie dateert van 2009. Er is in deze periode veel veranderd op het terrein van het wonen. Dit maakt dat het tijd is voor een nieuwe woonvisie.

De Almeerse woningmarkt heeft, net als andere woningmarkten, als gevolg van de kredietcrisis een behoorlijke dip gekend in de periode 2009-2015. Het was een periode van dalende huizenprijzen en weinig verhuisbewegingen. Sinds 2016 vertoont de woningmarkt tekenen van herstel. Almere is op dit moment zelfs zo in trek dat de huizenprijzen de afgelopen jaren sterk zijn gestegen. Het is daardoor voor lage inkomens bijzonder moeilijk geworden een woning te kopen en ook voor de middeninkomens wordt dit moeilijker. De gereguleerde huursector is in principe het alternatief voor lage inkomens, maar ook dit onderdeel van de woningmarkt staat sterk onder druk. De slaagkansen liggen hier lager dan ooit, minder dan 7% (2019) van de mensen die actief een woning zoeken slaagt in een jaar. Al met al zien we een deling ontstaan tussen groepen die in de huidige markt wel een woning kunnen vinden, al is dat vaak tegen hogere kosten, en hen die dat niet, of slechts na heel veel moeite, lukt.

Wet- en regelgeving is sinds de vorige woonvisie ingrijpend veranderd. De belangrijkste hiervan is de Woningwet 2015 waarin geregeld is dat corporaties naar redelijkheid moeten bijdragen aan het gemeentelijk woonbeleid mits er een actueel woonbeleid is. In de praktijk betekent dit dat corporaties en gemeenten, samen met huurdersorganisaties, afspraken maken over de investeringen met het oog op de beleidsdoelen verwoord in een woonvisie. In 2014 is een nieuwe Huisvestingswet aangenomen waarin staat onder welke voorwaarden gemeente regels mogen stellen aan de verdeling van woonruimten. Ook de overgang van de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ) naar de Wet langdurige zorg (Wlz) en Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) in 2015 zal nog de komende jaren een grote impact op het gemeentelijk woonbeleid hebben. Er zullen in de toekomst minder mensen met zorg in een instelling wonen, zij zullen meer zelfstandig wonen. Daarnaast is de regelgeving rond hypotheeklen aangescherpt. Als gevolg hiervan is de inbreng van eigen vermogen belangrijker geworden. Vooral voor starters op de koopmarkt is het moeilijk geworden een woning te financieren aangezien zij over het

algemeen weinig eigen vermogen hebben. Tegelijkertijd is de hypotheekrente sterk gedaald, waardoor mensen met enig eigen vermogen juist meer kunnen lenen. In combinatie met de groei van het aantal huishoudens in de Metropoolregio Amsterdam is dat laatste één van de oorzaken van de sterke stijging van woningprijzen.

1.2. Doel en ambitie

In zijn meest simpele vorm is woonbeleid bedoeld om er voor te zorgen dat inwoners fijn kunnen wonen in Almere. Starters moeten een woning kunnen vinden om een zelfstandig leven op te kunnen bouwen. En ook huishoudens die willen verhuizen naar een andere woning, de doorstromers, moeten een woning kunnen vinden. Het één en het ander betekent dat we de woningvoorraad zo goed mogelijk willen afstemmen op de woonwensen en mogelijkheden van de inwoners en toekomstige inwoners van Almere. We zoeken oplossingen niet alleen in nieuwbouw in nieuwe wijken maar kijken ook naar bestaande woningen en wijken. Almere wil een stad zijn voor iedereen. Het wil een stad zijn met kwaliteit, die klaar is voor de toekomst.

1.3. Totstandkoming

De woonvisie is tot stand gekomen met bijdragen van een groot aantal partners in de stad. De start bestond uit een serie stadsgesprekken waarin bewoners hun ideeën aan de gemeente konden meegeven. Vervolgens is in de gemeenteraad het debat gevoerd (14 en 21 maart 2019) waarin de politieke partijen hun aandachtspunten voor de nieuwe woonvisie konden meegeven. Met de verschillende partners in de stad die vanuit hun eigen verantwoordelijkheid uitvoering geven aan het gemeentelijk beleid, zijn een vijftal thematische bijeenkomsten geweest om de maatschappelijke opgaven verder uit te diepen. Tijdens vier openbare debatavonden hebben we de trends en mogelijke trendbreuken in de toekomst van het wonen in Almere aan een kritische blik onderworpen. Niet minder belangrijk was de afstemming binnen de gemeentelijke organisatie omdat wonen raakt aan veel beleidsterreinen, van leefbaarheid tot grondbeleid en van zorg en welzijn tot



mobiliteit en duurzaamheid. Ter onderbouwing van de discussie over woningbouw heeft RIGO Research onderzoek gedaan naar de te verwachten woningvraag (RIGO, Update raming woningbehoefte Almere (2019-2030), september 2019).

1.4. Positionering

Binnen het woonbeleid hebben het Rijk, de provincie en gemeenten hun eigen rol. Het Rijk vooral op het gebied van wet- en regelgeving, toezicht, samenwerking en kennisdeling. De Woningwet uit 2015 regelt onder meer de activiteiten van woningcorporaties, het toezicht daarop en hun lokale verankering in het gemeentelijk beleid zoals in een actuele woonvisie staat verwoord. De provincie acteert vooral daar waar het gaat om regionale afstemming binnen het woonbeleid en via haar omgevingsvisie. De daadwerkelijke uitwerking van het woonbeleid vindt lokaal plaats door gemeenten.

De woonvisie is geen alomvattende visie op de stedelijke ontwikkeling van Almere, die kunnen we vinden in de Omgevingsvisie Almere uit 2017. Deze Omgevingsvisie kan worden gezien als een kapstok waaraan aparte visies op bijvoorbeeld mobiliteit, economie, ecologie en ook deze woonvisie worden opgehangen. De ambitie van de Omgevingsvisie is om Almere door te ontwikkelen tot een stad waar het prettig is om te wonen, te werken en te recreëren. Om hooggekwalificeerd personeel, bedrijven, kennisinstellingen en instituten uit binnen- en buitenland aan te trekken, wordt een diverse stedelijke omgeving ontwikkeld met nieuwe woon-, werk- en leefmilieus die op een goede manier zijn verbonden met de stad en de regio. De woonvisie sluit op deze ambitie aan. Toch past de woonvisie niet naadloos in de Omgevingsvisie. De filosofie achter de omgevingsvisie is gebaseerd op het principe van spontane en organische ontwikkeling van de stad. Dat betekent een ontwikkeling zonder vaststaand eindbeeld die voor een bepaalde datum gerealiseerd moet zijn. In de woonvisie kiezen we echter voor een meer gestuurde woningbouw op basis van een stedelijk woningbouwprogramma. De huidige krappe woningmarkt vraagt om deze vorm van regie. Als de raad met deze woonvisie instemt zal het college daarom met een voorstel komen om de omgevingsvisie daarop aan te passen.

In 2020 werkt de gemeente Almere samen met de gemeente Amsterdam, provincies Flevoland en Noord- Holland en het Rijk aan het Handelingsperspectief voor de oostflank

van de Metropoolregio Amsterdam (MRA). In dit Handelingsperspectief wordt de lange termijn opgave van de oostflank van de MRA beschreven. Het Handelingsperspectief kan tot hernieuwde afspraken tussen rijk en regio leiden, in het verlengde van de bestaande RRAAM afspraken en Almere 2.0. Daarbij is het de uitdaging een groene, gezonde en aantrekkelijke leefomgeving te creëren om te wonen, werken en te recreëren. Naast het bouwen van voldoende woningen is er aanhoudend aandacht voor de balans tussen verstedelijking, bereikbaarheid en ecologie. Waar het Handelingsperspectief een koers biedt voor de lange termijn (de komende 20 tot 30 jaar), gaat deze woonvisie in op de eerstkomende 10 jaar. De Woonvisie biedt daarmee het perspectief voor de eerste stappen in de lange termijn opgaven voor de ontwikkeling van Almere.

Op het moment van schrijven van deze woonvisie vindt er op landelijk niveau discussie plaats over de ontwikkeling van het nieuwe stadsdeel Pampus. Voor Almere is deze discussie van belang, de ontwikkeling van Pampus kan immers veel betekenen voor de stad. Tegelijkertijd willen wij pas invulling geven aan de ontwikkeling als er zicht is op een IJmeerverbinding. Omdat wat dat betreft nog niets vast staat richt deze woonvisie zich op de bestaande stadsdelen Stad, Poort, Haven, Buiten en Hout. De visie en de bijbehorende agenda kan eventueel aangepast worden als de plannen voor Pampus concreter worden en deze deels ook tot uitvoering komen in de periode waarop deze visie zich richt (2020-2030).

Ten slotte een opmerking over de flexibiliteit en robuustheid van de woonvisie. Het kan nodig zijn inhoud van deze woonvisie aan te passen als de omstandigheden wijzigen. De visie is immers geschreven vanuit een context en analyse die bepaald wordt door de 'actuele' situatie op de woningmarkt, namelijk die anno 2020. Ook veranderende regelgeving door het Rijk kan aanleiding geven tot aanpassing. Perspectieven kunnen zo maar veranderen, zo leert de recente ervaring met de epidemie veroorzaakt door het Corona-virus en met de stikstof regelgeving. Als de woningmarkt zich meer ontspant of juist aantrekt kan het bijvoorbeeld verstandig blijken om in de uitvoering acties te versnellen of juist te vertragen. Daarom houden we de vinger aan de pols en monitoren bijvoorbeeld de ontwikkeling van de woningbehoefte. Als het gaat om de uitvoering moet het woonbeleid flexibel zijn. Maar onze visie op hoofdlijnen, weergegeven in paragraaf 2.1, is robuust: hier staat wat wij voor de lange termijn van waarde vinden.



1.5. De woonvisie stelt kaders

De woonvisie is kaderstellend voor de stedelijke woningbouwprogrammering, de huisvestingsverordening en de prestatieafspraken met de corporaties en huurdersorganisaties.

Stedelijke woningbouwprogrammering

Met een stedelijke woningbouwprogrammering kunnen we sturen op de ambitieuze bouwdoelstelling van Almere. In Almere was het lange tijd heel normaal de bouwambities vanuit een woningbouwprogramma te sturen. De laatste tien jaar is – mede als gevolg van de kredietcrisis en terugvallende woningvraag – deze sturing vanuit stedelijk perspectief verlaten. Nu de bouwambitie (weer) groot is, is de behoefte aan een stedelijk woningbouwprogramma weer urgent. Dit wordt de komende tijd daarom weer voortvarend opgepakt. In de woningbouwprogrammering vindt de afweging plaats welke woningkwaliteiten waar in Almere het beste hun plek krijgen. Bovendien bewaken we met de woningbouwprogrammering de voortgang van de bouwproductie en kan tijdig worden bijgestuurd, zodat de woningbouwopgave ook kan worden gerealiseerd als marktomstandigheden veranderen. De programmering van de woningbouw is onderdeel van een bredere stedelijke programmering. Daarin komt onder meer ook de samenhang met beoogde investeringen in bereikbaarheid en voorzieningen aan bod. De stedelijke programmering is gekoppeld aan het Meerjarenperspectief grondexploitatie Almere (MPGA).

Huisvestingsverordening

De huisvestingsverordening is het instrument om “onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste” te bestrijden. Zo zijn in Almere de regels voor de woonruimteverdeling hierin opgenomen. De huisvestingswet regelt de voorwaarden waar een huisvestingsverordening aan moet voldoen. Deze verordening moet zorgen voor een eerlijke verdeling van de schaarse goedkope huurwoningen. ‘Goedkoop’ hoeft hierbij niet beperkt te zijn tot gereguleerde huur. De gemeenteraad bepaalt (gemotiveerd) de grens tussen ‘goedkoop’ en ‘duur’. De maximale werkingsduur van een huisvestingsverordening is vier jaar, omdat de wet ervan uitgaat dat in deze periode de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste kunnen worden opgelost. Als dit na vier jaar nog niet het geval is, kan een nieuwe huisvestingsverordening worden vastgesteld. In 2019 is de huisvestingsverordening opnieuw door de raad vastgesteld

omdat de periode van vier jaar voorbij was. Mede op verzoek van de raad zal in 2020 een aantal wijzigingen in de woonruimteverdeling worden voorgesteld.

Prestatieafspraken met de corporaties en huurdersorganisaties

Een goede samenwerking tussen corporaties, huurdersorganisaties en gemeente is belangrijk voor Almere. Die samenwerking wordt bekrachtigd in de prestatieafspraken die de partijen met elkaar sluiten. Met haar woonvisie zet de gemeente hierbij inhoudelijk de toon. De basis hiervoor wordt gelegd door de Woningwet 2015. De wet beoogt het maatschappelijk presteren van corporaties in te bedden in het lokale beleid. Hiervoor is een cyclus van woonvisie, bod en prestatieafspraken geïntroduceerd. Woningcorporaties brengen met een overzicht van voorgenomen activiteiten, dat is afgestemd met de huurdersorganisatie, een ‘bod’ uit op het gemeentelijk woonbeleid dat is verwoord in de woonvisie. Dit bod en de woonvisie zijn vertrekpunt voor het maken van onderlinge prestatieafspraken (jaarlijks of voor meerdere jaren). De wet vereist dat gemeenten beschikken over een actueel woonbeleid als zij afspraken willen maken met woningcorporaties en huurders.

Leeswijzer

Deze woonvisie kent twee delen.

In het onderdeel **Visie** (hoofdstuk 2) zetten we onze visie op het wonen in Almere uiteen. Dat doen we door te beginnen met de ontwerpprincipes van de stad. Deze principes vormen samen de basis voor onze visie op de verdere ontwikkeling van het wonen in de stad: de visie op hoofdlijnen. In het hoofdstuk werken we onze visie op hoofdlijnen verder uit in verschillende onderdelen. Dat doen we op basis van een analyse van de huidige stand van zaken en onze verwachtingen van de ontwikkelingen in de toekomst.

In het onderdeel **Agenda** (hoofdstuk 3) beschrijven we hoe we in de komende tien jaar uitvoering willen geven aan onze visie.



VISIE



2 VISIE

2.1. De hoofdlijnen

Almere, met haar kernen Stad, Haven, Buiten, Poort en Hout, is ontwikkeld in ruim 40 jaar tijd. Inmiddels is zij gegroeid tot een stad waar meer dan 200.000 mensen wonen. Een visie op de verdere ontwikkeling van de stad, zeker als het gaat om het wonen (deze woonvisie), bouwt voort op de oorspronkelijke ontwikkelingsprincipes van de stad.

Die oorspronkelijke ontwikkelprincipes kunnen als volgt omschreven worden. 'Ontwikkel Almere als een groene, voor iedereen bereikbare, meerkernige stad waar je betaalbaar kunt wonen. Een stad waar een grote diversiteit is aan manieren van wonen en soorten van woningen, met ruimte voor experimenten, voor bijzondere woonvormen, voor eigen initiatief en waar wordt gewoond in gemengde wijken.'

Zo is een stad ontstaan waar je dicht bij groen en water kunt wonen. Een stad die is ontworpen als aanvulling op het palet aan woonmilieus in de Metropoolregio Amsterdam. Almere is een stad met een grote diversiteit aan woonwijken, zoals villawijken, wijken met een dorps karakter en meer echte stadswijken. Met deze kwaliteiten speelde (en speelt) Almere een belangrijke regionale rol en is het gegroeid met de instroom van mensen van elders. Dat is de uniciteit en de aantrekkingskracht van Almere die een belangrijke rol blijft spelen, ook in deze woonvisie op de toekomstige ontwikkeling.

Maar 40 jaar geschiedenis brengt ook nieuwe ontwikkelingen en vraagstukken met zich mee. Almere is een grote stad geworden. De grootste woningvraag komt nu uit Almere zelf. Het zijn niet langer de woningzoekenden van elders die de toon zetten. Van de mensen die in Almere verhuizen is twee derde ook afkomstig uit Almere, niet zelden zelfs hier geboren.

Bij de groei en het meer volwassen worden van de stad, passen ook nieuwe ontwikkelingsprincipes. In de vorige woonvisie (2009) is daarom al verwoord dat Almere een meer complete stad wil worden. Meer compleet door naast groene woonmilieus ook stedelijke woonmilieus te ontwikkelen en door ook specifiek voor doelgroepen als studenten te bouwen. We blijven werken aan een steeds meer gevarieerde stad. En

wij blijven werken aan een volwaardige stad met de daarbij behorende voorzieningen, werkgelegenheid en bereikbaarheid. Almere maakt zo onderdeel uit van het stedelijk netwerk in de MRA, vanuit een eigen positie en vanuit eigen kracht. Bij het volwassen worden van Almere hoort ook groeiende aandacht voor veroudering van bestaande wijken en aandacht voor de groei van het aantal senioren in de stad. Die groei, de vergrijzing, gaat hard de komende jaren. De 'eerste generatie' inwoners wordt immers ouder.

Oorspronkelijke én nieuwe principes vormen samen de basis voor onze visie voor de verdere ontwikkeling van het wonen in de stad:

- We willen dat Almere **een stad is voor iedereen**. Dit betekent dat we ruimte bieden aan diverse groepen: jong, oud, rijk en mensen die minder te besteden hebben, alleenstaanden en gezinnen, starters en doorstromers. Dit betekent dat inwoners die een volgende stap op de woningmarkt willen zetten, dit kunnen doen, indien gewenst binnen de eigen wijk. Extra aandacht gaat uit naar de meest kwetsbare inwoners van Almere die hierbij extra hulp en ondersteuning nodig hebben. Dat komt zowel hen zelf, als de leefbaarheid van de wijk, ten goede. We willen een stad zijn waar mensen prettig met elkaar samenleven.
- We willen ook **een stad zijn van kwaliteit, gericht op de toekomst**. We behouden onze kracht: wonen in een groene en blauwe setting, waar ruimte is voor zelfbouw en experimenten. We ontwikkelen tegelijkertijd meer stedelijke delen met meer appartementen. De oudere wijken krijgen, waar nodig, een opknappbeurt of een verdergaande aanpak. Ook de wijken die nu nog niet zijn aangesloten op stadswarmte worden op den duur gasloos. De buurten zijn schoon, heel en veilig en de openbare ruimte nodigt uit tot ontmoeten en sporten. We vinden het belangrijk dat de wijken gemengd zijn, dat wil zeggen een goede menging binnen een wijk en een goede menging tussen wijken, qua type woningen en qua bevolkingssamenstelling.

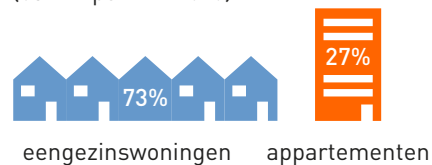
Dit kan niet allemaal met woonbeleid geregeld worden. Een deel van deze opgave wordt vanuit andere beleidsterreinen opgepakt, bijvoorbeeld op het gebied van openbare ruimte, voorzieningen, economie of veiligheid. We werken hierin samen. In deze woonvisie geven wij aan hoe we vanuit het woonbeleid hier een bijdrage aan leveren.



