

# THEMADOCUMENT WONEN EN VASTGOED

Vernieuwing is nodig omdat Haven na ruim 40 jaar in een nieuwe levensfase terecht is gekomen. Steeds meer vastgoed en openbare ruimte moeten opgeknapt worden. Bovendien, de maatschappij is niet meer zoals die 40 jaar geleden was en ook dat vraagt om vernieuwing. De Visie voor 2040 is gemaakt door het Havenverbond in samenwerking met ruim 200 Havenaren. Sommige ideeën zullen exact uitgevoerd worden als beschreven staat, andere krijgen in de realisatie een andere vorm, maar dienen hetzelfde doel. De Visie fungeert als een stip op de horizon.

Deze Visie is een integraal verhaal: er is gebalanceerd tussen alle thema's die maken dat we in Haven

prettig leven en het gaat dus over samen-leven, winkels en voorzieningen, wonen en stedenbouw (ruimte).

Toekomstbestendigheid is de leidraad geweest voor ingrepen; logischerwijs zijn duurzaamheid, leefbaarheid en inclusiviteit in de Visie en de uitvoering belangrijke waarden.

De essentiële kwaliteiten van Haven zijn leidend geweest om Haven aantrekkelijk te houden voor huidige Havenaren en aantrekkelijker te maken voor nieuwe Havenaren en bezoekers.

Voor 'samen-leven' (welzijn, zorg, gezondheid, onderwijs, cultuur) zegt de Visie dat het cruciaal is dat

de betrokkenheid van Havenaren bij elkaar en het stadsdeel ook in de toekomst deel uitmaakt van het DNA van Haven, en sterker wordt. Voor 'winkels en voorzieningen' staat het vitaal krijgen van het Centrumgebied centraal, mede omdat dit een centrale ontmoetingsplek is en ook dé plek is van Havense identiteit. Voor 'wonen' is het adagium: meer verschillende woningen en meer woningen, in gemixte wijken. Op het vlak van stedenbouw dragen een Singelgracht, een Dijkpark, meer groenkwaliteit en een investering in vindbaarheid en bereikbaarheid bij aan verhoogde woon- en leefkwaliteit.

# THEMADOCUMENT WONEN EN VASTGOED

## 1. Inleiding 3

## 2. Bewoners 4

Trots – 'Ik ben Havenaar' 4

Vergrijzing – Senioren 5

Kwetsbare bewoners 6

Inkomenspositie 7

## 3. Woning en woonomgeving 8

Woningvoorraad 8

Woonomgeving 9

De woningbouwopgave in Haven 10

## 4. Draagvlak centrum 11

Groei met 5.000 inwoners 11

Versnellingsprogramma woningbouw 11

## 5. Variatie in het wonen 12

Balans sociale huur - markt 12

Woningen voor senioren 13

Wonen en zorg 13

Woningen voor jongeren 14

Toevoegen van nieuwe woonmilieus 14

## 6. Versterk het bestaande 16

Voorraadstrategie 16

Verduurzaming 18

Woonomgeving 19

## 7. Programmering 2.500 woningen 21

## 8. Aanpak in stappen 23

Periode 2020-2024 23

Periode 2025-2040 23

# WONEN EN VASTGOED

## 1. INLEIDING

**A**lmere Haven heeft goud in handen. Als oudste deel van Almere beschikt Haven over unieke kwaliteiten. De belangrijkste zijn:

- Groen: Haven is omgeven door grootschalig groen en ook de woongebieden zijn doorspekt met groen waardoor veel bewoners direct bij het groen wonen.
- Water: Haven grenst aan het Gooimeer en heeft een singelstructuur die dwars door het gebied loopt.
- Een dorps sfeer: veel bewoners kennen elkaar en ontmoeten elkaar in het centrum waar zich de belangrijke voorzieningen bevinden. Hier maken vrijwel alle bewoners, jong en oud, gebruik van.
- Havenaar-zijn: veel bewoners zijn trots op Haven. 'Havenaar-zijn' is een begrip, dit is in geen enkele andere kern van Almere zo sterk terug te vinden. Dit komt mede voort uit de specifieke omstandigheden van Almere Haven. Haven is het eerst gebouwd en ligt door de A6, gescheiden van de rest van Almere. De eerste bewoners hebben 40 jaar geleden huis en haard verlaten om te pionieren in de polder. Dit heeft geleid tot een enorme verbondenheid en trots.

Tegelijkertijd ligt het ook voor de hand dat een gebied dat 40 jaar oud is, vraagt om nieuwe impulsen. Net als

een woning, vraagt ook een woongebied om verbetering. De samenleving en de bewonerssamenstelling zijn immers veranderd. Bovendien is de visie op wonen niet meer hetzelfde als in de jaren '70.

