

STEDELIJK WONINGBOUWPROGRAMMA ALMERE 2021-2024

Concept 30 maart 2021

Gemeente Almere



INHOUD

INHOUDSOPGAVE	2	5. WONINGBOUWPROGRAMMA: DE VRAAGKANT	17
SAMENVATTING	3	5.1 Schaarste op de woningmarkt	18
1. INLEIDING	5	5.2 Inkomensgroepen en betaalruimte	19
1.1 Leeswijzer	6	5.3 Uitgangspunten stedelijk woningbouwprogramma	20
2. WONINGBOUWOPGAVE WOONVISIE 'THUIS IN ALMERE' 2020 - 2030	7	5.4 Vraagkant woningbouwopgave	21
2.1. Opgave Woonvisie "Thuis in Almere"	8	6. WONINGBOUWPROGRAMMA: DE PLANCAPACITEIT	22
2.2 Uitgangspunten Stedelijk Woningbouwprogramma Almere	8	6.1 Plancapaciteit 2020-2030	23
3. MEER STURING MET HET STEDELIJK WONINGBOUWPROGRAMMA ALMERE	11	6.2 Woningbouwproductie 2020-2030 naar woningtype	24
3.1 Regie op de woningbouw	12	6.3 Opleveringen naar inkomensgroep	25
3.2 Cyclus (bij)sturing woningbouwopgave	13	6.4 Woningen voor specifieke doelgroepen	26
3.3 Monitoring woonopgave	14	6.5 Balans in de wijken	27
3.4 Eén bron voor het delen van informatie over de woningbouwontwikkeling	14	7. VRAAG EN PLANCAPACITEIT IN BALANS BRENGEN: HET SWPA	30
4. STADSAKKOORD VERSNELLING WONINGBOUW ALMERE	15	7.1 Conclusies confrontatie vraag en plancapaciteit	31
		7.2 Vertaling van de opgave: strategie ontwikkelrichting per gebied	32
		7.3 Uitvoering van het stedelijk woningbouwprogramma	41
		BIJLAGE(N)	44



SAMENVATTING



SAMENVATTING

De Woonvisie 'Thuis in Almere' beschrijft een woningbouwopgave van 24.500 woningen voor de periode 2020-2030. Hiermee willen we voorzien in de woningbehoefte. Ervaring leert dat het nodig is om meer plancapaciteit beschikbaar te hebben om daadwerkelijk 24.500 woningen toe te voegen. Er is namelijk altijd sprake van planuitval of vertraging. Een percentage van 130% van de behoefte, circa 31.850 woningen past hierbij voor Almere. In dit Stedelijk Woningbouwprogramma Almere 2021-2024 wordt niet alleen dit aantal te bouwen woningen besproken, maar wordt ook nagegaan waar, wanneer, welke en voor wie er woningen gerealiseerd worden.

Om de doelstellingen tot en met 2030 te halen is een aanzienlijke versnelling nodig in de woningbouwproductie. Per jaar moeten er gemiddeld 2.225 woningen worden gerealiseerd. Voor deze versnelling is inspanning nodig van zowel de gemeente als marktpartijen en woningcorporaties. Om deze inspanning vast te leggen in afspraken wordt er gewerkt aan het Stadsakkoord versnelling woningbouw Almere, dat naar verwachting wordt afgerond in het voorjaar van 2021.

In de huidige Almeerse woningmarkt is er sprake van schaarste op zowel de huur- als koopmarkt. De belangrijkste maatregel om deze schaarste terug te dringen is het toevoegen van meer woningen en het bevorderen van doorstroming. Om de mogelijkheden tot het kopen of huren van een woning van verschillende inkomensgroepen uit te drukken maakt dit Stedelijk Woningbouwprogramma Almere 2021-2024 gebruik van betaalruimte per inkomensgroep. Uit het uitgevoerde onderzoek (bijlage 1) door het team Onderzoek & Statistiek (hierna: O&S) blijkt dat het hanteren van het begrip betaalruimte voor de vraagkant van de woonopgave goed bruikbaar is. Bij betaalruimte houden we naast het inkomen ook rekening met o.a. vermogen en spaargeld.

De confrontatie tussen de vraag en de plancapaciteit laat op dit moment zien dat er kwantitatief voldoende woningen in de planning zitten om de doelstelling van 2030 te behalen. In het algemeen is het streven om meer te sturen op de realisatie van de versnelling van huidige projecten en om meer te sturen op de kwaliteit van projecten.

De gemeenteraad wordt gevraagd in te stemmen met de volgende uitgangspunten:

- A.** voor de verdere ontwikkeling van de verschillende woongebieden de strategie te hanteren zoals die per gebied is vastgelegd in het concept Stedelijk Woningbouwprogramma Almere 2021-2024;
- B.** voor de definities van lage- (< € 39.055), midden- (€ 39.055 tot € 78.110) en hoge inkomens (> € 78.110), uit te gaan van een indeling van alle Almeerse huishoudens in drie even grote groepen en voor de vertaling naar woningwaardes, de financiële mogelijkheden (inkomen en vermogen) als de definitie van het begrip "betaalruimte" te gebruiken;
- C.** voor de plancapaciteit houden we 130% aan van de woningbouwopgave uit de woonvisie om jaarlijks gemiddeld de benodigde 2.225 woningen te kunnen realiseren;
- D.** in het Stedelijk Woningbouwprogramma Almere 2021-2024 een groter aandeel (60%) appartementen te accepteren dan is opgenomen in de Woonvisie (1/3);
- E.** in de huidige marktomstandigheden voorlopig te accepteren dat er minder aan koopwoningen < € 300.000 en koopwoningen > € 450.000 zijn opgenomen en meer gereguleerde en geliberaliseerde huurwoningen dan op basis van de doorvertaling van de woonvisie.



INLEIDING



1 INLEIDING

Voor u ligt het Stedelijk Woningbouwprogramma Almere 2021-2024 (hierna SWPA). De gemeenteraad heeft het college in het kader van de Woonvisie Almere 'Thuis in Almere' opdracht gegeven om de woningbouwopgave uit de woonvisie nader uit te werken in een stedelijk woningbouwprogramma.

Het SWPA heeft als doel inzicht en sturing te geven aan de woningbouwopgave tot en met 2030, maar zoomt concreter in op de opgave 2021-2024. Het is nadrukkelijk geen "blauwdruk" maar geeft inzicht in de uitwerking van de opgave in een dynamische markt met veel externe factoren. Het SWPA beschrijft de gebieden waar en voor welke inkomensgroepen in de periode 2020-2030 woningen gebouwd gaan worden. Het geeft inzicht hoe we de versnellingsopgave van de woningbouw concreet maken. Het geeft een doorkijk naar het gewenste eindbeeld van de stad in 2030. Dit woningbouwprogramma is waar we op inzetten. We zullen nooit exact hierop uitkomen. Marktomstandigheden kunnen veranderen, regelgeving kan veranderen. De gemeenteraad kan op onderdelen in de toekomst een ander besluit nemen. We gaan daarom elke twee jaar dit programma opnieuw tegen het licht houden. Door nu op dit programma in te zetten maken we de kans zo groot mogelijk dat we de woningbouwopgave gaan halen. En dat heeft onze stad nodig.

Een stedelijk woningbouwprogramma is nieuw voor Almere. In Almere heeft de focus altijd sterk gelegen op (voortdurende) uitbreiding van de stad. Vanuit de historische ontwikkeling van Almere is dit logisch. De opgave in de bestaande stad en de toenemende druk op de woningmarkt vragen echter om meer sturing en een andere vorm van sturing. Het vraagt om een goede integrale afweging om onze stad toegankelijk en bereikbaar te houden voor verschillende groepen woningzoekenden. Het SWPA moet bijdragen aan een bredere sturing op de ontwikkeling van de stad waarin ook wordt gekeken naar de gewenste ontwikkeling op gebiedsniveau. Zo kunnen onderwerpen op het gebied van nieuwbouw ook beter in samenhang met elkaar worden bekeken en minder op projectniveau. Hiervoor is een dashboard nieuwbouwmonitor Almere gebouwd om eenvoudig een overzichtelijk beeld te krijgen van de actualiteit. Het SWPA geeft een prognose van de opleveringen van nieuwbouwwoningen. Deze prognose kan altijd afwijken van de werkelijkheid maar is vooral bedoeld om een richtinggevend beeld te krijgen. Het SWPA vormt de basis voor het maken van prestatieafspraken met woningcorporaties en afspraken met marktpartijen over de woonopgave. Daarnaast vormt het SWPA de basis om informatie te delen in regionale samenwerkingsverbanden zoals de Metropoolregio Amsterdam (MRA).

Leeswijzer

Allereerst vatten we de woningbouwopgave uit de Woonvisie "Thuis in Almere" 2020-2030 en de belangrijkste uitgangspunten samen. Vervolgens vindt de uitwerking in een Stedelijk Woningbouwprogramma Almere 2021-2024 plaats door het beschrijven van de vraagkant van het woningbouwprogramma. We maken hierna een confrontatie tussen de vraag en de plancapaciteit. Tenslotte schetsen we een overzicht van de woongebieden waar extra ingezet wordt op nieuwbouw in Almere voor de periode 2020-2030.



WONINGBOUWOPGAVE WOONVISIE 'THUIS IN ALMERE' 2020 - 2030



2 WONINGBOUWOPGAVE WOONVISIE 'THUIS IN ALMERE' 2020 - 2030

2.1. Opgave Woonvisie “Thuis in Almere”

De Woonvisie ‘Thuis in Almere’ 2020-2030 schetst de opgave voor de ontwikkeling van de Almeerse woningvoorraad voor de periode 2020-2030. Deze opgave is leidend voor het SPWA. We sturen dus op het gewenste eindbeeld in 2030. Het SWPA moet ervoor zorgen dat er periodiek een actueel beeld is van de woningbouwontwikkeling. Hierop kan bijgestuurd worden om uiteindelijk de doelstellingen uit de woonvisie te behalen. Het SWPA is daarmee een belangrijk instrument om in de uitvoeringsfase concreet te sturen op het realiseren van de Almeerse woonvisie.

Concreet bevat de Woonvisie ‘Thuis in Almere’ 2020-2030 de volgende doelstellingen:

Inzetten op de versnelde uitbreiding van de woningvoorraad: Almere groeit tot en met 2030 met 24.500 woningen waarvan:

- 10.000 betaalbare woningen voor middeninkomens, waarvan 30% vrije sector huur
- 8.500 betaalbare woningen voor lage inkomens waarvan
 - 2.000 woningen voor jongeren
 - 1.500 wooneenheden voor studenten
 - 5.000 woningen voor overige lage inkomens
- 6.000 woningen in het duurdere segment.

Deze woningen worden gerealiseerd met behoud van de drie Almeerse kernkwaliteiten:

- 1. Het groene en ruimte karakter van de stad;**
- 2. De grote variatie aan wijken;**
- 3. Een goede balans tussen inkomensgroepen binnen wijken**

Daarbij blijft Almere ruimte bieden aan eigentijdse en vernieuwende woonmilieus en zetten we ons ervoor in dat woningzoekenden een keuze kunnen maken tussen huur en koop.

Het ruimte bieden aan mogelijkheden voor particulier opdrachtgeverschap (zelfbouw) in diverse woongebieden in de stad behoort hier ook bij.

Met betrekking tot onze wens om een inclusieve stad te zijn stellen we onszelf de volgende opgave binnen de totaalopgave van 24.500 woningen voor de periode 2020-2030:

- We realiseren minimaal 1.000 goed toegankelijke en levensloopbestendige woningen in de wijken die het sterkst vergrijzen;
- We bieden ruimte aan initiatieven voor (nieuwe) vormen van collectief wonen;
- We werken aan het beschikbaar komen van voldoende woningen voor woningzoekenden die uitstromen uit zorginstellingen. Nieuwbouw kan hier een bijdrage aan leveren.

Met het SWPA sturen we op de realisatie van deze doelstellingen uit de woonvisie. Het SWPA is daarmee zowel kwantitatief als kwalitatief sturend.

2.2 Uitgangspunten Stedelijk Woningbouwprogramma Almere

Dit Stedelijk Woningbouwprogramma Almere 2021-2024 kent de onderstaande belangrijkste uitgangspunten die ter instemming worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

A. voor de verdere ontwikkeling van de verschillende woongebieden de strategie te hanteren zoals die per gebied is vastgelegd in het concept Stedelijk Woningbouwprogramma Almere 2021-2024;

De belangrijkste verandering is dat we de komende jaren meer regie willen voeren op het realiseren van voldoende woningen in Almere. We zetten in op het afmaken van woongebieden waaraan we begonnen zijn en voeren hierop de regie. Zo ontstaan volwassen woongebieden met bijbehorende voorzieningen. Een uitzondering hierop is Oosterwold



dat gezien haar unieke karakter meer organisch groeit. Voor de meeste gebieden heeft u de afgelopen jaren door middel van ontwikkelingsplannen, bestemmingsplannen en het MPGA al kaders vastgesteld. In het Stedelijk Woningbouwprogramma Almere 2021-2024 bevestigen we deze koers en sturen we gericht op de uitvoering ervan. We geven u hiermee een integraal overzicht van de totale woonopgave op stadsniveau zodat u dat ook hierop kunt afwegen.

We bieden als stad diverse woongebieden aan met onderling verschillende woonkwaliteiten, dit maakt Almere uniek. Tot en met 2030 zetten we in op de ontwikkeling van de grote bouwfronten als Almere Poort (ca. 7000 woningen) en Almere Hout (ca. 8000 woningen). De komende jaren zetten we daarnaast in op de verdere vormgeving van de OV-knooppunten waaronder Almere Centrum (ca. 7000 woningen). Focus op deze opgave is essentieel om een goede afronding te maken van deze woongebieden.

B. voor de definities van lage-(< € 39.055), midden-(€ 39.055 tot € 78.110) en hoge inkomens (>€ 78.110), uit te gaan van een indeling van alle Almeerse huishoudens in drie even grote groepen en voor de vertaling naar woningwaardes de financiële mogelijkheden (inkomen en vermogen) als de definitie van het begrip “betaalruimte” te gebruiken;

We gaan uit van de uitgangspunten uit de woonvisie, we bouwen 24.500 woningen. Dat doen we voor zowel lage-, midden-, als hoge inkomens. Het accent ligt op middeninkomens, voor hoge inkomens doen we juist in verhouding iets minder. In het Stedelijk Woningbouwprogramma Almere 2021-2024 wordt een indeling van de inkomensgroepen voorgesteld waarin drie inkomensgroepen (lage-(< € 39.055), midden-(€ 39.055 tot € 78.110) en hoge inkomens (>€ 78.110) elk ongeveer 1/3e deel van de Almeerders bevat. We hebben de verdeling van inkomensgroepen op dit moment nader in beeld gebracht. Nadere analyse heeft ons tot de conclusie gebracht dat de verdeling van de opgave over de inkomensgroepen zoals die in de woonvisie staat evenwichtiger kan en beter kan aansluiten op de realiteit. De grens tussen lage inkomens en middeninkomens in de woonvisie ligt goed, maar de grens tussen middeninkomens en hoge inkomens ligt te laag.

We hanteren in het Stedelijk Woningbouwprogramma de volgende indeling: lage inkomens hebben een huishoudensinkomen < € 39.055 (ongeveer 1/3e van de Almeerders),

middeninkomens hebben een huishoudensinkomen van € 39.055 tot € 78.110 (ongeveer 1/3e van de Almeerders) en hoge inkomens hebben een huishoudensinkomen van meer dan € 78.110 (ook 1/3e van de Almeerders). Het accent op de middeninkomens, zoals opgenomen in de woonvisie blijft. Alleen verdelen we de bouwopgave van 10.000 woningen over een bredere groep.

Dit sluit ook beter aan bij de huidige marktomstandigheden. We zien dat middeninkomens vaak meer bestedingsruimte hebben dan in (eerdere) onderzoeken is aangenomen. Een gedeelte van de middeninkomens kan namelijk extra middelen inzetten bij het aankopen van een nieuwe woning, bijvoorbeeld door overwaarde op hun huidige woning. Dit blijkt ook uit onderzoek dat is uitgevoerd door de gemeente Almere.

De financiële mogelijkheden van huishoudens noemen we de ‘betaalruimte’. De betaalruimte kan worden vergroot door inzet van overwaarde en spaargeld. Uit het onderzoek blijkt dat de wijze waarop inkomen wordt vertaald naar prijsklasse van een woning om een andere benadering vraagt. Daarom stellen we voor ‘betaalruimte’ mee te nemen in de vertaalslag van inkomen naar prijs van de woning.

We hebben hier een aantal aannames gedaan op basis van het onderzoek en op basis van de actuele marktsituatie. Vooral de lage- en middeninkomens zetten al hun inkomen en vermogen in om een woning te kopen. We doen de aanname dat starters meestal geen schenkingen krijgen van ouders. We houden geen rekening met tegoeden van bv. spaarhypotheken. We gaan uit van de Almeerse populatie omdat dit de doelgroep is waarvoor we de meeste woningen bouwen. Bij de actualisatie van het Stedelijk Woningbouwprogramma toetsen we of deze aannames nog steeds actueel zijn.