Wonen in Almere: kengetallen

Totaal aantal woningen Almere

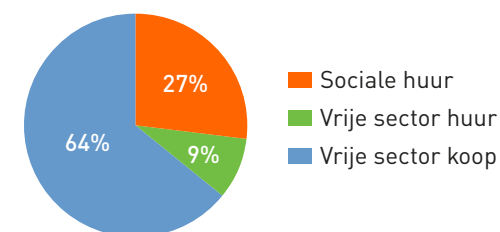
(85.997 per 1-1-2020)



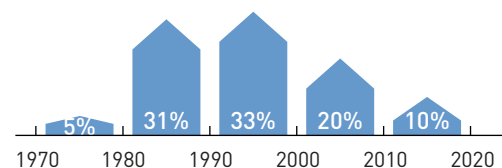
Inwoners en huishoudens (per 1-1-2020 (schatting))



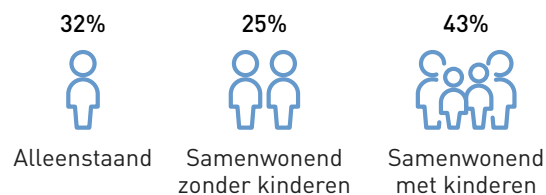
Huur- en koopwoningen 2019



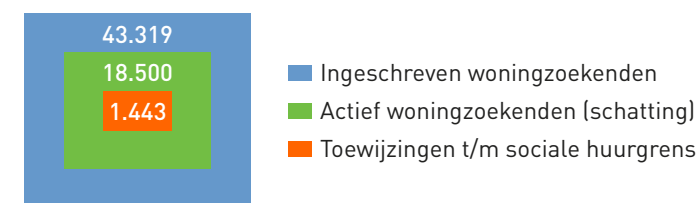
Aandeel voorraad bouwperiode



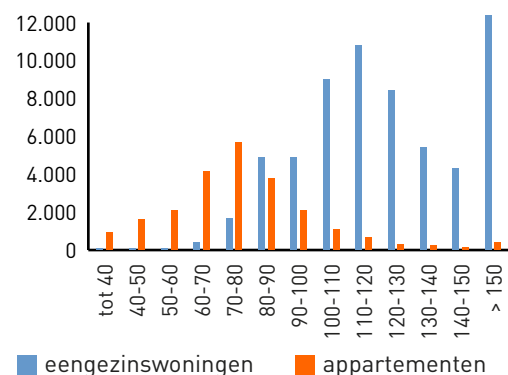
Aandeel huishoudens (90.500 per 1-1-2020 (schatting))



Gereguleerde huurwoningen 2019



Aantal woningen naar woninggrootte (m²)



2.2. Een stad voor alle Almeerders

We zien in Almere een scheiding ontstaan tussen huishoudens die in de huidige marktomstandigheden wel een woning kunnen vinden en huishoudens voor wie dat veel moeilijk er is geworden. Wij zijn als stad gegroeid met de bedoeling om elke inkomensgroep een woning te bieden. Dat de huidige marktomstandigheden een scheiding met zich brengt baart ons dan ook zorgen. We willen hier wat aan doen. Huishoudens met een middeninkomen (een inkomen tussen modaal en anderhalf keer modaal) dienen meer mogelijkheden te krijgen om te huren en te kopen. En voor huishoudens met een laag inkomen geldt hetzelfde: mogelijkheden bieden om te huren en, zodra de marktomstandigheden dat toelaten, ook de mogelijkheid bieden om te kopen. Uiteraard blijft er ook ruimte voor huishoudens met een hoog inkomen.

Middeninkomens staan onder druk

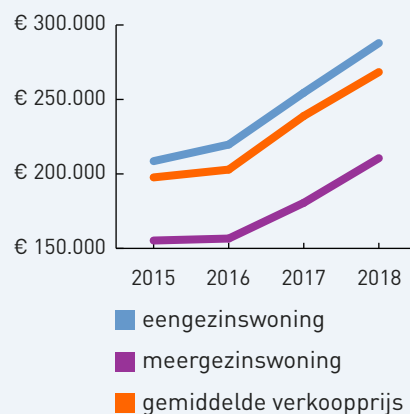
Huishoudens met een middeninkomen (één tot anderhalf keer modaal inkomen, ca 20% van de huishoudens) zijn belangrijk voor onze stad, zij zijn de werknemers van onze bedrijven, vervullen beroepen zoals leraar, politieagent en verpleegkundige en hebben gezinnen en kinderen. Voor hen is het steeds moeilijker om een betaalbare en passende woning te vinden. Door de toenemende druk op de (regionale) woningmarkt stijgen de prijzen en is er minder aanbod in de prijsklasse die voor deze groep betaalbaar is. Zij kunnen tussen wal en schip beknelde raken: een te hoog inkomen om in aanmerking te komen voor een gereguleerde huurwoning en een te laag inkomen voor een koopwoning. Het betreft vooral starters met een dergelijk middeninkomen. Mensen die zelf een woning kunnen verkopen hebben veel meer kansen aangezien zij de overwaarde van deze woning kunnen inzetten. In de stadsgesprekken die zijn gehouden ter voorbereiding van de woonvisie is vaak opgemerkt dat er te weinig betaalbare koopwoningen beschikbaar zijn.

Tussen 2015 en 2018 is in Almere de gemiddelde verkoopprijs van de woningen met 35% gestegen (figuur 1). In die tijd zijn ook inkomens gestegen en is de hypotheekrente gedaald. Deze laatste twee ontwikkelingen compenseren echter niet voor iedereen de stijgende woningprijzen. Het aanbod dat betaalbaar is voor (lage) middeninkomens is dan ook drastisch afgenomen, vooral voor starters die veelal geen eigen vermogen hebben. Anno 2020 worden er vrijwel geen eengezinswoningen met voor hen betaalbare prijzen gebouwd. Appartementen zijn vaak nog wel voor deze groep betaalbaar: het

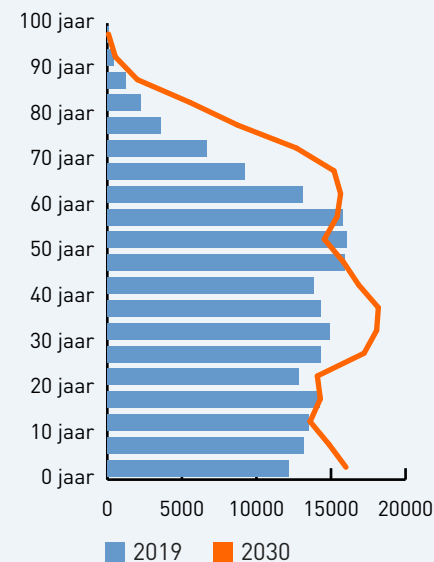
aanbod is groter en nieuwbouw vindt wel plaats. Dit is een goed alternatief voor kleinere huishoudens. Voor gezinnen is dit lang niet altijd een goed alternatief. Het gevolg is dat het lastig is de kwaliteit van het wonen te verhogen, ook al stijgt het gezinsinkomen. Zeker niet als de huidige woning een relatief goede eengezinswoning in de gereguleerde huur is. Wat er in de markt te koop staat is snel minder aantrekkelijk. Als gevolg daarvan komt de huurwoning niet vrij en dus ook niet beschikbaar voor een huishouden met een laag inkomen.

We verwachten, aan de hand van de voorspelde bevolkingsgroei '20-'30 (figuur 2), dat de behoefte aan woningen in deze periode toeneemt met in totaal rond de 20.000 (zie bijlage I voor de: gehanteerde methode op basis van RIGO woningbehoefteprognose). Rond de 8.000 hiervan betreft woningen die betaalbaar zijn voor middeninkomens. Dit aantal is gebaseerd op de verwachte inkomensontwikkeling van de huishoudens in Almere (Rigo onderzoek).

Figuur 1. Gemiddelde verkoopprijs



Figuur 2. Bevolkingsontwikkeling inwoners



Het grootste deel van de jaren '10-'20 werd meer dan de helft van de eengezinswoningen verkocht onder de €200.000. Voor deze woningen is ongeveer een modaal jaarinkomen nodig (zonder inbreng eigen vermogen). In 2019 zat nog maar 10% van het aanbod onder deze koopprijs. Voor appartementen is de daling van een aanbod onder de €200.000 minder groot: van iets boven de 80% naar iets onder de 50%.

Behoefte aan jongerenwoningen en studentenhuisvesting

Jongeren en studenten zijn twee groepen huishoudens die een bijzondere plaats innemen. Jongeren zijn vaak starter in meerdere betekenissen van het woord. Ze starten op de woningmarkt en nemen daardoor geen vermogen mee uit de verkoop van een vorige woning. Ze starten ook op de arbeidsmarkt, vaak zonder direct zicht op de zekerheid van vaste inkomsten of een vast contract en wellicht met een studieschuld. Ten slotte zijn jongeren starters op de 'relatiemarkt'. Vaak telt bij het financieren van een koopwoning dan ook alleen het eigen inkomen. Het bedrag dat geleend kan worden is lager dan het geval zou zijn als ook het inkomen van een partner meegeteld had kunnen worden. Jongeren zijn daarom veelal aangewezen op (gereguleerde) huurwoningen of appartementen met een lage koopsom. Daarmee zijn zij aangewezen op de krapste delen van de woningmarkt. Al met al maakt dit de positie van jongeren lastig. Daarbij komt dat het aantal jongeren in de periode '20-'30 naar verwachting met ca 7% groeit.

Ook het aantal studenten in Almere groeit en daarmee groeit de behoefte aan studentenhuisvesting. Het gaat om studenten die in de stad willen blijven wonen om een zelfstandig leven op te bouwen. Sommigen studeren ook in Almere, anderen in de regio, met name in Amsterdam. We zien ook een groeiend aantal studenten die van elders komen maar in Almere studeren aan een mbo of hbo opleiding. Daarnaast zien we steeds meer studenten die studeren aan Amsterdamse instellingen en zich in Almere willen vestigen omdat er elders onvoldoende woonruimte is te vinden. Ten slotte ligt er vanuit beide universiteiten uit Amsterdam de vraag of Almere een rol kan spelen in de huisvesting van een groeiend aantal internationale studenten.

Zowel jongeren (uit Almere Haven) als studentenverenigingen hebben verschillende momenten tijdens de voorbereiding van de woonvisie gewezen op hoe moeilijk het is om

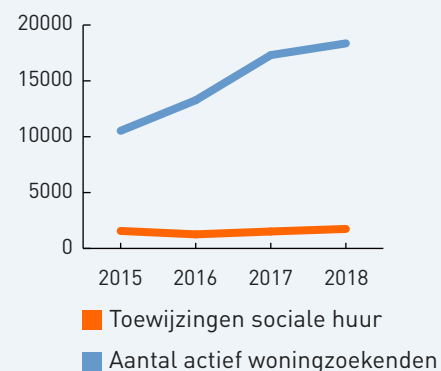
een woning te vinden. De vraag naar woningen voor jongeren en studentenhuisvesting zal naar verwachting verder toenemen. Ondertussen zien we dat er in andere steden specifieke voorzieningen voor studenten zijn die Almere nog niet kent. Denk bijvoorbeeld aan jongerencontracten en aan studentencontracten in combinatie met een campusontwikkeling.

Behoefte aan gereguleerde huurwoningen

In de huidige markt zijn de lage inkomens (ca 40% van de huishoudens) grotendeels aangewezen op de gereguleerde huurwoningen. De beschikbaarheid van gereguleerde huurwoningen staat onder druk omdat de behoefte veel groter is dan het aanbod. Dat is overigens niet iets nieuws, zeker twee decennia stijgt het aantal mensen dat is aangewezen op een gereguleerde huurwoning, terwijl het aanbod achter blijft. (zie figuur 3). Dit bleek ook uit de vele reacties hierover tijdens de stadsgesprekken. Het gevolg is dat de slaagkans voor mensen met een laag inkomen gering is. Woningzoekenden die nog bij hun ouders wonen zoeken lang voordat ze zelfstandig kunnen gaan wonen. Dat geldt ook voor huishoudens die willen doorstromen, bijvoorbeeld naar een grotere woning omdat er kinderen worden geboren.

De behoefte naar gereguleerde huurwoningen zal de komende jaren verder groeien (RIGO onderzoek). Die groei bedraagt meer dan 5.000 woningen in de periode '20-'30.

Figuur 3. Relatie behoefte-aanbod sociale huurwoningen



IBBA

Almere heeft in het verleden lage inkomens de mogelijkheid geboden een woning te kopen. De zogenaamde *Ik Bouw Betaalbaar in Almere* (IBBA) woningen zijn hiervan een voorbeeld. In de woonvisie 2009 was hiervoor een doelstelling opgenomen: 10% van het bouwprogramma moest *sociale koop* zijn (koopwoningen tot € 174.000, prijspeil 2009). Dit is helaas onder de huidige omstandigheden in de bouw- en woningmarkt veel minder eenvoudig. Er worden geen (IBBA) woningen meer gebouwd voor een voor lage inkomens te financieren prijs. Het blijft wel ons streven om, zodra de omstandigheden dat mogelijk maken, voor hen laaggeprijsde koopwoningen te bouwen.

Scheefwonen

Almere kent, relatief gezien, een laag aandeel goedkope scheefwoners: huishoudens die wonen in een gereguleerde huurwoning met een inkomen dat hoger ligt dan de inkomensnorm hiervoor (€35.000/€40.000). In Almere is het aandeel 8,6%, ongeveer 2.000 huishoudens. Landelijk ligt het op 12%. In Almere konden huishoudens die meer gingen verdienen eenvoudig doorstromen naar een voor hen betaalbare koopwoning: de keuze was groot. In de huidige gespannen woningmarkt is dat veel moeilijker geworden. Er moet immers wel voor hen, meestal huishoudens met een middeninkomen, betaalbaar aanbod zijn. Zo gezien is de nadruk op bouwen voor middeninkomens in de woonvisie ook het leveren van een bijdrage aan huisvesting voor lagere inkomens: door het bevorderen van doorstroming.

Het aandeel huishoudens met een laag inkomen die een gereguleerde huurwoning huurt voor een in vergelijking tot hun inkomen hoge huur (dure scheefwoners) ligt overigens hoger dan gemiddeld in Nederland (27% in Almere, 12% landelijk).

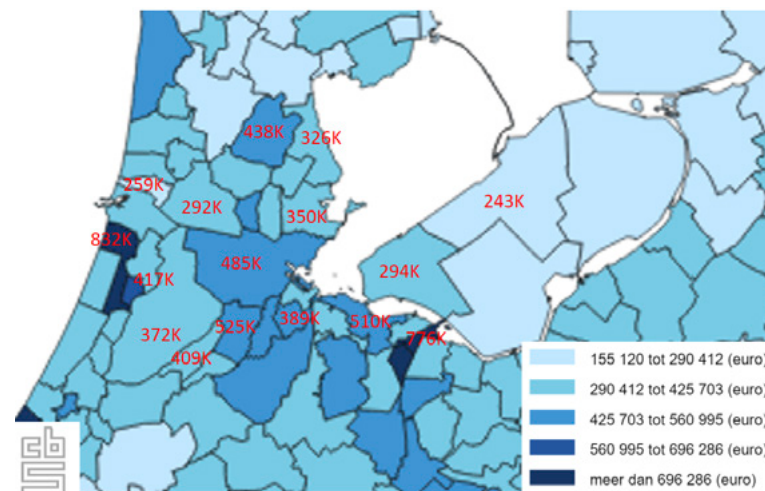
Groeiende behoefte aan woningen voor hogere inkomens

Veel van onze inwoners hebben een hoog inkomen (vanaf anderhalf keer modaal, ca 40% van de huishoudens) en zoeken woonruimte in het hogere segment. Ook veel toekomstige inwoners die van elders komen zullen een hoog inkomen hebben; dat is althans onze verwachting op basis van onze ervaring uit het verleden. Het hoger geprijsde segment, met name koopwoningen, neemt daarmee een belangrijke positie in de woningvoorraad in.

Almere is een stad waar huishoudens veel woonkwaliteit konden vinden voor een lage prijs. Een groot aantal huishoudens kon een kwaliteitsslag maken door in Almere een eengezinswoning onder de €250.000 te kopen. Dat gold ook voor huishoudens met een hoog inkomen: voor relatief lage kosten (in vergelijking met hun inkomen) konden zij een stap maken in hun wooncarrière. Met de gestegen koopprijzen en bouwkosten is dat verleden tijd. We zien dat nu meer betaald moet worden voor dezelfde kwaliteit. Het mes snijdt wel aan twee kanten. Juist door de gestegen prijzen wordt vaak overwaarde gerealiseerd bij de verkoop van een vorige woning. De hogere prijzen bij aankoop zijn zo sneller betaalbaar geworden. Overigens zijn ook in de rest van de Metropoolregio de prijzen toegenomen. Almere is geen uitzondering in de Metropoolregio.

Ondanks de stijgende prijzen kan Almere een eigen positie in de MRA blijven innemen door in ruime mate te voorzien in onderscheidende woonmilieus en woningtypen (zie ook figuur 4). Het beschikbaar hebben van voldoende nieuwbouwlocaties, maar ook eigentijdse en vernieuwende woonconcepten, draagt bij aan de aantrekkelijkheid van Almere als woonstad. Goede voorbeelden zijn Duin, Nobelhorst en de nog te ontwikkelen Floriade-wijk. Almere is daarin nog steeds relatief betaalbaar en is daarmee ook interessant voor woningzoekenden vanuit de MRA en daarbuiten.

Figuur 4 gemiddelde verkoopprijzen in de MRA (2019)



De groei van het aantal huishoudens met een hoog inkomen zal de komende jaren aanzienlijk zijn (Rigo onderzoek). Naast de groei van het aantal Almeerse huishoudens wordt de groei ook veroorzaakt door huishoudens die van elders in Almere komen wonen. De groei versterkt de stad. Het kan bijvoorbeeld het draagvlak van voorzieningen vergroten en het biedt de mogelijkheid gemengde wijken te realiseren (balans tussen verschillende inkomensgroepen). Als er voldoende woningen beschikbaar zijn voor het groeiend aantal huishoudens met een hoog inkomen uit Almere kan de doorstroming bevorderd worden. Zij kunnen dan doorstromen waardoor woningen die betaalbaar zijn voor huishoudens met een middeninkomen beschikbaar komen.