Op basis van samenwerking met Havenaren, onderzoeken en vastgoedexpertise, wordt in dit themadocument ingegaan op hoe de combinatie van unieke kwaliteiten en nieuwe impulsen ervoor zorgt dat ook de komende 20



jaar bewoners zich Havenaar blijven voelen. Dit themadocument hangt nauw samen met de themadocumenten Ruimtelijk domein, Retail, voorzieningen en bedrijvigheid, en Samen-leven.



## 2.BEWONERS

### TROTS – 'IK BEN HAVENAAR'

'Ik ben Havenaar en ik woon op het mooiste stukje van Haven.' De opzet van Almere Haven zit zo in elkaar dat bijna alle bewoners vinden dat ze op *het* mooiste plekje van Almere Haven wonen. De betrokkenheid van bewoners is enorm groot; ongeveer 51% van de bewoners in Almere Haven geeft aan 'zeer betrokken' te zijn. Ter vergelijking: alleen Almere Poort komt daarbij in de buurt met 34% betrokken bewoners. Eén van de meest belangrijke redenen hiervoor is dat de eerste generatie bewoners die hier kwam wonen alles achterliet en Almere Haven uit het niets gemaakt heeft tot wat het nu is.

Op een aantal plekken in Haven heeft deze trots en betrokkenheid in de afgelopen jaren een flinke knauw gekregen. Bewoners geven aan dat er steeds meer vervuiling is in de openbare ruimte. Ze zien een afnemende betrokkenheid van nieuwe bewoners en voelen zich soms onveilig. Wanneer deze groep zich vervolgens meer terugtrekt in de eigen woning, komt de leefbaarheid verder onder druk te staan. Elly: 'De laatste jaren zie je steeds meer onzure types rondlopen, ik voel me onveilig en zie de buurt achteruitgaan.' Het herstellen van leefbare buurten en het stimuleren van krachtige wijken is een cruciaal onderdeel voor de toekomst van Almere Haven, niet alleen om de woonkwaliteit te herstellen, maar ook om het vertrouwen van bewoners (terug) te winnen. Dit vertrouwen is nodig om draagvlak te creëren voor de Visie en Aanpak als geheel.

#### ADVIES EN AANPAK

- Zorg ervoor dat in de toekomst bewoners aange- trokken worden die zich kunnen identificeren met de ‘dorpse mentaliteit’ en zich snel Havenaar voelen.
- En zorg ervoor dat Haven schoon, heel en veilig is, zodat de betrokkenheid groot blijft.

#### VERGRIJZING – SENIOREN

Als oudste kern krijgt Almere Haven als eerste in Almere te maken met een ouder wordende bevolking. Eind jaren '70 namen de eerste bewoners hun intrek in Almere Haven. Om een plek te bieden aan (vooral Amsterdamse) gezinnen zijn er destijds ruime eengezinswoningen gebouwd, die dan ook in ruime mate aanwezig zijn in de Binnenring. 40 jaar later zien we dat Haven vergrijsd. In de Binnenring is bijna 22% 65 jaar of ouder en in 2040 zal dit aantal bijna 30% zijn <sup>1</sup>. Het ouder worden van de bewoners heeft twee belangrijke gevolgen:

- Verandering in de woningvraag: een deel van de bewoners zoekt een gelijkvloerse woning dichtbij voorzieningen. Clara geeft aan: ‘Ik wil graag in de buurt van (zorg) voorzieningen wonen aan de rand van het centrum in een complex voor senioren, zo blijf ik mobiel en houd ik contact met iedereen.’
- Er zijn minder bewoners in de Binnenring. Veel Havenaren hebben hun gezin grootgebracht in Almere Haven en hebben hun kinderen zien uitvliegen. Deze zoge-

naamde ‘huishoudensverdunning’ zorgt ervoor dat er minder mensen in hetzelfde aantal woningen wonen en dit tast het draagvlak voor het voorzieningenniveau aan. Er is langzaam maar zeker een krimp van het aantal bewoners ontstaan. Ria: ‘Ik woon in mijn eengezinswoning bijna alleen nog maar tussen de oudjes, er is vergeleken met vroeger weinig levendigheid meer op straat.’