C. voor de plancapaciteit houden we 130% aan van de woningbouwopgave uit de woonvisie om jaarlijks gemiddeld de benodigde 2.225 woningen te kunnen realiseren;

Versnelling is nodig om in 2030 de woningbouwopgave van 24.500 woningen te realiseren. We hanteren daarom een grotere plancapaciteit om risico's van planuitval op te kunnen vangen. We houden vooralsnog 130% plancapaciteit aan, circa 31.850 woningen om eind 2030 netto 24.500 woningen te kunnen toevoegen. Om dit te realiseren is een gemiddelde



netto toevoeging nodig van 2.250 woningen per jaar. Concreet is dat een extra inspanning in opgeleverde woningen van meer dan 50% ten opzichte van de afgelopen 10 jaar.

Om te versnellen in de woningbouwproductie is focus vereist waarbij je keuzes maakt waar je wel en niet voor kiest. We werken aan de opgave die we gestart zijn. Daarom zijn we tot 1-6-2023 terughoudend met het toelaten van nieuwe bouwinitiatieven en wordt de ambtelijke capaciteit vooral ingezet op het begeleiden en afronden van opgaven die eerder in gang zijn gezet. Het gaat hier niet om projecten die al passen in bestemmingsplannen maar wel om verzoeken van partijen die niet zijn opgenomen in de plancapaciteit van het stedelijk woningbouwprogramma. Deze verzoeken maken dan even pas op de plaats. Dit geeft ons de mogelijkheid om meer te focussen op onze primaire opgave en strategie. Over twee jaar bekijken we opnieuw deze situatie.

We organiseren de komende jaren de versnelling van de woningbouw door meer regie te voeren en meer woningen en projecten voor te bereiden. Dit doen we intern met een versnellingsstafel Woningbouw Almere. Extern werken we met partijen als bouwers, ontwikkelaars, beleggers en corporaties samen om de versnellingsopgave vorm te geven. We verwachten in het voorjaar 2021 een Stadsakkoord Versnelling Almere te sluiten om deze urgentie nog meer vorm te geven. Hierin kijken we samen met ontwikkelende partijen wat nodig is om de versnelling te organiseren. Over het Stadsakkoord wordt u via een raadsbrief geïnformeerd.

D. in het Stedelijk Woningbouwprogramma Almere 2021-2024 een groter aandeel (60%) appartementen te accepteren dan is opgenomen in de Woonvisie (1/3);

De komende tien jaar ontwikkelen we relatief veel gebieden in de stad die zich goed lenen voor het bouwen van appartementen. In de langere geschiedenis van Almere zijn de komende tien jaren eerder uitzondering dan regel. Appartementen maken voor circa 60% onderdeel uit van de totale plancapaciteit. In de woonvisie is een wensbeeld beschreven om circa 1/3 van de totale opgave als appartement te realiseren. Nu we in het Stedelijk Woningbouwprogramma de verdieping van de opgave hebben uitgewerkt zien we een ander beeld. We realiseren hierdoor een groter aantal appartementen dan in de woonvisie benoemd. Het grotere aandeel appartementen in de plancapaciteit komt enerzijds door onze wens om op een aantal locaties (waaronder in Almere Centrum en Poort) een aantal

bijzondere en aantrekkelijke woonmilieus willen realiseren met hoogbouw. Anderzijds door de marktomstandigheden waardoor marktpartijen bij transformatie een voorkeur hebben voor appartementen. Grondgebonden eengezinswoningen voor lage inkomens zijn in de huidige marktomstandigheden een zeer schaars product. Dit komt omdat de markt hier de prijs aangeeft. Het grotere aandeel appartementen is positief omdat we als gemeente graag deze voor Almere nieuwe woonmilieus willen realiseren en omdat hiermee betaalbare woningen aan de voorraad worden toegevoegd. Hiermee wordt een goede bijdrage geleverd aan het tegengaan van schaarste en wordt het bouwtempo versneld. Uitwerking op projectniveau verdient de komende jaren aandacht om een goede mix van huur en koop te realiseren.

We voegen vooral appartementen toe op plekken waar dit andere functies versterkt zoals een levendig centrum. Appartementen maken het ook mogelijk snel woningen voor lagere en middeninkomens toe te voegen. We zijn terughoudend met het toevoegen van nieuwe appartementen op nieuwe plekken in de stad tenzij dit een meerwaarde is voor de wijk of buurt.

E. in de huidige marktomstandigheden voorlopig te accepteren dat er minder aan koopwoningen < €300.000 en koopwoningen > €450.000 zijn opgenomen en meer gereguleerde en geliberaliseerde huurwoningen dan op basis van de doorvertaling van de woonvisie.

Uit de analyse die gemaakt is in het Stedelijk Woningbouwprogramma Almere 2021-2024 blijkt dat vraag en plancapaciteit niet volledig in balans zijn. We hebben een beperkt overschot in de gereguleerde huur. We hebben meer woningen in de geliberaliseerde huursector (ca. 1680 appartementen). We verkennen de komende jaren of we hiervan 250 appartementen van de huur naar koop kunnen realiseren. Hierbij moet het de gewenste versnelling niet tegenwerken en moet het passen bij de ontwikkeling in dit gebied. We verkennen, mede in het actieplan betaalbaarheid, de mogelijkheden van het realiseren van koopwoningen < €300.000. De aanwezigheid van meer geliberaliseerde huurwoningen kan voor deze doelgroep een oplossing zijn. We bouwen voor deze mensen nog steeds voldoende woningen maat dat zijn dan vooral huurwoningen. Daarnaast is er een extra behoefte aan duurdere koopwoningen > €450.000. Daarvan denken wij dat dit deels door de actuele marktontwikkelingen wordt opgelost. Waar nodig sturen wij ook bij.



MEER STURING MET HET STEDELIJK WONINGBOUWPROGRAMMA ALMERE



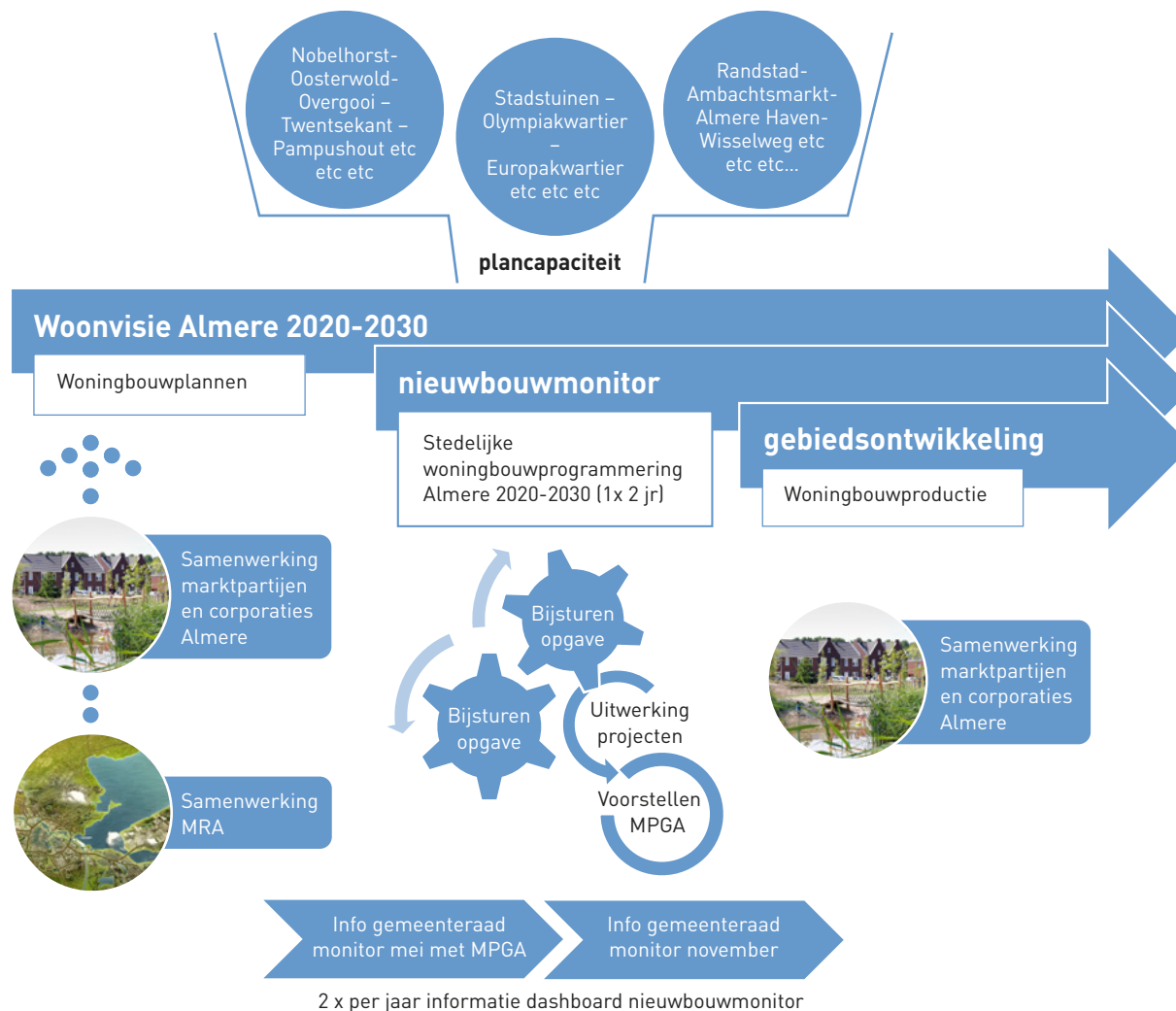
3 MEER STURING MET HET STEDELIJK WONINGBOUWPROGRAMMA ALMERE

Met een SWPA sturen we op de ambitieuze woningbouwdoelstelling van Almere. In dit SWPA vindt de afweging plaats welke woningkwaliteiten waar in Almere het beste hun plek krijgen en welke fasering daarin gewenst is. Bovendien bewaken we met de woningbouwprogrammering de voortgang van de woningbouwproductie en kan tijdig worden bijgestuurd, zodat de woningbouwopgave ook in de gewenste kwaliteit en in het gewenste tempo kan worden gerealiseerd als marktomstandigheden veranderen.

3.1 Regie op de woningbouw

De gemeente Almere wil de komende jaren meer regie voeren op de woningbouwopgave. Door middel van inzicht in de opgave en projecten kan bijsturing plaatsvinden. De afgelopen jaren is er beperkt aandacht besteed aan de daadwerkelijke monitoring van de opgaven. Hiermee maken we nu een eerste stap, die we de komende jaren verder uitbouwen en digitaliseren. Het hebben van flexibiliteit in de woonopgave is essentieel om te kunnen sturen op de totale opgave. Flexibiliteit is niet eenvoudig te realiseren, bijsturing op de korte termijn is vaak lastig of onmogelijk doordat contracten zijn gesloten en bouwplannen in voorbereiding zijn.

Figuur 1: Proces stedelijke woningbouwprogramma Almere 2020-2030



Opnieuw herontwikkelen van gebieden kost vaak veel tijd en geld zonder dat dit een directe bijdrage levert aan de gewenste versnelling van de woningbouwproductie. Eventuele mogelijkheden tot bijsturing liggen daarom op de middellange en lange termijn.

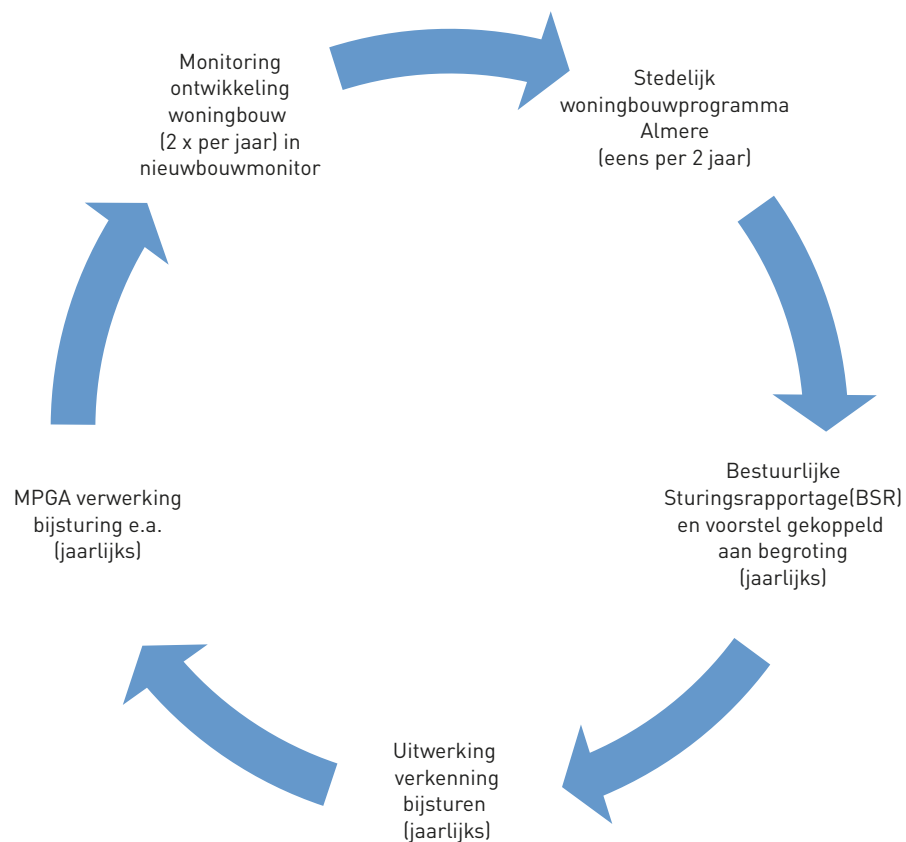
Een planhorizon van vier jaar zoals opgenomen in dit SWPA geeft ons de mogelijkheid om bij te sturen op de middellange en langere termijn. We maken tevens de doorkijk naar de totale termijn van de woonvisie Almere 2020-2030. Ten slotte moeten we ons beseffen dat wij slechts beperkt invloed hebben op het bouwtempo in Almere. Marktpartijen hebben in grote mate zelf invloed op de productie van de woningen. Wij zullen aan de voorkant nadere afspraken met hen moeten maken om zo de continuïteit in de productie te kunnen waarborgen en te kunnen versnellen. De komende jaren zou de woningbouwproductie er op gericht moeten zijn een continue stroom met woningen te realiseren. Belangrijk is om ook rust te creëren en vooral te kijken naar de middellange en langere termijn. Dit geeft vertrouwen aan partijen in de uitvoering zoals woningcorporaties en marktpartijen. Met hen zullen we dit voorjaar meer het gesprek opzoeken om over de versnelling van de woningbouwproductie te spreken.

Binnen de gemeente Almere is een woningbouwregisseur aangesteld. De woningbouwregisseur brengt de nodige informatie samen en komt met voorstellen om programma's aan te passen of bij te sturen. Hij adviseert ook over nieuwe programma's of wijzigingen. De woonopgave wordt hierdoor belangrijker aan de voorkant en integraal meegenomen bij de gebiedsontwikkelingen.

3.2 Cyclus (bij)sturing woningbouwopgave

Het SWPA maakt onderdeel uit van een doorlopende cyclus van sturing op de woningbouwopgave waarin ook de eventuele financiële consequenties telkens worden meegewogen. De woonvisie vormt het kader dat bepalend is voor de totale opgave die naar gebiedsniveau en naar type en doelgroep wordt uitgewerkt in het SWPA. De voortgang wordt periodiek gerapporteerd en continu gemonitord. Het SWPA wordt gekoppeld aan de begrotingscyclus en daar waar nodig vertaald in het Meerjarenperspectief

Figuur 2: Cyclus bijsturing woonopgave



Input stedelijk woningbouwprogramma:
Wonen richtinggevend voor voorzieningen, onderwijs etc etc

Grondexploitatie Almere (hierna MPGA) waarin de financiële consequenties worden afgewogen. Mochten er dus aanpassingen in het woonprogramma nodig zijn dan komen de financiële consequenties daarvan bij het MPGA terug. Aan de hand van monitoring wordt bepaald op welke onderdelen bijsturing in het SWPA nodig is zodat dit vervolgens weer de start van de volgende cyclus is. Zo ontstaat een integrale afweging op de gewenste ontwikkeling van de woningbouw. Met dit huidige SWPA verwachten wij op

basis van de huidige inzichten geen financiële aanpassingen te hoeven doen in lopende grondexploitaties. Mocht dit in de toekomst wel het geval zijn dan is dit de werkwijze.

