

WoonVisie Almere 2.0

Wonen in Almere 2.0

Eindredactie Leo Platvoet

‘In Almere is alles nieuw; daar is geen replica uit de Gouden Eeuw te vinden. Het heeft zijn korte geschiedenis, die meer is dan charme, en wie er goed kijkt zal het geen moeite kosten te zien dat de nieuwe stad en het nieuwe land ook mooi zijn, weergaloos.’

H.J.A. Hofland¹

¹
Hofland, H.J.A.,
De ontdekking van Almere.
Overlegorgaan Bouw-
nijverheid Almere,
oktober 1994, p. 22.

	Inleiding Ambitie en samenhang	8
01.	Van visie naar ambitie Richtinggevende uitspraken samengebald in ambities en opgaven	12
02.	Almere is proeftuin van cradle-to-cradle bouwen Ambitie 1	24
03.	Almere wordt een gedifferentieerde stad Ambitie 2	40
04.	Wonen is betaalbaar en toegankelijk in Almere Ambitie 3	52
05.	Almere is een zorgzame en leefbare stad Ambitie 4	66
06.	De eindgebruiker staat centraal Ambitie 5	78
07.	De bestaande stad Aantrekkelijke woonwijken met een eigen identiteit	94
08.	Woningbouwprogramma Almere 2010–2030 Een ecologisch, sociaal en economisch duurzame stad	116
09.	Woonagenda Van ambities naar beleid	138
	Bijlagen Schriftelijke bronnen	148

Met de bouw van 60.000 woningen in de periode 2010–2030 moet Almere uitgroeien tot een ecologisch, sociaal en economisch duurzame stad. Tot een complete, diverse en aantrekkelijke stad. Andere bouwstenen in dit spannende en intrigerende proces zijn de sociale agenda, de economische agenda en de programmaplannen van de bestaande stadsdelen. De ambities van de schaal-sprong kunnen alleen in deze samenhang worden gerealiseerd.

De WoonVisie is het logische vervolg op 'Wonen in Almere 1.0'. Dit essay bevat een aantal uitspraken die richting moeten geven aan de grote opgave waar Almere nu voor staat: de ontwikkeling naar een complete stad. Precies op dit punt pakt de WoonVisie de draad op en worden deze ambities verder uitgewerkt en vertaald in een woningbouwprogramma voor de komende twintig jaar. Benadrukt moet worden dat de WoonVisie niet op zich zelf staat. Het is één bouwsteen in een groter bouwwerk. De Structuurvisie Almere 2.0 omvat het geheel: hierin wordt de strategische koers uitgezet en richting gegeven aan de ambitie om Almere een schaalspong te laten maken in kwantitatief en kwalitatief opzicht. Met de bouw van 60.000 woningen in de periode 2010–2030 moet Almere uitgroeien tot een ecologisch, sociaal en economisch duurzame stad. Tot een complete, diverse en aantrekkelijke stad. Andere bouwstenen in dit spannende en intrigerende proces zijn de sociale agenda, de economische agenda en de programmaplannen van de bestaande stadsdelen. De ambities van de schaalsprong kunnen alleen in deze samenhang worden gerealiseerd.

Met de WoonVisie geeft het college van Burgemeester en Wethouders uitwerking aan het Raadsbesluit van 6 maart 2008, waarin de voornaamste prioriteiten van de Raad als ijkpunten voor het toekomstige Almeerse woonbeleid zijn neergelegd.

1. Realiseren van het, met de Rijksoverheid overeengekomen, aantal woningen.
2. Een volledig palet van alle soorten woningen in iedere wijk, buurt of straat, zodat iedereen in beginsel overal kan wonen.
3. Garanderen van een kwantitatieve ondergrens voor de voorraad huurwoningen (35 procent, waarvan minstens driekwart sociaal is) van goede kwaliteit en garanderen van voldoende sociale koopwoningen.
4. Behoud van de karakteristieke groene structuur door rond de centra compacter en hoger te bouwen.
5. Duurzaam bouwen om betaalbaar en levensloopbestendig wonen mogelijk te maken.
6. Vergroten van de zeggenschap en de keuzevrijheid van de burger/opdrachtgever op de directe woonomgeving.
7. In elke wijk voldoende ruimte reserveren voor voorzieningen die nodig zijn om het sociale cement kansen te geven.
8. Een flexibeler ingericht plan- en productieproces voor alle soorten woningbouw om de ontwikkelingen in vraag en aanbod sneller te kunnen volgen.

Leeswijzer

In 'Wonen in Almere 1.0' staat een aantal richtinggevende uitspraken. In hoofdstuk 1, *Van visie naar ambitie*, worden deze uitspraken samengebond in ambities en opgaven. Dit hoofdstuk verbindt 'Wonen in Almere 1.0' met deze WoonVisie.

In hoofdstuk 2 komt de eerste ambitie aan de orde: *Almere is proeftuin van cradle-to-cradle bouwen*. De ontwikkeling van Almere sluit aan bij de oorspronkelijke opzet, maar verrijkt deze met nieuwe inzichten van duurzame stedenbouw.

Met de ambitie *Almere wordt een gedifferentieerde stad* (hoofdstuk 3) moet de stad compleet en divers worden, waardoor de valkuil wordt vermeden waar menig *New Town* in belandt.

Hoofdstuk 4, *Wonen is betaalbaar en toegankelijk in Almere*, geeft nieuwe invullingen aan de belangrijkste volkshuisvestelijke opdracht van Almere: een toegankelijke stad met betaalbare woningen voor mensen die vooruit willen.

Almere is een zorgzame en leefbare stad (hoofdstuk 5) betekent dat de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad én het voorzieningenniveau mensen in staat moet stellen zo lang mogelijk zelfstandig te wonen. En als dat toch niet lukt moeten nieuwe, collectieve initiatieven geïntegreerd worden ontwikkeld.

De vijfde ambitie, *De eindgebruiker staat centraal* (hoofdstuk 6), stelt de duurzame betrokkenheid van bewoner, corporatie en ontwikkelaar bij het volwassen worden van Almere centraal. En dát proces stuurt – en faciliteert – de gemeente.

Hoofdstuk 7, *De bestaande stad*, staat stil bij de huidige stad en haar drie stadsdelen: ontwikkelingen worden beschreven en woonopgaven benoemd. Deze hangen nauw samen met de programmaplannen van de afzonderlijke stadsdelen, die er voor moeten zorgen dat de bestaande stad op volle concurrentiekracht blijft.

In het *Woningbouwprogramma Almere 2010–2030* (hoofdstuk 8) worden de ambities vertaald in criteria, doelstellingen en cijfers. Centraal staat het toevoegen van nieuwe woonmilieus zodat Almere zich ontwikkelt tot een complete stad. Maar ook zonder schaalsprong heeft Almere de opdracht om in de 'autonome' behoefte te voorzien. In een aparte paragraaf (*Bouwen in en voor de bestaande stad*) wordt hier in dit hoofdstuk aandacht aan besteed.

In hoofdstuk 9 tenslotte, de Woonagenda, worden de *Beleidsdoelstellingen* geformuleerd onder het motto: van ambities naar beleid.

De bestaande stad vraagt om nieuwe impulsen, gerichte ingrepen, om opknapbeurten, om het doordacht en in samenspraak met bewoners doorbreken van bestaande structuren. Almere 2.0 wil daar inhoud aan geven om nieuwe ambities waar te maken, om nieuwe levenspatronen ruimte te geven en nieuwe vormen van werkgelegenheid, nieuwe vormen van dynamiek in buurten mogelijk te maken.

Deze WoonVisie is het logische vervolg op 'Wonen in Almere 1.0'.

De uitspraken die in dit essay worden gedaan, geven richting aan het beleid, dat in de WoonVisie verder wordt ontwikkeld en uitgewerkt. Dat gebeurt aan de hand van vijf ambities en dertien opgaven die uit deze richtinggevendende uitspraken worden gedestilleerd.

Deze vijf ambities vormen de schakels tussen de ontstaansgeschiedenis van Almere – en de stedenbouwkundige opzet die daar zo'n belangrijke rol in heeft gespeeld – en de opgave om in de periode 2010–2030 zestig-duizend woningen te bouwen. Daarmee groeit Almere uit tot een stad van 350.000 inwoners, de vijfde stad van Nederland.

Deze opgave is uniek voor Nederland. Een opgave die alleen verantwoord is, als aan een aantal randvoorwaarden wordt voldaan. De schaa sprong moet van Almere een complete stad maken. Een stad die sociaal, ecologisch én economisch duurzaam is. Daarbij gaat de kwaliteit vóór kwantiteit. De uitbreiding moet kwaliteiten toevoegen aan de stad die er nu nog niet, of in onvoldoende mate, zijn. Almere krijgt zo een unieke, stedelijke rijpheid. Bouwde de stad vroeger om te groeien, nu groeit Almere om zichzelf, om volwassen te worden. Het nieuwe Almere moet de bestaande stad versterken. In de sociale en economische agenda van de schaa sprong – en in de programmaplanen van de afzonderlijke stadsdelen – worden daarvoor de opgaven benoemd. De ambities en opgaven in de WoonVisie zijn daar onlosmakelijk mee verbonden.

Ambitie 1:

Almere is proeftuin van cradle-to-cradle bouwen

Ver voor het woord *duurzaam* een begrip werd koos Almere voor een duurzame ontwikkeling. Voor een sluitend intern openbaar-vervoersysteem, een hergebruikende afvalverwerking, wijkgerichte integrale zorgvoorzieningen en stadsverwarming. En het geldt ook voor de plattegrond van de stad: in overmaat is ruimte vrijgehouden voor toekomstige ontwikkelingen. Almere is gebouwd als een suburbane stad, met open gebieden tussen de ruim opgezette kernen. Met in en om die kernen genoeg tussen- en reserveruimtes, zodat Almere niet in één keer af was, maar zich kon blijven ontwikkelen. Tot een stad zonder massaliteit. Met de Almere Principles is duurzaamheid als organiserend principe verbreed naar alle aspecten die van belang zijn voor de verdere ontwikkeling van de stad. Stedenbouwkundig, ecologisch, sociaal en economisch. De Almere Principles borduren daarbij voort, gebruik makend van nieuwe kennis en inzichten, op de duurzame, robuuste keuzes die

de 'peetvaders van Almere' indertijd hebben gemaakt. Duurzame ontwikkeling van stedenbouw in brede zin betekent dat op alle niveaus en bij alle functies wordt nagedacht over oplossingen en toepassingen die de stad – en daarmee haar inwoners – weerbaar en flexibel maken. Milieuvraagstukken als klimaatverandering, energie, grondstoffen en afval moeten juist in de ruimtelijke planning en stedenbouw worden aangepakt. Van ontwerp- tot uitvoeringsfase moeten denkers en doeners er van doordrongen zijn dat de uitkomst van hun activiteiten geen schade maar winst voor het milieu opleveren. Gezonde systemen derhalve, die cradle-to-cradle oplossingen benutten vanuit het besef dat er een onderlinge afhankelijkheid is van ecologische, sociale en economische gezondheid op ieder schaalniveau.

De duurzame basiskwaliteiten van Almere – wonen in een groene, blauwe en ruimtelijke omgeving – vormen het kader van de schaa sprong, waarbinnen nieuwe stadswijken worden gebouwd met een grote diversiteit aan woonmilieus. Waarbinnen het alom aanwezige groen meer betekenis krijgt voor de bewoners. Waarbinnen energie en afval de duurzame route van de kringloop volgen. Almere wil dan ook de meest duurzame stad van Nederland zijn. Het recent gestarte DuurzaamheidsLab Almere is een innovatief kenniscentrum voor de cradle-to-cradle-aanpak. Hier worden nieuwe concepten uitgedacht én toegepast op elk niveau: van het stedenbouwkundig ontwerp tot het individuele gebouw. Dit is een grote uitdaging, omdat deze aanpak op stedelijke schaal geen precedent heeft.

Opgave 1a:

Aansluiten bij de oorspronkelijke opzet van Almere

Met de oorspronkelijke opzet van Almere is de basis gelegd voor een ideale woonstad, waar de nieuwe bewoners over meer ruimte beschikten dan zij gewend waren. Dat gold – en geldt nog steeds – voor zowel de woning als voor de eigen tuin, de wijk en de omringende natuur. Zo ontstond er een robuust stedelijk patroon met heldere rode, groene en blauwe contouren.

Deze intelligente ingrediënten moeten deel uit blijven maken van de toekomstige ontwikkeling van de stad. Om deze duurzaam gebleken stedenbouwkundige structuur in stand te houden kiest Almere er voor om de zestigduizend woningen voornamelijk in nieuwe kernen te bouwen. De meerkernige stad wordt zo organisch uitgebreid.

Opgave 1b:

Combinatie van stad en natuur

Almere is een groene en blauwe stad. Deze combinatie van stad en natuur is nadrukkelijk zo gepland, maar moet verder ontwikkeld worden.

Dat kan door het mengen van natuur en stedelijke functies op ieder schaalniveau. Van een robuuste ecologische structuur met brongebieden in de wijk tot het vegetatiedak en vogelnestvriendelijke bouw van de individuele woning. Het groen in de bestaande stad kan beter – en ook recreatiever – worden benut. Het blauwgroene casco van Almere maakt ook een schaa sprong door de verbetering van de ecologische kwaliteit van het IJ- en Markermeer en de aanleg van het Oostvaarderswold.

Opgave 1c:

Duurzaam bouwen en beheren

De cradle-to-cradle benadering vraagt om herbezinning op het ontwerp en het materiaalgebruik van woningen. Daarbij zal Almere aansluiting zoeken bij de meest geavanceerde en innovatieve concepten en uitvoeringen op het terrein van duurzame ontwikkeling. Ook dat past bij Almere: ze heeft – letterlijk – de ruimte om te innoveren én staat als New Town open voor beproefde concepten en nieuwe mogelijkheden. Materialen moeten na hun levensduur weer opgenomen kunnen worden in een gezond systeem van hergebruik. Het ontwerp moet niet alleen duurzaam bouwen als uitgangspunt nemen, maar ook duurzaam beheren.

De kwaliteit van de gebouwde omgeving is doorslaggevend. Een zorgvuldige vormgeving, zowel architectonisch als stedenbouwkundig, en duurzame materialen zorgen voor een lange houdbaarheid. Bij transformaties van bestaande gebieden en bij de bouw van nieuwe wijken wordt van meet af aan gestuurd op de toepassing van een hybride netwerk van hoogwaardige natuurlijke en technische kringlopen. Niet alleen bij water, energie, sanitair, afval en verkeer, maar ook in de bouw- en beheermethoden.

Almere daagt particuliere opdrachtgevers, corporaties en projectontwikkelaars uit om met vernieuwende projecten te komen die in hun ontwerpen deze veelvormige duurzaamheid integreren.

Ambitie 2:

Almere wordt een gedifferentieerde stad

De woningvoorraad van Almere is jong en kwalitatief goed, maar kent een vrij grote eenvormigheid: 62% is een rijtjeswoning en 22% een etagewoning. Dat geldt nog sterker voor het woonmilieu: 91% van woningen ligt in een suburbane omgeving die bestaat uit woonstratwijken. De bevolkingssamenstelling is kenmerkend voor een New Town: tweederde deel van de huishoudens behoort tot de middenklasse; 67% van de Almeerders woont in een gezinsverband met kinderen.

Maar deze bevolkingssamenstelling verandert wel. Er komen steeds meer starters; ook het aantal senioren groeit. Ook de etnische samenstelling van Almere verandert: door de sloop van een deel van de Bijlmer hoogbouw is er een verhuisbeweging van vooral Surinamers op gang gekomen.

Almere wil een complete stad worden door woon- en werkmilieus toe te voegen. Zo krijgen andere levenspatronen de ruimte en ontstaan nieuwe vormen van werkgelegenheid. Almere wordt zo aantrekkelijk voor studenten, pensioengenieters, creatievelingen en startende ondernemers. Zij voegen sfeer, voorzieningen en economische potenties toe. Dit geeft een eigen identiteit en een nieuwe dynamiek aan woongebieden, waardoor deze minder kwetsbaar worden. Overigens moge duidelijk zijn dat er méér voor nodig is om deze groepen te trekken. Voor studenten zijn uiteraard onderwijsvoorzieningen noodzakelijk, voor creatievelingen broedplaatsen en voor beiden een stedelijk milieu, dat ruimte en kansen biedt voor hun energie en creativiteit.

Opgave 2a:

Differentiatie op elk niveau

Almere wil woningen toevoegen in woonmilieus die nu onvoldoende – of niet – aanwezig zijn. Woningen in alle prijsklassen, huur en koop. Er wordt gestreefd naar een goed evenwicht tussen enerzijds de vraag naar bepaalde woningtypes (zoals grondgebonden woningen) en anderzijds de opgave om door het toevoegen van nieuwe woonmilieus een meer diverse, complete stad te worden. Zoals stedelijk wonen, landelijke dorpen en villawijken. Deze differentiatie vindt plaats in nieuwe en oude stadsdelen en tussen stadsdelen. Zeker in de nieuwe stadsdelen moet zo een attractieve mix van hoog- en laagbouw, van groen en rood, van verdichting en verdunning, van sub-urbaniteit en stedelijkheid, van sociale huur en koop tot stand komen. De traditionele functiescheiding tussen wonen en werken moet doorbroken worden. Innovatieve woon-werk-combinaties kunnen aan de nieuwe én bestaande wijken een bijzondere, eigenzinnige identiteit geven.

Opgave 2b:

Behouden concurrentiekracht bestaande woonwijken

Door het aanbieden van aantrekkelijke woonmilieus in de nieuwe kernen komt er vanuit de bestaande wijken een verhuisbeweging op gang. De nieuwkomers hebben veelal een lager inkomen dan de vertrekkers, en voelen – in eerste instantie – minder binding met hun nieuwe woonomgeving. Op zich is daar niets mis mee: Almere faciliteert al sinds haar ontstaan opwaartse mobiliteit: de stad als emancipatiemachine.

Voorkomen moet echter worden dat dit ten koste gaat van de sociale samenhang, waardoor – op termijn – problemen kunnen ontstaan, zoals gebrekkig onderhoud van de woning, anonimiteit en overlast. De bestaande wijken moeten aantrekkelijk genoeg blijven om opgewassen te zijn tegen een versnelde doorstroming. Door ook in bestaande wijken te differentiëren kunnen mensen een wooncarrière in de eigen, vertrouwde omgeving maken. Almere heeft daarbij het grote voordeel dat ook de 'oudere' huurwoningen, met relatief lage huren, nog van een goede kwaliteit zijn. Sloop is dus niet aan de orde, maar wel kan er meer kwaliteit en diversiteit komen door ingrepen op maat in de woningvoorraad, zoals het op sommige plekken verdunnen en op andere verdichten. Ook met het toevoegen van nieuwe woonmilieus op buurniveau komt er meer diversiteit. Dat kan door nieuwbouw, maar ook door transformatie van bestaande voorraad. Bijvoorbeeld door huurwoningen te gebruiken voor studentenhuisvesting en starters. Een goed niveau van basisvoorzieningen en initiatieven die de betrokkenheid van de (nieuwe) bewoners bij hun woning en hun buurt vergroten, zijn van cruciaal belang. De programmaplannen van de bestaande stadsdelen en de integrale wijkaanpakken zijn hier op gericht.

Ambitie 3:

Wonen is betaalbaar en toegankelijk in Almere

Een van de richtinggevende uitspraken stelt klip en klaar: Almere was vanaf het begin een emancipatiemachine. Een toegankelijke stad met betaalbare woningen, waarin mensen neerstreken die vooruit wilden. Die traditie moet de stad koesteren en dat betekent dat Almere serieus werk blijft maken om voldoende sociale woningbouw te realiseren. Almere heeft het imago een stad te zijn waar je voor weinig geld veel woning krijgt. De gemiddelde prijs van een koopwoning ligt onder het landelijk gemiddelde. Toch is het ook in Almere voor starters moeilijk een woning te huren of te kopen, omdat de woningen jong, goed en groot, en daardoor relatief duur zijn. De wachttijd voor een sociale huurwoning is in 2008 opgelopen tot ruim 4 jaar. Door die relatief hoge huur kent Almere een hoog percentage huurders dat gebruik maakt van huurtoeslag: 42% (tegenover 32% landelijk). Verder moet de forse groep eigenaar/bewoners niet worden uitgevlakt die met te hoge lasten zit. De gemiddelde hypotheeksom ligt 40% boven het landelijk gemiddelde. Een verklaring hiervoor is een demografische. Er zijn veel starters, met weinig startkapitaal en dus met een hoge hypotheek. En er zijn weinig senioren – dus weinig huishoudens die hun huis al – grotendeels – hebben afbetaald. In Almere zitten ca 21.000 huis-

houdens in enige mate knel. Zo'n 4.500 huishoudens hebben risicovolle schulden; alleen Rotterdam en Lelystad scoren slechter.

Wonen moet betaalbaar blijven: ook mensen met een bescheiden inkomen moeten een huis kunnen huren, kopen dan wel zelf bouwen. De toegang tot de sociale voorraad moet voor hen worden vergroot.

Opgave 3a:

Voldoende sociale woningbouw (koop en huur)

Almere functioneert vanaf het begin als een emancipatiemachine. Een toegankelijke stad met betaalbare woningen, waarin mensen neerstrijken die vooruit willen. Die traditie moet de stad koesteren en dat betekent dat Almere voldoende sociale woningbouw realiseert. Onder andere door het mogelijk te maken dat ook mensen met een bescheiden inkomen zonder te grote risico's hun eigen huis kunnen bouwen. Dat is het uitgangspunt van het concept 'ikbouwbetaalbaar in Almere'² Dit heeft voordelen voor de eigenaar-bewoner, zoals de te verwachten waardevermeerdering, maar ook voor Almere: een grotere binding met de stad en de eigen woonomgeving. Uiteraard moet er ook voldoende aanbod van nieuwbouwwoningen in de sociale huursector blijven voor mensen die deze stap niet kunnen of willen maken. Deze huurwoningen worden met voorrang aangeboden aan huishoudens met een laag inkomen.

De sociale voorraad moet bovendien goed verspreid zijn: niet alleen de stad, maar elk stadsdeel moet over een goed gedifferentieerde woningvoorraad beschikken. Een complete stad bestaat uit complete stadsdelen.

Opgave 3b:

Betaalbare huren

De gemeente staat hier voor een dilemma. Ten principale is zij voor een dynamische voorraad-benadering: inkomenshuren passen hier prima bij. Maar dat vergt landelijke wetgeving, die er in voorziet dat deze over de hele linie geldt en er instrumenten zijn (zoals sancties) die er voor zorgen dat het beoogde effect wordt bereikt. Zolang dit niet het geval is, volgt de gemeente het experiment 'Huur op Maat' met belangstelling, maar houdt vast aan de 'traditionele' opvatting dat een voldoende voorraad sociale huurwoningen én een gematigd huurbeleid noodzakelijk zijn voor een sociaal volkshuisvestingsbeleid.³

Opgave 3c:

Toegankelijkheid: doorstroming en korte wachttijden

Minstens zo belangrijk als een voldoende sociale woningvoorraad is de toegankelijkheid van deze woningen voor mensen met een bescheiden inkomen. Een deel van de sociale huurwoningen wordt bewoond door

²

Huishoudens met een bruto inkomen tussen de € 20.000 en € 36.500 bouwen hun eigen huis in Almere; zie: www.ikbouwbetaalbaar.nl

³

Huur op Maat is een nieuwe manier om de huurprijzen van woningen te berekenen. Corporaties verlenen huurkortingen aan mensen die daar gezien hun inkomen recht op hebben. Zie: www.huuropmaat.info

huishoudens die ook een duurdere woning kunnen betalen. Als zij doormoeten naar duurdere woningen komen betaalbare huurwoningen vrij. Maar deze doormoeting stopt. Door meer betaalbare koopwoningen voor deze groep mensen te bouwen kan hier wat aan worden gedaan. Mede door deze stagnatie neemt de wachttijd voor een sociale huurwoning toe. Maar er is nog een reden: een deel van de sociale voorraad wordt toegewezen aan huishoudens met een te hoog inkomen. Dat komt doordat in de huidige woonruimteverdeling de inschrijvingsduur het belangrijkste criterium is. In de huidige situatie is dat niet langer verantwoord. De vrijgekomen huurwoningen moeten worden toegewezen aan jongeren, startende gezinnen, ouderen en overige huishoudens met een laag inkomen.

Ambitie 4:

Almere is een zorgzame en leefbare stad

Almere besteedt vanaf het begin veel aandacht aan de zorginfrastructuur. Elke wijk heeft een gezondheidscentrum en er zijn veel vernieuwende projecten. Zoals de *Toonladder*, een centrum voor wonen, zorg, welzijn en dienstverlening, en de *Paladijn*, een woonproject voor verstandelijk gehandicapten. In Almere neemt het aantal ouderen de komende decennia sterk toe. Niet alleen vanwege de autonome ontwikkeling, maar ook omdat de schaalprong er deels op gericht is woonmilieus voor pensioengenieters toe te voegen. En dus moeten er – naast een toegankelijke openbare ruimte en voldoende op de vraag toegesneden voorzieningen – geschikte woningen voor hen zijn.

Opgave 4a:

Zo lang mogelijk op eigen benen

Het is goed als mensen zo lang mogelijk op eigen benen kunnen staan en blijven wonen in hun eigen huis en eigen buurt. Dit geldt voor ouderen, maar ook voor inwoners met beperkingen. Dat betekent dat er voldoende woningen geschikt moeten zijn voor deze groepen en dat de zorgstructuur in de omgeving adequaat is.

Opgave 4b:

Voldoende woonzorgvoorzieningen

Als het op eigen benen niet meer lukt, komt de woonzorgvoorziening in beeld. De gemeente stimuleert dat voor en met deze mensen, samen met ouders, kinderen en/of verzorgers, woonzorgvoorzieningen tot stand komen. Deze zijn toegesneden op hun behoeften en worden

zoveel mogelijk gemeenschappelijk beheerd. Waar dat niet mogelijk is, heeft de gemeente samen met haar partners de verantwoordelijkheid om voor zorgbehoevende groepen goede woonvoorzieningen te realiseren. Daarbij kan het – naast ouderen en mensen met een beperking – gaan om psychiatrische patiënten, drugsverslaafden, dak- en thuislozen en ontregelde jongeren.

Ambitie 5:

de eindgebruiker staat centraal

Almere wil – in het spoor van het Rijksbeleid – dat veel meer mensen directe zeggenschap krijgen over de bouw van hun eigen woning: zij worden de opdrachtgever voor de architect, de aannemer, de installateur. Het stimuleren en faciliteren van het particulier opdrachtgeverschap zal een vooraanstaande plek innemen. Want mensen bouwen niet alleen hun eigen woning, maar ook een *andere* stad: interessanter, vitaler, diverser. Het is de meest prikkelende én concrete vertaling van het principe 'Mensen maken de stad'.

Met deze ambitie doorbreekt Almere rigoreus de in Nederland gebruikelijke praktijk van eenvormige woningproductie. Maar ook corporaties en ontwikkelaars worden uitgedaagd om mee te helpen van Almere een complete stad te maken door zich voor lange tijd te verbinden met de stad en de mensen die er wonen.

Daarnaast moeten bewoners meer te zeggen krijgen over hun woning en woonomgeving. Hierdoor verbinden zij zich intenser met de stad en investeren niet alleen in hun woning maar ook in de sociale samenhang en duurzaamheid van de buurt en – als een afgeleide daarvan – van de stad. Dit is van grote waarde voor de bestaande stad. Want de veranderingen die hier nodig zijn, kunnen alleen plaatsvinden als bewoners er de 'coproducent' van zijn.

Deze vijfde ambitie is een wel zeer bijzondere vertaling van het cradle-to-cradle principe in de sfeer van de volkshuisvesting: mensen zijn de drijvende kracht in het maken, behouden en verduurzamen van de stad.

