

# Nota van beantwoording

Dit is de nota van beantwoording op de zienswijzen die zijn ingediend in de periode april-mei 2020 op de concept woonvisie 2020-2030 *Thuis in Almere*.

In deze nota van beantwoording worden de ingediende zienswijzen naar onderwerp weergegeven. De indeling van de onderwerpen sluit aan op de inhoud van de woonvisie. Tien organisaties hebben hun zienswijzen met de gemeente gedeeld. In deze nota zijn alleen de zienswijzen opgenomen die gericht zijn op mogelijke veranderingen van de inhoud van de woonvisie of die van belang zijn voor de uitvoering van de in de visie genoemde acties. Het gaat dan om aanbevelingen om inhoud aan te passen, voorstellen om inhoud toe te voegen, aanbevelingen voor de uitvoering en vragen om onderdelen van de woonvisie te verduidelijken. Er zijn in totaal 99 van dergelijke zienswijzen. De zienswijzen waaruit alleen een waardering voor de voorgestelde inhoud van de concept woonvisie blijkt, of waarin bijvoorbeeld hulp bij de uitvoering wordt aangeboden, zijn niet opgenomen in het overzicht van deze nota. Hoe ondersteunend ook, behoeven deze zienswijzen immers geen reactie van de gemeente. In de bijlage zijn de integrale zienswijzen per indiener opgenomen. Hierin zijn de onderdelen waaruit waardering en ondersteuning blijkt uiteraard wel terug te vinden.

Indieners van zienswijzen zijn:

- |                             |                         |                      |
|-----------------------------|-------------------------|----------------------|
| • 3HO huurdersorganisaties  | • Dura Vermeer          | • De Schoor          |
| • Adviesraad sociaal domein | • Gemeente Dronten      | • Vesteda            |
| • Cliëntenberaad Almere     | • GoedeStede, Ymere, de | • Woonzorg Flevoland |
| • Dudok Wonen               | Alliantie               |                      |

De ingediende zienswijzen hebben betrekking op de volgende onderwerpen:

|                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------|----|
| Context en positionering .....                                 | 2  |
| Beschikbaarheid van woningen en woningbouw .....               | 2  |
| Algemeen .....                                                 | 2  |
| Woningbouwproductie .....                                      | 3  |
| Voor huishoudens met een middeninkomen .....                   | 7  |
| Voor jongerenwoningen en studenten .....                       | 11 |
| Voor huishoudens met een laag inkomen .....                    | 13 |
| Voor hogere inkomens .....                                     | 18 |
| Kwaliteit van de stad .....                                    | 19 |
| Knooppunt ontwikkeling, hoogbouw en centrum ontwikkeling ..... | 19 |
| Balans in wijken .....                                         | 19 |
| Ontwikkeling in bestaande wijken / Bouwen voor de buurt .....  | 20 |
| Sociale veiligheid en leefbaarheid .....                       | 21 |
| Ruimte voor experimenten .....                                 | 23 |
| Stedelijke vernieuwing .....                                   | 24 |
| Een inclusieve stad .....                                      | 25 |
| Wonen met zorg, uitstroom, mensen in kwetsbare positie .....   | 25 |
| Senioren .....                                                 | 30 |
| Duurzaamheid en energietransitie .....                         | 35 |

## Context en positionering

#1

Zienswijze: *In het coalitieakkoord “Liefde voor Almere” is de ambitie uitgesproken om te werken aan ontschotting en het verbinden van verschillende beleidsterreinen om samen te bouwen aan de stad. De opgave G oud in Almere wordt benoemd. Wij zien deze woonvisie graag meer ingaan op de relatie tot de andere beleidsterreinen en opgaves, zoals Gezond in Almere, Veiligheid & Leefbaarheid, de opgave tot meer bewonersparticipatie en democratie en het verbeteren van de sociale en economische positie van de inwoners. (De Schoor)*

Reactie: Wij zien inderdaad ook veel samenhang met andere beleidsterreinen en programma's. De woonvisie zal uitgewerkt worden in integrale plannen. Om de woonvisie echter leesbaar te houden, is er voor gekozen om ons te beperken tot het woonbeleid. In de uitvoering wordt zo veel mogelijk verbinding gezocht met andere beleidsterreinen en samengewerkt met een breed scala aan partners. We besteden hier in de laatste alinea van pagina 12 van de concept-woonvisie aandacht aan.

#2

Zienswijze: *Er wordt een aantal keer verwezen naar de corona-crisis en wat we daarvan leren. Wat hebben we ervan geleerd en hoe vertaalt zich dit in deze nota of de uitwerking ervan? (De Schoor)*

Reactie: Het is momenteel nog te vroeg om de effecten van de coronacrisis op het woonbeleid te schetsen.

#3

Zienswijze: *Hierbij aansluitend mist een koppeling met het werk- en recreatiebeleid. Hoe wordt Almere aantrekkelijker voor bedrijven en daarmee voor haar inwoners. En welke voorzieningen zijn er nodig om een hoogwaardig leefmilieu te bieden. Daarnaast heeft het te maken met mobiliteit en bereikbaarheid. Het zou mooi zijn om daar iets meer op in te gaan, ondanks dat het hier een woonvisie betreft. (Vesteda)*

Reactie: De bredere context waarnaar in de zienswijze wordt gevraagd wordt geschetst in de Omgevingsvisie van Almere. In andere documenten zoals de economische agenda en in de (nog vast te stellen) mobiliteitsvisie wordt nader ingegaan op resp. economische bedrijvigheid en mobiliteitsambities. De relatie van de Omgevingsvisie en de woonvisie wordt in paragraaf 1.4 van de woonvisie uiteengezet; ter verduidelijking zal hier een korte inhoudelijke notie aan worden toegevoegd.

## Beschikbaarheid van woningen en woningbouw

### Algemeen

#4

Zienswijze: *Pag. 3: “Studenten, starters en ouderen hebben grote moeite om een passende woning te vinden”. Uit de slaagkanscijfers blijkt juist: hoe ouder, hoe groter de kans om een woning te vinden. Waarom hier dan de nadruk op studenten, starters en ouderen, en niet op de groepen daar tussenin? En wat is de definitie van passende woning in dit geval, gaat dat over inkomen in relatie tot huur, of ook over specifiekere wensen wat betreft woning en directe woonomgeving? (GoedeStede, Ymere, de Alliantie)*

Reactie: Starters (waaronder studenten) hebben het moeilijk: geen inschrijftijd, geen kapitaal, relatief laag inkomen. Ouderen horen niet in dit rijtje thuis, die hebben het doorgaans minder moeilijk met het vinden van een woning.  
Wat passend is, is in de eerste plaats aan de bewoner zelf (reële woonwensen, die kunnen ook gaan over gevoelens van veiligheid en vertrouwdheid). Passendheid laat zich daarom in eerste instantie niet in een definitie gieten. We kunnen er wel wat over zeggen. Kortheidshalve: voor starters is betaalbaarheid het grootste obstakel; voor ouderen-met-een-verhuishwens (de meeste ouderen wonen al passend en willen in hun woning danwel eigen wijk blijven) een goed toegankelijke woning in een veilige en vertrouwde omgeving. De geciteerde zin wordt in de tekst van de woonvisie aangepast; alleen studenten en jongeren zullen worden genoemd.

#5

Zienswijze: *Wel is de ASD van mening dat de visie concreter kan worden door de aantallen en streefcijfers te onderbouwen. Ook mist de ASD inzicht in de enorme vraag om betaalbare woningen, en een heldere onderbouwing van de groeiprognoze, met daarin een onderscheid tussen de interne vraag (woonbehoefte binnen Almere) en de verwachte externe groei vanuit de regio. (ASD)*

Reactie: Naar aanleiding van u zienswijze constateren we dat onvoldoende onderbouwing is weergegeven in de woonvisie. Daarom zullen we in bijlage 1 opnemen het een en ander verduidelijken. Bijlage 1 van de woonvisie zal worden aangevuld.

#6

Zienswijze: *In een grote stad als Almere zien wij kansen in het kader van leegstand en het verbouwen van o.a. kantoorcomplexen naar woonruimte. Het beter benutten van de bestaande stad. Zo kun je denken aan het stimuleren van Flexwonen voor bepaalde groepen inwoners. (De Schoor)*

Reactie: In de stad zijn verschillende mogelijkheden voor Flexwonen, deze tijdelijke woningen kunnen een flexibele schil vormen voor de woningmarkt. Onze voorkeur gaat uit om reguliere woningen te bouwen. Maar waar zich kansen voordoen door tijdelijke flexwoningen te realiseren overwegen we dat serieus. Voor transformatie van kantoorpanden naar wonen ligt primair de focus op de vijf gebieden die in 2017 door ons zijn aangewezen. In de woonvisie zal een tekst over tijdelijke flexwoningen worden toegevoegd.

## Woningbouwproductie

#7

Zienswijze: *Wij onderschrijven de ambitie van 24.500 nieuwe woningen. Wat ons betreft vormt deze groei een ondergrens. Deze toename heeft nauwelijks effect op het verkorten van de wachtlijsten voor betaalbare huurwoningen. De vraag naar betaalbare woningen is, mede als gevolg van de toename door 'uitstromers', vele malen groter. (GoedeStede, Ymere, de Alliantie)*

Reactie: Uw voorkeur voor de keuze van de maximale variant binnen de bandbreedte die in de concept van de woonvisie wordt genoemd wordt gedeeld door meerdere organisaties die hun zienswijze op de woonvisie hebben gegeven. Wij delen dit. Wij kiezen er dan ook voor om binnen de genoemde bandbreedte te kiezen voor het maximale aantallen als ijkpunt voor een stedelijk woningbouwprogramma. De teksten in de woonvisie worden conform bovenstaande aangepast.

#8

Zienswijze: *Gezien de grote druk op de woningmarkt hopen we dat gekozen wordt voor het maximale bouwprogramma: 24.500 woningen tot 2030, waaronder 8.500 sociale huurwoningen (2.000 voor jongeren, 1.500 voor studenten en 5.000 voor huishoudens met lage inkomens). Tegelijkertijd hebben wij vragen over de realisatie ervan in de genoemde periode. De drie corporaties hebben in overleggen aangegeven te zullen staan voor deze opgave. Maar komt tijdig voldoende betaalbare bouwgrond beschikbaar en in hoeverre is de financiële positie van de gemeente hierop van invloed? En is voldoende ambtelijke capaciteit beschikbaar voor de planvoorbereiding? Als in de eerste jaren de productie niet gehaald wordt, zal het gezien de grote aantallen moeilijk zijn om de achterstand later in te lopen. Het is goed dat de gemeente de regie pakt, maar we denken dat hiervoor een brede taskforce nodig is (waaraan 3HO graag een bijdrage wil leveren), evenals een goede monitoring die tijdig knelpunten in de planvoorbereiding en realisatie signaleert om te kunnen bijsturen. (3HO)*

Reactie: De hoeveelheid en planning van de woningaantallen van de woonvisie worden in het stedelijke woningbouwprogramma verder uitgewerkt. Ook de financiële haalbaarheid wordt verwerkt in de plannen van o.a. het grondbedrijf. De in de woonvisie genoemde woningen zullen niet alleen op gemeentelijke gronden worden gerealiseerd. Er zullen ook veel woningen via inbreiding of transformatie worden gerealiseerd. Hier zijn marktpartijen en corporaties voor aan zet om actief posities te verwerven. Hierover zullen afspraken gemaakt worden in contracten en prestatieafspraken. De komende jaren zullen wij meer regie gaan voeren op de opgave. Als uitwerking van de woonvisie wordt een stedelijke woningbouw-programmering opgezet waarmee ook de monitoring wordt geregeld.

#9

Zienswijze: *Twee vragen over nieuwbouwlocaties: mocht de Floriade niet doorgaan, betekent het dat hier het woningbouwprogramma versneld kan worden? Terecht dat Pampus buiten beschouwing blijft, gezien de afhankelijkheid van het Rijk. Kan worden aangegeven op welke termijn meer duidelijkheid ontstaat en hoe realistisch is het dit op dit moment gezien het leeglopen van de schatkist (of is het juist een stimulans voor de economie)? (3HO)*

Reactie: Als de Floriade als evenement niet doorgaat kunnen we ons eerder richten op woningbouw. We hebben de consequenties hiervan nog niet in detail in beeld. Er is nog geen duidelijkheid vanuit het Rijk over de realisatie van een IJmeerverbinding. Zolang die duidelijkheid er niet is houden we in de woningbouwprogrammering geen rekening met Pampus. Om die reden speelt de ontwikkeling van Pampus geen rol in de woonvisie. De ontwikkeling van Pampus voorzien wij pas na de periode van de woonvisie. Momenteel wordt er wel onderzoek gedaan naar Pampus en de IJmeerverbinding gedaan in het Handelingsperspectief Oost-Flank MRA en via het onderzoek Amsterdam Bay Area. Als besluitvorming bij het Rijk positief uitvalt kunnen wij snel schakelen om de ontwikkeling van Pampus verder te brengen.

#10

Zienswijze: *Tot slot merken wij op dat in de woonvisie niet expliciet wordt ingegaan op woningmarktrelaties tussen Almere en de overige gemeenten in Flevoland. Wellicht dat dit in het kader van de door de provincie Flevoland op te stellen provinciale Woonagenda en de verdere afstemming rondom de motie Koerhuis nader aan de orde komt. (Gemeente Dronten)*

Reactie: Vanzelfsprekend zijn er naast de sterke woningmarktrelaties van Almere binnen de Metropoolregio Amsterdam ook met de gemeenten binnen de provincie Flevoland woningmarktrelaties. Juist in de woonagenda zullen deze in ogenschouw worden genomen. Dit zal ook het geval zijn in de afstemming rondom de motie Koerhuis.

#11

Zienswijze: *De maximale ambitie van de concept-woonvisie "Thuis in Almere" is lager dan de afspraken die Almere in 2009 met de rijksoverheid en de Metropool Regio Amsterdam voor de periode 2010 tot 2030 heeft gemaakt.*  
*De woonvisie geeft de richting aan het Almeerse woonbeleid voor de komende tien jaar. In de komende tien jaar zal Almere 17.500 tot 24.500 woningen rijker worden. Dat aantal komt niet overeen met de afspraken die Almere voor de periode 2010 tot en met 2030 met het Rijk en de regio heeft gemaakt. In ruil voor het bouwen van 60.000 woningen in die periode zou Almere een verdubbeling van de snelwegen, een verdubbeling van het aantal treinen en extra geld ter compensatie van de T-min problemen krijgen. Sinds 2010 is Almere iets meer dan 10.000 woningen rijker geworden. Uit de woonvisie blijkt niet dat Almere het voornemen heeft om de opgelopen achterstand in te halen. Van een inhaalactie is geen sprake. De ambitie voor de komende tien jaar ligt zelfs lager dan de eerder gemaakte afspraken met Rijk en regio. (CBA)*

Reactie: Wij delen uw constatering dat de woningbouwaantallen in de woonvisie niet in lijn zijn met eerdere afspraken met onder meer het Rijk niet. In 2013 hebben rijk en regionale overheden zoals Almere en Flevoland de Bestuursovereenkomst Rijksregioprogramma Amsterdam Almere Markermeer (RRAAM) en de Uitvoeringsovereenkomst Almere 2.0 ondertekend. Wat betreft de verstedelijking is maatgevend dat er in Almere 60.000 woningen kunnen worden gebouwd, gerekend vanaf 2010. Inmiddels zijn er ca. 12.000 gebouwd. Aan deze afspraken lag geen strikte programmering of woningbouwtempo ten grondslag. De ontwikkelingswijze is organisch.

#12

Zienswijze: *In de visie wordt gestuurd op een actieve woningbouwprogrammering vanuit de gemeente op stads- en wijkniveau. In hoeverre biedt het voor ontwikkelaars nog mogelijkheid om invulling te geven aan programmering en planning van eigen (risicodragende) ontwikkelingen? M.a.w. hoe stringent zal de gemeente hierin acteren i.r.t. de planvorming bij ontwikkelaars? Op pagina 24 wordt vervolgens aangegeven dat ook wordt gestuurd op de planning van de woningbouw, hoe wordt daar tegenaan gekeken vanuit het perspectief van ontwikkelaars met eigen ontwikkellocaties? Goed om te lezen dat op pagina 25 aangegeven wordt dat hierover gesprekken aangegaan worden met marktpartijen. Wij denken hier graag in mee. (Dura Vermeer)*

Reactie: De komende jaren is meer regie van de gemeente nodig op de nieuwbouwopgave. Hiervoor gaan we na vaststelling van de gemeentelijke woonvisie aan de slag met een Stedelijk Woningbouwprogramma. We betrekken bij de uitwerking graag de kennis van ontwikkelende en bouwende partijen. We sturen hierbij nadrukkelijk op de totale opgave voor de stad. Dit kan per project in de praktijk best verschillen met de visie van grondeigenaren of ontwikkelaars. Dit najaar verwachten wij hierover met hen (o.a. via OBA) nader in gesprek te komen.

#13

Zienswijze: *Pagina 13 e.v In de visie wordt nadrukkelijk gesproken over het toevoegen van kleinere appartementen. Echter is in de weergegeven figuren te zien dat de bestaande voorraad grote appartementen nog kleiner is, dan de bestaande voorraad kleine appartementen.*

*Welke mogelijkheden en ruimte wordt gezien voor het segment grote appartementen; bijvoorbeeld voor (welvarende) ouderen en empty nesters? (Dura Vermeer)*

Reactie: In de uitwerking van een stedelijk woningbouwprogramma zal hieraan nader aandacht worden besteed.

#14

Zienswijze: *Pagina 14: Bevolkingsontwikkeling en doorstroming De getoonde grafiek met de bevolkingsontwikkeling toont een grote groei bij de leeftijdscohorten 30-40 jaar en 60-80 jaar. Beiden zijn benoemd als doelgroepen die in een eengezinswoning wonen, of als ze ouder worden, zullen blijven wonen. Zijn deze doelgroepen nu voldoende geborgd in het gewenste nieuwbouw programma? De nadruk daarin licht op kleiner, betaalbaar wonen en anderzijds doorstroming genereren om woningen vrij te spelen voor doelgroepen. Maar bestaat de groep nieuwe senioren van 2030 ook niet juist uit een (voor een groot deel) vermogende groep mensen die willen wonen in een groter levensloopbestendig appartement? En indien dat niet beschikbaar is, liever in hun bestaande eengezinswoning zullen blijven wonen? Er wordt in de visie overwegend gestuurd op doorstroming; maar wat is het alternatief als dit niet voldoende op gang komt? Komen dan bijvoorbeeld gezinnen, de andere groeiende doelgroep, niet in de knel binnen het bestaande aanbod? De mensen die het kunnen betalen zijn juist ook de motor voor doorstroming, krijgen deze voldoende aandacht in het nieuw te realiseren programma? (Dura Vermeer)*

Reactie: U constateert terecht dat leeftijdscohorten groeien en vraagt zich af of deze doelgroepen nu voldoende geborgd zijn in het gewenste nieuwbouw programma. Naar onze mening is daarvan sprake. In de woonvisie wordt uitgegaan van 24.500 woningen (max. variant) waarvan  $\frac{2}{3}$  eengezinswoningen. Deze eengezinswoningen zijn niet per definitie klein en betaalbaar. Kleine woningen bouwen kan zinvol zijn om voor jongeren en studenten betaalbare woningen te realiseren. We verwachten dat een deel van de huishoudens in de leeftijdscategorie 30-40 om dezelfde redenen (betaalbaarheid) behoefte heeft aan appartementen. Het aantal senior huishoudens neemt toe, de woonvisie gaat echter niet uit van een grote doorstroming. In de prognose van een additionele woningbouwbehoefte van 1.000 goed toegankelijke en aantrekkelijke woningen wordt uitgegaan van een bescheiden doorstroming van 3%. We gaan er van uit dat de meeste senioren in hun eigen buurt willen blijven wonen. In onze prognose van de woningbehoefte, en het daarop volgend stedelijk woningbouwprogramma, houden we zeker rekening met gezinsvorming.

#15

Zienswijze: *Pagina 18: Bandbreedte woningbouwprogramma Er wordt in de visie gesproken over een bandbreedte van 17.500 tot 24.500 woningen. Op basis van welke factoren, door wie en op welke termijn zal hierin een keuze worden gemaakt? (Dura Vermeer)*

Reactie: In het definitieve ontwerp van de woonvisie, die door het college aan de gemeenteraad van Almere wordt voorgelegd, zal een keuze binnen de bandbreedte worden gemaakt. Bij de keuze speelt de analyse van de situatie op de woningmarkt een belangrijke rol. Ook de voorkeursrichting die de verschillende zienswijzen aangeven speelt een rol.

#16

Zienswijze: *Pagina 26 woningbouwprogramma bestaande versus nieuwe projecten Wij constateren dat een groot deel van de nieuwbouw programmering reeds is ingevuld met bestaande projecten, waardoor er effectief 5500 tot 12500 nieuw te bouwen woningen over blijven. Uit de kaart op pagina 27 is niet te herleiden waar er reeds is*

*voorzien in de opgaven met bestaande projecten en waar nog extra aandachtsgebieden liggen voor de nieuw te vinden projecten. Zou het nog relevant kunnen zijn om hier een onderscheid in te maken?* (Dura Vermeer)

Reactie: Bij de uitwerking van de woonvisie in een stedelijk woningbouwprogramma zullen we aan deze uitwerking nadere aandacht geven. De woonvisie is niet dit stedelijk woningbouwprogramma, zij is een ijkpunt daarvoor. De aantallen op P 27 zijn slechts een vingeroefening om een idee te geven of/hoe woningbouwaantallen een plek kunnen vinden in de stad. Er liggen geen stedenbouwkundige, financiële of andere analyses aan ten grondslag. De kaart heeft geen richtinggevende (normatieve) betekenis.

## Voor huishoudens met een middeninkomen

#17

Zienswijze: *U lijkt een voorschot te nemen op het reguleren van de middenhuur. Wij vermoeden dat het reguleren van middenhuur de doorstroming niet verbetert en overleggen graag over andere mogelijkheden om de doorstroming te bevorderen.* (GoedeStede, Ymere, de Alliantie)

Reactie: In de woonvisie is sprake van een aankondiging van een onderzoek naar mogelijkheden om vrije sectorhuurwoningen betaalbaar te houden voor middeninkomens. Ook wordt bekeken hoe doorstroming vanuit gereguleerde huurwoningen naar vrije sectorhuurwoningen bevorderd kan worden. Betaalbaarheid en doorstroming staan als doelen voorop. Reguleren (op welke wijze dan ook) is hierbij slechts een middel. We gaan dit middel wel bij het onderzoek betrekken (zoals ook in de tekst van de woonvisie is beschreven) maar staan uiteraard open voor andere wegen. We gaan graag op de uitnodiging van de corporaties in om te zoeken naar de meest efficiënte aanpak.

#18

Zienswijze: *Ook het inzetten van Koopgarant (pag. 28) is wat ons betreft geen wenselijk instrument om de financiële reikwijdte van middeninkomens te vergroten.* (GoedeStede, Ymere, de Alliantie)

Reactie: Het instrument Koopgarant wordt in de woonvisie als een optie genoemd. We maken bij de uitwerking van een aanpak om betere kansen voor middeninkomens te creëren graag gebruik van uw ervaring met Koopgarant.

#19

Zienswijze: *Pag. 30: U geeft aan dat het liberaliseren van sociale huurwoningen (verhuren in de vrije sector) ruimte kan geven aan woningzoekenden met een midden- of hoger inkomen. De corporaties hebben al bepaald welke woningen geliberaliseerd worden. De mate waarin corporaties dit instrument inzetten verschilt per corporatie. Extra woningen liberaliseren brengt hoge kosten met zich mee en het effect zal beperkt zijn.* (GoedeStede, Ymere, de Alliantie)

Reactie: Het liberaliseren, of verkopen, van sociale huurwoningen wordt in de woonvisie genoemd in relatie tot *Bouwen voor de buurt*. Het gaat hier overigens per definitie niet om *bouwen*. Liberaliseren wordt als een alternatief voor bouwen genoemd; een alternatief waarmee eveneens een wijziging in de samenstelling van de bestaande woningvoorraad verkregen kan worden. In een wijk met een eenzijdige voorraad kan dat wenselijk gevonden worden. We begrijpen uit uw zienswijze dat uw mogelijkheden voor liberalisatie beperkt zijn. Op zich geldt dit voor ons eveneens. Liberalisatie kan vanuit onze optiek ingezet worden zolang de netto voorraad gereguleerde

huurwoningen conform onze ambitie groeit. Dat neemt niet weg dat een specifieke situatie in een wijk kan vragen om huurwoningen te liberaliseren.

#20

Zienswijze: *De ASD vraagt zich af of het verschil in bandbreedte (17.500 tot 24.500), dat nu wordt gevormd door hoger en middensegment, gezien de te verwachten effecten van de Coronacrisis wel realistisch is. De vraag is of groep middeninkomens inderdaad zal groeien nu zo'n grote economische crisis wordt verwacht. (ASD)*

Reactie: Sowieso is spreken van een bandbreedte niet realistisch. Beter is het één streefgetal te hanteren met de wetenschap dat een marge hierom reëel is vanwege allerlei denkbare ontwikkelingen. De gevolgen van de coronacrisis zijn nog niet duidelijk. Op korte termijn wordt een economische terugval voorzien, maar hoe snel de economie zich zal herstellen, is erg onzeker. Ook is erg onzeker welke (beroeps)groepen getroffen worden de economische gevolgen van de coronacrisis. Daarmee is ook onduidelijk of dit tot wezenlijk verschuivingen gaat leiden in de woonbehoefte. De woonbehoefte is een belangrijke onderlegger voor het woningbouwprogramma. Wat we weten uit de vorige economisch crisis, is dat niet de woonbehoefte veranderde, maar de mogelijkheden om de woonbehoefte realiseren. Met het woningbouwprogramma willen meer sturen op de mogelijkheden om de woonbehoefte die er is, op een goede wijze in te vullen. De notie van bandbreedte wordt uit de woonvisie verwijderd. We nemen één streefgetal op.

#21

Zienswijze: *De rol van de gemeente is in deze visie duidelijk uitgeschreven. De gemeente neemt regie op stedelijke inzet in plaats van organisch groeien en geeft enige ruimte voor vernieuwende initiatieven, alternatieve financiering voor starters, erfpacht, vernieuwde IBBA en koop-spaarregelingen. Ook gemeentelijke regie op monitoring van het proces en de resultaten daarvan waardeert de ASD. Ook de herwaardering van de rol van de corporaties in het segment middenhuur is een goede ontwikkeling in de ogen van de ASD. Toch ziet de ASD in veel opzichten een nog actievere rol voor de gemeente, zoals het faciliteren van mogelijkheden in betaalbaar bouwen, maar ook het instellen van een antispesulatiebeding en de handhaving daarvan, zoals andere gemeenten al gebruiken. De ASD ziet graag dat de gemeente meer lef toont en de markt laat bewijzen dat zij innovatief en betaalbaar kan bouwen. Aan de hand van een aanbesteding. (ASD)*

Reactie: Het doel achter instellen van een anti-speculatiebeding delen wij. Dit doel is om ook op lange termijn baat te hebben bij de inspanning en investeringen van de gemeente in betaalbare woningbouw. Dat wil zeggen: dat niet alleen bij de eerste verkoop, maar ook daarna woningen voor de doelgroep betaalbaar blijven. Het instrument anti-speculatiebeding kan hiervoor worden ingezet. Het hangt van de specifieke situatie af of dit voor ons het instrument van keuze is. In deze zin zal het anti-speculatiebeding worden toegevoegd in het deel over *betere kansen voor middeninkomens* van de woonvisie.

#22

Zienswijze: *Wat betreft het vergroten van de mogelijkheid voor middeninkomens om een woning te kunnen kopen: dit is gunstig voor de potentiële toekomstige mantelzorgers (kinderen van senioren). De verwachting is dat dit de doorstroming naar levensloopbestendige woningen stimuleert. Die moeten dan wel voldoende beschikbaar zijn, dat wil zeggen het aantal moet meegroeien met de te verwachten vraag onder senioren. (De Schoor)*

Reactie: Aan de woonvisie ligt onder andere een woningbehoefte onderzoek ten grondslag, waarin wordt gekeken naar de groei van de bevolking en de groei van inkomensgroepen. Deze behoefte is meegenomen bij het vergroten van de mogelijkheden voor de verschillende doelgroepen en inkomensgroepen.