Het groeiend aantal huishoudens leidt niet tot een even grote groei in de woningbehoefte. Niet al deze huishoudens zullen immers behoefte hebben aan een andere woning: een deel woont immers al naar tevredenheid in Almere. Zij die daar wel behoefte aan hebben, zijn over het algemeen op zoek zijn naar een kwaliteitsverbetering ten opzichte van de huidige woonsituatie. We verwachten dat driekwart van de toename van huishoudens met een hoger inkomen behoefte heeft aan een kwaliteitsslag en dus een koopwoning in de hogere prijscategorieën. Het resultaat hiervan is een groei van de woningbehoefte met 5.000 koopwoningen in het hogere prijssegment. Voor het overgrote deel gaat het om eengezinswoningen.

Waar willen we met woningbouw naartoe?

WWe willen dat er in de jaren '20-30 voor alle inkomensgroepen flink gebouwd wordt: de woningvoorraad van Almere groeit in de periode 2020-2030 met 24.500 woningen.

Allereerst willen we de mogelijkheid voor middeninkomens om een woning te kunnen kopen vergroten. Die mogelijkheid zien we als een belangrijk erfgoed van 40 jaar stedelijke ontwikkeling. Waar je in Amsterdam moest huren, als dat al lukte, kon je in Almere kopen. En gezinnen die ook elders in de regio niet konden kopen, slaagden in Almere. Ondanks de stijgende krapte op de woningmarkt vinden we het noodzakelijk dat Almere hier zo veel mogelijk aan vast houdt. Dat neemt niet weg dat we het aanbod aan huurwoningen en koopappartementen ook graag zien groeien. Op die manier worden de keuzemogelijkheden groter.

Omdat jongeren het moeilijk hebben in de huidige gespannen woningmarkt hebben we voor hen speciale aandacht. Dit geldt ook voor studenten. We willen Almere verder laten groeien als studentenstad en een bijdrage leveren aan de regionale vraag naar studentenhuisvesting. In de eerste plaats om studenten uit Almere de mogelijkheid te geven een zelfstandig leven op te bouwen. We zien de groei daarnaast als impuls voor de verdere ontwikkeling van het centrum van Almere Stad.

Van de verschillende inkomensgroepen hebben de lage inkomens de minste keuzemogelijkheden op de woningmarkt. Daarom hebben zij onze speciale aandacht. Het liefst bieden we ook hen de mogelijkheid een eigen woning te kopen. Zolang dat niet haalbaar is richten we ons alleen op gereguleerde huurwoningen.

Omdat de behoefte aan de gereguleerde huurwoningen niet alleen groeit, maar nu al veel groter is dan het aanbod, bieden we met het bouwen van 24.500 woningen de mogelijkheid de voorraad extra te laten groeien. Met extra bedoelen we: meer woningen toevoegen dan nodig is om de verwachte groei bij te houden. Zo kunnen de slaagkansen voor huishoudens met een laag inkomen stijgen. Dat helpt bijvoorbeeld net afgestudeerden om een eigen huishouden te beginnen. Het helpt ook om het mogelijk te maken kwetsbare mensen zo veel mogelijk zelfstandig te laten wonen, in plaats van hen zorg te bieden in instellingen. Wij streven naar evenredige slaagkansen voor gereguleerde huurwoningen voor verschillende groepen (jongeren, senioren, alleenstaanden, gezinnen etc.). Dat principe speelt overigens niet alleen een rol bij het bouwprogramma voor gereguleerde huurwoningen maar ook met de regels voor de woonruimteverdeling.

Ook hogere inkomens willen we ruimte geven. Ten behoeve van onze eigen inwoners en om onze bijdrage te kunnen blijven leveren aan de vraag op de regionale woningmarkt. Met het bouwen van 24.500 woningen van 2020-2030 bieden we zowel aan onze eigen inwoners als aan instroom de ruimte om hun woonwens in Almere te vervullen, met instroom bedoelen we huishoudens die van elders in Almere komen wonen. Al eerder zijn enkele voordelen voor de stad beschreven die het bieden van ruimte aan hogere inkomens met zich mee brengt: de mogelijkheid om gemengde wijken te realiseren, om doorstroming te verkrijgen en de mogelijkheid om het draagvlak voor onder andere voorzieningen te vergroten.



De woningbehoefte is het vertrekpunt voor het woningbouwprogramma '20-'30. Al met al kiezen we, als ijkpunt voor dit programma, voor een toename van de woningvoorraad in Almere met 24.500 woningen:

- 10.000 voor middeninkomens betaalbare woningen, waaronder 30% huur
- 2.000 woningen voor jongeren (gereguleerde huurwoningen met een jongeren-contract)
- 1.500 wooneenheden voor studenten, waardoor een campus ontstaat.
- 5.000 voor de overige lage inkomens betaalbare woningen
- 6.000 voor hoge inkomens betaalbare woningen

2.3. Stad van kwaliteit, gericht op de toekomst

Bouwen met kwaliteit

Uit de stadsgesprekken die ter voorbereiding van de woonvisie zijn gevoerd, zijn veel reacties gekomen die te maken hebben met de kwaliteit van de stad. Inwoners roemden vaak de ruime opzet van de stad. Bijna driekwart van de woningvoorraad van Almere bestaat uit eengezinswoningen in een groen woonmilieu. Zo biedt Almere niet alleen relatief ruime woningen, maar door het groene karakter ook veel leefruimte om de woning heen. Behoud van dit unieke karakter wordt heel belangrijk gevonden. Het is de kracht van Almere en is, in combinatie met ligging en bereikbaarheid, ook de onderscheidende factor van Almere in de MRA.

Almere zal dan ook voortbouwen op haar rijke erfenis van groen en water door bij ontwikkeling in te zetten op een groene en gezonde stad. Er geldt terughoudendheid bij het bouwen in het groen. Dat is in lijn met ons beleid groen blauwe structuur; voor bebouwing geldt een extra kwaliteitstoets op basis van de nota Kleur aan Groen.

Het karakter van een groene stad met woningen met tuin wordt dus gewaardeerd, maar tegelijkertijd moet voorkomen worden dat alle wijken op elkaar gaan lijken, zo bleek ook uit de stadsgesprekken. Bij de ontwikkeling van nieuwe wijken letten we er dan ook op dat iedere wijk een eigen uniek karakter krijgt. Zo is in het Homeruskwartier in Poort een wijk ontstaan met veel particuliere ontwikkeling van zelfbouwkavels.

Daarnaast is het project DUIN momenteel in aanbouw: een stedelijk woonmilieu in een spectaculair duinlandschap dat op geen enkele andere plek in Almere aanwezig is. In Nobelhorst wordt momenteel volop gebouwd aan een dorps woonmilieu. Oosterwold is een landelijk woonmilieu en kent een uniek ontwikkelprincipe, waarbij initiatiefnemers bijna alles zelf doen: niet alleen de bouw van het huis, maar de hele kavel, inclusief ontsluiting en energie- en watervoorziening, wordt door de toekomstige bewoners zelf gerealiseerd. De komende jaren start Almere met woningbouw in het centrum van de stad (stationskwartier), waar een centrum-stedelijk woonmilieu verder ontwikkeld wordt. Ook als we nieuwe plannen maken zullen we ons steeds weer afvragen wat het unieke karakter van een nieuwe wijk kan zijn.

Eerder in dit hoofdstuk is een groeiende behoefte aan appartementen geschetst: voor jongeren en studenten en als betaalbaar alternatief voor huishoudens met een middeninkomen. De ontwikkeling van het stationskwartier biedt hier juist de mogelijkheid toe. Mensen die een appartement zoeken of die in de nabijheid van voorzieningen zoals stations, winkels en restaurants willen wonen kunnen hier terecht. En dat geldt in principe voor alle gebieden nabij knooppunten van openbaar vervoer. Zo lenen Olympiawijk Oost en Centrum Buiten zich ook voor de ontwikkeling van appartementen. Op die manier wonen er straks meer mensen in de centrumwijken. Dat leidt tot meer levendigheid en levert draagvlak op voor winkels en voorzieningen zoals scholen en stadsparken. Op dit moment is er rond stations nog sprake van relatief lage dichtheid van bebouwing. Terwijl deze knooppunten van openbaar vervoer zich juist lenen voor hogere dichtheden. Bestaande netwerken voor openbaar vervoer worden dan efficiënter benut, wat resulteert in een betere financiële basis. Het verder ontwikkelen van de centrumwijken houdt overigens veel meer in dan alleen appartementen bouwen. Het aanbod aan voorzieningen en de kwaliteit van de openbare ruimte, waaronder parken, moet immers gelijk tred kunnen houden met de vraag van het toenemend aantal bewoners.

Over het geheel genomen blijft Almere de stad van ruime woningen, ruim in het groen. Maar de hiervoor genoemde wijken nabij knooppunten zullen in aanzien veranderen omdat daar in hogere dichtheden gewoond zal gaan worden.





Almere blijft werk maken van een gevarieerd aanbod aan woningbouwlocaties: van binnenstedelijk tot uitleglocaties, van stedelijk tot zeer landelijk. De ontwikkeling van unieke en onderscheidende wijken, waarmee Almere zich regionaal onderscheidt, heeft daarbij de speciale aandacht.

We gaan verdichten in het centrumwijken, rondom de ov-knooppunten. Niet alleen in het stadscentrum, maar waar dit goed ingepast kan worden ook bij andere stations.

Verder weg van de centra bouwen we meer ontspannen woonmilieus. Vernieuwend en onderscheidend, en tegelijkertijd de kracht van Almere versterkend: door velen de mogelijkheid te bieden om te wonen in een woning met een tuin in een groene omgeving

De traditie in het experimenteren met woningbouw maakt Almere uniek. Dat is terug te zien in de verschillende BouwRai wijken, zoals de Filmwijk en de Eilandenbuurt, of in de Tiny House wijk in het Homeruskwartier. We werken samen met het Rijk in het Woningbouwatelier om nieuwe experimenten te organiseren. Denk daarbij aan vernieuwende woonmilieus, woonconcepten en bouwmethoden. Wij zetten de traditie van experimenteren voort.

De ontwikkeling van vernieuwende wijzen van bouwen en wonen is iets wat Almere landelijk uniek maakt. Wij blijven ons daarvoor inzetten.

We streven naar wijken waar verschillende inkomensgroepen door elkaar wonen omdat we van mening zijn dat een dergelijke wijk de grootste kans op cohesie, sociale binding en veiligheid met zich mee brengt. Met een juiste balans aan woningen wordt het mogelijk gemaakt dat inkomensgroepen door elkaar wonen. Dit is overigens niet nieuw voor Almere, het is een bekend ontwerp principe waar wij aan vasthouden. Uit de stadsgesprekken bleek veel waardering voor dit principe: 'er moet gemengd gebouwd worden in Almere, voor verschillende inkomens, oude en jonge mensen, voor kleine en grote huishoudens'. Het ontwerp principe wordt gehanteerd bij het plannen van nieuwe wijken. Het is ook een leidraad bij het maken van plannen voor bestaande wijken, bijvoorbeeld in het geval van stedelijke vernieuwing en Bouwen voor de buurt (zie hieronder). Daar waar we zien dat er onvoldoende sprake is van balans proberen we deze te bevorderen. Bij de verdere ontwikkeling van Vogelhorst en Overgooi wijken we overigens van het principe af. Voor beide wijken geldt dat we het onderscheidende karakter als villawijk willen behouden. Zij zullen zich verder kunnen ontwikkelen volgens het oorspronkelijke concept.

Bij nieuwe wijken en bij het maken van plannen voor bestaande wijken houden we rekening met een balans in de woningvoorraad waardoor verschillende inkomensgroepen door elkaar kunnen wonen.

Zoals hierboven aangehaald zijn in de stadsgesprekken ook opmerkingen gemaakt over de menging in wijken van jong en oud en van kleine en grote huishoudens. Hier sprak vaak een frustratie van woningzoekers uit die binnen hun wijk een andere woning zochten. Omdat in veel wijken hoofdzakelijk eengezinswoningen staan is daar weinig keuze in voor de alleenstaande starter. Dat geldt ook voor huishoudens die na een relatiebreuk op zoek zijn naar woonruimte binnen de zelfde wijk. En ook senioren die zijn of haar eengezinswoning wil verruilen voor een levensloopbestendig appartement heeft over het algemeen weinig keuze. Het aanbod hiervan is in de meeste wijken immers gering. En dat terwijl uit de gesprekken bleek dat mensen die aan verhuizen denken vaak niet zo gecharmeerd zijn van (nieuwbouw)aanbod 'aan de andere kant' van de stad. Er wordt eerder dicht bij de huidige woonplek gezocht, bij voorkeur in de eigen wijk. Daarvoor worden argumenten genoemd als sociaal netwerk en gehechtheid. In Haven, Buiten en Poort zien we de wensen terug in de feitelijke verhuizingen: van de Almeerders die naar deze stadsdelen verhuizen is de helft ook afkomstig uit het betreffende stadsdeel.



Per wijk gaan we na of het toevoegen van woningen gewenst is zodat binnen de wijk makkelijker verhuisd kan worden. Daarbij is vooral oog voor starters en senioren. Het gaat om kleinschalige nieuwbouw of transformatie. Zo ontstaat ruimte voor doorstroming binnen de wijk doordat er doorstroming op gang wordt gebracht binnen de wijk. Het behoud van het groene en ruime karakter van Almere is daarbij essentieel. We noemen deze aanpak **Bouwen voor de buurt**.

Stedelijke vernieuwing

De focus bij de ontwikkeling van Almere lag op de nieuwe gebieden. Ondertussen zijn er wijken die meer dan 40 jaar oud zijn. In delen ervan is alleen regulier beheer onvoldoende geworden om een prettig leefbare situatie te behouden. In de centra van Haven (met omliggende wijken) en Buiten is daarom al gekozen voor een verdergaande aanpak van stedelijke vernieuwing. Hier speelt een concentratie van elkaar negatief versterkende effecten (sociaal, fysiek, ruimtelijk, economisch). Het is denkbaar dat er in de periode tot 2030 meer gebieden in beeld komen waar door een concentratie van problemen een vergelijkbare aanpak voor de hand ligt.

Met een tijdelijke en meerjarige investering wordt de centra van Haven (met omliggende wijken) en Buiten gereed gemaakt voor de toekomst. Het kunnen investeringen zijn op sociaal- en economisch vlak, maar ook investeringen in de openbare ruimte of door middel van (woning)bouw.

Wonen en zorg

De zorg is in transitie. Het streven is een inclusieve samenleving waarin iedereen zelfstandig zijn of haar plek vindt en mee kan doen. Een eigen woonplek met zorg op maat in de wijk vormt hiervoor de basis. Sommige mensen hebben ondersteuning nodig. Daarbij is zo veel mogelijk 'gewoon wonen' de doelstelling. Net zo gewoon wonen als zij die zonder ondersteuning hun plek hebben in de samenleving.

Het streven naar een inclusieve samenleving leidt tot landelijk beleid van extramuralisering en ambulantisering. Dat komt er op neer dat mensen minder snel een indicatie krijgen voor zorg met verblijf in een instelling of dat mensen er korter verblijven. Zorg, begeleiding en dagbesteding worden thuis in de wijk geregeld. Naast het motief om mensen meer zelfbeschikking te geven, is er ook een financiële reden voor extramuralisering. Zorg met

verblijf is namelijk kostbaarder dan zelfstandig wonen met zorg.

We zien dat de uitstroom van cliënten na een verblijf in een instelling richting een eigen 'thuis' met begeleiding verre van soepel verloopt. Uit onderzoek naar uitstroom uit beschermd wonen blijkt dat ruim de helft van de mensen naar een zelfstandige woning verhuist, sommigen met extra hulp en begeleiding. Gezien het inkomen en vaak ook de jonge leeftijd, gaat het vooral om kleine zeer betaalbare appartementen. De voorraad is hiervan klein, slechts 5% van de woningen in Almere zijn één- of tweekamer woningen. Verder zijn deze woningen geconcentreerd in complexen, zoals in Haven Centrum. Door de beperkte keuze mogelijkheid zien we in deze complexen een concentratie van kwetsbare bewoners ontstaan. Het gevolg is een risico op concentratie van problemen. Dit is volgens zorginstellingen geen goede ontwikkeling voor de bewoners zelf. We zien ook dat het de leefbaarheid van de directe omgeving van een dergelijk complex onder druk zet.

We gaan verdere concentratie van kwetsbare inwoners binnen wijken zo mogelijk voorkomen.

Uit het onderzoek naar uitstroom blijkt ook dat een relatief groot deel gaat wonen bij familie en vrienden. Een ander deel gaat zwerven. Bij familie en vrienden wonen en gaan zwerven is ongeveer een derde van het totaal. Eén op de tien gaat een kamer bewonen. Deze situaties zijn in veel gevallen niet wenselijk vanwege de kans dat cliënten in hun oude problemen terugvallen en weer instromen in de zorginstelling.

Zonder actie zullen de geschetste problemen groter worden door de verder gaande extramuralisering van beschermd wonen. In tabel 1 wordt een prognose gegeven van de woningbehoefte van cliënten van zorginstellingen en detentie. Het beschrijft de woningbehoefte als vanuit beschermd wonen een deel van de zorg wordt geëxtramuraliseerd.

Er is schaarste aan betaalbare woningen op locaties waar kwetsbare inwoners zich thuis kunnen voelen. Vaak is het wenselijk dat uitstroom plaatsvindt in dezelfde buurt of wijk waar iemand voorheen verbleef. Anders is er risico op het wegvallen van dagbesteding, vertrouwde voorzieningen als huisarts, winkels en de vertrouwde zorgmedewerker van de instelling die niet zomaar even langs kan komen.



Tabel 1: Woonbehoefte als gevolg van uitstroom periode 2020 – 2030

	Plaatsen in Tussenvoorziening	Aantal woningen
2020	75	445
2021	120	450
2022	155	460
2023	210	590
2024	215	625
2025	45	685
2026	45	690
2027	45	520
2028	45	520
2029	45	520
2030	45	520

Een stad voor iedereen betekent ook een stad voor meer kwetsbare inwoners. We constateren dat de behoefte naar woonruimte voor deze groep mensen zal toenemen. Tegelijkertijd zien we dat de benodigde woningvoorraad hierop nog niet voldoende aansluit en dat de zorg en begeleiding meer ambulant moet worden georganiseerd.

We kiezen er voor dat kwetsbare mensen die klaar zijn om zelfstandig te wonen een eigen plek in de samenleving krijgen, met een eigen woning, en we letten er op dat dit goed samengaat met woonomgeving en buurtbewoners.

Senioren

De inwoners van Almere worden ouder, de vraag is wat dat voor de stad betekent. Het aandeel senioren (65-plus-huishoudens) stijgt van 18% in 2019 naar 26% in 2030. In de jonge stad Almere komt de vergrijzingsgolf later dan elders in Nederland. Maar omdat de leeftijdsopbouw van de bevolking minder gevarieerd is, zal de golf hevig zijn. Wijken die gebouwd zijn in de jaren '80, zoals bijvoorbeeld de Waterwijk en Almere Haven, krijgen hier als eerste mee te maken. De jonge generatie die toen in de wijk kwam wonen worden nu senioren.