Opgave 5a:

De bewoner is opdrachtgever

Hoewel het particulier opdrachtgeverschap al meer in Nederland is toegepast, zorgt de schaal waarop Almere dit mogelijk gaat maken voor een echte doorbraak. Er zijn genoeg mensen die hun eigen huis willen bouwen. En Almere biedt hen die kans, ook als het mensen zijn met een bescheiden inkomen.⁴

Als de bewoner centraal staat, betekent dit dat de specifieke (woon-)

wensen van de huidige en toekomstige gebruikers leidend zijn. Zoals woon-werkwoningen in allerlei soorten en maten voor (startende) ondernemers. Maar ook als er zich collectieven melden met bijzondere wensen en creatieve plannen zijn ze meer dan welkom. In het kader van 'ik bouw mijn huis in Almere' is veel mogelijk. Ook in de bestaande stad – waar nog mogelijkheden zijn – krijgen bewoners de mogelijkheid om hun eigen woning te bouwen, waardoor zij binnen de eigen buurt wooncarrière maken. Het oude motto 'bouwen voor de buurt' krijgt zo een nieuwe dimensie.

Eigen initiatieven worden ook toegejuicht als het de bestaande woningvoorraad betreft. Almere wil bewoners stimuleren om méér te doen met hun eigen woning: aanpassen, uitbreiden, verbouwen.

Naast de zeggenschap over de woning moeten bewoners ook zeggenschap krijgen over de eigen buurt en betrokken worden bij onder andere het beheer van de openbare ruimte.

Opgave 5b:

Duurzame betrokkenheid van de eindbeheerder

Huurwoningen worden beheerd door corporaties of beleggers die daarmee een langdurige verbintenis aangaan met de stad. Almere wil deze *stakeholders* nog meer bij de stad betrekken. Bij de nieuwe én de bestaande stad. Ze zijn natuurlijk verantwoordelijk voor hun eigen bezit, maar dat bezit gedijt beter als de omgeving aan kwaliteit wint. En die omgeving moet dan in brede zin worden opgevat: fysiek, sociaal-maatschappelijk en economisch. Samen met de gemeente kunnen zij die kwaliteitsslag maken om de leefomgeving in wijken te verbeteren. Niet alleen door adequaat onderhoud, maar ook door initiatieven te nemen die de ontplooiingskansen, de verantwoordelijkheid en betrokkenheid van bewoners vergroten.

Opgave 5c:

Nieuwe vormen

De omslag naar een stad waarin betrokkenheid en zeggenschap van bewoners centraal staat, vraagt om nieuwe omgangsvormen met burgers, nieuwe manieren van conceptontwikkeling en ontwerpprocessen, nieuwe vormen van zekerheid en risicomanagement. Dat vereist wat van bewoners, maar ook van de gemeente, corporaties en beleggers. Zo leiden nieuwe corporatieve verbanden van bewoners tot effectievere gezamenlijke verbeterplannen (aanpassen, uitbreiden, verbouwen) van hun eigen woning.

De gemeente maakt met bewoners en partners in een open overleg afspraken over doelstellingen en rolverdelingen. Corporaties nemen als maatschappelijke ondernemingen hun verantwoordelijkheid voor de

toekomst van de stad. Zij zijn de historische vormgevers van de Nederlandse volkshuisvesting en op zoek naar een nieuwe invulling van hun rol daarin. Als zij de kansen grijpen biedt Almere hen daartoe volop de gelegenheid.

Almere 2.0 heeft de ambitie om de duurzaamste stad van Nederland te worden. Dat betekent onder meer dat Almere zich tot het uiterste zal inspannen om de nieuwe stadsdelen klimaatneutraal op de kaart te zetten. Almere 2.0 wil daarvoor aansluiting zoeken bij de meest geavanceerde en innovatieve denkbeelden, concepten en uitvoerende instanties op het terrein van duurzame ontwikkeling.

5
'Naar oude Almeerse trant, op zoek naar 'Almere Principles' avant la lettre' door Fred Feddes.

6
Citaat 'De Almere Principles', blz. 49/50.

In de Almere Principles staat een boeiend hoofdstuk met een zoektocht naar de uitgangspunten die bij de ontwikkeling van Almere een rol hebben gespeeld.⁵ Zij blijken verrassend veel overeenkomsten te hebben met de Almere Principles die in 2008 zijn ontwikkeld. De nieuwe stad Almere moest uit meerdere kernen bestaan: een regeringsnota uit 1966 sprak van *IJmeersteden*. Deze nieuwe stad zou een moderne versie worden van de IJsthoven, die de rijke Amsterdammers zich langs de Vecht – en later in het Gooi – konden veroorloven. 'Een landgoed voor een kwart miljoen mensen' zo vatte stedenbouwkundige Teun Koolhaas de ambitie kernachtig samen. Het ontwerp van de nieuwe stad was in handen van de Rijksdienst voor de IJsselmeerpolders (RIJP), waar ingenieurs uit Wageningen aan het roer stonden.

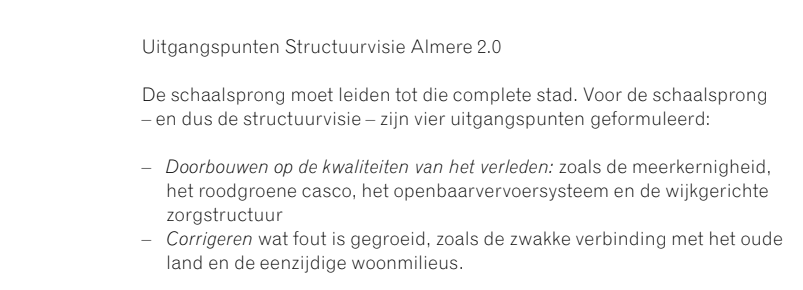


De opzet van Almere lijkt dan ook op een bijzondere vorm van ratio-nale landbouw. 'Almere moest, bij wijze van spreken, een evenwichtig gemengd bedrijf worden met goede combinaties van gewassen, een uitgekiende opeenvolging in de tijd en voldoende flexibiliteit om de verrassingen op te vangen die zich nu eenmaal zullen voordoen in het bestaan van een boerderij of een stad. De enorme maat van de opgave maakten de landbouwingenieurs bevattelijk door Almere niet als één stad te behandelen, maar als een verzameling afzonderlijk te bewerken akkers in een stevig landschappelijk raamwerk. De royale marge in de ramingen van het toekomstige inwonertal, tussen de 125.000 en 250.000, hanteerden ze kalm en pragmatisch, bijna als een aardappelboer, die weet hoe onzeker en wisselend toekomstige opbrengsten kunnen zijn, en die toch gewoon aan de slag gaat.'⁶ Almere was dus niet bedacht als een zelfstandige stad, maar als één van de overloopegebieden die de Randstad – en met name Amsterdam –

moest ontlasten. Die verbinding met haar omgeving is altijd cruciaal geweest voor de ontwikkeling van Almere, ook al heeft de loop der gebeurtenissen een andere wending gekregen dan aanvankelijk werd bedacht. Zo werd de Markerwaard niet ingepolderd en bleef de westelijke aantakking op de Noordvleugel dus achterwege, waardoor de verbindingen met het oude land tot op de dag van vandaag te beperkt zijn gebleven. De woningbouw in Almere was dan ook complementair: omdat in de Noordelijke Randstad een groot tekort was aan grondgebonden eens-gezinswoningen werd dit de hoofdmoot van de nieuwbouwproductie. Hoewel: ook hier hield het Rijk een slag om de arm, want het sprak van 'in eerste instantie' suburbane woningbouw. Almere was ook een product van voortdurende innovatie. De RIJP hechtte zeer aan een voortdurende verbetering van haar aanpak en methodes om het nieuwe land te transformeren tot – in dit geval – een meerkernige stad. Geleerd werd van Lelystad, waar onzekere bevol-kingsprognoses en verschillende ontwerpvisies zorgden voor veel strijd en teleurstellingen. Bij Almere was er sprake van een eensgezinde groep ontwerpers met duidelijke opvattingen. Een stevig kader met een open houding naar innovaties op het gebied van woonvormen, architec-tuur, gezondheidszorg en infrastructuur. De les van Lelystad was onder andere dat er niet één stad werd ge-bouwd, maar – achtereenvolgens – meerdere kernen. Dat bood flexibi-liteit in ontwikkeling, een groene, suburbane woonomgeving en meer mogelijkheden om tot variatie en verschillende identiteiten te komen.

Aansluiten bij de oorspronkelijke opzet van Almere

De Structuurvisie Almere 2.0 waardeert en respecteert de uitgangs-punten die bij de opzet van Almere zo'n belangrijke rol hebben gespeeld. Deze opzet is dan ook het uitgangspunt voor toekomstige ontwikkeling.



- *Introduceren* van nieuwe kwaliteiten en functies, die voortvloeien uit de duurzaamheidsdoelen van de Almere Principles
- *Reserveren* van ontwikkelingspotenties die pas na 2030 ingevuld worden

Almere krijgt er een aantal nieuwe kernen bij met elk een specifiek en complementair karakter. Daarmee ontwikkelt Almere zich tot een complete en aantrekkelijke stad met een grote verscheidenheid aan woonmilieus, identiteiten en landschappen.

Die nieuwe kernen blijven ingekaderd in het landschappelijke casco. Niet alleen omdat het een wezenlijk bestanddeel is van de meerkernige structuur, maar ook vanwege de bijdrage aan duurzaamheid en ecologie. Dat landschappelijke casco krijgt er met de uitbreiding van Almere nieuwe identiteiten en kwaliteiten bij, waardoor de bestaande en nieuwe stadskernen worden ingepakt en dooraderd door een nóg sterkere en meer diverse natuur dan voorheen. De relatie tussen de kernen wordt verbeterd. De stad ontvouwt zich met haar kernen naar buiten en krijgt zo een extrovert karakter.

Voor die extroverte stad moet de infrastructuur (weg en openbaar vervoer) worden verbeterd, waardoor een andere aspect van de oorspronkelijke opzet van Almere in de 21ste eeuw aan bod komt: een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van de Noordelijke Randstad, cq. de Metropoolregio Amsterdam. Door de vestigingskwaliteiten van Almere optimaal te benutten wordt dit een nog sterkere regio. Dat betekent wel dat er een hoogwaardige openbaar-vervoer verbinding met Amsterdam moet komen: de IJmeerlijn. En uiteraard goede wegverbindingen tussen de nieuwe kernen en de bestaande stad. Maar er zullen ook reserveringen voor toekomstige infrastructuur plaats vinden. Zo wordt er ruimte vrij gehouden voor een oost-west georiënteerde rail-as die de IJmeerlijn kan verbinden met de Stichtse Brug en Utrecht.

De duurzame elementen die in de oorspronkelijke opzet van Almere een rol speelden, zoals de verbinding met de omringende natuur en het goede interne openbaarvervoersysteem, blijven uiteraard van groot belang. Maar de grondstoffencrisis en de klimaatverandering stellen nieuwe en urgente eisen aan stedelijke ontwikkeling: duurzame innovaties en scherpe doelstellingen. Die duurzaamheidsdoelen worden niet vanzelf gehaald; heldere keuzen met ruimtelijke implicaties zijn noodzakelijk. Ook in dit opzicht borduurt Almere 2030 voort op de erfenis van de peetvaders van Almere.

Tenslotte is de belangrijkste strategische les die van de ontstaansgeschiedenis van Almere kan worden geleerd: ontwikkel zonder statisch eindbeeld. Laat ruimte voor nieuwe ontwikkelingen en inzichten.

Sommige onderdelen van de schaa sprong moeten nu reeds worden vastgelegd, maar de structuurvisie Almere 2.0 wordt zo veel mogelijk uitgewerkt in de vorm van reserveringen en faseringen. Almere moet organisch groeien. De stad moet met iedere uitbreiding en toevoeging diverser, completer en duurzamer worden.

Duurzame stedenbouw

In haar streven een fysiek, sociaal, economisch en ecologisch duurzame stad te bouwen put Almere inspiratie uit de cradle-to-cradle uitgangspunten van Braungart en McDonough.⁷ Zij bepleiten volledig nieuwe uitgangspunten voor het ontwerpen en ontwikkelen van producten op basis van veilige en volledig herbruikbare grondstoffen. In samenwerking met de grondleggers van dit ideeëngoed zijn zeven Almere Principles ontwikkeld, die een inspirerend richtsnoer zijn voor de verdere ontwikkeling van de stad.

In de Structuurvisie Almere 2.0 wordt vanuit de kennis én urgentie van nu duurzame ontwikkeling opnieuw en breder gedefinieerd dan 35 jaar geleden. Het betreft het gebruik van de elementen (water, groen, wind, energie, klimaat, afval), ruimtelijke en landschappelijke systemen, het toedelen van sociale, economische en culturele functies en bestemmingen en de noodzakelijke infrastructuur. En het betreft ook sociale duurzaamheid, zoals cohesie, betrokkenheid, zeggenschap en emancipatie. De Almere Principles vormen de rode, groene en blauwe draden door de verschillende agenda's (sociaal, economisch, wonen) die in de context van de Structuurvisie Almere 2.0 zijn, cq. worden ontwikkeld. Dat geldt dus ook voor de ambities in deze WoonVisie, zoals *koester diversiteit, verbind plaats en context, anticipeer op verandering en mensen maken de stad*.

DuurzaamheidsLab Almere

Om de Almere Principles in praktijk te brengen is het kenniscentrum DuurzaamheidsLab Almere aan de slag gegaan. Voor de lange termijn zal de Duurzaamheidsagenda Almere 2030 worden uitgewerkt; deze agenda vertaalt de schaa sprong in robuuste concepten en strategische interventies. Op de korte termijn zal het DuurzaamheidsLab concrete projecten initiëren en ondersteunen die de Almere Principles in praktijk brengen. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om de volgende thema's:

- Regeling groene daken en gevels (opzet uitvoeringsstrategie)
- Stepping stones Pampus (conceptontwikkeling)
- Groene bedrijventerreinen (conceptontwikkeling)

⁷ Cradle to Cradle, afval = voedsel door William McDonough en Michael Braungart; Scriptum Books; 2007.

8 Bron: CBS.	– Decentrale grijswaterzuivering (opzet uitvoeringsstrategie) – Klimaatbestendig bouwen (conceptontwikkeling) – Decentrale benutting sanitatiestromen (onderzoek)
9 Zie de nota 'Almere <i>levend in groen</i> '; RV-05/2009.	– Business & Science Center DGO (start pre-competatieve samenwerking) – Proeftuin Agromere (pilot stadslandbouw) – Integraal grondstoffen management Almere (onderzoek)
10 Bron: Wijkpeiling 2006.	– Schaa sprong zonnepanelen in de gebouwde omgeving (opzet uitvoeringsstrategie) – Energieproducerend bouwen ('all electric') (conceptontwikkeling) – Verduurzaming stadsverwarming (onderzoek) – Elektrificatie eigen wagenpark (opzet uitvoeringsstrategie) – Hybride gebouw- en wijkconcepten (plug-in) (conceptontwikkeling) – Ruimtelijke parameters voor elektrisch vervoer in de stad (onderzoek)

De ambitie in dit hoofdstuk gaat in op wellicht de meest tot de verbeelding sprekende vormen van duurzaamheid, die direct met het bouwen te maken hebben: de combinatie van stad en natuur en duurzaam bouwen en beheren.

Combinatie van stad en natuur

Almere is een groene en blauwe stad. In Haven en Stad is 44% van het oppervlak groen en in Buiten zelfs 49%. Het percentage bosoppervlakte is in Almere 13,4% en daarmee neemt Almere de zesde plaats in op de landelijke lijst.⁸ In de hele gemeente is 16% (ruim 23 miljoen m²) van het oppervlak als groen en 5% (6,5 miljoen m²) als blauw aan te merken. Per woning is dat 411 m² groen/blauw, terwijl de landelijke norm uit de nota Ruimte 75m² is. Ook als het aantal woningen in twintig jaar tijd met 60.000 toeneemt zal Almere nog ver boven de landelijke norm blijven.⁹ De Almeerder hecht veel waarde aan de ruime hoeveelheid groen en blauw in en om de stad. In Almere Haven, Centrum en Noorderplassen vinden bewoners de ligging aan het water de sterkste troef van de wijk. In veel andere wijken (onder andere De Hoven, De Marken, Parkwijk, Waterwijk, Kruidenwijk, Stedenwijk, Muziekwijk, Seizoenenbuurt) is de hoeveelheid groen het sterkste punt.¹⁰ Deze combinatie van stad en natuur is nadrukkelijk zo gepland, maar moet verder ontwikkeld worden. Dat kan door het mengen van natuur en stedelijke functies op ieder schaalniveau. Van een robuuste ecologische structuur met brongebieden in de wijk tot het vegetatiedak en vogelnestvriendelijke bouw van de individuele woning. Het blauwgroene casco van Almere maakt ook een schaa sprong door de verbetering van de ecologische kwaliteit van het IJ- en Markermeer en de aanleg van het

Oostvaarderswold. De Structuurvisie spreekt daar zeer beeldend over: 'Het huidige blauw/groene casco wordt getransformeerd naar een samenhangende waarde(n)volle verbindende wigstructuur voor ecologie, maar tevens voor andere elementen als water, grondstoffen, energie en mobiliteit. Waterberging, decentrale grijswaterbehandeling, kleinschalige stadslandbouw, en bijzondere activiteiten als stadsboerenmarkten worden onderdeel van DNA, waarbij bijzondere aandacht is voor de gebruiks- en belevingswaarde. Lijfelijke ervaring wordt ingezet om het ecologisch concept te kunnen begrijpen. Het gaat niet alleen om hoe duurzaamheid eruitziet, doch ook hoe het aanvoelt, hoe het te horen is en hoe het ruikt. Met deze transformatie ontwikkelt deze wigstructuur zich tot een nieuwe icoon van de stad.'¹¹ In de nota 'Almere *levend in groen*' is het groenbeleid voor de komende jaren geschetst aan de hand van vijf typen groengebieden die ieder een eigen regime kennen voor toekomstige ontwikkelingen.¹²

Duurzaam bouwen en beheren

Almere is grotendeels een 'Warmtestad'. Zowel nu als in de toekomst wordt de stad van (rest)warmte voorzien met een centraal stadsverwarmingssysteem. Daarmee is ongeveer 60% van de woningen in Almere aangesloten op stadsverwarming. In Poort wordt daarbij gebruik gemaakt van de restwarmte van de aan de overkant van het IJmeer gelegen Diemercentrale. Beide centrale systemen dragen bij aan het terugdringen van CO2-uitstoot.¹³ In de stadsdelen Haven en Buiten is sprake van een conventionele energievoorziening op basis van gas. Productie van duurzame energie in de gebouwde omgeving is nog slechts op zeer beperkte schaal aanwezig. Het Zoneiland Almere® vormt een eerste stap in de grootschalige integratie van duurzame energie in de gebouwde omgeving. In totaal wordt een kleine 7.000 m² netto zonnecollectoroppervlak gerealiseerd aan de rand van de wijk Noorderplassen West. Het behoort hiermee tot de top vier grootste projecten in Europa. In Columbuskwartier zullen op grote schaal zonnepanelen geïntegreerd worden op gebouwniveau; ruim 5.600 m².

Almere is een jonge stad. Ruim een kwart van de gebouwen is gerealiseerd na de invoering van de wettelijke energieprestatienorm in 1996. Daardoor zijn de gemiddelde energiekosten lager dan gemiddeld in de regio.¹⁴ Dat biedt een goede basis. Echter, het energiegebruik zal in Almere de komende jaren sterk toenemen door de groei van het aantal inwoners, het grotere energieverbruik per huishouden en de toename van de mobiliteit.

11
Almere 2.0 Op weg naar een voorkeursalternatief – concept – blz. 102.

12
Zie de nota 'Almere *levend in groen*'; RV-05/2009.

13
Stad: 33–50% en Poort: 90%.

14
koop € 1,13 t.o.v. € 1,29 in de regio en huur € 1,65 t.o.v. € 1,90 in de regio – per m² woonoppervlak. Bron: VROM.

De woning- en utiliteitsbouw is nationaal met een jaarlijks verbruik van 100 miljoen ton een grootverbruiker van vernieuwbare en niet-vernieuwbare grondstoffen. De bouw van een groeigemeente als Almere had en heeft daar een aanzienlijk aandeel in. Bij ongewijzigd verbruik ontstaat op termijn schaarste aan beton- en metselzand, grind en cement. De omvang van de voorraden is op korte termijn niet het probleem, maar de aantasting van natuur en landschap door de winning van deze grondstoffen. Door deze milieuschade is nu al import van deze grondstoffen nodig om aan de huidige vraag te voldoen. Op termijn noopt de schaarste tot andere oplossingen in de bouw, mede onder invloed van de noodzaak van beperking van CO₂-uitstoot en van emissies van zware metalen, die uitlogen in het grond- en oppervlaktewater. Het fossiele energiegebruik van de bestaande woningvoorraad wordt stapsgewijs omgebogen naar duurzaam energiegebruik en -productie. Het bestaande stadsverwarmingssysteem wordt daarmee volledig duurzaam. Bij transformaties van bestaande gebieden en bij de uitleg van nieuwe gebieden wordt van meet af aan gestuurd op het ontwerpen van een hybride netwerk van hoogwaardige natuurlijke en technische kringlopen. Dit gebeurt systeemoverschrijdend: in de nutsystemen (water, energie, sanitie, afval en verkeer), en in de bouw- en beheermethoden.

De toekomstwaarde van een woning wordt mede bepaald door de flexibiliteit waarmee het gebouw zich kan aanpassen aan nieuwe behoeftes. Daardoor kan de bewoner in wisselende omstandigheden er langer blijven wonen. Als dat niet meer mogelijk is, moet de flexibiliteit zodanig zijn dat een nieuwe bewoner zonder al te grote aanpassingen de woning kan overnemen. Flexibiliteit wordt daarom een norm waar nieuwbouwwoningen, ook als het gaat om particulier opdrachtgeverschap, aan zullen moeten voldoen.

Om deze ambitie waar te maken stimuleert de gemeente de partners met wie ze samenwerkt om vanaf de allereerste planvorming duurzaamheid, zoals verwoord in de Almere Principles, als uitgangspunt te nemen. De meest efficiënte en inspirerende manier om dat te bereiken is om duurzaamheid als selectie- en gunningcriterium op te nemen in tenders en prijsvragen voor nieuwe bouwprojecten. Deze nieuwe werkwijze is onlangs in Almere Hout Noord gevolgd. Op grond van de Almere Principles zijn corporaties uitgedaagd om een visie op een 'sociaal duurzame' wijk te ontwikkelen. Ymere, Stadgenoot en Vestia werden verzocht hun visie te vertalen in een concreet ontwerp. Dat heeft innovatieve plannen opgeleverd. Ymere is met zijn 'Wijk voor initiatieven' uitgekozen om zijn plan te realiseren.







Almere 2.0 streeft ernaar om met behoud van de basis-kwaliteiten de stad veel-vormiger te maken door te onderscheiden woonmilieus. Zeker in de nieuwe stadsdelen moet zo een attractieve mix van hoog- en laagbouw, van groen en rood, van verdichting en verdunning, van suburbaniteit en stedelijkheid tot stand komen.

15
Zie: Almere 2.0 op weg
naar een voorkeursalter-
natief, blz. 134.

Almere is gebouwd om huisvesting te bieden aan gezinnen uit met name Amsterdam. En over het soort woning dat gebouwd moest worden, was geen discussie. Almere moest bieden waar op het oude land een nijpend tekort aan was: eengezinswoningen in laagbouw. En dat is dus gebeurd.

Anno 2009 is de Almeerse woningvoorraad eenzijdig samengesteld. Een aantal cijfers laat dat zien:

- op 1 januari 2008 is 78% van de voorraad grondgebonden. 62% van de voorraad is een rijtjeswoning;
- 64% van de woningen in Almere is een koopwoning;
- 69% van de voorraad heeft een oppervlakte tussen 75m² en 125m² ;
- 55% tot 60% van de koopwoningen die in de periode 2003– 2007 zijn verkocht kende een koopsom tussen € 150.000 en € 200.000;
- van de huurwoningen heeft 66% een huur tussen € 350 en € 500.

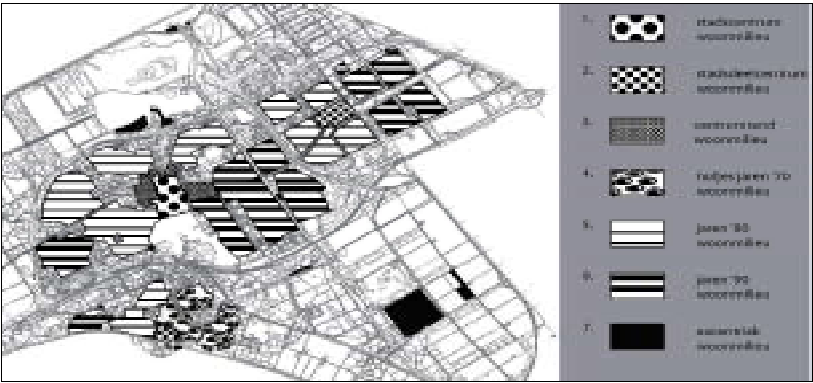
Tussen stadsdelen zijn wel verschillen qua woningvoorraad, maar de nadruk ligt in elk stadsdeel op koop- en rijtjeswoningen, zoals uit onderstaand staatje blijkt.

Woningvoorraad	Almere	Haven	Stad	Buiten
Totaal	71.856	9.819	41.156	20.339
Eigendom				
Koop	64%	53%	64%	70%
Part. huur	7%	5%	10%	4%
Huurwoning corporatie	28%	43%	27%	26%
Type				
(Half)vrijstaand	6%	7%	5%	8%
Geschakeld	8%	5%	8%	10%
Rijenwoning	62%	57%	62%	66%
Etagewoning	22%	30%	24%	15%

Woningvoorraad op 1 januari 2008 in Almere. Bron: afdeling Wonen

Daarnaast is vooral ook *binnen* de stadsdelen en woonwijken sprake van eenvormigheid. Uit een woonmilieuanalyse blijkt dat 91% van de stad als *suburbane woonwijk* is opgezet.¹⁵

Eenzijdigheid maakt kwetsbaar. Als het type woning of de woonomgeving niet meer gewild is, kan dit ten koste gaan van de leefbaarheid: bewoners investeren dan minder in de woning en woonomgeving. Omdat er vooral gebouwd is in het middensegment zijn aan de onder- en de bovenkant van de Almeerse markt tekorten ontstaan. Dit belemmert het



Bron: Kaderplan Bestaande Stad, 2003

goed functioneren van de woningmarkt: starten aan de onderkant en doorstromen aan de bovenkant.

Differentiatie op elk niveau

Het is dan ook niet verwonderlijk dat Almere, zoals iedere New Town overigens, over een grote middenklasse beschikt: 46.000 huishoudens (van de 74.000, ruim 60%) kunnen hiertoe gerekend worden. Aan de flanken van de inkomenspiramide scoort Almere lager dan het landelijk gemiddelde. Zowel hoge als lage inkomens zijn ondervertegenwoordigd.

Wat zeggen deze gegevens over het karakter van Almere? Een trend in de ontwikkeling van het type huishouden in Almere is die van verstedelijking: meer eenpersoonshuishoudens, meer eenoudergezinnen en minder complete gezinnen. Er komen steeds meer migrantengezinnen uit de regio Amsterdam. En tweeverdieners-zonder-kinderen die kiezen voor een suburbane woonomgeving vlak bij Amsterdam. Langzaam maar zeker ontstaat een mix van typen huishoudens en leefstijlen.

Tegelijkertijd valt iets anders op. De meeste huishoudens bevinden zich in de gezinsfase, waarin de volwassenen hun energie, tijd en geld met voorrang investeren in hun werk en hun kinderen. Het gevolg hiervan is dat de dynamiek in de samenleving zich vooral afspeelt binnen de bandbreedte van het huishouden. De meest voorkomende levenscyclus is die waarin volwassen mensen zich ontwikkelen in hun levensvorm (alleen of samen beginnen, dan een gezin met kinderen en tenslotte samen of alleen), op de woningmarkt (klein beginnen, doorverhuizen naar een passende woning) en op de arbeidsmarkt (werk en doorgroeien in

16
Citaat van Kity Roukens, onderzoekster bij het Instituut voor Maatschappijwetenschappen van de Universiteit van Amsterdam; uit: Amsterdam als Emancipatiemachine, blz. 98.