De programmering van de woningbouw is onderdeel van een nog uit te werken bredere stedelijke programmering, die in 2022 verwacht wordt. Daarin komt onder meer ook de samenhang met beoogde investeringen in bereikbaarheid en voorzieningen (o.a. onderwijs, maatschappelijk) aan bod. In samenhang met het SWPA wordt hiermee gestuurd op de integrale duurzame ontwikkeling van de stad.

3.3 Monitoring woonopgave

Vanaf 2021 monitoren we de nieuwbouw voor woningen periodiek, waarbij terug en vooruitgekeken wordt. Zo hebben we inzicht in wat de plancapaciteit is, welke woningen wij in de stad bouwen en waar deze woningen komen. We bevinden ons momenteel in de opbouwfase van de monitoring. De monitor vormt de aanleiding tot bijsturing van het SWPA zodat die vervolgens weer (financieel) kan worden doorvertaald.

3.4 Eén bron voor het delen van informatie over de woningbouwontwikkeling

Periodiek laten we aan de hand van een dashboard nieuwbouwmonitor zien wat de actuele stand van zaken is ten aanzien van nieuwbouw. Dit geeft op hoofdlijnen een goed beeld van de actualiteit. Door een centrale bron te hanteren komt alle informatie hier samen. Daarnaast draagt de woningbouwproductie van Almere bij aan verschillende (regionale) afspraken zoals de Woondeal tussen het Rijk en de MRA en vormt de basis voor toekomstige afspraken over de gewenste ontwikkeling van Almere als tweede stad binnen de MRA. Zoals uit te werken in de verstedelijkingsstrategie MRA en in het handelingsperspectief Amsterdam Bay Area. Het is van belang om over uniforme informatie te beschikken zodat mogelijke uitkomsten zoveel mogelijk vergelijkbaar zijn en aansluiten bij de realiteit. Het SWPA, en meer specifiek de nieuwbouwmonitor (bijlage 3), wordt de bron waar actuele informatie over de verwachte ontwikkeling van de woningvoorraad samen komt. Het SWPA wordt dan ook, bij voorkeur, gebruikt als enige bron om deze informatie te delen.



STADSAKKOORD VERSNELLING WONINGBOUW ALMERE



4 STADSAKKOORD VERSNELLING WONINGBOUW ALMERE

De woningbouwopgave uit de woonvisie vraagt om een aanzienlijke versnelling in woningbouwproductie. Tot en met 2030 moeten er 24.500 woningen worden gerealiseerd, een gemiddelde jaarproductie van 2.225 woningen. Dit is circa 50% meer dan het gemiddelde van de periode 2010-2020. Dit vraagt ook om een aanzienlijke inspanning van ontwikkelende partijen en de gemeente. Hiervoor zullen we gezamenlijk met woningcorporaties en marktpartijen afspraken moeten maken. Om deze versnelling te realiseren en afspraken te maken over de condities voor die versnelling werken we toe naar een Stadsakkoord versnelling woningbouw Almere.

Met een Stadsakkoord verbinden partijen waaronder woningcorporaties zich gezamenlijk aan de versnelling van de opgave voor Almere tot en met 2030. Naar verwachting zal in het voorjaar 2021 een Stadsakkoord worden afgerond. Dit vormt de basis voor een vaste dialoog met partners van de stad om de woonopgave te realiseren. Een stadsakkoord gaat uit van een duurzame samenwerking waarbij een continue woningbouwproductie voor de stad gaat ontstaan. Verdringing op de woningmarkt moet worden voorkomen waarbij er geen plek voor de woonvraag is op andere gebieden. Hierdoor kunnen gebieden gericht tot ontwikkeling worden gebracht zonder dat zij met elkaar concurreren. Dit lijkt misschien op dit moment zich nog niet voor te doen maar voor de langere termijn is dit zeker een aandachtspunt. Versnelling van de woningbouwproductie heeft de hoogste prioriteit. Een van de punten waarop een nadere uitwerking kan komen is de snelheid van het doorlopen van het planproces tot woningbouw in Almere.

Voorbeeld samenwerking gemeente Zwolle

Het Zwols Concilium werkt de woonopgave voor de gemeente Zwolle verder uit. Dit is een uniek samenwerkingsverband van woningcorporaties, marktpartijen, provincie Overijssel en gemeente Zwolle. Deze maatregelen zijn nodig omdat de woningmarkt onder druk staat. Er zijn niet voldoende woningen beschikbaar voor starters en mensen met een lager inkomen en de huizenprijzen zijn de afgelopen jaren flink gestegen. In een continue dialoog wordt de opgave samen met marktpartijen en corporaties uitgevoerd.



WONINGBOUWPROGRAMMA: DE VRAAGKANT



5 WONINGBOUWPROGRAMMA: DE VRAAGKANT

In dit hoofdstuk beschrijven wij de vraagkant naar woningen in Almere. We geven inzicht hoe we omgaan met de betaalruimte die verschillende inkomensgroepen potentieel hebben om een woning in Almere te kopen. We hebben in de woonvisie afspraken gemaakt over het bouwen van woningen voor mensen. Dat moeten we echter wel vertalen naar de huidige omstandigheden. Allereerst hebben we inzichtelijk gemaakt wat mensen kunnen en willen betalen voor een woning. Hiervoor is een onderzoek uitgevoerd door O&S (bijlage 1), waarbij ook is gekeken naar de potentiële betaalruimte van Almeerders. Naast inkomen beschikt een deel van de inwoners ook over vermogen (zoals overwaarde, spaargeld) dat kan worden ingezet voor het aanschaffen van een woning. Samen met het inkomen noemen we dit betaalruimte. In het volgende hoofdstuk laten we zien wat de plancapaciteit is die we tot en met 2030 verwachten. Daarna volgt de confrontatie van vraag en plancapaciteit en laten we zien wat hiervan de consequenties zijn en waarop eventueel nog moet worden bijgestuurd.

5.1 Schaarste op de woningmarkt

Op dit moment staat de woningmarkt onder druk. Deze druk is ook merkbaar in Almere. Woningen staan minder lang te koop en er is sprake van schaarste, met name voor lage inkomens en middeninkomens. Door de hoge marktdruk en door de beperkte financiële mogelijkheden van lagere inkomens is een koopwoning met name voor deze groep steeds minder bereikbaar. Nieuwbouwwoningen met een koopprijs van minder dan €200.000 worden nauwelijks gerealiseerd als gevolg van de stijgende bouwkosten en de stijgende marktprijzen. Wel zijn er goede mogelijkheden voor deze doelgroep om woningen in de huur toe te voegen. Het voordeel is dat deze woningen ook duurzaam beschikbaar kunnen blijven voor deze doelgroep. Almere is ook in trek als groene woongemeente voor inwoners van buiten de gemeentegrenzen, die de druk verder opvoeren. Dit blijkt ook uit bijlage 4, 'Trends en ontwikkelingen op de Almeerse woningmarkt'.

Het SWPA geeft inzicht in de opgave en werkt deze verder uit. Helaas lost het uitvoeren van het SWPA niet direct alle problemen rondom schaarste op, zeker niet op de korte termijn, maar het vormt wel de start van een beweging die de woningmarkt in Almere

meer moet ontspannen. Dit is vooral een opgave voor de langere termijn.

Onderscheid huur en koop

Er is zowel in de koopmarkt als (gereguleerde) huurmarkt sprake van schaarste. Waar in het gereguleerde huursegment meer regulering plaatsvindt is dit in het koopsegment veel minder het geval. Voor de verdeling van de schaarse gereguleerde huurwoningen wordt gestuurd met de huisvestingsverordening. Hiermee neemt het aanbod echter niet toe. Daarmee is het geen structurele oplossing voor het terugbrengen van de schaarste naar een acceptabel niveau. Een huisvestingsverordening is bovendien tijdelijk en mag alleen gehanteerd worden bij aantoonbare schaarste.

De schaarste op de koopmarkt wordt voor een groot gedeelte bepaald door economische en maatschappelijke ontwikkelingen. Vraag stijgt en aanbod daalt waarmee de prijzen stijgen en ook de prijs-kwaliteitverhouding steeds meer onder druk komt te staan. Het aanbod van koopwoningen met een vraagprijs van minder dan €200.000 is in Almere zeer beperkt. Dit wordt vooral veroorzaakt door de actuele marktsituatie. Meer woningen bouwen kan dit meer in evenwicht brengen maar een nieuw evenwicht is niet zomaar bereikt.

Doorstroming

Doorstroming in de bestaande woningmarkt biedt ook ruimte voor het beschikbaar komen van betaalbare woningen aan de onderkant van de woningmarkt. Voor het oplossen van deze schaarste moeten er meer woningen worden gebouwd voor de juiste doelgroep.

Bijvoorbeeld passende woningen voor senioren waarmee eengezinswoningen beschikbaar kunnen komen voor gezinnen. Het is dus van belang kritisch te sturen op voor welke segmenten en doelgroepen woningen worden toegevoegd.

Andere randvoorwaarden om schaarste terug te dringen

In de praktijk is het van belang een balans te vinden tussen tempo in de woningproductie, betaalbare woningen en alle aanvullende uitgangspunten zoals parkeren, brede participatie, BENG (bijna energieneutraal) en duurzaamheid. Stapeling van (nieuwe)



publieke randvoorwaarden staan op gespannen voet met de gewenste versnelling en kunnen leiden tot langere trajecten in de voorbereiding. De stapeling van randvoorwaarden verhoogt de kosten voor een haalbaar bouwproject waardoor de betaalbaarheid verder onder druk komt te staan. Nieuwe elementen vragen extra aandacht in de planvorming en kosten hierdoor meer tijd. Aan de andere kant kunnen nieuwe (publieke) randvoorwaarden ook kansen bieden, zoals de ontwikkeling van houtbouw en het mogelijke prijs dempend effect van goedkopere bouwtechnieken. Hiervoor moet er wel eerst sprake zijn van een bepaald schaalniveau.

Doorstroming op de woningmarkt kan een bijdrage leveren om de schaarste verder te verkleinen. We hebben enkele jaren geleden in een onderzoek naar doorstroming in Almere gezien dat het toevoegen van woningen in Nobelhorst en Almere Poort een positieve bijdrage heeft op de doorstroming binnen de stad. Dit zetten we de komende jaren door en we maken deze gebieden verder af. Ook met bouwen voor de buurt (kleinschalige inbreiding in bestaande wijken) leveren we een bijdrage aan het terugdringen van de schaarste door doorstroming mogelijk te maken in de eigen woonomgeving.

5.2 Inkomensgroepen en betaalruimte

In deze paragraaf gaan we in op de verdeling van inkomensgroepen voor het stedelijk woningbouwprogramma en de betaalruimte als uitgangspunt voor het SWPA.

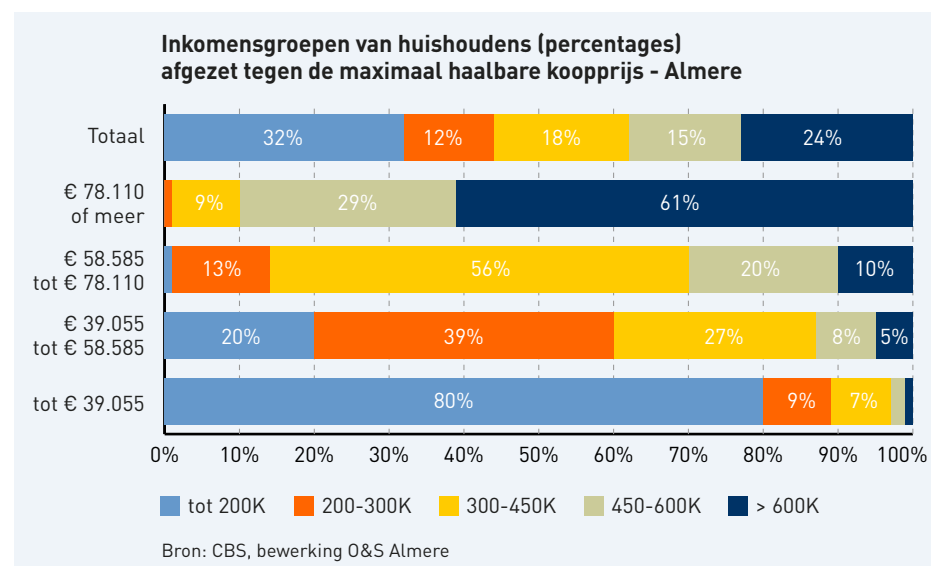
Indeling in drie inkomensgroepen

In dit Stedelijk Woningbouwprogramma Almere 2021-2024 wordt een indeling van de inkomensgroepen voorgesteld waarin drie inkomensgroepen (laag, midden en hoog) elk ongeveer 1/3e deel van de Almeerders bevat. We hebben de verdeling van inkomensgroepen op dit moment nader in beeld gebracht. Nadere analyse heeft ons tot de conclusie gebracht dat de verdeling van de opgave over de inkomensgroepen ten opzichte van de woonvisie evenwichtiger kan, en beter kan aansluiten op de realiteit. De grens tussen lage inkomens en middeninkomens in de woonvisie ligt goed, maar de grens tussen middeninkomens en hoge inkomens in de woonvisie ligt te laag.

We hanteren in dit Stedelijk Woningbouwprogramma de volgende indeling: lage inkomens

hebben een huishoudensinkomen < € 39.055 (ongeveer 1/3e van de Almeerders), middeninkomens hebben een huishoudensinkomen van € 39.055 tot € 78.110 (ongeveer 1/3e van de Almeerders) en hoge inkomens hebben een huishoudensinkomen van meer dan € 78.110 (ook 1/3e van de Almeerders). Het accent ligt hiermee op de middeninkomens, de bouwopgave van 10.000 woningen voor middeninkomens uit de woonvisie verdelen we daarmee over een grotere groep.

Figuur 3: inkomensverdeling van huishoudens rapport O&S, figuur 4.1.



Elke twee jaar gaan we dit onderzoek opnieuw uitvoeren voor het SWPA. We hanteren voor woningbouwprogramma 2021-2024 de uitgangspunten van inkomen en vermogen zoals dat voor de Almeerse inwoners momenteel geldt. De inkomensgrenzen wijzigen elk jaar door wijzigingen in de sociale huurgrens, in dit SWPA worden de grenzen van 2020 gebruikt omdat dit aansluit bij het uitgevoerde onderzoek.

Betaalruimte in plaats van mogelijkheden op basis van inkomen

In 2021 is een onderzoek uitgevoerd naar de betaalruimte van Almeerders (bijlage 1). De financiële mogelijkheden van huishoudens noemen we de 'betaalruimte'. Het gaat daarbij



om bezittingen zoals aandelen, spaartegoeden en een eigen woning, verminderd met schulden (bijvoorbeeld hypotheek of studieschuld).

We zien dat middeninkomens vaak meer bestedingsruimte hebben dan in (eerdere) onderzoeken is aangenomen. Dit sluit ook beter aan bij de huidige marktomstandigheden. Een gedeelte van de middeninkomens kan namelijk extra middelen inzetten bij het aankopen van een nieuwe woning, bijvoorbeeld door overwaarde op hun huidige woning. Dit blijkt ook uit onderzoek dat is uitgevoerd door de gemeente Almere. De financiële mogelijkheden van huishoudens noemen we de 'betaalruimte'. De betaalruimte kan worden vergroot door inzet van overwaarde en spaargeld. Uit het onderzoek blijkt dat de wijze waarop inkomen wordt vertaald naar prijsklasse van een woning om een andere benadering vraagt. Daarom stellen we voor 'betaalruimte' mee te nemen in de vertaalslag van inkomen naar prijs van de woning.

We hebben hierbij de toets die een geldverstrekker zou doen nagebootst. Hieruit blijkt dat de betaalruimte van met name middeninkomens toeneemt. Die extra betaalruimte zet men in, en moet men vaak ook inzetten, om een duurdere woning te kopen dan op basis van enkel het inkomen mogelijk is. Of inzetten van overwaarde is noodzakelijk om wooncarrière te maken.

Woningzoekenden van buiten Almere brengen vaak (nog) meer overwaarde mee. Het inzetten van overwaarde draagt bij aan het verder oplopen van de prijzen. Aan deze marktontwikkeling kunnen we niets veranderen. Dit beeld zien we met name bij middeninkomens, bij hogere inkomens speelt overwaarde een minder grote rol (het inkomen weegt daarbij zwaarder mee). Voor lagere inkomens blijft het vinden van een betaalbare koopwoning lastig.

5.3 Uitgangspunten stedelijk woningbouwprogramma

Het inzicht in de betaalruimte is een hulpmiddel maar kan niet direct worden vertaald naar het programma voor 2020-2030. Het bevestigt wel het beeld dat een deel van de woningzoekenden niet alleen op basis van inkomen een woning koopt maar nadrukkelijk

ook een deel van het vermogen inzet om de volgende stap te zetten in de wooncarrière. Door het stellen van een aantal uitgangspunten kunnen we de inzichten in de betaalruimte vertalen naar de nieuwbouwopgave voor 2020-2030.