#23

Zienswijze: *In de managementsamenvatting worden alle toekomstige woningen voor middeninkomens op één hoop gegooid (7.000-10.000 vrije sector- en koopwoningen voor huishoudens met een middeninkomen). Pas later in het document wordt duidelijk dat 30% wordt bestempeld als vrije sectorhuurwoning (=> 2.100-3.000 woningen). Wij vinden huurwoningen voor middeninkomens echt iets anders dan koopwoningen, dus we willen voorstellen om deze splitsing ook in de managementsamenvatting al aan te geven. (Vesteda)*

Reactie: Het benoemen van het aantal vrije sectorhuurwoningen in de samenvatting verheldert deze. Het zal hier worden toegevoegd.

#24

Zienswijze: *Almere wil de mogelijkheden voor middeninkomens om een woning te kunnen kopen vergroten, maar ook het aanbod aan huurwoningen en koopappartementen zien groeien. Hierdoor wordt er geen keuze gemaakt. Het huidige aandeel huurwoningen is laag (9%) en ook de productie is laag. In onze optiek zou het goed zijn als Almere een inhaalslag maakt en een hoger percentage huurwoningen opneemt in de plannen. Daarbij zijn wij ook benieuwd naar de percentages huurappartementen versus eengezinshuurwoningen dat Almere wenst. (Vesteda)*

Reactie: In de woonvisie wordt de keuze gemaakt om 30% van de nieuwbouwproductie die betaalbaar is voor middeninkomens te realiseren als vrije sectorhuurwoning. Dat betekent een bouwprogramma vrije sectorhuurwoningen van 30% van in totaal 7.000-10.000 woningen. Dit is in aandeel aanzienlijk meer dan de huidige voorraad (9%) vrije sector huur. Hiermee wordt de voorraad vrije sector huur vergroot. Op basis van de woonvisie wordt een woningbouwprogramma gemaakt. Hierin wordt ook gekeken naar de verhouding appartementen en eengezinswoningen in de vrije sector huur. Graag gaan we het gesprek aan hoe u deze verhouding ziet redenerend vanuit de markt.

#25

Zienswijze: *Almere zoekt naar mogelijkheden om middenhuurwoningen betaalbaar te houden door afspraken te maken met verhuurders over de hoogte van de huur/ontwikkeling van vrije sectorhuurwoningen. Almere wil hiertoe in gesprek met corporaties. Het zou goed zijn om juist ook met andere verhuurders (zoals Vesteda) in gesprek te treden. Institutionele beleggers zijn bij uitstek de partijen die middenhuurwoningen aanbieden. (Vesteda)*

Reactie: Bij lopende projecten maken wij afspraken met verhuurders om woningen ook in de toekomst betaalbaar te houden. Wij doen dit met alle partijen die actief zijn in middenhuurwoningen in Almere binnen de lopende en toekomstige projecten. Goed om te horen dat u hiervoor open staat.

#26

Zienswijze: *De gemeente geeft niet aan wat ze in haar grondbeleid gaat doen om meer middenhuurwoningen te verwezenlijken. Dit is een belangrijk instrument en zonder een handreiking op dat vlak zijn de doelen slechts beperkt haalbaar. (Vesteda)*

Reactie: Het grondbeleid wordt niet in de woonvisie vastgelegd, maar in de Kadernota Grondbeleid en de Nota Grondprijnsbeleid. De gemeente hanteert voor huurwoningen, niet zijnde sociale huurwoningen, in beginsel residueel vastgestelde grondwaarden.

Daarnaast kunnen locaties specifiek worden aangewezen voor middeldure huurwoningen. Hiermee bevordert de gemeente de realisatie van middeldure huurwoningen. Uiteraard kan er geen tegenstrijdigheid tussen visie en grondbeleid bestaan.

#27

Zienswijze: *Ongeveer de helft (10.000) van de nieuw te bouwen woningen is bedoeld voor wat tegenwoordig de middeninkomens heet. Dat zijn huishoudens met een inkomen vanaf modaal (€37.500) tot en met anderhalf modaal (€56.250). Een huishouden met een modaal inkomen kan €163.068 (rente 3%) lenen voor het kopen van een huis. De leencapaciteit van anderhalf modaal is €250.161. Een deel van deze doelgroep zal zich een koopwoning met een prijs tussen €192.000 en €300.000 niet kunnen veroorloven. Huishoudens met een inkomen tot €39.055 en een leencapaciteit van €169.803 kunnen alleen terecht in de sociale koop of de sociale huur. Dat is het segment waar volgens Rigo Research en Advies minstens twee keer zoveel woningen voor zouden moeten worden gebouwd. Het CBA mist niet alleen voldoende woningen voor Almeerders met een inkomen tot €44.150, maar ook een visie op het betaalbaar houden van woningen in de vrije sector en sociale/betaalbare koop. In Zaanstad blijkt men daar al verder mee te zijn. (CBA)*

Reactie: Leencapaciteit is niet de enige factor die van belang is om te bepalen wat een huishouden te besteden heeft bij het zoeken naar een woning. Vermogen, bijvoorbeeld uit overwaarde van de huidige woning, kan ook een factor zijn. Daarom maken we in de woonvisie gebruik van een trendanalyse (zie bijlage 1). Het is mogelijk om te sturen op betaalbare nieuwbouw. Zowel op het moment van stichten als in een latere fase (zie de regeling betaalbare koopwoningen Zaanstad). Het is niet mogelijk te sturen in de overige woningvoorraad. De woonvisie geeft aan dat we de komende jaren gaan werken aan betaalbare nieuwbouw. Hierbij wordt ook naar regelingen vergelijkbaar met de regeling betaalbare koopwoningen Zaanstad gekeken. De nadruk van het woningbouwprogramma ligt op middeninkomens. Ter onderbouwing van ons beleid willen wij verder onderzoeken welke huur- of koopsom voor deze groep bereikbaar is. Daarbij brengen we ook in beeld in hoeverre eigen vermogen / overwaarde hierbij een rol kan spelen.

#28

Zienswijze: *Zet in op het creëren van een kwalitatief interessant tussenaanbod, tussen sociale huur en vrije markt, om scheefwoners de kans te bieden om te verhuizen naar een passende en gewenste woning. Almere kent relatief hoog aantal dure scheefwoners: meer dan 1 op de 4 sociale huurders heeft een te hoog inkomen in relatie tot de huurprijs. Divers woningaanbod is van belang met ook aandacht voor zogenaamde tussenproducten, tussen de sociale huur en vrije markt in. Dat biedt kansen voor doorstromers én voor starters. (Dudok)*

Reactie: Hier zit een misverstand. Duur scheefwonen (mensen die gezien hun inkomen 'te duur' wonen) komt in Almere relatief veel voor. Goedkoop scheefwonen, waarbij mensen eigenlijk meer van inkomen zouden kunnen besteden aan woonlasten, komt in Almere juist vrij weinig voor. Doorstroming naar het genoemde *tussenaanbod* is een oplossing voor goedkoop scheefwonen, niet voor het Almereerse probleem van duur scheefwonen. Wel zou het streven moeten zijn, dat mensen door welvaartsgroei in een situatie van goedkoop scheefwonen terecht komen en vervolgens doorstromen naar een wat duurdere en kwalitatief interessanter aanbod. Daarnaast zijn wij het eens met het nastreven van een divers woningaanbod om starters betere kansen te bieden.

## Voor jongerenwoningen en studenten

#29

Zienswijze: *De nieuwbouw voor studenten, jongeren en uitstroom uit de maatschappelijke opvang vraagt in veel gevallen om een vergelijkbaar kleiner woonproduct. In uw woonvisie wordt gesuggereerd dat dit om verschillende producten gaat. Wij huisvesten deze groepen graag in eenkamer- of tweekamerwoningen die bereikbaar zijn met huurtoeslag.* (GoedeStede, Ymere, de Alliantie)

Reactie: Ons inziens gaat het inderdaad om verschillende woonproducten, omdat wij het woonproduct veel breder zien dan de prijsstelling en het aantal kamers. Met name de clustering van deze groepen (en niet de menging ervan omwille van levensfase en leefstijl), de voorzieningen en sociale infrastructuur maken de woonproducten onderscheidend. Bij complexen met studentenwoningen valt te denken aan studiefaciliteiten en sociale ontmoetingsruimten, maar ook bijvoorbeeld gedeelde voorzieningen (bijvoorbeeld wasserij, mobiliteit). Daarom werken we ook aan een studentencampus. Bij uitstroom uit maatschappelijk opvang is van belang dat vertrouwde sociale netwerken (waaronder zorgverleners) blijven behouden en de woning bijdraagt aan de verdere opbouw van een zelfstandig bestaan. De startende jongere (niet-studerend) wil evengoed als ieder ander een prettige woning die hem bestaanszekerheid brengt.

#30

Zienswijze: *Voor sociale huur wordt er heel specifiek ingezet op studenten/jongeren in Centrum Stad. Het zou gaan om 2.445 woningen dus 41% van de totale opgave aan sociale huur. Dat klinkt ons als zeer ambitieus. Zeker gelet op de complexe transformaties en anterieure overeenkomsten in gebieden waar de gemeente 'bijna geen' grondpositie heeft? De 'transformatiestop' die u onlangs heeft ingevoerd zal leiden tot minder nieuwe woningen via transformatie.* (GoedeStede, Ymere, de Alliantie)

Reactie: Niet alle jongerenwoningen komen in het Centrumgebied, wel alle studentenwoningen. Van de in totaal 8.500 woningen voor lagere inkomens (incl. studenten en jongeren) (bovenkant bandbreedte) is bijna 18% bestemd voor studenten. Wij zien studentenwoningen als een ander product dan een jongerenwoning. De transformatiestop is tijdelijk, in afwachting van een visie op de werklocaties. Transformaties op andere locaties kunnen doorgaan. Doel van de transformatiestop is woon-werkbalans in Almere in evenwicht te brengen en aan te laten sluiten op de behoefte. Transformaties kunnen inderdaad complex zijn, maar ook al heeft de gemeente geen grondpositie, dan kan via het bestemmingsplan en anterieure overeenkomsten worden gestuurd op het programma. Hier hebben we ook al ervaring mee op gedaan.

#31

Zienswijze: *Pag. 15 en 29. U schrijft de voorkeur te geven aan het huisvesten van studenten die langer blijven en zo een binding met de stad kunnen ontwikkelen. De vraag van studenten en starters uit Almere is nu al erg groot. In dat licht zijn we verbaasd over het huisvesten van internationale studenten. Hoe lang blijven deze studenten en hoe verhoudt dat zich tot de gewenste binding met de stad? En maximaal 50% van de eenheden wordt via de onderwijsinstellingen toegewezen. Is dat het aandeel voor internationale studenten? Wij zijn benieuwd waarop uw verwachtingen zijn gebaseerd.* (GoedeStede, Ymere, de Alliantie)

Reactie: De huisvestingsvraag van studenten in Almere is inderdaad groot. Die willen we dan ook bedienen met studentenhuisvesting. Daarnaast is de druk op studentenhuisvesting in regio groot; de MRA heeft hier in haar agenda actiepunten op benoemd. Naast de volkshuisvestelijke opgave wil Almere de noordvleugel van de Randstad versterken tot een economische topregio van Europa. Internationaal elan, kennisuitwisseling, ontmoeting, ondernemerschap en 'brain gain' moet dat mogelijk maken en een internationale studentencampus is hiervoor een belangrijke voorwaarde (zie o.m. RRAAM, Almere2.0: Versterken Leer- en werkomgeving, en ook de 10 principes van het studentenhuysvestingsbeleid uit 2011). De internationale studenten zullen via onderwijsinstellingen worden aangedragen, omdat die studenten doorgaans niet de tijd hebben om in Nederland zelfstandig naar huisvesting op zoek te gaan. Zij hebben dus een 'landingsplaats' nodig, die de huisvester moet verschaffen. De internationale studenten die wij in Almere willen huisvesten zijn diplomastudenten die komen voor een volledige studie op bachelor- of masterniveau en (in veel kleinere aantallen) phd-ers. Uit onderzoek van Nuffic blijkt dat een kwart van de internationale studenten na de studie in Nederland blijft wonen en werken.

#32

Zienswijze: *Gaat het bij de 1.000-1.500 studenten ook om buitenlandse studenten? En zo ja, is het terecht dat deze huisvesting onder de sociale huursector valt gezien de vaak hogere draagkracht van buitenlandse studenten en aanzienlijke vergoedingen voor universiteiten?* (3HO)

Reactie: De huisvesting voor internationale studenten valt binnen de 1000 tot 1500. De lokale vraag naar studentenhuisvesting is niet zo groot dat er 1000 woningen voor nodig zijn. Bij dit aantal moeten er dus ook internationale studenten komen (gegarandeerd aangedragen door de onderwijsinstellingen). Het is misvatting dat buitenlandse studenten een hogere draagkracht hebben. In tegendeel, hun inkomen is gemiddeld lager dan dat van Nederlandse studenten, terwijl hun woonlasten hoger zijn. Ook krijgen buitenlandse studenten geen OV-kaart, waardoor hun reiskosten hoger zijn.

#33

Zienswijze: *Pagina 15: Campusontwikkeling Er wordt gesproken over een campusontwikkeling voor studenten. Moet deze campus op 1 locatie gerealiseerd worden en in welke mate is dit nog een zoektocht? Gezien de locatie opties en beoogde partijen hiervoor vanuit de doelgroep redelijk beperkt lijken.* (Dura Vermeer)

Reactie: De gemeente ziet het stadscentrum als campus en niet één specifieke locatie. In 2019 is door de gemeenteraad de Visie en aanpak Stationskwartier Almere Centrum vastgesteld. Daarin worden gebieden in de directe omgeving van het station aangeduid als kansrijk en dan met name de huidige parkeerterreinen aan de Landdrostdreef als primaire locatie; voor (het residentiële deel van) de studentencampus is er dus geen zoektocht meer.

#34

Zienswijze: *Gemeente Almere heeft bewonersparticipatie hoog in het vaandel. Almere wil graag een stad zijn waar jong & oud samen kan wonen, werken en recreëren. Wij zien dat veel inwoners graag meedenken over het beleid van de stad. Dit geldt zeker ook de groep jongeren. Zij zijn in diverse platformen en jongerenadviesraden verenigd en hebben in het voortraject rond deze woonvisie meerdere gesprekken gevoerd met wethouders. We lezen hiervan weinig terug in deze woonvisie. Het is erg summier beschreven. We lezen dat jongeren aangeven dat zij graag in Almere Haven blijven*

wonen. Wij zouden dit graag wat verder uitgewerkt zien met input vanuit de jongeren zelf, bij voorkeur ook uit andere delen van de stad. (De Schoor)

Reactie: In het kader van 'bouwen voor de buurt' gaan we in de verschillende wijken en buurten van Almere het gesprek aan met inwoners over hun wensen en behoeften. Jongeren nemen we daar zeker in mee.

## Voor huishoudens met een laag inkomen

#35

Zienswijze: *We missen wel de aandacht voor dure scheefheid en betaalbaarheid in de bestaande voorraad. (GoedeStede, Ymere, de Alliantie)*

Reactie: Dure scheefheid en betaalbaarheid zijn inderdaad een issue in Almere. In Almere zijn de gemiddelde huurquotes bij alle huishouden- en leeftijdscategorieën hoger dan elders in Nederland, terwijl het gemiddeld inkomen niet lager is. In Almere zijn de huren relatief hoog, wat te verklaren valt uit de betrekkelijk hoge kwaliteit van woningen in de bestaande voorraad. Echter, de verhuurder bepaalt – binnen wettelijke kaders – zelf de prijsstelling van haar woningen. We willen graag in samenwerking met de corporaties blijvend aandacht hebben voor betaalbaarheid.

#36

Zienswijze: *Pag. 3: "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." En op bladzijde 12 staat dat Almere een stad wil zijn voor iedereen. Ymere is voorstander van meer bewegingsvrijheid van sociale huurders in de hele MRA en is benieuwd hoe de gemeente haar rol in de bredere (woningmarkt)regio ziet. Daarover gaat zij graag met u in gesprek want helaas gaat de woonvisie daar niet dieper op in. Wat betekent de wens / ambitie om een stad voor iedereen te willen zijn? Bijvoorbeeld voor onze doelgroep (met name sociale huurders) elders in de MRA? Krijgen zij ook betere kansen om in Almere een woning te vinden? (GoedeStede, Ymere, de Alliantie)*

Reactie: In de regio MRA is een evenwichtige verdeling van betaalbare woonruimte onderwerp van gesprek. In het kader van dat gesprek, dat zich nog in een vroeg stadium bevindt, verkennen wij de voorwaarden voor die evenwichtige verdeling. Voor ons is echter een wezenlijk context dat we zien dat Almeerders problemen hebben om in hun eigen stad een gereguleerde huurwoning te vinden. Op een later moment betrekken we ook graag u bij dit gesprek.

#37

Zienswijze: *Pag. 13 en 15: U geeft aan dat er zo'n 18.500 actief woningzoekenden zijn. Uit de woonmonitor van WoningNet komen andere cijfers (tussen de 9.000 en 12.000). Wat is de oorzaak van dit verschil en wat betekent dat voor de inhoud van de woonvisie? (GoedeStede, Ymere, de Alliantie)*

Reactie: Wij vermoeden dat de door u genoemde aantallen het aantal actief woningzoekenden per kwartaal is. In de woonvisie zijn we uitgegaan van het aantal actief woningzoekenden per jaar. Onderstaande tabel geeft aan het aantal actief woningzoekenden op jaarbasis.

|                        | 2015   | 2016   | 2017   | 2018   | 2019*  |
|------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| actief woningzoekenden | 10.529 | 13.266 | 17.308 | 18.354 | 18.500 |

\* Als gevolg van een systeemwijziging bij WoningNet betreft het aantal actief woningzoekenden in 2019 een schatting

#38

Zienswijze: *Wij vragen ons af of het raadzaam en realistisch is om lage inkomens de mogelijkheid te bieden om te kunnen kopen. Ervaringen uit het verleden zijn niet positief en toen was er ook nog geen sprake van een energietransitie. (GoedeStede, Ymere, de Alliantie)*

Reactie: Ons doel is zo veel mogelijk keuze vrijheid voor iedereen. Dat betekent ook de mogelijkheid te kunnen kiezen tussen kopen of huren. We zijn ons er van bewust dat nu de opties voor huishoudens met een laag inkomen (en zonder vermogen) om een woning te kopen gering zijn. Toch willen we ook hen hiervoor mogelijkheden bieden. We gaan daarom graag in gesprek over ideeën die bij verschillende partijen op dat vlak bestaan.

#39

Zienswijze: *Op pagina 29 schrijft u te willen verkennen of de bouw van kleine eengezinswoningen in de gereguleerde huur vanuit kostenoverwegingen zinvol is en hoe dit eventueel vorm kan worden gegeven. Hoewel nog niet duidelijk is wat de gemeente onder kleine eengezinswoningen verstaat, zijn we vooralsnog sceptisch over de aansluiting op de vraag vanuit onze doelgroepen. (GoedeStede, Ymere, de Alliantie)*

Reactie: Het onderzoek van RIGO toont ons dat er jaarlijks een additionele woningbehoefte is van zo'n 220 à 260 eengezinshuurwoningen onder de €720 (liberalisatiegrens). De gemeente is zich er van bewust dat door marktomstandigheden de bouw van eengezinswoningen in de gereguleerde huur (zeer) moeilijk is, maar dat geen aanleiding van de woningbehoefte te ontkennen. Wel het is het aanleiding om te verkennen wat er in de huidige marktomstandigheden wel mogelijk is. Wij gaan er van uit dat we dat in samenwerking met de corporaties doen en dat u uw eventuele scepsis onderbouwt.

#40

Zienswijze: *We missen keuzes in de woonruimteverdeling (b.v. aandeel loten, maximaal aantal urgenties). Klopt het dat we naar 1 woonruimteverdelingsbeleid voor de MRA gaan? Dat zou betekenen 40% urgenten, een groter aandeel voor spoedzoekers en dus nog minder kans op een woning voor reguliere woningzoekenden. Dat verhoudt zich niet met de eerdere discussie die in het kader van de prestatieafspraken is gevoerd. (3HO)*

Reactie: In het kader van de prestatieafspraken is afgesproken de woonruimteverdeling te moderniseren. Regionaal praten we in breder opzicht over een evenwichtige verdeling van betaalbare woonruimte. Zodra dat gesprek duidelijkere vormen aanneemt betrekken we dit in het lokale gesprek over woonruimteverdeling met alle belanghebbenden.

#41

Zienswijze: *Terecht stelt u dat het vooralsnog niet mogelijk is de gevolgen van het COVID-19-virus (de Coronacrisis) te overzien en geen beeld te kunnen geven van de invloed van de crisis op de woonvisie. Echter, uitgaande van een te verwachten economische crisis waarbij veel mensen minder te besteden zullen hebben, zal de noodzaak van betaalbare woningen, ook voor de lagere-inkomensgroepen, alleen maar groeien. (ASD)*

Reactie: Wij volgen de ontwikkelingen voor de woningmarkt in Almere op de voet. Verwachtingen voor de toekomst zijn nog niet concreet zodra dit zichtbaar is zullen wij hierop anticiperen.

#42

Zienswijze: *Voor de ASD is het belangrijk dat elke Almeerder een betaalbare woning heeft en uitzicht op een wooncarrière naar vermogen. De ASD vraagt daarom extra aandacht voor betaalbaar wonen en betaalbaar houden van de woningen. Dat betekent meer aandacht voor de lagere inkomens en de gereguleerde huur. In de woonvisie is vooral*

aandacht voor de middeninkomens en het bijbehorende middensegment (huur en koop) van woningen. Bouwen voor de middengroepen zal de doorstroming vanuit de Sociale Woningbouw ongetwijfeld stimuleren. Maar de genoemde aantallen zullen bij lange na niet voldoende zijn om de tekorten weg te werken. Met deze visie zullen de wachtlijsten in de komende jaren niet korter worden. (ASD)

Reactie: Uit het woningbehoefteonderzoek van RIGO blijkt dat er ca. 5.000 geregleerde huurwoningen toegevoegd moeten worden voor een trendmatige groei van de stad. In de concept woonvisie is sprake van een bandbreedte voor de woningbouw. Met de keuze voor de bovenkant van de bandbreedte kiezen we voor een hoger aantal dan de 5.000: namelijk 2.000 woningen voor jongeren en 5.000 voor de overige lage inkomens betaalbare woningen. Hierbij komen ook nog 1.500 wooneenheden voor studenten. In het definitieve ontwerp van de woonvisie kiezen we er voor om, mede na aanleiding van de zienswijzen, de bandbreedte los te laten en in te zetten op de hierboven genoemde aantallen. Al met al biedt dit kansen om de huidige tekorten te verminderen cq. de wachtlijsten te verkleinen.

#43

Zienswijze: *In 2017 heeft de gemeente Almere Rigo Research en Advies laten uitrekenen met welke behoefte aan woningen Almere de komende tien jaar rekening diende te houden<sup>1</sup>. De woonvisie maakt duidelijk dat in die behoefte niet zal worden voorzien. Het benodigde aantal sociale koop- en huurwoningen samen (15.630 volgens Rigo Research en Advies) zal door de woonvisie bijna gehalveerd worden tot 8.500. Dit in tegenstelling tot het te bouwen aantal dure koopwoningen. Dat stijgt van 1.670 naar 6.000. Dit betekent een stijging van het aantal woningen met een prijs boven de € 300.000 van meer dan 80 procent. Het lijkt er op dat Almere aan social engineering wil doen: veel ruimte voor wie meer verdient dan € 60.000 per jaar en nauwelijks ruimte voor Almeerders met een inkomen tot modaal. Het lijkt er op dat Almere zich afkeert van zijn oorspronkelijke bewoners en een soort Blaricum in de MRA wil worden.*

| Vergelijking van Rigo 'de ontwikkeling van de woningbehoefte in Almere van 2015-2030' met de concept-woonvisie |                      |       |                      |       |           |            |              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------|----------------------|-------|-----------|------------|--------------|
| Segment                                                                                                        | Stand van zaken 2015 |       | Trendmatige behoefte |       | Woonvisie |            |              |
|                                                                                                                |                      |       |                      |       | nominaal  | % van 2015 | % toevoeging |
| Subsidiabele huur                                                                                              | 22.820               | 27,9% | 8.840                | 37,1% | 8.500     | 17%        | 34,6%        |
| Koop tot € 192.000                                                                                             | 27.150               | 33,2% | 6.790                | 28,5% |           |            |              |
| Vrije sector huur                                                                                              | 6.000                | 7,3%  | 1.270                | 5,3%  | 3.000     | 50%        | 12,4%        |
| Koop van € 192.000 tot € 300.000                                                                               | 18.320               | 22,5% | 5.250                | 22,1% | 7.000     | 38,2%      | 28,5%        |
| Koop boven de € 300.000                                                                                        | 7.410                | 9,1%  | 1.670                | 7,0%  | 6.000     | 81%        | 24,5%        |
|                                                                                                                | 81.700               | 100%  | 23.820               | 100%  | 24.500    | 30%        | 100%         |

*Mocht er op laag- en middelbaar opleidingsniveau veel werkgelegenheid verdwijnen, dan heeft dat gevolgen voor de vraag naar sociale koop en huur. Dat klemmt te meer waar de website Funda duidelijk maakt dat van de 759 woningen die in Almere te koop staan 581 een prijs hebben vanaf € 250.000 en slechts 10 een prijs tot € 175.000. Daar kan nog bij worden opgemerkt dat het structuurplan Overgooi meldt dat in die wijk ruimte is voor 850 tot 950 woningen. De vraag naar die woningen zou 75 tot 100 per jaar groot zijn. Overgooi zou in 2020 volgebouwd zijn. Gelet op de aanzienlijke afwijking van de behoefte berekening van Rigo Research en Advies, de beschikbaarheid van veel dure koopwoningen en de ervaring met Overgooi is de motivering voor het*

*bouwen van 6.000 dure koopwoningen wel heel schamel te noemen. Zonder een echte onderbouwing berust dit deel van de woonvisie op drijfzand.*

*Het CBA geeft het Almeerse gemeentebestuur ernstig in overweging om de ambitie voor de periode 2020 – 2030 te verhogen door aan te sluiten bij de eerder gemaakte afspraken van het Integraal Afspraken Kader en daarnaast te kiezen voor een programma dat beter aansluit op de door Rigo Research en Advies becijferde behoefte aan woningen. Dat laatste om een herhaling van het project ‘Overgooi’ te voorkomen in een tijd waarin het leeuwendeel van het aanbod aan koopwoningen in Almere een prijs heeft vanaf € 300.000 (437 van de 759 op 25 april 2020), terwijl op dat zelfde medium slechts 36 woningen met een prijs tot € 200.000 zijn te vinden.*

*De aantallen woningen voor huishoudens met een inkomen tot modaal ( de doelgroep van de corporaties) steken schril af tegen die in de andere smalle segmenten. De zin op pagina 17 “Daarom hebben zij onze speciale aandacht.” Kan daarom beter worden vervangen door “Zij mogen blij zijn met de restjes van onze ambitie.” Even verderop meldt de woonvisie dat de optie open wordt gehouden om de slaagkansen voor huishoudens met een laag inkomen te laten stijgen. Gegeven de door Rigo Research en Advies berekende behoefte aan 15.630 sociale koop- en huurwoningen en de toevoeging van slechts 8.500 van die woningen, moet hier wel sprake zijn van wensdenken in plaats van realiteitszin. Als ongeveer de helft van wat nodig is wordt gebouwd, past daar de mededeling niet bij dat de slaagkansen van huishoudens met een laag inkomen kunnen stijgen. Die slaagkansen zullen – zeker in vergelijking met die van andere inkomensgroepen – onevenredig dalen. (CBA)*

Reactie: In onze reactie op de zienswijze van de Adviesraad voor het sociaal domein over hetzelfde onderwerp, direct hierboven, geven wij aan dat wij voor de periode '20-'30 een hoger aantal gereguleerde huurwoningen willen toevoegen dan nodig is om alleen de verwachte groei in vraag bij te houden. Om de verwachte groei bij te houden zijn er rond de 5.000 woningen nodig. In de woonvisie nemen we een hogere ambitie op: 2.000 woningen voor jongeren en 5.000 voor de overige lage inkomens betaalbare woningen. Daar komen nog 1.500 wooneenheden voor studenten bij. Wij zullen bijlage 1 zoals deze in de concept woonvisie staat uitbreiden met cijfers van onder meer het RIGO onderzoek.