17
Zie het onderzoek van het Planbureau voor de Leefomgeving uit 2008, blz. 18; te vinden op: www.rivm.nl/bibliotheek/digitaaldepot/Regionale_woningmarkt-gebieden.pdf.

kennis en inkomen). De groepen die zich in de eerste en laatste fase van deze levenscyclus bevinden zijn slechts in kleine getale aanwezig. Daarmee ontbreken in de stad de twee groepen die een belangrijke bijdrage leveren aan stedelijke dynamiek. Studenten en 55-plussers investeren tijd en geld in horeca en culturele voorzieningen. Daarnaast zijn zij bovengemiddeld actief in het vrijwilligerswerk. Ouderen vormen, tot de leeftijd van gemiddeld 75 jaar, een grijs front van vrijwilligers. Natuurorganisaties, culturele instellingen, mantelzorg, wijkcentra en allerlei verenigingen kunnen niet zonder de volwassenen die 'uit de kinderen zijn'. Jongeren, vooral studenten, leveren een belangrijke bijdrage aan de *civil society*, omdat zij – al dan niet in het kader van een opleiding – bovengemiddeld actief zijn in sociaal-cultureel werk, huiswerklessen, sportverenigingen, muziekcentra en culturele trefcentra.

De bevolking van Almere wordt dus steeds meer divers naar leeftijd, huishoudensamenstelling en leefstijl. Dat vraagt om een ander woningaanbod, een andere woningvoorraad en andere woonmilieus. 'De eerste instantie van het suburbane bouwen' waar het Rijk bij de start van Almere over sprak, ligt definitief achter ons. De tweede instantie is aangebroken: het gedifferentieerde bouwen. Met het woningbouwprogramma 2010–2030 moet deze verdere differentiatie en diversiteit worden bereikt.

Almere is een multiculturele stad. Van de inwoners heeft 66% de Nederlandse etniciteit, daarna komen Surinamers (11%), EU-ingezetenen (5%) en Marokkanen (3%). De bevolkingsprognose laat voor de komende jaren een stijging van het aantal etnische minderheden zien. Surinamers vormen hiervan de grootste groep. Voor Surinamers is de mogelijkheid om makkelijk een woning in Almere te kunnen kopen een belangrijke reden. Maar ook de omgeving trekt hen. 'De Surinamers zeggen vaak over Almere dat het op Paramaribo lijkt, groen en veel water'.¹⁶ Uit onderzoek blijkt dat in Almere 65% van de allochtonen een eigen woning heeft; landelijk ligt dit percentage op 40. Almere bekleedt daarmee op landelijk niveau een aparte positie: 'Dit laat zich verklaren uit het feit dat allochtonen (uit Amsterdam) die in economisch opzicht geslaagd zijn, de kans grijpen om in Almere voor een billijke prijs een koopwoning aan te schaffen. Almere biedt hen niet alleen de mogelijkheid om een verbetering van de woonkwaliteit te bewerkstelligen, maar ook een plek waar veel herkomstgenoten wonen'.¹⁷ In deze WoonVisie worden allochtonen niet als een aparte groep beschouwd. Dat kan ook niet, want 'de allochtonen' bestaan als groep niet. Er zijn grote onderlinge verschillen. Dat neemt niet weg dat als een groep mensen van bijvoorbeeld Indiase afkomst met elkaar een eigen

woonwijkje wil ontwikkelen, met karakteristieke architectuur uit het land van herkomst, de gemeente daar positief tegenover zal staan.

Concurrentiekracht bestaande woonwijken

Het woningbouwprogramma in deze WoonVisie biedt bewoners een uitgelezen kans om een volgende stap in hun wooncarrière te zetten. Deze functie als emancipatiemachine heeft Almere altijd gehad. Niet alleen voor inwoners van Amsterdam, die hun slechte etagewoning graag ruilden voor een nieuwe eenzinswoning-met-tuin, maar in toenemende mate voor Almeerders zelf. Het gevolg van deze doorstroming is dat in de bestaande wijken een nieuwe instroom op gang komt van mensen die hun wooncarrière hier beginnen. Dat zullen vaak minder draagkrachtige, jonge huishoudens zijn, veelal van allochtone afkomst. Voor een groot deel gaan ze wonen in wijken met sociale huurwoningen, waar al een hogere concentratie is van laagopgeleiden. Op zich hoeft dat geen enkel probleem te zijn. Integendeel. Sociale huurwoningen zijn immers bedoeld voor mensen met een lager inkomen. Het wordt pas een probleem als er een opeenstapeling van achterstanden – meestal veroorzaakt door langdurige werkloosheid – optreedt bij een grote groep mensen waardoor een cultuur van uitzichtloosheid ontstaat. Momenteel is er sprake van een concentratie van huishoudens met lage inkomens in delen van Almere Haven, delen van Almere Stad West en Centrum Buiten en omliggende wijken. Een aantal van deze wijken kent leefbaarheidsproblemen. In Almere zijn overigens ook leefbaarheidsproblemen in wijken uit eind jaren '90 of begin 2000, met een eenzijdig aanbod van koopwoningen-in-een-rij.

Om er voor te zorgen dat deze wijken door grote verhuisbewegingen niet in een neerwaartse spiraal terecht komen, worden er gerichte programma's ontwikkeld op het gebied van onderwijs, scholing, kleinschalige bedrijvigheid en toeleiding naar de arbeidsmarkt. In de programma-plannen van de stadsdelen is hier al een goed begin mee gemaakt. Een stad is immers vooral sociaal en duurzaam als ze er in slaagt om deze groepen perspectief op sociale stijging te bieden. Dit heeft ook een positief effect op de leefbaarheid.

Daarnaast zijn er ook fysieke ingrepen in delen van de bestaande woningvoorraad nodig om een betere kwaliteit te bieden én woonmilieus toe te voegen, zoals bijvoorbeeld studentenhuysvesting. Want woonmilieudifferentiatie draagt bij aan de gewenste concurrentiekracht van de bestaande stadsdelen.







Almere was vanaf het begin een emancipatiemachine. Een toegankelijke stad met betaalbare woningen, waarin mensen neerstreken die vooruit wilden. Die traditie moet de stad koesteren en dat betekent dat Almere 2.0 serieus werk blijft maken om voldoende sociale woningbouw te realiseren.

18
Onder een sociale huurwoning wordt m.i.v. 1 juli 2009 verstaan een woning met een huur tot € 647, de huurtoeslaggrens. Voor een sociale koopwoning geldt een bovengrens van € 181.000. Om te voorkomen dat alle woningen tegen deze bovengrenzen worden gerealiseerd, is het van groot belang om te differentiëren onder die grenzen, zoals ook de genoemde cijfers laten zien.

19
Zie: Almeerse Woonwensen, Woningmarktonderzoek 2006, Dimensus en dan met name hoofdstuk 7 ('Vraag naar en aanbod van woningen') van het achtergrondrapport.

20
idem, blz. 37/38 achtergrondrapport.

De betaalbaarheid van woningen is een belangrijke ambitie in deze WoonVisie. Gezien de samenstelling van de huidige bevolking, het bieden van kansen aan starters en het garanderen van de emancipatiefunctie van de stad is een voorraad betaalbare woningen van groot belang. Zowel in de huur- als in de koopsector. Hoewel de aandacht in Almere 2.0 en de WoonVisie voor een belangrijk deel is gericht op het toevoegen van nieuwe woonmilieus, waarvan een fors deel in de duurdere koopsector, blijft om de hierboven genoemde redenen de sociale woningbouw volop in het vizier.

De vraag naar en het aanbod van betaalbare woningen

Sociale Huurwoningen¹⁸
Uit het Almeerse woningmarktonderzoek 2006 blijkt dat in theorie de voorraad betaalbare huurwoningen groot genoeg is om alle huishoudens met een laag inkomen te huisvesten.¹⁹ Er zijn 13.300 huishoudens (18%) met een laag inkomen en er zijn 14.750 huurwoningen met een huur tot € 485, de zogenaamde kernvoorraad. Als de grens wordt getrokken bij de – voormalige – ziekenfondsgrens van € 1750 (de zogenaamd 'doelgroep plus') ziet het plaatje er anders uit. Dan blijkt dat, gecorrigeerd met het aantal huishoudens met een inkomen tot die grens dat in een koopwoning woont, er 18.250 huishoudens in diezelfde 14.750 woningen gehuisvest moeten worden.²⁰ In de praktijk is de voorraad betaalbare woningen echter nóg minder bereikbaar voor de doelgroep. Dit komt doordat ruim 50% van de genoemde woningen wordt bewoond door huishoudens met een hoger inkomen.

Uit het Woningmarktonderzoek 2006 blijkt voorts dat er, uitgaande van de onderzochte woonwensen en verhuisgeneigdheid, er met name een tekort is aan sociale huurwoningen in alle te onderscheiden segmenten onder de huurtoeslaggrens. Daarentegen is er een overschot aan huurwoningen boven die grens. Dat deze krapte een realiteit is, blijkt ook uit toegenomen wachttijden voor een sociale huurwoning. Tien jaar geleden was er een wachttijd van één à twee jaar voor een huurwoning en stroomden veel huishoudens vervolgens door naar de koopsector. Door de stijgende prijzen in de bestaande koopvoorraad en de beperkte productie van (daarnaast relatief dure) nieuwbouw zijn steeds meer woningzoekenden (ook met een wat hoger inkomen) inmiddels voor langere tijd aangewezen op een huurwoning.

Dat er een blijvende – en toenemende – vraag naar sociale huurwoningen zal zijn, blijkt ook uit de ontwikkeling van de inkomenspositie van vele Almeerse huishoudens. Deze is niet rooskleurig. Ondanks het gunstige economische tij tussen 2001 en 2006 is er een toename van het aantal huurtoeslagontvangers (+4%)²¹, gebruikers van minima-regelingen (+2%) en niet werkende werkzoekenden (+2%).²² De verwachting is dat door de verslechterende economische situatie de doelgroep voor sociale woningbouw op korte en middellange termijn verder zal toenemen. Ook de groei van de bevolking zal voor een deel bestaan uit huishoudens met een lager inkomen.

Voorts mag niet ongenoemd blijven dat de gemiddelde maandhuur van de sociale voorraad in Almere € 50 hoger is dan in de G26²³. Dit komt omdat de voorraad jonger en van betere kwaliteit is dan elders. Dit is overigens een typisch *New Town*-verschijnsel: de invoering van de dynamische kostprijs in de jaren '70 van de vorige eeuw heeft ertoe geleid dat hun voorraad sociale huurwoningen gemiddeld een hogere huur heeft dan in oudere steden. Maar er is ook een specifieke Almeerse reden. Het gemeentebestuur heeft destijds met de fusies van enkele Almeerse corporaties ingestemd, omdat daarbij de verwachting werd uitgesproken dat dit tot een terughoudender huurbeleid zou leiden. Dat is niet gebeurd. De corporaties in Almere hanteren een hoger percentage van de maximaal redelijke huur dan gemiddeld in Nederland zoals het onderstaande staatje laat zien.

% maximaal toegestane huur sociale huur	
De Goede Stede	76%
Alliantie	76%
Ymere	76%
Landelijk gemiddelde	70,6%

Bron: Jaarverslagen en Centraal Fonds Volkshuisvesting. Zie: www.cfv.nl.

Met dit huurbeleid blijven de corporaties weliswaar binnen het wettelijke kader van een sociaal huisvestingsbeleid, maar dragen zij wel bij aan een hoger huurniveau dan strikt noodzakelijk, waardoor de voorraad sociale huurwoningen in het lagere segment steeds meer onder druk komt te staan.

21
Ministerie van VROM, DGW. Er zijn in Almere veel huurders die gebruik maken van de huurtoeslagregeling: 42% van de huurders krijgt huurtoeslag, tegenover 32% landelijk

22
Gemeente Almere, Minima in Almere 2007.

23
Ministerie van VROM, Woningbehoefteonderzoek 2002

24
Bron: De Alliantie Flevoland, GoedeStede, Ymere; de bedragen in euro zijn hoger dan die uit het Woningmarktonderzoek 2006 omdat dit de grenzen zijn die in 2008 golden, waar de cijfers uit dit staatje aan refereren. Inmiddels is de bovengrens van een sociale huurwoning gesteld op € 647.

25
Motie 17/2007 van het raadslid A.J.M. Muurlink dd 28 juni 2007.

26
Zie: Sociale Atlas van Almere 2008, blz. 39/40.

De voorraad sociale huurwoningen is per stadsdeel nogal onevenwichtig verdeeld, zoals onderstaand staatje laat zien. Het oudste stadsdeel, Haven, kent het hoogste percentage. De beide andere stadsdelen ontlopen elkaar nauwelijks. Zoals verderop in hoofdstuk 7 ('De bestaande stad') zal blijken, wordt er op grond van de programmaplannen per stadsdeel beoordeeld welke opgaven er liggen om tegemoet te komen aan de woonwensen.

Sociale huurvoorraad naar stadsdeel ²⁴						
	<i>tot € 348</i>	<i>€ 348– € 499</i>	<i>% sociaal bereikbaar (tot € 499)</i>	<i>€ 499– € 535</i>	<i>€ 535– € 631</i>	<i>% sociaal totaal</i>
Stad	3%	18%	21%	4%	3%	28%
Buiten	2%	17%	19%	6%	3%	27%
Haven	4%	27%	31%	6%	8%	45%
Almere totaal	3%	19%	22%	5%	4%	31%

Bron: De Alliantie Flevoland, GoedeStede, Ymere

Sociaal bouwen, sociaal houden

De gemeenteraad heeft in de motie 'sociaal bouwen, sociaal houden' nog eens onderstreept dat er meer betaalbare woningen gerealiseerd moeten worden.²⁵ In de toelichting op deze motie wordt er op gewezen dat het aandeel sociale woningen in de nieuwbouw is afgenomen tot 14%. Het is de ambitie van het woningbouwprogramma 2010–2030 om 35% van de 60.000 te bouwen woningen uit sociale huur- en koopwoningen te laten bestaan.

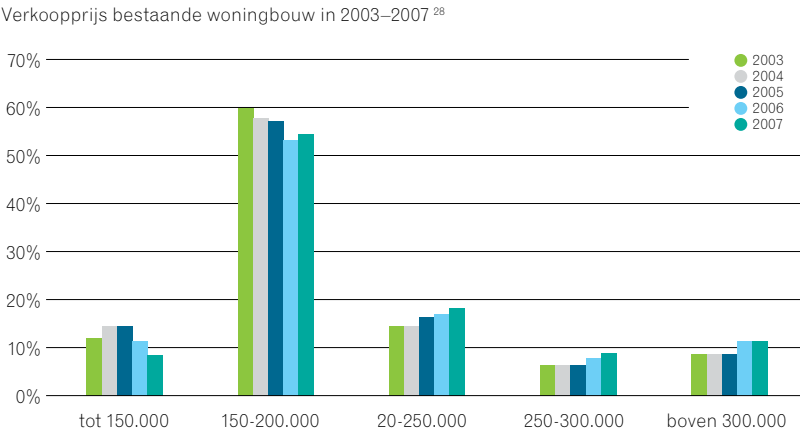
Ook een aantal andere voorgestelde maatregelen in de WoonVisie dragen er zeker toe bij dat voldoende sociale huur- en koopwoningen duurzaam beschikbaar blijven voor huishoudens met een lager inkomen, waar de motie om vraagt.

Zoals de inkomensstoets bij toewijzing van sociale huur- en koopwoningen, het weer invoeren van de starterslening en 'ikbouwminhuisbetaalbaarinalmere'.

Sociale koopwoningen

Almere telt ruim 46.000 (eigen) koopwoningen: 64% van de woningvoorraad. Dat ligt ruim boven het landelijke cijfer van 53,7%.²⁶ De

gemiddelde prijs van een koopwoning ligt in Almere echter aanzienlijk lager dan het landelijke cijfer: in 2007 werden Almeerse woningen gemiddeld voor € 215.000 verkocht en in Nederland als geheel voor € 247.000²⁷. De Almeerse koopvoorraad kent een goede prijs-kwaliteit verhouding, kopers krijgen veel vierkante meters voor hun geld. De gemiddelde vierkante meterprijs lag in 2007 op € 1.600 tegenover € 2.000 in de grootste 50 gemeenten (G50). Ondanks de relatief lage woningprijzen kent Almere een probleem met de betaalbaarheid van de koopvoorraad. Aanbod tot € 150.000, betaalbaar voor starters en huishoudens met een inkomen tot modaal, is er nauwelijks. Ruim de helft van de verkochte woningen heeft een verkoopsom tussen de € 150.000 en € 200.000.



Het gemiddeld besteedbare inkomen van Almeerders ligt per huishouden met € 30.500 net boven het landelijk gemiddelde van € 30.100²⁹. Van de Almeerse huishoudens heeft 36% een inkomen tot modaal en 55% van de huishoudens heeft een inkomen tot anderhalf keer modaal³⁰. Maar dit inkomen wordt vaak ingebracht door tweeverdieners en de koopwoning is vaak gefinancierd met het maximaal haalbare. Dit maakt deze huishoudens kwetsbaar voor bijvoorbeeld de ontwikkeling van de hypotheekrente of slecht economische tij. Wie een start wil maken op de Almeerse koopmarkt en enige keuze wenst, zal over een huishoudeninkomen van minimaal anderhalf keer modaal moeten beschikken. Daarmee is 20% van het huidige koopaanbod (met een koopsom tot ca. € 180.000) betaalbaar. Voor huishoudens

27
Gemeente Almere, Almeerse woningmarktmonitor 2007

28
Bron: Kadaster

29
Zie: Sociale Atlas van Almere 2008; prijspeil 2005

30
Woningbehoefteonderzoek 2006, gegevens Almere

31
Zie Woonmarktonderzoek 2006, Achtergrondrapport, blz. 116.

32
Huur op Maat is een nieuwe manier om de huurprijzen van woningen te berekenen. Corporaties verlenen huurkortingen aan mensen die daar gezien hun inkomen recht op hebben. Zie: www.huuropmaat.info

zonder vermogen of overwaarde in de huidige koopwoning is het dus lastig om een woning in Almere te kopen. Zij zijn aangewezen op de (sociale) huurvoorraad. Uit het Woningmarktonderzoek 2006 blijkt dat, uitgaande van de onderzochte woonwensen en verhuigeneigtheid, het grootste woningtekort zit in de prijsklasse onder de € 200.000.³¹

Betaalbaar en toegankelijk

Om de woningvoorraad betaalbaar en toegankelijk te maken, staat een aantal instrumenten ter beschikking.

Sociale huurwoningen: betaalbaar en toegankelijk

Bouw van sociale huurwoningen

In het Woningbouwprogramma 2010–2030 is 25% aan sociale huurwoningen opgenomen, waarbij gestreefd wordt naar een differentiatie onder de (huidige) bovengrens van € 647 (zie verder hoofdstuk 8).

Betaalbare huren

De gemeente ziet zich hier voor een dilemma gesteld. Ten principale is zij voor een dynamische voorraad-benadering, waarvoor Huur op Maat een goed instrument vormt. Maar dat vergt landelijke wetgeving, die er in voorziet dat deze over de hele linie geldt en er instrumenten zijn (zoals sancties) die er voor zorgen dat het beoogde effect wordt bereikt. Zolang dit niet het geval is, volgt de gemeente het experiment 'Huur op Maat' met belangstelling, maar houdt vast aan de 'traditionele' opvatting dat een voldoende voorraad sociale huurwoningen én een gematigd huurbeleid noodzakelijk zijn voor een sociaal volkshuisvestingsbeleid.

Wat is Huur op maat?³²

Huur op Maat is een nieuwe manier om de huurprijzen van woningen te berekenen. Woningcorporaties houden van oudsher de huren van vrijwel al hun woningen laag om daarmee te voldoen aan hun sociale doelstelling. Maar er wordt ook scheef gewoond in de sociale voorraad. Met Huur op Maat worden woningen met lagere huren alleen nog aangeboden aan mensen die daar gezien hun inkomen recht op hebben. De huur van de overige corporatiewoningen worden extra verhoogd. Aan deze woningen worden dan ook geen eisen meer gesteld aan inkomen en huishoudensgrootte. Huur op Maat is op dit moment nog een pilot, waar een aantal corporaties aan meewerkt, o.a. ook Ymere.

Woonlastenfonds

Het Woonlastenfonds is in de jaren negentig door de gemeente ingesteld om meerjarige minima met een hoge huur financieel tegemoet te komen. In het werkplan 2006–2010 van het college van BenW staat het voornemen het woonlastenfonds om te vormen. 'Het is de primaire taak van de corporaties om voor betrokkenen te bezien of er een beter passende woning kan worden gevonden.' Daarnaast stelt het Rijk de grenzen van betaalbaarheid vast.

De gemeente en de corporaties streven hetzelfde doel na: betaalbare huisvesting voor mensen met een laag inkomen. Het overleg tussen beiden heeft echter nog geen alternatief voor het Woonlastenfonds opgeleverd. De corporaties zijn voorstander van een 'dynamische benadering van de woningmarkt via het maken van aanbiedingsafspraken (aantal betaalbare woningen dat in een bepaald jaar aan huurders van de primaire doelgroep wordt verhuurd), gecombineerd met het garanderen van optimale keuzevrijheid.'³³

De gemeente denkt dat deze aanbiedingsafspraken onvoldoende soelaas bieden, onder andere omdat onduidelijk is hoe de urgentie van de primaire doelgroep wordt gedefinieerd en gemeten en omdat de sturingsmogelijkheden voor de gemeente beperkt zijn. Het huidige woonruimteverdelingsstelsel heeft immers inschrijvingsduur als belangrijkste criterium; daarnaast wil de gemeente een 'ijzeren' voorraad sociale huurwoningen in stand houden.

Verkoop huurwoningen & 'ijzeren' voorraad

Corporaties verkopen – om verschillende redenen – huurwoningen aan zittende huurders. Voor deze verkoop is sinds kort geen expliciete toestemming van de gemeente meer nodig, al zijn de corporaties wel gehouden om het gemeentelijke huisvestingsbeleid in acht te nemen. De gemeente wil inzicht in het verkoopprogramma van de corporaties, omdat het zinvol is dit programma te vergelijken met de gemeentelijke doelstellingen in de betreffende wijken. Bovendien wil de gemeente ook de omvang van de sociale huurvoorraad in de gaten houden. Want deze staat onder druk, onder andere door verkoop van huurwoningen. En dat terwijl er een groeiende wachtlijst van woningzoekenden is. Een voldoende voorraad sociale huurwoningen is derhalve hard nodig. De gemeente gaat er van uit dat de corporaties een voldoende 'ijzeren' voorraad in stand zullen houden.

Dat betekent dat er zeer terughoudend moet worden omgegaan met de verkoop van sociale huurwoningen. Een uitzondering kan bijvoorbeeld worden gemaakt in het kader van de integrale wijkaanpak, waar verkoop van huurwoningen de betrokkenheid bij de buurt – en daarmee de leefbaarheid – kan vergroten.

33
E-mail van Ymere aan wethouder Duivesteijn, dd 3 september 2008.

³⁴
Motie M-21/2007
dd 5 juli 2007.

³⁵
Zie: www.woningnet.nl.

De gemeenteraad heeft bij motie uitgesproken dat het Woonlasten-fonds tot en met 2010 in stand moet blijven. De gemeente blijft met de corporaties in gesprek over een alternatief voor het Woonlastenfonds.³⁴

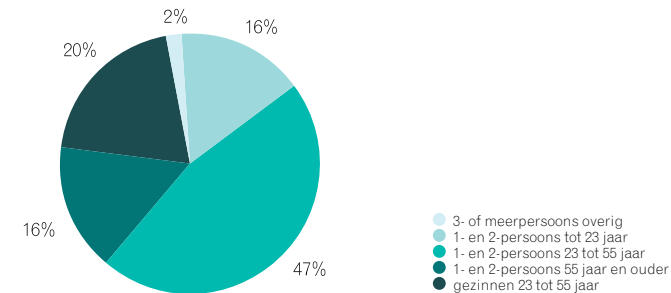
Woonruimteverdeling

Almere kenmerkt zich in het volkshuisvestingsbeleid door een grote mate van keuzevrijheid. Veel van de traditionele sturingsmechanismen ontbreken of zijn maar beperkt ontwikkeld. Dat komt omdat door het grote woningaanbod van de afgelopen decennia er geen reden was om – veel – beschermende maatregelen voor groepen woningzoekenden te treffen. Almere vormt een eigen(wijs) woningmarktgebied. Iedereen die 18 jaar is, over de Nederlandse nationaliteit of een geldige verblijfstitel beschikt, kan zich inschrijven bij WoningNet Almere om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen.³⁵ De termijn van inschrijving is het belangrijkste criterium om ook daadwerkelijk voor een woning in aanmerking te komen. Nu het aanbod aan sociale huurwoningen terugloopt en ook de betaalbaarheid een toenemend probleem vormt, is het goed het huidige systeem van woonruimteverdeling, zoals vastgelegd in het convenant tussen gemeente en corporaties, opnieuw te beschouwen. Wat opvalt is dat huishoudens van buiten Almere de afgelopen jaren minder vaak een huurwoning in Almere betrekken dan voorheen. Hoewel 35% van het aantal ingeschreven woningzoekenden niet in Almere woont, komt slechts 22% van de nieuwe huurders van elders. Het aantal ingeschreven woningzoekenden van buiten Almere neemt dan ook al enkele jaren niet toe. Dat is niet zo vreemd. Omdat de inschrijvingsduur het belangrijkste criterium is, weerhoudt dat veel mensen van elders er van om zich in te schrijven. Zoals uit de toewijzingscijfers blijkt, komen ze toch voorlopig niet aan de beurt. Het criterium van de inschrijvingsduur is dan ook bijzonder voordelig voor Almeerders, ongeacht de vraag of zij gezien hun inkomen wel tot de doelgroep behoren.

Het aantal ingeschreven Almeerders groeit daarentegen snel. Dit heeft een aantal oorzaken. Omdat de bevolking blijft groeien en de demografische samenstelling verandert, schrijven steeds meer starters zich in. Ook het grote aantal scheidingen is daar debet aan. Daarnaast blijven mensen lang ingeschreven staan, omdat er een onbeperkte inschrijftijd is en mensen die minder urgent zijn lang kunnen wachten alvorens hun inschrijvingsduur te verzilveren. En tenslotte stikt de doorstroming en komen er dus minder woningen vrij in de betaalbare voorraad. Zoals uit onderstaande figuur blijkt, bestaat bijna 80% van de bij WoningNet ingeschreven woningzoekenden uit één- en tweepersoons-huishoudens. De reden hiervoor is – deels – gelegen in groeiende

omvang van deze groep. Maar ook de aard van de woningvoorraad draagt daar aan bij: veel gezinswoningen én veel duurdere huurwoningen. Terwijl starters en één- en tweepersoonshuishoudens met een lager inkomen zijn aangewezen op een kleinere en/of goedkopere (huur) woning. In beide segmenten is een aanzienlijk tekort, wat zich uit in oplopende wachttijden.

Ingeschreven Woningzoekenden



Bron: WoningNet, derde kwartaal 2008

Het RIGO heeft de verhueringen in 2008 geanalyseerd³⁶. Hoewel een groot deel van de woningen qua inkomen en huurniveau passend is verhuurd, geldt dat niet voor 15% van de woningen die een huur hebben tot de kwaliteitkortingsgrens (€ 348) en voor 29% van de woningen tot de eerste aftoppingsgrens (€ 499). In een reactie op deze rapportage merkt een van de Almeerse corporaties terecht op dat deze 'scheve' toewijzingen het resultaat zijn van gezamenlijk vastgesteld beleid. Namelijk dat het convenant geen ruimte biedt 'om woningzoekenden met een substantieel hoger inkomen af te wijzen voor woningen.' De gemeente wil dat dit beleid wordt aangepast. De noodzaak om een huisvestingsverordening op te stellen, biedt daarvoor een goede gelegenheid.

Huisvestingsverordening

Naar verwachting wordt in 2010 de nieuwe Huisvestingswet van kracht. De conceptwet legt vast dat de gemeente in een huisvestingsverordening regels kan stellen voor het in gebruik nemen of geven van goedkope woonruimte als er schaarste is of de leefbaarheid in het geding is. De conceptwet voorziet in een vergunningsstelsel voor goedkope woonruimte voor woningzoekenden met een laag inkomen. De gemeen-

³⁶
'Verhueringen in Almere in 2008', RIGO, 12 februari 2009.