Betaalruimte is niet de enige drijfveer die bepalend is voor woningzoekenden, daarom kiezen we voor een combinatie van het gebruik van inkomen en betaalruimte. Dat is gezien de huidige woningmarkt reëel en hebben we als volgt uitgewerkt.

Figuur 4: Haalbare koopsom Almeerse huishoudens uit onderzoek O&S tabel 4.1.

Haalbare koopsom	Inkomensgroep				Totaal
	<39.055	39.055-58.585	58.585-78.110	78.110 of meer	
< 200.000	24.120	2.923	139	80	27.262
200.000-300.000	2.852	5.706	1.587	168	10.313
300.000-450.000	2.191	3.922	6.930	2.579	15.622
450.000-600.000	502	1.213	2.525	8.475	12.715
> 600.000	419	792	1.292	17.924	20.427
Totaal	30.084	14.556	12.473	29.226	86.339
< 200.000	80%	20%	1%	0%	32%
200.000-300.000	9%	39%	13%	1%	12%
300.000-450.000	7%	27%	56%	9%	18%
450.000-600.000	2%	8%	20%	29%	15%
> 600.000	1%	5%	10%	61%	24%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%

Bron CBS, bewerkt door O&S Almere. Percentages zijn afrondingen en tellen niet altijd op tot precies 100%

We zien dat in de huidige markt met name lage en middeninkomens maximaal gebruik maken van inkomen en vermogen om een woning te kopen. Voor de hogere inkomens wordt naast het inkomen vaak niet al het vermogen ingezet om een woning te kopen. We hanteren voor de onderstaande inkomensgroepen onderstaande uitgangspunten in dit stedelijk woningbouwprogramma. We hebben hier een aantal aannames gedaan op basis van het onderzoek en op basis van de actuele marktsituatie. Bij de actualisatie van het Stedelijk Woningbouwprogramma toetsen we of deze aannames nog steeds actueel zijn.



Lage inkomens (< €39.055)

- Voor lage inkomens (<39.055) wordt 90% van de huishoudens met een betaalruimte tot €200.000 bestemd voor de gereguleerde huur. De overige 10% en alle huishoudens met een betaalruimte vanaf €200.000 worden in de koop toebedeeld. We geven op basis van de woonvisie deze groep graag de kans op zowel huur als koop. We zien echter dat het lastig is in deze markt. Daarom een ambitie van 10%. Dit lijkt ons ambitieus, maar als we mogelijkheden zien dit te laten stijgen dan zullen we dit niet nalaten. Een deel van deze groep kan op basis van inkomen en vermogen ook een koopwoning kopen. De woningen voor studenten en jongeren maken onderdeel uit van de lage inkomens en zullen in het gereguleerde huur deel zitten. Dit komt voor de doelgroep lage inkomens neer op een verdeling van 72% gereguleerde huur en 28% in de koop. Het koopdeel wordt verdeeld over de betaalruimte uit tabel 4.1.

Middeninkomens (€39.055-€78.110)

Het uitgangspunt uit de woonvisie is 3.000 vrije sector huurwoningen voor middeninkomens. Voor alle middeninkomens €39.055-€78.110 hanteren we in het SWPA het uitgangspunt 30% in de huur en 70% in de koop. De koopwoningen worden verdeeld volgens de verdeling van de betaalruimte uit tabel 4.1. van het onderzoek naar betaalruimte.

- Dit is te onderscheiden in twee segmenten: Voor de lage middeninkomens (39.055-58.585) hanteren we het uitgangspunt dat 50% een huurwoning kan verkrijgen en 50% een koopwoning. De koopwoningen worden verdeeld volgens de verdeling van de betaalruimte uit tabel 4.1.;
- Voor de hoge middeninkomens (58.585 – 78.110) hanteren we het uitgangspunt dat 10% in de huurwoning en 90% in een koopwoning. De koopwoningen worden verdeeld volgens de verdeling van de betaalruimte uit tabel 4.1.;

Hoge inkomens (>€78.110)

- Voor de hogere inkomens (>78.110) gaan we ervan uit dat 100% in de koop terecht komt. 50% verdelen we op basis van inkomen en voor 50% hanteren de betaalruimte uit tabel 4.1. Dit is een aanname maar sluit wel aan bij het beeld dat ook bij marktpartijen leeft. We zien dat een deel van deze doelgroep in de praktijk niet maximaal inzet op inkomen en vermogen maar alleen inkomen gebruikt. Wanneer er voor 100% wordt uitgaan van inkomen en vermogen (betaalruimte) dan

bestaat de kans dat doorstroming niet gefaciliteerd kan worden omdat er dan meer dure woningen worden gerealiseerd.

5.4 Vraagkant woningbouwopgave

Als we de uitgangspunten van de bovenstaande betaalruimte vertalen naar de opgave voor Almere dan komt de vraagkant er als volgt uit te zien. Tabel 4.1 laat de verhouding naar betaalruimte van huishoudens zien. Hieronder vertalen we deze verhouding naar de behoefte van woningen in de verschillende segmenten op basis van dezelfde verhoudingen.

In onderstaande tabel is de woonopgave 2020-2030 uitgewerkt waarbij gebruik is gemaakt van de uitgangspunten zoals beschreven in paragraaf 5.3. We gaan hierbij uit van een plancapaciteit van 130% om uiteindelijk voldoende woningen zoals opgenomen in de woonvisie "Thuis in Almere" 2020-2030 te kunnen realiseren.

Figuur 5: vraagkant woningbouwopgave 2020-2030

	vraagkant 2020-2030			
Totaal betaalruimte	lage inkomens <39.055	midden inkomens 39.055 - 78.110	hoge inkomens 78.110 of meer	Totaal betaalruimte
huur < €737,14	7.973	0	0	7.973
huur €737,14-€1009	0	3.507	0	3.507
huur €1009-1350	0	54	0	54
huur > €1350	0	336	0	336
koop < €200.000	886	764	21	1.671
koop €200.000 - €300.000	1.048	2.083	45	3.176
koop €300.000 - €450.000	805	4.058	688	5.551
koop > €450.000	184	1.427	2.262	3.873
koop > €600.000	154	771	4.784	5.709
Benodigde plancapaciteit (130%)	11.050	13.000	7.800	31.850

Nb. De opgenomen inkomensgrenzen voor gereguleerde huurwoningen en huurprijzen hebben prijspeil 2020.



WONINGBOUWPROGRAMMA: DE PLANCAPACITEIT



6 WONINGBOUWPROGRAMMA: DE PLANCAPACITEIT

In dit hoofdstuk beschrijven wij de plancapaciteit van het woningbouwprogramma. Het laat de plancapaciteit zien van woningen die wij momenteel verwachten toe te voegen in Almere verdeeld in tijd en prijssegment.

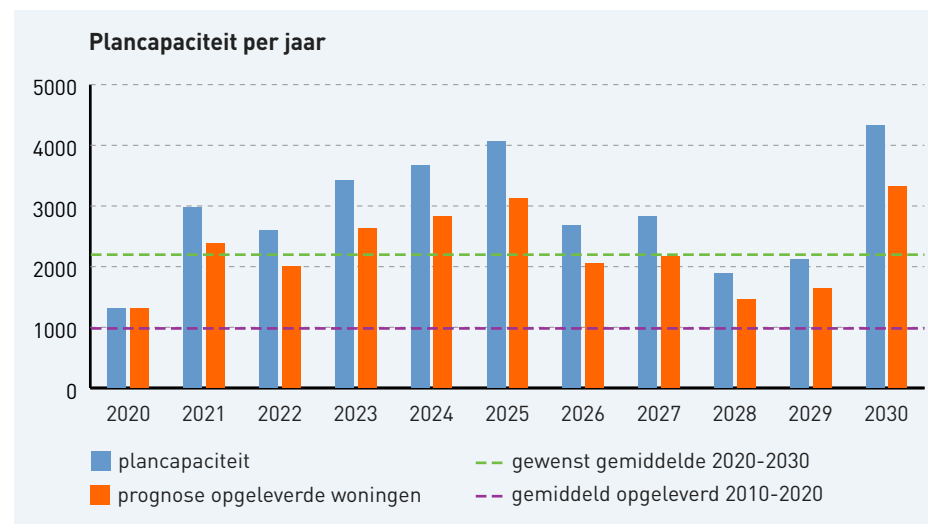
6.1 Plancapaciteit 2020-2030

Op dit moment hebben we een plancapaciteit van circa 31.850 woningen voor de periode tot en met 2030. Deze plancapaciteit bestaat uit 'harde' en 'zachte' plancapaciteit. Deze plancapaciteit sluit niet geheel aan bij de vraag zoals omschreven in hoofdstuk 5. We hebben hierin de doorvertaling gemaakt naar woningtypen. Naar mate de tijd vordert zijn plannen vaker 'zacht' en dus omgeven met meer onzekerheid. Voor plannen die verder in de tijd liggen is een voorlopige aanname gedaan voor wat betreft het programma. Bij het maken van een ontwikkelingsplan wordt dan een definitief programma vastgesteld. Dit toetsen we dan aan het stedelijk woningbouwprogramma. De 130% plancapaciteit is opgenomen om gevolgen van planuitval te verkleinen. Te denken valt aan vertraging in procedures door bezwaren, onderzoeken of de actuele ontwikkelingen rondom stikstof. De plancapaciteit is verdeeld naar prijssegment en naar bereikbaarheid per inkomensgroep.

In de tabel is de plancapaciteit te zien van de geplande woningen tot en met 2030. Een deel van de woningen staat er al (2020), een deel van de woningen is in ontwikkeling. Van een deel van de plancapaciteit hebben we aannames gedaan. Het resterende deel is nog niet ingevuld, daar hebben we geprobeerd alvast zo dicht mogelijk bij de uitkomst van hoofdstuk 5 te komen. De komende jaren zullen we dit steeds verder verfijnen.

In 2020 zijn voor circa 4.700 woningen een vergunning aangevraagd. Dit is het effect van de reeds ingezette versnelling van de woningbouwopgave. De productie moet de komende jaren worden verhoogd om op het gewenste aantal te komen. In de prognose zien we vooral een potentiële groei die over vier tot zes jaar kan worden waargemaakt. In bijlage 2 'Lijst woningbouwprogramma 2021-2024' wordt ook inzicht geboden het type woningen dat van 2021-2024 wordt gerealiseerd.

Figuur 6: Plancapaciteit en prognose opleveringen 2020-2030



Figuur 7 plancapaciteit 2020-2030

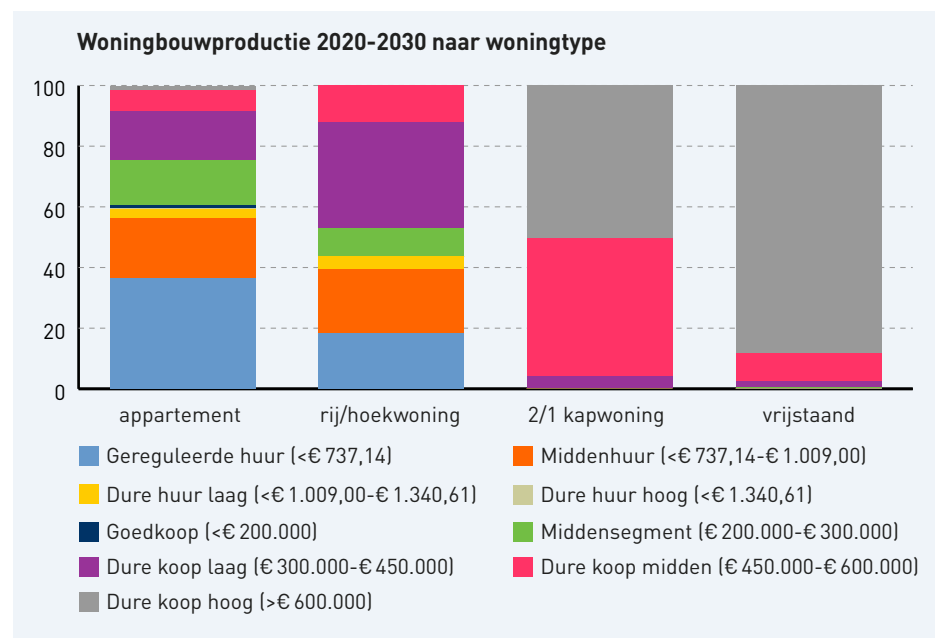
Plancapaciteit 2020-2030	
huur < €737,14	8.127
huur €737,14-€1009	5.186
huur €1009-1350	822
huur > €1350	57
koop < €200.000	185
koop €200.000 - €300.000	3.469
koop €300.000 - €450.000	5.526
koop > €450.000	2.951
koop > €600.000	5.521
Totale plancapaciteit 2020-2030	31.844



Om de 24.500 woningen te realiseren is een gemiddelde jaarlijkse nettoproductie gewenst van 2.225 woningen. In 2019 zijn ongeveer 1.827 nieuwbouwwoningen opgeleverd. In 2020 zijn, mede door de gevolgen van de Corona-pandemie, circa 1.292 woningen opgeleverd. We verwachten dat de golfbeweging in opleveringen de komende jaren zal afzwakken. Dit beeld wordt ook bevestigd in de woningbouwprognoses van de MRA. Oorzaak hiervan is vooral de eerdergenoemde vertraging in procedures, besluitvorming, participatie, Corona, etc. Voor de periode 2023 en 2024 is een stijgende lijn in de woningbouwproductie te verwachten. Naast de gestage groei van de woningen in de bouwfronten Almere Hout, Almere Poort en Duin zetten we nadrukkelijk in op een verdere ontwikkeling van het Centrumgebied. Dit veroorzaakt een extra groei in de woningbouwproductie voor deze jaren. (o.a. Wisselweg, Randstad en de Campusontwikkeling).

6.2 Woningbouwproductie 2020-2030 naar woningtype

Figuur 8: plancapaciteit naar woningtype en prijssegment 2020-2030



Hierboven zien we de prognose van de woningbouwproductie verdeeld naar woningtype. Hierbij valt op dat vooral appartementen een groot deel van de woningproductie uitmaken. Ongeveer 60% van de plancapaciteit bestaat uit appartementen. Dat is logisch aangezien de Almeerse woningvoorraad voor slechts 27% uit appartementen bestaat en hier, gezien de woningbehoefte en de gewenste doorontwikkeling van het Stadshart. Vanuit de kernkwaliteit van diverse wijken werken we het komend decennium aan het (af)bouwen van de wijken en waar appartementen het bijzondere karakter van deze wijk versterken zoals Almere centrum, Almere Poort.

Belangrijk is om dit segment goed in beeld te houden. Ook zien wij dat betaalbare nieuwbouwwoningen met een koopprijs van minder dan € 300.000 v.o.n. en huurwoningen in het middensegment vooral als appartement worden gebouwd. Van de totale geprogrammeerde appartementen is circa 50% in de huursector. In de woonvisie is een wensbeeld beschreven om circa 1/3 van de totale opgave als appartement te realiseren. Dit komt vooral om dit gaat om transformatielocaties en locaties nabij ov-knooppunten waarbij marktpartijen nadrukkelijk de voorkeur hebben voor huurproduct. Voordeel hiervan is dat beleggers duurzaam zijn gebonden aan de stad en ook het belang inzien om een kwalitatief woonproduct en woonomgeving te realiseren. Bijsturing op projectniveau verdient de komende jaren aandacht om een goede mix en koop te realiseren.

We voegen appartementen geconcentreerd toe op plekken waar dit andere functies versterkt zoals een levendig centrum. Appartementen maken het ook mogelijk woningen voor lagere en middeninkomens toe te voegen. Hetgeen in grondgebonden situaties door de actuele marktontwikkeling zeer beperkt mogelijk is. We zijn terughoudend bij het toevoegen van nieuwe appartementen op nieuwe plekken in de stad tenzij dit een meerwaarde is voor de wijk of buurt.

Door met name de stijging van de bouwkosten zal de beschikbaarheid van grondgebonden woningen in het segment tot < €200.000 beperkt blijven. Hierdoor worden in Almere de komende jaren steeds minder vaak betaalbare nieuwbouwwoningen met een suburbaan karakter in het grondgebonden segment toegevoegd. De toevoeging van appartementen zien we vooral op plekken die zich hier ook voor lenen zoals gebieden rondom ov-knooppunten of als aanvulling in de wijken in gebieden waar vooral grondgebonden woningen zitten (Bouwen voor de Buurt). Naast het grote aanbod aan appartementen is ook het kleine aanbod aan 2 onder 1 kap opvallend.