Laat er geen misverstand over bestaan: niemand moet verhuizen, maar het is belangrijk dat we het voor senioren die dat willen, gemakkelijk maken om te verhuizen. Dat ‘gemakkelijk maken’ kent een aantal dimensies. Denk aan het zorgen voor voldoende geschikte woningen: woningen die gelijkvloers, comfortabel én betaalbaar zijn. Maar voor veel senioren betekent verhuizen ook dat het contact met hun opgebouwde sociale netwerk verloren kan gaan, zeker als de nieuwe woning niet in de huidige buurt is. Voor veel senioren is dit een (te) grote stap. Het is belangrijk dat geschikte woningen in bestaande buurten gerealiseerd worden, dicht bij de huidige woning. Ook zullen er zogenoemde ‘buurthubs’ gerealiseerd worden, die, afhankelijk van de wensen van de buurtbewoners, een rol spelen in ontmoeting en/of zorg. Tot slot is het van belang de praktische kant van verhuizen zo eenvoudig mogelijk te maken. In Haven zijn wooncoaches actief die zorgen voor begeleiding en ondersteuning bij het regelen van de verhuizing. Deze wooncoaches kun-

---

<sup>1</sup> Bevolkingsprognose Feiten & Cijfers Almere

nen onder meer met behulp van specifieke regelingen de stap om te verhuizen kleiner maken. Te denken valt aan de regeling van Groot naar Beter, waarbij de verhuizende huurder de huidige huur behoudt in de nieuwe woning en recht heeft op een verhuisvergoeding van € 1.250,- die beschikbaar wordt gesteld door de gemeente.

#### **ADVIES EN AANPAK**

- Voeg woningen voor senioren toe, in de Binnenring en verspreid door het gebied. Senioren kunnen in de nabijheid van hun sociale netwerk blijven wonen.
- Blijf door het inzetten van wooncoaches en van Groot naar Beter programma's voor senioren, verhuizing faciliteren.
- Buurthubs (semi-openbare plekken in wijken voor en door buurtbewoners) kunnen onder andere worden ingezet als logeerkamer voor een overgang van ziekenhuis naar huis of als kamer waar verzorgende familie kan verblijven. Verder zorgt dit voor ontmoeting, wat bijvoorbeeld eventuele eenzaamheid verlaagt.

#### **KWETSBARE BEWONERS**

De steeds grotere instroom op de woningvoorraad van kwetsbare bewoners door de transitie in de zorg, (extramularisering) in combinatie met de vergrijzing en het steeds ouder worden van de zittende huurders, betekent dat er relatief meer zorg nodig is. Dit geldt in het bijzon-

der voor de sociale woningvoorraad. In de Binnenring behoort meer dan de helft van de woningen tot het sociale huursegment: 55% ten opzichte van een gemiddelde van 26% in Almere. De verwachting is dat verdere cumulatie van kwetsbare bewoners met een toenemende zorgvraag ontstaat in sociale huurwoningen. In Almere zouden 330 mensen jaarlijks kunnen uitstromen naar zelfstandig wonen (met eventueel ambulante zorg) als er voldoende woningen zouden zijn <sup>2</sup>. In de afgelopen jaren verhuisden naar verhouding veel cliënten vanuit Beschermd Wonen naar Almere Haven in plaats van naar andere delen van Almere. Dit is te verklaren door het hoge aantal sociale huurwoningen en de verhoudingsgewijs ook relatief goedkope woningen in Haven. In een aantal situaties heeft dit geleid tot spanningen met omwonenden. Dit vraagt ook om een goede begeleiding vanuit de sociale partners en de gemeente; de eerder genoemde buurthubs kunnen een locatie zijn van waaruit deze begeleiding vorm kan krijgen.

Tevens is van belang dat sociale partners een goed beeld schetsen van de verwachte uitstroom en de huisvestingsbehoefte die past bij deze uitstroom, zodat corporaties en andere vastgoedeigenaren op hun beurt weer kunnen sturen op hoe, waar en wanneer gehuisvest kan worden. Vastgoedpartijen en sociale partners blijven daarom voortdurend samen sturen op wonen en zorg om dit in Haven optimaal te organiseren.

---

2 Statistiek & Onderzoek Almere

#### ADVIES EN AANPAK

- Voor verschillende opgaves, zoals bijvoorbeeld nieuw te ontwikkelen projecten, het versterken van de leefbaarheid in de buurt en Beschermd Wonen in de wijk, werken de betrokken partijen met elkaar samen onder heldere afspraken.
- Sociale partners maken kenbaar welke uitstroom zij verwachten van mensen uit GGZ en/of maatschappelijke omvang en wat voor woonruimte hiervoor nodig is; tevens dragen zij zorg voor een goede begeleiding.
- Via directe bemiddeling kunnen corporaties zorgdragen voor een evenwichtige spreiding van uitstromende cliënten. Waar nodig voegen zij extra betaalbare woningen toe om aan de vraag te kunnen voldoen.
- Buurthubs kunnen desgewenst mede door welzijn- en zorgorganisaties als uitvalsbasis gebruikt worden.