37
 Primaire doelgroep:
 huishouden met kinderen
 met een jaarinkomen
 tot €28.747 (dit is de
 huurtoeslaggrens);
 secundaire doelgroep:
 huishouden met kinderen
 met een jaarinkomen
 tussen de 28.748 en
 36.500.

teraad bepaalt dan wat onder goedkope woonruimte moet worden verstaan en wie te beschouwen is als woningzoekende. Nu moet deze wet nog in beide Kamers worden behandeld, maar duidelijk is dat het de bedoeling van de Regering is om het beleid ten aanzien van de woonruimteverdeling vast te leggen in een gemeentelijke huisvestingsverordening.

De gemeente en de corporaties evalueren het huidige convenant en verkennen de contouren van de nieuwe huisvestingsverordening. Het streven daarbij is om een gemeenschappelijke opvatting over de woonruimteverdeling te formuleren. Het uitgangspunt voor de gemeente daarbij is dat de inkomenseis het belangrijkste toewijzingscriterium wordt voor de gehele goedkope woningvoorraad. Dit moet er toe leiden dat 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen in principe wordt toegewezen aan de primaire doelgroep en 20% aan dat deel van de secundaire doelgroep dat in andere segmenten van de woningmarkt in Almere geen of nauwelijks kans heeft op een woning.³⁷ Bij het opstellen van een nieuwe verordening zullen ook de haalbaarheid van criteria als sociale en economische binding, woontijd en het achterlaten van een sociale huurwoning worden bekeken.

Toolkit woonruimteverdeling

Op dit moment wordt er met de corporaties gesproken over een experiment: de 'toolkit woonruimteverdeling'. De bedoeling hiervan is om in 'prioriteitswijken' diversiteit én sociale samenhang te bevorderen door drie 'voordeelgroepen' te benoemen, die bij woningtoewijzing voorrang krijgen: wijkbewoners, mensen met een hoger inkomen of een hoger opleidingsniveau en mensen met werk aan huis. In overleg met de gemeente wordt per prioriteitswijk bepaald welke voordeelgroep hier geldt. In elk geval hebben wijkbewoners altijd zo'n voordeelpositie; ook als er gegadigden zijn uit een andere voordeelgroep gaat de wijkbewoner voor. Deze 'toolkit' is onderdeel van een integrale aanpak van specifieke problemen in deze 'prioriteitswijken', waarbij gemeente en corporaties zoeken naar maatwerkoplossingen. Er is daarbij gebruik gemaakt van het experimentenartikel uit het Convenant Woonruimteverdeling. Instemming van de gemeente als convenantpartner is daarvoor nodig. De 'toolkit' zal worden opgenomen in de nieuwe huisvestingsverordening.

Doorstroming

Tien jaar geleden stroomden veel huishoudens uit de sociale huur door naar de koopsector en was er een wachttijd van één à twee jaar voor een sociale huurwoning. Door de stijgende koopprijzen en de beperkte productie van – relatief dure – nieuwbouw is de gemiddelde woontijd in de sociale huurvoorraad gestegen. Daarnaast laat het Woningmarkt-

onderzoek 2006 zien dat de vraag naar sociale huur momenteel het aanbod overstijgt. Dat komt vooral door het groeiende aantal starters dat zich op de Almeerse woningmarkt meldt. De slaagkans wordt dus niet – alleen – bepaald door de totale betaalbare voorraad, maar ook door het aantal – passende – woningen dat daarin vrij komt voor nieuwe verhuur.

Door deze factoren is de gemiddelde wachttijd voor een huurwoning in 2008 opgelopen naar ruim vier jaar. Almere wil de wachttijd terugdringen. Dat kan door een voldoende voorraad sociale huurwoningen in stand te houden om zo in te kunnen spelen op fluctuaties in de economische groei en daarmee op de omvang van de doelgroep.³⁸

Overigens is scheef wonen tot op zekere hoogte een logisch verschijnsel. Op het moment dat mensen er in inkomen op vooruit gaan, wordt dit niet direct gevolgd door een verhuizing. Velen hebben het naar hun zin in de huidige woning of zien geen (betaalbaar) alternatief. Vooral de lage middeninkomens hebben moeite om de stap naar een volgende (koop)woning te maken. Met de bouw van kwalitatief betere, betaalbare koopwoningen kunnen zij verleid worden te verhuizen.

Maar voor een deel is het scheef wonen het resultaat van het gevoerde beleid. Bij de woningtoewijzing gelden criteria als inschrijfduur en keuzevrijheid. Het resultaat hiervan is dat zo'n één derde van de sociale voorraad wordt toegewezen aan een huishouden dat niet tot de doelgroep behoort, maar een hoger inkomen heeft. Een argument dat hiervoor wordt gebruikt, is dat er zo een meer diverse bevolkingssamenstelling ontstaat, waardoor een concentratie van sociale problemen wordt voorkomen. Ook andere argumenten worden gebruikt, zoals het in stand houden van een bepaald voorzieningenniveau of het beheersbaar houden van een buurt. Op zich valide argumenten, beredeneerd vanuit een algemeen buurtbelang. Echter niet vanuit het belang van mensen die zich in een achterstand situatie bevinden. Uit recent sociaal-wetenschappelijk onderzoek blijkt namelijk dat gemengde buurten geen – en soms zelfs een negatieve – invloed hebben op de ontwikkelingskansen van kansarme bewoners.³⁹

Sociale koopwoningen: betaalbaar en toegankelijk

Almere wil een trendsetter zijn in het bereikbaar maken van een koopwoning voor huishoudens uit de zogenaamde lagere middenklasse.⁴⁰ Zoals hierboven al gememoreerd blijkt uit het Woningmarktonderzoek 2006 dat, uitgaande van de onderzochte woonwensen en verhuisgevoeligheden, het grootste woningtekort zit in de prijsklasse onder de € 200.000.⁴¹ De bereikbaarheid van dit segment kan op verschillende manieren worden vergroot.

38
 Op dit moment is nog geen informatie beschikbaar over de ontwikkeling van de omvang van de doelgroep in de komende decennia. Deze prognoses worden wel gemaakt in het kader van de Sociaal-Economische Effecten Rapportage (SEER).

39
 Zie 'De bestuurbare buurt. Uitdagingen voor onderzoek en beleid op het gebied van sociale menging' van Justus Uitermarkt en Jan Willem Duyvendak in Migrantenstudies jaargang 21 nr. 2; of op www.justusui-termarkt.nl/Documents/uitermarkt-duyvendak-ms.doc

40
 Dat zijn huishoudens met een inkomen van 1 tot 1,5 keer modaal; het CBS berekende het modale inkomen in 2008 op € 30.500 bruto, inclusief vakantie-toeslag.

41
 Zie Woningmarktonderzoek 2006, Achtergrondrapport, blz. 116.

42
Zie: www.svn.nl.

43
Zie: www.ikbouwbetaalbaar.nl.

Bouw van sociale koopwoningen

In het woningbouwprogramma 2010–2030 is het streven om 10% (6.000 woningen) in deze categorie te realiseren. Maar dan moeten deze woningen wel gekocht worden door mensen uit de doelgroep. Tot voor kort was er geen inkomenstoets voor sociale koopwoningen. Voor de sociale koopwoningen die in mede-opdrachtgeverschap worden gebouwd in het Homeruskwartier is onlangs besloten een inkomenstoets in te voeren. Voor de woningen met een 'Vrij op Naam' koopprijs tot € 168.000 geldt een maximaal huishoudeninkomen van € 35.000. Het voornemen is om de inkomenstoets uit te breiden tot alle sociale koopwoningen.

Financieringsconstructies

Een andere mogelijkheid om koopwoningen bereikbaar te maken voor mensen met een lager inkomen betreft financieringsconstructies. Er zijn drie instrumenten in de financiële sfeer om te bereiken dat mensen met een bescheiden inkomen toch een woning kunnen kopen.

Starterslening: de koper ontvangt een subsidie of renteloze lening om het verschil tussen de koopsom en de maximale lening te overbruggen. Een voorbeeld is de starterslening, die door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) in het leven is geroepen om mensen die voor het eerst een woning kopen financieel te ondersteunen⁴². Deze startersleningen zijn in de periode 2002–2005 door de gemeente verstrekt, maar er zijn tot nu toe onvoldoende leningen afgelost om nieuwe leningen te kunnen verstrekken. De mogelijkheid wordt onderzocht om de starterslening opnieuw in te voeren. In het verleden zijn ook startersleningen vanuit het fonds Opstapwoningen gefinancierd. Dit fonds is gevuld met geld van de gemeente en van de corporaties. Met de corporaties zal worden bekeken hoe het nu verder moet met dit fonds.

Koopvarianten: bij verkoop van een corporatiewoning krijgt de koper korting op de marktwaaarde van de woning, variërend van 10% tot 50%. Voorwaarde is veelal dat de waardeontwikkeling bij verkoop wordt gedeeld door de koper en de corporatie en dat de corporatie het recht van terugkoop heeft. Op dit moment werken 140 corporaties met dit systeem, waaronder de huidige drie uit Almere.⁴³

Keuze huur of koop: de bewoner kiest of hij de woning koopt of huurt, of gebruik maakt van nog specifiekere mengvormen van beide systemen, zoals het kopen van de woning en het huren van de grond (of andersom).

ikbouwbetaalbaarinalmere.

'ikbouwbetaalbaarinalmere' (IbbA) is een combinatie van verschillende instrumenten. Onder het motto 'iedereen de kans' geeft de gemeente

bouwkavels uit, speciaal bedoeld voor huishoudens met een bruto jaarinkomen tussen € 20.000 en € 36.500. De maximale totaalprijs van het huis is € 185.000. Hiervan moet minimaal 52% door de bewoner worden gefinancierd. Een hoger percentage is afhankelijk van het inkomen. De rest wordt gefinancierd door de VOF Ikbouwbetaalbaarinalmere (IbbA). Als de bewoner meer gaat verdienen of het huis verkoopt, moet hij deze financiering betalen. De grond waarop de woning staat, wordt in erfpacht uitgegeven. Als het verschil tussen de marktwaaarde en de aankoopprijs is betaald, is de bewoner ook eigenaar van de grond. De intentie is jaarlijks zo'n 300 van dergelijke kavels op de markt te brengen. Op de eerste informatiedag in januari 2009 kwamen zo'n duizend mensen af op het eerste project dat uit tachtig kavels bestaat.⁴⁴

Doorstroming in de koopsector bevorderen door duurdere nieuwbouw

De manier is een ongewisse. Duurdere nieuwbouw is immers per definitie vrije sectorbouw en aan de toewijzing van deze woningen worden – tot nu toe – geen voorwaarden verbonden, zoals het achterlaten van een goedkope koopwoning in Almere. Overwogen wordt hiermee wel te gaan experimenteren.

Verkoop van (sociale) huurwoningen

Dit kan soelaas bieden, indien de koper behoort tot de doelgroep. Het nadeel is echter dat er tegelijkertijd een betaalbare woning voorgoed uit de sociale huurvoorraad verdwijnt. In de vorige paragraaf is nader ingegaan op de verkoop van huurwoningen en de noodzaak van terughoudendheid.

44
Zie: www.ikbouwbetaalbaar.nl.

Almere 2.0 wil de vermaatschappelijking van de zorg voor kwetsbare groepen als psychiatrische patiënten, zorgbehoevende ouderen, drugsverslaafden, dak- en thuislozen en ontregelde jongeren van meet af aan een plaats geven in de ontwikkeling van nieuwe stadsdelen. De stad wil koploper zijn voor het realiseren van woon-zorgvoorzieningen.

45

Een nultrede woning is een woning die van buiten en binnen toegankelijk is zonder dat er één trap-trede behoeft te worden gelopen.

Almere heeft vanaf het begin veel aandacht besteed aan de zorginfrastructuur. Elke wijk had bij de start een gezondheidscentrum en ook op het terrein van de ouderenzorg loopt Almere van oudsher voorop. Complexen als de Toonladder, de Kiekendief, de Archipel en Castro Valva (op dit moment in aanbouw) vormen samen met omliggende aangepaste of aanpasbare woningen woonzorgzones. Zij combineren wonen met zorg in diverse gradaties.

Er is inmiddels een aantal initiatieven van (ouders van) mensen met een zorgbehoefte gerealiseerd, zoals het A-complex, een woonvoorziening voor mensen met schizofrenie, en de Paladijn, een woonvoorziening voor mensen met een verstandelijke beperking.

Maar niet alles is rozengeur en maneschijn. De voorgenomen productie van vijf woningen per jaar voor gezinnen met een of meer gehandicapte(n) is niet van de grond gekomen.

In Almere is nog nauwelijks gebouwd volgens de richtlijnen van aanpasbaar bouwen. Indien het corporatiebezit representatief is voor de gehele voorraad, dan is slechts 1,3% van de voorraad aanpasbaar en/of rolstoelgeschikt. Dit aandeel zou op dit moment 1,7% moeten zijn. Het huidige aanbod aan aangepaste woningen c.q. aanpasbare woningen is dan ook onvoldoende om in de behoefte te voorzien.

Nultrede woningen zijn er overigens wel ruim voldoende, althans voor wat het corporatiebezit betreft.⁴⁵ 27% van de sociale huurwoningen valt in deze categorie, terwijl met 20% zou kunnen worden volstaan. De geschiktheid van de overige (dure) huurwoningvoorraad en het particulier woningbezit is niet bekend.

Hoewel Almere een stad met veel jonge inwoners is, krijgt de stad de komende jaren te maken met vergrijzing. Er komen meer ouderen en bovendien stijgt hun gemiddelde leeftijd. Ouderen zijn dus niet als één groep te beschouwen voor wat betreft hun woning- en zorgbehoefte. Dit leidt tot een gedifferentieerd ouderenbeleid.

Daarnaast zal het aantal jonge mensen met beperkingen door de groei van de stad eveneens toenemen.

Leidend voor 'Zorg en wonen' is het beleid van de Dienst Maatschappelijke Ondersteuning dat onder het motto 'Iedereen doet mee' de volgende uitgangspunten hanteert.

- Uitgaan van eigen kracht en mogelijkheden van burgers, groepen, buurten en wijken. De kracht van de omgeving betrekken en inzetten ten behoeve van participatie.
- Vraaggericht en eigen regie: zodanige processen ontwerpen dat de burger zelf de regie behoudt en eigen keuzes kan maken in de wijze waarop hij optimaal wil participeren.

- Zonodig passende ondersteuning bieden om zwaardere zorg en hulp zoveel mogelijk te voorkomen.
- Een vangnet voor kwetsbare burgers.

Zo lang mogelijk op eigen benen

In Almere zijn er verschillende groepen die om uiteenlopende redenen extra aandacht nodig hebben. Het gaat hierbij om huishoudens met financiële, medische, of (psycho-)sociale problemen, dak- en thuislozen, statushouders en 'generaal-pardonners'.

Op dit moment wordt voor deze groepen in de woonruimteverdeling het volgende mogelijk gemaakt:

- een snelzoeksysteem voor woningzoekenden die snel(ler) een woning nodig hebben maar niet in aanmerking komen voor een urgentie;
- een urgentieregeling (5% van de leegkomende huurwoningen) voor woningzoekenden in levensbedreigende situaties, statushouders en 'generaal-pardonners';
- een regeling, waarbij maximaal 10% van de leegkomende huurwoningen beschikbaar is voor onder meer de opvang van cliënten van zorg- en maatschappelijke instellingen (zoals Leger des Heils, vrouwenopvang, maatschappelijk werk en dergelijke);
- er is een 'protocol preventie huisuitzetting', waarin wordt samengewerkt om problemen eerder te signaleren en actie te ondernemen.

De werking van de vangnetten in de reguliere woonruimteverdeling (snelzoeksysteem, de 5%- en 10% regeling) worden gevolgd en zo nodig aangepast aan gewijzigde vraag of omstandigheden. Overigens worden deze regelingen in principe overgeheveld naar de nieuwe huisvestingsverordening.

Woonruimteverdeling is echter maar één van de instrumenten die voor kwetsbare groepen van belang zijn. Omdat Almere ervoor kiest om een complete stad te zijn, wordt er voor deze groepen een gericht beleid gevoerd.

Concreet betekent dit het volgende:

- het nemen van initiatieven voor nieuwe voorzieningen, aanpasbaar bouwen en woonzorgarrangementen (zie hieronder);
- een bijdrage blijven leveren aan de ontwikkeling, uitvoering en monitoring van flankerend gemeentelijk en maatschappelijk beleid (zoals het 'protocol preventie huisuitzetting' en het realiseren van opvangprojecten).

46

Zie bijvoorbeeld in Utrecht: http://stadsgeld-beheer.nl/voorzieningen/wonen/corp_hotel.htm

47

Dit is afhankelijk van het aantal nultredewoningen in de particuliere voorraad.

Realiseren van een nieuwe, tijdelijke woonvoorziening

Wanneer mensen door relatiebeëindiging en/of financiële problemen snel woonruimte nodig hebben, zijn zij dikwijls aangewezen op de sociale huurvoorraad. Door de lange wachttijden is het snel vinden van woonruimte lastig – zeker wanneer men niet of nauwelijks inschrijfduur bij WoningNet heeft opgebouwd. Vaak kan men geen beroep doen op de urgentieregeling, want deze geldt alleen in levensbedreigende situaties en dat is – gelukkig – niet vaak het geval.

Deze groep valt dan mogelijk tussen wal en schip. Tijdelijke huisvesting in de vorm van een 'scheidingshotel' of 'corporatiehotel' kan dan uitkomst bieden.⁴⁶ De gemeente wil samen met een of meerdere corporaties de mogelijkheden van zo'n tijdelijke woonvoorziening onderzoeken met de intentie deze ook daadwerkelijk te realiseren.

Geschikt maken van woningen

De gemeente zal strakker dan voorheen de regie nemen over de woningprogramma's met betrekking tot kwetsbare groepen om zo de achterstanden in te lopen. Onbekend is hoeveel aangepaste woningen er precies zijn en waar deze 'aangepastheid' uit bestaat. Evenmin is bekend hoe de vraag naar aangepaste woningen zich zal ontwikkelen en welke wensen ouderen en zorgbehoevenden hebben met betrekking tot de kwaliteit van hun woning. Deze kennisachterstand maakt het erg moeilijk om ontwikkelingen te monitoren, een op de doelgroepen gericht beleid te ontwikkelen en schaarse woningen en hulpmiddelen effectief in te zetten. Vandaar dat er onderzoek zal worden gedaan om deze gegevens op tafel te krijgen.

De resultaten hiervan worden, naast het trekken van conclusies ten aanzien van het bouwprogramma, gebruikt voor het maken van een spreidingskaart 'wonen, zorg en welzijn'.

Zeker is dat er een inhaalslag zal moet plaatsvinden om het aantal rolstoelgeschikte woningen uit te breiden. Dat geldt eveneens voor het aantal aanpasbare woningen en wellicht het aantal nultredewoningen.⁴⁷ Ook komen er woningen voor grotere gezinnen waarvan één (of meer) van de gezinsleden een handicap of chronische ziekte heeft. Dit geldt zowel voor de uitbreidingswijken als voor nieuwbouw in de bestaande stad. In dit laatste geval wordt er op maat geprogrammeerd, afhankelijk van het onderzoek naar het aanbod dat er al in de betreffende wijk is.

Voldoende woonzorgvoorzieningen

De gemeente blijft woonzorginitiatieven van bewoners actief ondersteunen en mogelijk maken door locaties beschikbaar te stellen en grond te reserveren in nieuwbouwplannen. Waar mogelijk wordt aansluiting gezocht bij bestaande regelingen voor initiatieven, zoals het collectief particulier opdrachtgeverschap of het mede-opdrachtgeverschap. Dat geldt ook voor woonzorginitiatieven van instellingen die tegemoet komen aan een concrete Almeerse behoefte. Deze woonzorgconcepten leiden geen geïsoleerd bestaan, maar zoeken de interactie met andere partners op het gebied van werk, welzijn en vrije tijd. Op wijkniveau wordt verder gewerkt aan de ontwikkeling van woonzorgzones: een passend en samenhangend aanbod van wonen, zorg en welzijn. Uitgangspunt is wijkgebonden maatwerk, zodat er een optimale afstemming is tussen vraag en aanbod. Neveneffect is dat hiermee voorkomen wordt dat er over de hele stad eenvormige structuren ontstaan.

De Kiekendief
zorgcentrum







Mensen willen invloed hebben op hun woningen, hun woon-omgeving en hun stad. Waar mogelijk willen ze hun eigen woningen (laten) bouwen, waarbij ze zelf de bepalende in plaats van de consumerende factor zijn. Almere 2.0 biedt de ruimte en de mogelijkheden om niet louter voor mensen te bouwen, maar het accent te verleggen naar het bouwen door burgers.

48

De ambities op het gebied van PO zijn reeds verwoord in de publicatie 'Ik bouw mijn huis in Almere' (december 2006).

De ambities van de schaa sprong kan de gemeente alleen waarmaken als er goed wordt samengewerkt met bewoners, corporaties, ontwikkelaars en beleggers. Dat kan op vele manieren. Het centrale thema voor de gemeente daarbij is: in de eerste plaats hebben de burgers het zelf voor het zeggen, en niet de projectontwikkelaar, de corporatie of de gemeente.

De bewoner is opdrachtgever

Met de ontwikkeling – op grote schaal – van het particulier opdrachtgeverschap (PO) introduceert Almere een nieuwe, krachtige speler op de woningmarkt: particulieren die zelf, of in collectief verband, hun eigen woning of zorgcomplex willen bouwen. Hiermee krijgen mensen controle en zeggenschap over het ontwerp van de eigen woning: bewoners bouwen de stad.⁴⁸

Dit leidt tot een nieuwe bouw- en wooncultuur van onderop, waardoor een rijke verscheidenheid ontstaat in architectuur en stedenbouwkundige verschijningsvorm. Er zullen andere wijken ontstaan, waarin naast het wonen ook het werken zichtbaar wordt. Bewoners raken meer betrokken bij hun woning en de buurt.

De volkshuisvesting is in Nederland geworden tot een instituut met een wirwar aan regels en een geheel eigen dynamiek, waarin alleen professionals nog de weg weten te vinden. Maar het (laten) bouwen van een eigen woning is in principe een overzichtelijke activiteit die gemotiveerde particulieren zelf kunnen uitvoeren.

Het particulier opdrachtgeverschap kan in Almere op veel steun rekenen. Van de huishoudens die een nieuwbouwwoning zoeken wil 35% tot 45% meedenken over het ontwerp van hun woning. Er wordt in Almere dan ook veel ruimte gemaakt voor particulier opdrachtgeverschap. Het streven is om minimaal één op de drie huizen in particulier opdrachtgeverschap te bouwen. Van de kavels die de afgelopen jaren zijn verkocht is ca 80% gekocht door Almeerders.

Vormen van PO

Almere maakt onderscheid tussen drie vormen van particulier opdrachtgeverschap:

- Individueel particulier opdrachtgeverschap (IPO): een huishouden verwerft zelf de grond en bepaalt door wie en wat er gebouwd gaat worden. De variatie is groot: van rijtjeswoningen tot vrijstaande woningen, zoals op Overgooi.
- Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO): een groep verwerft gezamenlijk de grond en ontwikkelt een woningbouwproject, al dan

niet in combinatie met voorzieningen. Enkele reeds gerealiseerde projecten zijn De Buitenkans, een ecologisch woningbouwproject in Almere Buiten, en Villa Corsini, starterswoningen in Waterwijk.⁴⁹

- Mede-opdrachtgeverschap (MO): toekomstige bewoners en een professionele partij (corporatie, belegger, ontwikkelaar) werken nauw samen.

De eerste en tweede vorm van PO hebben de voorkeur. Voor hen is in principe altijd ruimte beschikbaar, daarna volgen de initiatieven in mede-opdrachtgeverschap. Tenslotte is er de aanbodgestuurde bouwstroom van ontwikkelaars. De voorrang voor eigenbouwers zal worden vastgelegd in het gronduitgiftebeleid.

Villa Corsini

Eind 2007 werd Villa Corsini in de Waterwijk opgeleverd. Het woningbouwproject bestaat uit 16 tweekamer starterswoningen en is voor en door jongeren ontwikkeld. De leden van vereniging Corsini regelden alles zelf, voerden overleg met de gemeente en de architect, regelden de financiering en kozen een aannemer. Uit nood geboren, want zij konden geen passende woonruimte vinden, namen zij zelf het initiatief en realiseerden 'voor eigen rekening en gezamenlijke inzet en creativiteit een mooi en betaalbaar appartementencomplex'. Het initiatief lag dus bij de starters zelf en niet bij de gemeente. Dat leidt tot vergrote eigen verantwoordelijkheid, meer sociale betrokkenheid en waardestelling: de woningen waren bij oplevering reeds duizenden euro's meer waard dan de kostprijs waarvoor zij gebouwd waren.

Kavels in soorten en maten

De reeds bestaande Kavelwinkel wordt verder ontwikkeld en moet het aantrekkelijk kloppende hart van het PO worden. Hier gaan mensen naar toe als ze een kavel willen aanschaffen of informatie willen hebben over procedures, bouwbegeleiding, subsidies, etc. Maar ze moeten er ook graag willen binnenlopen om inspiratie op te doen voor hun woonwensen. En net als in een echte winkel is de slaagkans groot: het aanbod aan kavels moet zo fors en divers zijn, dat de geïnteresseerde koper bij wijze van spreken met een kavel in de boodschappentas de winkel weer uit kan lopen.

Kavels zijn in soorten en maten beschikbaar. Of het nu gaat om een rijtjeswoning, een groeps woning, appartementen, werken aan huis of ruim bemeten villa's. En met 'ikbouw mijn huis betaalbaar in Almere' is er een speciaal arrangement voor huishoudens met een laag inkomen.

Bouwbegeleiding PO

Initiatiefnemers moeten goed worden ondersteund. Het bebouwen van een kavel lijkt ingewikkeld, maar het moet een overzichtelijke bezigheid

49

Het begrip 'starterswoning' wordt regelmatig in deze WoonVisie gebruikt. Bedoeld wordt: woningen die geschikt zijn voor – jonge – mensen die aan hun wooncarrière beginnen. Dat kunnen nieuwbouwwoningen of bestaande woningen zijn; appartementen of grondgebonden; individueel of groeps woningen. Maar wel van een goede kwaliteit en met een redelijke oppervlakte.

50
Deze drie zijn: Goede-
Stede, De Alliantie en
Ymere.

worden waarbij de koper desgewenst terzijde wordt gestaan door een bouwbegeleider. In, onder andere, het Homeruskwartier konden kopers gebruik maken van een subsidie voor bouwbegeleiding. De eerste ervaringen hiermee zijn positief. Daarnaast wil de gemeente plannen laten beoordelen door een duurzaamheid-expert. Kopers kunnen dan advies inwinnen om de woning (nog) duurzamer te ontwerpen.

PO voor Ondernemers

De komende jaren wordt 'ikbouw mijn winkel in Almere' verbreed tot 'ikbouw mijn bedrijf in Almere'. Zoals de naamswisseling al doet vermoeden, geldt dit programma voor kleine ondernemers die een kantoor, winkel of atelier – al dan niet met woning – willen realiseren. Het gaat om kleine kavels voor met name Zelfstandigen Zonder Personeel. De grote ondernemers vinden hun weg wel via uitgifte van de reguliere bedrijfsterreinen.

Duurzame betrokkenheid van de eindbeheerder

Corporaties

De relatie met de drie corporaties die in Almere bezit hebben, is veranderd⁵⁰. Tot een aantal jaren geleden was het standaard dat Almere met deze drie corporaties zaken deed, waar het nieuwbouwlocaties voor sociale woningbouw betrof. Maar deze tijd ligt achter ons. De gemeente daagt – in principe alle – corporaties uit om met vernieuwende initiatieven te komen die invulling geven aan de ambities van Almere om zich te ontwikkelen tot een complete stad. Corporaties, die bereid zijn om langdurig bij de stad betrokken te blijven. Daarbij wordt bijvoorbeeld het middel van een prijsvraag gebruikt om corporaties met elkaar te laten wedijveren. Dat heeft verrassende plannen opgeleverd in Hout Noord, waar Ymere, Stadgenoot en Vestia goede plannen hebben ontwikkeld en Ymere is uitverkoren om zijn plan te realiseren.