Ook voor middeninkomens en hogere inkomens nemen we in de woonvisie een hogere ambitie op dan we berekenen als de additionele woningbehoefteprognose 2020 – 2030. Die additionele woningbehoefte, gerelateerd aan de verwachte toename van aantal huishoudens, ramen we op 4.000 vrije sectorhuurwoningen en 4.400 en 5.200 koopwoningen, respectievelijk in de categorie ‘koop laag’ en ‘koop hoog’. In de woonvisie is sprake van 10.000 voor midden inkomens betaalbare woningen, waaronder 3.000 vrije sectorhuurwoningen, en 6.000 voor hoge inkomens betaalbare woningen.

In de bijlage I verantwoorden wij hoe we rekening houden met een relatie tussen inkomensgroepen en de behoefte aan woningen. Voor huishoudens met een middeninkomen en een hoog inkomen hanteren we een variant op de relatie die het Rigo hanteert. In de Rigo studie is de huidige situatie in Almere (die het gevolg is van demografische ontwikkelingen, marktontwikkelingen en beleidskeuzes uit het verleden) maatgevend voor de toekomst. De dynamiek uit het verleden wordt zo geprojecteerd op de toekomst. Wij vinden dat een te beperkte basis om een woonvisie

op te baseren. Daarom hebben wij het Rigo onderzoek verfijnd door ook rekening te houden met veranderingen in patronen die naar verwachting de komende jaren optreden. Zo houden we er rekening mee dat midden- en hoge inkomens meer betalen dan ze in het verleden deden. Door de prijsstijging wordt immers meer betaald voor dezelfde kwaliteit. Zeker de doorstromers op de koopmarkt kunnen meer betalen, door de overwaarde op de woning die ze verkopen.

Overigens gebruikt het CBA voor de onderbouwing van haar zienswijze het rapport Wonen in Almere 2018-2030. Voor het opstellen van de woonvisie heeft de gemeente RIGO gevraagd dit rapport te actualiseren. Deze actualisatie (Update raming woningbehoefte Almere (2019-2030)) vormt de basis voor de verdere analyse die leidt tot een prognose van de woningbehoefte die gebruikt wordt voor het maken van keuzes in de woonvisie.

#44

Zienswijze: *Ga ook bij betaalbaar eigen woningbezit, uit van eigen kracht en innovatie. “Almere maakt onderdeel uit van het stedelijk netwerk in de MRA, vanuit een eigen positie en vanuit eigen kracht.” (p. 12). Een betaalbare eigen woning was lang één van de unique selling points. Ook nu biedt Almere aan de lage inkomens “.. het liefst de mogelijkheid om een eigen woning te kopen. Zo lang dat niet haalbaar is....” (p. 17). In onze visie en ervaring is betaalbaar eigen woningbezit ook nu haalbaar. Het is niet nodig om te wachten tot de prijzen dalen. Het is daarbij wel nodig om:*

- *Een heldere keuze te formuleren over het daarbij in te zetten instrumentarium en daarbij ook de ruimte te bieden voor innovatie en experimenten.*
- *De ambitie van betaalbaar eigen woningbezit ook te realiseren via de al gebouwde voorraad (niet alleen via nieuwbouw). Wij betwijfelen daarom of de Kadernota Grondbeleid het juiste instrumentarium is om deze visie verder uit te werken (p. 28).*
- *Een heldere visie te formuleren over de rolverdeling tussen de gemeente zelf en die van corporaties en andere partijen bij het realiseren van deze ambitie. (Dudok)*

Reactie: Wij zien op dit vlak behoorlijke uitdagingen, maar vinden dit belangrijk en zijn blij met de mogelijkheden die de indiener van de zienswijze noemt. We gaan hierover graag verder in gesprek in de komende maanden. De aangekondigde verkenning naar financieringsinstrumenten om eengezinswoningen in de koop voor middeninkomens betaalbaar te houden, kunnen we verbreden met lage inkomens. In dit onderzoek gaat het ook om welke partijen een rol spelen in het hanteren van die financieringsinstrumenten. Het betrekken van de bestaande voorraad is een interessante suggestie die we in de uitwerking van woonvisie ter harte nemen. Inderdaad is het grondbeleid niet de enige faciliteit voor betaalbaar eigenwoningbezit.

#45

Zienswijze: *Voorzie ook in tijdelijke huurcontracten: huurbescherming blijft wat ons betreft een belangrijke hoeksteen van de Nederlandse volkshuisvesting. Maar voor sommige huishoudens die door omstandigheden tussen wal en schip vallen en op korte termijn een woning nodig hebben, biedt juist een tijdelijk huurcontract uitkomst. Wij lezen nog geen heldere visie op de mate waarin Almere daarin voor haar inwoners wil voorzien. Twee voorbeelden van hoe het kan: Dudok Wonen biedt met In Between Places in Almere Poort vanaf 2021, tijdelijke huurcontracten aan voor mensen die niet urgent zijn, maar wel met spoed op zoek zijn naar een sociale huurwoning. En denkt u ook aan*

*tijdelijke nieuwbouw op locaties die in afwachting zijn van verdere planvorming (bijvoorbeeld placemaking). (Dudok)*

Reactie: Iedereen die de keuze heeft zal de voorkeur geven aan een huurcontract voor onbeperkte tijd. Gegeven de schaarste aan woningen, zullen sommigen een tijdelijke huurcontract – bij gebrek aan beter – ook aanvaardbaar vinden. Tijdelijke huurcontracten kunnen daarom een uitkomst bieden in bijzondere gevallen. We zijn nieuwsgierig naar de resultaten van woonconcepten zoals *In between Places* die gebaseerd zijn op tijdelijke contracten. Als deze voorziening in de praktijk op een goede wijze blijkt te werken en een oplossing biedt voor woningzoekenden zullen we overwegen ruimte te bieden aan meer vergelijkbare initiatieven. In de woonvisie ligt de prioriteit wel bij het terugdringen van schaarste. Eenzelfde redenering geldt voor tijdelijke nieuwbouw. We willen met de beschikbare capaciteit prioriteit geven aan duurzame, permanente nieuwbouw. Daarnaast kunnen we tijdelijke locaties benutten voor bewoning. In een separate notitie die bij de woonvisie aan de raad wordt voorgelegd, gaan we hier dieper op in.

#46

Zienswijze: *Kies voor het maximale bouwvolume en -tempo. De woningnood is hoog en de ruimtelijke opgaven zijn divers. Almere leent zich als stad binnen Nederland om fors te groeien. Het stellen van een hoge ambitie creëert de goede energie in de stad. Wij onderschrijven de gemeentelijke ambitie voor het nemen van meer regie op de programmering en om te kiezen voor de bovenkant van de beschreven bandbreedte. Het is wenselijk om in die programmering zo spoedig mogelijk duidelijkheid te bieden over de gewenste sociale nieuwbouw door corporaties. (Dudok)*

Reactie: We zien dit als een bevestiging van het voorgenomen beleid in de woonvisie. In een stedelijk woningbouwprogramma werken wij dit nader uit. Ook gaan we graag in gesprek om te zorgen dat woningcorporaties en andere betrokken partijen zo snel mogelijk de duidelijkheid krijgen die zij nodig hebben.

#47

Zienswijze: *Pagina 6: betaalbaar realiseren van eengezinswoningen en appartementen. Het betaalbaar realiseren van eengezinswoningen voor middeninkomens wordt als uitdaging gezien. Er wordt geconstateerd dat het eenvoudiger is om betaalbare appartementen te realiseren. Vanuit een opbrengsten oogpunt (prijsstijgingen huur/koop) is dat een logische redenatie. Echter vanuit de bouwkostenkant zien wij deze trend op dit moment juist andersom ontstaan. De bouwkosten voor gestapelde bouw lopen harder op dan de bouwkosten voor eengezinswoningen. De vraag is dan ook of de combinatie van deze twee facetten niet juist zorgt voor een grotere druk op de betaalbaarheid en realiseerbaarheid van (betaalbare) appartementen? Een verkenning naar betaalbare kleinere eengezinswoningen, zoals benoemd op pagina 29, zou een interessante alternatief kunnen zijn, waarover wij graag meedenken. (Dura Vermeer)*

Reactie: Hierover komen wij graag nader in gesprek.

## Voor hogere inkomens

#48

Zienswijze: *Covid-19 zal naar de mening van het CBA een economische depressie veroorzaken, dit zal voor de komende jaren een nog grotere behoefte aan betaalbare woningen opleveren. En minder behoefte aan woningen in het dure segment. (CBA)*

Reactie: De gevolgen van Covid-19 zijn op dit moment nog ongewis. Dit neemt niet weg dat wij de ontwikkelingen en eventuele gevolgen voor de woningmarkt in Almere op de voet volgen. Verwachtingen voor de toekomst zijn nog niet concreet zodra dit zichtbaar is zullen wij hierop anticiperen. Meer in het algemeen willen wij graag benoemen dat economische groei altijd in golven gaat. Wij weten vooraf niet welke golven we in de komende 10 jaar gaan ervaren, maar ondanks de onzekerheid die dat met zich mee brengt willen we ons goed op de lange termijn blijven richten.

## Kwaliteit van de stad

### Knooppunt ontwikkeling, hoogbouw en centrum ontwikkeling

#49

Zienswijze: *Het huidige woningaanbod sluit onvoldoende aan bij de demografische ontwikkeling en daaruit voortvloeiende woningvraag. De bouw van veel appartementen is daarom logisch, echter met twee kanttekeningen. We onderschrijven dat er veel appartementen in het stadscentrum bij komen, maar mocht voor 2030 ook Pampus als een hoog stedelijk woonmilieu ontwikkeld worden (zie hieronder), moet worden voorkomen dat beide locatie teveel met elkaar concurreren.* (3HO)

Reactie: We zullen in de verdere planvorming rekening houden met de relatie tussen de ontwikkeling van Almere Centrum en Almere Pampus.

#50

Zienswijze: *Verder zien wij als ontwikkeling dat appartementen steeds kleiner worden. Op zich is voor jongeren die er slechts enkele jaren wonen 40m<sup>2</sup> misschien acceptabel, voor senioren niet (zeker niet als zij op termijn een rollator nodig hebben).* (3HO)

Reactie: Het is juist dat de woonwens van jongeren verschilt met die van senioren. Naast het realiseren van kleine woningen worden ook 3- en 4 kamerappartementen gerealiseerd in verschillende prijsklassen. Deze grotere appartementen zijn geschikt voor senioren.

### Balans in wijken

#51

Zienswijze: *Wij pleiten voor bouwen in een 'gezonde' mix qua doelgroepen en qua huurprijs. Zeker als het gaat over het bouwen van woningen waar de buurt behoefte aan heeft, in prijsklassen die passen bij de behoeftes van woningzoekenden.* (GoedeStede, Ymere, de Alliantie)

Reactie: Ook wij pleiten voor een 'gezonde' mix van doelgroepen en huurprijzen in onze wijken en buurten. In het kader van 'bouwen voor de buurt' gaan we met u en de inwoners het gesprek aan over wensen en behoeften.

#52

Zienswijze: *Het uitgangspunt om in alle wijken (m.u.v. Overgooi en Vogelhorst) sociale huurwoningen te bouwen onderschrijven we. Maar hoe is sociale woningbouw in bijvoorbeeld Oosterwold te realiseren gezien de huidige uitgangspunten voor het gebied?* (3HO)

Reactie: In de gebiedsontwikkeling Oosterwold kan dit verder uitgewerkt worden. Overigens maken we in deze woonvisie een omschakeling waarbij we niet langer op typen woningen richten (sociale huurwoningen), maar op de mensen voor wie we willen bouwen (mensen met een laag inkomen).

## Ontwikkeling in bestaande wijken / Bouwen voor de buurt

#53

Zienswijze: *Wij zijn blij dat u inzet op het 'bouwen voor de buurt'. Maar feitelijk gaat het om nog geen 100 woningen per jaar en dat vinden wij erg weinig. U noemt allerlei ambities die u wilt realiseren in deze projecten: buurtbewoners betrekken, bouwen voor allerlei groepen, goed willen mengen, groen willen behouden, et cetera. Kunnen die allemaal gerealiseerd worden in die paar nieuwbouwprojecten in bestaande wijken? Wat ons betreft liggen hier veel meer kansen. (...) Wat ons betreft komen er ook betaalbare appartementen bij in ontspannen en groene woonmilieus. Het uitsluiten van hoogbouw/appartementen op inbreidingslocaties is wat ons betreft niet bevorderlijk voor doorstroming in de buurt. Een goed participatieproces is belangrijk en draagt bij aan een voorspoedige, gedragen ontwikkeling. Maar maak het niet te groot en te ingewikkeld.* (GoedeStede, Ymere, de Alliantie)

Reactie: 'Bouwen voor de buurt' gaat inderdaad om relatief kleinschalige ingrepen in de wijken. Kleinschalig, maar daardoor niet minder belangrijk. Het doel is om, gezamenlijk met inwoners en betrokken partijen, zoals woningcorporaties, de wensen en behoeften per wijk in beeld te brengen en door kleinschalige ingrepen (passend bij het karakter van de wijken) wijken te versterken en inwoners meer de kans te geven in hun eigen woonomgeving te blijven wonen. Dat kan, passend bij het karakter van de wijk, verschillende vormen aannemen. Betaalbare appartementen in ontspannen en groene woonmilieus kunnen daar aan bijdragen en sluiten we niet uit. We verwachten in de discussie in buurten een spanning te zien tussen behoud van groen en bouwen (voor de buurt). Dat zal veel aandacht voor participatie vergen. In die zin zien wij de ambitie die in de woonvisie is uitgesproken voor *Bouwen voor de buurt* eerder als stevig dan 'erg weinig'.

#54

Zienswijze: *(...) Wat ons betreft liggen hier veel meer kansen. En dan doelen we niet op de nieuwe woonmilieus die u met eengezinswoningen wilt creëren. Dat levert opnieuw eenzijdige wijken op waarin mensen niet kunnen doorstromen. Als we in nieuwe wijken  $\frac{2}{3}$  tot  $\frac{3}{4}$  eengezinswoningen bouwen, creëren we dan niet weer het zelfde probleem van een eenzijdige voorraad waarin mensen niet door kunnen stromen? Wat ons betreft komen er ook betaalbare appartementen bij in ontspannen en groene woonmilieus.* (GoedeStede, Ymere, de Alliantie)

Reactie: De stad kent een opbouw met veel ruime eengezinswoningen. Een veranderende woningvraag vraagt om nieuwe leefmilieus met nieuwe vormen van woonproducten. Het gaat daarbij ook om woningen voor de een- en twee persoonshuishoudens, levensloopbestendige woningen grondgebonden of gestapeld.

#55

Zienswijze: *Pag. 26: Op deze bladzijde gaat het over inbreiding en "bouwen voor de buurt". Hoe komen we tot een "bouwen voor de buurt"-programma en hoe worden corporaties daar bij betrokken?* (GoedeStede, Ymere, de Alliantie)

Bouwen door en voor de buurt. De rol van opbouwwerk is daarbij onmisbaar. Zij hebben de kennis en ervaring om de participatie van (kwetsbare) inwoners te bevorderen en hen te ondersteunen bij burgerinitiatieven. Denk dan aan burgerinitiatieven op het vlak van leefbaarheid en veiligheid in de wijk, maar ook op het gebied van duurzaamheid, zoals de energietransitie. (De Schoor)

*Pagina 20: "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."*

*Pagina 30: "Bouwen voor de buurt - We vinden het belangrijk dat mensen kunnen doorstromen binnen hun eigen stadsdeel of wijk. [...] Door middel van 'bouwen voor de buurt' [...] zorgen we ervoor dat de woningvoorraad meer divers wordt. [...] Zo kunnen bijvoorbeeld levensloopbestendige appartementen worden gebouwd om doorstroming van senioren vanuit eengezinswoningen te stimuleren. [...] 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." Het is hierbij van belang de zorgaanbieders in een vroeg stadium te betrekken gezien het belang van voorzieningen in de buurt en het (adequaate) kunnen leveren van zorg (afstemming). (Woonzorg Flevoland).*

Reactie: De werkwijze van Bouwen voor de buurt moet nog worden uitgewerkt. We beschouwen uw vraag als een aanbod om betrokken te worden. Daar maken wij graag gebruik van.

## Sociale veiligheid en leefbaarheid

#56

Zienswijze: *Leefbaarheid en sociale veiligheid worden beperkt genoemd en dat doet ons inziens weinig recht aan hoe belangrijk dit is voor de stad. We lezen graag uw visie op dit onderwerp. Op basis daarvan praten we graag met u verder over het verbeteren van leefbaarheid binnen ieders mogelijkheden en verantwoordelijkheden* (GoedeStede, Ymere, de Alliantie)

Reactie: Leefbaarheid en sociale veiligheid zijn belangrijk voor de stad en hebben grote invloed op het woongenot, maar reiken veel verder dan het woonbeleid alleen (mobiliteit, openbare ruimte, werk, inkomen, zorg). Daar waar leefbaarheid en sociale veiligheid kunnen worden beïnvloed door het woonbeleid, benoemen wij dit in de woonvisie. Zo staat bestrijding van woonoverlast nadrukkelijk genoemd in relatie met wonen en zorg. Verder benoemen we dat we de regie nemen bij het organiseren van een goede samenwerking met verschillende betrokken partijen. Wij nemen dan ook graag de uitnodiging van de corporaties aan om verder te praten over mogelijkheden en verantwoordelijkheden.

#57

Zienswijze: *Pag. 31: U schrijft: "Het gaat vaak om mensen die hier met een urgentie-status zijn komen wonen; een urgentiestatus die in de praktijk alleen voorrang verleent voor deze kleine appartementen met een lage huur." Een urgentiestatus biedt voorrang voor elke woning, mits het product en de prijs past bij het huishouden. In de praktijk leggen de urgenten wel een forse claim op de betaalbare voorraad.* (GoedeStede, Ymere, de Alliantie)

Reactie: Dit is correct. Betreffende zin in de woonvisie wordt verwijderd.

#58

Zienswijze: *Daarnaast willen wij u er op wijzen dat direct bemiddelen zonder voldoende middelen om flexibele zorg te kunnen leveren, niet bijdraagt aan een betere leefbaarheid. Wij*

*verwachten van u meer flexibiliteit in zorgfinanciering. (GoedeStede, Ymere, de Alliantie)*

Reactie: Dank voor uw reactie. Wij begrijpen uw zorg. We nemen het punt ten aanzien van flexibiliteit in de zorgfinanciering en het voorkomen van woonoverlast mee in het gezamenlijke proces om te komen tot samenwerkingsafspraken over de uitstroom van mensen uit de maatschappelijke opvang, beschermd wonen en jeugdzorg naar zelfstandige wonen. Deze samenwerkingsafspraken hebben als doel de overgang van intramuraal wonen naar zelfstandig wonen soepel te laten verlopen.

#59

Zienswijze: *De woonvisie besteedt veel aandacht aan balans in de wijken, door een mix van woningen in verschillende prijsklassen. De ASD ervaart dit als positief: het betekent een kwaliteitsimpuls voor bouwen voor de buurt. Echter, de zorg voor sociale cohesie en veiligheid is geen kerntaak van woningcorporaties, maar een opdracht voor welzijnswerk c.q. de wijkteams, hoewel de corporaties hier wel een rol in kunnen spelen. (ASD)*

Reactie: Zowel woningcorporaties als wijkteams maar ook inwoners zelf, welzijnswerk en maatschappelijk betrokken organisaties hebben hier een rol in. Uiteraard betrekken we hierbij alle partijen die daarvoor nodig zijn. De gemeente heeft met haar verschillende beleidstaken uiteraard ook een verantwoordelijkheid voor sociale cohesie. Via de woonvisie kunnen we inzetten op wijken die door hun ruimtelijke opzet sociale cohesie bevorderen.

#60

Zienswijze: *De ASD ziet de woonvisie als een kans voor het versterken van Almere als complete stad, met meer verbinding tussen de afzonderlijke stadskernen. Argumenten zijn verbeteren van de sociale cohesie en de veiligheid. Groen in de woonomgeving is heilig maar er liggen grote stukken ongestructureerde gebieden waar de woonvisie aan kwaliteit kan winnen. (ASD)*

Reactie: Wij spreken de voorkeur uit voor het handhaven van het groen-blauwe karakter en de meerkernigheid van Almere. Dit is een uniek en onderscheidend karakter van Almere en dat willen we behouden. Uw houdt een pleidooi voor de verbinding van de afzonderlijke stadskernen vanuit het perspectief van sociale cohesie en veiligheid, we begrijpen van u dat wat u betreft dat soms best ten koste mag gaan van groen. Ons inziens vergt dat een nadere analyse van de lokale situatie, relevant bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zowel concrete inrichtingsplannen als bestemmingsplannen.

#61

Zienswijze: *We zien dat in deze woonvisie terecht een grote rol is weggelegd voor zowel de Gemeente als de woningcorporaties. Wij zouden graag in de komende jaren ook onze bijdrage daaraan willen leveren. Als sociale stadsontwikkelaar bouwt het Welzijnswerk samen met inwoners aan een inclusieve, sociale stad, waar het prettig wonen is. Als wij denken aan een inclusieve stad, dan denken wij aan de belangrijke rol die onze medewerkers, waaronder het kinderopbouwwerk en het reguliere opbouwwerk, hierin spelen. Wij zouden deze rol graag toegevoegd zien aan deze woonvisie. (De Schoor)*

Reactie: De woonvisie houdt zich bezig met de vraag hoe wonen / het woonbeleid kan bijdragen aan het vasthouden en uitbouwen van het uitgangspunt dat Almere een prettige stad is om in te leven. Daar dragen andere activiteiten en beleidsterreinen eveneens aan bij: denk bijvoorbeeld aan economie, onderwijs, en inderdaad ook de sociale ontwikkeling. Inclusiviteit is daarbij een basisprincipe wat voor al deze terreinen geldt. Inclusiviteit is als overkoepelend thema en qua uitvoering belegd in

het sociaal domein; wij lezen uw zienswijze daarmee als een oproep tot meer samenwerking op dit gebied. Wij delen uw mening op dit punt, en voegen deze notie toe aan de woonvisie.

#62

Zienswijze: *Er wordt gesproken over het investeren in bestaande wijken, met name op de fysieke kant daarvan. Wij zouden graag meedenken over de transformatie van de wijken en wat de Gemeente nog meer kan doen naast het bouwen van woningen en hoe de woonvisie zou kunnen aansluiten bij andere gemeentelijke opdrachten. Denk aan het bevorderen van mobiliteit van senioren, goed toegankelijk openbaar vervoer, voetgangers en fietsers centraal, parkeerplaatsen, het creëren van ontmoetingsplekken in de openbare ruimte, voldoende speelplekken voor kinderen, voldoende collectieve voorliggende voorzieningen.* (De Schoor)

Reactie: Zie (deels) het antwoord op bovenstaande vraag. Wij zijn van mening dat deze onderwerpen onderdeel zouden kunnen uitmaken van het thema “Bouwen voor de buurt”, zeker wanneer dit in een breder kader (zoals een ontwikkelingsvisie voor een bepaald gebied) wordt geplaatst. We betrekken u graag bij de verdere uitwerking.

## Ruimte voor experimenten

#63

Zienswijze: *Almere als stad met vernieuwde woonconcepten, waarin ook ruimte is voor creatieve ideeën, waarmee inwoners het sociale leven in hun eigen buurt en daaromheen kunnen organiseren: zorg, werk, dienstverlening, sociale contacten, welzijn, energie, huisvesting, openbare ruimte en zo meer. Bewonersbedrijven zijn een eerste stap, CPO's (collectief particulier opdrachtgeverschap) stadsdorpen, zorgcollectieven en energiecoöperaties ook. Dat gaat verder dan een bewonerscommissie en vraagt een om een verdere uitwerking, maar biedt zeker in de nieuwere stadswijken veel perspectief. Wij willen er op aandringen dat de gemeente een toegankelijk systeem optuigt dat dergelijke initiatieven duurzaam mogelijk maakt, voor tien / vijftien jaar bijvoorbeeld. Daar is de stad en zijn haar bewoners mee gediend, waardoor zij veel sterker staan naar financiers.* (De Schoor)

Reactie: We gaan actief (nieuwe) vormen van collectieve woonvormen stimuleren en bieden hiervoor ondersteuning. De gemeente Almere beschikt bijvoorbeeld over een initiatieventeam waar initiatieven aan kunnen worden voorgelegd. Tevens is er een loket voor particulier opdrachtgeverschap.. Wij delen uw mening over het belang van dergelijke initiatieven. In dat kader gaan we, ter uitwerking van de woonvisie, bekijken hoe we vorm en inhoud kunnen geven aan het begeleiden en ondersteunen van initiatieven. In het kader van ‘bouwen voor de buurt’ gaan wij in de verschillende wijken en buurten gesprekken aan over initiatieven die de wijk of buurt kunnen versterken.

#64

Zienswijze: *Er stroomt veel geld door de wijk. Maar wat erin gaat stroomt er even snel weer uit. Dat is jammer. Hoe zou je het lokale vermogen in de wijk kunnen behouden? Het is interessant om te kijken hoe je de lokale wijk economie kunt stimuleren op het gebied van werk, bedrijfsleven, gezondheid. Meer informatie over wijk economie en welk beleid je daarin als Gemeente kunt voeren is te vinden op: <http://www.wijk economie.eu/> (De Schoor).*

Reactie: Voor de duidelijkheid: het vermogen zit in de ‘stenen’ van de wijk (gebouwd door overheid of particulier) en openbare ruimte (geïnvesteerd door de overheid). De

bestedingen van inwoners gaat vooral naar producten en diensten om goede kwaliteit van leven te behouden. De dagelijkse uitgaven gaan naar winkels etc. Dat zijn de uitgaven, bestedingen van inwoners. Daarnaast is er ondernemerschap dat kan zorgen voor inkomen van inwoners. Een deel van de inwoners werkt in Almere, een deel erbuiten. Binnen Almere zal een klein deel van de inwoners in de eigen woonwijk werken. Bijv. zzp'ers zullen vanuit huis werken.

Almere is vanaf jaren '70 en '80 ontstaan met een sterke functiescheiding tussen werken en wonen.

Voor meer menging van functies en om ondernemerschap in de (woon)wijk in en aan huis mogelijk te maken heeft de gemeente Almere sinds 2005 (Uitwerken werken in de wijk) specifiek beleid. In Almere zijn 11.000 zzp'ers die vanuit hun huisadres aan de slag zijn.

## Stedelijke vernieuwing

#65

Zienswijze: *En uw visie op veroudering van wijken en leefbaarheid komt wat minder uit te verf. Wat is het vergezicht op dat punt? Hoe is het om in 2030 te wonen in Almere? De Almeerse stadsdelen verschillen qua bouwjaar, vastgoed, opzet en sfeer van elkaar. Het zou mooi zijn als de visie iets meer in gaat op de kernkwaliteiten en de levenscyclus per stadsdeel. Dit helpt u en ons in toekomstige gesprekken over nieuwbouw en doelgroepen.* (GoedeStede, Ymere, de Alliantie)

Reactie: In de stad dienen zich de eerste stedelijke vernieuwingsgebieden aan. In Almere Haven en Almere Buiten worden op dit moment met partners uit de stad nieuwe visies gemaakt gericht op het toekomstbestendig maken van deze gebieden. Deze gebiedsvisies gaan uit van de kernkwaliteiten van het specifieke gebied. Onderdeel van deze stedelijke vernieuwingsopgave is het toevoegen van nieuwe woningen, transformeren van kantoren naar wonen en het renoveren van bestaande woningen. Door toevoegen en upgraden van de woningen wordt aansluiting gevonden bij huidige woonwensen van inwoners in de wijk en wordt ook doorstroming in bepaalde delen van wijken bevorderd op plaatsen waar bijvoorbeeld ouderen nu nog grote woningen bezetten, maar eigenlijk graag in hun eigen wijk zouden willen verhuizen naar een kleinere woning, liefst dicht bij voorzieningen. Door het goed monitoren van de leefbaarheid in alle wijken middels bijvoorbeeld de landelijke leefbaarheidsmonitor en de wijkpeiling zien we hoe de wijken zich naar de toekomst ontwikkelen en kan tijdig worden geanticipeerd in situaties waar de leefbaarheid structureel in een neerwaartse spiraal dreigt te geraken.

