

Voorstel aan Burgemeester en Wethouders

Stedelijk Beleid

Stellers: Maarten Nip, Siemen Tjalsma

Djuma: SBL/2020/12656781 er

Datum BenW: 2 juni 2020

Pagina 1/7

Onderwerp:

Woonvisie 'Thuis in Almere' 2020–2030

Portefeuille

Financiën, Wonen, Mobiliteit, Sport en Dienstverlening

Portefeuillehouder(s)

J.P. Lindenberg

Publiekssamenvatting

Het college heeft ingestemd met de Woonvisie 'Thuis in Almere' 2020–2030 en legt deze ter besluitvorming voor aan de gemeenteraad.

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. Toch heeft ook Almere te maken met krapte op de woningmarkt. Voor lage inkomens en middeninkomens wordt het steeds lastiger een betaalbare woning te vinden. Starters en jongeren hebben hinder van de prijsstijgingen op de woningmarkt. Het college vindt het van belang om meer te sturen op de woningbouw. We willen snel meer gaan bouwen, omdat we willen dat alle Almeerders in hun eigen stad een passende woning kunnen vinden. Bij die bouw willen we behouden en versterken wat Almere mooi maakt: het groen, de diversiteit in wijken en de balans in de stad. In de nieuwe woonvisie staat hoe het college dat in de periode tot en met 2030 wil gaan doen.

Bewoners en organisaties hebben in een inspraaktraject kennis kunnen nemen van de concept-woonvisie en daarop gereageerd. Alle reacties zijn gebundeld in een nota van beantwoording waarin het college reageert op de ingediende zienswijzen. Aan de hand van het inspraaktraject is de conceptwoonvisie aangepast tot de woonvisie die nu ter besluitvorming aan de raad wordt aangeboden.

Na vaststelling van de woonvisie gaat het college de ambities uitwerken in een stedelijk woningbouwprogramma.

Soort Stuk

Bespreekstuk

(Tijdelijke) Geheimhouding:

Embargo tot:

Bestuurlijk voortraject

PFO's Lindenberg 20 mei 2020

Bestuurlijk vervolg

Verzending aan de raad: Ja

Bijlagen

- Raadsvoorstel
- Woonvisie 'Thuis in Almere' 2020–2030
- Nota van beantwoording
- Toelichting varianten woningbouwprogramma Woonvisie 'Thuis in Almere' 2020–2030

Collegebesluit

in te vullen door Bureau Agenda

- ☐ Conform
- ☒ Gewijzigd 2 juni 2020
- ☐ Aangehouden
- ☐ Teruggenomen

Gemeente Almere



Voorstel aan Burgemeester en Wethouders		Djuma SBL/2020/12656781 er
		Pagina 2/7
Ontwerpbesluit	1) De Woonvisie ‘Thuis in Almere’ 2020–2030 vast te stellen. 2) In te stemmen met de nota van beantwoording op de ingediende zienswijzen. 3) De raad voor te stellen: 1) Kennis te nemen van de Woonvisie ‘Thuis in Almere’ 2020–2030; 2) In te stemmen met de hoofdlijnen van de woonvisie: a) Meer bouwen i) We zetten in op versnelde uitbreiding van de woningvoorraad: Almere groeit in de periode 2020–2030 met 24.500 woningen, waarvan: (1) 10.000 betaalbare woningen voor middeninkomens waarvan 30% vrije sector huur. (2) 8.500 betaalbare woningen voor lage inkomens waarvan (a) 2.000 woningen met een jongerencontract (b) 1.500 wooneenheden voor studenten (c) 5.000 woningen voor overige mensen met lage inkomens (3) 6.000 woningen betaalbaar voor hoge inkomens ii) Het college stelt een stedelijk woningbouwprogramma op waarin het woningbouwprogramma van 24.500 woningen verder wordt uitgewerkt. Daarbij wordt de relatie gelegd met huidige en toekomstige grondexploitaties en worden de mogelijke gevolgen in kaart gebracht. iii) In dat stedelijk woningbouwprogramma nemen we drie Almeerse kernkwaliteiten als uitgangspunt: 1) het groene en ruime karakter van de stad, 2) de grote variatie aan wijken en 3) een goede balans tussen inkomensgroepen tussen en binnen wijken. iv) Het college stelt een nieuwbouwmonitor op en rapporteert de raad tweemaal per jaar over de voortgang. v) We blijven ruimte bieden aan eigentijdse en vernieuwende woonmilieus. vi) We zetten ons ervoor in dat zoveel mogelijk mensen een keuze hebben tussen huren en kopen. Concreet betekent dat meer inzet op middenhuur en het blijven zoeken naar (innovatieve) mogelijkheden om koopwoningen bereikbaar te maken voor lage inkomens. vii) We blijven ruimte geven aan zelfbouwers en stimuleren particuliere ontwikkeling. b) Kwaliteitsimpuls bestaande stad i) We stellen in de komende tien jaar per wijk, met inwoners en woningcorporaties, gebiedsvisies ‘Bouwen voor de Buurt’ op. Hiermee verbeteren we de leefbaarheid en stimuleren we doorstroming. ii) Nieuwe wijken ontwerpen we met oog voor de sociale veiligheid en leefbaarheid. Ook in bestaande wijken besteden we hier aandacht aan wanneer kansen zich voor doen. Bijvoorbeeld bij groot onderhoud. iii) We gaan concentraties van kwetsbare inwoners binnen wijken zo veel mogelijk voorkomen door urgenten actief te bemiddelen.	