Sinds de vaststelling van de vorige Nota Woonbeleid ('Almere, gemaakt om in te wonen') in 2002 is geprobeerd met de drie corporaties tot prestatie-afspraken te komen. Dat is om uiteenlopende redenen niet gelukt. Het streven is nu gericht op een goede samenwerking met in Almere actieve woningcorporaties. Als basis daarvoor geldt deze WoonVisie. Dit indachtig artikel 11f van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH): 'de toegelaten instelling neemt bij haar werkzaamheden het in de betrokken gemeenten geldende volkshuisvestingsbeleid in acht'. Almere wil aan die samenwerking de volgende invulling geven:

1. Er komt een Platform Woonbeleid Almere met alle daarvoor in aanmerking komende partijen zoals woningcorporaties, institutionele verhuurders en een stedelijke vertegenwoordiging van woonconsumenten. Binnen dit platform krijgt het bestuurlijk overleg over het gemeentelijke woonbeleid inhoud. Het gaat daarbij in het bijzonder om de opbouw van het woningbouwprogramma, de woonruimteverdeling en het doelgroepenbeleid. De wethouder Wonen draagt de verantwoordelijkheid voor dit overleg.
2. Ten behoeve van een voorspoedige ontwikkeling van het bestaand stedelijk gebied wordt er een bestuurlijk overleg ingesteld waarbij met betrokken partijen (w.o. woningcorporaties) overleg plaatsvindt over de uitvoering van programmaplannen voor de stadsdelen Haven, Stad en Buiten: over de inrichting van de verschillende niveaus van de aanpak van het gebied (basistaken, lichte aanpak en integrale wijkaanpak) en daarbinnen het beheer van het woningbezit van woningcorporaties in Almere; hierover kunnen afspraken in de vorm van convenanten worden gemaakt. De wethouder Bestaande Stad draagt de verantwoordelijkheid voor dit overleg.
3. Voor de nieuwe opgaven geldt dat de gemeente wil samenwerken met corporaties die zich duurzaam aan de stad verbinden. Zij worden uitgenodigd via tenders, openbare aanbestedingen en prijsvragen met nieuwbouwplannen te komen waaruit deze duurzame verbinding blijkt, o.a. door de wijze waarop de ambities uit de WoonVisie daarin worden vertaald.

Op deze wijze vindt er een goede afbakening plaats tussen de verschillende rollen en verantwoordelijkheden van de gemeente en de diverse spelers met betrekking tot het woonbeleid.

In het Platform Woonbeleid Almere kunnen uiteraard – tweezijdige – afspraken worden gemaakt over gemeentebrede, volkshuisvestelijke onderwerpen, die een nadere uitwerking zijn van het gemeentelijke beleid. Ook beleggers en ontwikkelaars kunnen voor dit overleg worden uitgenodigd.

In het bestuurlijk overleg (ad 2) komt uitdrukkelijk de sociale opgave aan de orde, waarvoor de gemeente en de corporaties zich samen gesteld zien. Dit is een belangrijk taakveld waar in de vorm van convenanten corporaties hun volkshuisvestelijke taken kunnen realiseren. Deze convenanten zullen zo geformuleerd moeten worden dat zij meetbaar, toetsbaar én afrekenbaar zijn. Zowel de corporaties als de gemeente hebben daar baat bij.

M.b.t. de nieuwe opgaven (ad 3) geldt nadrukkelijk dat de gemeente daarbij open staat voor initiatieven van alle corporaties (en ontwikkelaars en beleggers): op voorhand wordt er géén uitgesloten.

51

Bron: www.kei-centrum.nl
> dossier openbare ruimte

Ontwikkelaars en beleggers

Ook de relatie met ontwikkelaars en beleggers is veranderd. Het oude selectieprotocol, waarbij volgens een vaste sleutel ontwikkelaars werden uitgenodigd om plannen in te dienen, is meer en meer vervangen door tenders, openbare aanbestedingen en prijsvragen. Hierbij zijn de (keuze)mogelijkheden voor de bewoners een steeds belangrijker criterium geworden.

De gemeente wil ook met beleggers en ontwikkelaars die in Almere actief (willen) zijn zoeken naar mogelijkheden voor langdurig *commitment*. Daarvoor gelden dezelfde uitgangspunten als voor de corporaties: deze WoonVisie is daarvoor de leidraad en een langjarig perspectief wordt beloond, evenals de inzet voor de bestaande stad.

Nieuwe vormen

Als je Almere in vogelvluchtperspectief bekijkt, valt het enorme areaal aan openbare ruimte op. Veel meer dan andere steden is Almere een bijzonder groene stad: 40% van de oppervlakte bestaat uit groen. Dit is een van de kernkwaliteiten van Almere. Deze loopt echter gevaar door achterblijvend onderhoud en minder betrokkenheid van bewoners bij de openbare ruimte. De afgelopen periode is die betrokkenheid in een aantal oudere wijken door veranderende gezinssamenstelling minder geworden. Als de jonge kinderen ouder worden, is er minder contact met de openbare ruimte. Ook door veel instroom van nieuwe bewoners kan de binding met de buurt minder worden. Om dit te veranderen, maar ook om het onderhoud van het grote areaal groen betaalbaar te houden, moet de gemeente op zoek naar creatieve oplossingen ten aanzien van het beheer.

In *Leusden* is ruim dertig jaar geleden een bijzonder woningbouwplan ontwikkeld door Blauwhoed Eurowoningen; Park Roozendaal. Niet alleen de inrichting van de woonomgeving maakte deel uit van het ontwerp, ook het beheer werd vanaf het begin georganiseerd. De woonbuurt beheert een openluchtwembad en tennisbanen. Tot op heden functioneren deze voorzieningen uitstekend en zijn een gemeenschapsvormend element. De bewoners zijn lid van de groenstichting die samen met de gemeente het beheer regelt van het openbare gebied. Bewoners betalen daarvoor een vaste bijdrage per maand.

Ook in Almere worden initiatieven genomen om tot vormen van zelfbeheer te komen. Dat kan betrekking hebben op groen- en recreatievoorzieningen, speelplaatsen, gemeenschappelijke ruimten, maar ook bijvoorbeeld op de herinrichting van straten en stoepen. Experimenten worden hierbij niet geschuwd. Zo kunnen in buurten met alleen huurwoningen Verenigingen van Huurders (vergelijkbaar met Verenigingen van Eigenaren bij koopappartementen) worden opgericht die zeggenschap krijgen over het beheer van de eigen woonomgeving. Ook het gezamenlijk vorm en inhoud geven aan verbeterplannen van de eigen huurwoning kan tot de mogelijkheden behoren.

De corporaties, beleggers, VVE's en de Vereniging Eigen Huis worden uitgedaagd om producten te ontwikkelen die zich richten op een goed fysiek en sociaal beheer van de totale wijk. Voor hen is het van belang om te investeren in de (semi-) openbare ruimte. Niet alleen vanwege de maatschappelijke verantwoordelijkheid, maar ook omdat investeringen in de openbare ruimte het rendement op de exploitatie van het omliggend vastgoed verbeteren.

Er zijn voldoende voorbeelden in het land, die inspiratie opleveren voor een eigen Almeerse aanpak.

Voorbeelden uit Utrecht en Leusden⁵¹

Utrecht heeft sinds langere tijd ervaring opgedaan met bewonersparticipatie en –organisaties. Inmiddels zijn 600 bewoners betrokken bij het beheer van plantsoenen, groen en speelvoorzieningen. Dit zelfbeheer van openbare ruimte draagt bij aan meer contacten met buurtgenoten, grotere sociale controle, meer zorg voor de woonomgeving en een mooiere openbare ruimte die past bij de wensen van de bewoners. Nadat bewoners een onderhoudscontract hebben afgesloten met de gemeente kunnen zij voorstellen doen voor de inrichting van de openbare ruimte of zaaigoed en andere benodigheden aanvragen. In 2008 stelt de gemeente € 166.000 beschikbaar om zelfbeheer van de openbare ruimte door particulieren te begeleiden. De gemeente wil het aantal contracten met burgers verhogen tot 800 in 2011 en daarnaast meer contracten afsluiten die betrekking hebben op grotere objecten, zoals speelpleinen en parken.









Almere 2.0 genereert extra aandacht voor die kwetsbare Almeerse wijken die in een negatieve spiraal dreigen terecht te komen. Waar mogelijk worden de bestaande plannen van extra impulsen voorzien.

52

In december 2006 zijn de programmaplannen voor Stad, Buiten en Haven gepubliceerd; in januari 2009 het gebiedsprogrammaplan Stadscentrum.

53

De genoemde cijfers in de paragrafen over de stadsdelen zijn afkomstig uit De Sociale Atlas van Almere 2008 en het Woningmarktonderzoek 2006 van Dimensius

In dit hoofdstuk wordt een schets gegeven van de belangrijke ontwikkelingen met betrekking tot bevolking, woningvoorraad en woningmarkt in de drie afzonderlijke stadsdelen – Haven, Stad en Buiten – en in Almere als geheel. Bij de stadsdelen wordt nog nader ingegaan op de toekomstmogelijkheden van twee doelgroepen: starters en senioren. Per stadsdeel worden de woonopgaven geformuleerd die in de programmaplannen een plek moeten krijgen.

Hoewel de focus in dit hoofdstuk is gericht op de relatie tussen demografische ontwikkelingen, woningvoorraad en woningmarkt, moge het duidelijk zijn dat zich in de stadsdelen ook op andere terreinen problemen aandienen en er opgaven en uitdagingen zijn om deze stadsdelen verder te ontwikkelen. Voor de drie stadsdelen, alsmede van het stadscentrum, zijn de afgelopen jaren programmaplannen ontwikkeld die de sterke en zwakke kanten van het gebied benoemen⁵². Per stadsdeel worden – zeer uiteenlopende – voorstellen gedaan om hen tot complete stadsdelen te ontwikkelen. Zoals: diversiteit in functies en bevolkings-samenstelling, de aanpak van (sociale) problemen in de aandachts-wijken, een adequaat voorzieningenniveau, ontwikkeling van buurt-identiteiten en woonmilieus, de potenties van de overvloedig aanwezige natuur verder benutten enzovoorts.

Met de uitvoering van deze programmaplannen – in samenhang met de sociale en de economische agenda, deze WoonVisie en de structuurvisie – moet de concurrentiekracht van de bestaande stad in stand blijven, cq toenemen.

De voorstellen die in deze WoonVisie worden gedaan, lopen dan ook parallel met de ambities van de programmaplannen van de stadsdelen, maar zullen voor een deel nog geïntegreerd moeten worden in deze plannen. In dit kader moet ook beoordeeld worden welke nieuwbouw waar in de stadsdelen nodig is om nieuwe woonmilieus toe te voegen.

Almere Haven

Bevolking

In Haven woonden op 1 januari 2008 22.370 inwoners.⁵³ In 2002 bedroeg het aantal inwoners nog 22.919: er is dus sprake van een lichte terugloop. Meest in het oog springende kenmerk van de bevolking – in vergelijking met andere stadsdelen – is de ondervertegenwoordiging van mensen tot 45 jaar oud en de oververtegenwoordiging van 45-plussers. Haven is dus in stedelijk perspectief vergrijsd. Op zich is dat niet zo verwonderlijk, want Haven werd het eerst gebouwd. De vergrijzing neemt dan ook vrij snel toe: tussen 2000 en 2008 zijn er circa 1.900 inwoners boven de 55 jaar oud bijgekomen; meer dan 200 senioren per jaar. Voor-

alsnog gaat het om een toename van de jonge senioren. Tegelijkertijd is het aantal jongeren (0–19) fors afgenomen, met bijna 100 jongeren per jaar. Grootste leeftijdsgroep in Almere Haven is momenteel de categorie tussen 45 en 55 jaar oud: de vergrijzing zal in de komende 10 tot 20 jaar dus fors doorzetten. Ook de leeftijdsgroep 18–24 is op dit moment lichtelijk oververtegenwoordigd in Haven: dit zijn de potentiële starters op de woningmarkt. Door de vergrijzing wonen er in Haven relatief veel alleenstaanden. Gezinnen met kinderen zijn in Haven daarentegen *ondervertegenwoordigd*. De gemiddelde huishoudengrootte in Haven neemt dan ook af. In de bevolkingsprognose wordt een toename van de Havense bevolking voorzien van circa 1.800 inwoners in de periode 2008–2015. Dit wordt vooral veroorzaakt door nieuwbouw in de Kustzone Haven, en in mindere mate door Overgooi. Het aantal starters zal kleiner worden dan nu het geval is. Vooral mensen rond de 50 jaar zullen de komende tien tot twintig jaar een fors deel van de bevolking vormen. Tussen 2008 en 2015 zal het aantal 55-plussers met circa 1.700 mensen toenemen tot 7.700: een toename van bijna 250 per jaar. Het gaat vooral om zestigers. *Kortom: een toename van ouderen, terwijl het aandeel jongeren kleiner wordt.*

Woningvoorraad

De woningvoorraad in Haven kenmerkt zich door een laag aandeel eigen woningbezit (52%) in vergelijking met het Almeerse gemiddelde. De corporaties bezitten ondanks de verkoop van huurwoningen in de afgelopen jaren en nieuwbouw van koopwoningen nog steeds 43% van de voorraad (29% is het stedelijk gemiddelde). Vooral in het Centrum van Haven en in de omliggende wijken is het corporatiebezit hoog: zo'n 70%. De gemiddelde economische waarde van de woningen in Haven is laag, ook de aanwezige koopwoningen behoren grotendeels tot het goedkope segment. Het merendeel van de woningen (57%) in Haven staat in een rijtje, 30% van de woningen is gestapeld. Het woonmilieu is een mooi voorbeeld van de smaak rond 1980: een hofjesstructuur met groen en water. De productie in Haven was sinds de oplevering van De Velden de afgelopen jaren beperkt, op de kavels in Overgooi na. De komende jaren moet de productie stijgen naar 100 woningen per jaar, waarvan een aanzienlijk aandeel kavels met particulier opdrachtgeverschap. Naast Overgooi komen er 700 tot 800 woningen in de Kustzone Haven, met de nadruk op koopwoningen, maar ook met een aanzienlijk aandeel sociale huurwoningen. De locatie 'Sportpark De Wierden' zal circa 300 woningen toevoegen.

Kortom: Eenzijdige voorraad van goedkope rijtjeswoningen en appartementen met een hoog corporatiebezit. Ook dure voorraad is aanwezig (De Velden). Het middensegment ontbreekt.

Woningmarkt

De verhuisgeneigdheid van de inwoners van Haven is niet groot, vergeleken met het Almeerse cijfer. Mensen voelen zich gebonden aan het stadsdeel. Maar als ze verhuizen gaan ze in grotere getale naar een huis in een ander stadsdeel. Dit heeft waarschijnlijk te maken met de eenzijdige samenstelling van de voorraad: voor de meer kapitaalkrachtige doorstromers zijn er in Haven weinig mogelijkheden. Met name Almere Stad is een aantrekkelijk alternatief. Wijken waar veel mensen uit Haven in 2005 naar toe gingen zijn Stedenwijk, Centrum Almere Stad, Filmwijk, Tussen de Vaarten Zuid en de Stripheldenbuurt in Buiten (nieuwbouw). De verhuisstroom naar Stedenwijk betreft voornamelijk alleenstaande jongeren, die hier als starter een betaalbaar appartement vinden. De meeste mensen trekken weg uit De Wierden en De Werven, wijken met de meest eenzijdig samengestelde en goedkope woningvoorraad. De vertrekkers zijn veelal autochtone tweepersoonshuishoudens met middeninkomens. Naar De Wierden en De Hoven wordt veel verhuisd vanwege de goedkope woningvoorraad. Deze wijken behoren tot de minst gewilde woonwijken in Almere, zo blijkt uit het Woningmarktonderzoek 2006. Door deze eenzijdigheid is in Haven sprake van een theoretisch woningoverschot: er willen meer mensen weg uit Haven dan dat er in willen (Woningmarktonderzoek 2006). Haven is het enige stadsdeel met een dergelijk virtueel woningoverschot.

Kortom: De kenmerken van de voorraad veroorzaken een selectieve migratie: mensen die het zich kunnen veroorloven vertrekken uit Haven. Vestigers in Haven komen vooral terecht in de wijken met de goedkope voorraad rond het centrum.

Senioren

Gezien de vergrijzing en de bevolkingssamenstelling van Haven zal het tekort aan seniorenwoningen hier het eerst merkbaar worden. Het gaat de komende jaren voornamelijk vooral om een toename van 'jonge', meestal vitale ouderen. Haven heeft naast veel rijtjeswoningen ook een behoorlijke voorraad gestapelde woningen, maar het grootste deel hiervan heeft geen lift. De voorraad is dus niet zo aantrekkelijk voor senioren. Daarom is het nodig om nieuwe seniorenwoningen te bouwen en/of een deel van de huidige woningvoorraad voor hen geschikt te maken. Hierbij verdient het aanbeveling om zowel gestapeld als grondgebonden te bouwen: bijvoorbeeld 60%–40%. Hiermee wordt aangesloten bij het dorps karakter van Haven. De helft van de woningbouw voor senioren dient in het goedkope segment plaats te vinden, om zo doorstroming in het eigen stadsdeel mogelijk te maken. Om ook de meer welgestelde senioren aan Haven te binden is het aanbieden van enige duurdere huur- en koopwoningen raadzaam.

Kortom: inspelen op de vergrijzing door woningbouw van verschillende typen en segmenten, deels voor de jonge senioren en dan met name in het betaalbare segment. Aansluiten bij dorps karakter.

Starters

De komende jaren zal in Haven door de ontgroening het aantal starters kleiner worden. Een groot deel van de voorraad is goedkoop en daarmee bereikbaar voor de meeste starters; daarin scoort Haven beter dan de andere stadsdelen. De tijdelijke woningen in het Wierdenpark zullen verdwijnen.

Kortom: Starterswoningen zijn in Haven in kleine getale nodig. De nadruk van woningbouw moet liggen op senioren en doorstromers.

De woonopgaven van Almere Haven

Haven zal een toename van ouderen kennen, terwijl het aandeel jongeren kleiner wordt. Er is een eenzijdige voorraad van goedkope rijtjeswoningen en appartementen met een hoog corporatiebezit. Ook duur is aanwezig. Het middensegment ontbreekt. De kenmerken van de voorraad veroorzaken een selectieve migratie: mensen die het zich kunnen veroorloven vertrekken uit Haven. Vestigers komen vooral terecht in de wijken met de goedkope voorraad rond het centrum. Inspelen op de vergrijzing moet door woningbouw van verschillende typen en segmenten, deels voor de jonge senioren en dan met name in het betaalbare segment. Daarbij aansluiten bij dorps karakter. Starterswoningen zijn in Haven in kleine getale nodig. De nadruk van woningbouw moet liggen op senioren en doorstromers.

Almere Stad

Bevolking

In Almere Stad woonden op 1 januari 2008 106.265 inwoners. In 2000 bedroeg het aantal inwoners nog 83.934. Er is dus sprake van een sterke groei van de bevolking, gemiddeld zo'n 2.800 inwoners per jaar. Nieuwbouw is de belangrijkste oorzaak van de groei (Noorderplassen, Stadscentrum, en eerder ook Tussen de Vaarten Zuid en Literatuurwijk). De laatste twee jaar is de groei overigens minder fors. De grootste groep bestaat uit mensen tussen de 35 en 44 jaar oud. Andere goed vertegenwoordigde groepen zijn mensen tussen 45 en 55, en tussen 25 en 35. Kortom: veel mensen in het werkzame deel van hun leven. Het is dan ook geen verrassing dat er veel gezinnen met kinderen in Stad wonen. Het aandeel 55-plussers is laag. De afgelopen jaren zijn diverse leeftijdsgroepen in absolute omvang door nieuwbouw toegenomen. Zo zijn er 800 55-plussers per jaar bijgekomen. Ook het aantal kinderen en

jongeren is gegroeid in de periode 2000–2008. Uit de bevolkingsprognose blijkt dat de komende jaren een toename van het aantal twintigers is te verwachten, en daarmee een toename van het aantal potentiële starters op de woningmarkt. Tussen 2008 en 2015 komen er jaarlijks zo'n 300 mensen tussen de 15 en de 30 jaar oud bij. De komende jaren gaat de vergrijzing in Almere Stad zichtbaar worden: tot 2015 neemt het aantal 55-plussers elk jaar met 800 toe. Hiervan is het merendeel tussen de 55 en 65 jaar oud; het gaat dus vooral om een toename van relatief jonge senioren. Centrum, Muziekwijk Zuid, Muziekwijk Noord, Kruidenwijk, Parkwijk en Stedenwijk zijn nu al vergrijsd. Deze wijken lopen qua vergrijzing voor op de rest van het stadsdeel (zwaartepunt dus in Stad West). Er wordt een afname van het aantal gezinnen (met kinderen) voorzien.

Kortom: een toename van ouderen en jongeren op de woningmarkt.

Woningvoorraad

Het karakter van de woningvoorraad in Almere Stad is in percentages bijna gelijk aan de Almeerse gemiddelden; dat wordt natuurlijk mede veroorzaakt door het feit dat in Stad 57% van de Almeerse woningen staat. Het eigen woningbezit bedraagt 63%, veelal in de vorm van rijtjeswoningen. Veruit de meeste woningen staan in rustige, suburbane woonwijken uit jaren '80 (ruim opgezet) en jaren '90 (compact). Uitzonderingen zijn het Centrum, Staatsliedenwijk en Stedenwijk. De komende jaren worden gemiddeld zo'n 560 woningen aan de voorraad toegevoegd, waarvan het overgrote deel in Noorderplassen West. Het betreft vooral eengezinswoningen in de dure segmenten. Na 2012 neemt de productie in Stad snel in omvang af. Vanuit Almeers perspectief is er in Stad keuze uit het meest diverse aanbod.

Kortom: een grotendeels eenzijdige voorraad: rijtjeswoningen, vooral in de koopsector, gericht op gezinnen. Uitzondering vormen het Stadscentrum en omliggende wijken.

Woningmarkt

Stad heeft ten opzichte van Haven en Buiten een hoog 'blijfpercentage': 39% van de verhuizers blijft in het stadsdeel. In Stad staan de meeste woningen, waardoor woningzoekenden kunnen kiezen uit een uitgebreid aanbod. Ook onder mensen uit andere stadsdelen is Stad geliefd. Populaire wijken zijn: Centrum, Filmwijk, Parkwijk, Literatuurwijk en Noorderplassen. Het oostelijke gedeelte van Stad kenmerkt zich overigens door een betere positie op de woningmarkt dan het westelijke gedeelte. De vraag naar woningen overvleugelt het aanbod: er is een – theoretisch – woningtekort van 1.750, als er geen nieuwbouw plaats vindt. Dan gaat het om appartementen met lift (senioren), rijtjeswoningen, tweekappers en vrijstaande woningen. Het betreft niet alleen koop-

woningen in diverse prijsklassen, maar ook sociale huurwoningen. Er is alleen een overschot aan appartementen zonder lift. Onder verhuizers vanuit Stad naar een ander stadsdeel is de Stripheldenbuurt veruit het populairst: hier vindt nieuwbouw plaats. De komende jaren zal Almere Poort een geliefde bestemming worden voor bewoners van Stad.

Kortom: Er is in Stad behoefte aan nieuwbouw voor doorstromers, waarbij gezien de huidige voorraad de nadruk zou moeten liggen op de duurdere grondgebonden woning, zoals tweekappers, vrijstaande woningen en ook kavels.

Senioren

De komende tien jaar is er voornamelijk een toename van de vitale ouderen: de vijftigers en zestigers. Het merendeel van de voorraad is momenteel echter gericht op gezinnen. Gezien het tekort aan woningen voor senioren zal in Stad een aanzienlijk deel van de binnenstedelijke productie hierop gericht moeten zijn. Deze woningen moeten vooral in het Centrum, Stedenwijk, Staatsliedenwijk en het zuiden van Kruidenwijk worden gebouwd. Hierbij gaat het vooral om appartementen met lift in diverse prijsklassen. In Stad-Oost is weinig ruimte voor nieuwbouw. Hier zal aanpassing van oudbouw en kleinschalige nieuwbouw moeten bijdragen aan een aantrekkelijker woningvoorraad voor senioren. Ook de gebieden in de Stadsrand kunnen hier uitkomst bieden. Almeerse senioren vinden grondgebonden woningen erg aantrekkelijk; deze kunnen het best in de woonwijken worden gerealiseerd.

Kortom: gezien de behoefte aan seniorenwoningen en het beperkte aantal beschikbare bouwlocaties zal vooral gestapeld moeten worden gebouwd in en rondom het Stadscentrum.

Starters

De vraag naar starterswoningen in Stad bedraagt circa 100 woningen per jaar. Op het Centrum en enkele omliggende wijken na is de woningvoorraad van Stad nauwelijks voor hen geschikt. De bestaande voorraad is immers vooral gemaakt voor gezinnen. Gezien de populariteit van Stad bij starters uit de andere stadsdelen zal juist hier het merendeel van de productie voor starters plaats moeten vinden. Aantrekkelijke locaties bevinden zich aan de rand van het Centrum, zoals in Stedenwijk, Staatsliedenwijk of de zuidelijke kant van Kruidenwijk. Daarnaast is het interessant om waar mogelijk ook in de overige wijken starterswoningen te realiseren op inbreidingslocaties, om zo de wijken wat diverser en levensloopbestendig te maken. Laagbouw of kleinschalige appartementencomplexen liggen dan meer voor de hand.

Kortom: gezien de groeiende vraag van starters uit heel Almere naar een woning in Stad ligt hier de grootste startersopgave.

De woonopgaven van Almere Stad

Stad kent een toename van ouderen en jongeren op de woningmarkt. Stad heeft een grotendeels eenzijdige voorraad: rijtjeswoningen, vooral in de koopsector, gericht op gezinnen. Uitzondering vormen het Stadscentrum en omliggende wijken. Er is in Stad behoefte aan nieuwbouw voor doorstromers, waarbij gezien de huidige voorraad de nadruk moet liggen op de duurdere grondgebonden woning, zoals tweekappers, vrijstaande woningen en ook kavels. Maar er is ook behoefte aan seniorenwoningen, die vanwege het beperkte aantal beschikbare bouwlocaties vooral gestapeld moeten worden gebouwd in en rondom het Stadscentrum. En aan woningen voor starters, gezien de groeiende vraag van starters uit heel Almere naar een woning in Stad.

Almere Buiten

Bevolking

De bevolking van Almere Buiten is – onder meer door nieuwbouw – nog volop in ontwikkeling: Stripheldenbuurt, Sieradenbuurt en Indische Buurt leveren nog nieuwe woningen op. In 2000 woonden er circa 35.000 inwoners, nu circa 53.500, een gemiddelde toename van circa 2.350 inwoners per jaar. Na 2013 wordt geen nieuwbouw meer voorzien, zo blijkt uit de woningbouwprogrammering. Er zijn veel gezinnen met kinderen in Buiten, en weinig alleenstaanden. Grootste leeftijdsgroep zijn de 35 tot 45 jarigen: het gevolg van de nieuwbouw in de afgelopen jaren. In vergelijking met de rest van Almere kent Buiten minder senioren. De afgelopen jaren zijn ook andere leeftijdsgroepen in *absolute* omvang toegenomen: het aantal 55-plussers stijgt, evenals de groep jong volwassenen. Almere Buiten ontwikkelt zich tot 2015 naar een meer evenwichtige bevolkingssamenstelling. De prognose laat een aanzienlijke toename zien van het aantal jonge senioren en het aantal potentiële starters. De startersgroep groeit tussen 2008 en 2015 met circa 150 personen per jaar. De seniorendoelgroep groeit tussen 2008 en 2015 met circa 400 personen per jaar tot 9.700 mensen. Hiervan is het merendeel tussen de 55 en 65 jaar oud; het gaat dus vooral om een toename van relatief jonge senioren. Meest vergrijsde gebieden zijn momenteel Buiten Centrum, Molenbuurt, Bouwmeesterbuurt en Bloemenbuurt. Deze lopen qua vergrijzing voor op de rest van het stadsdeel. *Kortom: toename ouderen en jongeren op de woningmarkt.*

Woningvoorraad

De voorraad in Buiten wijkt enigszins af van het Almeers gemiddelde. In Buiten staan meer rijtjeswoningen (67%–63%), minder etagewoningen (15%–22%) en meer koopwoningen (69%–64%) dan in de rest van de

stad. Hiermee is de voorraad eenzijdig samengesteld: veel rijwoningen in de koopsector. Gezinnen vormen de belangrijkste doelgroep voor dit aanbod. Veruit de meeste woningen staan in rustige, ruim opgezette woonwijken uit jaren '80 en compactere woonwijken uit de jaren daarna. De uitbreiding van Buiten loopt de komende jaren op zijn eind. Tot 2012 staan er 1.500 woningen gepland, circa 400 woningen per jaar. Het betreft de Stripheldenbuurt (50% middensegmenten, 80% grondgebonden) en de Indische Buurt (50% in de goedkope segmenten, 60% gestapeld). Na 2013 wordt er nauwelijks meer gebouwd.