Tijdelijke woningen

In Almere kennen we op verschillende plekken tijdelijke woningen voor een periode van 10-15 jaar. Door de aanwezigheid van voldoende mogelijkheden voor woningbouw heeft een permanente invulling met woningen vaak de voorkeur. Op dit moment wordt de mogelijkheid van tijdelijke woningen op het Annapark onderzocht waar circa 200-300 gereguleerde huurwoningen een plek kunnen krijgen. We zien dat ook de bouw van dergelijke tijdelijke woongebieden erg veel capaciteit kost. Deze capaciteit is hard nodig om de reguliere versnelling van onze woonopgave te realiseren. We kunnen op andere plekken in de stad voldoende voorzien in gereguleerde huurwoningen waardoor het in Almere niet nodig is extra in te zetten op tijdelijke woningen. Daarnaast bouwen we een volwaardige stad en de daarbij behorende wijken. We blijven terughoudend voor nieuwe initiatieven voor tijdelijke woningen aangezien wij vanuit de focus en capaciteit de voorkeur hebben om in te zetten op reguliere woningen in de stad. Medio 2021 komen wij nog met een concreet advies voor de woningbouw van tijdelijke woningen op het Annapark naar de gemeenteraad.

6.3 Opleveringen naar inkomensgroep

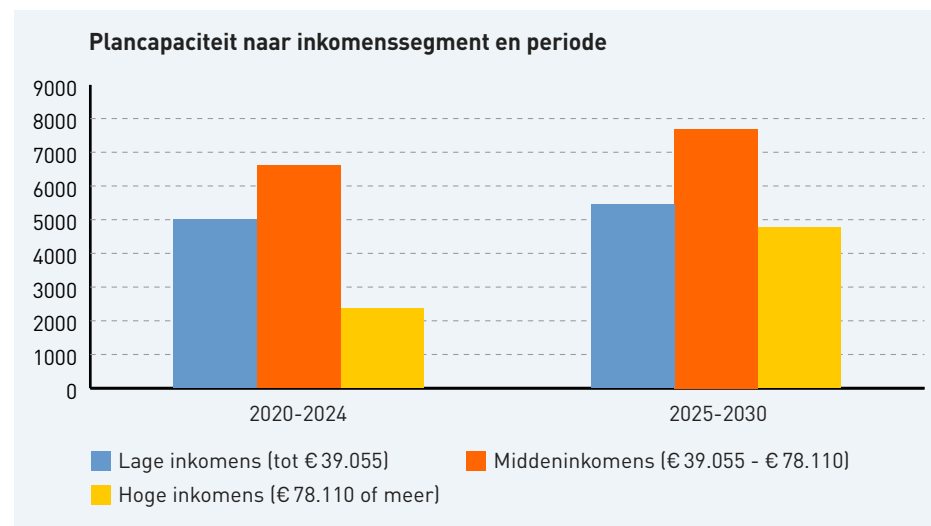
Om de actuele schaarste in de woningmarkt tegen te gaan zijn er meer woningen nodig. De komende vijf jaar ligt de focus vooral op meer woningen voor lage en middeninkomens. Onderstaand figuur laat de opbouw hiervan zien. Daarnaast bouwen we woningen voor middeninkomens die een bijdrage leveren aan de doorstroming in de stad. Wel zien we voor dit segment midden- en lage inkomens vooral grotendeels appartementen verschijnen.

Dit past bij de ontwikkeling van een volwassen stad waarbij verdichtende gebieden als Almere Poort en Almere Centrum vooral een bijdrage leveren aan dit segment. Dit is uiteraard ook het gevolg van de huidige marktontwikkelingen in Almere. Wil je met een laag- of middeninkomen een nieuwe woning dan is de kans groot dat je hiervoor vooral terecht komt in een appartement. Het aantal grondgebonden woningen voor deze inkomensklassen zal aanzienlijk lager zijn. Het bevorderen van doorstroming kan hier ook een oplossing zijn waarbij eengezinswoningen beschikbaar komen doordat bijvoorbeeld ouderen doorstromen naar een andere woning.

Lage inkomens

- Lage inkomens lijken kwantitatief voldoende aan bod te komen. Hieronder vallen ook studenten en jongeren waarvoor in en rond het centrum woningen worden gerealiseerd.
- De nadruk ligt voor deze inkomensgroep vaak op (gereguleerde)huur omdat nieuwe koopwoningen voor dit segment tot <€ 200.000 moeilijk te realiseren zijn.
- In het actieplan betaalbaarheid (voortkomend uit de woonvisie) komen we met concrete voorstellen voor deze doelgroep.
- Nieuwe koopwoningen onder de € 200.000 zijn vooral kleine appartementen van minder dan < 40 m². Grondgebonden woningen zijn voor deze prijs lastig te realiseren. Door in te zetten op de bouw van kleinere woningen voor deze groep geeft ons mogelijkheden om in dezelfde ruimte meer te kunnen bouwen.
- Een van die mogelijkheden om toch betaalbaar te bouwen voor lage inkomens zit in industriële bouw eventueel in combinatie met houtbouw.
- Met woningcorporaties maken we afspraken over het gereguleerde huursegment en we werken dit uit naar een opgave per stadsdeel. Doel is om een constante ontwikkeling in tijd te behouden van woningen voor lage inkomens.

Figuur 9: plancapaciteit naar inkomenssegment en periode



Middeninkomens

- Voor de middeninkomens voegen we de komende jaren voldoende woningen toe. Dit is voldoende om de ambitie in de woonvisie van 10.000 woningen (100%) voor deze doelgroep. Hiervan is 30% in de huur gewenst. Het uitgangspunt uit de woonvisie is 3.000 vrije sector huurwoningen voor middeninkomens.
- Als uitgangspunt voor de vraagkant hebben we voor de lage middeninkomens 50% in de huur aangehouden en voor de hoge middeninkomens 10%. Hier moeten we de komende jaren dus een extra inspanning leveren om meer koop te realiseren.
- Daarnaast is er extra aandacht nodig voor grondgebonden nieuwbouwwoningen onder de € 300.000 v.o.n. In het actieplan betaalbaarheid voor lage- en middeninkomens werken we dit nader uit.
- Ook deze inkomensgroep zal steeds vaker nieuwbouw in de vorm van appartementen betrekken in plaats van grondgebonden woningen. Dit wordt vooral veroorzaakt door de forse prijsstijgingen in de woningmarkt en de stijging van de bouw- en ontwikkelkosten.

Hoge inkomens

- Voor de hoge inkomens hebben wij nog onvoldoende woningen gepland (7.119 woningen) terwijl er 7.500 woningen (130%) nodig zijn om op de in de woonvisie vastgelegde toevoeging van de 6.000 woningen uit te komen.
- Een bijzonder punt van aandacht is de ontwikkeling van kavels voor particulier opdrachtgeverschap. Momenteel hebben wij hier vooral woningen in het aanbod voor de hogere inkomens. De komende jaren voegen we in verschillende gebieden nieuwe mogelijkheden toe. Wel duurt de realisatie van een zelfbouwkavel langer dan een projectwoning hetgeen vertragend kan werken bij de versnelling. Daarnaast worden gebieden met zelfbouw vaak later woonrijp gemaakt omdat eerst alle woningen in de straat gereed moeten zijn. Toch blijven we inzetten op particulier opdrachtgeverschap omdat we vinden dat het goed bij Almere past. Mensen maken zelf een stukje van de stad en het draagt hij aan een enorme variatie aan woningen en woongebieden.
- Voor deze doelgroep is het aandeel 2^e kap woningen beperkt terwijl dit vaak wel een interessant en bereikbaar woonproduct is. De komende jaren maken we de uitwerking voor deze doelgroep concreter, in Europakwartier 2 zullen we hier een concrete uitwerking maken.

6.4 Woningen voor specifieke doelgroepen

In de woonvisie Almere 2020-2030 is aangegeven dat we aandacht besteden aan de bouw van woningen voor specifieke doelgroepen. Dit betreft niet altijd het bouwen van specifieke woningen maar ook het beschikbaar stellen van deze woningen voor specifieke doelgroepen. Hiervoor is het flankerend beleid uit bijvoorbeeld de huisvestingsverordening en het maken van prestatieafspraken met corporaties het geëigende instrument.

Woningen voor senioren

- Op dit moment hebben we het volume woningen voor senioren dat in het SWPA is opgenomen onvoldoende in beeld. De komende jaren werken we hier aan een verdiepingsslag en maken we deze kwalitatieve vertaling.
- De vele eengezinswoningen die Almere kent zijn vaak op termijn niet meer geschikt voor de vergrijzende bevolking. Als de vergrijzing van de Almeerse bevolking doorzet is het nodig tijdig ons woningaanbod voor deze doelgroep aan te passen en verwachten we steeds meer specifieke vragen van deze doelgroep.
- Het gaat niet alleen om nieuwbouw, maar ook om het geschikt maken van bestaande woningen.
- Woningen voor senioren, zijn levensloopbestendige woningen voor de doelgroep 65+.
- In het kader van 'bouwen voor de buurt' geven we vorm aan de doorstromingsopgave en behoefte op wijk- en buurniveau.

Woningen voor jongeren (18-27 jaar)

- Deze doelgroep is belangrijk voor Almere en we willen hen de mogelijkheid bieden in Almere te blijven wonen. De opgave voor 2.000 woningen voor jongeren werken we de komende jaren verder uit.
- We zetten in beginsel in op toewijzing van gereguleerde huurwoningen aan jongeren (18-27) met een tijdelijk huurcontract voor maximaal 5 jaar.
- Op dit moment doen we nog onvoldoende voor deze doelgroep, waardoor zij extra aandacht verdienen. Het realiseren van woningen voor jongeren in de koopsector verdient eveneens aandacht. We verkennen of we de komende jaren betaalbare koopwoningen voor deze doelgroep kunnen toevoegen. Hierdoor kunnen starters op de woningmarkt mogelijk ook in aanmerking komen voor een goedkope koopwoning.
- Sturen op de toewijzing van bestaande (gereguleerde) huurwoningen regelen we in de



huisvestingsverordening. Toewijzing kan ook door zgn. 'jongerencontracten', afspraken hierover maken we met de woningcorporaties in het kader van prestatieafspraken.

- Rondom het Stadshart realiseren we de komende jaren een (groot) aanbod aan woningen voor jongeren.
- Wij verwachten bij de uitwerking met de corporaties van de gereguleerde huurwoningen ook specifieke ontwikkelingen voor jongeren te kunnen realiseren. We beschikken over voldoende locaties waar dit concreter kan worden.

Woningen voor studenten

- De komende 10 jaar voorzien we in de behoefte aan studentenwoningen zoals omschreven in de woonvisie. Tot en met 2030 realiseren we circa 1.500 studentenwoningen. Hiermee lijkt het goed mogelijk deze opgave te realiseren. Ontwikkelingen van studentenwoningen op andere plekken in de stad zijn ongewenst.
- De ontwikkeling van een Campus nabij station Almere Centrum geeft ons de mogelijkheid deze woningen daar te realiseren. Hierdoor voegen we iets toe voor deze doelgroep en hopen we deze studenten ook voor de toekomst aan onze stad te kunnen binden.

Wonen en zorg

- Speciale aandacht is de komende jaren nodig voor wonen en zorg. Wonen en zorg zijn in toenemende mate gescheiden, wat betekent dat mensen zelfstandig in hun woonruimte voorzien en los daarvan de zorg kiezen die ze nodig hebben. De doelgroepen in scope van wonen en zorg zijn ouderen, mensen met een specifieke (aangepaste) woonwens en mensen die uitstromen uit een 24-uurs instelling.
- Dit jaar werken we de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar woningen voor zorg verder uit in de woonzorgprogrammering. De kwaliteit van wonen wordt niet alleen door de woning zelf bepaald, maar minstens door de (sociale) omgeving. Mensen die zorg krijgen zijn meestal meer aangewezen op (publieke) voorzieningen in hun nabijheid dan anderen. Daarvoor moet aandacht zijn bij de ontwikkeling van nieuwe woningen. In de woonzorg-programmering is ook aandacht voor nieuwe woon-zorg projecten, zoals co-housing, zelfstandige levensloopbestendige woningen, tussenvoorzieningen en geclusterde woningen. De Woon-zorg programmering wordt in fases opgeleverd en is te bekijken via: <https://sway.office.com/5nPqG7B8UuiVii5?ref=Link>. Met woningcorporaties maken we in de uitwerking van de prestatieafspraken nadere afspraken over de realisatie van dit segment.

- Bij wonen en zorg gaat het voor een groot deel om gewone, zelfstandige woningen. Met name voor mensen die uit 24-uurs opvang komen, is 'gewoon wonen' juist voorwaarde voor duurzaam herstel.
- Naast nieuwbouw zit een groot deel van de opgave in het aanpassen van bestaande woningen. Voor 'wonen en zorg' is niet altijd een specifiek woningtype nodig.
- In het addendum Wonen en Zorg op de Woonvisie is de bestuurlijke ambitie neergelegd om in 2021 te onderzoeken hoe we zo snel mogelijk 100 woonplekken kunnen realiseren voor dak- en thuisloze jongeren.

6.5 Balans in de wijken

In de woonvisie Almere Thuis in Almere 2020-2030 wordt nadrukkelijk beschreven dat we de woningen worden gerealiseerd met behoud van de drie Almeerse kernkwaliteiten:

1. Het groene en ruimte karakter van de stad;
2. De grote variatie aan wijken;
3. Een goede balans tussen inkomensgroepen binnen wijken

Iedere stadsdeel is anders en is hiermee uniek. Belangrijk is vooral om wijken met een zwakkere sociale opbouw niet zwakker maken en hierbij goed nadenken over de toevoeging van het juiste woonprogramma.

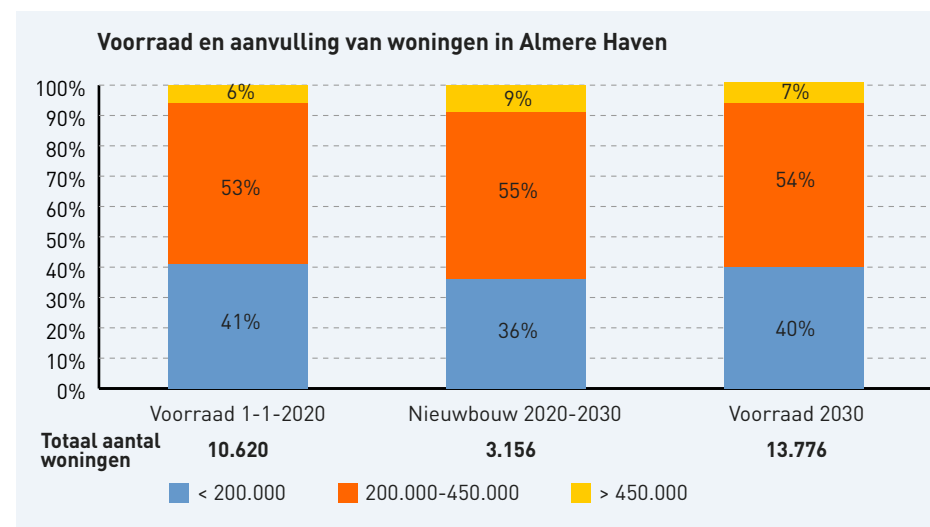
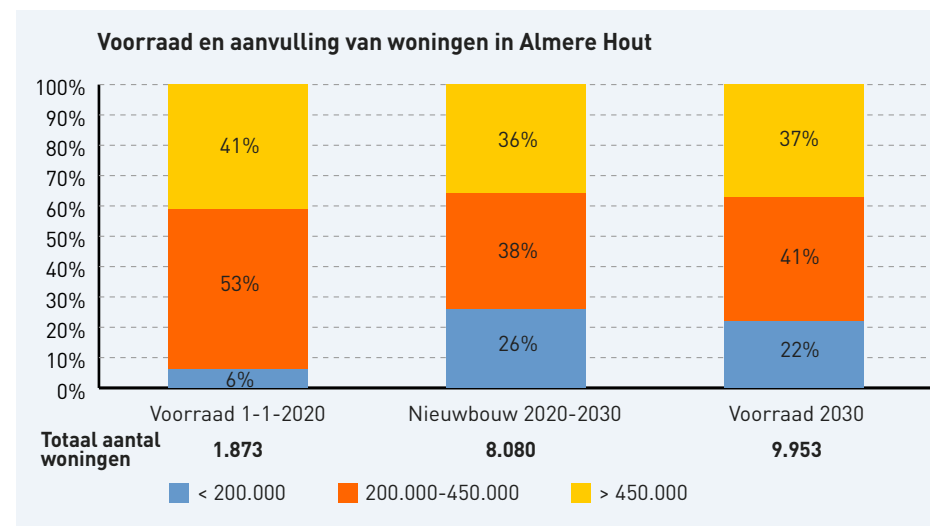
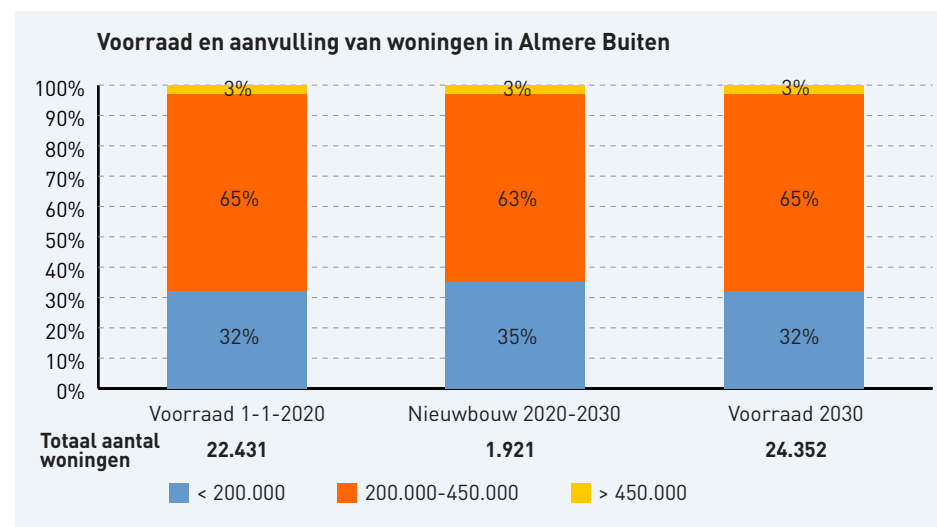
De bouwopgave voor de stadsdelen kenmerkt zich door een grote mate van verscheidenheid die past bij dit stadsdeel. In **Almere Stad Centrum** zetten we in op meer compacte bouw van woningen (o.a. appartementen) voor jongeren en studenten nabij OV-verbindingen en voorzieningen. Hiermee realiseren we een echt stedelijk milieu met woningen voor lage en middeninkomens. **Almere Buiten** kenmerkt zich door een grote mate aan eengezinswoningen voor lagere en middeninkomens. Hier voegen we o.a. appartementen toe nabij de OV-verbinding nabij voorzieningen. We letten hierbij op dat we zorgen voor een betere mix van doelgroepen. Het aandeel toe te voegen nieuwbouwwoningen is hier relatief beperkt. Voor **Almere Haven** (excl. Overgooi) starten we de stedelijke vernieuwing, vormgegeven door de opgave voor de binnenring, kwaliteitsslag voor het centrumgebied en de transformatie van bedrijventerreinen naar wonen. Dit levert op termijn een