#66

Zienswijze: *De bestaande bouw verdient naar ons idee meer aandacht. De grootste uitdaging voor Almere in de komende jaren zit hem niet (alleen) in de nieuwbouw, maar vooral in de bestaande bouw. Een aanzienlijk deel van de voorraad is verouderd. Hoe gaat Almere er voor zorgen dat de stad de komende decennia vitaal blijft/wordt en ook voor toekomstige generaties een prettige plek is om te wonen, werken en recreëren?* (Vesteda)

Reactie: Met woningcorporaties maken we afspraken over de kwaliteit (incl. verduurzaming) van de bestaande voorraad. Almere kent trouwens een voorraad die relatief jong is. In principe is het de verantwoordelijkheid van woningeigenaren om de kwaliteit van hun woning op peil te houden. De overheid, Rijksoverheid, kan daarbij met subsidieregels ondersteunen.

## Een inclusieve stad

### Wonen met zorg, uitstroom, mensen in kwetsbare positie

#67

**Zienswijze:** *In de paragrafen waar het gaat om wonen en zorg hadden wij meer aandacht verwacht voor het leveren van de begeleidende zorg aan kwetsbare mensen. Zeker als we lezen dat enorme aantallen moeten gaan uitstromen uit instellingen en dat plaatsing 'lang niet altijd succesvol' is. Als corporaties houden wij oog voor de leefomgeving van alle huurders en willen daarin onze afspraken met u verder aanscherpen. Dat doen we samen met u en met de zorginstellingen. De uitstroom uit zorginstellingen van circa 550 mensen per jaar impliceert dat meer dan 30% van onze vrijkomende woningen naar deze doelgroep gaat. Deze opgave is met de huidige woningvoorraad en met het oog op de leefbaarheid nauwelijks te realiseren. Wij verwachten dat u in de stedelijke woningbouwprogrammering extra locaties voor deze woningen en woonvoorzieningen aanwijst. (GoedeStede, Ymere, de Alliantie)*

**Reactie:** Wij begrijpen uw zorg ten aanzien van zorg en ondersteuning aan kwetsbare mensen. Evenzeer is er een grote zorg om mensen die zelfstandig kunnen wonen maar geen woning hebben, te helpen aan een huis. Een huis is een eerste levensbehoefte, daar doet geen enkel aantal afbreuk aan. De opgave is groot, zal veel (in)spanning vragen van alle betrokkenen, maar is met een goede wil en samenwerking wel realistisch. De koppeling die u legt tussen de woningbehoefte van 550 woningen per jaar en het percentage van vrijkomen de woningen moet aanmerkelijk worden genuanceerd. In uitwerking van de woonvisie en de ambulantiseringsopgave gaan we dat doen en verwachten van alle partijen de bereidheid de benodigde nuance in te blijven zien, want niemand is er mee geholpen als groepen woningzoekenden als concurrenten tegenover elkaar worden gezet.

Ook met het oog op leefbaarheid denken wij dat de opgave te realiseren is. Wij lopen al een gezamenlijke traject om te komen tot 'Samenwerkingsafspraken; Thuis in de wijk'. Daarin zorgen we, samen met zorgpartijen, dat we komen tot goede afspraken over de begeleiding en ondersteuning van cliënten die uitstromen uit maatschappelijke instellingen. Op pagina 37 in de woonvisie verwijzen we naar dit belangrijke traject. Overigens is oog hebben voor de leefbaarheid geen reden om dak- en thuisloosheid in stand te houden, al is het maar omdat dat nog minder bevorderlijk is voor de leefbaarheid.

#68

**Zienswijze:** *Op dit moment huisvesten wij vele urgenten, maar nog weinig (urgent) woningzoekenden die uitstromen uit een zorginstelling. Daarvoor zijn goede afspraken nodig over begeleiding en (omklap)contracten. Het aantal 'uitstromers' neemt de komende jaren fors toe tot in totaal 6.000. Een groot deel van de totale productie van 7.000 nieuwe betaalbare huurwoningen wordt dan theoretisch ingezet om deze 6.000 'uitstromers' te huisvesten. Wij vinden dit niet te verkopen aan de woningzoekenden die al meer dan 8 jaar moeten wachten op een woning. De corporaties zullen, als een van de partijen, een bijdrage leveren aan de huisvesting van de 'uitstromers', maar het is een verantwoordelijk van de gemeente om alle woningzoekenden adequaat te huisvesten. Daarnaast zijn er nu nauwelijks passende woningen en woonconcepten voor deze doelgroepen. Zij concurreren met alle andere doelgroepen die betaalbare woningen zoeken. Momenteel onderzoeken wij met uw gemeente de mogelijkheid om*

*tijdelijke woningen toe te voegen aan de stad. Wij doen u de suggestie dit programma verder te intensiveren, zodat er voor alle woningzoekenden reële kansen ontstaan.*  
(GoedeStede, Ymere, de Alliantie)

Reactie: Over de benodigde begeleiding en type huurcontracten voor uitstromers, zijn we nu in gesprek met elkaar bij het opstellen van de Samenwerkingsafspraken Thuis in de Wijk. Vanuit gemeente zijn we net als u van mening, dat een set van duidelijke en integrale afspraken over het proces van uitstromen steeds belangrijker wordt.

Zoals in de voorgaande reactie is gesteld, moeten de we de genoemde aantallen genuanceerd en in het juiste perspectief blijven plaatsen. Het is een misvatting om te stellen dat is een “toename” is van 6.000 uitstromers. Het is ook een misvatting te stellen dat dit een “totaal” is. De realiteit is dat we te maken hebben met een jaarlijkse instroom en uitstroom uit de opvang. Dit is niet een lijst die weggewerkt moet worden, maar een jaarlijkse dynamiek. Om beeld te krijgen van de omvang van deze dynamiek, hebben wij een prognose gemaakt van wat we aan jaarlijkse woningbehoefte kunnen verwachten als gevolg van mensen die de opvang zitten, maar zelfstandig kunnen wonen. De ambulantiseringsopgave van de gemeente is erop gericht de instroom te beperken (door goede zorg en begeleiding), zodat er uiteindelijk ook minder hoeft uit te stromen. Tegelijkertijd zijn er al sinds jaar en dag problemen bij het vinden van woonruimte voor mensen die niet meer in de opvang thuis horen. Dat probleem willen we aanpakken met onder meer de duidelijke en integrale afspraken zoals hierboven vermeld.

Een directe koppeling tussen de nieuwbouwopgave en de ambulantiseringsopgave is niet aan de orde. Wel is de constatering juist dat de woningvoorraad in Almere op dit moment vrij eenzijdig is (relatief duur) en niet goed passend bij de woningbehoefte voor uitstromers.

#69

Zienswijze: *De (overigens al eerder aangegeven) uitstroom uit de zorg (500-600 personen per jaar) baart om meerdere redenen zorg. Het leidt tot een enorm beslag op sociale huursector. Bij een 6% mutatiegraad van de huidige voorraad van 21.000 woningen komen jaarlijks 1.300 sociale huurwoningen vrij (afgezien van de nieuwbouw). Vallen de genoemde collectieve woonvormen binnen het aangegeven bouwprogramma? Naast de druk op de woningmarkt vragen ook garanties voor zorg en begeleiding de aandacht, voor de bewoners zelf maar ook voor anderen in de buurt als het gaat om overlast te voorkomen.* (3HO)

Reactie: U vraagt aandacht voor ‘garanties’ voor zorg en begeleiding voor cliënten die uitstromen uit de maatschappelijke uitstroom, beschermd wonen en jeugdzorg. Wij begrijpen uw zorg. Wij betrekken dit onderwerp bij het traject om te komen tot ‘Samenwerkingsafspraken; Thuis in de wijk’. Dit zijn afspraken tussen gemeente Almere, zorgpartijen en corporaties die als doel hebben om de overgang van intramuraal wonen naar zelfstandig wonen in de wijk soepel te laten verlopen. De woningbehoefte als gevolg van uitstroom (ca 500 zelfstandige woningen) is inderdaad fors. Overigens is nu uitstroom niet nieuw, die is er nu ook al. Uitbreiding van de woningvoorraad is zeker nodig om de grote druk op de sociale woningvoorraad te verlichten.

#70

Zienswijze: *In de visie is aandacht voor een Almeerse wooncarrière (...). In dit verband adviseert de ASD ook nadrukkelijk om in te zetten op (experimentele) collectieve woonvormen,*

*mede ter bevordering van de uitstroom dak- en thuislozen, vergunninghouders, mensen vanuit een intramurale setting en ouderen die beschut willen wonen. (ASD)*

Reactie: Zie zienswijze 66.

#71

Zienswijze: *De ASD merkt op dat de uitwerking van wonen en zorg meer aandacht behoeft en is betrokken bij gemeentelijk overleg. Er zou meer aandacht moeten zijn tussen wonen/zorg en het Sociaal Domein (ondersteuning, wijkverpleging en thuiszorg), het liefst in de vorm van een aparte visie. (ASD)*

Reactie: Het onderwerp Wonen en Zorg is precies om deze reden als aanvullende opdracht aan het nieuwe coalitieakkoord “Een frisse start” toegevoegd. Inmiddels vindt er in het Programma Wonen en Zorg (onderdeel van de Programmalijn Ambulantisering in het Sociaal Domein) al in belangrijke mate de afstemming plaats waar u om vraagt. Daarbij ligt de nadruk niet op het opstellen van een nieuwe/extra visie, maar op het vinden van concrete oplossingen voor actuele vragen en het uitvoeren daarvan.

#72

Zienswijze: *Wij zijn benieuwd wat de Gemeente wil gaan doen voor mensen die in een kwetsbare fase in hun leven zijn gekomen, bijvoorbeeld door ingrijpende gebeurtenissen, waardoor hun woonsituatie snel moet worden aangepast. Wij denken dan aan arbeidsongeschiktheid, scheidingen, inkomstenderving door faillissement. Het zou interessant zijn om te zien hoe vaak dit nu gebeurt. (De Schoor)*

Reactie: Voor huishoudens in een levensontwrichtende positie bestaat de urgentieregeling. In 2019 is ongeveer 30% van alle toegewezen woningen aan een huishouden met een urgentie toegewezen. Een derde hiervan is op grond van echtscheiding/relatiebreuk of financiële grondslag toegewezen. Voor mensen die in een kwetsbare positie komen, maar niet in aanmerking komen voor urgentie, én onvoldoende inschrijfduur hebben opgebouwd, is het bijzonder moeilijk om in korte tijd een andere woning te vinden. Zij zijn aangewezen op vrijkomende woningen in het lotingsegment of moeten noodgedwongen op zoek naar een woning in een gemeente in de woningmarktregio (Flevoland) waar minder schaarste heerst. Op het moment wordt er in Almere Poort (*into Between Places*) een tussenvoorziening gebouwd die hulp kan bieden voor woningzoekenden die nu tussen wal en schip raken. Als deze voorziening in de praktijk op een goede wijze blijkt te werken en een oplossing biedt voor woningzoekenden zullen we overwegen ruimte te bieden aan meer vergelijkbare initiatieven.

#73

Zienswijze: *In Flevoland werken de gemeenten vanaf 2015 met elkaar samen op het terrein van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (met name Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang) en op basis van de Jeugdwet. Onze samenwerkingsafspraken zijn vastgelegd in de Centrumregeling Sociaal Domein Flevoland. Als gemeente Dronten zijn wij ons er van bewust dat ons huisvestings- en sociaal beleid elkaar wederzijds kunnen beïnvloeden. Onze suggestie is om een verwijzing naar onze samenwerkingsafspraken op te nemen in de woonvisie. (Gemeente Dronten)*

Reactie: Wij zijn ons er van bewust dat het zeer van belang is dat wonen en zorg/welzijn en ondersteuning nauw met elkaar samenwerken gezien het feit dat steeds meer mensen langer zelfstandig blijven wonen ook met een beperking of psychische kwetsbaarheid. Regionaal werken we hier in samen binnen Weer Thuis! Wij onderschrijven het belang zeer, maar kiezen er, vanwege de leesbaarheid, voor om de woonvisie te beperken tot

hetgeen we vanuit het woonbeleid kunnen bijdragen aan de opgaven binnen het sociaal domein.

#74

Zienswijze: *Vanuit het kader van onze samenwerkingsafspraken vragen wij uw aandacht voor de doelgroep kwetsbare jongeren en volwassenen die gebruik maken van de 24uursjeugdvoorzieningen, de 24uursvoorzieningen voor Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en Vrouwenopvang. In de woonvisie worden de huidige knelpunten met betrekking tot deze doelgroepen beschreven. Toch maken wij ons zorgen over oplossingen op de korte termijn omdat we nu al worden geconformeerd met stagnatie en er signalen zijn dat de wachttijd voor passende huisvesting voor de meest kwetsbare Almeerders soms onaanvaardbaar lang zijn. Als de uitstroom uit de regionaal georganiseerde 24uursinstellingen stagneert omdat er (nog) geen woonruimte beschikbaar is in Almere, ontstaan er wachtlijsten voor deze voorzieningen voor inwoners uit alle Flevolandse gemeenten. Ook kan het zijn dat jonge Almeerders te lang in een ongezonde situatie verblijven omdat er voor hen geen passende huisvesting beschikbaar is waardoor de situatie thuis escaleert en er gebruik gemaakt moet worden van een instelling. Voor Almeerders die tijdelijk gebruik maken van de Maatschappelijke Opvang en Vrouwen Opvang is het van belang dat zij duurzaam kunnen uitstromen naar een passende woning, anders bestaat de kans dat zij opnieuw dak- en thuisloos worden of opnieuw te maken krijgen met huiselijk geweld. Als de wachttijden voor een betaalbare en passende woning te lang zijn, kan er sprake zijn van onevenwichtig gebruik van regionaal georganiseerde voorzieningen. Uiteraard kan deze redenering ook van toepassing zijn op de andere gemeenten. Daarom kijk ik er uit om vanuit het Flevolands actieprogramma “Weer Thuis” rond de zomer van dit jaar afspraken te maken over maximale wachttijden voor de hierboven genoemde doelgroepen.*

*Graag zouden wij zien dat u het mogelijk maakt om voor de meest kwetsbare doelgroep korte termijnoplossingen te organiseren ruim eerder dan 2022 zoals aangegeven op pagina 35 van de woonvisie. (Gemeente Dronten)*

Reactie: Binnen de regio werken wij samen aan het actieprogramma Weer Thuis! De manier waarop we de uitstroom uit een maatschappelijke instelling mogelijk maken binnen de regio is daar onderdeel van gesprek. In het verlengde hiervan werken wij binnen gemeente Almere aan het maken van samenwerkingsafspraken tussen gemeente, corporaties en zorgpartijen over een soepele overgang van een intramurale setting naar zelfstandig wonen. Daarnaast richten wij ons op het beschikbaar komen van betaalbare huisvesting voor kleinere huishoudens.

#75

Zienswijze: *Pagina 5: De verruiming van het woningaanbod dient bij te dragen aan “de mogelijkheid om kwetsbare mensen zo veel mogelijk zelfstandig te laten wonen, in plaats van hen zorg te bieden in instellingen.”*

*Pagina 8: “Er zullen in de toekomst minder mensen met zorg in een instelling wonen, zij zullen meer zelfstandig wonen.”*

*Pagina 17: “Met extra bedoelen we: meer woningen toevoegen dan nodig is om de verwachte groei bij te houden. [...] 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 ([...] senioren [...]). Dat principe speelt overigens niet alleen een rol bij het bouwprogramma voor gereguleerde huurwoningen maar ook met de regels voor de woonruimteverdeling.”*

*Wij herkennen de ontwikkelingen en behoeften op dit vlak maar zien daarnaast dat aan zorg in instellingen ook nog steeds grote behoefte bestaat. Uit onderzoek verricht in 2018 door AAG blijkt bijvoorbeeld: "Uit de confrontatie tussen de intramurale vraag en het aanbod blijkt dat er in de gemeente Almere ondanks de extramuralisering op dit moment al een tekort aan plaatsen is. Dit wordt bevestigd door de forse wachtlijsten voor intramurale zorg. Wachttijden lopen uiteen van 6-12 maanden bij een somatische zorgvraag tot meer dan 12 maanden bij een psychogeriatrische zorgvraag. Vanaf 2025 zal het tekort als gevolg van de vergrijzing verder toenemen tot 653 plaatsen in 2040." Wij pleiten ervoor om ook voor deze vraag aanbod te realiseren en hierop actief te sturen. (Woonzorg Flevoland)*

Reactie: Het eventueel toevoegen van intramuraal aanbod valt buiten de scope van de woonvisie, en hoort eerder thuis in de regionale afspraken die in het kader van het Zorglandschap zijn en worden gemaakt. De woonvisie richt zich op het zelfstandig wonen.

#76

Zienswijze: *Wij merken graag op dat een andere dan hier genoemde belangrijke uitstroom is die uit het ziekenhuis naar thuis terwijl dit nog niet mogelijk is. Hiervoor zijn onder andere meer plaatsen in Eerstelijnsverblijven nodig, waar ook mee rekening gehouden dient te worden in de woonvisie. (Woonzorg Flevoland)*

Reactie: Deze vorm van verblijf valt buiten de scope van de woonvisie.

#77

Zienswijze: *Positief is dat in aansluiting op de visie van de Taskforce wonen en zorg er aandacht is voor het lokaal (op wijkniveau) aanpassen van het woonaanbod voor senioren. Daarnaast is het positief dat er aandacht is voor het belang van een veilige sociale omgeving en diverse vormen van collectief wonen (o.a. hofjes, woningen met collectie ruimte). Wat opvalt: pagina 35 stelt dat huiseigenaren in principe zelf verantwoordelijk zijn voor het geschikt maken van hun woning. De gemeente faciliteert door bewustwording, informatie en WMO. Het standpunt van de Taskforce wonen en zorg is dat er extra aandacht nodig is voor het creëren van passende woningen voor mensen die minder goed in staat zijn om eigen regie te voeren. In deze woonvisie kunnen wij niet terugvinden hoe deze kwetsbare ouderen worden meegenomen. (Woonzorg Flevoland)*

Reactie: In de woonvisie staat dat ouderen die willen of moeten verhuizen zoveel mogelijk in de eigen wijk terecht moeten kunnen. 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 gereguleerde huur. Daarnaast maken we met de corporaties prestatieafspraken over woningaanpassingen ten behoeve van senioren en aanpassingen aan complexen die een seniorenlabel hebben.

#78

Zienswijze: *De behoefte aan woonzorglocaties voor ouderen wordt niet genoemd. Er wordt ingestoken op extramuralisering en uitstroom vanuit maatschappelijke opvang en beschermd wonen wordt beschreven, maar er is geen aandacht voor de groep kwetsbare ouderen, bij wie gezien de grote zorgvraag, thuis wonen niet langer haalbaar en verantwoord is. (Woonzorg Flevoland)*

Reactie: Het intramuraal wonen valt buiten de scope van de woonvisie, hiervoor is aandacht in ons beleid voor wonen en welzijn. Natuurlijk zijn er vormen van zelfstandig wonen met wat meer beschutting waardoor het mogelijk is langer zelfstandig te blijven wonen.

Initiatieven hiervoor willen we faciliteren zoals is aangegeven op pagina 35 van de concept-woonvisie.

## Senioren

#79

Zienswijze: *Pag. 3: "Studenten, starters en ouderen hebben grote moeite om een passende woning te vinden". Uit de slaagkanscijfers blijkt juist: hoe ouder, hoe groter de kans om een woning te vinden. Waarom hier dan de nadruk op (...) ouderen (...) ? En wat is de definitie van passende woning in dit geval, gaat dat over inkomen in relatie tot huur, of ook over specifiekere wensen wat betreft woning en directe woonomgeving?* (GoedeStede, Ymere, de Alliantie)

Reactie: We onderschrijven dat ouderen een grotere slaagkans hebben dan andere groepen actief op zoek naar een woning in de sociale huur.  
Een passende woning kan per doelgroep verschillen, waarbij de relatie inkomen/huur (één van) de belangrijkste is. Het begrip betreft niet alleen de relatie inkomen/huur maar ook de kwaliteit van de woning en de woonomgeving. De verwijzing naar ouderen in het voorwoord wordt verwijderd.

#80

Zienswijze: *U geeft aan levensloopbestendige woningen te willen realiseren. Waarom benoemt u dit expliciet aangezien het bouwbesluit daar al de randvoorwaarden voor schept. Wat verwacht u nog meer?* (GoedeStede, Ymere, de Alliantie)

Reactie: Wij streven ernaar dat er nieuwe woonproducten worden toegevoegd die geschikt zijn voor de doelgroepen én die uitnodigen sociale netwerken te versterken. Voorbeelden hiervan zijn hofjes en patiowoningen. Gezien de huidige woningvoorraad is hieraan een tekort en een grotere vraag door de vergrijzing van de bevolking. Het toevoegen van dergelijke producten kan de doorstroming in de bestaande wijken bevorderen. Hierbij hebben de corporaties ook een centrale rol.

#81

Zienswijze: *Pag. 21. Uit de stadsgesprekken zou blijken dat senioren verhuiscijfers hebben in hun eigen buurt. De evaluatie uit 2018 van RIGO van de pilot 'Van Groot Naar Beter' laat zien dat minimaal 30% van de verhuizingen buiten de eigen buurt ging. Dit aandeel is in werkelijkheid waarschijnlijk een stuk groter, maar door de manier van rapporteren niet exacter te becijferen. In de tussenevaluatie, halverwege de pilot, was het 79%. Kortom, leg realisatiecijfers naast de wensen op papier.* (GoedeStede, Ymere, de Alliantie)

Reactie: Het grootste deel van de verhuizingen van senioren gaat inderdaad naar buiten de wijk. Verhuizingen op stadsdeelniveau laten zien dat ongeveer de helft van de senioren verhuist binnen het stadsdeel.  
Het feit dat nu een groot deel van de verhuizingen via de regeling Van Groot naar Beter naar een woning buiten de eigen wijk plaatsvindt, kan liggen aan het beschikbare aanbod binnen de eigen wijk. Als er geen geschikt aanbod is, wordt iemand genoodzaakt in een andere wijk te gaan kijken. Door het toevoegen van voor senioren geschikte woningen in de bestaande wijken, ontstaat er meer mogelijkheden om binnen de wijk een geschikte woning te vinden.

#82

Zienswijze: *Op pagina 21 schrijft u over het realiseren van zelfstandige woningen voor senioren met collectieve ruimten waar bewoners elkaar ontmoeten. Collectieve ruimten zijn aantrekkelijk maar wel duur om te bouwen. Wil de gemeente hier ook over meedenken hoe dit te financieren?* (GoedeStede, Ymere, de Alliantie)

Reactie: Ja, daar willen we in meedenken. We stellen voor dit mee te nemen in de uitwerking van de prestatieafspraken over wonen en zorg (onderdeel woningaanpassingen en Wmo).

#83

Zienswijze: *Op pag. 22 wilt u minimaal 1.000 voor senioren geschikte woningen toevoegen. We veronderstellen dat dit om zelfstandige woningen gaat, niet om intramurale. (GoedeStede, Ymere, de Alliantie)*

Reactie: Dat is correct, het gaat om zelfstandige woningen.

#84

Zienswijze: *Pag. 35: U schrijft over ondersteuning van initiatieven voor collectieve vormen van wonen voor senioren. Wij vragen om gemeentelijke ondersteuning voor het beter geschikt maken van bestaande complexen voor bewoning door senioren. Hier is nog verbetering in mogelijk, bijvoorbeeld wanneer het gaat om het realiseren van voorzieningen voor senioren als scootmobiel stallingen. (GoedeStede, Ymere, de Alliantie)*

Reactie: Wij zijn het met u eens dat er aandacht nodig is voor het beter geschikt maken van bestaande complexen voor bewoning door senioren. We stellen voor dit onderdeel te maken van de uitwerking van de prestatieafspraken wonen en zorg (onderdeel woningaanpassingen en Wmo).

#85

Zienswijze: *De voorgenomen bouw van 1.000 woningen voor senioren (100 per jaar) vinden we te weinig. Er is van uitgegaan dat slechts 3% van de senioren hier werkelijk behoefte aan heeft. Maar is dit de echte behoefte, of zouden senioren vaker willen doorstromen als het aanbod er is en de huursprong niet te groot is? Zeker voor hen geldt dat de huur van de nieuwe woning hoger is dan die van de oude, grotere woning. De regeling 'Van Groot naar Beter' zou dan ook flink verruimd moeten worden. De ervaring leert dat de belangstelling voor de recent opgeleverde seniorenappartementen in Haven en Buiten enorm is. Het alternatief om ouderen zo lang mogelijk in hun huidige woning te laten wonen, betekent dat eengezinswoningen niet voor anderen beschikbaar komen en dat kostbare en vaak niet geslaagde aanpassingen in de woning nodig zijn. Senioren betalen een flinke bijdrage voor Wmo voorzieningen (zoals een traplift) en een te kleine badkamer blijft te klein. Bijzondere aandacht is nodig voor de sterke toename van dementie. We staan achter het uitgangspunt van bouwen voor de buurt, zeker als dat leidt tot doorstroming van senioren. (3HO)*

Reactie: Op basis van bevolkingsprognoses en de feitelijke verhuisbewegingen is het aantal van 1.000 woningen berekend. Veel ouderen wonen in woningen die door hun zelf al dan niet met behulp van de WMO aangepast kunnen worden. Uit veruit het meest onderzoek naar wonen bij senioren blijkt dat het aanpassen van de eigen woning hun voorkeur heeft. Overigens is die 1000 woningen voor senioren geen limiet voor het aantal mogelijke verhuizingen van ouderen. Ook nieuwbouwwoningen die niet speciaal voor senioren zijn gebouwd, kunnen aantrekkelijk zijn voor ouderen.

#86

Zienswijze: *Belangrijk is om de drempel voor bewonersinitiatieven, zoals het Knarrenhof, te verlagen, wet- en regelgeving hieromtrent wordt als zeer complex en omslachtig ervaren. Zorg als gemeente voor procesondersteuning aan de burgers. (De Schoor)*

Reactie: Zie zienswijze 66

#87

Zienswijze: *Vanuit Rijksbouwmeester is Almere Haven in 2017 uitgekozen als stadsdeel voor het WhoCares project. De opdracht was om wonen, zorg en welzijn met elkaar te*

verbinden. Er zijn mooie ideeën uit voortgekomen. <https://prijsvraagwhocares.nl>. In het Havenverbond is het uitgangspunt verder uitgewerkt en is aangegeven dat het belangrijk is om deze partijen bij elkaar te zetten om samen te kijken wat er in een wijk aan infrastructuur nodig is. Stimuleer woningen voor senioren met mogelijkheden voor het gezamenlijk regelen van lichte zorg en dagbesteding aan huis. Dit zal ook een besparing opleveren op het gebied van de WMO. (De Schoor)

Reactie: In de woonvisie is aangegeven dat we initiatieven voor collectief wonen voor senioren willen stimuleren. Het gezamenlijk regelen van lichte zorg en dagbesteding aan huis is daar in wellicht een mogelijkheid. Het initiatief daarvoor ligt bij derden.

#88

Zienswijze: *Wij signaleren dat met name senioren in problemen komen door de extreme huurverhogingen in de vrije sector. Extreme stijging van de woonlasten, zonder dat zij nog de mogelijkheid hebben om hun inkomen te verhogen (pensioen, AOW). Ook kopen is lang niet altijd meer mogelijk. De stap om op je 70ste voor het eerst te kopen is erg groot. Zij voelen zich klem zitten.* (De Schoor)

Reactie: Het Nederlandse woonbeleid gaat uit van zelfstandigheid van mensen die (willen gaan) huren in de vrijhuursector. We hebben als gemeente geen taak of wettelijke mogelijkheden in de huurprijsontwikkeling in deze vrijhuursector. De extreme huurverhogingen worden mogelijk gemaakt door schaarste aan woningen. De kern van de woonvisie is een bouwprogramma om de schaarste terug te dringen en als gevolg daarvan een meer ontspannen woningmarkt (ook voor ouderen).