Kortom: Eenzijdige voorraad: veel rijtjeswoningen in de koopsector, gericht op gezinnen.

Woningmarkt

Buiten heeft ten opzichte van Haven en Stad een gemiddeld 'blijfpercentage': 33% van de verhuizers blijft in het stadsdeel. In Haven en Stad is dit respectievelijk 27% en 39%. Er is sprake van een eenzijdig aanbod van rijtjeswoningen in de koopsector. Het is dan ook niet verwonderlijk dat veel jonge alleenstaanden Buiten verlaten vanwege het gebrek aan starterswoningen. Nogal wat buurten in Buiten behoren tot de minst populaire wijken van Almere, zoals de Indische buurt, Bouwmeesterbuurt, Molenbuurt, Landgoederenbuurt en Regenboogbuurt. De nieuwbouw in de Stripheldenbuurt is daarentegen wel in trek. Buiten heeft een klein tekort aan allerlei typen woningen, voornamelijk voor doorstromers. Alleen aan appartementen *zonder lift* is een overschot. Het tekort betreft vooral koopwoningen in het middensegment. Aangezien er hiervan al veel is in Buiten, betreft het een vraag van doorstromers die de stap naar een ruimere woning willen gaan maken. *Kortom: veel wijken van Buiten zijn weinig populair op de Almeerse woningmarkt. Diversificatie van de voorraad is aan te raden: voor de starters en voor de meer welgestelde doorstromers, zoals tweekappers, vrijstaande woningen en kavels.*

Senioren

Het aantal vitale senioren zal de komende tien jaar in Buiten stijgen. De meeste wijken zijn nauwelijks berekend op de vergrijzing: de voorraad is grotendeels gericht op gezinnen met kinderen. In en rond het Centrum wonen de meeste ouderen van Buiten. De senioren hebben dan de voorzieningen in de nabijheid. Het tekort aan seniorenwoningen kan worden opgevangen door seniorenwoningen in het Centrum en de oudere omliggende wijken te ontwikkelen (Molenbuurt, Bouwmeesterbuurt, Bloemenbuurt). In eerste instantie zal de nadruk liggen op goedkope, grondgebonden huurwoningen, om de senioren met een laag inkomen uit de wijken rondom het centrum te kunnen bedienen. Dat

is bij hen een gewild woningtype. Deze kunnen het best in bestaande, ruim opgezette woonwijken worden gerealiseerd. Verder moeten er in en rond het centrum appartementen in diverse prijsklassen komen voor senioren met andere voorkeuren en een hoger inkomen.

Kortom: gezien de aanstaande vergrijzing woningbouw ontwikkelen voor senioren: appartementen nabij voorzieningen, meer grondgebonden types in rustige, ruime en groene woonmilieus.

Starters

De komende jaren melden zich aanzienlijke aantallen starters: jaarlijks zullen er circa 65 nieuwe starterswoningen nodig zijn in Buiten. De bestaande voorraad is daar niet op berekend. Veel starters vertrekken dan ook naar Stad (onder andere Stedenwijk).

Buiten Centrum en omliggende wijken (ook langs de Evenaar) zijn aantrekkelijke locaties voor starters, met name appartementen. Om de overige wijken diverser te maken, kunnen hier starterswoningen komen op inbreidingslocaties. Laagbouw of kleinschalige appartementencomplexen liggen hier voor de hand.

Kortom: de vraag van starters zal de komende jaren toenemen. Een aanzienlijk deel van de nieuwbouw zal op deze vraag gericht zijn.

De woonopgaven van Almere Buiten

In Buiten ontstaat een grotere behoefte aan starters- en seniorenwoningen. Omdat er te veel van hetzelfde is, koopwoningen voor gezinnen, is het vanwege de gewilde diversiteit van groot belang om in te zetten op geschikte woningen in verschillende wijken voor senioren, starters en meer welgestelde doorstromers. En dus gevarieerde nieuwbouw: grondgebonden huurwoningen en appartementen voor senioren, starterswoningen en tweekappers, vrijstaande woningen en kavels.

Almere

Bevolking

Almere is in tien jaar tijd gegroeid van ruim 126.000 inwoners in 1998 naar ruim 183.000 inwoners in 2008. De bevolkingsgroei per jaar is de afgelopen jaren wel gedaald van 5% groei in 2000 naar 1% groei in 2007 (landelijk: 0,3%). Dit komt voornamelijk als gevolg van de stagnatie in de woningbouw.

Almere is een jonge stad. In haar ontstaansgeschiedenis en dus ook naar leeftijdsopbouw. 29% van de bevolking (54.100 mensen) is op dit moment jonger dan 20 jaar en slechts 7% (13.400) is 65 jaar of ouder.

Ter vergelijking: in Nederland is 24% jonger dan 20 jaar en 15% ouder dan 65 jaar. Wat elders gebeurt zal ook in Almere gebeuren: het aandeel jongeren neemt af en het aandeel ouderen neemt toe. In absolute zin is er nog sprake van lichte groei van het aantal jongeren, maar in relatieve zin neemt het aandeel jongeren langzaam maar zeker af.

De ouderen vormen nu nog een kleine minderheid in de bevolking en de groei is met 300 à 400 per jaar nog bescheiden. De verwachting is dat tot 2030 het aandeel 65-plussers toeneemt tot 17%, zij het nog onder het landelijk gemiddelde (23%). Maar dit hangt natuurlijk ook af van de keuzen die worden gemaakt in het bouwprogramma. Het bouwen van extra meergezinswoningen bevordert de vestiging van ouderen in Almere, terwijl eengezinswoningen aantrekkelijk zijn voor gezinnen.

Overigens neemt de bevolking vooral toe doordat mensen van buiten Almere zich in de stad vestigen. Het verhogen van de jaarlijkse nieuwbouwproductie leidt direct tot een toename van het aantal vestigers. Het aantal vertrekkers uit Almere zal geleidelijk ook stijgen, voornamelijk als gevolg van de bevolkingsgroei. Het binnenlandse migratiesaldo stijgt hiermee het sterkst in de eerste jaren van de woningbouw en zal na verloop van tijd afvlakken. Het buitenlands migratiesaldo is licht negatief en zal dit in de toekomst blijven, vergelijkbaar met landelijke ontwikkelingen. Almere is de stad van gezinnen: 47% van het aantal huishoudens bestaat uit een echtpaar met kinderen; 11% is een eenoudergezin. In Nederland zijn deze cijfers 35% respectievelijk 6%. Door het grote aandeel gezinnen met kinderen is de woningbezetting in Almere met 2,55 groter dan gemiddeld in Nederland (2,35). De gemiddelde woningbezetting loopt wel terug. In 1985 bedroeg deze nog 2,64 (landelijk 2,7). Volgens het CBS zet die daling in Nederland zich voort (2,14 in 2030). En dus ook in Almere (2,28), zij het dat de mate waarin sterk afhankelijk is van het woningbouwprogramma. Het type woning en het gebruiksoppervlak bepalen namelijk voor het grootste gedeelte de bezettingsgraad van de woningen.

Het aandeel huishoudens in de leeftijd tot 35 jaar zal ook in de toekomst constant en relatief omvangrijk blijven. Van ontgroening is voorlopig dus nog geen sprake. In de leeftijdsgroep daarboven wordt tot 2030 een afname verwacht en dan vooral in de categorie 35–55 jaar. Overigens blijft dat een relatief grote groep. Het aantal 'gevorderde huishoudens' (45–65 jaar) zal wel toenemen. Deze groep vraagt om meer ruimte en comfort in en om de woning. Voorts is er een forse groei van het aandeel alleenstaanden.

Kortom: naast de grote groep gezinnen zullen steeds meer andere groepen de woningvraag bepalen: jongeren, gevorderde huishoudens en senioren. Er is dus een gevarieerder aanbod van woningen nodig die het gehele spectrum van de wooncarrière bestrijken.

54
Gemeente Almere,
Almeerse woningmarkt-
monitor 2007

Woningvoorraad
De Almeerse woningvoorraad bestaat uit 71.856 woningen. Deze is nogal eenzijdig samengesteld, qua woningtype, woninggrootte en prijs. Tussen stadsdelen zijn wel verschillen qua woningvoorraad, maar de nadruk ligt in elk stadsdeel op koop- en rijtjeswoningen. Almere is in hoofdzaak een suburbane stad, met vooral grondgebonden woningen. Onderstaande tabellen zetten de cijfers op een rij.

Woningvoorraad per 1-1-2008	Almere	Haven	Stad	Buiten
Totaal	71.856	9.819	41.156	20.339
Eigendom				
Koop	64%	53%	64%	70%
Part. huur	7%	5%	10%	4%
Huurwoning corporatie	28%	43%	27%	26%
Type				
(Half)vrijstaand	6%	7%	5%	8%
Geschakeld	8%	5%	8%	10%
Rijtjeswoning	62%	57%	62%	66%
Etagewoning	22%	30%	24%	15%

Dichtheid per 1-1-2008			
Stedelijk	> 45 woningen per hectare		7%
Suburbaan	15–45 woningen per hectare		92%
Landelijk	< 15 woningen per hectare		1%

Een-/meergezinswoningen per 1-1-2008			
Eengezinswoning	Grondgebonden		78%
Meergezinswoning	Gestapeld		22%

Bron: gemeente Almere

De gemiddelde prijs van een koopwoning ligt in Almere aanzienlijk lager dan gemiddeld in Nederland: in 2007 werden Almeerse woningen gemiddeld voor € 215.000 verkocht; in Nederland was dat € 247.000⁵⁴. Een vergelijking met de grootste vijftig gemeenten laat hetzelfde beeld zien. De Almeerse koopvoorraad kent een goede prijs-kwaliteit verhouding: kopers krijgen veel vierkante meters voor hun geld. Ondanks de relatief

lage woningprijzen kent Almere net als alle gemeenten een probleem met de betaalbaarheid van de koopvoorraad. Er is nauwelijks aanbod van woningen onder de € 150.000, terwijl starters en huishoudens met een inkomen tot modaal daar op aangewezen zijn⁵⁵. Ruim de helft van de verkochte woningen heeft een verkoopsom tussen de € 150.000 en € 200.000. Dit leidt tot forse financiële verplichtingen van veel kopers; tophypotheken op dubbele inkomens komen in Almere relatief veel voor. Kortom: de woningvoorraad is eenzijdig samengesteld: grondgebonden woningen in een suburbaan woonmilieu domineren. Dit is te eenzijdig voor een sociaal duurzame toekomst.

Woningmarkt

Er is sprake van een concentratie van huishoudens met lage inkomens in de wijken die gebouwd zijn tussen 1975 en 1990. Hier zijn ook de meeste sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen te vinden. Het gaat om delen van Almere Haven, Almere Stad West en Almere Buiten. Een aantal van deze wijken kent leefbaarheidsproblemen. Dat geldt overigens ook voor sommige jongere wijken, die eveneens eenzijdig zijn samengesteld: koopwoningen-in-een-rij. De ervaring leert dat nieuwe stadsuitbreiding een dynamiek op gang brengt die een bedreiging kan vormen voor de bestaande stad. Mensen die het zich kunnen veroorloven stromen naar de nieuwbouw door; hun plek wordt ingenomen door nieuwkomers. Bij een te grote instroom kan dit ten kosten gaan sociale cohesie en leefbaarheid. Bij een te grote instroom kan dit ten koste gaan van sociale cohesie en leefbaarheid. Om dat te voorkomen moeten de bestaande wijken aantrekkelijk blijven voor huidige en nieuwe bewoners. Dat kan door een mix van fysieke en sociale maatregelen. Daarnaast is het natuurlijk van belang dat ook in de nieuwe stad een fors deel (36%) uit sociale huur- en sociale koopwoningen zal bestaan. Zo kan de concurrentiepositie van de bestaande wijken in stand blijven en wordt een tweedeling tussen 'oud' en 'nieuw' voorkomen. Dat is ook van grote betekenis voor een goed functionerende woningmarkt. Die is niet alleen gediend met het bouwen van aantallen woningen. Leefbaarheid, sociale binding en de kwaliteit van de gebouwde omgeving bepalen samen de economische én maatschappelijke waarde van een wijk. Het zal dan ook permanente inzet vragen van de gemeente en haar partners om deze kwaliteiten te borgen. Kortom: een sociaal duurzame toekomst van Almere heeft een goed functionerende woningmarkt nodig. Dat vereist dat de bestaande wijken, met hun eigen kracht en identiteit, aantrekkelijke woongebieden blijven voor een divers samengestelde bevolking.

55
Op 1 februari 2009 stonden op Funda 2240 woningen uit Almere te koop; 37 daarvan hadden een vraagsprijs van onder de € 150.000.

De woonopgave van Almere - de bestaande stad

Naast de grote groep gezinnen zullen steeds meer andere groepen de woningvraag bepalen: jongeren, gevorderde huishoudens en senioren. Er is dus een gevarieerder aanbod nodig van woningen die het gehele spectrum van de wooncarrière bestrijken.

De woningvoorraad is voor deze opgave te eenzijdig samengesteld: grondgebonden woningen in een suburbaan woonmilieu domineren.

Een sociaal duurzame toekomst van Almere heeft een goed functionerende woningmarkt nodig. Dat vereist dat de bestaande wijken, met hun eigen kracht en identiteit, aantrekkelijke woongebieden blijven voor een divers samengestelde bevolking.







Almere 2.0 zal op een andere wijze geproduceerd worden als de eerste versie van Almere. Niet de logica van het geld, niet het halen van de omzet of het realiseren van aantallen staat voorop, maar de productie van kwaliteit. In zeker opzicht wil Almere terugkeren naar de wortels van de Nederlandse volkshuisvesting, waarin het in de allereerste plaats altijd ging om het realiseren van maatschappelijke en emancipatoire doelstellingen.

Het bouwprogramma van Almere, 60.000 woningen in de periode 2010–2030, vormt het stenen hart van de schaalsprong. Maar deze schaalsprong is allereerst een kwalitatieve opgave. De schaalsprong is een uitgelezen kans om van Almere een ecologisch, sociaal en economisch duurzame stad te maken. Een aantrekkelijke stad met een onderscheidende en sterke identiteit. Een duurzame stad waar wonen, werken en recreëren in evenwicht is met de alom aanwezige natuur. Een sterke stad waar inwoners aan hun toekomst kunnen werken. Met deze schaalsprong wil Almere een complete stad worden. Zo'n stad is nodig om mensen te verleiden in Almere te willen wonen. Daarom moet de fysieke schaalsprong, de bouw van 60.000 woningen in 20 jaar, in samenhang met de sociale schaalsprong worden gemaakt. Want een cruciaal uitgangspunt is dat de schaalsprong ook de bestaande stad versterkt. Dat er kwaliteiten worden toegevoegd die er nu nog niet zijn. Dat het tij wordt gekeerd, waarin een aantal grotestadsproblemen begint te ontkiemen.

Daarvoor is een sociale en economische agenda ontwikkeld die een aantal interventies benoemt. Deze WoonVisie benoemt de huisvestingsdimensie. Deze drie agenda's hangen met elkaar samen én zijn complementair ten opzichte van elkaar.

Voor de ambitie om uit te groeien tot een complete stad is het stimuleren van diversiteit de hoofd-opgave. Nú is er sprake van een oververtegenwoordiging van de middenklasse en het type woningen en voorzieningen dat daar bij hoort. De stad is met deze eenzijdige gerichtheid de eerste dertig jaar van haar bestaan bijzonder succesvol geweest. Maar zoals een bekend voorbehoud uit de reclamewereld luidt – *een goed resultaat uit het verleden geeft geen garantie voor de toekomst* – geldt dat ook voor Almere. Eenzijdige steden zijn kwetsbaar. De geschiedenis geeft daar talloze voorbeelden van.

Het is natuurlijk niet zo dat een stad van 186.000 inwoners geen enkele diversiteit kent. Qua etniciteit, leefstijlen en culturele achtergrond zijn er veel méér verschillen dan inkomens- of opleidings-statistieken suggereren. Maar in het stedelijke domein (winkelen, ontspanning, horeca, cultuur, sport) leidt deze diversiteit vaak nog een verborgen bestaan. De sprong van middelgrote naar grote stad vereist méér diversiteit wil deze stad duurzaam en sociaal zijn. Méér diversiteit in de bevolkingssamenstelling, woonmilieus, voorzieningen en werkgelegenheid. Tegelijkertijd zal deze sprong de al bestaande diversiteit stimuleren om dat stedelijke domein binnen te dringen.

Méér diversiteit kan worden bereikt door gerichte, gefaseerde én samenhangende toevoegingen aan het Almere van nu. Een specifieke woningaanbod, hoger onderwijsvoorzieningen, kennisinstituten,

culturele, culinaire en museale trefpunten in een stedelijke, compacte omgeving. In interactie daarmee wordt de bevolkingssamenstelling diverser. Het zou echter een misvatting zijn te denken dat dit allemaal van bovenaf maakbaar is. Alleen een samenspel van vooruitziende overheidsinterventies, gericht particulier initiatief en het ruimte bieden aan experimenten en niches creëert een kansrijk klimaat waarin deze stedelijke diversiteit zich kan ontplooien.

Er zijn weinig studenten, hoger opgeleiden en 55-plussers en daarmee ontbeert Almere sterk van elkaar verschillende bevolkingsgroepen die van groot belang zijn voor een stedelijke cultuur. Met de ontwikkeling van woonmilieus voor studenten kan Almere de eigen studenten vasthouden en studenten die in Amsterdam studeren een aantrekkelijk woonalternatief bieden. Studentenhuisvesting is alleen kansrijk als dit dicht bij het stadshart ligt vanwege horeca en culturele activiteiten en er een snelle openbaarvervoersverbinding met Amsterdam is. Dat hoeft niet de vorm van een campus te hebben. Een meer geïntegreerde vorm van studentenhuisvesting in vrijkomende huurwoningen in de oudere buurten is een betere optie. Het moge duidelijk zijn dat de ontwikkeling van studentenhuisvesting volledig afhangt van de vestiging van een brede Hogeschool Almere op de korte en een Universiteit van Almere op de lange termijn.

Voor 55-plussers zijn twee typen woonmilieus van belang: stedelijkheid en natuur. De snel groeiende groep van actieve 55-plussers is gebaat bij ruime en luxe appartementen in de nabijheid van stedelijke voorzieningen. De rust- en natuurzoekers kunnen aan de oostzijde worden bediend. De nabijheid van watersport en golfbanen verhoogt de aantrekkelijkheid van Almere voor het meer koopkrachtige deel van deze groep. Voor beide groepen geldt dat de woningen geschikt zijn voor ouderen met een aanbod van zorgvoorzieningen. En evenals voor de studenten is een goed bereikbare openbaarvervoers-verbinding met Amsterdam en het Gooi voor hen van groot belang. Met deze op 55-plussers gerichte woonmilieus kan voorkomen worden dat zij Almere verlaten als zij uit de kinderen zijn en vanwege het werk niet meer aan de stad zijn gebonden. Almere zal voor hoger opgeleiden een aantrekkelijke stad zijn als een voor hen aantrekkelijk woonmilieu wordt gecombineerd met een stedelijk voorzieningenniveau. De groeiende groep van hoog opgeleide buitenlanders (expats) die in de Amsterdamse regio wonen, kunnen dan voor Almere kiezen. Dat geldt ook voor creatieve beroepen, die behoefte hebben aan bijzondere woon-werkvoorzieningen.

Uitgangspunten voor het woningbouwprogramma

De opgave van 60.000 woningen moet tegemoet komen aan de wensen van de huidige bevolking, de behoefte van de regio en de ambitie van Almere om uit te groeien tot een complete stad. Er wordt in het woningbouwprogramma geen onderscheid gemaakt tussen deze verschillende wensen. Niet voor wat betreft de locatie, woonmilieu of woningdifferentiatie. Er zal sprake zijn van één Almeers programma, waar op basis van de verschillende kaders centraal uitwerking aan wordt gegeven. Wel wordt hierna, in de paragrafen 'basisprogramma' en 'regioprogramma', kort aangegeven wat de herkomst is van de programmaonderdelen. De productie van de 60.000 woningen wordt zo gelijkmatig mogelijk gespreid over de periode 2010–2030. Daarvoor gelden de hierna besproken uitgangspunten met betrekking tot betaalbaarheid en differentiatie, als uitwerking van de doelstellingen van deze WoonVisie. In de uiteindelijk te realiseren projectenportefeuille, zal een goede balans gevonden moeten worden tussen de beleidsmatige wenselijkheid en de markttechnische mogelijkheid. Daarbij gaat het om het spanningsveld tussen de markt vraag naar "meer van hetzelfde" en de wens om juist de uitersten in het spectrum te bedienen en uit te groeien tot een complete stad. Grotere diversiteit in de programma's impliceert ook minder van de zo goed lopende middenklasse woningen die aan de basis van het succes van Almere lagen. Het beleid wil dus een tegenkracht bieden aan de markttendensen. In een tijd waar de productiecijfers om andere redenen al onder druk staan, vergt het moed om toch de kwaliteit voorrang te geven op de kwantiteit. Daarbij is het spanningsveld ook op individueel niveau aanwezig; menig senior die een kwalitatief betere woning zoekt, schrikt er bijvoorbeeld voor terug de overwaarde van de huidige woning te incasseren en duurder te gaan wonen. Er zullen goede strategieën nodig zijn om dit gedurfde programma ook daadwerkelijk af te zetten.

Diversiteit aan woonmilieus

Een belangrijk uitgangspunt voor de schaa sprong is het doorbreken van de eenvormigheid van Almere. Onder andere door het toevoegen van nieuwe woonmilieus. Zoals eengezinswoningen in hogere dichtheden (stadswoningen, met daktuinen, woonwerkwoningen) aan de westkant en landelijke dorpen met elk een eigen identiteit aan de oostzijde van Almere. De woonwensen van die groepen, waarvoor Almere een aantrekkelijke stad wil zijn, vormen een belangrijke leidraad bij de uitwerking van de gebieden en de locaties. Maar de aantrekkelijkheid van een woonmilieu wordt door meer bepaald dan diversiteit aan woningen. Het gaat dan ook om functiemenging

(wonen, werken, voorzieningen), architectuur, stedenbouwkundig concept en ruimtelijk ontwerp. Kortom om de eigen identiteit van het gebied, dat uit vele ingrediënten kan zijn samengesteld. Dit geldt zowel voor de bestaande stad als voor de nieuwe stadsdelen. Innovatieve woonconcepten geven woonmilieus bijzondere, verrassende elementen. Zoals waterwoningen, multifunctionele torens en woonkastelen. Dat geldt ook voor kleinschaligere woon(zorg)concepten, met name als deze ontwikkeld worden door een (collectief) particulier initiatief of door middel van en mede-opdrachtgeverschap.

Differentiatie

Het programma is ingedeeld in de categorieën sociaal, middelduur en duur. De exacte invulling is afhankelijk van locatie en fasering. Uiteraard wordt op het niveau van projecten wel met partijen de differentiatie binnen de sociale huur vastgelegd, zodat ook de goedkoopste vormen worden gebouwd. Het uitgangspunt van 35% sociale nieuwbouw wordt op maat toegepast. De situatie op stadsdeel-, wijk- of buurniveau is mede bepalend voor de invulling van het programma. Daarbij wordt ook gekeken naar een verdere differentiatie binnen het sociale segment, om te garanderen dat voldoende woningen onder de huurtoeslaggrens en de koopsubsidiegrens beschikbaar zijn. Waar behoefte is aan meer senioren- of juist starterswoningen komt dit in het programma tot uitdrukking. De programma-plannen van de stadsdelen vormen het kader waarbinnen deze afweging wordt gemaakt. Hier wordt ook beoordeeld welke nieuwbouw waar in de stadsdelen nodig is om nieuwe woonmilieus toe te voegen. Op wijkniveau kan worden gedifferentieerd in het aandeel sociale woningbouw om zo eigenheid te creëren. In de meeste nieuwe wijken wordt gestreefd naar een gemengde bevolkingssamenstelling qua leefstijl, opleiding en inkomen. Het uitgangspunt daarbij is een compleet stadsdeel met daarbinnen heterogene wijken met homogene buurten. Zo ontstaan er authentieke buurten met een eigen, onderscheidende identiteit.

Als er alleen dure koopwoningen in een wijk staan, is dat een reden om in een buurt sociale voorraad toe te voegen. Andersom kan dat ook gelden. Ook het realiseren van maatwerkoplossingen, die de kloof tussen huur en koop dichten, of de meeste doorstroming genereren, kunnen leiden tot de gewenste differentiatie. Zoals verdichting of juist verdunning in de bestaande stad of het omzetten van sociale huurwoningen naar koop. Maar ook kan er voor gekozen worden om in de bestaande voorraad woningen samen te voegen, te splitsen, anders in te delen, op te toppen enzovoorts. Op deze wijze kan bijvoorbeeld voor starters meer

aanbod komen. Ook functiemenging (bijvoorbeeld wonen-werken) leidt tot meer diversiteit van woonmilieus.

Differentiatie geldt ook voor de nieuwe stadsdelen. De mogelijkheden zijn hier trouwens groter dan in de bestaande stad. De monocultuur van het wonen, die veel wijken in Almere zo kenmerkt, kan hier worden doorbroken door meer woon-werkwoningen, winkels en kleine bedrijfsruimten te realiseren.

Hoewel differentiatie dus een belangrijk uitgangspunt is, zijn er wel enkele beperkingen.

Zo mag een basiskwaliteit van Almere, het suburbane woongenot, niet opgeofferd worden aan het met hoge dichtheden inbreiden van nieuwe woningen.

Betaalbaar

Ongeveer 35% van het bouwprogramma komt in het sociale segment, verdeeld over ten minste 25% sociale huur (tot € 647) en 10% sociale koop (tot € 181.000). Hiermee wordt afgeweken van de reguliere 30%, onder andere vanwege de verhoogde prijsgrenzen voor dit segment. Daarnaast is deze inspanning nodig om de volgende redenen.

- Er is een groeiende groep starters die aangewezen is op de sociale voorraad.
- Een groeiende groep senioren is aangewezen op een betaalbare (huur)woning.
- Er zal een instroom blijven van (grote) gezinnen met een laag inkomen.
- Om de wachttijden voor een sociale huurwoning terug te dringen zal er – ook – gebouwd moeten worden.
- In bestaande wijken met een grote sociale voorraad zal vanwege gewenste differentiatie een deel van de sociale huurvoorraad getransformeerd worden: dat moet elders worden aangevuld.
- De nieuwe stadswijken moeten divers zijn, dus ook hier sociale huur- en koopwoningen, om zo een tweedeling tussen bestaande en nieuwe woongebieden te voorkomen.

Particulier opdrachtgeverschap

Almere wil het mogelijk maken dat mensen zelf de opdrachtgever zijn van hun nieuw te bouwen woning. Dat past ook in het streven van het Rijk om 30% van de nieuwbouwwoningen in particulier opdrachtgeverschap te laten bouwen. En dus zal Almere een voldoende voorraad aan bouw kavels in portefeuille houden, zodat er direct geleverd kan worden. Almere streeft daarbij ook naar 30%. Met het gemiddelde bouwtempo van 3000 woningen per jaar, betekent dit gemiddeld 900 woningen per jaar. Dit cijfer is geen dogma. Uiteraard is er een samenhang met de

vraag naar het bouwen van de eigen woning. De komende jaren zal Almere zich met veel nadruk op dit thema blijven profileren.