Vanwege de relatief moderne woningvoorraad van Almere zijn woningen over het algemeen iets eenvoudiger geschikt te maken om er zelfstandig te kunnen blijven wonen,

ook als men ouder wordt, dan het geval is in andere steden.

Hoewel de verhuisgeneigdheid veel lager is dan onder jongere leeftijdsgroepen, zijn er ouderen die wel degelijk een verhuishwens hebben. In een landelijk onderzoek geeft 3% van de gevraagde senioren aan binnen twee jaar te willen verhuizen. Een verhuishwens is ook gebleken tijdens de stadsgesprekken. De wens om kleiner te wonen werd genoemd, overigens wel alleen als dat in de eigen buurt mogelijk is. In bescheiden mate vindt nu doorstroming van senioren plaats. Door goede ondersteuning en voorlichting kunnen ouderen makkelijker keuzes maken en de woningaanpassing of verhuizing in gang zetten. In dit verband zijn er goede ervaringen met een wooncoach of seniorencoach.

Het aantal senioren in Almere neemt toe. Daarmee neemt ook de vraag naar geschikte woningen verder toe, ook als in de toekomst het deel van de senioren dat wil verhuizen niet boven de 3% groeit. Uitgaande van deze bescheiden 3% en rekening houdend met de groei van het aantal senioren in de periode '20- '30, is het nodig 1.000 goed toegankelijke en aantrekkelijke woningen toe te voegen (RIGO rapportage). Dit kunnen woningen zijn in verschillende prijscategorieën, senioren zijn immers wat inkomen betreft een diverse groep. Met de aanpak Bouwen voor de buurt richten we ons vooral op het toevoegen van woningen in de wijken waar de vraag naar woningen voor senioren het grootst is. In deze wijken snijdt het mes dan aan twee kanten. Een senior krijgt de mogelijkheid te verhuizen naar een levensloopbestendige woning in de eigen wijk en laat tegelijkertijd een eengezinswoning in de wijk achter. Dat biedt ruimte voor nieuwe jonge gezinnen. Vergrijzende wijken kunnen zo ook 'vergroenen'.

De kwaliteit van de voor senioren toe te voegen woningen luistert nauw. Het alternatief om te blijven waar je bent is immers in Almere vaak reëel. Van belang zijn drempelloze en comfortabele woningen; mogelijk met een extra slaapkamer voor logés of toekomstige mantelzorger. Nabijheid van (zorg) voorzieningen spelen een rol. En een sociaal veilige omgeving is misschien wel de belangrijkste kwaliteit. Die stimuleert ontmoeting, gezien worden en waakzaamheid. In sociaal opzicht kan het prettig zijn als er sprake is van vormen van samenwonen of -leven. Vormen van collectief wonen kunnen hierin voorzien. De vormen kunnen verschillend zijn: co-housing in zelfstandige woningen, bijvoorbeeld in een hofje of aan een gezamenlijke binnenstraat. Of zelfstandige woningen met collectieve ruimten waar bewoners elkaar ontmoeten.



We willen minimaal 1.000 voor senioren geschikte woningen in wijken toevoegen (als onderdeel van het woningbouwprogramma van 17.500 tot 24.500 woningen).

Duurzaamheid en energietransitie

Almere is een nieuwe stad met een relatief moderne woningvoorraad. Rond tweederde van de woningen is uit de jaren '90 en later en redelijk goed geïsoleerd. Alleen in de oudste wijken in Almere Haven hebben woningen energielabel D.

Toch moeten we er hard aan werken om er voor te zorgen dat de bestaande wijken meegaan met de ontwikkelingen rond duurzaamheid en de energietransitie. In 2050 moet Almere energieneutraal en circulair zijn volgens de klimaatwet en de afspraken uit Parijs. Dat lijkt nog ver weg, maar om het te realiseren moeten we ruim op tijd beginnen. Voor veel woningen, bestaand en nog te bouwen, heeft dit consequenties.

Van de energievraag in Almere komt 60% van huishoudens. De rest komt van onder meer bedrijven en voorzieningen. Daarom is het belangrijk te investeren in woningisolatie en in warmtesystemen die gebruik maken van hernieuwbare bronnen. Almere wordt, net als de rest van Nederland, helemaal gasloos. Almere Poort en Almere Stad zijn dat al. Voor de stadsdelen Haven, Buiten en Hout staat dit nog te gebeuren. De gemeente zal in plannen voor de warmtetransitie duidelijk maken wanneer gaslevering aan woningen wordt beëindigd. De plannen geven ook duidelijkheid over het alternatief: levering van stadswarmte of decentrale warmteopwekking. Dan kan worden nagegaan wanneer welke investeringen nodig zijn in de woningen.

Voor al Haven, Buiten en Hout staat er veel te gebeuren en de overstap vergt uiteraard investeringen: de gasinstallatie eruit, een andere warmte- installatie erin. Voor woningen uit de jaren '70 en '80 kan het nodig zijn te investeren in isolatie. Poort en Stad hoeven niet van het gas af; zij zijn vanaf het begin aangesloten op een warmtenet. We werken eraan het warmtenet te voeden met warmte uit duurzame bronnen, zoals aardwarmte. Verduurzaming van het warmtenet kan samengaan met verlaging van de aanvoertemperatuur. In dat geval zal het nodig kunnen zijn woningen verder te isoleren.

Conform de Energiewet worden er geen woningen meer gebouwd die aangesloten zijn op het gasnet. In een latere fase, waarschijnlijk in 2020, worden de eisen voor nieuwbouw,

aangescherpt met de eisen uit het Bouwbesluit; 'bijna energieneutraal' bouwen (BENG) wordt dan de norm.

Gezien de wettelijke doelstelling (Klimaatwet) van 50% CO2 besparing in 2030 en 95% CO2 besparing in 2050 is het essentieel om circulair te gaan bouwen. Het bouwen van woningen draagt substantieel bij aan de CO2 uitstoot. Wij werken, als uitwerking van de duurzaamheidsagenda, aan een leidraad duurzame gebiedsontwikkeling. Hierin gaan we de overgang beschrijven naar een duurzame gebiedsontwikkeling waarvan circulair bouwen een onderdeel is.

Door de klimaatsverandering is te verwachten dat het aantal en de intensiteit van hoosbuien zal toenemen. Ook zijn er meer hittegolven te verwachten. Daar willen we in het ontwerp van nieuwe wijken en bij nieuwe plannen voor bestaande wijken rekening mee houden. Dat kan bijvoorbeeld door meer beplanting toe te voegen en minder verhard oppervlakte aan te leggen. Ook bij het bouwen van woningen kan rekening gehouden worden met de klimaatsverandering. Hierbij kan gedacht worden aan groene daken en groene gevels, voor waterberging en verkoeling. Een bijkomend voordeel is een positief effect op biodiversiteit in de stad.

Almere kan haar netwerk van groen en water in en om de stad nog efficiënter inzetten om wateroverlast of juist hitte en droogte het hoofd te bieden door het robuuste systeem met voldoende groen en water duurzaam in stand houden. Het netwerk van bossen, parken en plantsoenen vormen immers de groene longen en de 'koelelementen' van Almere. Ze bieden natuurlijke beschutting tegen de elementen en vangen het teveel aan water op. In de stad zorgen bomen en beplanting voor verkoeling en dragen zo bij aan een prettig leefbare stad.

Zoals al beschreven in onze duurzaamheidsagenda sluiten we ons aan bij de nationale (klimaat-)doelstellingen om de CO2 uitstoot te verminderen met 49% in 2030. Daarnaast werken aan een leidraad duurzame gebiedsontwikkeling, daarin komen ook onze doelen over circulair bouwen te staan.



AGENDA



3 AGENDA

In de agenda beschrijven we hoe we uitvoering willen geven aan onze visie. De agenda bevat acties die gekoppeld zijn aan vier uitgangspunten:

1. Meer bouwen
2. Kwaliteitsimpuls bestaande stad
3. Inclusieve stad
4. Duurzaamheid & energietransitie

3.1. Meer bouwen

We gaan meer bouwen in Almere. Zoals in het vorige hoofdstuk is beschreven is daarbij ons doel dat er voor elke inkomensgroep uit Almere een passende en betaalbare woning is. Om aan de woningbehoefte van onze eigen inwoners te kunnen voldoen én om ook ruimte te bieden aan woningzoekenden die van elders komen, kiezen we ervoor de woningvoorraad met 24.500 woningen toe te laten nemen.

In het vorige hoofdstuk gebruiken we het woord 'ijkpunt' in verband met het genoemde aantal woningen en woningbouwprogramma. Dat doen we om duidelijk te maken dat aantallen, hoe eenduidig ze op zich ook zijn, niet als in beton gegoten moeten worden beschouwd. Ten eerste zijn de aantallen die in deze woonvisie worden genoemd niet het enige ijkpunt voor een woningbouwprogramma. Zo spelen bijvoorbeeld ook financiële ijkpunten (grondexploitaties) en stedenbouwkundige overwegingen een rol. Daarnaast zijn andere ontwikkelingen, zoals die van voorzieningen, bereikbaarheid en werkgelegenheid, van invloed op het woningbouwprogramma. Er zijn dus meerdere ijkpunten voor een woningbouwprogramma. En een woningbouwprogramma is zelf ook weer een ijkpunt. Ook daarom wordt dit woord gebruikt: het is een uitgezette koers die niet de garantie met zich mee brengt dat het doel precies bereikt wordt. Natuurlijk gaan we ons uiterste best doen de koers vast te houden. Maar onderweg kunnen allerlei onvoorziene redenen bijsturing noodzakelijk maken. Zo kunnen marktomstandigheden en regelgeving veranderen. Niemand kan de ontwikkeling over een periode van tien jaar

(deze woonvisie) precies voorspellen. Juist vanwege deze onzekerheden is het hebben van een koers zinvol. Maar dat vormt nog geen garantie dat we precies uitkomen waarop we koersen.

Om onze ambitie van 24.500 woningen te realiseren is er een langjarig hoge bouwproductie nodig. Hier zetten we dan ook op in met regie op de woningbouw in de hele stad. Het bouwtempo en het principe van regie zijn op zich niet nieuw. In de Woonvisie 2009 wordt ook gesproken van regie op het stedelijk woningbouwprogramma. Toch was de feitelijke regie in de jaren '10-'20 vooral gericht op het goed ontwikkelen van wijken, regie op stedelijk niveau speelde in de jaren van bouwcrisis minder. Nu willen we dat weer oppakken, door met een stedelijk woningbouwprogramma te plannen wat, wanneer en waar gebouwd wordt. Zo willen we ervoor zorgen dat de som der delen, dat wil zeggen de optelsom van de individuele gebiedsontwikkelingen, in lijn is met het beoogde stedelijke ontwikkeling. Dat wil zeggen in lijn met het beoogde bouwtempo, maar ook in lijn met de gewenste balans in categorieën woningbouw. Zo kan bijvoorbeeld worden gestuurd door meer woningen voor middeninkomens in de plannen op te nemen. Woningen die zonder regie niet of maar mondjesmaat worden gebouwd aangezien het niet de woningen zijn waar het meeste rendement op behaald kan worden.

Het woningbouwprogramma stuurt op de middellange termijn en geeft de kwaliteit en kwantiteit van de woningen aan alsmede de ontwikkellocaties binnen de stad. Het vormt een van de kaders voor concrete gebiedsontwikkelingen. Tegelijkertijd vormt het de basis voor het maken van afspraken met corporaties, ontwikkelende en investerende partijen en de ontwikkeling van nieuwe gebieden.

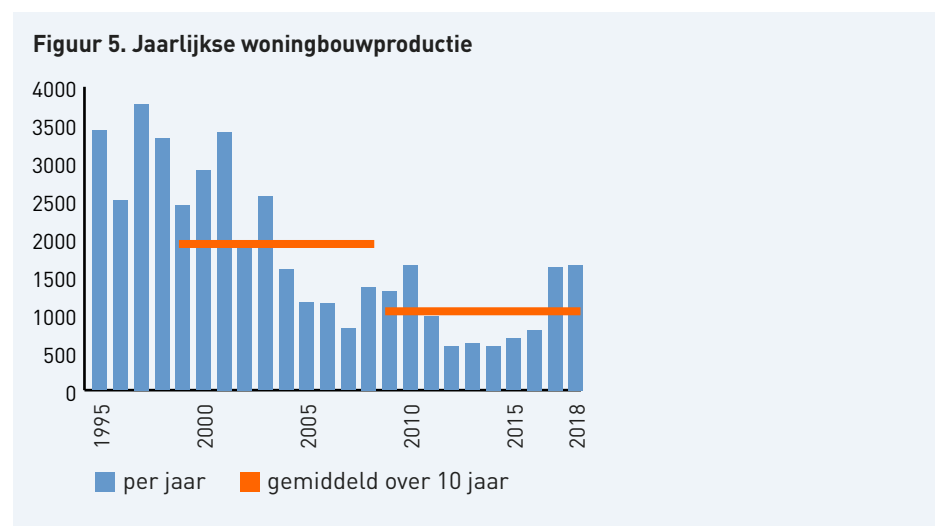
De regie gaan we voeren met een woningbouwprogramma dat zelf onderdeel is van een bredere stedelijke programmering. Zo stemmen we de woningbouw af op andere ontwikkelingen zoals die van voorzieningen, bereikbaarheid en werkgelegenheid. Het één en het ander wordt gekoppeld aan het Meerjarenperspectief grondexploitatie Almere (MPGA).



Gedurende de looptijd van de woonvisie zal er monitoring plaatsvinden op de ontwikkeling van nieuwbouw in Almere. Daarmee willen we op stedelijk niveau de woningbouwprogrammering (bij)sturen. Elke twee jaar kan een nieuw bestuurlijk besluit genomen worden op de woningbouwprogrammering. Zo blijven we flexibel naar de toekomst en kunnen we inspelen op nieuwe vragen en ontwikkelingen in de markt.

- We stellen in 2020 een stedelijk woningbouwprogramma met een bijbehorende woningbouwmonitor op.
- We gaan in gesprek met de stad en onze partners om te bespreken hoe we onze opgave kunnen realiseren.
- We verkennen of een versnelling van de woningbouw baat heeft bij het bieden van continuïteit aan investerende partijen.

Het bouwtempo dat wij beogen ligt ruwweg een factor twee hoger dan in de jaren '10-'20. Maar in vergelijking met de periode vóór de crisis is wat wij beogen niet uniek (zie figuur 5).



We zetten in op een hoog bouwtempo in nieuwbouw én in transformatie. We zoeken daarvoor ook ruimte in de bestaande stad. We creëren aantrekkelijke stedelijke

woonmilieus en minder stedelijke woonmilieus en versterken hiermee onze stad. Door goed te sturen op betaalbaarheid en kwaliteit willen we nieuwe woningen realiseren die passen bij de behoefte van onze inwoners en die de stad versterken. We voeren niet alleen regie op nieuwbouw en transformatie, maar maken het ook mogelijk dat in bestaande woningen meer mensen kunnen wonen. Daarom is het, onder voorwaarden, mogelijk woningen te splitsen of kamers te verhuren.

Het is belangrijk een goede dialoog te voeren met marktpartijen en corporaties die actief zijn in de stad. Zij zijn nodig om daadwerkelijk (betaalbare) woningen toe te voegen in de stad. Hierbij kan gebruik gemaakt worden van bestaande overlegstructuren zoals het Overlegorgaan Bouwnijverheid Almere (OBA).

- We zetten in op versnelde uitbreiding van de woningvoorraad en werken aan een hoog tempo in nieuwbouw én in transformatie om Almere met 24.500 woningen te laten groeien.
- We gaan met de markt, waar mogelijk met lokale ontwikkelaars, in gesprek om deze opgave op een manier te realiseren die toegevoegde waarde heeft voor de stad.
- We stellen een stedelijk woningbouwprogramma op: een meerjarig plan voor de (woningbouw)ontwikkeling van de stad, o.a. te gebruiken als de lat waarlangs individuele bouwplannen gelegd worden.

Doelgericht en flexibel

Het kan nodig zijn inhoud van deze woonvisie aan te passen als de omstandigheden wijzigen (zie inleiding). Dat geldt ook voor het stedelijk woningbouwprogramma. Er is ruimte om bij te sturen als de woningmarkt zich meer ontspant of juist aantrekt. We monitoren systematisch de ontwikkeling van de woningbehoefte (langere termijn) en de woningvraag (kortere termijn). Signalen die wijzen op een andere ontwikkeling (bijvoorbeeld naar aanleiding van de overgang van hoogconjunctuur naar laagconjunctuur of als gevolg van wetswijzigingen of veranderingen in woningfinanciering) kunnen leiden tot bijsturing. Voor plannen die op de korte termijn tot ontwikkeling komen (2 jaar) is dat lastig, voor plannen op de langere termijn is het vaak makkelijker om bij te sturen. Door middel van monitoring houden we de vinger aan de pols om zo nodig de programmering aan te passen.



Meer bouwen: wat betekent dat voor de stad?

Een stedelijk bouwprogramma is meer dan alleen een ambitie om 24.500 woningen toe te voegen. Een stad ontwikkelen is immers meer dan alleen woningen bouwen. Om een prettige stad te zijn zal het niveau van voorzieningen, de werkgelegenheid en de bereikbaarheid zich mee moeten ontwikkelen. Ook al zijn deze zaken essentieel, deze woonvisie gaat daar niet over. Dat nuanceert de in de visie genoemde woningaantallen. Deze vormen niet het bouwprogramma, ze zijn daarvoor wel een ijkpunt. Net zo goed als er andere ijkpunten zijn die van belang zijn. In een integrale afweging zoals in een Omgevingsvisie komen deze bij elkaar.

Maar als ijkpunt is het wel sturend bij het verder ontwikkelen van het bouwprogramma. Daarom is het goed de vraag te stellen wat het effect kan zijn van een groei met 24.500 woningen. Waar kunnen deze woningen hun plek krijgen? En wat brengt dat voor gevolgen met zich mee voor de leefbaarheid van wijken, de (bevolkingsvolgende) voorzieningen, beheer en onderhoud, veiligheid, werkgelegenheid? In algemene termen kan er het volgende over gezegd worden.

Om te beginnen kan een onderscheid gemaakt worden tussen bestaande plannen (dat wil zeggen plannen die anno 2020 in beeld zijn) en nieuwe plannen. De bestaande plannen, die voor het grootste deel in uitvoering komen in de periode '20-'25, voorzien in ongeveer 10.000 woningen. De planvorming is hier al een eind op streek en de financiële kaders (grondexploitaties) zijn vastgelegd. Poort, Hout en Centrum Stad zijn de stadsdelen waarin de meeste woningen zijn gepland. Hoewel anders georganiseerd kan Oosterwold ook tot deze categorie worden gerekend; zo bezien kan het totaal oplopen tot ca 12.000 woningen tot 2030.