#89

Zienswijze: *Wij zouden graag zien dat de Gemeente beleid maakt om de stap voor inwoners te verkleinen om gebruik te maken van de Landelijke stimuleringsregeling Wonen en Zorg. <https://www.rvo.nl/subsidie-en-financieringswijzer/stimuleringsregeling-wonen-en-zorg-swz> Denk ook aan de blijverslening en de verzilverlening speciaal bedoeld voor levensloopbestendige maatregelen.* (De Schoor)

Reactie: In de woonvisie wordt aangegeven dat een blijverslening ook in Almere ontwikkeld gaat worden. Waar mogelijk sluit Almere zich aan bij landelijke stimuleringsregelingen en stimuleert partners gebruik te maken van regelingen die voor hen worden opengesteld vanuit het Rijk.

#90

Zienswijze: *Ondersteun en stimuleer de doorstroming naar geschikte woningen in de eigen buurt, zoals beschreven in de woonvisie. We willen hierbij nogmaals het belang benadrukken van wooncoaches, seniorencoaches of verhuismakelaars. Zij kunnen veel stress bij ouderen weghalen en verlagen zo de drempel om te verhuizen of de woning levensloopbestendig te maken. Goede doorstroomregelingen en de juiste ondersteuning kunnen deze ouderen helpen om toch de nodige stappen te zetten ter verbetering van hun woonsituatie. De behoefte aan dit soort hulp kan bijvoorbeeld blijken bij de ondersteuning op transitiemomenten. Financier en organiseer de beschikbaarheid hiervan. Dit past goed binnen G oud in Almere.* (De Schoor)

Reactie: Voor de stimulering van geschikt wonen voor senioren hebben we in 2019 de regeling van Groot naar Beter ingevoerd. In de prestatieafspraken met de corporaties hebben we afgesproken om verdere afspraken te maken over wooncoaches voor Almere. Ymere en de Alliantie hebben al een aantal jaren een wooncoach. Met de bouw van nieuwe seniorenwoningen zien we deze doorstroming goed op gang komen.

#91

Zienswijze: *Het is altijd moeilijk om te bepalen hoeveel woningen voor welke groep moeten worden gebouwd. Een aantal van 1.000 nieuwe woningen voor de doelgroep senioren op een*

*totaal van 17.500-24.500 woningen lijkt weinig, als je kijkt naar de toenemende – in Almere relatief late, maar hevige – vergrijzing (van 18% in 2019 naar 26% in 2030) in combinatie met de extramuralisering en ambulantisering van zorg (langer zelfstandig thuis). Wij zouden graag meer informatie over hoe deze 1.000 woningen verdeeld over de stadsdelen. (De Schoor)*

Reactie: In de woonvisie staat opgenomen dat de woonopgave vertaald wordt naar een woonprogrammering. Die vertaling wordt uitgevoerd en zal dit jaar gereed zijn. In deze uitwerking wordt bepaald hoe type woningen verdeeld worden over locaties en in de tijd. Voor wonen met zorg wordt hiervoor specifiek een woonzorgprogrammering opgesteld. Daar zullen wij onze partners bij betrekken.

#92

Zienswijze: *Wij vragen ons af of het mogelijk is om de verwachte snelle en hevige stijging van het aantal senioren meer te onderbouwen, uitgesplitst naar leeftijdscategorieën per stadsdeel en wijk. Kijkend naar waar de vergrijzing het snelst toe neemt en hoe dit zich vertaalt naar het aantal levensloopbestendige woningen (niet alleen appartementen!). Dit gerelateerd aan de mogelijke bedreigingen in de toekomst voor het zo lang mogelijk zelfredzaam thuis wonen, zoals:*

- minder mantelzorgers per senior
- toename van mensen met dementie
- extramuralisering van zorg
- en de kansen (dit verschilt overigens per sociaaleconomische status):
- toegenomen levensverwachting en langer gezond
- toegenomen digitale vaardigheden (De Schoor)

(bron: Oud & zelfstandig in 2030, een reisadvies)

Reactie: Het is mogelijk om de stijging van het aantal senioren te onderbouwen uitgesplitst naar leeftijdscategorie per stadsdeel en per wijk. Wij gebruiken deze cijfers ook voor onze woonzorgprogramma dat opgesteld gaan worden om de woonopgave zoals weergegeven in de woonvisie voor o.a. senioren goed te vertalen naar de verschillende stadsdelen en wijken van Almere.

De opgave van de vergrijzing hangt inderdaad met veel meer samen dan alleen een woonopgave zoals u schetst. Vanuit Goud in Almere werken wij aan het verbinden van deze vraagstukken, het agenderen van deze vraagstukken en stimuleren om deze waar mogelijk in gezamenlijkheid op te pakken. Met Bouwen voor de buurt kunnen we op het niveau van wijken maatwerk leveren voor senioren.

#93

Zienswijze: *Let erop dat de financiële scheiding van wonen en zorg geleidelijk groeit met de toename van nieuwe woonvormen. Afstemming met senioren zelf, zorgorganisaties en verzekeraars is hierbij van wezenlijk belang. Zorg dichtbij en collectieve voorliggende voorzieningen in de wijk zijn dan onmisbaar. (De Schoor)*

Reactie: Wij zijn het met u eens dat zorg dichtbij en collectieve voorliggende voorzieningen belangrijk zijn bij de opgave om langer zelfstandig wonen voor senioren mogelijk te maken. Wij streven er naar om initiatieven voor voor senioren geschikte woningen of complexen te matchen met geschikte, beschikbare locaties in de buurt van dit soort voorzieningen. Het zijn daarmee tevens belangrijke bouwstenen om “Bouwen voor de buurt” tot een succes te maken.

#94

Zienswijze: *We willen er op wijzen dat veel seniorencomplexen zijn gebouwd in de tijd dat er nog meer intramurale zorg werd aangeboden. De openbare ruimtes zijn niet altijd geschikt*

*en levensloopbestendig. Zo is er onvoldoende plek voor de scootmobielen, of zijn liften niet ruim genoeg voor rolstoelen. Met de bouw van nieuwe complexen is het belangrijk daar rekening mee te houden. Senioren komen er met 70 nog fit te wonen, maar wonen er ook nog als zij dementerend zijn om fysiek beperkt. (De Schoor)*

Reactie: Wij zijn ons hier van bewust en gaan hierover met de corporaties in gesprek en streven er naar hier afspraken over te maken. Wij nemen uw idee dan ook graag mee in de uitvoering van ons beleid.

#95

Zienswijze: *In het voorwoord geeft u terecht aan dat ouderen grote moeite hebben om een passende woning te vinden. Juist in onze stad, en dat met een geschiedenis van betaalbaar en goed kunnen wonen. Dat pijn doet. U geeft aan snel meer te willen gaan bouwen, omdat u wilt dat alle Almeerders in hun eigen stad een passende woning kunnen vinden. Daar is het CBA het volledig mee eens. Op dit moment zijn er veel mensen die een urgentieverklaring voor een aangepaste woning hebben gekregen. Vaak lukt het deze mensen niet om binnen 2 jaar (de termijn van de urgentieverklaring) een aangepaste woning te vinden. Daarbij zullen niet alleen ouderen een beroep willen doen op deze levensbestendige woningen, maar ook jongere mensen met een lichamelijke handicap. Het CBA stelt daarom vast dat het door u gemelde aantal van 1.000 levensbestendige woningen in diverse prijsklassen, te weinig zal zijn om de woningbehoefte van ouderen met een zeer bescheiden inkomen op te lossen. (CBA).*

Reactie: Mensen met een wmo indicatie kunnen een verhuiskostenvergoeding krijgen, omdat hun huidige woning niet voldoet aan de fysieke of lichamelijke gesteldheid van de bewoner. Met deze wmo indicatie kunnen ze binnen 2 jaar zoeken naar een passende woning. Wanneer dit niet lukt is er mogelijkheid tot verlenging van de indicatie. Het toewijzen van de woning gebeurt op basis van labeling wmo indicatie. Tevens kan een (medische) urgentie worden aangevraagd. Met deze urgentie kan binnen 6 maanden een woning worden verkregen.

In de woonvisie is sprake van het toevoegen van 1.000 woningen voor senioren. Deze woningen zullen in verschillende prijsklasse worden ontwikkeld. De inkomens van senioren verschillen immers, sommige hebben meer te besteden dan anderen. De ambities voor de woningbouw aantallen in de woonvisie zijn voor elke inkomensgroep hoger dan de woningbehoefteprognose. Dat wil zeggen dat de ambities hoger zijn dan de noodzakelijke toevoeging om de voorspelde huishoudengroei bij te houden.

De toename van het aantal senior-huishoudens ligt hoger dan de woningbouwambitie van 1.000 woningen voor senioren. In dat verband is het volgende citaat uit de RIGO woningbehoefteonderzoek relevant: "In discussie wordt vaak één op één een koppeling gelegd tussen inkomensklassen en prijssegmenten. In de praktijk treffen we huishoudens met diverse inkomens in diverse segmenten aan. Dat zal ook in 2030 het geval zijn. Door de vergrijzing zal die koppeling minder strikt worden. Denk aan senioren die met een laag inkomen een koopwoning (blijven) bewonen."

#96

Zienswijze: *De woonvisie lijkt een primaire insteek te kiezen voor het zelfstandig laten wonen van senioren in de wijk. Er wordt echter beperkt tot geen aandacht gegeven aan senioren die niet meer zelfstandig kunnen wonen en/of zorg nodig hebben. Wij merken dat veel zorginstellingen moeite hebben om geschikte nieuwbouw locaties te vinden voor hun doelgroepen (dit geldt bijvoorbeeld ook voor mensen met een verstandelijke beperking). Wat zijn voor hen de woonambities van de gemeente? (Dura Vermeer).*

**Reactie:** Wij zijn het met u eens dat zelfstandig wonen niet de enige realiteit is voor senioren (en andere kwetsbare groepen), zeker niet wanneer er in toenemende mate sprake is van behoefte aan zorg. In de woonvisie staat aangegeven dat wij een woonzorgprogrammering zullen opstellen om verder uitwerking te geven aan de woonbehoefte van o.a. senioren. Voor zover het over zorginstellingen gaat en over vervanging of uitbreiding van intramurale voorzieningen valt dit buiten de scope van de woonvisie. Voor de knelpunten die u schets zijn wij als gemeente in gesprek met zorginstellingen voor het vinden van oplossingen hiervoor.

## Duurzaamheid en energietransitie

#97

**Zienswijze:** *Wat ons betreft mist in dit stuk de wederkerigheid en is het te eenzijdig opgesteld. Wanneer ligt er een concreet en haalbaar plan om in 2030 tot 49% CO2 reductie te komen? We noemen een aantal punten die dit idee versterken. U vraagt om circulair bouwen, zet een energiecoach in en verzoekt om geen woningen te verkopen waar op korte termijn energie-investeringen noodzakelijk zijn. Anders gezegd: het inzetten van energiecoaches over 10 jaar is voor ons geen uitgemaakte zaak. Wat zijn uw lange termijn doelen, waarbij u in ogenschouw kunt nemen dat het woningbezit in Almere tot het meest duurzame bezit van Nederland behoort? (GoedeStede, Ymere, de Alliantie)*

**Reactie:** Voor wat betreft het woonbeleid gaat het bij verduurzaming om twee doelstellingen. 1. Energiebesparing (door bijvoorbeeld betere isolatie) en 2. Het aardgasvrij maken van wijken plus de verduurzaming van de warmtebron. Het tweede punt wordt uitgewerkt in de warmtetransitieplannen (een verplichting vanuit het Rijk), die in de loop van 2021 moeten worden aangeleverd. De gemeente is van start gegaan met het maken van deze plannen en corporaties zijn hierbij (al) betrokken. Ten aanzien van het eerste punt zijn er vanuit het Rijk subsidiemogelijkheden voor verduurzaming van de (bestaande) woningvoorraad. De langetermijn doelen ten aanzien van energie en duurzaamheid staan in de Duurzaamheidsagenda. Uw punt over de energiecoaches is terecht. Wij zien voor de komende periode wel de meerwaarde van energiecoaches, en graag met u daarover het gesprek aan.

#98

**Zienswijze:** *We zijn ook blij te vernemen dat de ambitie aanwezig is om stadswarmte op duurzame wijze op te wekken (en dus geen grootschalige biomassa!). Maar welke zekerheden kunnen op dit vlak worden gegeven? (3HO)*

**Reactie:** De gemeente is partner in de energietransitie en de verduurzaming van de energieopwekking. In de klimaatwet staat dat in 2050 alle energie duurzaam moet zijn opgewekt en in het klimaatakkoord hebben de energieproducent zich gebonden hieraan uitvoering te geven. Dit is de zekerheid die we kunnen geven.

#99

**Zienswijze:** *Als laatste wil de ASD nog meegeven dat de term circulariteit zorgvuldig geformuleerd moet worden. Een gedeelde definitie geeft voorwaarden mee voor de uitvoering, terwijl een onjuiste interpretatie enorme vertraging in de uitvoering geeft. (ASD)*

**Reactie:** Het college (h)erkent zich in de noodzaak tot een gedeelde definitie in bredere zin met partijen. Op 19 januari 2020 heeft onze gemeenteraad de duurzaamheidsagenda vastgesteld. Daarin is gesteld, dat we in 2030 100% duurzaam en circulair zijn. Om naar deze stip op de horizon te werken, wordt een leidraad duurzame gebiedsontwikkeling

opgesteld. Een van de thema's daarin is circulariteit. We gebruiken 2020 om daar de Almeerse invulling aan te geven. Onderdeel van opstellen van de leidraad is een consultatie met partijen. We zullen daarin zeker het gesprek aan gaan over circulair bouwen in Almere.

## Bijlage, zienswijzen per organisatie

Achtereenvolgens de zienswijzen van:

- 3HO huurdersorganisaties
- Adviesraad sociaal domein
- Cliëntenberaad Almere
- Dudok Wonen
- Dura Vermeer
- Gemeente Dronten
- GoedeStede, Ymere, de Alliantie
- De Schoor
- Vesteda
- Woonzorg Flevoland

## **Reactie 3HO op Woonvisie 2020-2030**

6 mei 2020

---

3HO is blij dat Almere weer beschikt over een actuele woonvisie, die de basis gaat vormen voor het beleid in de komende jaren. Voor 3HO is daarbij met name van belang de ontwikkeling van de sociale huursector en de doorwerking in de prestatieafspraken.

We onderschrijven de twee hoofdlijnen uit de visie: een stad voor iedereen en een stad van kwaliteit gericht op de toekomst. Belangrijk voor ons is vooral de wijze waarop deze visie wordt vertaald in concreet beleid en de uitvoering van maatregelen.

Gezien de grote druk op de woningmarkt hopen we dat gekozen wordt voor het maximale bouwprogramma: 24.500 woningen tot 2030, waaronder 8.500 sociale huurwoningen (2.000 voor jongeren, 1.500 voor studenten en 5.000 voor huishoudens met lage inkomens). Tegelijkertijd hebben wij vragen over de realisatie ervan in de genoemde periode. De drie corporaties hebben in overleggen aangegeven te zullen staan voor deze opgave. Maar komt tijdig voldoende betaalbare bouwgrond beschikbaar en in hoeverre is de financiële positie van de gemeente hierop van invloed? En is voldoende ambtelijke capaciteit beschikbaar voor de planvoorbereiding? Als in de eerste jaren de productie niet gehaald wordt, zal het gezien de grote aantallen moeilijk zijn om de achterstand later in te lopen. Het is goed dat de gemeente de regie pakt, maar we denken dat hiervoor een brede taskforce nodig is (waaraan 3HO graag een bijdrage wil leveren), evenals een goede monitoring die tijdig knelpunten in de planvoorbereiding en realisatie signaleert om te kunnen bijsturen.

Gaat het bij de 1.000-1.500 studenten ook om buitenlandse studenten? En zo ja, is het terecht dat deze huisvesting onder de sociale huursector valt gezien de vaak hogere draagkracht van buitenlandse studenten en aanzienlijke vergoedingen voor universiteiten?

Het uitgangspunt om in alle wijken (m.u.v. Overgooi en Vogelhorst) sociale huurwoningen te bouwen onderschrijven we. Maar hoe is sociale woningbouw in bijvoorbeeld Oosterwold te realiseren gezien de huidige uitgangspunten voor het gebied?

Het huidige woningaanbod sluit onvoldoende aan bij de demografische ontwikkeling en daaruit voortvloeiende woningvraag. De bouw van veel appartementen is daarom logisch, echter met twee kanttekeningen. We onderschrijven dat er veel appartementen in het stadscentrum bij komen, maar mocht voor 2030 ook Pampus als een hoog stedelijk woonmilieu ontwikkeld worden (zie hieronder), moet worden voorkomen dat beide locatie teveel met elkaar concurreren. Verder zien wij als ontwikkeling dat appartementen steeds kleiner worden. Op zich is voor jongeren die er slechts enkele jaren wonen 40m2 misschien acceptabel, voor senioren niet (zeker niet als zij op termijn een rollator nodig hebben).

Twee vragen over nieuwbouwlocaties: mocht de Floriade niet doorgaan, betekent het dat hier het woningbouwprogramma versneld kan worden? Terecht dat Pampus buiten beschouwing blijft,

gezien de afhankelijkheid van het Rijk. Kan worden aangegeven op welke termijn meer duidelijkheid ontstaat en hoe realistisch is het dit op dit moment gezien het leeglopen van de schatkist (of is het juist een stimulans voor de economie)?

De voorgenomen bouw van 1.000 woningen voor senioren (100 per jaar) vinden we te weinig. Er is van uitgegaan dat slechts 3% van de senioren hier werkelijk behoefte aan heeft. Maar is dit de echte behoefte, of zouden senioren vaker willen doorstromen als het aanbod er is en de huursprong niet te groot is? Zeker voor hen geldt dat de huur van de nieuwe woning hoger is dan die van de oude, grotere woning. De regeling 'Van Groot naar Beter' zou dan ook flink verruimd moeten worden. De ervaring leert dat de belangstelling voor de recent opgeleverde seniorenappartementen in Haven en Buiten enorm is. Het alternatief om ouderen zo lang mogelijk in hun huidige woning te laten wonen, betekent dat eengezinswoningen niet voor anderen beschikbaar komen en dat kostbare en vaak niet geslaagde aanpassingen in de woning nodig zijn. Senioren betalen een flinke bijdrage voor Wmo voorzieningen (zoals een traplift) en een te kleine badkamer blijft te klein. Bijzondere aandacht is nodig voor de sterke toename van dementie. We staan achter het uitgangspunt van bouwen voor de buurt, zeker als dat leidt tot doorstroming van senioren.

De (overigens al eerder aangegeven) uitstroom uit de zorg (500-600 personen per jaar) baart om meerdere redenen zorg. Het leidt tot een enorm beslag op sociale huursector. Bij een 6% mutatiegraad van de huidige voorraad van 21.000 woningen komen jaarlijks 1.300 sociale huurwoningen vrij (afgezien van de nieuwbouw). Vallen de genoemde collectieve woonvormen binnen het aangegeven bouwprogramma? Naast de druk op de woningmarkt vragen ook garanties voor zorg en begeleiding de aandacht, voor de bewoners zelf maar ook voor anderen in de buurt als het gaat om overlast te voorkomen.

We missen keuzes in de woonruimteverdeling (b.v. aandeel loten, maximaal aantal urgenties). Klopt het dat we naar 1 woonruimteverdelingsbeleid voor de MRA gaan? Dat zou betekenen 40% urgenten, een groter aandeel voor spoedzoekers en dus nog minder kans op een woning voor reguliere woningzoekenden. Dat verhoudt zich niet met de eerdere discussie die in het kader van de prestatieafspraken is gevoerd.

We zijn ook blij te vernemen dat de ambitie aanwezig is om stadswarmte op duurzame wijze op te wekken (en dus geen grootschalige biomassa!). Maar welke zekerheden kunnen op dit vlak worden gegeven?

Kortom, heel veel komt aan op de uitvoering!



Aan

Betreft Advies Adviesraad Sociaal Domein ten aanzien van concept Woonvisie Thuis in Almere  
Datum

Geacht College,

Op 20 april 2020 ontving de ASD uw verzoek een reactie te geven op de concept Woonvisie 2020-2030 "Thuis in Almere".

### Eerste indruk

De ASD heeft waardering voor dit nieuwe concept, dat beter leesbaar is dan de vorige versie. Belangrijk is volgens ASD dat dit concept kaders stelt en richting en houvast geeft. De eerste indruk is dat de visie een uitgebreid en globaal beeld schetst voor welke grote opgaven de gemeente de komende tien jaar staat. De visie op Almere is helder, zoals behoud van de oorspronkelijke opzet van Almere met meerkernig wonen in het groen, meer verdichting rond de centra, verdichting in de wijken voor de eigen inwoners (senioren, starters), verduurzaming en het huisvesten van zorgbehoevende huishoudens.

Wel is de ASD van mening dat de visie concreter kan worden door de aantallen en streefcijfers te onderbouwen. Ook mist de ASD inzicht in de enorme vraag om betaalbare woningen, en een heldere onderbouwing van de groeiprognoze, met daarin een onderscheid tussen de interne vraag (woonbehoefte binnen Almere) en de verwachte externe groei vanuit de regio.

Terecht stelt u dat het vooralsnog niet mogelijk is de gevolgen van het COVID-19-virus (de Coronacrisis) te overzien en geen beeld te kunnen geven van de invloed van de crisis op de woonvisie. Echter, uitgaande van een te verwachten economische crisis waarbij veel mensen minder te besteden zullen hebben, zal de noodzaak van betaalbare woningen, ook voor de lagere-inkomensgroepen, alleen maar groeien.

### Wat gaat de Almeerder merken?

Voor de ASD is het belangrijk dat elke Almeerder een betaalbare woning heeft en uitzicht op een wooncarrière naar vermogen. De ASD vraagt daarom extra aandacht voor betaalbaar wonen en betaalbaar houden van de woningen. Dat betekent meer aandacht voor de lagere inkomens en de gereguleerde huur. In de woonvisie is vooral aandacht voor de middeninkomens en het bijbehorende middensegment (huur en koop) van woningen. Bouwen voor de middengroepen zal de doorstroming vanuit de Sociale Woningbouw



ongetwijfeld stimuleren. Maar de genoemde aantallen zullen bij lange na niet voldoende zijn om de tekorten weg te werken. Met deze visie zullen de wachtlijsten in de komende jaren niet korter worden.

In de visie is aandacht voor een Almeerse wooncarrière: van studenten en jongeren via gezinnen tot aan senioren. Toch mist de ASD een differentiatie van de woonbehoefte van de groeiende groep senioren. Dit is geen homogene groep; de verschillen in woonwensen en -behoeften zijn groot. In dit verband adviseert de ASD ook nadrukkelijk om in te zetten op (experimentele) collectieve woonvormen, mede ter bevordering van de uitstroom dak- en thuislozen, vergunninghouders, mensen vanuit een intramurale setting en ouderen die beschut willen wonen.

### Staat de wijk centraal?

De woonvisie besteedt veel aandacht aan balans in de wijken, door een mix van woningen in verschillende prijsklassen. De ASD ervaart dit als positief: het betekent een kwaliteitsimpuls voor bouwen voor de buurt. Echter, de zorg voor sociale cohesie en veiligheid is geen kerntaak van woningcorporaties, maar een opdracht voor welzijnswerk c.q. de wijkteams, hoewel de corporaties hier wel een rol in kunnen spelen.

De ASD ziet de woonvisie als een kans voor het versterken van Almere als complete stad, met meer verbinding tussen de afzonderlijke stadskernen. Argumenten zijn verbeteren van de sociale cohesie en de veiligheid. Groen in de woonomgeving is heilig maar er liggen grote stukken ongestructureerde gebieden waar de woonvisie aan kwaliteit kan winnen.

### Is de basis op orde?

De ASD vraagt zich af of het verschil in bandbreedte (17.500 tot 24.500), dat nu wordt gevormd door hoger en middensegment, gezien de te verwachten effecten van de Coronacrisis wel realistisch is. De vraag is of groep middeninkomens inderdaad zal groeien nu zo'n grote economische crisis wordt verwacht.

De ASD merkt op dat de uitwerking van wonen en zorg meer aandacht behoeft en is betrokken bij gemeentelijk overleg. Er zou meer aandacht moeten zijn tussen wonen/ zorg en het Sociaal Domein (ondersteuning, wijkverpleging en thuiszorg), het liefst in de vorm van een aparte visie.

### Zien we een professionele gemeente?

De rol van de gemeente is in deze visie duidelijk uitgeschreven. De gemeente neemt regie op stedelijke inzet in plaats van organisch groeien en geeft enige ruimte voor vernieuwende initiatieven, alternatieve financiering voor starters, erfpacht, vernieuwde IBBA en koop-spaarregelingen. Ook gemeentelijke regie op monitoring van het proces en de resultaten daarvan waardeert de ASD. Ook de herwaardering van de rol van de corporaties in het segment middenhuur is een goede ontwikkeling in de ogen van de ASD.

Toch ziet de ASD in veel opzichten een nog actievere rol voor de gemeente, zoals het faciliteren van mogelijkheden in betaalbaar bouwen, maar ook het instellen van een antispesulatiebeding en de



handhaving daarvan, zoals andere gemeenten al gebruiken. De ASD ziet graag dat de gemeente meer lef toont en de markt laat bewijzen dat zij innovatief en betaalbaar kan bouwen. Aan de hand van een aanbesteding.

Als laatste wil de ASD nog meegeven dat de term circulariteit zorgvuldig geformuleerd moet worden. Een gedeelde definitie geeft voorwaarden mee voor de uitvoering, terwijl een onjuiste interpretatie enorme vertraging in de uitvoering geeft.

### Wat geeft de ASD het College mee?

De woonvisie biedt kansen voor een stad in balans:

- Balans in het woningaanbod met als uitgangspunt het kunnen volgen van een wooncarrière
- Balans in de buurten, door innovatie en variatie
- Balans in de stad, met meer verbinding en samenhang.
- Balans in regie, tussen een sterke gemeentelijke sturing en ruimte bieden voor innovatie vanuit de markt

Mocht u naar aanleiding van dit advies nog vragen hebben, dan is de ASD altijd bereid deze te beantwoorden.

Met vriendelijke groet,  
Klaas Jongejan, voorzitter



Postadres: Adviesraad Sociaal Domein Almere, t.a.v. Saskia Schurman (2.05), Spoordreef 24, 1315 GP Almere

telefoonnummer 06-46270001





CLIENTEN BERAAD ALMERE

p/a Grasmeent 109  
1357 JM Almere  
[info@cba-almere.nl](mailto:info@cba-almere.nl)

Almere , 28 april 2020  
Uw brief van : 7 april 2020  
Ons kenmerk : 2020.CBA.22.04  
Uw kenmerk :  
Onderwerp : zienswijze op concept-woonvisie  
'Thuis in Almere'

|                                       |                |
|---------------------------------------|----------------|
| Ingekomen poststuk<br>gemeente Almere | 30 APR 2020    |
| Uitverzend-<br>plaats                 | Nr.            |
| Ontvangst-<br>plaats                  | Fotokopie voor |
| <input type="checkbox"/> ja           | 1              |
| <input type="checkbox"/> nee          | 2              |
|                                       | 3              |
|                                       | 4              |

2020.CBA.22.04

Aan burgemeester en wethouders  
Postbus 200  
1300 AE ALMERE

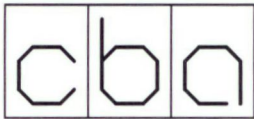
Geacht College,

Het Cliënten Beraad Almere (CBA) heeft kennisgenomen van de concept-woonvisie 'Thuis in Almere'. Bijgaand treft u de zienswijze aan van het CBA op die concept-woonvisie.

Vanwege het verschil tussen de door Rigo Research en Advies in 2017 gemeten woningbehoefte en het voorgenomen programma, kan het CBA zich indenken dat niet iedereen zich even thuis zal voelen in Almere.

Met de zienswijze brengt het CBA het volgende onder de aandacht:

- De voorgenomen ambitie en de bestaande afspraken met de rijksoverheid en de Metropool Regio Amsterdam voor de periode 2010 tot 2030;
- De discrepantie tussen de woningbehoefte die Rigo Research en Advies in 2017 heeft vastgesteld en het voorgenomen programma;
- Het ontbreken van een adequaat programma voor huishoudens met een jaarinkomen tot € 44.150 en een visie op duurzame betaalbaarheid;
- Het ontbreken van 'speciale aandacht' voor huishoudens met een inkomen tot modaal, waardoor de slaagkans van deze Almeerse woningzoekenden aanzienlijk zal dalen;
- De gevolgen van covid-19, waardoor in de komende jaren een grotere behoefte aan betaalbare woningen zal ontstaan in plaats van woningen in het dure segment;
- Een oproep om zowel de ambitie als het gekozen programma ernstig te heroverwegen.