	iv) Met experimenten zoeken we naar nieuwe vormen om verduurzaming en transformatie te stimuleren en willen we onderzoeken hoe we goed met sociale veranderingen om kunnen gaan die het gevolg zijn van veranderingen in de zorg. c) Inclusieve stad i) Ouderen die verhuizen kunnen zoveel mogelijk in de eigen wijk terecht. ii) Tot 2030 willen we tenminste 1.000 goed toegankelijke en levensloopbestendige en aantrekkelijke woningen toevoegen in de wijken die het sterkst vergrijzen. iii) We helpen bewoners die het initiatief nemen (nieuwe) vormen van collectief wonen op te zetten. iv) We werken aan het jaarlijks voldoende beschikbaar komen van woonruimte voor uitstroom uit zorginstellingen (ca. 550 per jaar), waarvan: (1) Circa de helft bestaat uit zelfstandige woningen (2) Circa een derde geclusterde zelfstandige woningen zijn waar extra hulp en ondersteuning kan worden geboden (3) Circa een tiende bestaat uit kamergewijze verhuur, onzelfstandige woonruimte met gemeenschappelijke leefruimte. v) Met zorgpartijen en woningcorporaties maken we werkafspraken over wonen en zorg met begeleiding, de uitstroom en een goede landing in de buurt. d) Duurzaamheid en energietransitie i) Met woningcorporaties en huurdersorganisaties maken we prestatieafspraken over de investeringen in energiemaatregelen, waaronder zonnepanelen, groene daken en circulair materiaalgebruik. 3) In te stemmen met de nota van beantwoording op de ingediende zienswijzen. 4) De woonvisie 'Wonen in Almere 2.0' uit 2009 in te trekken.
Inleiding en bestuurlijke context	De bestaande woonvisie (2009) is niet meer actueel en biedt onvoldoende handvaten om te sturen op de huidige omstandigheden op de woningmarkt. Het gaat hier vooral om de krapte op de woningmarkt voor zowel huishoudens met een middeninkomens als een laag inkomen. Er wordt gesignaleerd dat deze inkomens in toenemende mate moeite hebben om passende en betaalbare woonruimte te vinden. Daarnaast ligt er een grote opgave om de unieke karaktereigenschappen van Almere, betaalbaar en ruim wonen in een groene omgeving, te behouden. Meer sturing is volgens het college nodig om aan de woonbehoefte van deze groepen tegemoet te kunnen komen en om te blijven werken aan een stad met gemengde wijken en variatie in woningen en woonmilieus. Woningcorporaties hebben aangegeven de bestaande woonvisie niet meer te kunnen gebruiken als basis voor hun investeringen in de stad. De Woningwet bepaalt dat woningcorporaties jaarlijks aangeven welke bijdrage zij kunnen leveren aan het gemeentelijk woningbeleid, verwoord in de woonvisie. Dit vormt de basis voor prestatieafspraken. De Woonvisie 'Thuis in Almere' 2020–2030 is het resultaat van raadsconsultaties, stadsgesprekken, een inspraaktraject, onderzoek (prognose, woningbehoefte) en ambtelijke analyses en afstemming binnen de gemeentelijke organisatie. Het coalitieakkoord 'een frisse start' is begin 2020 verwerkt in de concept-woonvisie. Op 7 april 2020 heeft het college van B&W besloten om de conceptwoonvisie ter inzage te leggen en een inspraaktraject te organiseren. Aan de hand van de