Het overige deel van het woningbouwprogramma zal in nieuwe plannen zijn plek moeten vinden. In Buiten, Stad en Haven zal transformatie van (maatschappelijk) vastgoed en delen van werklocaties plaats vinden. De gemeente kan hier sturen via anterieure overeenkomsten met initiatiefnemers. Naast transformatie zijn er mogelijkheden om nieuw gebieden te ontwikkelen (nieuwe grondexploitaties). Centrum Stad kan in dit verband worden genoemd, evenals Pampus Hout. Tenslotte kan inbreiding plaats vinden in bestaande wijken, als dat ten goede komt van die wijk (zie Bouwen voor de Buurt). Samen is zo, op het eerste oog bekeken, voldoende ruimte beschikbaar. En als reserve

optie, te benutten als woningbouwprojecten vertragen, zijn er mogelijk nog andere locaties waar tijdelijke woningen mogelijk is. De kaart op de volgende bladzijde geeft een beeld waar 24.500 woningen kunnen worden gerealiseerd (zie bijlage II voor meer detailinformatie). De disclaimer is dat dit een indicatief en globaal beeld is. Indicatief, omdat pas in een latere fase, met het gereedkomen van een stedelijk bouwprogramma, beter zicht is op de consequenties. Globaal, omdat gedetailleerde gebiedsplannen nog grotendeels ontbreken.

Dit indicatieve, globale beeld laat een stad zien die zich verder ontwikkelt in lijn met hoe de huidige stad is ontwikkeld. Dus, in de goede zin van het woord, 'meer van hetzelfde': groene woonmilieus in relatief lage dichtheden, met veelal woningen met een tuin. Naar verwachting zal tussen de 2/3 en 3/4 van het woningbouwprogramma volgens dit model worden gerealiseerd. Het resterende deel van het programma zal juist uit woonmilieus bestaan met een hogere bebouwingsdichtheid. De focus voor appartementen zal vooral liggen in centrumgebieden en rond knooppunten van vervoer. Dit zal het geval zijn in de ontwikkeling van Almere Centrum en Olympiakwartier-Oost. Meer dan in het verleden ontstaan zo centrum-stedelijke woonmilieus, waar grotendeels in appartementen gewoond wordt. Hier liggen kansen voor verschillende doelgroepen zoals studenten, en kleine huishoudens. Omdat de bewoning intensiever is, zijn de effecten ook intensiever. Daar komt bij dat het hier om multifunctionele gebieden gaat: knooppunten van mobiliteit, retail en kantoorlocaties. Dat maakt het gebruik en daarmee het beheer, intensiever. Overige gebieden lenen zich meer voor eengezinswoningen met uitzondering van het toevoegen van kleinschalige appartementen die een aanvulling zijn in de wijken. Deze appartementen kunnen "Bouwen voor de Buurt" mogelijk maken en zorgen voor doorstroming in de bestaande wijken.



WOONOPGAVE 2020-2030

24.500 woningen



Betere kansen voor middeninkomens

In hoofdstuk 2 is de noodzaak beschreven om veel woningen voor middeninkomens toe te voegen. Daarbij is geconstateerd dat het in de huidige woningmarkt eenvoudiger is om appartementen dan eengezinswoningen betaalbaar te bouwen. Om tempo te maken ligt het dus voor de hand hier flink op in te zetten. Het zijn vooral de centrumgebieden, dicht bij knooppunten van vervoer en dicht bij voorzieningen, die hiervoor geschikt zijn. Dat komt mooi overeen met onze wens om de centrumgebieden verder te ontwikkelen.

Er zijn huishoudens die tussen wal en schip dreigen te raken: aangewezen op een eengezinswoning, met een te hoog inkomen voor een gereguleerde huurwoning en een te laag inkomen voor een koopwoning. Het betreft vooral starters op de koopmarkt. Voor hen werken we aan nieuwe instrumenten om hun financiële reikwijdte te vergroten. Dat kunnen vormen van leningen voor starters zijn, maar bijvoorbeeld ook een bouw-spaar regeling of een koopgarant regeling. Ook kan bij nieuwbouw een zelfbewoningsplicht en/of een antispeculatiebeding worden opgenomen, afhankelijk van de specifieke situatie. We blijven daarnaast onderzoeken hoe het aanbod van betaalbare koopwoningen vergroot kan worden. Daarbij kan gedacht worden aan innovaties in het bouwproces om bouwkosten voldoende laag te houden, maar ook aan erfpacht constructies of het faciliteren van wooncoöperaties. We werken dit verder uit in een Kadernota Grondbeleid.

Ten slotte vergroten we het aanbod vrije sector huurwoningen, ook in de vorm van eengezinswoningen. In aanvulling daarop onderzoeken we mogelijkheden die er zijn deze woningen betaalbaar te houden voor middeninkomens. Dat kan door afspraken te maken met verhuurders over de hoogte van de huur/ontwikkeling van vrije sector huurwoningen. Het kan ook door in bestemmingsplannen regels op te nemen over de bestemming 'middeldure huurwoningen'. We gaan met de corporaties in overleg over hun bijdrage en leggen hierbij de verbinding met het verbeteren van de doorstroming vanuit de gereguleerde huur.

- **Ons ijkpunt is een toevoeging van 10.000 voor middeninkomens betaalbare woningen tot 2030**
- **Hiervan zijn 30% vrije sector huurwoningen, het overige deel zijn koopwoningen die betaalbaar zijn voor huishoudens met een middeninkomen**
- **We gaan de markt uitdagen te innoveren om voor middeninkomens betaalbare gezinswoningen te kunnen bouwen**

- **We onderzoeken de mogelijkheden om huurwoningen betaalbaar te houden voor middeninkomens**
- **We vragen van corporaties een bijdrage aan de beschikbaarheid van woningen voor middeninkomens (vrije sector)**
- **We onderzoeken nieuwe financieringsinstrumenten om eengezinswoningen in de koop voor middeninkomens betaalbaar te houden**
- **We onderzoeken de invoering van een zelfbewoningsplicht en een antispeculatiebeding bij de nieuwbouw van koopwoningen.**
- **Wij zullen in het stedelijk woningbouwprogramma rekening houden met het begrip 'betaalruimte'. Om dat te kunnen doen zullen we deze eerst in beeld brengen voor de huishoudens uit de verschillende inkomensgroepen die naar verwachting de komende jaren een woning zoeken in Almere.**

Hoe bepalen we wat middeninkomens kunnen betalen?

Hoewel het inkomen een belangrijke factor is voor wat mensen kunnen betalen, is het niet de enige bepalende factor, ook vermogen speelt een rol. In veel onderzoek (o.a. PBL) wordt daarom uitgegaan van 'betaalruimte', ook bekend als de 'ability to pay'. Deze betaalruimte is gebaseerd op normbedragen van het Nibud en worden verrekend met aan de woning verbonden schulden en het in de woning opgebouwde vermogen. De betaalruimte geeft de maximale financiële mogelijkheden aan. Dit is overigens dus niet noodzakelijkerwijs hetzelfde als wat huishoudens willen betalen. Er zit een grote variatie in de betaalruimte van huishoudens die samenhang met leeftijd, huishoudensamenstelling (met of zonder kinderen) en inkomensvorm.

In de huursector kan ca. driekwart van de huishoudens met een middeninkomen maximale woonlasten betalen boven het niveau van de liberalisatiegrens (€ 737). Hogere middeninkomens kunnen logischerwijs meer betalen dan lagere middeninkomens. Van hogere middeninkomens heeft grootste gedeelte (ca. 90%) een betaalruimte die past bij een middenhuur tot € 1000. Van de lagere middeninkomens heeft bijna de helft niet voldoende inkomen om een geliberaliseerde huurwoning te betalen.

In de koopsector kan een kwart tot de helft van de middeninkomens een koopprijs van meer dan ca. € 250.000 betalen. Ouderen hebben fors meer financieringsruimte dan jongere huishoudens in loondienst met een vergelijkbaar middeninkomen. Gezinnen met kinderen in loondienst zitten daartussenin. Bij deze verschillen speelt het vermogen dat is opgebouwd in de huidige woning een belangrijke rol.



Studentenhuisvesting

We werken aan geconcentreerde studentenhuisvesting in het centrum. Het gaat daarbij om 1.500 eenheden. Met deze aantallen ontstaat er draagvlak voor voldoende campusvoorzieningen en versterken we tegelijkertijd het centrum. We voorzien op deze wijze in een behoefte van studenten uit Almere en uit de regio. Ook kan zo een bijdrage worden geleverd aan de huisvesting van internationale studenten, zoals gevraagd door de beide universiteiten van Amsterdam. Dit zijn bij voorkeur studenten die dus langer blijven en zo een binding met de stad kunnen ontwikkelen. Maximaal 50% van de eenheden wordt via onderwijsinstellingen toegewezen. Voor zover de studentenhuisvesting uit zelfstandige woningen bestaat zullen deze voor een groot deel een huurprijs hebben waar studenten onder 23 jaar huurtoeslag voor krijgen. Daarnaast denken we aan vormen waarin gewoond wordt in een collectief, we gaan onderzoeken welke bijdrage dit kan leveren.

- Wij realiseren 1.500 eenheden voor studentenhuisvesting en maken hierover met een gespecialiseerde partij prestatieafspraken.

Meer woningen voor jongeren en overige lage inkomens

We kiezen ervoor om 2.000 woningen voor jongeren toe te voegen en om daarnaast het aantal woningen dat betaalbaar is voor andere huishoudens met een laag inkomen toe te laten nemen met 5.000 woningen. In het vorige hoofdstuk is beschreven dat dat in de huidige woningmarkt met name gereguleerde huurwoningen zijn. Al met al houden we zo de optie open om de slaagkansen voor huishoudens met een laag inkomen te laten stijgen.

Verder maken we graag afspraken met corporaties over de hoogte van de huur en het type toe te voegen gereguleerde huurwoningen. De behoefte is wat ons betreft leidend. Rond 70% van actief zoekenden heeft een dermate laag inkomen dat zij aanspraak kan maken op huurtoeslag. De meesten vormen één- en tweepersoonshuishoudens. We verwachten van de corporaties dat zij met hun nieuwbouwplannen rekening houden met de behoefte aan woningen voor kleine huishoudens met een laag inkomen. Een huur van ten hoogste de voor hun relevante aftoppingsgrens ligt daarom voor de hand. Omdat we ook jongeren meer kans willen geven om uit de startblokken te komen past voor een deel ook een huur onder de kwaliteitskortingsgrens. Al met al betekent dit dat slechts een

beperkt deel van de toevoegingen eengezinswoningen hoeft te zijn. We gaan overigens verkennen of het vanuit kosten overwegingen zinvol is om hierbij de nadruk te leggen op relatief kleine eengezinswoningen.

- Ons ijkpunt is een toevoeging van 2.000 woningen voor jongeren en 5.000 voor overige lage inkomens betaalbare woningen (toevoeging tot 2030, onderdeel van het totaal van 24.500 woningen)
- Met woningcorporaties maken we prestatieafspraken over de benodigde netto uitbreiding van de voorraad gereguleerde huurwoningen en de betaalbaarheid van de woningen; naast woningcorporaties kunnen ook andere partijen hier een rol in spelen
- We verkennen of de bouw van kleine eengezinswoningen in de gereguleerde huur vanuit kostenoverwegingen, zinvol is en we gaan na hoe dit eventueel vorm kan worden gegeven
- De uitbreiding van het aantal gereguleerde huurwoningen zoeken we niet alleen in nieuwe locaties, maar nadrukkelijk ook in transformatie en inbreiding in de bestaande stad; het maken van gemengde wijken is voor ons uitgangspunt
- Voor jongeren maken we afspraken met corporaties om voldoende goedkope woningen te realiseren en maken we afspraken over de toepassing van jongerencontracten
- We brengen in beeld in welke mate huishoudens financiële problemen hebben als gevolg van duur scheefwonen. We willen dit samen met de woningcorporaties doen. Afhankelijk van de resultaten willen we met hen werken aan een aanpak

Woningen voor hoge inkomens

We hebben eerder beschreven waarom het voor Almere belangrijk is om hoge inkomens de ruimte te bieden. We blijven hen ruimte bieden via projectmatige bouw. Maar we blijven zeker ook ruimte bieden aan particuliere ontwikkeling. We zijn er trots op dat in Almere op ruime schaal zelf gebouwd kan worden. Dat onderscheidt Almere van veel andere gemeenten in de regio. Met beide wijze van ontwikkeling, projectmatig en particulier, dragen we bij aan het vergroten van de variatie aan woonmilieus. Zo willen we het onderscheidend karakter van Almere verder vergroten. Niet alleen in grootschalige nieuwbouwlocaties, maar ook bij transformatie en inbreiding. Ook in de bestaande stad gaan we inzetten op het versterken van onderscheidende en aantrekkelijke woonmilieus. Bijvoorbeeld het moderne stedelijke woonmilieu in Almere Stad Centrum.



- We kiezen ervoor om de woningvoorraad met 6.000 woningen uit te laten breiden in het duurdere segment (onderdeel van het totaal van 24.500 woningen)
- In lijn met de Almeerse traditie blijven we ruimte bieden voor eigentijdse en vernieuwende woonmilieus en particuliere ontwikkeling.

3.2. Kwaliteitsimpuls bestaande stad

Almere is een stad die door grootschalige nieuwbouwlocaties groot is geworden. Daar blijven we ons op richten, maar tegelijkertijd zullen we onze pijlen meer richten op de bestaande stad. De stad wordt ouder, na 40 jaar groei vraagt zij om investeringen voor een kwaliteitsimpuls. Zo willen we Almere als stad leefbaar, vitaal en aantrekkelijk houden.

Bouwen voor de buurt

We vinden het belangrijk dat mensen kunnen doorstromen binnen hun eigen stadsdeel of wijk. En we vinden het ook belangrijk dat starters uit de wijk een plek in hun eigen omgeving kunnen vinden. Uit stadsgesprekken en onderzoek naar verhuizingen blijkt dat een groot deel van de mensen die willen verhuizen graag in de buurt blijven. Helaas is de keuzemogelijkheid voor vooral kleine huishoudens (één of twee personen) vaak beperkt omdat veel wijken in Almere voornamelijk uit eengezinswoningen bestaan. Door middel van 'bouwen voor de buurt' en de pilot 'bouwen door de buurt' (zie tekstblok) zorgen we ervoor dat de woningvoorraad meer divers wordt. Woningtypen waar in een wijk behoefte aan is, maar die onvoldoende beschikbaar zijn of ontbreken, kunnen worden toegevoegd. Zo kunnen bijvoorbeeld levensloopbestendige appartementen worden gebouwd om doorstroming van senioren vanuit eengezinswoningen te stimuleren. Die doorstroming levert een vrijkomende woningen op waar vervolgens een jong huishouden kan gaan wonen. Bouwen voor de buurt kan ook ruimte bieden als dat in verband met een zorgvraag van belang is. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de behoefte aan woonruimte op een specifieke plek vanwege mantelzorg. Een ander voorbeeld is de ruimte die 'Bouwen voor de buurt' kan bieden aan innovatieve woonconcepten, bijvoorbeeld om collectief te wonen.

We willen met 'Bouwen voor de buurt' ook, indien nodig, de leefbaarheid van een wijk vergroten. Door bijvoorbeeld koopwoningen toe te voegen en zo koopkrachtige inwoners

aan te trekken kan het draagvlak voor voorzieningen groter worden. Of door het mogelijk te maken een plek die als sociaal onveilig wordt ervaren te bebouwen waardoor een fijnere omgeving ontstaat.

Bouwen *door* de buurt - pilot

Terwijl er voor de verschillende wijken wordt gestart met de gebiedsvisies (Bouwen *voor* de buurt), wordt in één Almeerse wijk gestart met de pilot 'bouwen *door* de buurt'. Het verschil is dat hierbij bewoners nog meer zelf bepalen: zij wijzen potentiële bouwplek(jes) in hun wijk aan en spreken zich uit over de door hen gewenste woningtypes. Vervolgens ontwikkelen ze ook zelf, in de vorm van eigenbouw (dus zelf als investeerder) of samen met een woningontwikkelaar / corporatie. Zo kan bijvoorbeeld door het gebruik van een deel van de achtertuin een (kleine) woning worden gerealiseerd. Dit biedt bijvoorbeeld ruimte aan een familielid of vriend voor mantelzorg of het biedt ruimte aan ondernemerschap. Een ander voorbeeld is een initiatief van gelijkgestemden dat leidt tot bouwen voor een vorm van collectief wonen. 'Bouwen door de buurt' is een nieuwe werkwijze. Daarom willen we met de werkwijze eerst ervaring opdoen in één Almeerse wijk. We denken daarbij aan de Kruidenwijk.

'Bouwen voor de buurt' kan leiden tot nieuwbouw in een buurt. Dat zal niet gaan om grote hoeveelheden woningen, maar om kleinschalige toevoeging van die kwaliteit die juist mist in de wijk. Maar 'Bouwen voor de buurt' hoeft niet altijd te leiden tot nieuwbouw. Soms kan de bestaande bebouwing anders te gebruiken. Transformatie van leegstaande scholen of het splitsen van eengezinswoningen kan ruimte bieden aan starters en anderen. In sommige gevallen kunnen gereguleerde huurwoningen worden verkocht of verhuurd als vrije sector huurwoning om ruimte te bieden aan woningzoekenden met een midden- of hoog inkomen.

Bouwen voor de buurt is bouwen met de buurt. We gaan met bewoners en corporaties in gesprek om samen een beeld te krijgen van de bouwopgaven in de wijken: voor welke doelgroepen is er nu geen passend aanbod, waar heeft de buurt behoefte aan, hoe kan worden bijgedragen aan de leefbaarheid en verduurzaming? Samen wordt bekeken waar in de wijk eventueel plek is om iets toe te voegen en hoe het beoogde bouwplan eruit kan zien. Het doel is om zo draagvlak te creëren voor inbreiding en een goede afweging



te maken. De conclusies die uit een dergelijke aanpak volgen geven alle betrokkenen duidelijkheid als het op uitvoering aankomt.

Niet alle woningbouw in bestaande wijken zal volgens het principe van 'Bouwen voor de buurt' gebeuren. Maar ook als om andere redenen plannen worden gemaakt voor woningbouw in een wijk zullen de bewoners daar bij betrokken worden (participatie).

- We gaan per wijk, samen met de inwoners en woningcorporaties, gebiedsvisies 'Bouwen voor de buurt' opstellen die de gewenste ontwikkelrichting van een wijk schetsen: is er behoefte om woningen toe te voegen, zo ja, om welke woningtypen en woonmilieus gaat het dan en waar zou dat kunnen.
- In één wijk starten we met de pilot 'Bouwen door de buurt, een fijnmazige, door bewoners uit de wijk zelf georganiseerde bouwstroom.