CLIENTEN BERAAD ALMERE

2020.CBA.22.04

Het CBA meent met deze zienswijze een serieuze bijdrage te leveren aan een adequate woonvisie voor de komende tien jaar. Het is aan het gemeentebestuur om deze zienswijze op waarde te schatten en daar gevolgen aan te verbinden. Het CBA ziet daarom uit naar de definitieve versie van de woonvisie en spreekt de verwachting uit dat die voor iedereen een thuis in Almere mogelijk zal maken.

In afwachting van de definitieve woonvisie, verblijft,

met vriendelijke groet,

p/o   
Ciska van Rijn  
voorzitter CBA

Het Cliënten Beraad Almere is een samenwerkingsverband van Almeerders die voor hun levensonderhoud aangewezen zijn op een minimum-inkomen en organisaties die zich betrokken voelen bij de positie van deze Almeerders.  
Het CBA is door burgemeester en wethouders erkens als representatieve lokale organisatie van woonconsumenten.



CLIËNTEN BERAAD ALMERE

## Zienswijze bij de concept-woonvisie 'Thuis in Almere'

### Inleiding en samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 7 april 2020 besloten de concept-woonvisie "Thuis in Almere" ter inzage te leggen. Inwoners en betrokken partijen krijgen de gelegenheid om gedurende drie weken een zienswijze in te dienen. Onderstaand treft u de zienswijze van de lokale organisatie voor Almere woonconsumenten het Cliënten Beraad Almere (CBA) aan. Met die zienswijze brengt het CBA de volgende aspecten onder de aandacht:

- De maximale ambitie van de concept-woonvisie "Thuis in Almere" is lager dan de afspraken die Almere in 2009 met de rijksoverheid en de Metropool Regio Amsterdam voor de periode 2010 tot 2030 heeft gemaakt;
- Het voorgenomen programma sluit niet aan bij de woningbehoefte die Rigo Research en Advies in 2017 heeft vastgesteld. Daarmee lijkt het er op dat Almere geen arbeidersparadijs meer wil zijn en er naar streeft om het Blaricum van de MRA (Metropool Regio Amsterdam) te worden;
- Het CBA mist zowel voldoende programma voor huishoudens met een jaarinkomen tot € 44.150, als een visie op hoe dat deel van de voorraad duurzaam betaalbaar kan blijven;
- Met het voorgestelde programma is er geen sprake van 'speciale aandacht' voor huishoudens met een inkomen tot modaal. Daardoor zal de slaagkans van deze Almeerse woningzoekenden beduidend dalen;
- Covid-19 zal naar de mening van het CBA een economische depressie veroorzaken, dit zal voor de komende jaren een nog grotere behoefte aan betaalbare woningen opleveren. En minder behoefte aan woningen in het dure segment;
- Heroverweeg zowel de ambitie als het gekozen programma door eerder gemaakte afspraken en de uitkomsten van Rigo Research en Advies serieus te nemen en te leren van het nog immer niet afgeronde project 'Overgooi'.

### Afspraken

De woonvisie geeft de richting aan het Almeerse woonbeleid voor de komende tien jaar. In de komende tien jaar zal Almere 17.500 tot 24.500 woningen rijker worden. Dat aantal komt niet overeen met de afspraken die Almere voor de periode 2010 tot en met 2030 met het Rijk en de regio heeft gemaakt. In ruil voor het bouwen van 60.000 woningen in die periode zou Almere een verdubbeling van de snelwegen, een verdubbeling van het aantal treinen en extra geld ter compensatie van de T-min problemen krijgen.

Sinds 2010 is Almere iets meer dan 10.000 woningen rijker geworden. Uit de woonvisie blijkt niet dat Almere het voornemen heeft om de opgelopen achterstand in te halen. Van een inhaalactie is geen sprake. De ambitie voor de komende tien jaar ligt zelfs lager dan de eerder gemaakte afspraken met Rijk en regio.

### Social Engineering

In 2017 heeft de gemeente Almere Rigo Research en Advies laten uitrekenen met welke behoefte aan woningen Almere de komende tien jaar rekening diende te houden<sup>1</sup>. De woonvisie maakt duidelijk dat in die behoefte niet zal worden voorzien. Het benodigde aantal sociale koop- en huurwoningen samen (15.630 volgens Rigo Research en Advies) zal door de woonvisie bijna

<sup>1</sup> <https://www.rigo.nl/wp-content/uploads/2018/07/Wonen-in-Almere-2018-2030.pdf>



CLIENTEN BERAAD ALMERE

## Zienswijze bij de concept-woonvisie 'Thuis in Almere'

gehalveerd worden tot 8.500. Dit in tegenstelling tot het te bouwen aantal dure koopwoningen. Dat stijgt van 1.670 naar 6.000. Dit betekent een stijging van het aantal woningen met een prijs boven de € 300.000 van meer dan 80 procent. Het lijkt er op dat Almere aan social engineering wil doen: veel ruimte voor wie meer verdient dan € 60.000 per jaar en nauwelijks ruimte voor Almeerders met een inkomen tot modaal. Het lijkt er op dat Almere zich afkeert van zijn oorspronkelijke bewoners en een soort Blaricum in de MRA wil worden.

| Vergelijking van Rigo 'de ontwikkeling van de woningbehoefte in Almere van 2015-2030' met de concept-woonvisie |                      |       |                      |       |              |            |              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------|----------------------|-------|--------------|------------|--------------|
| Segment                                                                                                        | Stand van zaken 2015 |       | Trendmatige behoefte |       | Woonvisie    |            |              |
|                                                                                                                |                      |       |                      |       | nominaal     | % van 2015 | % toevoeging |
| Subsidiabele huur                                                                                              | 22.820               | 27,9% | 8.840                | 37,1% | 8.500        | 17%        | 34,6%        |
| Koop tot € 192.000                                                                                             | 27.150               | 33,2% | 6.790                | 28,5% |              |            |              |
| Vrije sector huur                                                                                              | 6.000                | 7,3%  | 1.270                | 5,3%  |              |            |              |
| Koop van € 192.000 tot € 300.000                                                                               | 18.320               | 22,5% | 5.250                | 22,1% | 7.000        | 38,2%      | 28,5%        |
| Koop boven de € 300.000                                                                                        | 7.410                | 9,1%  | 1.670                | 7,0%  | <b>6.000</b> | <b>81%</b> | 24,5%        |
|                                                                                                                | 81.700               | 100%  | 23.820               | 100%  | 24.500       | 30%        | 100%         |

Mocht er op laag- en middelbaar opleidingsniveau veel werkgelegenheid verdwijnen, dan heeft dat gevolgen voor de vraag naar sociale koop en huur. Dat klemmt te meer waar de website Funda duidelijk maakt dat van de 759 woningen die in Almere te koop staan 581 een prijs hebben vanaf € 250.000 en slechts 10 een prijs tot € 175.000. Daar kan nog bij worden opgemerkt dat het structuurplan Overgooi meldt dat in die wijk ruimte is voor 850 tot 950 woningen. De vraag naar die woningen zou 75 tot 100 per jaar groot zijn. Overgooi zou in 2020 volgebouwd zijn. Gelet op de aanzienlijke afwijking van de behoefte berekening van Rigo Research en Advies, de beschikbaarheid van veel dure koopwoningen en de ervaring met Overgooi is de motivering voor het bouwen van 6.000 dure koopwoningen wel heel schamel te noemen. Zonder een echte onderbouwing berust dit deel van de woonvisie op drijfzand.

### Betaalbaarheid

Ongeveer de helft (10.000) van de nieuw te bouwen woningen is bedoeld voor wat tegenwoordig de middeninkomens heet. Dat zijn huishoudens met een inkomen vanaf modaal (€ 37.500) tot en met anderhalf modaal (€ 56.250). Een huishouden met een modaal inkomen kan € 163.068 (rente 3%) lenen voor het kopen van een huis. De leencapaciteit van anderhalf modaal is € 250.161. Een deel van deze doelgroep zal zich een koopwoning met een prijs tussen € 192.000 en € 300.000 niet kunnen veroorloven. Huishoudens met een inkomen tot € 39.055 en een leencapaciteit van € 169.803 kunnen alleen terecht in de sociale koop of de sociale huur. Dat is het segment waar volgens Rigo Research en Advies minstens twee keer zoveel woningen voor zouden moeten worden gebouwd.

Het CBA mist niet alleen voldoende woningen voor Almeerders met een inkomen tot € 44.150, maar ook een visie op het betaalbaar houden van woningen in de vrije sector en sociale/betaalbare koop.

In Zaanstad blijkt men daar al verder mee te zijn<sup>2</sup>

### Slaagkansen tot modaal

De aantallen woningen voor huishoudens met een inkomen tot modaal ( de doelgroep van de corporaties) steken schril af tegen die in de andere smalle segmenten. De zin op pagina 17 "Daarom hebben zij onze speciale aandacht." Kan daarom beter worden vervangen door "Zij mogen blij zijn met de restjes van onze ambitie."

Even verderop meldt de woonvisie dat de optie open wordt gehouden om de slaagkansen voor huishoudens met een laag inkomen te laten stijgen. Gegeven de door Rigo Research en Advies berekende behoefte aan 15.630 sociale koop- en huurwoningen en de toevoeging van slechts 8.500 van die woningen, moet hier wel sprake zijn van wensdenken in plaats van realiteitszin. Als ongeveer de helft van wat nodig is wordt gebouwd, past daar de mededeling niet bij dat de slaagkansen van huishoudens met een laag inkomen kunnen stijgen. Die slaagkansen zullen – zeker in vergelijking met die van andere inkomensgroepen – onevenredig dalen.

### Ouderen

In het voorwoord geeft u terecht aan dat ouderen grote moeite hebben om een passende woning te vinden. Juist in onze stad, en dat met een geschiedenis van betaalbaar en goed kunnen wonen. Dat pijn doet. U geeft aan snel meer te willen gaan bouwen, omdat u wilt dat alle Almeerders in hun eigen stad een passende woning kunnen vinden. Daar is het CBA het volledig mee eens.

Op dit moment zijn er veel mensen die een urgentieverklaring voor een aangepaste woning hebben gekregen. Vaak lukt het deze mensen niet om binnen 2 jaar (de termijn van de urgentieverklaring) een aangepaste woning te vinden. Daarbij zullen niet alleen ouderen een beroep willen doen op deze levensbestendige woningen, maar ook jongere mensen met een lichamelijke handicap.

Het CBA stelt daarom vast dat het door u gemelde aantal van 1.000 levensbestendige woningen in diverse prijsklassen, te weinig zal zijn om de woningbehoefte van ouderen met een zeer bescheiden inkomen op te lossen.

### Heroverweeg en pas aan

Het CBA geeft het Almeerse gemeentebestuur ernstig in overweging om de ambitie voor de periode 2020 – 2030 te verhogen door aan te sluiten bij de eerder gemaakte afspraken van het Integraal Afspraken Kader en daarnaast te kiezen voor een programma dat beter aansluit op de door Rigo Research en Advies becijferde behoefte aan woningen. Dat laatste om een herhaling van het project 'Overgooi' te voorkomen in een tijd waarin het leeuwendeel van het aanbod aan koopwoningen in Almere een prijs heeft vanaf € 300.000 (437 van de 759 op 25 april 2020), terwijl op dat zelfde medium slechts 36 woningen met een prijs tot € 200.000 zijn te vinden.

<sup>2</sup> <https://nul20.nl/dossiers/zaanstad-sociale-koopwoningen-voor-eigen-inwoners>

**Structuurplan Overgooi juli 1999**

In 1997 heeft de Almeerse gemeenteraad de Ruimtelijke Ontwikkelingsstrategie Almere (ROSA) vastgesteld. Toen is Overgooi aangewezen als woongebied voor het topsegment van de woningmarkt. Overgooi biedt ruimte aan ongeveer 950 woningen waarvoor elders in de Randstad onvoldoende ruimte beschikbaar zou zijn.

KOLPRON Consultants heeft in 1997 vastgesteld dat de vraag naar woningen in Overgooi 75 tot 100 per jaar groot zou zijn. De vraag uit Almere zelf zou 20 woningen per jaar zijn.

Twintig jaar na de start van het bouwen in Overgooi staan daar zo'n 2010 – al dan niet in aanbouw zijnde – woningen. De clustergezinswoningen zijn voor vier meegeteld. De gemiddelde vraag naar woningen in Overgooi blijkt daarmee zo'n 11 per jaar te zijn. Dat is minder dan de geplande jaarproductie van 15 uit de concept-woonvisie.



### Inleiding en samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 7 april 2020 besloten de concept-woonvisie "Thuis in Almere" ter inzage te leggen. Inwoners en betrokken partijen krijgen de gelegenheid om gedurende drie weken een zienswijze in te dienen. Onderstaand treft u de zienswijze van de lokale organisatie voor Almere woonconsumenten het Cliënten Beraad Almere (CBA) aan. Met die zienswijze brengt het CBA de volgende aspecten onder de aandacht:

- De maximale ambitie van de concept-woonvisie "Thuis in Almere" is lager dan de afspraken die Almere in 2009 met de rijksoverheid en de Metropool Regio Amsterdam voor de periode 2010 tot 2030 heeft gemaakt;
- Het voorgenomen programma sluit niet aan bij de woningbehoefte die Rigo Research en Advies in 2017 heeft vastgesteld. Daarmee lijkt het er op dat Almere geen arbeidersparadijs meer wil zijn en er naar streeft om het Blaricum van de MRA (Metropool Regio Amsterdam) te worden;
- Het CBA mist zowel voldoende programma voor huishoudens met een jaarinkomen tot € 44.150, als een visie op hoe dat deel van de voorraad duurzaam betaalbaar kan blijven;
- Met het voorgestelde programma is er geen sprake van 'speciale aandacht' voor huishoudens met een inkomen tot modaal. Daardoor zal de slaagkans van deze Almeerse woningzoekenden beduidend dalen;
- Covid-19 zal naar de mening van het CBA een economische depressie veroorzaken, dit zal voor de komende jaren een nog grotere behoefte aan betaalbare woningen opleveren. En minder behoefte aan woningen in het dure segment;
- Heroverweeg zowel de ambitie als het gekozen programma door eerder gemaakte afspraken en de uitkomsten van Rigo Research en Advies serieus te nemen en te leren van het nog immer niet afgeronde project 'Overgooi'.

### Afspraken

De woonvisie geeft de richting aan het Almeerse woonbeleid voor de komende tien jaar. In de komende tien jaar zal Almere 17.500 tot 24.500 woningen rijker worden. Dat aantal komt niet overeen met de afspraken die Almere voor de periode 2010 tot en met 2030 met het Rijk en de regio heeft gemaakt. In ruil voor het bouwen van 60.000 woningen in die periode zou Almere een verdubbeling van de snelwegen, een verdubbeling van het aantal treinen en extra geld ter compensatie van de T-min problemen krijgen.

Sinds 2010 is Almere iets meer dan 10.000 woningen rijker geworden. Uit de woonvisie blijkt niet dat Almere het voornemen heeft om de opgelopen achterstand in te halen. Van een inhaalactie is geen sprake. De ambitie voor de komende tien jaar ligt zelfs lager dan de eerder gemaakte afspraken met Rijk en regio.

### Social Engineering

In 2017 heeft de gemeente Almere Rigo Research en Advies laten uitrekenen met welke behoefte aan woningen Almere de komende tien jaar rekening diende te houden<sup>1</sup>. De woonvisie maakt duidelijk dat in die behoefte niet zal worden voorzien. Het benodigde aantal sociale koop- en huurwoningen samen (15.630 volgens Rigo Research en Advies) zal door de woonvisie bijna

---

<sup>1</sup> <https://www.rigo.nl/wp-content/uploads/2018/07/Wonen-in-Almere-2018-2030.pdf>

gehalveerd worden tot 8.500. Dit in tegenstelling tot het te bouwen aantal dure koopwoningen. Dat stijgt van 1.670 naar 6.000. Dit betekent een stijging van het aantal woningen met een prijs boven de € 300.000 van meer dan 80 procent. Het lijkt er op dat Almere aan social engineering wil doen: veel ruimte voor wie meer verdient dan € 60.000 per jaar en nauwelijks ruimte voor Almeerders met een inkomen tot modaal. Het lijkt er op dat Almere zich afkeert van zijn oorspronkelijke bewoners en een soort Blaricum in de MRA wil worden.

| Vergelijking van Rigo 'de ontwikkeling van de woningbehoefte in Almere van 2015-2030' met de concept-woonvisie |                      |       |                      |       |              |            |              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------|----------------------|-------|--------------|------------|--------------|
| Segment                                                                                                        | Stand van zaken 2015 |       | Trendmatige behoefte |       | Woonvisie    |            |              |
|                                                                                                                |                      |       |                      |       | nominaal     | % van 2015 | % toevoeging |
| Subsidiabele huur                                                                                              | 22.820               | 27,9% | 8.840                | 37,1% | 8.500        | 17%        | 34,6%        |
| Koop tot € 192.000                                                                                             | 27.150               | 33,2% | 6.790                | 28,5% |              |            |              |
| Vrije sector huur                                                                                              | 6.000                | 7,3%  | 1.270                | 5,3%  | 3.000        | 50%        | 12,4%        |
| Koop van € 192.000 tot € 300.000                                                                               | 18.320               | 22,5% | 5.250                | 22,1% | 7.000        | 38,2%      | 28,5%        |
| Koop boven de € 300.000                                                                                        | 7.410                | 9,1%  | 1.670                | 7,0%  | <b>6.000</b> | <b>81%</b> | 24,5%        |
|                                                                                                                | 81.700               | 100%  | 23.820               | 100%  | 24.500       | 30%        | 100%         |

Mocht er op laag- en middelbaar opleidingsniveau veel werkgelegenheid verdwijnen, dan heeft dat gevolgen voor de vraag naar sociale koop en huur. Dat klemmt te meer waar de website Funda duidelijk maakt dat van de 759 woningen die in Almere te koop staan 581 een prijs hebben vanaf € 250.000 en slechts 10 een prijs tot € 175.000. Daar kan nog bij worden opgemerkt dat het structuurplan Overgooi meldt dat in die wijk ruimte is voor 850 tot 950 woningen. De vraag naar die woningen zou 75 tot 100 per jaar groot zijn. Overgooi zou in 2020 volgebouwd zijn.

Gelet op de aanzienlijke afwijking van de behoefte berekening van Rigo Research en Advies, de beschikbaarheid van veel dure koopwoningen en de ervaring met Overgooi is de motivering voor het bouwen van 6.000 dure koopwoningen wel heel schamel te noemen. Zonder een echte onderbouwing berust dit deel van de woonvisie op drijfzand.

### Betaalbaarheid

Ongeveer de helft (10.000) van de nieuw te bouwen woningen is bedoeld voor wat tegenwoordig de middeninkomens heet. Dat zijn huishoudens met een inkomen vanaf modaal (€ 37.500) tot en met anderhalf modaal (€ 56.250). Een huishouden met een modaal inkomen kan € 163.068 (rente 3%) lenen voor het kopen van een huis. De leencapaciteit van anderhalf modaal is € 250.161. Een deel van deze doelgroep zal zich een koopwoning met een prijs tussen € 192.000 en € 300.000 niet kunnen veroorloven. Huishoudens met een inkomen tot € 39.055 en een leencapaciteit van € 169.803 kunnen alleen terecht in de sociale koop of de sociale huur. Dat is het segment waar volgens Rigo Research en Advies minstens twee keer zoveel woningen voor zouden moeten worden gebouwd.

Het CBA mist niet alleen voldoende woningen voor Almeerders met een inkomen tot € 44.150, maar ook een visie op het betaalbaar houden van woningen in de vrije sector en sociale/betaalbare koop.

In Zaanstad blijkt men daar al verder mee te zijn<sup>2</sup>

### Slaagkansen tot modaal

De aantallen woningen voor huishoudens met een inkomen tot modaal (de doelgroep van de corporaties) steken schril af tegen die in de andere smalle segmenten. De zin op pagina 17 "Daarom hebben zij onze speciale aandacht." Kan daarom beter worden vervangen door "Zij mogen blij zijn met de restjes van onze ambitie."

Even verderop meldt de woonvisie dat de optie open wordt gehouden om de slaagkansen voor huishoudens met een laag inkomen te laten stijgen. Gegeven de door Rigo Research en Advies berekende behoefte aan 15.630 sociale koop- en huurwoningen en de toevoeging van slechts 8.500 van die woningen, moet hier wel sprake zijn van wensdenken in plaats van realiteitszin. Als ongeveer de helft van wat nodig is wordt gebouwd, past daar de mededeling niet bij dat de slaagkansen van huishoudens met een laag inkomen kunnen stijgen. Die slaagkansen zullen – zeker in vergelijking met die van andere inkomensgroepen – onevenredig dalen.

### Ouderen

In het voorwoord geeft u terecht aan dat ouderen grote moeite hebben om een passende woning te vinden. Juist in onze stad, en dat met een geschiedenis van betaalbaar en goed kunnen wonen. Dat pijn doet. U geeft aan snel meer te willen gaan bouwen, omdat u wilt dat alle Almeerders in hun eigen stad een passende woning kunnen vinden. Daar is het CBA het volledig mee eens.

Op dit moment zijn er veel mensen die een urgentieverklaring voor een aangepaste woning hebben gekregen. Vaak lukt het deze mensen niet om binnen 2 jaar (de termijn van de urgentieverklaring) een aangepaste woning te vinden. Daarbij zullen niet alleen ouderen een beroep willen doen op deze levensbestendige woningen, maar ook jongere mensen met een lichamelijke handicap.

Het CBA stelt daarom vast dat het door u gemelde aantal van 1.000 levensbestendige woningen in diverse prijsklassen, te weinig zal zijn om de woningbehoefte van ouderen met een zeer bescheiden inkomen op te lossen.

### Heroverweeg en pas aan

Het CBA geeft het Almeerse gemeentebestuur ernstig in overweging om de ambitie voor de periode 2020 – 2030 te verhogen door aan te sluiten bij de eerder gemaakte afspraken van het Integraal Afspraken Kader en daarnaast te kiezen voor een programma dat beter aansluit op de door Rigo Research en Advies becijferde behoefte aan woningen. Dat laatste om een herhaling van het project 'Overgooi' te voorkomen in een tijd waarin het leeuwendeel van het aanbod aan koopwoningen in Almere een prijs heeft vanaf € 300.000 (437 van de 759 op 25 april 2020), terwijl op dat zelfde medium slechts 36 woningen met een prijs tot € 200.000 zijn te vinden.

---

<sup>2</sup> <https://nul20.nl/dossiers/zaanstad-sociale-koopwoningen-voor-eigen-inwoners>

**Structuurplan Overgooi juli 1999**

In 1997 heeft de Almeerse gemeenteraad de Ruimtelijke Ontwikkelingsstrategie Almere (ROSA) vastgesteld. Toen is Overgooi aangewezen als woongebied voor het topsegment van de woningmarkt. Overgooi biedt ruimte aan ongeveer 950 woningen waarvoor elders in de Randstad onvoldoende ruimte beschikbaar zou zijn.

KOLPRON Consultants heeft in 1997 vastgesteld dat de vraag naar woningen in Overgooi 75 tot 100 per jaar groot zou zijn. De vraag uit Almere zelf zou 20 woningen per jaar zijn.

Twintig jaar na de start van het bouwen in Overgooi staan daar zo'n 2010 – al dan niet in aanbouw zijnde – woningen. De clustergezinswoningen zijn voor vier meegeteld. De gemiddelde vraag naar woningen in Overgooi blijkt daarmee zo'n 11 per jaar te zijn. Dat is minder dan de geplande jaarproductie van 15 uit de concept-woonvisie.



Hartelijk dank voor de uitnodiging om een reactie te geven op de concept-woonvisie van Almere. We maken daar graag gebruik van.



Met de nieuwe woonvisie markeert Almere de volgende stappen in haar groei en ontwikkeling. Van organische naar buiten gegroeide stad, naar een stad die nu ook haar aandacht richt op de herontwikkeling, inbreiding en verbinding.

Als Dudok Wonen zien we in de woonvisie 2020-2030 een prima basis voor het bouwen aan een duurzame samenwerking en toekomstige (prestatie)afspraken.

In de woonvisie zien wij aanknopingspunten voor ons om complementair aan de andere corporaties invulling te geven aan de ambities van Almere.

Dudok Wonen heeft ervaring in het bedienen van zowel lage- als middeninkomens.

Bovendien hebben wij vanuit onze strategie een speciaal oog voor starters op de woningmarkt en mensen die zorg of begeleiding nodig hebben.

Wij kijken anders dan anderen door vanuit de woningbehoefte te redeneren en daar ons aanbod flexibel op aan te laten sluiten.

We geven u graag het volgende mee ter overweging bij het opstellen van de definitieve woonvisie:

### **1. Maak woningbehoefte leidend en zorg dat het aanbod zich daarop kan aanpassen.**

Woningzoekenden willen in Almere ook wooncarrière kunnen maken in hun eigen wijk. Het woningaanbod voldoet in de meeste wijken echter nog niet aan deze behoefte. In paragraaf 3.2 staat dat bij het “bouwen voor de buurt” op kleine schaal eengezinswoningen getransformeerd kunnen worden tot appartementen. In het algemeen kan transformatie van de (woon)functie bijdragen aan een beter aanbod. Sommige woningen die zijn gebouwd voor de gereguleerde huur zijn echter ook geschikt als woning in de middenhuur. De meeste woningen zijn zowel geschikt voor verhuur als voor eigen woningbezit en beiden kunnen de doorstroming in de wijk bevorderen.

### **2. Ga ook bij betaalbaar eigen woningbezit, uit van eigen kracht en innovatie**

“Almere maakt onderdeel uit van het stedelijk netwerk in de MRA, vanuit een eigen positie en vanuit eigen kracht.” (p. 12). Een betaalbare eigen woning was lang één van de unique selling points. Ook nu biedt Almere aan de lage inkomens “.. het liefst de mogelijkheid om een eigen woning te kopen. Zo lang dat niet haalbaar is....” (p. 17).

In onze visie en ervaring is betaalbaar eigen woningbezit ook nu haalbaar. Het is niet nodig om te wachten tot de prijzen dalen. Het is daarbij wel nodig om:

- Een heldere keuze te formuleren over het daarbij in te zetten instrumentarium en daarbij ook de ruimte te bieden voor innovatie en experimenten.
- De ambitie van betaalbaar eigen woningbezit ook te realiseren via de al gebouwde voorraad (niet alleen via nieuwbouw). Wij betwijfelen daarom of de Kadernota Grondbeleid het juiste instrumentarium is om deze visie verder uit te werken (p. 28).
- Een heldere visie te formuleren over de rolverdeling tussen de gemeente zelf en die van corporaties en andere partijen bij het realiseren van deze ambitie.

### **3. Zet in op het creëren van een kwalitatief interessant tussenaanbod, tussen sociale huur en vrije markt, om scheefwoners de kans te bieden om te verhuizen naar een passende en gewenste woning.**

Almere kent relatief hoog aantal dure scheefwoners: meer dan 1 op de 4 sociale huurders heeft een te hoog inkomen in relatie tot de huurprijs. Divers woningaanbod is van belang met ook aandacht voor zogenaamde tussenproducten, tussen de sociale huur en vrije markt in. Dat biedt kansen voor doorstromers én voor starters.

### **4. Voorzie ook in tijdelijke huurcontracten**

Huurbescherming blijft wat ons betreft een belangrijke hoeksteen van de Nederlandse volkshuisvesting. Maar voor sommige huishoudens die door omstandigheden tussen wal en schip vallen en op korte termijn een woning nodig hebben, biedt juist een tijdelijk huurcontract uitkomst. Wij lezen nog geen heldere visie op de mate waarin Almere daarin voor haar inwoners wil voorzien. Twee voorbeelden van hoe het kan: Dudok Wonen biedt met In Between Places in Almere Poort vanaf 2021, tijdelijke huurcontracten aan voor mensen die niet urgent zijn, maar wel met spoed op zoek zijn naar een sociale huurwoning. En denkt u ook aan tijdelijke nieuwbouw op locaties die in afwachting zijn van verdere planvorming (bijvoorbeeld placemaking).