Specifieke groepen

Het woningbouwprogramma speelt een belangrijke rol in het streven naar die complete en diverse stad. Als Almere studenten wil binnenhalen, starters wil behouden, hoger opgeleiden wil boeien en pensioen-genieurs wil binden dan moet een gevarieerd aanbod van woningen en woonmilieus daar op inspelen. Het bouwprogramma kan daar een belangrijke bijdrage aan leveren. Maar de dynamiek die het bouwprogramma in de bestaande voorraad teweeg brengt, kan ook worden benut om specifieke groepen aan goede huisvesting te helpen. Zo zijn vrijkomende huurwoningen bij uitstek geschikt te maken voor jongeren- en studentenhuusvesting.

Starters

Hoewel Almere als New Town een gemiddeld jonge bevolking heeft, blijft een stad duurzaam vitaal als ze een aantrekkingskracht op jongeren heeft en houdt. Hogeronderwijsvoorzieningen en een stedelijke cultuur zijn daarvoor een vereiste. Amsterdam trekt als een magneet jongeren; niet zozeer vanwege de goede kansen op een geschikte woning, maar vanwege de lokroep van ontplooiing, opleiding, werk en avontuur. Toch komen er in Purmerend, Zaandam en in mindere mate Almere meer jongeren wonen dan er weggaan. Dit heeft vooral te maken met de kansen op de woningmarkt. Verheugend is ook dat uit onderzoek blijkt dat 70% van de jongeren in Almere wil blijven wonen.⁵⁶ Dat zijn deels jongeren die gaan studeren, maar ook werkende jongeren. De sleutel voor Almere om jongeren te binden ligt dus in de mix van: goedkope huisvesting (vooral in de huur), nabij voorzieningen en openbaar vervoer, hogeronderwijsvoorzieningen, passend werk en een stedelijke cultuur.

Snel naar de buitenwereld⁵⁷

"Ik ben opgegroeid in Filmwijk," vertelt Eva, "Toen ik een jaar of drie was, zijn we van Amsterdam naar Almere verhuisd. De Filmwijk was toen net opgeleverd. Er waren veel bijzondere huizen maar vooral veel groen. Van die fijne, lege gebiedjes die nog niet bebouwd waren. Er was dus volop ruimte voor kinderen, veel plantsoentjes en speeltuintjes. Ik heb er goede herinneringen aan. Ik speelden heel veel buiten met kinderen uit de buurt en van school. Ik kwam ook vaak in Haven omdat ik daar op zwemles en balletles zat."

56
RIGO, 2004

57
Bron: www.geheugenvan-Almere.nl

Minder

"In 2001 naar Eilandenbuurt, weer een bijzondere buurt maar toch minder leuk, vind ik. Het huis is groter, maar er is weinig ruimte in de buurt. Er is maar heel weinig voor kinderen, dat merk ik vooral als ik met mijn kleine nichtje naar buiten ga. Er is lang niet zoveel vrijheid is als waar ik opgroeide. Dat is jammer. Zelf heb ik er niet zo'n behoefte meer aan. Ik ben het buitenspel stadium voorbij. Maar voor mijn nichtje vind ik dat jammer. Ik zit in 4 VWO op het Baken Park. Ik fiets elke dag naar school, dat is een half uurtje fietsen maar ik vind het wel lekker. Dat vind ik fijn aan Almere, je kunt overal makkelijk met de fiets komen. Uitgaan doe ik niet echt, misschien als ik wat ouder ben. Ik spreek vooral thuis af met vriendinnen of we gaan de stad in, shoppen of naar de bios. Wat ik echt minder vind, is Stedenwijk. Als ik met de bus naar Haven ga, vind ik het niet prettig daar doorheen te rijden."

Geen toekomst

"Mijn toekomst zie ik niet in Almere. Het biedt nog te weinig, er mist iets. Het kost nu eenmaal tijd voordat het een echte stad is. Ik wil gaan studeren, dat kan niet in Almere. Als ik klaar ben met school, ga ik waarschijnlijk snel de buitenwereld in!"

Stedelijke gezinnen

Veel (jonge) gezinnen hechten aan een stedelijk woonmilieu: stadswoningen, grondgebonden met stadstuin of dakterras, in een levendige omgeving met voorzieningen binnen handbereik en een goede bereikbaarheid. Stedelijk wonen, maar wel een maatje groter dan in Amsterdam. Deze huishoudens hebben een redelijk inkomen – en willen wonen met kwaliteit. Dat kunnen heel specifieke woonwensen zijn. Het particulier opdrachtgeverschap is daarop het beste antwoord: bouw je eigen woning in Almere.

Alleenstaanden

De groep alleenstaanden van middelbare leeftijd neemt in omvang toe. Zij willen een betaalbare woning in een stedelijke omgeving. Dat kunnen appartementen of stadswoningen zijn, nabij voorzieningen en goed bereikbaar.

Creatievelingen

Bij een stedelijk milieu horen creatieve beroepen. Nu laat zich dat niet makkelijk sturen, want nog meer dan bij studenten is het stedelijke kunstzinnige milieu doorslaggevend. Goede, betaalbare werkruimte is een belangrijke voorwaarde voor deze groep. Aan huis of apart: bijvoorbeeld concentraties van broedplaatsen in een informeel woonmilieu. Het spreekt voor zich dat naarmate hogeronderwijsvoorzieningen meer creatieve opleidingen aanbieden het aantal creatievelingen zal toenemen.

Gevorderde huishoudens

Gevorderde huishoudens die ruimte en luxe willen, moeten ook in Almere op deze wijze hun wooncarrière kunnen voortzetten. En dat betekent: villawijkjes met een duidelijke identiteit.

Senioren

Het aantal senioren zal de komende decennia groeien. Zeker als Almere erin slaagt hen aan de stad te binden, en dat is nadrukkelijk wel de bedoeling. De 'actieve' senior zal bij verhuizing zoeken naar meer gemak. Dit vraagt om gelijkvloerse woningen, zowel in de huur als in de koop. Daarnaast neemt het aantal senioren met een verminderde mobiliteit en/of zorgvraag toe. Dat moet leiden tot een voldoende aanbod van combinaties tussen wonen en zorg. Voor velen kan die zorg worden geleverd in de eigen – aanpasbare – woning. Maar er zijn ook kleinschalige woonzorgcombinaties of groepswoningen nodig, waar intensievere zorg binnen handbereik is.

Standaardgezin

De grootste groep huishoudens (38%) in Almere bestaat uit het standaardgezin, waarin de kinderen naar school gaan en meestal beide ouders werken om het perspectief op vooruitgang overeind te houden. Deze groep is de klassieke – en ook gekoesterde – ruggengraat van elke New Town, ook van Almere. Maar een te eenzijdige bevolkings-samenstelling bemoeilijkt het streven naar een complete en diverse stad. Vandaar dat de aandacht is gericht op de hierboven genoemde groepen. Dat neemt niet weg dat Almere ook in de toekomst een aantrekkelijk woonaanbod heeft voor deze huishoudens die gebaat zijn bij een betaalbare, grondgebonden gezinswoning.

Organisch, integraal en gefaseerd

Het realiseren van een complete stad is, zeker in het begin, een kwestie van durf, lef en ambitie. Opnieuw pionieren in de polder. Dat gaat gepaard met onzekerheden en risico's. Daar kan heel goed mee worden geleefd, omdat de schaalsprong organisch, integraal en gefaseerd zal plaatsvinden. De schaalsprong blijft verbonden met de bestaande stad en ontwikkelt de sterke punten verder. De sociale, economische en fysieke agenda worden in samenhang ontwikkeld, zodat de voordelen – en eventuele nadelen – al tijdens de schaalsprong zichtbaar zijn. Zo zal goed worden gevolgd of de diverse typen woningen ook de beoogde groepen aan Almere binden, of de woningzoekenden aan hun trekken komen en wat de effecten van de doorstroming zijn op de bestaande stad. Tijdig zullen er momenten van reflectie en heroverweging worden ingebouwd. Dan kunnen programma's worden aangepast, ook het woningbouwprogramma.

Het woningbouwprogramma

De hiervoor genoemde uitgangspunten vinden hun weerslag in het volgende, gevarieerde woningbouwprogramma.

Differentiatie

Allereerst de differentiatie. Zoals uit onderstaande tabel blijkt, blijft het aandeel van sociale huur- en koopwoningen op een voldoende niveau om tegemoet te komen aan de lokale behoefte (zie daarvoor de volgende paragraaf), maar komt er een fors aantal middeldure en dure woningen die nodig zijn om meer diversiteit te ontwikkelen.

Woningbouwprogramma Almere 2010–2030		
	Aantal woningen	In procenten
Huurwoningen: <u>Sociale</u> huur (tot € 647)	15.000	25%
Middeldure en dure huur (boven € 647)	3.000	5%
Koopwoningen: <u>Sociale</u> koop (tot € 181.000)	6.000	10%
Middeldure koop (€ 181.000–€ 285.000)	14.000	23%
Dure koop (>€ 285.000)	22.000	37%
Totaal aantal woningen	60.000	100%
Totaal aantal woningen <u>sociaal</u> (koop en huur)	21.000	35%

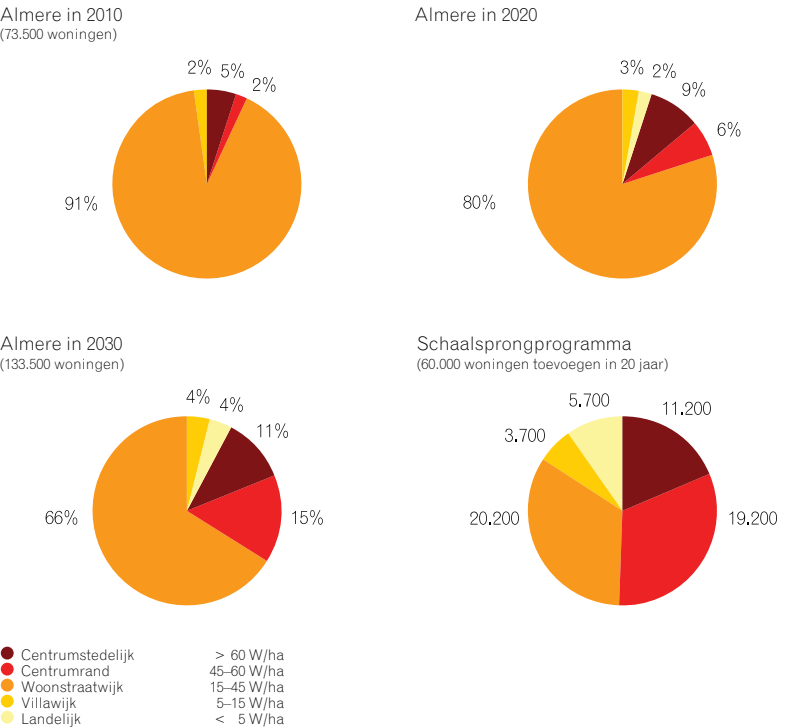
Woonmilieus

Maar differentiatie naar prijs en eigendom zegt nog weinig over het doorbreken van de eenzijdige woonmilieus. Dat doet de volgende tabel, die laat zien hoeveel woningen in welke woonmilieus worden toegevoegd, wel.

Woningen/woonmilieu	Almere in 2010	Toevoeging schaa sprong programma 2010–30	Almere in 2030
Centrumstedelijk > 60 won/ha	3.700	11.200	14.900
Centrumrand 45–60 W/ha	1.450	19.200	20.650
Woonstraatwijk 15–45 W/ha	66.800	20.200	87.000
Villawijk 5–15 W/ha	1.450	3.700	5.150
Landelijk <5 W/ha	100	5.700	5.800
Totaal	73.500	60.000	133.500

De volgende figuren laten zien hoe tussen 2010 en 2030 de eenzijdigheid van Almere wordt doorbroken. In 2010 staat 91% van de woningvoorraad in een suburbaan woonmilieu, de woonwijkstraat. In 2030 is dit aandeel gedaald tot 66%. De schaa sprong corrigeert de ondervertegenwoordiging van stedelijke en landelijke woonmilieus.

Deze cruciale verandering wordt mede bereikt door het toevoegen van nieuwe woonmilieus in het duurdere segment en – deels – van een stedelijke kwaliteit. Er is in de regio zeker vraag naar deze woningen, maar deze wordt wel beïnvloed door een aantal factoren. Op sommige heeft de gemeente geen invloed, zoals het vertrouwen in de economische conjunctuur. Maar op andere wel: als de contouren van een complete stad duidelijk herkenbaar zijn (randvoorwaarden als goede verbindingen, stedelijke voorzieningen, diverse werkgelegenheid) dan zullen mensen eerder verleid worden om naar Almere te verhuizen. Daarom ligt in de tweede fase (2020–2030) de nadruk dan ook meer op duurdere koopwoningen, omdat er van uit wordt gegaan dat dan aan die randvoorwaarden is voldaan.



Indicatief woningbouwprogramma Almere 2010–2030 opgesplitst naar periode en segment		2010– 2020	2020– 2030	Totaal
Huurwoningen:	Sociale huur (tot € 647)	27%	24%	25%
	Middeldure en dure huur (boven € 647)	4%	6%	5%
Koopwoningen:	Sociale koop (tot € 181.000)	12%	9%	10%
	Middeldure koop (€ 181.000–€ 285.000)	27%	21%	23%
	Dure koop (>€ 285.000)	31%	41%	37%
Totaal aantal woningen		100%	100%	100%
Totaal aantal woningen sociaal (koop en huur)		39%	33%	35%

Onderstaand schema geeft per stadsdeel een idee van de gewenste diversiteit aan woonmilieus, typen huishoudens en woonproducten ten behoeve van bedoelde woonmilieudifferentiatie en programmering.

Stadsdeel	Omschrijving	Typen huishoudens	Woonproduct
Haven	Water, groen, kleinschalig dorp, rustig, wereld op zich, hofjes	Mogelijkheden bieden voor wooncarrière: voor senioren en doorstromers.	Primair: grond-gebonden koopwoningen in midden-segment (po) en seniorenwoningen.
Stad-Centrum	Centrum, stedelijk, modern, levendig. Wijken rondom centrum: centrumrandmilieus	Yuppen, welgestelde senioren, starters, studenten	Appartementen in verschillende segmenten.
Stad wijken	Comfortabel, rustig suburbaan. In de wijken rondom centrum centrumrandmilieus	Mogelijkheden bieden voor doorstromers, senioren en starters	Particulier opdrachtgeverschap voor doorstroming, appartementen voor starters, seniorenwoningen.
Buiten	Ruimte, comfortabel, natuur, rustig, landelijk.	Mogelijkheden bieden voor doorstromers, senioren en starters	Particulier opdrachtgeverschap voor doorstroming, appartementen voor starters, seniorenwoningen
Poort	Ontspannen stedelijk, functiemenging: sport, werken, recreatie	Divers: compleet stadsdeel.	Mix grondgebonden en gestapeld, mix van segmenten.

Stadsdeel	Omschrijving	Typen huishoudens	Woonproduct
Pampus - diverse scenario's	Stedelijk, hoge dichtheid, water	Divers: compleet stadsdeel. Nadruk op welgestelden.	Nadruk op appartementen.
Oost: Groot Oost	Nieuwe Kern: Levendig, metropool. Functiemenging. Ook landelijk wonen.	Divers: compleet stadsdeel.	Nadruk op appartementen.
Oost: Oostelijke kernen	Drie grote dorpen met onderscheidend karakter.	Divers: compleet stadsdeel: in sociaal opzicht verlengstuk van de bestaande stad.	Divers. Nadruk op grondgebonden.
Oost: Landelijk Oost	Dun bebouwd, landelijk en dorps wonen, kleine kernen	Divers: compleet stadsdeel; nadruk op welgestelden.	Divers. Nadruk op grondgebonden en po.

Gefaseerd

Een ander belangrijk uitgangspunt is dat er gefaseerd wordt gebouwd, om tussentijds het programma te toetsen op de ontwikkelingen in de regio en Almere zélf en eventueel het resterende programma daar op aan te passen. Dat deze toets in de fasering mogelijk is laat het volgende staatje zien.

Deelgebieden	2010–2015	2015–2020	2020–2025	2025–2030	Totaal
Bestaande stad/Poort	6.000	4.000	1.000	0	11.000
Pampus	1.000	7.000	6.000	6.000	20.000
IJland	0	0	5.000	5.000	10.000
Weerwater	0	0	1.000	1.000	2.000
Hout-Noord	3.000	2.000	1.000	1.000	7.000
Oost	0	3.000	3.000	4.000	10.000
Totaal	10.000	16.000	17.000	17.000	60.000

Deze fasering laat in de eerste 5 jaar nog een relatief voorzichtige groei van 2000 woningen per jaar zien. Als aan alle vestigingsvoorwaarden is voldaan (met name de ontsluiting) kan vanaf 2020 een hogere en meer gedifferentieerde productie worden gehaald.

Particulier opdrachtgeverschap

Het particulier opdrachtgeverschap wordt de komende jaren gestimuleerd door kavelpojecten in onder andere Noorderplassen-West, Home-ruskwartier, Columbuskwartier, Hout-Noord en Vogelhorst. Of daarmee het gestelde doel van gemiddeld 900 woningen per jaar wordt gehaald, is moeilijk te zeggen.

De eerste ervaringen zijn weliswaar positief, maar het is lastig te voorspellen hoe zich dit op langere termijn ontwikkelt. Het particulier opdrachtgeverschap is een ingrijpend proces dat het bouwtempo kan beïnvloeden. Het is zaak om daardoor niet van slag te raken en vast te houden aan deze ambitie, als de productie (tijdelijk) tegenvalt. Maar evenals andere ambities van de schaa sprong zal ook deze nauwkeurig worden gevolgd.

Bouwen in en voor de bestaande stad

Een cruciaal onderdeel van het woningbouwprogramma 2010–2030 voorziet in de autonome behoefte van Almere. Ook zonder schaa sprong is het immers noodzakelijk om 'bevolkingsvolgend' te bouwen. De gemeente voelt zich in ieder geval verantwoordelijk voor het uitvoeren van het autonome programma. De schaa sprong stelt geen eisen aan de bestaande stedelijke gebieden als het gaat om het accommoderen van woningen. Dat wil zeggen dat woningbouw op de flanken kan plaatsvinden. Woningbouw binnen het bestaand stedelijk gebied vindt alleen dan plaats als dit op basis van de kansen, problemen en marktpotentie van dat gebied (buurt, wijk of stadsdeel) moet en kan. Het bouwprogramma voor de bestaande stad gaat uiteraard uit van de hierboven genoemde uitgangspunten. Maar voor de bestaande stad geldt een extra opgave. Immers, de grotestadsproblemen beginnen hier te ontluiken. De leefbaarheid loopt in sommige buurten terug. Er is sprake van een te eenzijdige woningvoorraad. Veel huishoudens kampen met financiële problemen. De kwaliteit van het basisonderwijs laat veel te wensen over.

Het bouwen van 60.000 woningen in twintig jaar heeft gevolgen voor de buurten in de bestaande stad. Een deel van die woningen is immers bedoeld om doorstroming – en daarmee sociale stijging – binnen de gemeente mogelijk te maken. Het gevolg is daarvan is een instroom van lagere inkomens en lager opgeleiden in de bestaande stad. Hier liggen kansen, zoals het aantrekken van jongeren – studenten! – van buiten de gemeente. Maar ook andere groepen zullen de stad instromen. Als Almere zijn functie als emancipatiemachine waar blijft maken, hoeft dat

geen probleem te zijn: juist daarvoor is de samenhang met de sociale en de economische agenda van groot belang.

De ambitie is dan ook om met de schaa sprong een cruciale bijdrage te leveren aan de verbetering van de bestaande stad. In de programmaplannen van de afzonderlijke stadsdelen en de sociale agenda van de schaa spong wordt hiervoor een aantal voorstellen gedaan.⁵⁸ Het woningbouwprogramma voor de bestaande stad kan daar niet los van worden gezien. Belangrijke doelstellingen (diversiteit, duurzaamheid) moeten daar immers in tot uitdrukking komen. Daarvoor zijn de volgende zaken van belang.

Integrale wijkaanpak

Almere kent thans een drietal 'prioriteits'wijken waar de problemen om een integrale aanpak vragen.⁵⁹ Met een samenhangend sociaal, economisch en fysiek programma wil de gemeente met haar partners (corporaties, onderwijs, zorginstellingen en politie) bereiken dat het toekomstperspectief voor deze wijken wordt versterkt. De nadruk ligt op de sociale en economische problematiek: de huidige bewoners staan dan ook centraal. Het ligt voor de hand dat de integrale wijkaanpak in de loop van de tijd ook andere wijken zal aandoen die daarvoor in aanmerking komen. Net als in de klassieke stadsvernieuwing zal ook in een New Town als Almere de – integrale – wijkaanpak als een duurzame draaikolk door de stad trekken.

Ingrepen in de woningvoorraad of woonruimteverdeling kunnen onderdeel zijn van zo'n wijkaanpak, maar niet in plaats van de noodzakelijke sociale programma's. Deze ingrepen vinden pas plaats na een gedegen beoordeling van het perspectief van de bewoners en de effecten op de gehele stad.

Zelfbeheer maakt duurzaamheid

Een duurzame stad ontstaat onder andere door het zelforganiserende vermogen van bewoners te stimuleren en te benutten. Bewoners moeten meer verantwoordelijk krijgen voor het beheer en onderhoud van hun straat en buurt. Dit vergroot de kwaliteit van de woonomgeving, het draagt bij aan sociale cohesie en stimuleert milieubewust gedrag. Nu is dit makkelijker gezegd dan gedaan. In Nederland zijn er al vele pogingen in deze richting gedaan. De een mét, de ander zónder succes. De gemeente zal een onderzoek doen naar succes- en faalfactoren om zo kansrijk verschillende beheervormen van de openbare ruimte te ondersteunen. Dat zullen veelal collectieven van huurders én eigenaar/bewoners zijn. Het spreekt voor zich dat corporaties hierbij een belangrijke rol spelen. Maar ook de Vereniging Eigen Huis zal geprikkeld worden om mee te denken over nieuwe beheervormen. Het gaat immers om de

⁵⁸ Zie: Almere, mensen maken de stad – de sociale agenda; januari 2009.

⁵⁹ De Wierden (Haven), Bouwmeesterbuurt (Buiten) en Stedenwijk (Stad).

kwaliteit en duurzaamheid van de hele wijk, die ook de waarde van de woningen ten goede zal komen.

Daarnaast zal er ook iets moeten gebeuren aan het achterblijven van het beheer van de eigen woningen. Veel eigenaar/bewoners houden geen gelijke tred met de renovatieprojecten van corporaties in hun buurt. Voor dat achterstallige onderhoud aan de eigen woning kan een speciaal fonds particuliere woningverbetering in het leven worden geroepen. Nog belangrijker is het om te voorkomen dat deze ontwikkeling zich voor doet, door eigenaar/bewoners van eengezinswoningen te stimuleren Verenigingen Van Eigenaren op te richten om collectief onderhoud en woningverbetering aan te pakken.

Specifieke groepen

De groeiende groep van Almeerse starters heeft een voorkeur voor een suburbaan woonmilieu in het grondgebonden, betaalbare segment. Voor de jonge alleenstaande *starters* zijn er kleinere, goedkope en gestapelde woningen als eerste, tijdelijke stap in hun wooncarrière. Dat kunnen (verbouwde) bestaande woningen zijn, of nieuwbouw. Het aantal en aandeel *senioren* neemt eveneens toe. Dit leidt tot een toenemende vraag naar gelijkvloerse woningen, niet alleen appartementen, maar ook grondgebonden woningen. De vraag van senioren is echter rekbaar: velen wonen naar tevredenheid en zijn niet eenvoudig te verleiden om te verhuizen. De stap wordt doorgaans pas gezet als het echt moet of als er een goed aanbod tegenover staat. Dat betekent dat ouderen minder dan nu een beroep zullen doen op de sociale huursector, uitgezonderd zij die van een bescheiden pensioen moeten rondkomen. Deze vraag naar duurdere woningen zal toenemen met de groei van het aantal 'gevoerde' huishoudens in Almere. Voorkomen moet worden dat zij Almere verlaten en daarom is er aanbod in het luxere segment om deze *sociale stijgers* vast te houden. Daarbij gaat het niet alleen om een grotere woning, maar ook om sfeer en status van de buurt. De *middenklasse* blijft de grootste bevolkingsgroep van Almere en de vraag naar middeldure koop blijft bestaan, ook al is er een fors aandeel in de bestaande voorraad. Vandaar dat de nieuwbouw in dit segment nog steeds gewenst is.

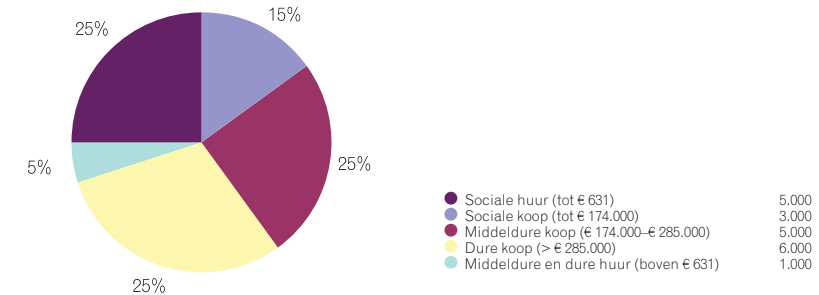
Differentiatie

De groei van het aandeel eenpersoonshuishoudens, en dan met name jongeren en senioren, vergt een andere verhouding tussen gestapelde en grondgebonden woningen. Dit betekent een groter aandeel van appartementen bij de nieuw toe te voegen woningen, dan in de huidige voorraad, waarvan 23% uit gestapelde woningen bestaat. De verhouding huur-koop van het toe te voegen programma moet

ongeveer 30%–70% zijn, met een aandeel van slechts 5% voor de middeldure en dure huur. De duurdere huursector moet het hebben van mensen die bewust voor een huurwoning kiezen vanwege de flexibiliteit en/of het gemak. Zoals ouderen die hun koopwoning hebben verzilverd, huishoudens die in de regio gaan werken en snel een woning willen en – net als andere tijdelijke huurders – de tijd nemen voor de aankoop van een geschikte woning. Ook expats zijn aangewezen op een duurdere huurwoning. Er is dus meestal sprake van een relatief korte woonduur. Vanwege de hoge lasten is de concurrentie van de koopsector groot.