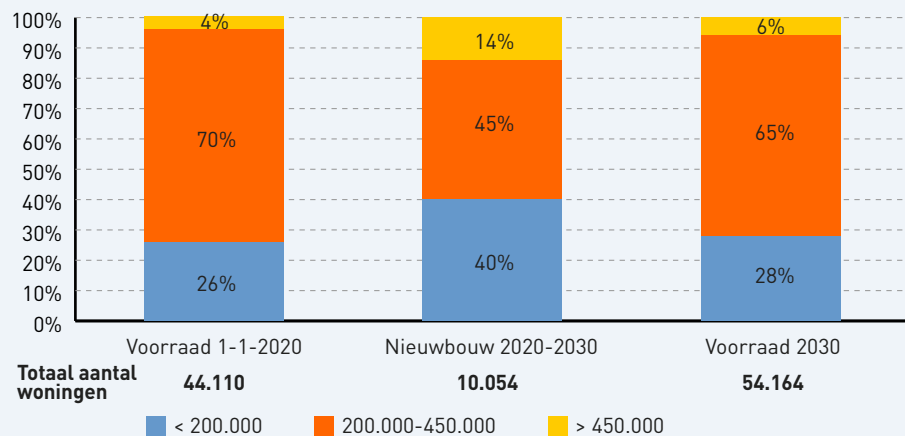
kwaliteitsslag in divers aanbod voor verschillende inkomensgroepen op binnen Almere Haven. In **Almere Poort** zien we de komende jaren nog veel ontwikkeling. In dit gebied is het vooral belangrijk om op straatniveau een goede mix te maken van woningtypen en inkomensgroepen. Hiermee wordt voorkomen dat dit gebied op termijn sociaal zwakker kan worden en de leefbaarheid aantast. Meer aandacht is hier voor het middensegment. Dit gebied is gezien de bereikbaarheid eveneens erg in trek voor nieuwe inwoners uit de Metropoolregio Amsterdam. **Almere Hout** kenmerkt zich door haar dorpse en groene schaal en is hiermee vooral aantrekkelijk voor de midden- en hogere inkomens. Dit gebied levert een goede bijdrage aan de doorstroming in de stad.

De verdeling over stadsdelen is voor Almere nog heel grof. Het gaat vooral om een goede verdeling binnen wijken of buurten. Daarom hebben we qua balans ook goed gekeken wat we in deze gebieden doen. In bijlage 5 laten we zien hoe de balans van de ontwikkelingen zit in de verschillende ontwikkelgebieden.

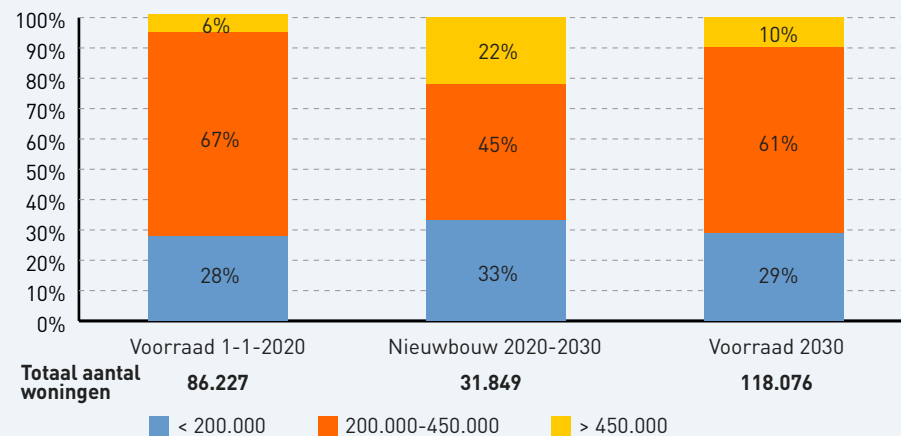
Figuur 10: voorraad en aanvulling van woningen per stadsdeel



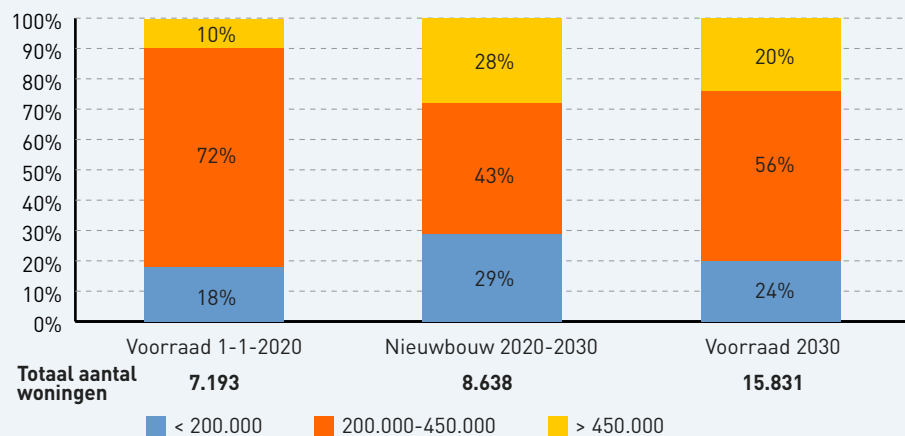
Voorraad en aanvulling van woningen in Almere Stad



Voorraad en aanvulling van woningen in Almere



Voorraad en aanvulling van woningen in Almere Poort



VRAAG EN PLANCAPACITEIT IN BALANS BRENGEN: HET SWPA



7 VRAAG EN PLANCAPACITEIT IN BALANS BRENGEN: HET SWPA

De confrontatie tussen de vraagkant en de plancapaciteit laat zien dat er voldoende plancapaciteit is om de opgave van de woonvisie in 2030 te realiseren. Onderstaand overzicht laat de confrontatie zien. Het saldo is inzichtelijk gemaakt.

Figuur 11: totale confrontatie vraag en plancapaciteit 2020-2030

	Totaal confrontatie vraag - plancapaciteit 2020-2030		
	Vraag	Plancapaciteit	Confrontatie
huur < €737,14	7.973	8.127	154
huur €737,14-€1009	3.507	5.186	1.678
huur €1009-1350	54	822	768
huur > €1350	336	57	-279
koop < €200.000	1.671	185	-1.486
koop €200.000 - €300.000	3.176	3.469	293
koop €300.000 - €450.000	5.551	5.526	-25
koop > €450.000	3.873	2.951	-922
koop > €600.000	5.709	5.521	-188
Totaal	31.850	31.844	-6

7.1 Conclusies confrontatie vraag en plancapaciteit

Per saldo voldoende plancapaciteit

De confrontatie laat zien dat als we naar de verschillende inkomensgroepen kijken, en wanneer we hierin de betaalruimte deels meenemen, we voldoende woningen verwachten te realiseren in 2030. Dit stelt ons in staat de opgave uit onze woonvisie met 24.500 woningen te realiseren. Sterker nog hier mee koersen we af op een aantal dat zelfs hoger kan liggen.

De grootste uitdaging zit in het toevoegen van eengezinswoningen in de koop voor lagere inkomens en middeninkomens. De realiteit is dat een appartement steeds vaker de vorm wordt waarin de eerste stappen op de woningmarkt worden gezet. De opgave zit hem in het op gang houden van de doorstroming.

Overschot geliberaliseerde huurwoningen en tekort koopwoningen <€ 300.000

Er is in de plancapaciteit een overschot aan geliberaliseerde huurwoningen (1.680 woningen). Het gaat hier vooral om appartementen. Dit komt deels doordat we de afgelopen jaren extra hebben ingezet op het ontwikkelen van transformatiegebieden. Marktpartijen hebben, op aangeven van de gemeente, hier posities verworven om locaties tot ontwikkeling te brengen met een aantrekkelijk huurproduct. Deze huurwoningen worden de komende jaren gebouwd en leveren een directe bijdrage aan het tegengaan van schaarste op de woningmarkt. Deze woningen blijven langere tijd beschikbaar voor de doelgroep. We kunnen afspraken met deze partijen maken om ze voor langere termijn in het huursegment en dus inkomensgroep te behouden (15 jaar).

Hiermee wordt het tekort aan (betaalbare) eengezinswoningen niet ingelopen. Dit zit met name in het prijssegment <€ 300.000. Dergelijke woningen passen ook niet in transformatiegebieden of in centrumgebieden. Hier zoeken we, ter uitvoering van het actieplan betaalbaarheid, andere oplossingen voor. We bekijken of we in de lopende projecten voor huurappartementen een deel van het overschot aan geliberaliseerde huurwoningen kunnen bijstellen van huur naar koop. (circa 250 woningen). De resultaten verwerken we bij de actualisering in 2023.

In het Actieplan Betaalbaarheid verkennen we de mogelijkheden van koopwoningen met een koopprijs tot € 300.000. Deze groep kan in principe uitwijken naar het aanbod gereguleerde huur als er geen koopwoningen beschikbaar zijn. Voor deze doelgroep hebben we wel voldoende gereguleerde huurwoningen beschikbaar.



De confrontatie laat een beperkt overschot zien aan gereguleerde huurwoningen. Gezien de grote vraag en de schaarste op de woningmarkt houden wij dit in stand. We monitoren de komende jaren de ontwikkelingen. Omzetten van een deel van het planaanbod aan gereguleerde huur naar koop is lastig, koopwoningen zijn in de huidige marktomstandigheden moeilijk in dit segment (met nog voldoende kwaliteit) te realiseren. Wanneer vertaling naar koop wel mogelijk is, betreft het alleen (zeer) kleine appartementen. In het kader van het actieplan betaalbaarheid gaan we de mogelijkheden om toch kwalitatief goede woningen in dit segment toe te voegen, onderzoeken.

Tekort aan koopwoningen > € 450.000

Tenslotte is er een tekort aan koopwoningen > € 450.000 (1.100 woningen). De komende jaren blijven wij deze markt nauwlettend volgen. Zodra er kansen zich voordoen om bepaalde segmenten in een hogere prijsklasse weg te zetten zullen wij dit doen. Dit wordt ook deels zelf door de markt bepaald. Deze ontwikkelingen zien we al in de markt waar rijwoningen voor € 450.000 worden verkocht. Hierbij is vooral de locatie en de directe omgeving bepalend. We hebben voldoende potentiële gebieden waar we dit segment nader vorm kunnen geven.

7.2 Vertaling van de opgave: strategie ontwikkelrichting per gebied

Na de confrontatie van vraag en plancapaciteit vertalen we de opgave naar de gebieden in de stad, met de Almeerse kernkwaliteiten als uitgangspunt. We laten een beeld zien dat aansluit bij de voorgestelde indicatieve verdeling van de woningbouwopgave zoals die is opgenomen in de Woonvisie. Terwijl we bij de woonvisie nog op basis van een vingeroefening de verdeling van woningen over de stad hebben gemaakt hebben we bij het opstellen van het SWPA preciezer gekeken naar de verschillende projecten in de stad. Op onderdelen is de verdeling van woningen iets verschoven omdat we nu hiervan een beter beeld hebben.

De ontwikkelrichting per gebied is daarmee vooral een middel om de strategie te bepalen waarin we inzetten op het afmaken van ontwikkelingen die we reeds zijn gestart en niet als een zekere einduitkomst. We beschrijven vervolgens per gebied de voorgestelde ontwikkelrichting.

In bijlage 5 een factsheets per gebied opgenomen waarin we nauwkeuriger ingaan op het programma en de balans per ontwikkeling. Dit houden we de komende jaren als strategie aan bij de uitvoering van onze woonopgave. Onderstaande kaart laat de totale plancapaciteit 130% zien om eind 2030 onze woonopgave te realiseren.



Figuur 12: Overzichtskaart woonopgave 2020-2030.

De afbeeldingen op de kaart zijn bedoeld als sfeerbeeld en kunnen afwijken van de werkelijke toekomstige situatie.



Almere Poort, Europakwartier



De ontwikkeling van het Europakwartier levert een goede mix op met woningen die aansluiten bij de opgave uit de woonvisie Thuis in Almere 2020-2030. Recent is de verkoop van Europakwartier 1 (New Brooklyn) gestart. Dit gebied met een bijzondere eigentijdse stijl voegt iets toe aan de stad. Hierin zit een divers aanbod van woningen met verschillende woningtypen in zowel de koop als huur. Het gebied Europakwartier 2 wordt momenteel verder uitgewerkt tot een

verkavelingsplan. In Europakwartier 2 (Oostelijk deel Europakwartier) kunnen op grond van het bestemmingsplan nog circa 995 woningen komen. Onderzocht wordt of er fysiek ruimte is voor het toevoegen van meer woningen tot circa 1.150/1.200. Voor dit extra deel moet op termijn dan nog een ruimtelijke procedure doorlopen worden. Europakwartier 2 kenmerkt vooral door grondgebonden woningen in een mix en enkele appartementen. Hier is ruimte voor het toevoegen van kavels voor particulier opdrachtgeverschap. Dit project vindt plaats binnen de uitwerkingskaders van het ontwikkelingsplan. Jaarlijks wordt in het MPGA de voortgang in beeld gebracht van de grondexploitatie. Voor de eventuele uitbreiding naar 1.200 woningen moet een aparte ruimtelijk procedure worden gevoerd waarvoor de gemeenteraad de kaders nog moet vaststellen. Het moment is daar nog niet zeker van in verband met de lopende discussie rondom stikstof.

Kaderstelling gemeenteraad

De gemeenteraad heeft bij Raadsbesluit RV-15/2016 van 9-6-2016 het Ontwikkelingsplan Stadstuinen Poort vastgesteld. In aanvulling hierop heeft de gemeenteraad op 8-6-2017 bij Raadsbesluit RV-34/2017 de verdere uitwerkingsopgave van dit ontwikkelingsplan vastgesteld. Jaarlijks komt deze ontwikkeling in het MPGA aan de orde en wordt over eventuele wijzigingen besloten. Voor de nadere besluitvorming van 995 woningen naar 1200 woningen in EKO 2 verwachten wij in 2024/2025 een voorstel aan de raad te kunnen doen.

Alternatieve invulling Europakwartier

Alternatief zou zijn dat we hier alleen grondgebonden woningen gaan realiseren in lagere dichtheden. Dit past niet bij de ruimtelijke en stedenbouwkundige ontwikkeling van dit deel

van de stad waarin we hebben ingezet op een eigentijds woonmilieu en levert ook geen bijdrage aan het oplossen van de schaarste naar woningen. Het gewenste tempo en volume zullen we hiermee niet halen. Een dergelijke aanpassing heeft ook grote negatieve financiële consequenties voor de grondexploitatie. Daarom stellen we dat in dit SWPA niet voor.