	inspraakreacties en zienswijzen is de conceptwoonvisie aangepast tot de versie die ter besluitvorming aan de raad wordt aangeboden. Op hoofdlijnen heeft dit geleid tot de volgende wijzigingen: • In de ambities voor de woningtoevoeging zijn de bandbreedtes vervangen door het maximum getal, zo is de bandbreedte <i>17.500 tot 24.500 woningen</i> vervangen door <i>24.500 woningen</i>. • De relatie tussen de omgevingsvisie, RRAAM-afspraken en woonvisie is nader geduid. • De optie voor het hanteren van een zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding is benoemd. • Er is benoemd dat er nader onderzoek wordt uitgevoerd naar de situatie van huishoudens die in verhouding tot hun inkomen veel betalen aan woonlasten (duur scheefwonen). • Welzijnsorganisaties zijn toegevoegd aan partijen waarmee de gemeente aan leefbaarheid van wijken werkt. • Er is benoemd dat samen met woningcorporaties onderzocht de voortzetting van het werk van energiecoaches onderzocht gaat worden (i.p.v. voortzetting stellen). • Bijlage I van de woonvisie is verduidelijkt met cijfers.
Beoogd effect	Zie raadsvoorstel.
Argumenten	Zie raadsvoorstel.
Tegenargumenten en kanttekeningen	Er is (nog) geen financiële dekking voor alle doelen uit de visie. Dit vraagt jaarlijks keuzes en prioritering van de inzet van middelen. Daarbij gaat het ook om projecten, zoals bijvoorbeeld het uitwerken van maatregelen ten behoeve van middeninkomens in de koop, de financiering hiervan is gekoppeld aan besluitvorming over een dergelijk project. De doelen uit de visie zijn ambitieus en vragen niet alleen inzet uit de gemeente, maar ook van derden. Voor het realiseren van de ambities zijn wij ook afhankelijk van de samenwerking met partners, belanghebbenden en derden. Bijvoorbeeld woningcorporaties waarmee we samenwerken aan leefbaarheid of het verduurzamen van woningen. De Corona-crisis zorgt voor onzekerheid over de woningmarktontwikkeling. Naar verwachting worden eventuele effecten pas later dit jaar zichtbaar en is het nog gissen naar de mate waarin, en hoe lang ze voortduren. Desondanks blijft onze ambitie overeind. Het is daarom van belang om houvast te hebben. De woonvisie stippelt de koers uit voor de komende tien jaar en biedt ons de instrumenten om te kunnen sturen op het realiseren van onze ambities. De maatregelen die we nemen om onze ambities te realiseren kunnen veranderen en kunnen het behalen van onze doelen bespoedigen of vertragen, maar we blijven toewerken naar hetzelfde eindresultaat.
Financiële middelen en effecten	De financiële consequenties van de woonvisie zitten in de uitvoering ervan en zijn afhankelijk van de daadwerkelijke keuzes die in de uitvoering van bepaalde acties en maatregelen worden gemaakt. Op hoofdlijnen zijn de mogelijke consequenties: – Het wijzigen van bestaande grondexploitaties heeft mogelijk financiële gevolgen. We werken de vastgestelde woningbouwopgave uit in een stedelijk woningbouwprogramma. Aan de hand van het stedelijk woningbouwprogramma brengen we de mogelijke gevolgen voor grondexploitaties in beeld zodat we daar, tezamen met andere factoren, een afweging in kunnen maken. – De realisatie van het bouwprogramma uit de woonvisie vraagt mogelijk om een flinke ambtelijke inzet. De financiering hiervan wordt normaal gesproken georganiseerd via grondexploitaties en anterieure overeenkomsten.