### **5. Kies voor het maximale bouwvolume en -tempo**

De woningnood is hoog en de ruimtelijke opgaven zijn divers. Almere leent zich als stad binnen Nederland om fors te groeien. Het stellen van een hoge ambitie creëert de goede energie in de stad. Wij onderschrijven de gemeentelijke ambitie voor het nemen van meer regie op de programmering en om te kiezen voor de bovenkant van de beschreven bandbreedte. Het is wenselijk om in die programmering zo spoedig mogelijk duidelijkheid te bieden over de gewenste sociale nieuwbouw door corporaties.

### **6. Verdicht op logische plekken, zoals bij stationslocaties/ knooppunten van openbaar vervoer**

Wij ondersteunen de ambitie voor een hoogstedelijk attractief centrum waarin hoofdzakelijk kleinere woningen worden toegevoegd. Wellicht kan de Woonvisie ook nog een verbinding leggen met het Sleutelgebied MRA. De Coronacrisis biedt ook kansen om fietsers meer de ruimte te geven. Door het creëren van slimme, snelle fietsroutes (fietssnelwegen), kan de druk op parkeren worden weggenomen en Almere nog 'groener' maken. Een nieuwe visie op autogebruik in relatie tot parkeerplekken, kan het bouwvolume vergroten.

Wij wensen jullie veel succes toe bij het voltooien van de woonvisie.

Met vriendelijke groet namens Dudok Wonen,

Linda van de Lagemaat  
Programmamanager Public Value

Bestemd voor  
Gemeente Almere  
Dhr. Maarten Nip

Dura Vermeer Bouw Hengelo BV

Datum  
08 mei 2020

Referentie  
JS

Bladnummer  
1/3

Onderwerp  
Reactie Dura Vermeer Woonvisie Almere

Behandeld door  
VGO  
Joost Scharenborg  
T (074) 255 02 55  
F (074) 255 02 77  
j.scharenborg@duravermeer.nl  
I  
www.duravermeer.nl  
bouwhengelo.nl

Beste heer Nip,

Veel dank voor mogelijkheid om te reageren op de nieuwe Woonvisie van de gemeente Almere.

Het is een compleet, helder en prettig leesbaar stuk geworden, met goede en praktische handvaten om gezamenlijk invulling te geven aan de ambities van de gemeente Almere de komende jaren.

Zoals gevraagd hebben wij een aantal opmerkingen op een rij gezet, welke zijn bedoeld ter afweging en aanvulling. Deze zijn onderstaand staccato opgesomd op basis van het pagina nummer waarop het onderwerp zich als eerste aandient in de visie. Mochten er hierover nog onduidelijkheden of vragen zijn dan horen wij dit uiteraard graag om hierover van gedachten te wisselen.

### Opmerkingen

#### *Pagina 6: betaalbaar realiseren van eengezinswoningen en appartementen.*

Het betaalbaar realiseren van eengezinswoningen voor middeninkomens wordt als uitdaging gezien. Er wordt geconstateerd dat het eenvoudiger is om betaalbare appartementen te realiseren. Vanuit een opbrengsten oogpunt (prijsstijgingen huur/koop) is dat een logische redenatie.

Echter vanuit de bouwkostenkant zien wij deze trend op dit moment juist andersom ontstaan. De bouwkosten voor gestapelde bouw lopen harder op dan de bouwkosten voor eengezinswoningen. De vraag is dan ook of de combinatie van deze twee facetten niet juist zorgt voor een grotere druk op de betaalbaarheid en realiseerbaarheid van (betaalbare) appartementen?

Een verkenning naar betaalbare kleinere eengezinswoningen, zoals benoemd op pagina 29, zou een interessante alternatief kunnen zijn, waarover wij graag meedenken.

#### *Pagina 7: woningen voor senioren met zorgvraag*

De woonvisie lijkt een primaire insteek te kiezen voor het zelfstandig laten wonen van senioren in de wijk. Er wordt echter beperkt tot geen aandacht gegeven aan senioren die niet meer zelfstandig kunnen wonen en/of zorg nodig hebben. Wij merken dat veel zorginstellingen moeite hebben om geschikte nieuwbouw locaties te vinden voor hun doelgroepen (dit geldt bijvoorbeeld ook voor mensen met een verstandelijke beperking). Wat zijn voor hen de woonambities van de gemeente?



*Pagina 10: actieve woningbouwprogrammering*

In de visie wordt gestuurd op een actieve woningbouwprogrammering vanuit de gemeente op stad en wijkniveau. In hoeverre biedt het voor ontwikkelaars nog mogelijkheid om invulling te geven aan programmering en planning van eigen (risicodragende) ontwikkelingen?

M.a.w. hoe stringent zal de gemeente hierin acteren i.r.t. de planvorming bij ontwikkelaars?

Op pagina 24 wordt vervolgens aangegeven dat ook wordt gestuurd op de planning van de woningbouw, hoe wordt daar tegenaan gekeken vanuit het perspectief van ontwikkelaars met eigen ontwikkellocaties?

Goed om te lezen dat op pagina 25 aangegeven wordt dat hierover gesprekken aangegaan worden met marktpartijen. Wij denken hier graag in mee.

*Pagina 13 e.v.: toevoegen kleinere appartement*

In de visie wordt nadrukkelijk gesproken over het toevoegen van kleinere appartementen. Echter is in de weergegeven figuren te zien dat de bestaande voorraad grote appartementen nog kleiner is, dan de bestaande voorraad kleine appartementen. Welke mogelijkheden en ruimte wordt gezien voor het segment grote appartementen; bijvoorbeeld voor (welvarende) ouderen en empty nesters?

*Pagina 14: Bevolkingsontwikkeling en doorstroming*

De getoonde grafiek met de bevolkingsontwikkeling toont een grote groei bij de leeftidscohorten 30-40 jaar en 60-80 jaar. Beiden zijn benoemd als doelgroepen die in een eengezinswoning wonen, of als ze ouder worden, zullen blijven wonen. Zijn deze doelgroepen nu voldoende geborgd in het gewenste nieuwbouw programma?

De nadruk daarin licht op kleiner, betaalbaar wonen en anderzijds doorstroming genereren om woningen vrij te spelen voor doelgroepen.

Maar bestaat de groep nieuwe senioren van 2030 ook niet juist uit een (voor een groot deel) vermogende groep mensen die willen wonen in een groter levensloopbestendig appartement? En indien dat niet beschikbaar is, liever in hun bestaande eengezinswoning zullen blijven wonen?

Er wordt in de visie overwegend gestuurd op doorstroming; maar wat is het alternatief als dit niet voldoende op gang komt? Komen dan bijvoorbeeld gezinnen, de andere groeiende doelgroep, niet in de knel binnen het bestaande aanbod?

De mensen die het kunnen betalen zijn juist ook de motor voor doorstroming, krijgen deze voldoende aandacht in het nieuw te realiseren programma?

*Pagina 15: Campusontwikkeling*

Er wordt gesproken over een campusontwikkeling voor studenten. Moet deze campus op 1 locatie gerealiseerd worden en in welke mate is dit nog een zoektocht? Gezien de locatie opties en beoogde partijen hiervoor vanuit de doelgroep redelijk beperkt lijken.

*Pagina 18: Bandbreedte woningbouwprogramma*

Er wordt in de visie gesproken over een bandbreedte van 17.500 tot 24.500 woningen. Op basis van welke factoren, door wie en op welke termijn zal hierin een keuze worden gemaakt?

*Pagina 26 woningbouwprogramma bestaande versus nieuwe projecten*

Wij constateren dat een groot deel van de nieuwbouw programmering reeds is ingevuld met bestaande projecten, waardoor er effectief 5500 tot 12500 nieuw te bouwen woningen over blijven. Uit de kaart op pagina 27 is niet te herleiden waar er reeds is voorzien in de opgaven met bestaande projecten en waar nog extra aandachtsgebieden liggen voor de nieuw te vinden projecten. Zou het nog relevant kunnen zijn om hier een onderscheid in te maken?



**Dura Vermeer Bouw Hengelo BV**

Referentie JS

Bladnummer 3/3

Datum 08 mei 2020

*Pagina 28: bouwinnovaties versus bouwkosten*

Er wordt benoemd dat door bouwinnovaties gezocht gaat worden naar manieren om de bouwkosten te verlagen. Wij stimuleren dit van harte en denken hier graag in mee. Continuïteit en conceptmatig denken, zonder daarbij kwaliteit en uitstraling te verliezen kan hierbij een belangrijke pijler vormen.

*Pagina 33: CPO projecten en consumentgericht bouwen*

Er gesproken over een oriëntatie op een meer gestructureerde tussenvorm voor het efficiënt ontwikkelen van CPO projecten. Wij herkennen deze 'zoektocht' ook binnen Nobelhorst. De gedachte om particulieren te betrekken bij wijkontwikkeling ondersteunen wij van harte. We merken dat het moeilijk (hoofdzakelijk financieel) te overzien is voor particulieren. Dit leidt ertoe dat er plannen ongewenst alsnog stranden. Het vinden van een tussenvorm hierin zien wij als een goed uitgangspunt. Op andere plekken werken wij samen met initiatieven zoals 'Wonen al la carte'. Wij denken dat het vanuit ons basis bouwsystematiek heel goed mogelijk is om toch consumentgericht en samen te ontwikkelen.

Met vriendelijke groet,  
Dura Vermeer Bouw Hengelo BV

Marieke Mentink  
Directeur



Gemeente Almere  
T.a.v. dhr. J. Lindenberg  
Postbus 200  
1300 AE ALMERE

Onderwerp: Reactie Gemeente Dronten op Woonvisie 2020-2030

Geachte heer Lindenberg,

Hartelijk dank voor uw uitnodiging om te reageren op de "Woonvisie Almere 2020 – 2030 Thuis in Almere; evenwichtig bouwen aan de toekomst". In deze brief leest u de reactie van gemeente Dronten, afgestemd met wethouder P. van Bergen.

Allereerst wil ik u complimenteren met de woonvisie. De visie maakt duidelijk waar de stad naar toe wil en hoe de stad zich de komende tien jaar zal ontwikkelen. Almere is in 44 jaar gegroeid naar 210.000 inwoners en groeit nog steeds. Om alle huidige en nieuwe inwoners een passende woning te kunnen bieden, is een enorme uitdaging.

### **Samenwerkingsafspraken in Flevoland**

In Flevoland werken de gemeenten vanaf 2015 met elkaar samen op het terrein van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (met name Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang) en op basis van de Jeugdwet. Onze samenwerkingsafspraken zijn vastgelegd in de Centrumregeling Sociaal Domein Flevoland. Als gemeente Dronten zijn wij ons er van bewust dat ons huisvestings- en sociaal beleid elkaar wederzijds kunnen beïnvloeden. Onze suggestie is om een verwijzing naar onze samenwerkingsafspraken op te nemen in de woonvisie.

### **Afspraken op korte termijn voor de meest kwetsbare doelgroep**

Vanuit het kader van onze samenwerkingsafspraken vragen wij uw aandacht voor de doelgroep kwetsbare jongeren en volwassenen die gebruik maken van de 24uursjeugdvoorzieningen, de 24uursvoorzieningen voor Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en Vrouwenopvang. In de woonvisie worden de huidige knelpunten met betrekking tot deze doelgroepen beschreven. Toch maken wij ons zorgen over oplossingen op de korte termijn omdat we nu al worden geconformeerd met stagnatie en er signalen zijn dat de wachttijd voor passende huisvesting voor de meest kwetsbare Almeerders soms onaanvaardbaar lang zijn.

Bijlage(n): --



Als de uitstroom uit de regionaal georganiseerde 24uursinstellingen stagneert omdat er (nog) geen woonruimte beschikbaar is in Almere, ontstaan er wachtlijsten voor deze voorzieningen voor inwoners uit alle Flevolandse gemeenten. Ook kan het zijn dat jonge Almeerders te lang in een ongezonde situatie verblijven omdat er voor hen geen passende huisvesting beschikbaar is waardoor de situatie thuis escaleert en er gebruik gemaakt moet worden van een instelling. Voor Almeerders die tijdelijk gebruik maken van de Maatschappelijke Opvang en Vrouwen Opvang is het van belang dat zij duurzaam kunnen uitstromen naar een passende woning, anders bestaat de kans dat zij opnieuw dak- en thuisloos worden of opnieuw te maken krijgen met huiselijk geweld.

Als de wachttijden voor een betaalbare en passende woning te lang zijn, kan er sprake zijn van onevenwichtig gebruik van regionaal georganiseerde voorzieningen. Uiteraard kan deze redenering ook van toepassing zijn op de andere gemeenten. Daarom kijk ik er uit om vanuit het Flevolands actieprogramma “Weer Thuis” rond de zomer van dit jaar afspraken te maken over maximale wachttijden voor de hierboven genoemde doelgroepen.

Graag zouden wij zien dat u het mogelijk maakt om voor de meest kwetsbare doelgroep korte termijnoplossingen te organiseren ruim eerder dan 2022 zoals aangegeven op pagina 35 van de woonvisie.

### **Wonen overig**

Binnen de forse bouwopgave kiest u voor een gedifferentieerd woningbouwprogramma, waarbij alle doelgroepen worden ‘bediend’. Goed om te lezen dat daarbij extra aandacht uitgaat naar de beschikbaarheid van betaalbaar aanbod voor met name de middeninkomens en voor de doelgroepen die zijn aangewezen op de gereguleerde huursector. Almere heeft de afgelopen decennia een voortrekkersrol vervuld als het gaat om experimenten en vernieuwende woonconcepten; wij spreken de hoop uit dat dit ook gaat lukken in relatie tot de hiervoor genoemde doelgroepen en betaalbaar aanbod. Verder spreekt uw visie op de huisvesting van senioren ons aan. Ook gemeente Dronten kiest voor een tweesporen beleid waarbij zowel passend nieuw aanbod wordt toegevoegd als het geschikt maken van bestaande woningen wordt gestimuleerd c.q. gefaciliteerd. Tot slot merken wij op dat in de Woonvisie niet expliciet wordt ingegaan op woningmarktrelaties tussen Almere en de overige gemeenten in Flevoland. Wellicht dat dit in het kader van de door de provincie Flevoland op te stellen provinciale Woonagenda en de verdere afstemming rondom de motie Koerhuis nader aan de orde komt.

Wij wensen u veel succes met de verdere uitwerking van de woonvisie.

Hoogachtend,

K. van Erp,

Manager Team samenleving



Gemeente Almere  
College Burgemeester en Wethouders  
Postbus 200  
1300 AE ALMERE

Betreft: reactie op concept woonvisie

Almere, 7 mei 2020

Geacht College,

Met belangstelling hebben wij uw concept woonvisie 2020-2030 gelezen. In deze brief reageren wij, de drie Almeerse woningcorporaties, gezamenlijk op deze visie. In de bijlage vindt u een meer gedetailleerde reactie.

Vanaf de eerste pioniersjaren van Almere zetten wij ons, samen met u in om sociale huisvesting te realiseren. Als vaste partners in deze stad zijn wij dan ook blij dat u een mooie en leesbare visie heeft neergelegd voor de komende 10 jaar.

In de visie herkennen wij veel elementen die ook in onze gesprekken met u naar voren komen. Wij vinden het positief dat de gemeente ook de komende jaren een stad voor iedereen wil zijn. Wij zijn blij dat u wilt sturen op betaalbaarheid en kwaliteit bij het realiseren van nieuwe woningen. Het is goed dat er veel wordt gesproken over (nieuw) bouwen want de behoefte aan betaalbare woningen is enorm groot. We missen wel de aandacht voor dure scheefheid en betaalbaarheid in de bestaande voorraad. En uw visie op veroudering van wijken en leefbaarheid komt wat minder uit te verf. Wat is het vergezicht op dat punt? Hoe is het om in 2030 te wonen in Almere?

De Almeerse stadsdelen verschillen qua bouwjaar, vastgoed, opzet en sfeer van elkaar. Het zou mooi zijn als de visie iets meer in gaat op de kernkwaliteiten en de levenscyclus per stadsdeel. Dit helpt u en ons in toekomstige gesprekken over nieuwbouw en doelgroepen.

In de paragrafen waar het gaat om wonen en zorg hadden wij meer aandacht verwacht voor het leveren van de begeleidende zorg aan kwetsbare mensen. Zeker als we lezen dat enorme aantallen moeten gaan uitstromen uit instellingen en dat plaatsing 'lang niet altijd succesvol' is. Als corporaties houden wij oog voor de leefomgeving van alle huurders en willen daarin onze afspraken met u verder aanscherpen. Dat doen we samen met u en met de zorginstellingen.

De uitstroom uit zorginstellingen van circa 550 mensen per jaar impliceert dat meer dan 30% van onze vrijkomende woningen naar deze doelgroep gaat. Deze opgave is met de huidige woningvoorraad en met het oog op de leefbaarheid nauwelijks te realiseren. Wij verwachten dat u in de stedelijke woningbouwprogrammering extra locaties voor deze woningen en woonvoorzieningen aanwijst.

In onze reactie volgen wij de onderwerpen uit uw agenda. In de bijlage reageren wij nog op enkele punten die vragen oproepen.

### **Meer woningen**

Wij onderschrijven de ambitie van 24.500 nieuwe woningen. Wat ons betreft vormt deze groei een ondergrens. Deze toename heeft nauwelijks effect op het verkorten van de wachtlijsten voor

betaalbare huurwoningen. De vraag naar betaalbare woningen is, mede als gevolg van de toename door 'uitstromers', vele malen groter.

De nieuwbouw voor studenten, jongeren en uitstroom uit de maatschappelijke opvang vraagt in veel gevallen om een vergelijkbaar kleiner woonproduct. In uw woonvisie wordt gesuggereerd dat dit om verschillende producten gaat. Wij huisvesten deze groepen graag in eenkamer- of tweekamerwoningen die bereikbaar zijn met huurtoeslag. Dat kan via nieuwbouw die specifiek voor deze groep wordt gerealiseerd maar ook in bestaande woningen met een passende prijs. Wij pleiten voor bouwen in een 'gezonde' mix qua doelgroepen en qua huurprijs. Zeker als het gaat over het bouwen van woningen waar de buurt behoefte aan heeft, in prijsklassen die passen bij de behoeftes van woningzoekenden.

Voor sociale huur wordt er heel specifiek ingezet op studenten/jongeren in Centrum Stad. Het zou gaan om 2.445 woningen dus 41% van de totale opgave aan sociale huur. Dat klinkt ons als zeer ambitieus. Zeker gelet op de complexe transformaties en anterieure overeenkomsten in gebieden waar de gemeente 'bijna geen' grondpositie heeft? De 'transformatiestop' die u onlangs heeft ingevoerd zal leiden tot minder nieuwe woningen via transformatie.

Uw huisvestingsverordening moet zorgen voor een eerlijke verdeling van de schaarse goedkope huurwoningen. U lijkt een voorschot te nemen op het reguleren van de middenhuur. Wij vermoeden dat het reguleren van middenhuur de doorstroming niet verbetert en overleggen graag over andere mogelijkheden om de doorstroming te bevorderen.

Kortom, wij zien erg veel kansen in de stad om met nieuwbouw aan de slag te gaan. Het is fijn dat u daarbij de regie zegt te pakken en veel actiever wilt sturen, zodat we samen ook sneller meer kunnen gaan bouwen. Wij kijken ernaar uit om gezamenlijk te werken aan het langjarig stedelijk woningbouwprogramma.

### **Kwaliteitsimpuls bestaande stad**

Wij zijn blij dat u inzet op het 'bouwen voor de buurt'. Maar feitelijk gaat het om nog geen 100 woningen per jaar en dat vinden wij erg weinig. U noemt allerlei ambities die u wilt realiseren in deze projecten: buurtbewoners betrekken, bouwen voor allerlei groepen, goed willen mengen, groen willen behouden, et cetera. Kunnen die allemaal gerealiseerd worden in die paar nieuwbouwprojecten in bestaande wijken?

Wat ons betreft liggen hier veel meer kansen. En dan doelen we niet op de nieuwe woonmilieus die u met eengezinswoningen wilt creëren. Dat levert opnieuw eenzijdige wijken op waarin mensen niet kunnen doorstromen. Als we in nieuwe wijken 2/3 tot 3/4 eengezinswoningen bouwen, creëren we dan niet weer het zelfde probleem van een eenzijdige voorraad waarin mensen niet door kunnen stromen?

Wat ons betreft komen er ook betaalbare appartementen bij in ontspannen en groene woonmilieus. Het uitsluiten van hoogbouw/appartementen op inbreidingslocaties is wat ons betreft niet bevorderlijk voor doorstroming in de buurt. Een goed participatieproces is belangrijk en draagt bij aan een voorspoedige, gedragen ontwikkeling. Maar maak het niet te groot en te ingewikkeld.

Leefbaarheid en sociale veiligheid worden beperkt genoemd en dat doet ons inziens weinig recht aan hoe belangrijk dit is voor de stad. We lezen graag uw visie op dit onderwerp. Op basis daarvan praten we graag met u verder over het verbeteren van leefbaarheid binnen ieders mogelijkheden en verantwoordelijkheden

### **Inclusieve stad**

Op dit moment huisvesten wij vele urgenten, maar nog weinig (urgent) woningzoekenden die uitstromen uit een zorginstelling. Daarvoor zijn goede afspraken nodig over begeleiding en

(omklap)contracten. Het aantal 'uitstromers' neemt de komende jaren fors toe tot in totaal 6.000. Een groot deel van de totale productie van 7.000 nieuwe betaalbare huurwoningen wordt dan theoretisch ingezet om deze 6.000 'uitstromers' te huisvesten. Wij vinden dit niet te verkopen aan de woningzoekenden die al meer dan 8 jaar moeten wachten op een woning. De corporaties zullen, als een van de partijen, een bijdrage leveren aan de huisvesting van de 'uitstromers', maar het is een verantwoordelijk van de gemeente om alle woningzoekenden adequaat te huisvesten.

Daarnaast zijn er nu nauwelijks passende woningen en woonconcepten voor deze doelgroepen. Zij concurreren met alle andere doelgroepen die betaalbare woningen zoeken.

Momenteel onderzoeken wij met uw gemeente de mogelijkheid om tijdelijke woningen toe te voegen aan de stad. Wij doen u de suggestie dit programma verder te intensiveren, zodat er voor alle woningzoekenden reële kansen ontstaan.

### **Duurzaamheid en energietransitie**

Wat ons betreft mist in dit stuk de wederkerigheid en is het te eenzijdig opgesteld. Wanneer ligt er een concreet en haalbaar plan om in 2030 tot 49% CO<sub>2</sub> reductie te komen?

We noemen een aantal punten die dit idee versterken. U vraagt om circulair bouwen, zet een energiecoach in en verzoekt om geen woningen te verkopen waar op korte termijn energie-investeringen noodzakelijk zijn. Anders gezegd: het inzetten van energiecoaches over 10 jaar is voor ons geen uitgemaakte zaak. Wat zijn uw lange termijn doelen, waarbij u in ogenschouw kunt nemen dat het woningbezit in Almere tot het meest duurzame bezit van Nederland behoort?

Vanzelfsprekend overleggen wij graag met u over de verdere invulling van de visie. Daartoe maken we prestatieafspraken en zetten we ons gezamenlijk in om de volkshuisvesting in Almere verder te verbeteren.

Wij wensen u veel succes met de laatste loodjes.

Namens de corporaties de Alliantie, Ymere en GoedeStede.

Met vriendelijke groet,

Arjan Deutekom  
Directeur/Bestuurder  
Woningstichting GoedeStede

CC: Huurdersorganisatie 3HO

## Bijlage bij reactie op concept woonvisie

In deze bijlage reageren wij paginagewijs op de concept visie. We vragen om meer duiding en adviseren om enkele formuleringen te heroverwegen.

De titel van de visie 'Thuis in Almere' komt overeen met het Ondernemingsplan 2020-2022 van woningstichting GoedeStede. GoedeStede is blij dat deze gedachten overeen komen.

### Doelgroepen

Pag. 3: *"Studenten, starters en ouderen hebben grote moeite om een passende woning te vinden".* Uit de slaagkanscijfers blijkt juist: hoe ouder, hoe groter de kans om een woning te vinden. Waarom hier dan de nadruk op studenten, starters en ouderen, en niet op de groepen daar tussenin? En wat is de definitie van passende woning in dit geval, gaat dat over inkomen in relatie tot huur, of ook over specifiekere wensen wat betreft woning en directe woonomgeving?

### Almere in de regio

Pag. 3: *"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."* En op bladzijde 12 staat dat Almere een stad wil zijn voor iedereen. Ymere is voorstander van meer bewegingsvrijheid van sociale huurders in de hele MRA en is benieuwd hoe de gemeente haar rol in de bredere (woningmarkt)regio ziet. Daarover gaat zij graag met u in gesprek want helaas gaat de woonvisie daar niet dieper op in. Wat betekent de wens / ambitie om een stad voor iedereen te willen zijn? Bijvoorbeeld voor onze doelgroep (met name sociale huurders) elders in de MRA? Krijgen zij ook betere kansen om in Almere een woning te vinden?

### Levensloopbestendige woningen

U geeft aan levensloopbestendige woningen te willen realiseren. Waarom benoemt u dit expliciet aangezien het bouwbesluit daar al de randvoorwaarden voor schept. Wat verwacht u nog meer?

### Actief woningzoekenden

Pag. 13 en 15: U geeft aan dat er zo'n 18.500 actief woningzoekenden zijn. Uit de woonmonitor van WoningNet komen andere cijfers (tussen de 9.000 en 12.000). Wat is de oorzaak van dit verschil en wat betekent dat voor de inhoud van de woonvisie?

### Studenten

Pag. 15 en 29. U schrijft de voorkeur te geven aan het huisvesten van studenten die langer blijven en zo een binding met de stad kunnen ontwikkelen. De vraag van studenten en starters uit Almere is nu al erg groot. In dat licht zijn we verbaasd over het huisvesten van internationale studenten. Hoe lang blijven deze studenten en hoe verhoudt dat zich tot de gewenste binding met de stad? En maximaal 50% van de eenheden wordt via de onderwijsinstellingen toegewezen. Is dat het aandeel voor internationale studenten? Wij zijn benieuwd waarop uw verwachtingen zijn gebaseerd.

### Senioren

Pag. 21. Uit de stadsgesprekken zou blijken dat senioren verhuiscansen hebben in hun eigen buurt. De evaluatie uit 2018 van RIGO van de pilot 'Van Groot Naar Beter' laat zien dat minimaal 30% van de verhuizingen buiten de eigen buurt ging. Dit aandeel is in werkelijkheid waarschijnlijk een stuk groter, maar door de manier van rapporteren niet exacter te becijferen. In de tussenevaluatie, halverwege de pilot, was het 79%. Kortom, leg realisatiecijfers naast de wensen op papier.

Op pagina 21 schrijft u over het realiseren van zelfstandige woningen voor senioren met collectieve ruimten waar bewoners elkaar ontmoeten. Collectieve ruimten zijn aantrekkelijk maar wel duur om te bouwen. Wil de gemeente hier ook over meedenken hoe dit te financieren?

Op pag. 22 wilt u minimaal 1.000 voor senioren geschikte woningen toevoegen. We veronderstellen dat dit om zelfstandige woningen gaat, niet om intramurale.

### **Kopen voor lage inkomens**

Wij vragen ons af of het raadzaam en realistisch is om lage inkomens de mogelijkheid te bieden om te kunnen kopen. Ervaringen uit het verleden zijn niet positief en toen was er ook nog geen sprake van een energietransitie.

Ook het inzetten van Koopgarant (pag. 28) is wat ons betreft geen wenselijk instrument om de financiële reikwijdte van middeninkomens te vergroten.

### **Middeninkomens**

Pag. 28: De eerste alinea op deze bladzijde suggereert dat de middeninkomens aangewezen zijn op appartementen in centrumgebieden. Waarom deze keuze? Past dit ook bij de woonwensen van middeninkomens? Dit wordt niet verder toegelicht.

### **Bouwen voor de buurt**

Pag. 26: Op deze bladzijde gaat het over inbreiding en "bouwen voor de buurt". Hoe komen we tot een "bouwen voor de buurt"-programma en hoe worden corporaties daar bij betrokken?