Almere Poort, Olympiakwartier incl. omkleuring



De ontwikkeling van Olympiakwartier kenmerkt zich door het versterken van het stedelijk gebied rondom ov-knooppunt Almere Poort. Naast het grotendeels grondgebonden programma in Olympiakwartier West zetten we in Olympiakwartier Oost meer de stedelijkheid voort die past bij het creëren van een voor Almeerse begrippen bijzonder woonmilieu met meer hoogbouw nabij het OV-knooppunt Station Almere Poort. In dit deel zit een mix van appartementen en

grondgebonden woningen in de huur en de koopsector. Er is hier ook ruimte voor wonen met zorg. Een grote mix met huur- en koopwoningen voor lage en middeninkomens wordt hier gerealiseerd. Hier is ook ruimte voor jongeren om zich te huisvesten. Door in het gebied een wijkwinkelcentrum te realiseren ontstaat meer levendigheid.

Onderdeel van Olympiakwartier is het gebied Officepark. Dit gebied kan op termijn eventueel worden omgevormd naar woningbouw. Over de mogelijkheden voor dit gebied wordt de komende jaren nagedacht. Gewenst is om aan te sluiten bij het karakter van Olympiakwartier Oost. Hierbij verkennen we ook of er naast de lage en middeninkomens dan ruimte is om woningen toe te voegen voor hogere inkomens. Hiervoor moet uiteraard de locatie of het uitzicht wel de gewenste kwaliteit kunnen bieden. Dit project zit in de uitvoering. Voor de omvorming Officepark is nader onderzoek nodig verband met de lopende discussie rondom stikstof. De kaders hiervoor worden op een later moment vastgesteld, het moment is mede afhankelijk van de discussie rondom stikstof.

Kaderstelling gemeenteraad

De gemeenteraad heeft bij Raadsbesluit RV-15/2016 van 9-6-2016 het Ontwikkelingsplan



Stadstuinen Poort vastgesteld. In aanvulling hierop heeft de gemeenteraad op 8-6-2017 bij Raadsbesluit RV-34/2017 de verdere uitwerkingsopgave van dit ontwikkelingsplan vastgesteld. Jaarlijks komt deze ontwikkeling in het MPGA aan de orde en worden wijzigingen besloten. Voor de nadere besluitvorming over de omvorming van officepark naar woningbouw verwachten wij in 2024/2025 een voorstel aan de raad te kunnen doen.

Alternatieve invulling Olympiakwartier

Alternatief zou zijn dat we hier alleen grondgebonden woningen gaan realiseren in lagere dichtheden. Dit past niet bij de ruimtelijke en stedenbouwkundige ontwikkeling van dit deel van de stad en levert ook geen bijdrage aan het oplossen van de schaarste naar woningen. Het gewenste tempo en volume zullen we hiermee niet halen. Een dergelijke aanpassing heeft ook grote financiële consequenties voor de grondexploitatie. Daarom stellen we dat in dit SWPA niet voor.

Almere Poort, Homeruskwartier/Columbuskwartier



Ten behoeve van de afronding van de bestaande kwartieren in Almere Poort worden de resterende locaties ontwikkeld met woningbouw conform inrichtingsplan. Er ontstaat hier een diverse woonwijk waar ruimte is voor verschillende inkomensgroepen. In deze ontwikkeling is sprake van een goede mix van woningen met en zonder tuin. Dit project vindt plaats binnen de uitwerkingskaders van het ontwikkelingsplan. Jaarlijks wordt in de MPGA de voortgang in beeld

gebracht ten aanzien van de grondexploitatie.

Kaderstelling gemeenteraad

De gemeenteraad heeft bij Raadsbesluit RV-41/2007 van 24-5-2007 het Ontwikkelingsplan Homeruskwartier vastgesteld. In verschillende MPGA's zijn sindsdien ten aanzien van het programma en de kosten wijzigingen doorgevoerd. De meest recente wijziging komt voort uit het besluit van de gemeenteraad van 16 januari 2020 (RV-03/2020) om in te stemmen met een programmawijziging voor onder andere het Homeruskwartier. De

gemeenteraad heeft op 27-2-2005 het ontwikkelingsplan Columbuskwartier vastgesteld (Raadsbesluitnummer RV-02).

Almere Poort, Duin



In Almere Duin ontwikkelen wij een uniek woongebied. Duin is uniek omdat een dergelijk woongebied nergens in Nederland aanwezig is en aantrekkingskracht heeft om inwoners uit de gehele randstad. De wijk is volop in ontwikkeling, de contouren zijn goed zichtbaar. Er is sprake van mogelijkheden voor verschillende inkomensgroepen. De mix van grondgebonden woningen en appartementen vullen elkaar aan en hierdoor ontstaat een complete wijk. Voor de korte termijn

is een continue bouwstroom te verwachten. Naast de afspraken met marktpartijen is er ook ruimte voor kavels met particulier opdrachtgeverschap in een unieke omgeving. Dit project vindt plaats binnen de uitwerkingskaders van het ontwikkelingsplan. Jaarlijks wordt in de MPGA de voortgang in beeld gebracht ten aanzien van de grondexploitatie.

Kaderstelling gemeenteraad

De gemeenteraad heeft bij Raadsbesluit RV-75 van 22-12-2011 het Ontwikkelingsplan Kustzone Poort vastgesteld. Op 9 maart 2017 heeft de gemeenteraad ingestemd met de herijking van de openbare ruimte in het hoogbouwgebied Kop Noord/Zuid (RV-13). Op 7 november 2019 heeft de gemeenteraad ingestemd met handhaving theatergezelschap Vis-a-Vis in het deelgebied Muiderduin (RV-77).

Alternatieve invulling Almere Poort, Duin

Alternatief zou zijn dat we hier alleen grondgebonden woningen gaan realiseren in lagere dichtheden. Dit past niet bij de ruimtelijke en stedenbouwkundige ontwikkeling van dit deel van de stad en levert ook geen bijdrage aan het oplossen van de schaarste naar woningen. Het gewenste tempo en volume zullen we hiermee niet halen. Een dergelijke aanpassing heeft ook grote negatieve financiële consequenties voor de grondexploitatie. Daarom stellen we dat in dit SWPA niet voor.



Pampushout



De ontwikkeling Pampushout wordt de komende jaren verder uitgewerkt, het bestemmingsplan is gereed. Gezien de ligging ligt hier een grondgebonden programma voor de hand in een bosrijke omgeving. In 2021 wordt een ontwikkelingsplan voor dit gebied verwacht waarna gefaseerd wordt uitgevoerd. De gefaseerde oplevering van woningen is pas op lagere termijn te verwachten.

Kaderstelling gemeenteraad

De gemeenteraad heeft in 2018 voor dit gebied een bestemmingsplan vastgesteld om met een wijzigingsbevoegdheid 850 woningen mogelijk te maken. In 2021 wordt een projectopdracht voor het opstellen van een ontwikkelingsplan aangeboden aan de gemeenteraad ter besluitvorming.

Alternatieve invulling Pampushout

Alternatief zou zijn om geen woningen in Pampushout te bouwen. Dan voegen we geen woningen toe op een locatie die qua woonmilieu uniek is voor Almere. In dit gebied kun je namelijk wonen in een bosomgeving waarbij al veel groen aanwezig is. Het niet bouwen van woningen op deze locatie heeft grote negatieve financiële consequenties. Daarom stellen we dat in dit SWPA niet voor.

Transformatie



Op veel losse plekken in de stad is er sprake van transformatie van bestaande kantoor-gebieden naar wonen. Vanuit gebiedsvisies voor enkele gebieden wordt gewerkt aan de opgave (zoals Louis Armstrongweg). Veelal gaat het om sloop nieuwbouw of het intern verbouwen van complexen naar woongebouwen. Deze transformatie is verdeeld over de stad. In deze opgave zitten niet de transformaties in Almere Haven en Almere Stad Centrum. Wij wijzen voorlopig geen nieuwe gebieden voor transformatie aan.

Kaderstelling gemeenteraad

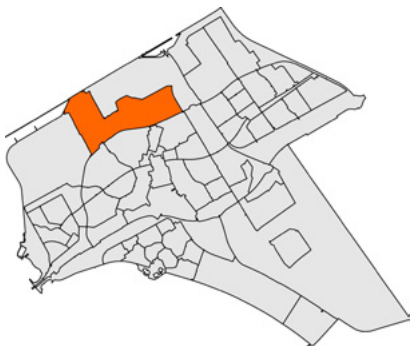
In 2017 heeft het college vijf gebieden aangewezen voor transformatie van kantoren/bedrijven naar woningbouw. De raad heeft hiervoor voor (Randstad, Louis Armstrongweg, Ambachtsmark) al (gebieds)visies vastgesteld. Voor het gebied De Paal is dit in 2021 te verwachten.

Alternatieve invulling Transformatie

Alternatief kan zijn dat we ruimte blijven bieden aan meer mogelijkheden voor transformatie. Hiermee bestaat wel de kans dat het aantal werklocaties in de stad verder zal afnemen en dat we concurrerende ontwikkelingen krijgen ten opzichte van onze primaire opgave. Advies is om dit nu niet te doen.



Almere Stad Noorderplassen



De ontwikkeling van Noorderplassen zit in de afrondende fase. Enkele deelgebieden worden de komende jaren nog ontwikkeld tot woongebied waaronder Isla Bonita. Noorderplassen is een gebied met in verhouding meer woningen voor midden en hogere inkomens. Gezien de unieke ligging aan het water worden de resterende gebieden met name ontwikkeld voor dit segment. Hiermee voegen we een onderscheidend woonmilieu toe. Hier kan gewoond worden in een

ruime setting met veel water in de directe omgeving. Dit project vindt plaats binnen de uitwerkingskaders van het ontwikkelingsplan. Jaarlijks wordt in de MPGA de voortgang in beeld gebracht van de grondexploitatie.

Kaderstelling gemeenteraad

De gemeenteraad heeft in oktober 2002 het Ontwikkelingsplan Noorderplassen West vastgesteld.

Alternatieve invulling Noorderplassen

Als alternatief kunnen in dit gebied ook goedkopere koopwoningen en gereguleerde huurwoningen worden gerealiseerd. Gezien het unieke karakter en de opzet van de resterende gebieden is het ruimtelijk en stedenbouwkundig ongewenst hier nu een ander programma te realiseren. Aanpassingen aan het programma hebben grote negatieve financiële consequenties voor de lopende grondexploitatie. Daarom stellen we dat in dit SWPA niet voor.

Almere Stad Centrum



We zetten in op het verstedelijken van Almere Stad Centrum. Rondom Almere CS ontstaat een hoog stedelijk woongebied. Relatief kleine appartementen voor mix aan doelgroepen, met name voor een en twee persoons huishoudens, jongeren en studenten met deels functies in de plint. Met de ontwikkeling van de Campus voegen we circa 1.500 studentenwoningen toe die bijdragen aan het huisvesten van de studenten voor de stad. Naast de doelgroepen studenten en

jongeren zien we ook mogelijkheden voor het toevoegen van woningen voor senioren. Het centrumgebied kent nog meer plancapaciteit voor de langere termijn. De komende periode wordt dit ook in beeld gebracht zodat ook na 2030 een verdere ontwikkeling en versterking kan worden vormgegeven. In dit stedelijk woningbouwprogramma gaan we uit van een toevoeging van circa 6.500 woningen tot 2030.

Kaderstelling gemeenteraad

De gemeenteraad heeft in mei 2020 de visie en het programma Almere Centrum "De eeuwig jonge binnenstad 2020-2030" vastgesteld als kader voor de ontwikkelingen in Almere Centrum. De komende jaren krijgt de gemeenteraad concrete uitwerkingen in de vorm van voorstellen c.q. ontwikkelingsplannen gecombineerd met grondexploitaties voorgelegd ter besluitvorming zoals bijvoorbeeld de Campusontwikkeling in het voorjaar van 2021. Op korte termijn zal gewerkt worden aan de projectopdracht voor de uitwerking van de Oostkavels. Deze is eind 2021/begin 2022 te verwachten.

Alternatieve invulling Almere Stad Centrum

Als alternatief kunnen we in de plaats van appartementen kunnen we ook traditionele grondgebonden woningen in het centrum realiseren. Gezien het unieke karakter en de opzet van de resterende gebieden is het ruimtelijk en stedenbouwkundig ongewenst hier nu een ander programma te realiseren. Daarnaast is het toevoegen van woningen een belangrijk onderdeel van de versterking van het Stadshart. Aanpassingen aan het programma hebben financiële consequenties voor de lopende en toekomstige grondexploitatie. Het uitvoeren van de voorgestelde ontwikkelingskaders heeft de voorkeur. Daarom stellen we dat in dit SWPA niet voor.



Annapark



Voor de locatie Annapark verkennen we de mogelijkheden van 200-300 tijdelijke gereguleerde huurwoningen.

Kaderstelling gemeenteraad

Op dit moment wordt door partijen een verkenning gedaan naar de mogelijkheden van tijdelijke woningen. Medio 2021 worden de uitkomsten hiervan ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.

Floriade



De ontwikkeling van de woonwijk Floriade met 660 woningen krijgt na het evenement pas echt vorm. Er ligt nog een vraagstuk rondom de verdichtingsopgave. De huidige woonwijk krijgt een mix aan doelgroepen met grotendeels appartementen. We hebben hier hetzelfde aantal woningen opgenomen als in de Woonvisie.

Kaderstelling gemeenteraad

De gemeenteraad heeft op 6 december 2018 het definitief Ontwikkelingsplan Floriade geamendeerd vastgesteld (RV-62). In 2018 is het volgende besloten wat invloed heeft gehad op de actualisatie van deze grondexploitatie namelijk de vaststelling van de grondexploitatie Floriade (RV-62) en de aankoop van jachthaven Haddock RV-66. Voor de verdichtingsopgave kan naar verwachting in de eerste helft van 2022 een ontwikkelingsplan worden opgesteld en medio 2022 aan de raad worden voorgelegd ter besluitvorming. Voor mogelijk extra woningen in de omgeving van de Floriade wordt, na de verdichtingsopgave, nog het gesprek gevoerd met de gemeenteraad. Het moment is daar nog niet zeker van in verband met de lopende discussie rondom stikstof.

Almere Buiten Centrum e.o.



Naast de stedelijke vernieuwing in Almere Buiten Centrum is er ook aan de randen van Almere Buiten sprake van nieuwbouw. In totaal voegen we de komende jaren hier circa 1.500 woningen toe. Het centrum krijgt in het kader van de stedelijke vernieuwing te maken met minder commerciële functies. Hier wordt bij voorkeur geen gereguleerde huur toegevoegd maar een mix van middenhuur en koop.

We voegen in het centrumgebied vooral woningen voor middeninkomens toe. De komende jaren krijgt de stedelijke vernieuwing van Almere Buiten ook nader vorm. We verkennen de mogelijkheden om hier ook woningen toe te voegen voor de hogere inkomens > € 450.000. Op dit moment lijkt de markt in Almere Buiten hiervoor nog niet geschikt.

Kaderstelling gemeenteraad

De gemeenteraad heeft op 2-12-2004 het Masterplan Vastgesteld (Raadsbesluit RV-451/2004). In 2018 is er het volgende besloten wat invloed heeft gehad op deze ontwikkeling. Namelijk een aanpassing van het programma voor de ontwikkeling van blok 5 en blok 9. Op 5 november 2020 heeft de gemeenteraad de Toekomstvisie Almere Buiten Centrum 2030: "Almere Buiten Centrum blinkt uit in de kleine dingen" (RV-65) vastgesteld. Medio 2021 wordt een ontwikkelkader aangeboden aan de raad voor Almere Buiten Centrum.



Nobelhorst & Twentsekant



De ontwikkeling van Nobelhorst gaat in een geleidelijk tempo. De unieke opbouw en mix van verschillende typen woningen in huur en koop (incl. particulier opdrachtgeverschap) kenmerkt het unieke karakter van het gebied met dorps karakterenschaal. Door deze keuze in uitwerking ligt het ontwikkeltempo op een lager niveau dan bij een (hoog)stedelijke invulling. Daarnaast zal de ontwikkeling van Twentsekant wel leiden tot een versnelling in de productie. Hier is met name

ook ruimte voor lage en middeninkomens. Zo ontstaat een integrale wijk met een dorps karakter. Versnelling in de woningbouw is hier mogelijk door gelijktijdig ook Twentsekant te ontwikkelen. Een ontwikkelingsplan wordt voorbereid en verwacht in 2021/2022.

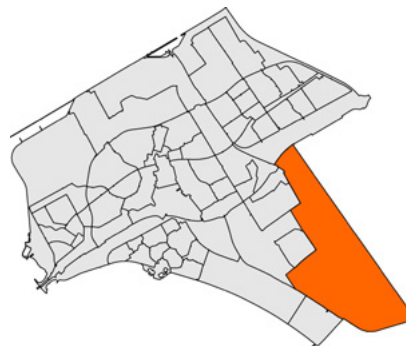
Kaderstelling gemeenteraad

De gemeenteraad heeft 10 juni 2010 heeft de gemeenteraad het Ontwikkelingsplan Almere Hout vastgesteld. Nadien zijn enkele wijzigingen in het woningbouwprogramma doorgevoerd o.a. (RV36/2019). Voor de ontwikkeling van woningbouw in Twentsekant wordt in 2021 een ontwikkelingsplan verwacht.