	– Voor bepaalde ambities, zoals bijvoorbeeld het onderzoek naar innovatieve maatregelen om koopwoningen bereikbaar te houden voor lage inkomens, wordt mogelijk een project gestart en wordt voor dat project financiering gevraagd bij besluitvorming. De daadwerkelijke besluitvorming vindt plaats per actie of maatregel uit de woonvisie.
Duurzaamheidsparagraaf	De woonvisie onderschrijft het belang van het verduurzamen van de woningvoorraad en het behalen van de duurzaamheidsdoelstellingen. De woonvisie benoemt stedelijke vernieuwing als een instrument om een verduurzamingsslag te behalen. De woonvisie dient als een kader voor het maken van prestatieafspraken, ook met betrekking op duurzaamheid en de energietransitie. We benoemen in de woonvisie dat de woningcorporaties de motor zijn van de energietransitie, met hen gaan we het gesprek aan om hierover afspraken te maken. Daarnaast neemt de gemeente het voortouw om in een aantal wijken tot warmtetransitieplannen te komen.
Afstemming	Over de woonvisie heeft afstemming plaatsgevonden met de afdelingen van het sociaal domein en met de afdelingen, grondzaken, gebiedsontwikkeling, stedelijk beleid en stedelijk beheer. Dit heeft onder andere geleid tot het voorgestelde woningbouwprogramma waar in overleg met de afdeling gebiedsontwikkeling een check is gedaan op de haalbaarheid en tot het benoemen van de opgave aan woningen voor uitstroom uit de maatschappelijke opvang.
Aanpak/Uitvoering	De raad wordt gevraagd in te stemmen met de hoofdlijnen van de woonvisie die leidend zijn voor het woonbeleid van de gemeente Almere voor de komende tien jaar. De hoofdlijnen van de woonvisie zijn o.a. kaderstellend voor (nieuwe) woningbouwplannen, voor afspraken met ketenpartners zoals woningcorporaties en zorgpartijen en voor afspraken over woonruimteverdeling (huisvestingsverordening).
Communicatie (intern en extern)	Door middel van publiekssamenvatting. Het raadsvoorstel met woonvisie en bijlagen wordt na besluitvorming door het college ter besluitvorming aangeboden aan de raad en daarmee gepubliceerd. Partijen die een zienswijze hebben ingediend worden door middel van de nota van beantwoording op de hoogte gesteld van de reactie van het college op hun zienswijze. De nota van beantwoording wordt gepubliceerd zodat indieners van een zienswijze kunnen zien wat het college gedaan heeft met hun reacties in het kader van het inspraaktraject.

Besluit Burgemeester en Wethouders

Besluit (in te vullen door Bureau Agenda)

Djuma SBL/2020/12656781 er

Vergaderdatum

2 juni 2020

B en W besluit

Woonvisie 'Thuis in Almere' 2020–2030

Het college besluit:

1. De Woonvisie 'Thuis in Almere' 2020–2030 vast te stellen.
2. In te stemmen met de nota van beantwoording op de ingediende zienswijzen.
3. De raad voor te stellen:
 1. Kennis te nemen van de Woonvisie 'Thuis in Almere' 2020–2030;
 2. In te stemmen met de hoofdlijnen van de woonvisie en met de ambities waarmee daaraan uitvoering wordt gegeven:
 - a) Meer bouwen
 - i) We zetten in op versnelde uitbreiding van de woningvoorraad: Almere groeit in de periode 2020–2030 met 24.500 woningen, waarvan:
 - (1) 10.000 betaalbare woningen voor middeninkomens waarvan 30% vrije sector huur.
 - (2) 8.500 betaalbare woningen voor lage inkomens waarvan
 - (a) 2.000 woningen met een jongerencontract
 - (b) 1.500 wooneenheden voor studenten
 - (c) 5.000 woningen voor overige mensen met lage inkomens
 - (3) 6.000 woningen betaalbaar voor hoge inkomens
 - ii) Het college stelt een stedelijk woningbouwprogramma op waarin het woningbouwprogramma van 24.500 woningen verder wordt uitgewerkt. Daarbij wordt de relatie gelegd met huidige en toekomstige grondexploitaties en worden de mogelijke gevolgen in kaart gebracht.
 - iii) In dat stedelijk woningbouwprogramma nemen we drie Almeerse kernkwaliteiten als uitgangspunt: 1) het groene en ruime karakter van de stad, 2) de grote variatie aan wijken en 3) een goede balans tussen inkomensgroepen tussen en binnen wijken.
 - iv) Het college stelt een nieuwbouwmonitor op en rapporteert de raad tweemaal per jaar over de voortgang.
 - v) We blijven ruimte bieden aan eigentijdse en vernieuwende woonmilieus.
 - vi) We zetten ons ervoor in dat zoveel mogelijk mensen een keuze hebben tussen huren en kopen. Concreet betekent dat meer inzet op middenhuur en het blijven zoeken naar (innovatieve) mogelijkheden om koopwoningen bereikbaar te maken voor lage inkomens.
 - vii) We blijven ruimte geven aan zelfbouwers en stimuleren particuliere ontwikkeling.
 - b) Kwaliteitsimpuls bestaande stad
 - i) We stellen in de komende tien jaar per wijk, met inwoners en woningcorporaties, gebiedsvisies 'Bouwen voor de Buurt' op. Hiermee verbeteren we de leefbaarheid en stimuleren we doorstroming.
 - ii) Nieuwe wijken ontwerpen we met oog voor de sociale veiligheid en leefbaarheid. Ook in bestaande wijken besteden we hier aandacht aan wanneer kansen zich voor doen. Bijvoorbeeld bij groot onderhoud.
 - iii) We gaan concentraties van kwetsbare inwoners binnen wijken zo veel mogelijk voorkomen door urgenten actief te bemiddelen.
 - iv) Met experimenten zoeken we naar nieuwe vormen om verduurzaming en transformatie te stimuleren en willen we onderzoeken hoe we goed met sociale veranderingen om kunnen gaan die het gevolg zijn van veranderingen in de zorg.
 - c) Inclusieve stad

Gemeente Almere



- i) Ouderen die verhuizen kunnen zoveel mogelijk in de eigen wijk terecht.
 - ii) Tot 2030 willen we tenminste 1.000 goed toegankelijke en levensloopbestendige en aantrekkelijke woningen toevoegen in de wijken die het sterkst vergrijzen.
 - iii) We helpen bewoners die het initiatief nemen (nieuwe) vormen van collectief wonen op te zetten.
 - iv) We werken aan het jaarlijks voldoende beschikbaar komen van woonruimte voor uitstroom uit zorginstellingen (ca. 550 per jaar), waarvan:
 - (1) Circa de helft bestaat uit zelfstandige woningen
 - (2) Circa een derde geclusterde zelfstandige woningen zijn waar extra hulp en ondersteuning kan worden geboden
 - (3) Circa een tiende bestaat uit kamergewijze verhuur, onzelfstandige woonruimte met gemeenschappelijke leefruimte.
 - v) Met zorgpartijen en woningcorporaties maken we werkafspraken over wonen en zorg met begeleiding, de uitstroom en een goede landing in de buurt.
 - d) Duurzaamheid en energietransitie
 - i) Met woningcorporaties en huurdersorganisaties maken we prestatieafspraken over de investeringen in energemaatregelen, waaronder zonnepanelen, groene daken en circulair materiaalgebruik.
3. In te stemmen met de nota van beantwoording op de ingediende zienswijzen.
4. De woonvisie 'Wonen in Almere 2.0' uit 2009 in te trekken.
4. Wethouder Lindenbergh te mandateren om de Woonvisie aan te passen. **Actie: Stedelijk Beleid**

Aldus vastgesteld in het college van BenW d.d. 2 juni 2020

Indien van toepassing bij gewijzigd besluit (enkel voor digitale publicatie)

Aangepaste Publiekssamenvatting