Op pagina 29 schrijft u te willen verkennen of de bouw van kleine eengezinswoningen in de gereguleerde huur vanuit kostenoverwegingen zinvol is en hoe dit eventueel vorm kan worden gegeven. Hoewel nog niet duidelijk is wat de gemeente onder kleine eengezinswoningen verstaat, zijn we vooralsnog sceptisch over de aansluiting op de vraag vanuit onze doelgroepen.

Pag. 30: U geeft aan dat het liberaliseren van sociale huurwoningen (verhuren in de vrije sector) ruimte kan geven aan woningzoekenden met een midden- of hoger inkomen. De corporaties hebben al bepaald welke woningen geliberaliseerd worden. De mate waarin corporaties dit instrument inzetten verschilt per corporatie. Extra woningen liberaliseren brengt hoge kosten met zich mee en het effect zal beperkt zijn.

### **Urgentie**

Pag. 31: U schrijft: *"Het gaat vaak om mensen die hier met een urgentie-status zijn komen wonen; een urgentiestatus die in de praktijk alleen voorrang verleent voor deze kleine appartementen met een lage huur."* Een urgentiestatus biedt voorrang voor elke woning, mits het product en de prijs past bij het huishouden. In de praktijk leggen de urgenten wel een forse claim op de betaalbare voorraad.

Pag. 31: U schrijft dat u de regie neemt en de verschillende betrokken partijen bij elkaar brengt om leefbaarheidsproblemen op te lossen. Vraag is in hoeverre 'oplossen' een reëel uitgangspunt is. Daarnaast willen wij u er op wijzen dat direct bemiddelen zonder voldoende middelen om flexibele zorg te kunnen leveren, niet bijdraagt aan een betere leefbaarheid. Wij verwachten van u meer flexibiliteit in zorgfinanciering.

### **Senioren**

Pag. 35: U schrijft over ondersteuning van initiatieven voor collectieve vormen van wonen voor senioren. Wij vragen om gemeentelijke ondersteuning voor het beter geschikt maken van bestaande complexen voor bewoning door senioren. Hier is nog verbetering in mogelijk, bijvoorbeeld wanneer het gaat om het realiseren van voorzieningen voor senioren als scootmobiel stallingen.

Gemeente Almere  
T.a.v. De heer M. Nip  
Team wonen, stedelijk beleid Almere

Via mail: [minip@almere.nl](mailto:minip@almere.nl)

datum: Almere, 7 mei 2020  
onze ref.: JB/ml/20045  
betreft: Reactie op Almere Woonvisie 2020-2030 Thuis in Almere

Beste Maarten,

Wij zijn blij dat de Gemeente heeft gekozen om een woonvisie voor de komende tien jaar samen met inwoners en partners vorm te geven. Wij snappen dat door het Coronavirus het proces nu op een andere manier loopt en stadsbrede bijeenkomsten nu niet mogelijk zijn. Wij leveren daarom graag schriftelijk onze bijdrage.

Als eerste willen wij de Gemeente complimenteren met de woonvisie, waarin de stad een duidelijke ambitie heeft neergezet voor een mooie toekomst voor onze stad en haar inwoners. Wij zien ook dat de stad volwassen is geworden en dat er naast nieuwe instroom ook duidelijk de wens is om een leven lang in Almere te blijven wonen. Daar mogen we trots op zijn. Wij realiseren ons dat het een pittige opgave is om voor alle Almeerders een Thuis in Almere te realiseren. Het is goed om te lezen dat Gemeente Almere zich realiseert dat het voor jongeren, studenten, starters en ouderen moeilijk is om passende woonruimte te vinden. Zeker voor de mensen, die minder goed voor hun eigen belangen kunnen opkomen of een laag inkomen hebben.

We zien dat in deze woonvisie terecht een grote rol is weggelegd voor zowel de Gemeente als de woningcorporaties. Wij zouden graag in de komende jaren ook onze bijdrage daaraan willen leveren. Als sociale stadsontwikkelaar bouwt het Welzijnswerk samen met inwoners aan een inclusieve, sociale stad, waar het prettig wonen is. Als wij denken aan een inclusieve stad, dan denken wij aan de belangrijke rol die onze medewerkers, waaronder het kinderopbouwwerk en het reguliere opbouwwerk, hierin spelen. Wij zouden deze rol graag toegevoegd zien aan deze woonvisie.

Vanuit onze rol als sociale stadsontwikkelaar hebben wij vanuit verschillende invalshoeken naar het concept van de woonvisie gekeken en zouden wij graag zien dat onze input wordt meegenomen in de definitieve versie. Daarnaast hebben wij nog een aantal algemene toevoegingen en vragen. Mochten er vragen over zijn, dan zijn wij van harte bereid het mondeling toe te lichten.

## Algemeen:

- Ook wij zien dat zowel jong als oud graag in Almere wil blijven wonen, bij voorkeur in de eigen wijk. Senioren blijven graag in hun vertrouwde buurt wonen, hier ligt immers hun (sociale) netwerk. En een sociaal veilige omgeving is misschien wel het belangrijkste voor senioren. Die stimuleert ontmoeting, gezien worden en waakzaamheid. Wij zijn benieuwd naar de

- betrokkenheid van zowel de ouderenbonden als de Adviesraad Sociaal Domein Almere, bij de totstandkoming van de woonvisie en de verdere uitwerking.
- Gemeente Almere heeft bewonersparticipatie hoog in het vaandel. Almere wil graag een stad zijn waar jong & oud samen kan wonen, werken en recreëren. Wij zien dat veel inwoners graag meedenken over het beleid van de stad. Dit geldt zeker ook de groep jongeren. Zij zijn in diverse platformen en jongerenadviesraden verenigd en hebben in het voortraject rond deze woonvisie meerdere gesprekken gevoerd met wethouders. We lezen hiervan weinig terug in deze woonvisie. Het is erg summier beschreven. We lezen dat jongeren aangeven dat zij graag in Almere Haven blijven wonen. Wij zouden dit graag wat verder uitgewerkt zien met input vanuit de jongeren zelf, bij voorkeur ook uit andere delen van de stad.
  - In het coalitieakkoord “Liefde voor Almere” is de ambitie uitgesproken om te werken aan ontschotting en het verbinden van verschillende beleidsterreinen om samen te bouwen aan de stad. De opgave G oud in Almere wordt benoemd. Wij zien deze woonvisie graag meer ingaan op de relatie tot de andere beleidsterreinen en opgaves, zoals Gezond in Almere, Veiligheid & Leefbaarheid, de opgave tot meer bewonersparticipatie en democratie en het verbeteren van de sociale en economische positie van de inwoners.
  - Er wordt gesproken over het investeren in bestaande wijken, met name op de fysieke kant daarvan. Wij zouden graag meedenken over de transformatie van de wijken en wat de Gemeente nog meer kan doen naast het bouwen van woningen en hoe de woonvisie zou kunnen aansluiten bij andere gemeentelijke opdrachten. Denk aan het bevorderen van mobiliteit van senioren, goed toegankelijk openbaar vervoer, voetgangers en fietsers centraal, parkeerplaatsen, het creëren van ontmoetingsplekken in de openbare ruimte, voldoende speelplekken voor kinderen, voldoende collectieve voorliggende voorzieningen.
  - Wij zijn benieuwd wat de Gemeente wil gaan doen voor mensen die in een kwetsbare fase in hun leven zijn gekomen, bijvoorbeeld door ingrijpende gebeurtenissen, waardoor hun woonsituatie snel moet worden aangepast. Wij denken dan aan arbeidsongeschiktheid, scheidingen, inkomstenderving door faillissement. Het zou interessant zijn om te zien hoe vaak dit nu gebeurt.
  - In een grote stad als Almere zien wij kansen in het kader van leegstand en het verbouwen van o.a. kantoorcomplexen naar woonruimte. Het beter benutten van de bestaande stad. Zo kun je denken aan het stimuleren van Flexwonen voor bepaalde groepen inwoners.
  - Domotica kan zowel senioren alsook mensen met en psychische kwetsbaarheid helpen om prettig en veilig zelfstandig te wonen in een huis dat bij hen past. Binnen de zorg zijn al veel mooie voorbeelden te vinden. Het is de moeite waard om te investeren in innovatie op het gebied van digitale middelen.
  - Landelijke regelingen en financieringen door een erkenning van Almere als metropool kan nieuwe mogelijkheden bieden om vooral de groep kwetsbare inwoners beter te ondersteunen, zowel bij het vinden van betaalbare woningen als bij de energietransitie.
  - Er wordt een aantal keer verwezen naar de corona-crisis en wat we daarvan leren. Wat hebben we ervan geleerd en hoe vertaalt zich dit in deze nota of de uitwerking ervan?

### Senioren:

- Mooi dat er ruimte is voor burgerinitiatieven voor collectief wonen. De pilot ‘Bouwen door de buurt’ biedt hier ruim voldoende kansen voor. Denk hierbij ook aan andere (vernieuwende) woonvormen en stimuleer en faciliteer deze, zoals meergeneratiewonen en mantelzorgwoningen. Meer opties, bijvoorbeeld [hier](#) te vinden.
- Belangrijk is om de drempel voor bewonersinitiatieven, zoals het *Knarrenhof*, te verlagen, wet- en regelgeving hieromtrent wordt als zeer complex en omslachtig ervaren. Zorg als gemeente voor **procesondersteuning** aan de burgers.

## Reactie op Almere Woonvisie 2020-2030 Thuis in Almere

- Vanuit Rijksbouwmeester is Almere Haven in 2017 uitgekozen als stadsdeel voor het WhoCares project. De opdracht was om wonen, zorg en welzijn met elkaar te verbinden. Er zijn mooie ideeën uit voortgekomen. <https://prijsvraagwhocares.nl>. In het Havenverbond is het uitgangspunt verder uitgewerkt en is aangegeven dat het belangrijk is om deze partijen bij elkaar te zetten om samen te kijken wat er in een wijk aan infrastructuur nodig is. Stimuleer woningen voor senioren met mogelijkheden voor het gezamenlijk regelen van lichte zorg en dagbesteding aan huis. Dit zal ook een besparing opleveren op het gebied van de WMO.
  - Wij signaleren dat met name senioren in problemen komen door de extreme huurverhogingen in de vrije sector. Extreme stijging van de woonlasten, zonder dat zij nog de mogelijkheid hebben om hun inkomen te verhogen (pensioen, AOW). Ook kopen is lang niet altijd meer mogelijk. De stap om op je 70ste voor het eerst te kopen is erg groot. Zij voelen zich klem zitten.
  - Wij zouden graag zien dat de Gemeente beleid maakt om de stap voor inwoners te verkleinen om gebruik te maken van de Landelijke stimuleringsregeling Wonen en Zorg. <https://www.rvo.nl/subsidie-en-financieringswijzer/stimuleringsregeling-wonen-en-zorg-szw>  
Denk ook aan de blijverslening en de verzilverlening speciaal bedoeld voor levensloopbestendige maatregelen.
  - Ondersteun en stimuleer de doorstroming naar geschikte woningen in de eigen buurt, zoals beschreven in de Woonvisie. We willen hierbij nogmaals het belang benadrukken van wooncoaches, seniorencoaches of verhuismakelaars. Zij kunnen veel stress bij ouderen weghalen en verlagen zo de drempel om te verhuizen of de woning levensloopbestendig te maken. Goede doorstroomregelingen en de juiste ondersteuning kunnen deze ouderen helpen om toch de nodige stappen te zetten ter verbetering van hun woonsituatie. De behoefte aan dit soort hulp kan bijvoorbeeld blijken bij de ondersteuning op transitiemomenten. Financier en organiseer de beschikbaarheid hiervan. Dit past goed binnen G oud in Almere.
  - Het is altijd moeilijk om te bepalen hoeveel woningen voor welke groep moeten worden gebouwd. Een aantal van 1.000 nieuwe woningen voor de doelgroep senioren op een totaal van 17.500-24.500 woningen lijkt weinig, als je kijkt naar de toenemende – in Almere relatief late, maar hevige – vergrijzing (van 18% in 2019 naar 26% in 2030) in combinatie met de extramuralisering en ambulantisering van zorg (langer zelfstandig thuis). Wij zouden graag meer informatie over hoe deze 1.000 woningen verdeeld over de stadsdelen.
  - Wij vragen ons af of het mogelijk is om de verwachte snelle en hevige stijging van het aantal senioren meer te onderbouwen, uitgesplitst naar leeftijdscategorieën per stadsdeel en wijk. Kijkend naar waar de vergrijzing het snelst toe neemt en hoe dit zich vertaalt naar het aantal levensloopbestendige woningen (niet alleen appartementen!). Dit gerelateerd aan de mogelijke bedreigingen in de toekomst voor het zo lang mogelijk zelfredzaam thuis wonen, zoals:
    - minder mantelzorgers per senior
    - toename van mensen met dementie
    - extramuralisering van zorg
    - en de kansen (dit verschilt overigens per sociaaleconomische status):
    - toegenomen levensverwachting en langer gezond
    - toegenomen digitale vaardigheden
    - betere financiële mogelijkheden
- (bron: [Oud & zelfstandig in 2030, een reisadvies](#))
- Let erop dat de financiële scheiding van wonen en zorg geleidelijk groeit met de toename van nieuwe woonvormen. Afstemming met senioren zelf, zorgorganisaties en verzekeraars is hierbij van wezenlijk belang. Zorg dichtbij en collectieve voorliggende voorzieningen in de wijk zijn dan onmisbaar.
  - Wat betreft het vergroten van de mogelijkheid voor middeninkomens om een woning te kunnen kopen: dit is gunstig voor de potentiële toekomstige mantelzorgers (kinderen van senioren). De verwachting is dat dit de doorstroming naar levensloopbestendige woningen stimuleert. Die

moeten dan wel voldoende beschikbaar zijn, dat wil zeggen het aantal moet meegroeien met de te verwachten vraag onder senioren.

- We willen er op wijzen dat veel seniorencomplexen zijn gebouwd in de tijd dat er nog meer intramurale zorg werd aangeboden. De openbare ruimtes zijn niet altijd geschikt en levensloopbestendig. Zo is er onvoldoende plek voor de scootmobielen, of zijn liften niet ruim genoeg voor rolstoelen. Met de bouw van nieuwe complexen is het belangrijk daar rekening mee te houden. Senioren komen er met 70 nog fit te wonen, maar wonen er ook nog als zij dementerend zijn om fysiek beperkt.

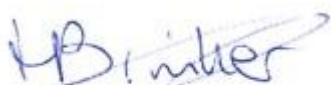
#### **Inclusieve stad:**

- Bouwen door en voor de buurt. De rol van opbouwwerk is daarbij onmisbaar. Zij hebben de kennis en ervaring om de participatie van (kwetsbare) inwoners te bevorderen en hen te ondersteunen bij burgerinitiatieven. Denk dan aan burgerinitiatieven op het vlak van leefbaarheid en veiligheid in de wijk, maar ook op het gebied van duurzaamheid, zoals de energietransitie.  
In de woonvisie wordt gesproken over een energiecoach. In het manifest <https://krachtproef.org/files/krachtproef.org/uploads/files/714622/Manifest-opbouwwerk-Energietransitie.pdf> staat: “De energietransitie vraagt om een wijkgerichte of gebiedsgerichte aanpak. Opbouwwerkers zijn hier goed in. De transitie vraagt niet alleen om een economische en politieke omslag, ze vraagt vooral om een cultuuromslag.”
- Almere als stad met vernieuwde woonconcepten, waarin ook ruimte is voor creatieve ideeën, waarmee inwoners het sociale leven in hun eigen buurt en daaromheen kunnen organiseren: zorg, werk, dienstverlening, sociale contacten, welzijn, energie, huisvesting, openbare ruimte en zo meer. Bewonersbedrijven zijn een eerste stap, CPO's (collectief particulier opdrachtgeverschap) stadsdorpen, zorgcollectieven en energiecoöperaties ook. Dat gaat verder dan een bewonerscommissie en vraagt een om een verdere uitwerking, maar biedt zeker in de nieuwere stadwijken veel perspectief. Wij willen er op aandringen dat de gemeente een toegankelijk systeem optuigt dat dergelijke initiatieven duurzaam mogelijk maakt, voor tien / vijftien jaar bijvoorbeeld. Daar is de stad en zijn haar bewoners mee gediend, waardoor zij veel sterker staan naar financiers.
- De Omgevingswet 2021, biedt veel ruimte om bewoners en ondernemers te betrekken bij de ontwikkeling van hun woon- leefomgeving. Zo wordt burgerparticipatie bevorderd. De nieuwe wet zorgt voor een samenhangende aanpak van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming. De overheid wil de regels voor ruimtelijke ontwikkeling vereenvoudigen en samenvoegen. Zodat het straks bijvoorbeeld makkelijker is om bouwprojecten te starten, bijvoorbeeld vanuit een CPO of zorgcollectief. Het bouwwerk wordt in diverse steden ingezet om bewoners bij deze initiatieven te ondersteunen.
- Er stroomt veel geld door de wijk. Maar wat erin gaat stroomt er even snel weer uit. Dat is jammer. Hoe zou je het lokale vermogen in de wijk kunnen behouden? Het is interessant om te kijken hoe je de lokale wikeconomie kunt stimuleren op het gebied van werk, bedrijfsleven, gezondheid. Meer informatie over wikeconomie en welk beleid je daarin als Gemeente kunt voeren is te vinden op: <http://www.wikeconomie.eu/>
- De woonvisie onderstreept terecht het belang van de diversiteit in wijken. Bevorderen van inclusiviteit en prettig samenleven in wijken vraagt een goede investering met openheid en nieuwsgierigheid om samen aan deze samenleving te bouwen.
- We zijn blij met de aanpak in Almere Buiten om dit centrum toekomst bestendig te maken. Dit zou daardoor ook een uitstekende plek zijn voor het creëren van betaalbare woningen en voorzieningen voor jongeren, combinaties van wonen van jongeren met senioren en generatie bestendig wonen. Het is interessant om bij dit laatste ook migrantenorganisaties te betrekken om te kijken wat wij van hun kunnen leren als het gaat om het samen wonen met meerdere generaties.

- Wij zijn benieuwd naar de definitieve woonvisie en zien daarin graag onze input terug. Wij worden graag verder geïnformeerd over de stand van zaken en hoe de verdere implementatie van de woonvisie gaat verlopen. Voor vragen of verduidelijking over onze reactie kunnen jullie met ons contact opnemen,

Deze reactie is tot stand gekomen met medewerking van o.a.:  
Frieda de Groot - Teamleider Jongerenwerk, Els Spraakman- Teamleider Kinderwerk, Hans Versteegh, Teamleider Opbouwwerk, Ineke van Galen,- Projectleider Participatiefabriek, Medewerkers van diverse teams, Jet Brinker- Teamleider ouderenwerk, tevens schrijver.

Met vriendelijke groet,



Jet Brinker  
Projectmanager Wijk & Welzijn  
06 52420460  
[jbrinker@deschoor.nl](mailto:jbrinker@deschoor.nl)

Beste heer Nip,



Bedankt voor het toesturen van de concept woonvisie en mooi dat we hier in deze fase nog op kunnen reageren. Wij vinden het een interessante visie met de nodige aanknopingspunten voor een succesvol woonbeleid. Tegelijkertijd hebben wij ook nog een aantal opmerkingen en suggesties. Zie onderstaande punten:

- De bestaande bouw verdient naar ons idee meer aandacht. De grootste uitdaging voor Almere in de komende jaren zit hem niet (alleen) in de nieuwbouw, maar vooral in de bestaande bouw. Een aanzienlijk deel van de voorraad is verouderd. Hoe gaat Almere er voor zorgen dat de stad de komende decennia vitaal blijft/wordt en ook voor toekomstige generaties een prettige plek is om te wonen, werken en recreëren?
- Hierbij aansluitend mist een koppeling met het werk- en recreatiebeleid. Hoe wordt Almere aantrekkelijker voor bedrijven en daarmee voor haar inwoners. En welke voorzieningen zijn er nodig om een hoogwaardig leefmilieu te bieden. Daarnaast heeft het te maken met mobiliteit en bereikbaarheid. Het zou mooi zijn om daar iets meer op in te gaan, ondanks dat het hier een woonvisie betreft.
- In de managementsamenvatting worden alle toekomstige woningen voor middeninkomens op één hoop gegooid (7.000-10.000 vrije sector- en koopwoningen voor huishoudens met een middeninkomen). Pas later in het document wordt duidelijk dat 30% wordt bestempeld als vrije sectorhuurwoning (=> 2.100-3.000 woningen). Wij vinden huurwoningen voor middeninkomens echt iets anders dan koopwoningen, dus we willen voorstellen om deze splitsing ook in de managementsamenvatting al aan te geven.
- Almere wil de mogelijkheden voor middeninkomens om een woning te kunnen kopen vergroten, maar ook het aanbod aan huurwoningen en koopappartementen zien groeien. Hierdoor wordt er geen keuze gemaakt. Het huidige aandeel huurwoningen is laag (9%) en ook de productie is laag. In onze optiek zou het goed zijn als Almere een inhaalslag maakt en een hoger percentage huurwoningen opneemt in de plannen. Daarbij zijn wij ook benieuwd naar de percentages huurappartementen versus eengezinshuurwoningen dat Almere wenst.
- Almere zoekt naar mogelijkheden om middenhuurwoningen betaalbaar te houden door afspraken te maken met verhuurders over de hoogte van de huur/ontwikkeling van vrije sectorhuurwoningen. Almere wil hiertoe in gesprek met corporaties. Het zou goed zijn om juist ook met andere verhuurders (zoals Vesteda) in gesprek te treden. Institutionele beleggers zijn bij uitstek de partijen die middenhuurwoningen aanbieden.
- De gemeente geeft niet aan wat ze in haar grondbeleid gaat doen om meer middenhuurwoningen te verwezenlijken. Dit is een belangrijk instrument en zonder een handreiking op dat vlak zijn de doelen slechts beperkt haalbaar.

Tot zover onze bevindingen. Wij vernemen het graag als er nog aanvullende vragen zijn.

Met vriendelijke groet,

**Astrid Schlüter**

Directeur Operations



Gemeente Almere  
T.a.v. dhr. M. Nip  
Team Wonen, Stedelijk Beleid  
[minip@almere.nl](mailto:minip@almere.nl) / [info@almere.nl](mailto:info@almere.nl)

*Datum* 6 mei 2020  
*Betreft* reactie op concept Woonvisie 2020-2030  
*Kenmerk* 2020-023/JB/rdm

Geachte heer Nip,

Onder dankzegging voor de toezending van de concept Woonvisie 2020-2030 en de mogelijkheid erop te reageren, stuur ik u hierbij de reactie van Woonzorg Flevoland.

Woonzorg Flevoland is een organisatie die een breed aanbod heeft aan zorg, diensten en welzijnsactiviteiten. Wij bieden dit in onze moderne woonzorglocaties en via onze thuiszorg in de gemeenten Lelystad en Almere. Wij zijn partner van de gemeente Almere als zorgaanbieder binnen de Wet maatschappelijke ondersteuning en ook op het gebied van wijkverpleging binnen Zorg in de Wijk. Daarnaast dragen wij graag bij aan de opgave in Almere om het aanbod aan wonen met zorg uit te breiden.

#### I – Paginagewijs

##### *Pagina 3*

“... ouderen hebben grote moeite om een passende woning te vinden ... Dat vereist een verandering in hoe we met woonbeleid omgaan: we gaan als gemeente veel actiever sturen.”

Wij ondersteunen de beweging dat de gemeente hierop veel actiever gaat sturen.

*Pagina 5*

De verruiming van het woningaanbod dient bij te dragen aan “de mogelijkheid om kwetsbare mensen zo veel mogelijk zelfstandig te laten wonen, in plaats van hen zorg te bieden in instellingen.”

&

*Pagina 8*

“Er zullen in de toekomst minder mensen met zorg in een instelling wonen, zij zullen meer zelfstandig wonen.”

&

*Pagina 17*

“Met extra bedoelen we: meer woningen toevoegen dan nodig is om de verwachte groei bij te houden. [...] 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 ([...] senioren [...]). Dat principe speelt overigens niet alleen een rol bij het bouwprogramma voor gereguleerde huurwoningen maar ook met de regels voor de woonruimteverdeling.”

Wij herkennen de ontwikkelingen en behoeften op dit vlak maar zien daarnaast dat aan zorg in instellingen ook nog steeds grote behoefte bestaat. Uit onderzoek verricht in 2018 door AAG blijkt bijvoorbeeld: “Uit de confrontatie tussen de intramurale vraag en het aanbod blijkt dat er in de gemeente Almere ondanks de extramuralisering op dit moment al een tekort aan plaatsen is. Dit wordt bevestigd door de forse wachtlijsten voor intramurale zorg. Wachtlijden lopen uiteen van 6-12 maanden bij een somatische zorgvraag tot meer dan 12 maanden bij een psychogeriatrische zorgvraag. Vanaf 2025 zal het tekort als gevolg van de vergrijzing verder toenemen tot 653 plaatsen in 2040.” Wij pleiten ervoor om ook voor deze vraag aanbod te realiseren en hierop actief te sturen.

*Pagina 6*

“Voor senioren willen we overigens ook de ruimte bieden door initiatieven voor collectief wonen te ondersteunen.”

Deze zin hoort bij overige beleid rondom senioren eerder in de alinea, namelijk levensbestendige woning in de wijk. De zinsopbouw met het woord overigens ontkracht het belang van deze initiatieven, dat lijkt ons niet de bedoeling.

*Pagina 12*

“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.”

Dit is een juiste en belangrijke constatering.

*Pagina 14*

“beroepen zoals [...] verpleegkundige [...] Voor hen is het steeds moeilijker om een betaalbare en passende woning te vinden.”

Wij merken dit ook en onderschrijven het belang van sturen op het kunnen wonen in Almere van de medewerkers van de in de gemeente actieve zorginstellingen.

*Pagina 20*

“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.”

&

*Pagina 30*

“Bouwen voor de buurt - We vinden het belangrijk dat mensen kunnen doorstromen binnen hun eigen stadsdeel of wijk. [...] Door middel van ‘bouwen voor de buurt’ [...] zorgen we ervoor dat de woningvoorraad meer divers wordt. [...] Zo kunnen bijvoorbeeld levensloopbestendige appartementen worden gebouwd om doorstroming van senioren vanuit eengezinswoningen te stimuleren. [...] 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.”

Het is hierbij van belang de zorgaanbieders in een vroeg stadium te betrekken gezien het belang van voorzieningen in de buurt en het (adequaat) kunnen leveren van zorg (afstemming).

*Pagina 20-21*

Hoofdstuk Wonen en zorg

Wij merken graag op dat een andere dan hier genoemde belangrijke uitstroom is die uit het ziekenhuis naar thuis terwijl dit nog niet mogelijk is. Hiervoor zijn onder andere meer plaatsen in Eerstelijnsverblijven nodig, waar ook mee rekening gehouden dient te worden in de Woonvisie.

*Pagina 21-22*

Hoofdstuk Senioren

Wij onderstrepen het belang van de nabijheid van zorgvoorzieningen bij de in dit hoofdstuk geformuleerde opgave.

## II – Algemeen

Positief is dat in aansluiting op de visie van de Taskforce wonen en zorg er aandacht is voor het lokaal (op wijkniveau) aanpassen van het woonaanbod voor senioren. Daarnaast is het positief dat er aandacht is voor het belang van een veilige sociale omgeving en diverse vormen van collectief wonen (o.a. hofjes, woningen met collectie ruimte).

Wat opvalt:

- Pagina 35 stelt dat huiseigenaren in principe zelf verantwoordelijk zijn voor het geschikt maken van hun woning. De gemeente faciliteert door bewustwording, informatie en WMO. Het standpunt van de Taskforce wonen en zorg is dat er extra aandacht nodig is voor het creëren van passende woningen voor mensen die minder goed in staat zijn om eigen regie te voeren. In deze woonvisie kunnen wij niet terugvinden hoe deze kwetsbare ouderen worden meegenomen.
- De behoefte aan woonzorglocaties voor ouderen wordt niet genoemd. Er wordt ingestoken op extramuralisering en uitstroom vanuit maatschappelijke opvang en beschermd wonen wordt beschreven, maar er is geen aandacht voor de groep kwetsbare ouderen, bij wie gezien de grote zorgvraag, thuis wonen niet langer haalbaar en verantwoord is.

Tot een nadere toelichting zijn wij uiteraard te allen tijde gaarne bereid.

Met vriendelijke groet,

Drs. J.M. Bos  
Voorzitter Raad van Bestuur