Tijdelijke woningen

Tijdelijke woningen, ook wel Flexwoningen genaamd, kunnen een flexibele schil vormen voor de Almeerse woningmarkt, zodat spoedzoekers op korte termijn tijdelijk een woning kunnen krijgen. Locaties voor permanente bebouwing met woningen zijn hiervoor in eerste instantie niet geschikt. Een nadere verkenning is nodig naar de geschikte locatie voor tijdelijke woningen in Almere. De woningen zijn snel te realiseren en kunnen de acute nood deels oplossen. Tijdelijke huurcontracten liggen hier voor de hand van 1-3 jaar. Na deze periode kunnen bewoners doorstromen naar een andere type woning in de stad. Onze voorkeur gaat er naar uit om dergelijke woningen door woningbouwcorporaties te laten exploiteren zodat de doorstroming en beheer goed geborgd is.

- We voeren een nadere verkenning uit naar geschikte locaties voor tijdelijk wonen in Almere.

Sociale veiligheid en leefbaarheid

Prettig wonen is meer dan alleen een fijne woning kunnen vinden. Je moet je ook veilig kunnen voelen in de buurt. Al in de ontwerpfase kunnen we daar rekening mee houden. We zorgen ervoor dat er een sociaal veilige openbare ruimte komt, bijvoorbeeld zonder slecht verlichte plekken. Wij willen bij het maken van bouwplannen inspelen bij het behouden van de bestaande sociale veiligheid en sociale cohesie. Om dit te bevorderen

willen we zo ontwerpen dat inwoners elkaar makkelijk kunnen ontmoeten en zelf langer in hun woning, en dus in de wijk, kunnen blijven wonen. Ook als een wijk er eenmaal is kan er veel aan de veiligheid worden gedaan. Dan komt het aan op een goede samenwerking met verschillende partijen. Wij nemen hierbij de regie en zorgen ervoor dat iedereen die betrokken is bij de wijk signalen over leefbaarheid en veiligheid kan delen. Dat geldt voor de bewoners, want hun signalen zijn immers voor ons essentieel om actie te kunnen ondernemen. Het geldt ook voor bijvoorbeeld corporaties, wijkteams en de politie.

- Bij nieuwe wijken ontwerpen we met oog voor de sociale veiligheid, we kijken daarbij ook naar de ervaringen die elders zijn opgedaan
- Wij nemen de regie en brengen de verschillende betrokken partijen bij elkaar om leefbaarheidsproblemen op te lossen.

Woningcorporaties spelen een belangrijke rol in onze wijken, ook als het gaat om de leefbaarheid. Alhoewel de inzet van corporaties voor leefbaarheid door de Woningwet wordt beperkt, zoeken we naar een zo goed mogelijke inzet. We nodigen hen uit om ook te investeren in maatregelen die het prettig samenleven in een wijk of buurt bevorderen. Zoals plekken voor ontmoeting, een aanspreekpunt in de buurt en mogelijkheden voor inwoners om deel te nemen aan activiteiten. Als gemeente investeren we hier uiteraard ook in. In de prestatieafspraken maken we afspraken over ons gezamenlijke inzet. Naast corporaties zijn er uiteraard ook andere partijen die we willen betrekken. Zo speelt bijvoorbeeld welzijnswerk een rol van betekenis om de wijken leefbaar te houden.

In het verleden zijn in Almere weinig kleine appartementen met een lage huur gebouwd. Het relatief kleine aantal is geconcentreerd in een beperkt aantal complexen. We zien nu in deze complexen regelmatig een concentratie van kwetsbare mensen ontstaan. Het gaat vaak om mensen die hier met een urgentie-status zijn komen wonen. Een concentratie van problemen, met nadelige effecten voor de leefbaarheid, kan het gevolg zijn.

Het kleine aantal geschikte, betaalbare appartementen en de concentratie daarvan is niet op korte termijn op te lossen. Maar wij kunnen wel de regels voor woonruimteverdeling aanpassen zodat we door actieve bemiddeling beter kunnen sturen wie met een urgentie-status waar komt te wonen. Samen met de corporaties en zorginstellingen werken we hier aan.



- Met woningcorporaties maken we afspraken over de inzet op leefbaarheid in de wijken.
- We gaan verdere concentratie van kwetsbare inwoners binnen wijken zo veel mogelijk voorkomen door urgenten actief te bemiddelen

Ruimte voor experimenten

In het vorige hoofdstuk is beschreven dat we als Almere de stad van woningbouw-experimenten willen blijven. De komende jaren willen we experimenteren met de aanpak van een aantal maatschappelijke vraagstukken. Zo willen we met experimenten nagaan hoe de betaalbaarheid en toegankelijkheid van de woningvoorraad verbeterd kan worden. Het huidige experiment met Wiki Houses is daar aan voorbeeld van (zie tekstblok). Verder willen we onderzoeken hoe we bij het maken van nieuwe wijken verder kunnen verduurzamen. Met experimenten willen we onderzoeken hoe we goed met sociale veranderingen om kunnen gaan die het gevolg zijn van veranderingen in de zorg en als gevolg van de vergrijzing. We willen ook onderzoeken hoe we met de inrichting van de stad de sociale cohesie, de veiligheid en gezondheid kunnen bevorderen. Ten slotte willen we experimenteren hoe we in bestaande wijken op vernieuwende wijze kunnen verdichten, transformeren en functies kunnen mengen. Zo kunnen we gaan experimenteren met het concept van 'klein wonen' in bestaande wijken (daar hebben we ervaring mee in een nieuwe wijk: zie tekstblok).

We willen met experimenten in de praktijk testen of oplossingen voor genoemde vraagstukken kunnen werken, voor de stad en voor elders in het land. Een voorwaarde is dan ook dat een experiment, bij gebleken succes, navolging kan krijgen.

We kijken naar innovaties in bouwtechniek of ontwerp en betrekken er kennis bij over demografische ontwikkelingen, over sociaal-economische processen, veranderingen in beleidssystemen en financieringsconstructies. De experimenten willen we uitvoeren met partijen zoals corporaties, bouwers, maatschappelijke instellingen en uiteraard met bewoners. Concrete voorbeelden van beoogde experimenten zijn een Bouwexpo in het kader van de duurzaamheidsagenda en innovatieve gebouwen in de Floriadewijk.

- De komende jaren willen we experimenteren met de aanpak van: betaalbaarheid, verduurzaming, veranderingen in de zorg, vergrijzing, sociale cohesie, veiligheid en gezondheid en verdichting, transformeren en het mengen van functies.

Wiki Houses

Betaalbare woningen die ook nog eens duurzaam zijn en naar inzicht van de bewoners gebouwd, dat brengt WikiHouse dichterbij. Basis vormt een modulair opwerp dat gemaakt wordt binnen een openbare, digitale omgeving en vervolgens op maat uitgezaagd in CLT (Cross Laminated Timber). Met dit houten bouwpakket kunnen mensen zelf, met vrienden, kennissen en soms een professional, het casco in elkaar zetten en (laten) afbouwen naar een volwaardige woning. Proces en materiaalgebruik samen besparen kosten ten opzichte van reguliere bouwproductie én energielasten. Het experiment op de Stripmaker in Almere Buiten maakt het WikiHouse concept klaar voor de Nederlandse woningmarkt, specifiek gericht op doorstromers vanuit een gereguleerde huurwoning en starters die tussen wal en schip vallen. Binnen de pilot kunnen ze voor 200.000 euro een grondgebonden woning van 70m² en twee bouwlagen realiseren. De eerste 13 woningen zullen medio 2020 worden opgeleverd, de volgende tranche in 2021. Door de kennis en tools die dit oplevert voor iedereen beschikbaar te maken, wordt deze kansrijke methode doorontwikkeld voor een breed publiek.

Klein Wonen

Middels de BouwExpo Tiny Housing is een staalkaart aan kwalitatief hoogstaande kleine woningen ontwikkeld in Almere Poort – zowel grondgebonden als gestapeld. Met dit experiment is aangetoond dat zaken als bouwbesluit of bestemmingsplan in principe niet in de weg staan en kleine woningen (< 50 m²) als volwaardige, vergunde bouwstroom kunnen dienen. De grote diversiteit aan bewoners die in de huisjes is getrokken, markeert bovendien de ontwikkeling van Almere naar een meer heterogene stad (meer eenpersoonshuishoudens, andere type mensen en woonbehoeften). Zowel uit bevolkingsprognoses als marktonderzoeken blijkt een toenemende belangstelling voor kleinere, betaalbare woningen in de regio. Dit alles biedt kansen het concept op andere plekken in Almere toe te passen, bijvoorbeeld bij uitbreiding of juist inbreiding van wijken of in het kader van doorstroming. Daarbij is het belangrijk dat de kleine woning aansluit bij wensen van de beoogde bewoners, voldoende comfort biedt en op een goede locatie staat.



Particuliere ontwikkeling

Particuliere ontwikkeling levert een belangrijke bijdrage aan de aantrekkelijkheid van Almere als woonstad en is van belang voor de onderscheidende rol van Almere in de regio en zelfs landelijk. Met particuliere ontwikkeling hebben we inmiddels ruime ervaringen opgedaan, met deze wijze van ontwikkelen willen we graag verder.

De wijze waarop de particuliere ontwikkeling plaatsvindt passen we echter aan. In onder meer het Homeruskwartier hebben we ervaren dat particuliere ontwikkeling door de stijgende bouwkosten niet altijd soepel verloopt. Dat zien we vooral bij de ontwikkeling van rijwoningen. Kavelkopers die worstelden met de beschikbare financiële middelen en de hoge bouwkosten moesten bezuinigen op het ontwerp. Zo ontstond vertraging in het ontwikkelproces, soms werd de kavel zelfs terug geleverd aan de gemeente. We zien ook dat in het bouwproces noodgedwongen samen met de burens wordt opgetrokken om zo het geheel betaalbaar te houden. Dit gaat ten koste van de verscheidenheid en beeldkwaliteit bij rijwoningen. Door deze ontwikkelingen wordt het afmaken van een wijk binnen een afzienbare tijd bemoeilijkt. Dat frustreert de inspanning om de bouwoverlast bij de ontwikkeling van een nieuwe wijk te beperken.

Van de ervaringen in het Homeruskwartier leren we. Wij gaan de manier van opdrachtgeverschap verbreden. Hierbij kan worden gedacht aan het actief inzetten op vormen als medeopdrachtgeverschap, projectmatig particulier opdrachtgeverschap en kavel met een bouwplan. Daarbij wordt uiteraard altijd het principe van invloed op de eigen woning, keuzevrijheid en betrokkenheid bij de leefomgeving hoog in het vaandel gehouden.

- **Almere blijft ruimte geven aan zelfbouwers en stimuleert particuliere ontwikkeling, daarbij gaan de manier van opdrachtgeverschap verbreden om zo het proces van ontwikkeling vlot te laten verlopen**

Stedelijke vernieuwing

Stedelijke vernieuwing is nodig om onze bestaande wijken leefbaar te houden en aan te laten sluiten op de veranderende behoefte in Almere. Door te blijven investeren wordt voorkomen dat gebieden afglijden. Het doel is simpel: wijken prettig en leefbaar houden. De gemeente neemt de regie in de stedelijke vernieuwing.

De stedelijke vernieuwing financieren we onder andere door middel van het Fonds Stedelijke Vernieuwing. Dit wordt gevuld door twintig procent van de winst op verkochte gronden te investeren in de 'oude' stad. Het fonds biedt de mogelijkheid om additionele uitgaven bovenop reguliere budgetten van gemeenten en anderen te doen.

Met vier wijken in Almere Haven en met het centrum van Almere Buiten zijn we begonnen met stedelijke vernieuwing. De ervaringen die we daar opdoen gebruiken we om in de toekomst na te gaan of ook in andere gebieden stedelijke vernieuwing noodzakelijk is.

De vier wijken in Haven zijn Centrum, De Wierden, De Werven en De Hoven, samen noemen we het de binnenring. We hebben gekozen voor een intensieve samenwerking met maatschappelijke partijen in het gebied en met bewoners om een toekomstvisie te maken en de uitvoering van concrete ingrepen handen en voeten te geven. Dit Havenverbond zien wij hierbij als stuwende kracht. Wij verbinden ons aan de uitkomsten hiervan. Hoe deze zich gaan verhouden tot de doelen van deze woonvisie (woningbouw, balans) is nu nog niet te zeggen. In het tekstkader staan de eerste concept op een rij. In de latere fase kan het gemeentelijke omgevingsplan, de huisvestingsverordening en de prestatieafspraken die wij met huurdersorganisaties en corporaties maken behulpzaam zijn bij de uitvoering.

Havenverbond

ZorggroepAlmere, Ymere, VMCA, Almeerse Scholen Groep, Leger des Heils, De Alliantie, Goede Stede, Gemeente Almere, De Schoor, Kwintes, GGD Flevoland en ondernemersorganisatie BIZ sloegen in de zomer van 2019 de handen ineen en vormden samen het Havenverbond. Ze vinden vernieuwing van de wijken in de Binnenring van Almere Haven (De Wierden, De Werven, De Hoven en Centrum). Het verbond liet een team met specialisten op het vlak van samenleven, wonen, retail en stedenbouw, samen met Havenaren een toekomstvisie maken. De vernieuwing van Haven onder de noemer Havenhart 2.0 is een feit. Uit de concept-Visie 2040 en Aanpak 2020-2024 zijn de volgende onderdelen relevant voor deze woonvisie.

De keuze is: meer en andere woningen in Haven. Zonder deze keuze kunnen ouderen nergens heen en jongeren niet instromen. Hierdoor raakt de leeftijdsverdeling van Haven uit balans, terwijl jong en oud elkaar nodig hebben. Het centrumgebied zou tot een klein boodschappencluster verworden en nog meer voorzieningen zouden wegtrekken. Die



consequenties zijn simpelweg ongewenst. Havenaren willen niets liever dan in Haven blijven, in een passende woning. Ouderen blijken bij passend aanbod en hulp geïnteresseerd in kleinere woningen met beschikbaarheid van zorg in de buurt. Veel jonge mensen staan te trappelen om in Haven zelfstandig een huishouden te starten. Bovendien is Haven met zijn eigen karakter en de nieuwe impulsen een bijzonder aantrekkelijk woon/leefmilieu voor nieuwe bewoners. De komst van nieuwe huishoudens met middeninkomens vormt tevens draagvlak voor het centrumgebied. We gaan op basis van de gewenste toename van 5.000 mensen uit van ongeveer 2.500 woningen. We willen die doorstromers en nieuwkomers een fijn, Havens woonmilieu bieden en kiezen daarom voor bouwen/transformeren/slopen in een paar zones. We sturen in wijken op een bonte mix van jong en oud, zelfstandig wonen, collectief wonen, gezinnen, sociale huur en vrije sector afgewisseld met eenvoudige buurtvoorzieningen voor ontmoeting en zorg.

De beschikbaarheid van sociale huurwoningen is over het algemeen 40% per wijk. We ontberen cijfers over hoeveel zorg in en om het huis precies nodig is maar kiezen ervoor een stevige start te maken met gewenste woonvormen en later te zien of het voldoende is op basis van cijfers.

Immers: de zorgtransitie spreekt voor zich. Zeker langs de Singelgracht zien we ruimte voor collectieve woonvormen in de verschillende wijken omdat de gemeenschappelijke ruimtes dan ook ingezet kunnen worden als hubs voor de buurt (als plek voor kunst & cultuur, als huisvesting voor kleinbedrijf, als logeerplekken) en zoals vanzelf verschillende buurten kunnen 'bedienen'. Het concretiseren van niet alleen algemeen gemixte wijken, maar zeker ook van wijken waar zorg in en bij huis mogelijk is, vereist regie en samenwerking. Allereerst tussen corporaties en gemeente, maar ook tussen hen en de zorg- en welzijnsorganisaties. Door de woningvoorraad van Haven als één voorraad te besturen, met behulp van een systeem (dashboard) dat woningkenmerken en veranderingen toegankelijk en overzichtelijk maakt, krijgt die regie en samenwerking handen en voeten. Met de zorg- en welzijnsorganisaties kunnen dan gericht afspraken worden gemaakt over processen van uitstroom uit instellingen en instroom in wijken en woningen waar zorg mogelijk is en hoe die zorg gegeven kan worden.

In het centrum van Almere Buiten zijn verschillende economische en sociaal- maatschappelijke ontwikkelingen gaande die reden zijn voor een aanpak stedelijke vernieuwing. Met deze aanpak willen we het centrum weer toekomstbestendig maken. Onze gezamenlijke inspanningen richten zich onder meer op het verbeteren van economisch functioneren. Dat doen we door naast winkels ook andere bestemmingen toe te voegen die bezoekers kunnen aantrekken. Denk daarbij aan horeca, maatschappelijke en culturele voorziening en faciliteiten op het gebied van leisure en sport. Daarnaast

gaan we de leegstand terugdringen en de openbare ruimte verbeteren. We verbeteren, kortom, de aantrekkelijkheid van het centrum. Daarbij is ook ruimte voor nieuwbouw van huur- en koopwoningen voor huishoudens met een midden- en hoog inkomen. Daarnaast kunnen er winkels en kantoren naar woningen en voorzieningen worden getransformeerd. Door nieuwbouw van woningen willen we een breder aanbod van woningen realiseren zodat er meer balans komt in de wijk, waardoor er meer diverse bevolkingssamenstelling ontstaat.

3.3. Een inclusieve stad

Almere wil een inclusieve stad zijn. Een stad waar inwoners die in een kwetsbare positie verkeren passend worden ondersteund. We willen dat het groeiende aantal mensen die zelfstandig kunnen wonen ook zelfstandig woont en daarbij de juiste (tijdelijke) ondersteuning of zorg krijgt. Een eigen woonplek met ondersteuning op maat in de wijk vormt de basis voor goed herstel en deelname aan de samenleving. Almeerders moeten prettig kunnen wonen en de mogelijkheden hebben hun leven (weer) zelfstandig in te kunnen richten. Daarvoor is het van belang dat passende woningen beschikbaar zijn, daar maken we afspraken over met woningcorporaties en zorgpartijen.

Senioren

Almere vergrijst. Daarom werken we al een tijd aan 'Goud in Almere'. Dit is een opgave waarin het waardig oud worden centraal staat. De gemeente werkt hiervoor samen met de partners in de stad. Waardig oud worden in Almere raakt aan verschillende thema's. Denk onder meer aan fysieke en mentale gezondheid, aan regie op eigen leven, aan financiën en wonen, sociale netwerken en zingeving. Deze opgave werkt aan een samenhangende inzet van inwoners, vrijwilligers, partnerorganisaties, en verschillende afdelingen in de gemeentelijke organisatie.