Alternatieve invulling Nobelhorst en Twentsekant

Als alternatief kunnen we in Nobelhorst ook meer woningen realiseren door hier appartementen te realiseren. Gezien het unieke dorps karakter is het ongewenst hier nu een totaal ander programma te realiseren. De ov-ontsluiting van Nobelhorst is niet optimaal voor veel appartementen. Aanpassingen aan het programma hebben financiële consequenties voor de lopende en toekomstige grondexploitatie. Daarom stellen we dat in dit SWPA niet voor.

Oosterwold



De ontwikkeling is uniek gezien haar specifieke randvoorwaarden. Dit gebied wordt anders dan andere gebieden in de stad organisch gerealiseerd. De bouwtijd van sommige woningen in Oosterwold is relatief lang. Dit komt door het unieke concept met voornamelijk kavels voor particulier opdrachtgeverschap. Er ontstaat een heel diverse en uniek gebied. Binnenkort wordt fase 1b ook tot ontwikkeling gebracht waarbij diverse marktpartijen grondposities hebben. Er

zijn in het bestemmingsplan geen eisen gesteld aan het type woningen of het prijssegment. Praktijk is dat vooraf beperkt in te schatten is welk programma en in welk tempo hier gerealiseerd zal worden. Een ontwikkelsnelheid van ca 200-300 woningen per jaar lijkt hier haalbaar. De komende jaren krijgen wij steeds beter zicht op dit tempo. De uitgevoerde evaluatie Oosterwold geeft nog meer inzicht in de ontwikkeling van dit gebied.

Kaderstelling gemeenteraad

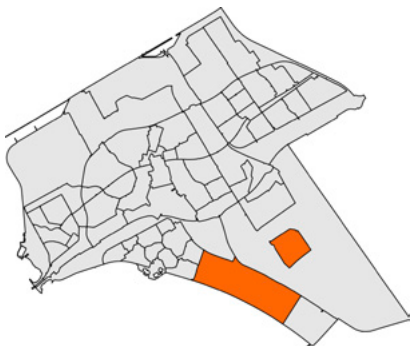
De gemeenteraad heeft op 29 september 2016 het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Oosterwold vastgesteld.

Alternatieve invulling Oosterwold

Als alternatief kunnen we Oosterwold ook meer vanuit regie realiseren en nadrukkelijk opnemen in het bestemmingsplan waar welke woningen en voor welke prijsklasse moeten worden gerealiseerd. Dit past niet bij het organisch laten groeien van deze woonwijk. Daarom stellen we dat in dit SWPA niet voor.



Overgooi & Vogelhorst



Zowel Overgooi als Vogelhorst ontwikkelen zich als gebieden met vooral ruime en royale woningen op ruime kavels. Grotendeels worden deze gebieden ontwikkeld in particulier opdrachtgeverschap. Het ontwikkeltempo is relatief laag. De woningen zijn hier voornamelijk geschikt voor de hogere inkomens. De grote mate van vrijheid die inwoners hebben om zelf een woning te bouwen wordt hier concreet gemaakt. Hiermee onderscheiden wij ons als Almere en

bieden een uniek groen woonmilieu aan voor inwoners uit de stad die een nieuwe woon carrière willen maken of nieuwe inwoners vanuit de Metropool Regio Amsterdam die op zoek zijn naar ruimte en rust.

Kaderstelling gemeenteraad

De gemeenteraad heeft voor Overgooi in het jaar 2000 het ontwikkelingsplan vastgesteld. Voor Vogelhorst is in 2000 het ontwikkelingsplan vastgesteld.

Alternatieve invulling Overgooi & Vogelhorst

Als alternatief kunnen we in de plaats van vrijstaande en twee-onder-een kapwoningen hier ook rijwoningen en appartementen realiseren. Gezien het unieke karakter van deze ruim en groen opgezette wijken is het voor het karakter van deze wijken ongewenst hier nu een ander programma te realiseren. Aanpassingen aan het programma hebben negatieve financiële consequenties voor de lopende grondexploitatie. Daarom stellen we dat in dit SWPA niet voor.

Almere Haven (excl. Overgooi)



In Almere Haven werken we de komende jaren aan de stedelijke vernieuwing en transformatie van bedrijventerreinen naar wonen. We voegen woningen toe om de wijk krachtiger te maken. In en nabij het centrum ligt de nadruk op appartementen, in de wijken op grondgebonden woningen en op accenten met appartementen.

Voor senioren bouwen we woningen die levensloopbestendig zijn om hiermee de doorstroming

in de wijk mogelijk te maken. Het gebied De Laren ronden we de komende jaren af. De transformatie van de gebieden Ambachtsmark en de Paal worden voorbereid. De transformatie van de Steiger volgt de komende jaren. In de Ambachtsmark komt een mix aan woonproducten die aansluiten bij de kwaliteitsslag van de stedelijke vernieuwing. We voegen hier ook gereguleerde huurwoningen buiten de ring toe om de wijk Almere Haven meer in balans te brengen. Appartementen voegen we in Almere Haven toe om juist meer differentiatie in de wijk van voornamelijk eengezinswoningen te brengen. Rondom het centrum en de kust zijn de appartementen wat hoger om ook die stedelijkheid te benadrukken. In de wijk zijn appartementen vaak beperkter in omvang maar voegen wel een nieuw type woning toe aan de wijk. Zo kunnen inwoners toch in hun wijk of buurt blijven wonen.

Met corporaties maken we afspraken over de aanpassingen in de bestaande voorraad. Dit traject zal ook na 2030 nog doorlopen. In de Havenvisie worden 2.500 woningen gewenst tot 2040. Door in te zetten op meer woningen in het middensegment zal op termijn de samenstelling van de wijk enigszins veranderen. Aan de kustzone zien we op lagere termijn ook mogelijkheden voor woningen in het hogere prijssegment.

Kaderstelling gemeenteraad

Door de samenwerkende partijen in het Havenverbond (o.a. corporaties, gemeente etc.) is een havenvisie Almere Haven opgesteld. De gemeente maakt onderdeel uit van het havenverbond. Het college heeft een reactie gestuurd aan het Havenverbond op de concept visie. In 2021 wordt een convenant verwacht tussen de partijen uit het Havenverbond. In



2021 wordt een verzoek tot projectopdracht aan de gemeenteraad voorgelegd voor o.a. Meergronden. Hierbij worden ook de uitgangspunten van de Havenvisie ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad als kader.

Bouwen voor de Buurt



Bouwen voor de buurt zijn kleinschalige ontwikkelingen in de bestaande wijken die bijdragen aan de woonvraag uit de buurt. Op een aantal plekken voegen met name corporaties een dergelijke opgave al uit o.a. Waterstate. De komende jaren zullen we, mede in relatie tot de 2e jeugdwijken, opnieuw gaan kijken wat nodig is in de bestaande wijken. Dit kan de ene keer een vraag zijn naar jongerenwoningen en de andere keer een vraag van senioren naar

levensloopbestendige appartementen. In de praktijk zien we dat de belangen van inwoners in de wijk soms verschillend kunnen zijn. De aard en omvang van de ontwikkeling is vaak kleinschalig, participatie van omwonenden is essentieel om een gedragen plan te krijgen. Gezien de grote voorraad aan eengezinswoningen en het deels vergrijzen van de bevolking is er wel behoefte aan andere typen woningen. In vb. Almere Haven zijn al goede voorbeelden te vinden.

Kaderstelling gemeenteraad

Het proces van Bouwen voor de Buurt wordt de komende jaren nader vormgegeven. Dit zal in samenspraak gaan met de betrokken woningbouwcorporaties. In 2022/2023 is een aanpak voor de gemeenteraad te verwachten.

7.3 Uitvoering van het stedelijk woningbouwprogramma

Een stedelijk woningbouwprogramma is meer dan een ambitie om 24.500 woningen toe te voegen. Een stad ontwikkelen is immers meer dan alleen woningen bouwen. Om een prettige stad te zijn zal het niveau van voorzieningen, de werkgelegenheid en de bereikbaarheid zich mee moeten ontwikkelen.

Bestaande plannen en nieuwe plannen

De bestaande plannen, die voor het grootste deel in uitvoering komen in de periode 2021–2024, voorzien in ongeveer 12.650 woningen (zie bijlage 2). De planvorming is hier al een eind op weg en de financiële kaders (o.a. grondexploitaties) zijn vastgelegd. Poort, Hout en Centrum Almere Stad zijn de stadsdelen waarin de meeste woningen zijn gepland.

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

Meer dan in het verleden ontstaan zo centrum stedelijke woonmilieus, waar grotendeels in appartementen gewoond wordt. Omdat de bewoning intensiever is, zijn de effecten ook intensiever. Daar komt bij dat het hier om multifunctionele gebieden gaat: knooppunten van mobiliteit, detailhandel en kantoorlocaties. Dat maakt het gebruik en daarmee het beheer, intensiever.

Focus op de opgave

Om de opgave van netto 24.500 woningen de komende jaren te realiseren is een behoorlijke inspanning nodig. Nieuwe initiatieven kosten in de voorbereiding veel tijd en inspanning en leveren niet altijd een bijdrage aan de gewenste ontwikkeling van de stad zoals omschreven in de Woonvisie Almere 2020 - 2030. De komende jaren is er meer regie nodig om deze opgave te realiseren. We voeren meer regie door o.a.:



- Introductie van een woningbouwregisseur;
- Monitoring van nieuwbouwopgave 2x per jaar;
- Continue dialoog met woningbouwpartners uit de stad (corporaties, ontwikkelaars etc.);
- Actief bespreken en bijsturen woningbouwprogramma's projecten;
- Instellen versnellingstafel woningbouw Almere.

Deze focus op de opgave, en het feit dat er in kwantitatieve zin genoeg plancapaciteit voorradig is, dwingt ons om zeer terughoudend te zijn met eventuele nieuwe initiatieven op het gebied van woningbouw. De capaciteit van de organisatie is hierin ook een bepalende factor. In slechts zeer uitzonderlijke situaties kunnen wij hieraan toch de afweging maken om mee te werken, indien de plannen:

- Passend zijn binnen de kwalitatieve en kwantitatieve opgave van de Woonvisie Almere 2020-2030;
- Geen concurrentie hebben met andere programmaonderdelen op stadsniveau zoals opgenomen in de nieuwbouwmonitor;
- Passend zijn bij de woningbehoefte van het stadsdeel;
- Duidelijk voorzien in een nieuwe behoefte uit de wijk.

Plannen die hier niet aan kunnen voldoen houden we voorlopig aan tot medio 2023 en bekijken wij bij de actualisatie van het SWPA in 2023 opnieuw. We focussen ons de komende jaren op de opgave omschreven in het SWPA.

Faseren en doseren van plannen

De komende jaren zal een betere focus op de opgave nodig zijn om de juiste woningen op de juiste plek te realiseren. Hiermee moet voorkomen worden dat concurrerende programma's gelijktijdig op de markt komt. Te veel aanbod op hetzelfde moment in hetzelfde segment woningen kan leiden tot ontwrichting van dit deel van het woningaanbod en stagnatie in de snelheid. Focus en dosering is noodzakelijk om goede kwalitatieve afgeronde woongebieden te realiseren. Met name voor appartementen is het van belang dat gebieden als Almere Centrum, Almere Poort, Almere Hout voldoende aandacht krijgen om volledig tot ontwikkeling te komen. Met concurrerende programmaonderdelen buiten deze gebieden moet terughoudend worden omgegaan.

Hoeveel woningen worden er gebouwd in 2021-2024?

In de periode 2021-2024 staan ongeveer 12.650 woningen als plancapaciteit in het woningbouwprogramma. Deze woningen komen in verschillende woonmilieus verdeeld over de stad. Gebieden waar de ontwikkelingen vorm kunnen krijgen zijn Almere Centrum, Duin, De Laren, Europakwartier West, Nobelhorst, Almere Poort, Floriade en in bestaande woonwijken. Dit versterkt de aanwezigheid van een breed aanbod aan nieuwbouwwoningen voor verschillende doelgroepen verdeeld over de stad. In bijlage 2 is een overzicht opgenomen van de geplande woningen 2021-2024.

Een gemiddelde nettoproductie van circa 2.225 woningen per jaar is een enorme inspanning en het resultaat zal per jaar fluctueren. Het is niet onmogelijk, maar dan moeten we wel gebruik kunnen blijven maken van de huidige gunstige marktomstandigheden. De woningen worden gebouwd door ontwikkelende en bouwende partijen. Met hen zullen wij nadere afspraken moeten maken over de gezamenlijke opgave voor de komende jaren.

Versnellingstafel woningbouw Almere

Om uitvoering te kunnen geven aan de gewenste versnelling is blijven beseft van urgentie van belang. Het tijdig opschalen van vaak complexe vraagstukken is nodig om te kunnen sturen op deze versnellingsopgave. Het instellen van een interne versnellingstafel kan ons daarmee helpen. Aan de versnellingstafel zitten vertegenwoordigers van de afdelingen Gebiedsontwikkeling, Economische ontwikkeling en Grondzaken, Vergunningen, Toezicht en Handhaving en Stedelijk beleid. Doel van de versnellingstafel is om tempo te houden in de voortgang van lopende woningbouwprojecten. Periodiek worden de resultaten van de versnellingstafel gedeeld met de wethouders Wonen en Ruimtelijke en Economische ontwikkeling.

Financiën

Op dit moment zijn ongeveer 10.000 woningen opgenomen in de lopende grondexploitaties. De komende jaren zijn een aantal nieuwe grondexploitaties te verwachten vb. Twentsekant, Almere Pampus Hout. Daarnaast is er steeds meer sprake van transformatie of binnenstedelijk bouwen. Hierbij heeft de gemeente vaak geen grondpositie en worden kosten via kostenverhaal verhaald bij marktpartijen. Op dit moment is de inschatting van de afdelingen Gebiedsontwikkeling en Economische Ontwikkeling en Grondzaken dat er geen financiële consequenties zijn voor de lopende grondexploitaties. Mocht dit de komende



jaren zich wel voordoen dan zullen wij via het MPGA de gemeenteraad de consequenties laten zien. Op dit moment verwachten wij dat dit stedelijk woningbouwprogramma geen invloed zal hebben op de individuele grondexploitaties.

Capaciteit gemeentelijke inzet

Als we meer woningen willen bouwen is hier ook meer inzet van de gemeentelijke organisatie voor nodig. Naast het opstarten van gebiedsontwikkelingen liggen hier ook raakvlakken met beleidsvorming (meer regie op de woningbouw, informatie-uitwisseling, planning), vergunningverlening en toezicht alsmede het tijdig gereed maken van de omliggende openbare ruimte. Een deel van de plankosten worden via de gemeentelijke grondexploitaties gedekt. We brengen nader in beeld wat de omvang is van de benodigde uitvoeringscapaciteit om de versnelling ook intern te kunnen faciliteren. In de loop van 2021 verwachten wij voor de komende vijf jaar hierover meer inzicht te geven. Op de zeer korte termijn verwachten we hier nog geen knelpunten, uitbreiden van de capaciteit is op termijn noodzakelijk.



BIJLAGE(N)



BIJLAGE(N)

1. Onderzoek O&S monitor betaalruimte inkomensgroepen Almere
2. Lijst woningbouwproductie stedelijk woningbouwprogramma Almere 2021-2024
3. Nieuwbouwmonitor Almere (dashboard) versie voorjaar 2021.
4. Trends en ontwikkelingen op de Almeerse woningmarkt (2020)
5. Factsheets ontwikkelgebieden woningbouw 2020-2030
6. Overzichtskaart ontwikkelgebieden woningbouw 2020-2030

Disclaimer

De informatie die als basis ligt aan het SWPA is verzameld in de nieuwbouwmonitor Almere. Helaas is het op dit moment niet mogelijk deze informatie digitaal uit te wisselen en te verzamelen. De informatie kan op onderdelen afwijken van de werkelijkheid of niet meer actueel zijn. De prognose gaat uit van de verwachting van oplevering van de woningen. Twee keer per jaar verzamelen wij de juiste informatie en zorgen voor het actualiseren ervan. De informatie moet vooral worden gebruikt om richting te geven aan de gewenste ontwikkelingen op de woningmarkt in Almere. De in dit rapport opgenomen inkomensgrenzen en huurprijzen worden jaarlijks herzien. In dit rapport gaan we uit van de gegevens uit 2020 omdat dit aansluit bij het uitgevoerde onderzoek. Voor 2021 is de grens van een gereguleerde huurwoning inmiddels weer verhoogt.



Colofon

Almere, maart 2021

Dit document is opgesteld door de gemeente Almere.

Voor vragen of contact: info@almere.nl

Fotografie: gemeente Almere

Vormgeving: DeUitwerkStudio