Dit leidt tot een bouwprogramma voor de bestaande stad van circa 20.000 woningen in de periode 2010–2030. Dit bouwprogramma zit besloten in het totale woningbouwprogramma

Basisprogramma Almere 2010–2030



Metropoolregio

In het woningbouwprogramma voor de periode 2010–2030 zijn de ambities van het programma van de Metropoolregio Amsterdam verwerkt.⁶⁰ Hoewel dit gebied formeel geen bestuurlijke entiteit is, worden er in toenemende mate belangrijke ruimtelijke beslissingen genomen en afspraken gemaakt. Almere wordt, samen met de Haarlemmermeer, gezien als de gemeente waar op grote schaal woningen, woonmilieus en bedrijventerreinen kunnen worden gerealiseerd. Daarbij geldt Almere als de ideale plek voor grote, goedkope, grondgebonden woningen in een ruime groen/blauwe omgeving. Met andere woorden: het suburbane woon- en leefmilieu waar Almere bekend om is, wordt ook door de Metropoolregio gezien als de belangrijkste

60

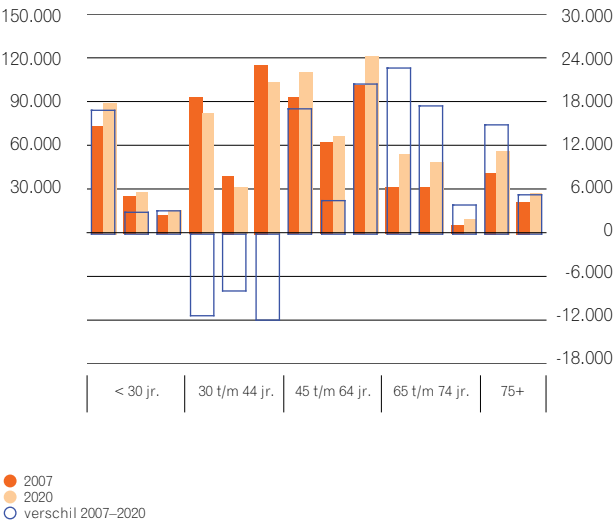
De metropoolregio Amsterdam overleg is een overleg van lokale en regionale overheden in de Noordelijke deel van de Randstad. Deelnemers zijn de gemeenten Aalsmeer, Almere, Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Bennebroek, Beverwijk, Blaricum, Bloemendaal, Bussum, Diemen, Edam-Volendam, Haarlem, Haarlemmerliede-Spaarnwoude, Haarlemmermeer, Heemskerk, Heemstede, Hilversum, Huizen, Landsmeer, Laren, Lelystad, Muiden, Naarden, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uitgeest, Uithoorn, Velsen, Waterland, Weesp, Wijdmeren, Wormerland, Zaanstad, Zandvoort, Zeevang, de provincies Noord-Holland en Flevoland, de Stadsregio Amsterdam en de Amsterdamse stadsdelen Osdorp, Noord en Zuid-oost. Zie: www.metropoolregioamsterdam.nl De cijfers uit deze paragraaf zijn afkomstig uit het RIGO-onderzoek WoOn 2006. Stadsregio Amsterdam plus Almere: verderop in de tekst afgekort tot SRA+.

61
De cijfers uit deze paragraaf zijn afkomstig uit het RIGO-onderzoek WoOn 2006.

62
Stadsregio Amsterdam plus Almere: verderop in de tekst afgekort tot SRA+.

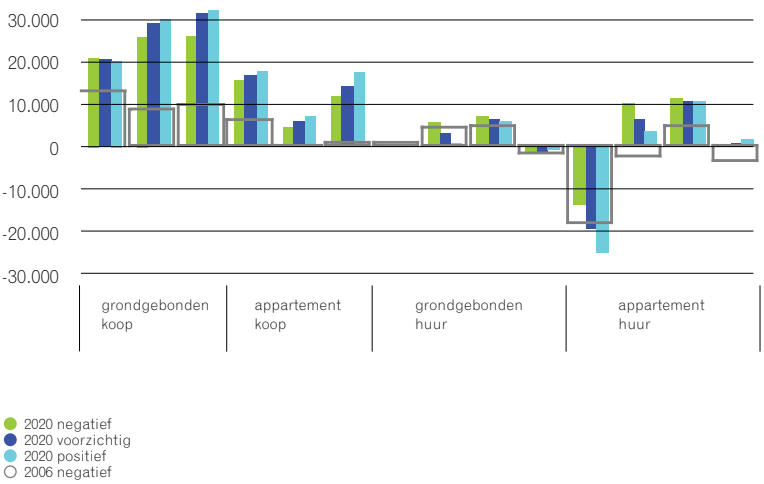
kernkwaliteit. Met deze bouwopgave levert Almere een aanzienlijke bijdrage aan het openhouden van het Groene Hart.

De ontwikkelingen op de regionale woningmarkt⁶¹ In de Stadsregio Amsterdam plus Almere zal de komende decennia sprake zijn van een forse groei van de bevolking⁶². In de periode 2007–2020 neemt het aantal huishoudens naar verwachting toe van 750.000 tot 850.000. De samenstelling verandert, zo blijkt uit navolgende figuur.



Ontwikkeling van het aantal huishoudens naar leeftijd en type in de periode 2007–2020 in de SRA+;
Bron: CBS, ABF Primos, bewerking RIGO

Het aantal huishoudens tot 30 jaar groeit en dan met name de een-persoonshuishoudens. In de categorie huishoudens tussen de 45 en 65 jaar is de grootste groei. In de leeftijdsgroep daarboven gaat het om een forse toename van een- en tweepersoonshuishoudens. Het aantal huishoudens van 30 tot 44 jaar neemt behoorlijk af en dat komt overeen met de landelijke trend. Het blijft overigens een substantiële groep huishoudens in de regio. Op grond van deze te verwachten ontwikkeling is een prognose gemaakt van de woningbehoefte, waarbij rekening is gehouden met verschillende scenario's van economische groei.



Ontwikkeling woningbehoefte naar type woning en prijsklasse SRA+
Bron: WoON 2006, woningmarktsimulatie RIGO

Deze woningmarktsimulatie toont de verschillen tussen de huidige en de gewenste voorraad. Op dit moment is er een tekort aan eengezinswoningen en koopwoningen, vooral in het lage prijssegment. Kwetsbaar zijn de segmenten goedkope (onder de kwaliteitskortingsgrens) en dure (boven de huurtoeslaggrens) huur. De vraag naar grondgebonden koopwoningen neemt sterk toe. Hetzelfde zien we bij de koopappartementen met lift, ook al betreft dat kleinere aantallen. Het aantal huurappartementen zonder lift is naar de smaak van woningzoekenden meer dan voldoende. Mensen zijn bereid wat meer te betalen voor hun woning. Ze stellen in ruil daarvoor wel hoge eisen aan de openbare ruimte, leefbaarheid en bereikbaarheid. Regionaal gaat de vergrijzing een rol spelen. Dit leidt tot een grotere vraag naar gelijkvloerse woningen. En ook naar zorg en woonzorgcombinaties. Bij een positieve economische ontwikkeling verschuift het accent in de woningbehoefte van huur naar koop en van appartement naar grondgebonden. Enige voorzichtigheid bij de interpretatie van deze cijfers is geboden. Woonconsumenten hebben specifieke voorkeuren ten aanzien van de locatie van de woningen. De vraag naar woningen binnen Amsterdam is veel groter dan daarbuiten. Onduidelijk is hoeveel Amsterdammers daadwerkelijk bereid zijn te verhuizen naar een eengezinswoning in een voormalige groeikern.

De bovenregionale vraag komt vooral van starters (tot 35 jaar), die met name in het huursegment (60%) doorgaans een appartement (66%) zoeken. Zij willen vooral in Amsterdam wonen, de stad met veel onderwijsmogelijkheden, werk en een diversiteit aan voorzieningen. Omdat Amsterdam deze vraag niet onbeperkt kan opvangen, komt een deel in de regio terecht. Een deel van deze groep vervolgt de wooncarrière in de regio. De verwachting is dat ook in de toekomst de instroom van jongeren in de regio aan zal houden en dat in de bovenregionale vraag vergrijzing nauwelijks een rol speelt; deze vraag zal redelijk eenzijdig samengesteld zijn en blijven.

Planning en programmering

De WoonVisie geeft een indicatief programma af voor de komende jaren. De daadwerkelijke woningprogrammering wordt jaarlijks herijkt op basis van de voortgang in projecten en de marktomstandigheden. Uiteindelijk moet het gerealiseerd programma aansluiten bij de beleidsambities. Om dit te kunnen doen is stedelijke regie nodig. Tevens is het van belang de gemeenteraad jaarlijks te informeren over de voortgang.

Stedelijke regie op planning en programmering

De stedelijke woningbouwprogrammering is een belangrijk middel om de ambities van deze WoonVisie te realiseren. Dit kan alleen succesvol zijn als het in samenhang gebeurt met programmaplannen van de bestaande stadsdelen én de sociale en economische agenda's. De Structuurvisie Almere 2.0 is het integratiekader voor al deze verschillende programma's en agenda's. Deze structuurvisie is in hoge mate ook een strategisch document. Er worden keuzen gemaakt waarin de verschillende programma's er in hun samenhang voor moeten zorgen dat Almere toegroeit naar die gewenste complete stad. Maar het bevat geen eindbeeld. Integendeel, de ontwikkeling van Almere blijft geënt op de drie elementen uit de Almere Principles: organisch, integraal en gefaseerd. En dat betekent dat er in fysieke en mentale zin open ruimtes blijven waardoor latere generaties volgens de dan geldende opvattingen en behoeften Almere verder kunnen ontwikkelen.

Het programma in de Structuurvisie gaat dan ook uit van verschillende tijdvakken tussen 2010 en 2030, met strategische gebiedsuitwerkingen, ontwikkelingsplannen en uiteindelijk concrete projecten. Samenhang tussen deze verschillende fasen en tussen de verschillende beleidsprogramma's is cruciaal. Vandaar dat er wordt gewerkt aan een verdere verfijning van de programmering.

De twee hoofdlijnen van deze verfijning zijn:

- De programmering wordt binnen de gemeente gecentraliseerd en gemonitord. Hiermee wordt bereikt dat er een eenduidige verantwoordelijkheid is voor de stedelijke regie, integrale afstemming en coherente analyses en adviezen.
- Er komt een 5-jaren programma (fijn) en een 10-jaren programma (grof), waarin deze samenhangende programmering, met de Structuurvisie als integratiekader, wordt uitgewerkt. Deze programma's zijn geen dogma's. Monitoring maakt het mogelijk om tussentijds in te spelen op veranderde omstandigheden. De uitvoering van de programma's zal organisch moeten plaatsvinden en wordt daarop ook gemonitord: dat wil zeggen dat na elke fase van de programmering Almere zich verder ontwikkelt tot een ecologisch, sociaal en economisch duurzame stad.

Bestuurlijke rapportages

Jaarlijks verschijnt de *Bestuurlijke Voortgangsrapportage Stedelijke Programmering* (richtdatum najaar). Hierin wordt de voortgang van het woningbouwprogramma, in relatie tot kantoren- en bedrijvenprogramma's en de gebiedsprogramma's beschreven. Daarin is ook voortschrijdend het 5-jaren programma en het 10-jarenprogramma opgenomen. Afwijkingen van het programma én ontwikkelingen in politiek, maatschappij en markt worden geanalyseerd, zodat er eventueel bijgestuurd kan worden.

Specifiek voor de woningbouw wordt er elk jaar een *Beleidsbrief Wonen* uitgebracht. Daarvoor is de *Woningbouwrapportage* onderlegger. Hierin komen ook kwalitatieve aspecten van het woonbeleid aan de orde.

De jaarlijkse Woningmarktrapportage, die samen met de Almeerse woningcorporaties wordt opgesteld, blijft bestaan. Daarin worden de ontwikkelingen op de Almeerse woningmarkt geschetst.

Ook de tweejaarlijkse monitor van de Almeerse woonwensen blijft bestaan. Hierbij wordt aangesloten bij vergelijkbare onderzoeken in Stads- en Metropoolregio, om zo kennis van en inzicht in de lokale en regionale woningmarkt te versterken.

**Voor Almere 2.0 is tevredenheid
niet genoeg. Waar de stad
behoefte aan heeft is trots,
trots op mooie plekken,
trots op nieuwe gebouwen,
trots op verbeterde buurten,
trots op een volgroeide stad.**

De WoonVisie 'Op weg naar 2030' markeert een ijkpunt in de dertigjarige geschiedenis van Almere. Zij is gebaseerd op een analyse van die eerste dertig jaar die de stad beter doet begrijpen. De sterke en zwakke kanten. De relatie met de context waarbinnen Almere 1.0 is geproduceerd. De WoonVisie bouwt voort op deze zelfanalyse en wil een verdieplingslag maken door kwaliteiten aan Almere toe te voegen. De komende dertig jaar moet Almere uitgroeien tot een complete stad. Ecologisch, sociaal en economisch duurzaam.

De WoonVisie is in hoge mate een strategisch document dat kwaliteit boven kwantiteit en flexibiliteit boven rigiditeit stelt. Maar wel met een besliste sturing op het bereiken van de ambities. Die sturing vindt niet van bovenaf plaats. Almere zoekt allianties met maatschappelijke organisaties, bedrijven en burgers om samen aan de ambities te werken.

De WoonVisie staat daarbij niet op zichzelf. Zij is één bouwsteen in een groter bouwwerk, waar ook de Almere Principles, de Structuurvisie Almere 2.0, de Sociale Agenda en de Economische Agenda deel van uit maken. In een spannend en intrigerend proces moeten deze bouwstenen de basis vormen voor de ontwikkeling in de komende dertig jaar naar Almere 2.0. Voor het wonen zijn de volgende ambities en beleidsdoelstellingen sturend in het woonbeleid:

Ambitie 1:

Almere is een proeftuin van Cradle-to-Cradle bouwen

- a. Duurzaamheid (ecologisch, sociaal en economisch) is in de WoonVisie het leidend uitgangspunt. Daarbij wordt de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet van Almere gerespecteerd.
- b. In de uitwerking van de stedenbouwkundige plannen en de concrete invulling ervan dient gewerkt te worden volgens het Almere Principle "Ontwerp gezonde systemen". Dit vindt zijn concrete vertaling in het Cradle-to-Cradle principe in de aanleg van nutsvoorzieningen en –systemen en het gebruik van bouwmaterialen. De woningbouwplannen dienen hierin een voorbeeldige rol in te nemen.
- c. Voor een daadwerkelijke implementatie van het Cradle to Cradle principe wordt er door het DuurzaamheidsLab Almere, in samenwerking met partijen die daadwerkelijk verantwoordelijk zijn voor de bouwproductie, een leidraad opgesteld die kan worden gehanteerd bij selectie- en gunningcriteria in het geval van prijsvragen, meervoudige opdrachten en tenders.

Ambitie 2:

Almere wordt een gedifferentieerde stad

- d. 'Koester diversiteit', Almere Principle nummer 1, krijgt zijn vorm in een woningbouwprogramma dat is gedifferentieerd naar prijs, woningtype en eigendomsverhouding teneinde te komen tot een grote(re) diversiteit en flexibiliteit van de woningvoorraad in de afzonderlijke stadsdelen alsook in Almere als geheel.
- e. Bij de programmering staat een vergroting van de diversiteit in woonmilieus centraal. Daarom krijgen woonmilieus die nu niet of onvoldoende aanwezig zijn nadrukkelijk voorrang. Hiermee moet geleidelijk het gezamenlijke aandeel van de woonmilieus 'centrumstedelijk', 'centrumrand', 'villawijk' en 'landelijk' tot 2030 doorgroeien naar ca. 35% (t.o.v. 9 % in 2010) ten opzichte van het woonmilieu 'woonstraatwijk' (91% in 2010 – 66% in 2030). Almere biedt daarmee een meer adequaat woonaanbod voor de veranderde bevolkingssamenstelling.
- f. Om de eenzijdigheid van de woningvoorraad en daarmee de kwetsbaarheid van de Almeerse stadsdelen Haven, Stad en Buiten tegen te gaan dient het woningbouwprogramma binnen de stadsdelen primair bij te dragen aan een sociaal duurzame woon- en leefstructuur. Meer differentiatie en het toevoegen van nieuwe woonmilieus door een transformatie-op-maat moeten het mogelijk maken dat de doelgroepen uit de stadsdelen zelf, zoals starters, studenten, senioren, doorstromers en sociale stijgers, een reële kans krijgen om binnen het eigen stadsdeel een volledige wooncarrière te maken. Een evenwichtige woningvoorraad in een wijk bestaat voor minstens 35% uit betaalbare – dus sociale – woningbouw.
- g. De programmaplannen voor de stadsdelen zijn het geëigende middel om inhoud te geven aan een afgestemde WoonVisie op de afzonderlijke stadsdelen Haven, Stad en Buiten. Binnen de programmaplannen worden de buurten aangewezen die in aanmerking komen voor een integrale wijkaanpak. Binnen deze aanpak wordt de samenwerking gezocht met betrokken partners uit de desbetreffende buurt om door middel van preventief ingrijpen de woon- en leefsituatie voor de toekomst veilig te stellen. Waar dit opportuun is, kan binnen de integrale wijkaanpak de toolkit woonruimteverdeling worden ingezet om een bijdrage te leveren aan een differentiatie van de bevolkingssamenstelling. Afspraken hierover worden in afzonderlijke convenanten vastgelegd.
- h. Het in de WoonVisie opgenomen programma is indicatief. Binnen de gemeente zal de stedelijke regie op de woningbouwprogrammering worden versterkt. De daadwerkelijke woningprogrammering wordt

vastgelegd in de jaarlijks te verschijnen Beleidsbrief Woningbouw. Tevens wordt hiermee verslag gedaan aan de gemeenteraad over de voortgang van de woningbouw. Tweejaarlijks worden de Almeerse woonwensen gemonitord. Hiermee wordt het inzicht in de woonwensen van de inwoners vergroot en kan de woningbouwprogrammering daar, waar wenselijk, op aangepast worden, dan wel herijkt op basis van actuele marktomstandigheden.

Ambitie 3:

Wonen is betaalbaar en toegankelijk in Almere

- i. De betaalbaarheid van het wonen is een daadwerkelijke zorg. Ten einde de toegankelijkheid van alle wijken veilig te stellen wil Almere zekeren dat elke wijk minstens 35% sociale woningbouw kent. Dat willen we onder meer bereiken met een woningbouwprogramma waarvan 35% als sociaal kan worden gekenmerkt. Wij streven daarbinnen naar 25% sociale huurwoningen en 10% sociale koopwoningen. Binnen deze 35% zal alleen dan een differentiatie naar prijs plaatsvinden wanneer deze ook daadwerkelijk ten goede komt aan specifieke doelgroepen (bijv. starters met een laag inkomen). Voor het overige is het huurbeleid en huurtoeslagbeleid van de rijksoverheid voor de gemeente uitgangspunt voor de normstelling van betaalbaarheid. De corporaties kunnen met een terughoudend huurbeleid de noodzaak van een gemeentelijk woonlastenfonds wegnemen.
- j. De motie 'Sociaal Bouwen, Sociaal Houwen' krijgt zijn betekenis door de grond voor sociale woningbouw in beginsel uit te geven in erfpacht, tenzij op een andere manier verzekerd kan worden dat de korting op de grondprijs aan de gemeente terugvalt zodra de woning niet meer als sociaal kan worden aangemerkt. Het college werkt een stelsel van maatregelen uit dat voor de lange termijn de betaalbare kernvoorraad in stand houdt. Dit betreft zowel de sociale huurwoningen als de sociale koopwoningen. Voor sociale huurwoningen zullen met woningcorporaties sluitende afspraken worden gemaakt over de instandhouding van de kernvoorraad. Sociale koopwoningen worden duurzaam bereikbaar gemaakt voor mensen met een laag inkomen door de inzet van speciale financierings- en koopconstructies, zoals bijv. 'ikbouwbetaalbaarinalmere' en koopgarant. We onderzoeken de mogelijkheden van een revolving fund teneinde ook op langere termijn de bouw van sociale koopwoningen veilig te kunnen stellen.
- k. De toegankelijkheid van de voorraad sociale woningen voor mensen met een laag inkomen moet ook in de toekomst worden gegaran-

deerd. Een evenwichtig samengestelde voorraad in een wijk bestaat voor 35% uit huurwoningen in elke prijsklasse. Daarvan heeft driekwart een huurprijs die het voor de bewoner – zo nodig – mogelijk maakt huurtoeslag aan te vragen. Het huidige convenant met betrekking tot de woonruimteverdeling is daarvoor niet afdoende, omdat urgent woningzoekenden en woningzoekenden met een laag inkomen door het criterium inschrijftijd onvoldoende aan bod komen. Wanneer zij niet staan ingeschreven komen zij zelfs helemaal niet in aanmerking voor een sociale huurwoning. Er komt zo spoedig mogelijk een huisvestingsverordening. Toewijzing in het nieuwe systeem zal naast keuzevrijheid ook criteria kennen als 'inkomen' en 'urgentie'. In de voorstellen voor de woonruimteverdeling worden de haalbaarheid van de criteria sociale en economische binding, woonduur en het vrijmaken van een sociale huurwoning uitgewerkt. Bij de toewijzing van sociale koopwoningen zal een inkomenstoets worden opgenomen. In de huisvestingsverordening wordt opgenomen dat 80% van de sociale huurwoningen in principe wordt toegewezen aan de primaire doelgroep, en dat 20% van de sociale huurwoningen wordt toegewezen aan dat deel van de secundaire doelgroep (inkomen tot € 36.500) dat in andere segmenten van de woningmarkt in Almere geen of nauwelijks kans heeft op een woning. Hierbij wordt in acht wordt genomen dat urgent te huisvesten burgers (20%-regeling) in beide groepen voor zullen komen. Om scheefwonen te voorkomen dient de secundaire doelgroep in aanmerking te komen voor de duurdere woningen in de voorraad sociale woningen. Binnen de huisvestingsverordening wordt de mogelijkheid opgenomen te komen tot een (nieuw) convenant met verhuurders.

- l. Om er voor te zorgen dat de omvang van de voorraad sociale huurwoningen op een niveau blijft dat voorziet in de behoefte, wordt de omvang van de huidige voorraad en de omvang van de doelgroep van beleid jaarlijks in beeld gebracht. Met de corporaties worden afspraken gemaakt over de instandhouding van de kernvoorraad sociale huurwoningen. Uitgangspunt daarbij is een kernvoorraad van circa 30% sociale woningbouw per stadsdeel.
- m. Gekoppeld aan de kernvoorraad sociale huurwoningen worden er met de woningcorporaties afspraken gemaakt over de verkoop van sociale huurwoningen. Principieel is er geen bezwaar tegen verkoop van sociale huurwoningen mits de kernvoorraad sociale huurwoningen in kwantiteit en kwaliteit onaangetast blijft. Deze spelregels worden met de woningcorporaties nader uitgewerkt en formeel vastgelegd.

Ambitie 4:

Almere is een zorgzame en leefbare stad

- n. Teneinde het zo lang mogelijk zelfstandig wonen mogelijk te maken zal binnen het woningbouwprogramma per stadsdeel aandacht worden gegeven aan de realisatie van voldoende rolstoelgeschikte-, aanpasbare- en nultredenwoningen. Met de woningcorporaties worden hierover afspraken gemaakt.
- o. Om te komen tot een verbetering van de opvang voor mensen die geen beroep kunnen doen op de urgentieregeling maar door persoonlijke omstandigheden wel snel huisvesting nodig hebben zullen wij corporaties die willen komen tot realisering van een tijdelijke woonvoorziening ("corporatiehotel") steunen.
- p. Initiatieven voor nieuwe vormen van aanpasbaar bouwen en woonzorgvoorzieningen voor kwetsbare groepen krijgen binnen de woningbouwprogrammering mogelijkheden.

Ambitie 5:

De eindgebruiker staat centraal

- q. Binnen de woningbouwprogrammering wordt voorrang gegeven aan eindgebruikers. Op de eerste plaats zijn dit de burgers die zelf willen bouwen. Zij leveren een belangrijke bijdrage aan de eigen huisvesting maar dragen tevens bij aan een belangwekkende vergroting van de diversiteit van het uiteindelijke woningaanbod in Almere.
- r. Om het beginsel 'mensen maken de stad' mogelijk te maken wordt binnen de woningbouwprogrammering structureel zorg gedragen voor de beschikbaarheid van een voorraad kavels. Daarbij gaat het om kavels in allerlei vormen en maten die direct beschikbaar zijn. Dit voornemen past in het Rijksbeleid om 30% van de woningbouwproductie in de vorm van particulier opdrachtgeverschap te realiseren. We intensiveren klantondersteunende activiteiten om het programma 'ikbouw mijn huis in Almere' verder uit te bouwen.
- s. De komende jaren wordt genoemd programma verbreed zodat ook kleine ondernemers met een kantoor, winkel of atelier via particulier opdrachtgeverschap tot realisatie kunnen komen.
- t. De gemeente stimuleert en faciliteert initiatieven van bewoners om tot vormen van (collectief) zelfbeheer te komen van woningen en woonomgeving.
- u. Stakeholders, zoals woningcorporaties en institutionele en particuliere beleggers, die een structurele binding met de stad Almere aangaan hebben voorrang bij het uitnodigen om te komen tot realisatie

van woningbouwplannen. Zij worden onder andere uitgenodigd via tenders, openbare aanbestedingen en prijsvragen blijf te geven de ambities van deze WoonVisie mede vorm te geven.

Bestuurlijk Overleg

- v. Er komt een Platform Woonbeleid Almere met alle daarvoor in aanmerking komende partijen zoals woningcorporaties, institutionele verhuurders en een stedelijke vertegenwoordiging van woonconsumenten. Binnen dit platform krijgt het bestuurlijk overleg over het gemeentelijke woonbeleid inhoud. Het gaat daarbij in het bijzonder om de opbouw van het woningbouwprogramma, de woonruimteverdeling en het doelgroepenbeleid. De wethouder Wonen draagt de verantwoordelijkheid voor dit overleg.
- w. Ten behoeve van een voorspoedige ontwikkeling van het bestaand stedelijk gebied wordt er een bestuurlijk overleg ingesteld waarbij met betrokken partijen (w.o. woningcorporaties) overleg plaatsvindt over de uitvoering van programmaplannen voor de stadsdelen Haven, Stad en Buiten, over de inrichting van de verschillende niveaus van de aanpak van het gebied (basistaken, lichte aanpak en integrale wijkaanpak) en daarbinnen het beheer van het woningbezit van woningcorporaties in Almere; hierover kunnen afspraken in de vorm van convenanten worden gemaakt. De wethouder Bestaande Stad draagt de verantwoordelijkheid voor dit overleg.

Bijlagen

- Almere 2.0 *Op weg naar een voorkeursalternatief – concept*. Gemeente Almere 2009.
- Almere, gemaakt om in te wonen. Woonbeleid Almere 2002. Gemeente Almere, 2002
- Almere *levend in groen*. Gemeente Almere, 2009
- Almere, *mensen maken de stad – de sociale agenda*. Gemeente Almere 2009
- Berg, JaapJan, Brans Stassen en Laura Padt (red.), *Peetvaders van Almere. Interviews met bestuurders en ontwerpers*. ©ASLa, Almere 2001.
- Bosten, Lilian, en Hans Verhorst, *Almeerse Woonwensen, Woningmarktonderzoek 2006*. Dimensus, januari 2007
- De Almere Principles. Voor een ecologisch, sociaal en economisch duurzame toekomst van Almere 2030*. Thoth 2008
- Ik bouw mijn huis in Almere. Particulier opdrachtgeverschap volgens de Almeerse aanpak*. Gemeente Almere, december 2006
- McDonough, William en Michael Braungart, *Cradle to Cradle, afval = voedsel*. Scriptum Books; 2007
- Platvoet, Leo en Maarten van Poelgeest, *Amsterdam als emancipatiemachine*, Thoth, 2007
- Programmabureau Stad, *Programmaplan Almere Stad*, gemeente Almere, december 2006
- Programmabureau Stad, *Programmaplan Almere Haven*, gemeente Almere, december 2006
- Programmabureau Stad, *Programmaplan Almere Buiten*, gemeente Almere, december 2006
- Programmabureau Stad, *Gebiedsprogrammaplan Stadscentrum Almere*, januari 2009
- Sociale Atlas van Almere 2008*. Gemeente Almere, 2008
- Uitermarkt, Justus en Jan Willem Duyvendak, *De bestuurbare buurt. Uitdagingen voor onderzoek en beleid op het gebied van sociale menging*. Migrantenstudies jaargang 21 nr. 2
- Verhuringen in Almere in 2008*. RIGO, 2009.

Colofon

De productie van de WoonVisie Almere 2.0 is verzorgd door de Afdeling Wonen van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling van de gemeente Almere

Tekstproductie

Leo Platvoet (BMC)

Met medewerking van:

Kishun Bahora
Renze Borkent
Geert van der Bruggen
Sandra Butter
Kees Doeleman
Guido Eversdijk
Marieke van Geldermalsen-Jaeckel
Anne van Grinsven
Erik Hagens
Olaf de Koning
Marloes Konings
Nicole Klockenbrink
Erwin Lindeijer
Karin van Loenen
Rosita Mertens
Alex van Oost
Martijn Rengelink
Lieneke van Schaik
Floris van Slijpe
Thijs van der Steeg
Annemieke Veltkamp
Lenny Vulperhorst

Vormgeving

Stout/Kramer m.m.v.
Marjolein Delhaas

Fotografie

Ralph Kämena

December 2009