Voor wat betreft wonen richt de opgave Goud zich op het ontwikkelen van een breed en passend aanbod van woningen voor senioren en de bewustwording van ouderen en partners in het langer thuis wonen van ouderen. Per stadsdeel wordt gewerkt aan het aanpassen van de woningvoorraad aan de woningbehoefte van de verouderende bevolking en het toevoegen van woningen. We willen dat onze ouderen zo lang mogelijk



zelfstandig en prettig thuis kunnen wonen. Waar mogelijk in de eigen wijk. We maken het daarom mogelijk dat er levensloopbestendige woningen in wijken worden toegevoegd. Omdat senioren wat betreft inkomen een diverse groep vormen zullen de woningen in verschillende prijsklassen worden gebouwd.

- **Ouderen die willen of moeten verhuizen kunnen zoveel mogelijk in de eigen wijk terecht. Tot 2030 willen we tenminste 1.000 goed toegankelijke, levensloopbestendige en aantrekkelijke woningen toevoegen in de wijken waar de vergrijzing het voornaamst is en naar rato van de doelgroep voor geregleerde huur.**

Zeker niet alle senioren gaan op zoek naar een andere woning. Veel senioren wonen prettig in een eengezinswoning en zo lang er een passend voorzieningenaanbod is en er een sociaal netwerk is, gaat dat vaak prima. Huiseigenaren zijn in principe zelf verantwoordelijk voor het geschikt maken van hun woning. De gemeente faciliteert hen door middel van informatie en bewustwording, en uiteraard via de Wmo. We gaan onderzoeken of we de blijverslening gaan introduceren, een financieringsinstrument om ouderen te stimuleren hun eigen woning levensloopbestendig te maken.

Een deel van de senioren is op een gegeven moment wel op zoek naar andere woonruimte. Het moment waarop wisselt echter. Belangrijk is zoveel mogelijk te voorkomen dat op een bepaald moment, bijv. door ziekte, noodgedwongen een keuze moet worden gemaakt. Naast het inzetten op het realiseren van woonruimte voor senioren zetten we dan ook actief in op bewustwording.

- **We bevorderen actief initiatieven voor (nieuwe) vormen van collectief wonen waardoor het samenleven wordt gestimuleerd. Gemeentelijke procedures kunnen als ingewikkeld worden ervaren, wij bieden daarbij ondersteuning**

Uitstroom vanuit maatschappelijke opvang en beschermd wonen

Het huisvesten van kwetsbare inwoners in de wijk vraagt om een gevarieerd aanbod aan woonvarianten (zelfstandig en geclusterd) verspreid over de stad om tegemoet te komen aan de verscheidenheid aan woonwensen. De uitstroom uit instellingen kan direct gaan naar een zelfstandige woning, al dan niet met een zogenoemd omklapcontract waarbij het huurcontract tijdelijk met de zorginstelling wordt afgesloten en de cliënt na verloop

van tijd het contract overneemt. De woningen worden in principe via de regels van de huisvestings-verordening en indien van toepassing de urgentieregeling toegewezen.

De woningen die beschikbaar komen voor uitstroom zijn betaalbaar: dat is een huur tot maximaal de grens waarvoor huurtoeslag kan worden verkregen. Voor jongvolwassenen die uitstromen uit een jeugdhulp-met-verblijfinstelling of de zwerfjongerenopvang is een mix nodig van zelfstandige woningen en verkamerde woningen. Die mix ontstaat uit maatwerk: het gaat om bescheiden aantallen en wat goed is voor de cliënt, staat centraal. Betaalbaar betekent voor jongvolwassenen tot 23 jaar dat de woonruimte een maximale huur heeft die recht geeft op huurtoeslag.

Ook is er behoefte aan tussenvormen (tussenwoning, oefenwoning of doorstroomwoning) om te oefenen voor en te wennen aan zelfstandig wonen. Dit is wat anders dan het omklapcontract omdat de cliënt de tussenvoorziening na verloop van tijd weer verlaat. Het kan gaan om entreelocaties waar inwoners snel kunnen instromen en waar ze een doorverwijzing krijgen naar passende opvang en ondersteuning. Het kan ook gaan om een 'uitstroomvoorziening' voor inwoners in de maatschappelijke opvang die na de gestelde termijn van twaalf weken nog niet klaar zijn voor uitstroom naar zelfstandig wonen. Voor bewoners waarvan in de praktijk blijkt dat het zelfstandig wonen even niet gaat, is het zinvol als er een terugvalmogelijkheid (crisisplek) is. Tenslotte kan worden genoemd een voorziening voor jongeren tussen de 16 en 27 jaar als brug tussen jeugdhulp en het beschermd wonen of de maatschappelijke opvang.

We bieden mogelijkheden voor vormen van collectief wonen die het samenleven bevorderen. Het idee hierachter is dat lotgenoten elkaar kunnen steunen. Ontwikkelaars, veelal woningcorporaties of zorgpartijen, realiseren projecten met vormen van collectief wonen; de gemeente faciliteert dit vanuit het beleid voor ruimtelijke ordening en grondprijzen.

Vanuit Beschermd Wonen en de maatschappelijke opvang willen we in lijn met landelijke afspraken tussen Rijk en VNG per 2022 de zorg gaan extramuraliseren. Naar verwachting zal dit 30% à 50% van de zorgplaatsen betreffen. Dit heeft als gevolg dat er tijdelijk, gedurende een periode van ca. drie jaar, 140 tot 220 extra woningen beschikbaar moeten komen. De gemeente zal vóór 2022 plannen opstellen over hoe zij de extramuralisering vormgeeft en zal gaan uitvoeren.



Bovenstaande ontwikkelingen kunnen alleen slagen als ook goede ambulante zorg en begeleiding beschikbaar is. Deze ambulantiseringsopgave, het streven om mensen met een beperking zo 'normaal' mogelijk te laten participeren en de benodigde hulp aan huis te bieden, is complex. De geboden hulp aan huis kan variëren van lichte zorg tot elke dag intensieve thuishulp, crisisopvang aan huis of intensieve gedragskundige begeleiding. Het is van groot belang om de afbouw van opvang- en verblijfsvoorzieningen gelijke tred te laten hebben met de opbouw van wonen met zorg thuis. De grote samenhang tussen het woonbeleid en de ontwikkelingen in het sociaal domein vragen om een geïntegreerde opgave 'wonen en zorg'. Daarbij hebben we oog voor de cliënt-bewoner, de woning, en evenveel de woonomgeving, burens en buurtbewoners. Het voorkómen en aanpakken van woonoverlast is onderdeel van de opgave wonen en zorg. Ernstige woonoverlast kan het woonplezier van mensen volledig verstoren en wordt vaak veroorzaakt door een stapeling van problemen bij een of meerdere buurtbewoners.

- **We werken eraan dat er voldoende passende en betaalbare woonruimte beschikbaar komt voor onder andere uitstroom uit zorginstellingen. (ca. 550 per jaar).**
 - circa de helft van de beschikbare woonruimten zijn zelfstandige woningen;
 - circa een derde van de beschikbare woonruimten zijn zelfstandige woningen waar extra hulp en ondersteuning kunnen worden geboden: de woningen zijn in een zekere mate geclusterd;
 - circa een tiende van de beschikbare woonruimten bestaat uit kamergewijze verhuur, onzelfstandig eenheden met gemeenschappelijk leefruimte;
- Het is tevens onze ambitie om hierin te versnellen en zoeken naar creatieve manieren om deze te realiseren.
- Met zorgpartijen en woningcorporaties maakt de gemeente werkafspraken over wonen met zorg en begeleiding, de uitstroom en een goede landing in buurt. Uitgangspunt is bij deze werkafspraken is dat deze partijen maximaal recht doen aan zowel de wensen van de cliënt als de draagkracht van buurt.
- Met de opgave 'wonen en zorg' koerst de gemeente op een integrale aanpak van wonen en ambulantisering. Het voorkómen en aanpakken van woonoverlast is hier onderdeel van.

Woonwagendstandplaatsen

In 2018 heeft het ministerie van BZK een beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid opgesteld. Daarin wordt voorgesteld het standplaatsenbeleid in overeenstemming te brengen met het mensenrechtenkader voor de culturele identiteit van woonwagenbewoners en de standplaatsenbehoefte onder woonwagenbewoners in een gemeente vast te leggen in de gemeentelijke woonvisie.

De gemeente Almere hanteert geen apart standplaatsenbeleid, maar wil met deze woonvisie de beleidsuitgangspunten voor standplaatsen vastleggen. In Almere is een klein woonwagencentrum gevestigd met 12 plaatsen. Bewoners van het centrum hebben aangegeven dat er op termijn behoefte bestaat aan een kleine uitbreiding.

Woonwagenbewoners die een huishoudinkomen hebben tot aan de inkomensgrenzen voor een gereguleerde huurwoning, genoemd in artikel 48 van de Woningwet, behoren tot de doelgroep van woningcorporaties. Het ontwikkelen, verhuren en exploiteren van woonwagenlocaties, standplaatsen en woonwagens behoort daarmee tot de kerntaak van de woningcorporaties. Gezien de kleine omvang en geringe uitbreidingsbehoefte van het woonwagencentrum volstaan we in deze woonvisie met het volgen van het beleidskader van het ministerie van BZK. Wij zullen als gemeente niet op voorhand locaties aanwijzen en toewijzingsregels opstellen, maar initiatief van woonwagenbewoners afwachten. Daarbij hanteren we de volgende beleidsuitgangspunten:

- **De gemeente Almere handelt in overeenstemming met het mensenrechtenkader voor de culturele identiteit van woonwagenbewoners.**
- **Toewijzing van bestaande en/of nieuwe standplaatsen gaat volgens het afstammingsbeginsel; de redelijke termijn waarop een bewoner terecht kan op een standplaats of woonwagen in de gereguleerde huur is evenredig aan de termijn voor een gereguleerde huurwoning. Ontwikkeling van een standplaats(-centrum) op eigen initiatief kan binnen bestaande kaders voor ruimtelijk beleid.**



3.4. Duurzaamheid en energietransitie

Almere staat voor een grote opgave: een realisatie van de energietransitie. Dit zal een geleidelijk proces zijn met uiteindelijk veel gevolgen. Niet alleen voor de manier waarop we onze woningen en gebouwen van energie voorzien, maar ook voor de manier waarop de bouwen, de stad inrichten en hoe we omgaan met mobiliteit. De energietransitie heeft gevolgen voor particulieren en grote woningeigenaren, zoals woningcorporaties.

De opgave in Almere verschilt van wijk tot wijk. De ene wijk beschikt bijvoorbeeld al over stadsverwarming en de andere wijk is nog volledig op het gasnetwerk aangesloten. Verduurzaming heeft ook gevolgen voor betaalbaarheid. Hoe zorgen we ervoor dat de energietransitie voor al onze inwoners te maken is. De komende jaren nemen we hier beslissingen over. Onze duurzaamheidsagenda is daarin leidend.

Woningcorporaties als motor voor de energietransitie

Een flink deel van de woningen, iets meer dan een kwart, zijn eigendom van woningcorporaties. Corporatie worden in het landelijk klimaatakkoord 'de motor' van de energietransitie genoemd. Het idee hierachter is dat hun investeringen veel woningen betreffen waardoor zij met de noodzakelijke grootschalige aanpak bij leveranciers en aannemers lage prijzen kunnen bedingen. Als particulieren woningbezitters kunnen meeliften met deze contracten kunnen zij ook gebruik maken van deze lage prijzen. De corporaties starten in een wijk de motor op, de andere woningeigenaren kunnen daar gebruik van maken.

Wij verwachten dat corporaties in Almere hun rol als motor pakken. Daarom vragen wij hen om investeringen in energie maatregelen tijdens de eerstkomende renovatie op te pakken. Wij realiseren ons dat 2050, het jaar waarop de klimaatdoelstellingen zich richten, ver weg ligt. Dat kan tot het beeld leiden dat een investering op een later moment dan de eerstvolgende renovatie in principe op tijd lijkt. Gezien het belang van het onderwerp gaan wij toch met de corporaties in overleg om te bepalen of er meer tempo gemaakt kan worden. Dat betekent een snellere aanpak dan beschreven in de zogenaamde routekaarten die de corporaties hebben gemaakt in het kader van het klimaatakkoord.

Bij beslissingen rond investeringen in isolatie en de opwekking van warmte en elektriciteit, staat de betaalbaarheid van wonen voorop. Dat betekent dat bij afwegingen de totale woonkosten (huursom en energiekosten) van belang zijn. Die mogen niet zodanig stijgen zodat huurders in de problemen komen. Na investeringen kunnen de huren dus stijgen als de energiekosten in dezelfde mate dalen.

Niet alle investeringen zijn gekoppeld aan groot onderhoud en renovatie. Zonnepanelen kunnen worden geplaatst, ook als er geen sprake is van groot onderhoud. Dat geldt ook voor de aanleg van groene daken en het inzetten van een energiecoach. Wij willen dat de corporaties ook de motor zijn bij het plaatsen van zonnepanelen. Het doel is om al het geschikte dakoppervlak te benutten. Hetzelfde geldt voor de aanleg van groene daken. We gaan met de corporaties onderzoeken of we samen een energiecoach inzetten. Deze coach kan huurders helpen bewust met energie om te gaan en te besparen op hun energierekening.

Wij vragen van corporaties geen woningen te verkopen waar op korte termijn energie-investeringen noodzakelijk zijn. Een alternatief kan zijn bij de verkoop af te spreken dat de betreffende woning onderdeel wordt van de eerstvolgende investeringen in de omliggende corporatiewoningen. Zo willen we organiseren dat ook de nieuwe eigenaren onderdeel kan zijn van de energietransitie.

Naast energie spelen bij renovatie ook ambities over circulair materiaalgebruik. Wij willen dat corporaties zo veel mogelijk restmaterialen aanbieden voor hergebruik en zelf hergebruikte materialen toepassen. Verder willen we dat corporaties onderzoeken of ze nieuwe huizen circulair kunnen laten bouwen, met materialen die er bij renovatie makkelijk uit te halen zijn voor hergebruik. Dit vragen we in aan aansluiting op de samenwerkingsovereenkomst die enkele corporaties in Flevoland hebben gesloten met de provincie. Een onderdeel van deze overeenkomst is de ondersteuning door een ketenmanager van de provincie bij de uitwerking van de mogelijkheden voor circulair bouwen.

- Met woningcorporaties en huurdersorganisaties maken we prestatieafspraken over de investeringen in energiematregelen met oog op de energietransitie en over de plaatsing van zonnepanelen



- We maken tevens afspraken over het inrichten van groene daken en over circulair materiaalgebruik
- Gemeente en corporaties onderzoeken het inzetten van een energievoorzitter

Warmtetransitieplannen en de duurzaamheidsagenda

Ambities en ontwikkelingen gelden niet alleen voor corporatiebezit, maar ook voor de woningen in eigen bezit en vrije sector huurwoningen. Eigenaar-bewoners maken afwegingen op andere momenten en ook op andere gronden dan corporaties. Voor verhuurders van vrije sector huurwoningen geldt hetzelfde.

We gaan verhuurders en particuliere woningeigenaren helpen bij hun initiatieven en investeringen rond duurzaamheid. Dit wordt verder uitgewerkt bij de uitvoering van de duurzaamheidsagenda. In lijn met deze agenda werken we aan financieringsconstructies voor inwoners aangezien we ons realiseren dat het moeilijk kan zijn voor lage inkomens om zelf de energie transitie te financieren. Daarnaast helpen we eigenaar-bewoners door onze kennis met hen te delen.

We gaan per wijk warmtetransitieplannen maken waarin we beschrijven hoe en wanneer de wijk gasloos wordt (Haven, Buiten, Nobelhorst) en wat het alternatief wordt. Zo scheppen we voor eigenaren van woningen duidelijkheid wat ze kunnen verwachten: welke maatregelen in het betreffende stadsdeel genomen moeten worden en wat de planning daarvan is. In de komende jaren starten we het maken van het plan voor Haven. Als uitvoering van de duurzaamheidsagenda werkt Almere aan een manier van handelen voor gebiedsontwikkelingen. De gemeente denkt hierbij aan minder energiegebruik, energieneutraliteit, circulair gebruik van materialen, natuurinclusiviteit en klimaatadaptatie. Het duurzame kader voor gebiedsontwikkeling heeft ook betrekking op de nieuwbouwopgave van woningcorporaties.

- Voor de periode die deze woonvisie bestrijkt wordt samen met onder andere corporaties en netbeheerder gewerkt aan warmtetransitieplannen voor Almere Haven. Een programma-organisatie zal aan de plannen uitvoering geven.



4 BIJLAGE

I Prognose van de woningbehoefte: hoe werkt dat?

In deze woonvisie (hoofdstuk 2) wordt gebruik gemaakt van een woningbehoefteprognose die gemaakt is op basis van een trendanalyse van RIGO research en advies. In deze bijlage wordt uitleg gegeven over de gehanteerde methode. RIGO heeft een inschatting gemaakt van hoe huishoudens zich in de toekomst gaan ontwikkelen, dat wil zeggen hoeveel huishoudens er zijn, hoeveel personen het telt, wat hun leeftijd is en wat hun inkomsten zijn. Daarna is een prognose gemaakt van hun gezamenlijke woningbehoefte: een koop of huurwoning. Op basis van het inkomen is ingeschat welke koopprijs, of huursom, voor hen betaalbaar is. Samen noemen we dit een woningbehoefteprognose.

Voor deze prognose zijn een aantal stappen gezet, die hieronder uiteen worden gezet:

De basis voor de ontwikkeling van huishoudens is een demografische analyse die de provincie Noord-Holland maakt voor de MRA overheden (2019). De analyse laat voor Almere een groei van ca 20.000 huishoudens zien in de periode '20-'30. De toekomstige ontwikkeling van de huidige inwoners (anno 2019) staat centraal: over vertrek of blijven, over ouder worden, meer/minder verdienen, gezinsuitbreiding of juist kinderen die uit huis gaan etc. Dit wordt aangevuld met verwachtingen over nieuwe huishoudens die zich in Almere vestigen.

Bovenstaande vertaalt zich in een aantal gegevens. Hieronder worden een viertal ontwikkelingen tussen 2018 en 2030 getoond.

Tabel I: Ontwikkeling aantal huishoudens 2018 – 2030 naar leeftijdsklasse

Leeftijdsklasse	2018	2030
<19 jaar	356	384
20-29 jaar	8.741	10.644
30-39 jaar	16.023	19.760
40-49 jaar	17.902	18.954
50-59 jaar	19.731	18.079
60-69 jaar	13.744	19.228
70-79 jaar	6.498	15.602
80-89 jaar	2.580	5.980
90- eo jaar	353	353
Totaal	85.928	108.984

Bron: Provincie Noord Holland Bevolkingsprognose 2019

Tabel II: Ontwikkeling aantal huishoudens 2018 – 2030 naar huishoudentype

Huishoudentype	2018	2030
Alleenstaand	27.469	38.261
Eenouder	10.442	11.636
Paar zonder kinderen	20.540	27.855
Paar met kinderen	27.061	30.789
Overig	416	443
Totaal	85.928	108.984

Bron: Provincie Noord Holland Bevolkingsprognose 2019



Tabel III Ontwikkeling van aandeel huishoudens naar inkomensklasse

Inkomensklasse	Huishoudensverdeling	
	2017	2030
tot modaal	35%	35%
modaal tot 1,5x modaal	24%	26%
vanaf 1,5x modaal	41%	39%
Totaal	100%	100%

Bron: RIGO Update raming woningbehoefte Almere (2019-2030)

Tabel IV: Wie woont waar? Welke inkomensgroep woont in welk woningsegment

Inkomensklasse	Wie woont waar 2017		
	Sociale huur	Vrije sector huur	Koop
tot modaal	49%	7%	44%
modaal tot 1,5x modaal	15%	13%	73%
vanaf 1,5x modaal	3%	9%	88%

Bron: RIGO Update raming woningbehoefte Almere (2019-2030)

RIGO heeft vervolgens een vertaalslag gemaakt van huishoudens naar woningen (Update raming woningbehoefte Almere 2019-2030). Trends, je kan ook zeggen: woonpatronen uit het verleden, worden daarbij geprojecteerd op de toekomst. Stel, bijvoorbeeld, dat in het verleden 55% van de huishoudens met een modaal inkomen en twee kinderen in een woning met een bepaalde koop prijs zijn komen te wonen. Dan wordt voor de projectie op de toekomst uit gegaan van het zelfde aandeel. Dit leidt tot tabel V.

Tabel V: Resultaat trendanalyse woningvoorraad 2030 (RIGO) naar segment

Segment woning	Woningvoorraad 2030 trendanalyse
gereguleerde huur ¹	26.440
vrije sector huur ²	13.990
koop laag ³	50.680
koop hoog ⁴	13.150
Totaal	104.260

Bron: RIGO Update raming woningbehoefte Almere (2019-2030)

¹ Gereguleerde huur: huurprijs tot de liberalisatiegrens (€737,14 prijspeil 2020)

² Vrije sector huur: huurprijs vanaf de liberalisatiegrens (€737,14 prijspeil 2020)

³ Koop laag: koopwoningen die betaalbaar zijn voor inkomens tot 1,5x modaal, die voor volledige financiering aangewezen zijn op een hypotheek en geen gebruik kunnen maken van eigen vermogen en/of overwaarde van hun huidige woning (hierbij wordt aangesloten bij de systematiek van PBL/MRA)

⁴ Koop hoog: koopwoningen die financierbaar zijn voor hogere inkomens en voor inkomens tot 1,5x modaal die gebruik kunnen maken van eigen vermogen en/of overwaarde van hun huidige (hierbij wordt aangesloten bij de systematiek van PBL/MRA)

Tabel V laat het resultaat van de RIGO studie zien: hoe zou de woningvoorraad in 2030 eruit moeten zien rekening houdend met meer huishoudens, er van uitgaande dat de mensen dan net zo wonen als in het verleden. Dit is dus een projectie van het verleden op de toekomst. Dat kent zijn beperkingen, het houdt immers geen rekening met nieuwe ontwikkelingen of beleidskeuzes. De resultaten van de trendanalyse van RIGO moeten daarom worden genuanceerd. Daarvoor zijn de volgende stappen gezet:

1. Er wordt rekening gehouden met de verwachting dat op de koopmarkt hogere prijzen worden betaald dan in het verleden.
2. Die behoefte wordt vergeleken met de feitelijke woningvoorraad, waardoor duidelijk wordt hoeveel er bijgebouwd moet worden zodat de woningvoorraad zich ontwikkeld in de richting van de beschreven situatie 2030 (de additionele toevoeging op basis van de woningbehoefteprognose 2030).



Rekening houden met hogere prijzen op de koopmarkt:

- We houden er rekening mee dat middeninkomens die een woning kopen een hogere prijs zullen betalen om dezelfde kwaliteit te verkrijgen dan in het verleden het geval was. Het feit dat velen van hen ook een woning kunnen verkopen, en daardoor zelf ook profiteren van de gestegen woningprijzen, maakt dat ze dit ook kunnen. Wij verwachten dat dit het geval is voor een derde van deze huishoudens.
- Ook hoog inkomens betalen meer dan in het verleden. De gestegen prijzen op de woningmarkt zorgt ervoor dat huishoudens die zich dat kunnen veroorloven méér betalen voor een woning dan in het verleden. Zij zoeken een woning met een bepaalde kwaliteit en die woning is hoger geprijsd dan in het verleden. Zij kunnen zich dat gezien hun inkomen veroorloven. En net als voor middeninkomens speelt het effect van toenemend vermogen door overwaarde. Wij verwachten dat 75% van deze huishoudens, als gevolg van de veranderingen in de woningmarkt.

Het bovenstaande leidt tot de volgende raming voor 2030

Tabel VI: raming van de woningvoorraad in 2030 naar segment

Segment woning	Woningbehoefte prognose 2030
gereguleerde huur	26.440
vrije sector huur	13.990
koop laag	46.790
koop hoog	17.040
Totaal	104.260

Vergelijking prognose met de huidige woningvoorraad:

De woningvoorraad anno 2020 verschilt met de woningvoorraad zoals deze in de raming voor 2030 (tabel VII) is weergegeven. Dat verschil noemen we de prognose voor de additionele woningbehoefte. Tabel VII geeft een referentie voor de keuze voor een ijkpunt voor een woningbouwprogramma.

Tabel VII Additionele woningbehoefteprognose 2020 - 2030

Segment woning	Inschatting Woningvoorraad 2020*	Woningbehoefte prognose 2030	Additionele toevoeging 2020 - 2030**
gereguleerde huur	21.800	26.440	4.600
vrije sector huur	10.000	13.990	4.000
koop laag	42.400	46.790	4.400
koop hoog	11.800	17.040	5.200
Totaal	86.000	104.260	18.200

* Om tot een goede vergelijking te komen is de door Rigo gehanteerde woningvoorraad 2017 aangevuld met de gerealiseerde woningen tussen 2017 - 2019.

** Additionele toevoeging 2020 - 2030 is afgerond op hondertallen.

Woningbehoefte of woningvraag?

Een woningvraag is concreet: iemand is opzoek naar een bepaald type woning. Op de markt van vraag en aanbod komen huishouden en woning bij elkaar. Het begrip woningbehoefte is abstract: van iemand die nu 17 jaar is, weten we dat die later op enig moment, bijvoorbeeld over zes jaar, een woningvraag gaat uitoefenen. De som van alle ontwikkelingen waarbij mensen een woningvraag hebben (en eventueel een woningaanbod veroorzaken als zij een woning achterlaten) noemen we de woningbehoefte..

II Vingeroefening woningbouwprogramma

In paragraaf 3.1. is een beeld geschetst waar 24.500 nieuwe woningen hun plek kunnen vinden in Almere (kaart). Daar is bij gemeld dat dit een indicatief en globaal beeld is. Het kaartbeeld is geen woningbouwprogramma, laat staan een blauwdruk.

In tabel A wordt de vingeroefening van meer detail voorzien door ook 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 scenario 24.500 woningen

Scenario 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/ transform	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/ transform	-	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

* maximumscenario: grex = cf MPG 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.

De basis van deze tabellen is het MPG 2020 voor de gemeentelijke grondexploitaties. Daarbij is gewerkt met de meest recente cijfers die als input gaan dienen voor de nog vast te stellen MPG 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 bedoeld op opleveringen in de periode 2020-2030, is uit het MPG 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 geadministreerd en daarom niet ingeschat kan worden.



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 uit het basisscenario nodig zijn. Om te komen tot een woningbouw aantal van 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 dekkingvraag bij nieuwe grondexploitaties zoals rondom het centrum, Twentse Kant of Pampusshout.

De tabel 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 het hoge scenario betekend dus een verdere onderzoeksopdracht naar locaties. De tabel is hier voor een eerste aanzet.

Samenvattend

- Sociale opgave lijkt haalbaar.
- Het vinden van een andere balans tussen woningcategorieën is binnen de lopende grondexploitaties beperkt of zeer kostbaar. Dit is ook uitgebreid onderzocht in het kader van de zoektocht naar extra gereguleerde huurwoningen binnen de lopende grondexploitaties (RV-03 2020)
- Het vinden van balans in nieuwe plannen is een complex vraagstuk wat afhangt van verschillende factoren zoals locatie, product-marktcombinaties, huidige verhoudingen in wijk, ect. De balans in woningen voor verschillende inkomensgroepen zal daarom niet altijd dezelfde zijn in de verschillende toekomstige projecten.
- Om 24.500 woningen toe te kunnen voegen moet ook ruimte gezocht worden buiten de lopende grondexploitaties. Afgezien van de Floriade en een mogelijke omkleuring van een bedrijfslocatie in Stadstuinen zijn de mogelijkheden tot het toevoegen van extra woningen in bestaande plannen beperkt.



5 BEGRIPPENLIJST

Aftoppingsgrens

De aftoppingsgrens is de huurprijs waarboven in principe geen huurtoeslag kan worden verstrekt. De grens is afhankelijk van de grootte van het huishouden.

Ambulantisering

De maatschappelijke ontwikkeling om kwetsbare mensen zo normaal mogelijk te laten participeren in de maatschappij en de benodigde hulp aan huis te bieden.

AWBZ

Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten. De AWBZ was een van de verplichte volksverzekeringen, die met ingang van 1 januari 2015 is komen te vervallen.

Beschermd wonen

Een vorm van wonen en zorg waar kwetsbare mensen (met bijv. een verstandelijke beperking of psychische problematiek) onzelfstandig wonen op een instellingsterrein dan wel kleinschaligere groepswoningen waarbij 24-uurs begeleiding en toezicht aanwezig is.

BouwRai

Buitenexpositie van koop en huurwoningen in experimentele wijken in Almere die samen met de Nationale Woningraad en de RAI zijn georganiseerd.

CO₂-neutraal

Alle uitstoot van CO₂ door fossiel energiegebruik wordt gecompenseerd, door duurzame energieopwekking binnen het gebied of door invoer van groene stroom en duurzame warmte van buiten. Eventueel compensatie door boomaanplant, emissiehandel en investeringen in duurzame energieopwekking buiten het gebied. In een CO₂-neutraal gebouw wordt op diverse manieren (ontwerp, materiaal, energie, gebruikersgedrag) geprobeerd een minimale CO₂-emissie te bereiken. De dan nog optredende 'rest' CO₂-emissie wordt gecompenseerd door bijvoorbeeld het aanplanten van een aantal bomen dat juist die hoeveelheid CO₂ compenseert.

Doorstromer

Huishouden dat binnen Nederland verhuist naar een zelfstandige woning en daarbij een zelfstandige woning achterlaat voor een volgende bewoner.

Eengezinswoning

Een woningtype dat bedoeld is voor bewoning door een gezin of door één of twee personen die gezamenlijk een huishouden vormen. Een eengezinswoning is doorgaans een grondgebonden woning met een tuin maar kan ook een bovenwoning zijn met balkon.

Extramuralisering

De maatschappelijke ontwikkeling om wonen in zorginstellingen, zoals in verpleeghuizen en verzorgingstehuizen, zoveel mogelijk te beperken en mensen zelfstandig te laten wonen waarbij zorg aan huis wordt verleend.

Gereguleerde huurwoning

Gereguleerde huurwoningen met een huur tot de liberalisatiegrens (€ 737,14 in 2020). Voor het over grote deel (maar niet uitsluitend) woningen die in bezit zijn van corporaties.

Handelingsperspectief

Handelingsperspectief oostflank Metropoolregio Amsterdam (MRA) 2020 – 2030: samenwerking van Amsterdam, Almere, de provincie Flevoland en het Rijk gericht op een perspectief voor de ontwikkeling van de oostflank van de MRA.

Hoge inkomens

Huishoudens met een inkomen vanaf 1½ keer modaal (definitie Planbureau voor de Leefomgeving).

Inbreiding

Inbreiding is het bouwen binnen de bestaande stad. Dit in tegenstelling tot uitbreiding dat plaatsvindt aan de randen van de bestaande stad. Inbreiding is het bouwen op onbebouwde grond in de bestaande stad of het bouwen op grond die na sloop beschikbaar komt.



Jongeren

Met jongeren wordt in deze woonvisie mensen vanaf 18 tot en met 27 jaar bedoeld.

Jongerencontract

Jongeren kunnen voor vijf jaar een jongerencontract krijgen, een verlenging met ten hoogste twee jaar is mogelijk. De woning moet volgens de huurovereenkomst speciaal voor jongeren bedoeld zijn. Na beëindiging van het contract zal de woning opnieuw worden verhuurd aan een jongere. De jongere behoudt bij het aangaan van het jongerencontract zijn inschrijfduur als woningzoekende. Hiermee wordt voorkomen dat diegene die een jongerencontract accepteert zijn opgebouwde inschrijfduur verliest.

Kwaliteitskortingsgrens

Dit is de grens waarbinnen jongeren huurtoeslag kunnen ontvangen.

Kwetsbare huishoudens

Het gaat om huishoudens die verminderd zelfredzaam zijn. Zelfredzaamheid is het vermogen om dagelijkse algemene levensverrichtingen zelfstandig uit te voeren. Kwetsbare huishoudens hebben, vaak door een stapeling van problemen, moeite om zonder ondersteuning vorm te geven aan het dagelijkse leven en deel te nemen aan de maatschappij. Bijvoorbeeld door financiële problemen, gezondheidsproblemen en sociale problemen.

Lage inkomens

Huishoudens met een inkomen tot 1 keer modaal (definitie Planbureau voor de Leefomgeving).

Levensloopbestendige woning

Een woning die voor meerdere doelgroepen, al dan niet met beperkingen, met verschillende zorgbehoeften door middel van voorzieningen geschikt is (of eenvoudig geschikt is te maken) waardoor de bewoner er langer zelfstandig kan blijven wonen. Levensloopbestendig heeft ook een sociale kant: veel ouderen willen graag in een veilige, beschutte leefomgeving wonen.

Meergezinswoning

Meergezinswoningen zijn woningen die onderdeel uitmaken van een gebouw of complex vaak (maar niet altijd) met een gezamenlijke toegang. Vaak een gebouw met meerdere woningen zoals een flatwoning, appartement, galerijflat of portiekwoning.

Middeldure huur

Huurwoning met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens (€737,14 in 2020) en €1000. Bereikbaar voor middeninkomens. Vaak in eigendom van institutionele beleggers zoals pensioenfondsen maar soms ook in eigendom van woningcorporaties of particulieren.

Middeninkomens

Huishoudens met een inkomen tussen 1 en 1½ keer modaal (definitie Planbureau voor de Leefomgeving).

Middensegment koop en huur

Koopwoningen voor huishoudens met een inkomen tussen 1 en 1½ keer modaal inkomen.

Modaal inkomen

Een huishoudensinkomen van €36.500 bruto per jaar (prijsspeil 2020)

MRA

Metropoolregio Amsterdam. Regionaal samenwerkingsverband van 32 gemeenten, provincies Noord-Holland en Flevoland en de Vervoerregio Amsterdam.

Prestatieafspraken

Afspraken tussen woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties. Woningcorporaties maken afspraken over de prestaties die ze gaan leveren. Dit is geregeld in de Woningwet.

RRAAM

Rijk-regioprogramma Amsterdam – Almere – Markermeer: langjarig programma van verschillende overheden dat zich onder meer richt op 60.000 nieuwe woningen en 100.000 extra arbeidsplaatsen in Almere (ten opzichte van 2010), verbetering van ov- en weg- verbindingen en verhogen van de ecologische waarde van het Markermeer.



Starter

Huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna de hoofdbewoner van een koopwoning is.

Studentenwoning

Woonruimte bedoeld voor studenten die studeren aan een in Nederland gevestigde onderwijsinstelling voor universitair onderwijs, hoger beroepsonderwijs of middelbaar beroepsonderwijs. Studentenwoningen kunnen zowel zelfstandig als onzelfstandig zijn. In het kader van de Campusontwikkeling gaat het om studentenwoningen met bijbehorende voorzieningen en samenwerking met onderwijsinstellingen en bedrijven.

Transformatie

De fysieke transformatie of het veranderen van de functie van leegstaand of leegkomend (maatschappelijk) vastgoed naar wonen. Bijvoorbeeld het transformeren van kantoor-gebouwen, winkels of scholen.

Vergunninghouder

Een asielzoeker die een verblijfsvergunning (status) heeft en daaraan bepaalde rechten kan ontlenen zoals het recht op woonruimte. Gemeenten krijgen halfjaarlijks een taakstelling van het Rijk om passende woonruimte aan te bieden aan vergunninghouders.

Wlz

Wet langdurige zorg. Een verplichte collectieve verzekering voor niet individueel verzekerbare ziekenhuisrisico's. Heeft de AWBZ vervangen maar biedt beperktere dekking. Zorgtoewijzing vindt in de regel plaats via zorgverzekeraars op indicatie vanuit het CIZ (Centrum Indicatiestelling Zorg).

Wmo

Wet maatschappelijke ondersteuning. Gemeenten zorgen ervoor dat mensen zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. Ondersteuning om zo lang mogelijk in de eigen leefomgeving te kunnen blijven wonen kan bestaan uit begeleiding, dagbesteding en verzorging. Gemeente wijst in veel gevallen de zorg toe.

Wooncoöperatie

In een wooncoöperatie zijn huurders gezamenlijk eigenaar en verantwoordelijk voor beheer en onderhoud van hun woningen. Bewoners kunnen van een woningcorporatie hun woningen kopen en in collectief eigendom nemen of zelf woningen realiseren en die vervolgens via de op te zetten wooncoöperatie huren.

Woonmilieu

Een woonmilieu van een wijk of buurt is samengesteld uit verschillende elementen, zoals de bouwperiode, het type woningen, het straatbeeld en de dichtheid (aantal woningen per hectare). In essentie gaat het om de directe woonomgeving van mensen. Er worden vijf (hoofd)woonmilieus onderscheiden: centrum-stedelijk, buiten-centrum, groen-stedelijk, centrum-dorps en landelijk wonen. Almere Centrum is bijvoorbeeld een centrum-stedelijk woonmilieu dat zich kenmerkt door een mix aan functies waaronder wonen, winkels, horeca en bedrijvigheid. Almere Haven, maar ook wijken zoals Parkwijk en Muziekwijk zijn overwegend een groen-stedelijk woonmilieu waar vaak maar beperkt sprake is van functiemenging. Oosterwold kenmerkt zich door een landelijk woonmilieu.



Colofon

Almere, juni 2020

Dit document is opgesteld door de gemeente Almere.

Voor vragen of contact: info@almere.nl

Foto's in deze visie: Gemeente Almere en Anja de Graaff

Vormgeving: DeUitwerkStudio