#### INKOMENSPOSITIE

De buurten Centrum, De Werven, De Hoven en De Wierden scoren allemaal bovengemiddeld als het gaat om inwoners met een bijstandsuitkering. Het gemiddelde bruto-inkomen per inkomensontvanger is € 20.000 tot € 30.000, 44-50% van de inwoners heeft een laag inkomen (behorend tot de 40% personen met het laagste inkomen)<sup>3</sup>. Almere Haven scoort op het gebied van mensen met problematische schulden (21,5%) iets hoger dan het landelijk gemiddelde (20%). Verder is 40-50% van de inwoners van Almere Haven lager opgeleid en is het percentage arbeidsongeschikten bijna twee keer zo hoog als het Almeerse gemiddelde. De verhoudingsgewijs steeds grotere instroom van lage inkomens en het aantal lage inkomens dat al in de wijken zit<sup>4</sup>, kan ertoe leiden dat de leefbaarheid onder druk komt te staan<sup>5</sup>.

De Visie voorziet in versterking van de inkomenspositie in de Binnenringwijken; hiervoor zijn er twee schaalniveaus te onderscheiden:

1. Op buurtniveau: via het woningaanbod door woningen toe te voegen voor mensen met een midden- en hoger inkomen en door bestaande sociale huurwoningen te liberaliseren of in verkoop te brengen. (zie ook verder op in dit themadocument).
2. Op huishoudensniveau: het is van belang dat er in Almere Haven ook geïnvesteerd wordt in het stimu-

---

3 CBS in uw buurt, 2015

4 Rigo Rapport Veerkracht in het corporatiebezit 19 oktober 2018

5 Marktanalyse springco

leren van financiële zelfredzaamheid. Met name in de themadocumenten Samen-leven en Retail, bedrijvigheid en voorzieningen wordt een aantal initiatieven benoemd dat kan bijdragen aan werkgelegenheid of verbeterde kansen op de arbeidsmarkt, zoals de wijkonderneming, een leer/werk-centrum voor jongeren, het stimuleren van klein-toerisme en het (behoud van het) centrumvoorzieningen. De vele bouwactiviteiten die verwacht worden in Haven (nieuwbouw en renovatie) bieden ook kansen voor de jongeren van het leer/werk-centrum.

#### ADVIES EN AANPAK

1. Zorg voor meer kapitaalkrachtige bewoners in de Binnenring door nieuwbouw en het liberaliseren en verkopen van bestaande sociale huurwoningen.
2. Financiële zelfredzaamheid is belangrijk. Enkele initiatieven kunnen hieraan bijdragen, zoals de wijkonderneming, het stimuleren van klein-toerisme en het leer/werk-centrum.

### 3. WONING EN WOONOMGEVING

#### WONINGVOORRAAD

##### EENZIJDIGE WONINGVOORRAAD

In algemene zin is de huidige woningvoorraad in de Binnenring eenzijdig. Dit geldt bij uitstek voor drie woonwijken in de Binnenring: De Wierden, De Hoven en De Werven. De eenzijdigheid betreft zowel het type (eengezinswoning), als het segment (bijna 60% zijn sociale huurwoningen), als de uitstraling. Dit hangt samen met de tijd waarin de woningen zijn gebouwd (eind jaren '70 en begin jaren '80) en het doel (groeikern voor met name gezinnen). De Binnenring van Almere Haven telt op dit moment zo'n 5.100 woningen, waarvan 55% sociale huur. Dit is ruim hoger dan gemiddeld in Almere Haven (40%, exclusief Overgooi).

	% koopwoningen	% particuliere huur	% sociale huur
Haven Centrum	31%	27%	42%
De Werven	48%	3%	50%
De Hoven	45%	0%	55%
De Wierden	32%	0%	68%
<b>Binnenring</b>	<b>39%</b>	<b>6%</b>	<b>55%</b>
Almere Haven (excl. Overgooi)	55%	5%	40%

Bron: Woninggegevens, gemeente Almere

Als eigenaar van meer dan de helft van alle woningen in de Binnenring, hechten de woningcorporaties er grote waarde aan meer variatie aan te brengen in de woningvoorraad om daarmee voor meer gemixte en meer



krachtige wijken te zorgen. Dit kan door het toevoegen van woningen voor senioren en betaalbare woningen voor startende gezinnen, in zowel nieuwbouw als in de bestaande voorraad. Ook het toevoegen van koopwoningen voor huishoudens met meer financiële draagkracht draagt bij aan meer diversiteit.

#### GOEDE TECHNISCHE STAAT VAN DE WONINGEN

De technische staat van de woningen is in 2020 overwegend goed te noemen. De woningen zijn beperkt geïsoleerd, maar in de loop der jaren zijn de woningen planmatig aangepakt. Er is dubbel glas geplaatst, koudebruggen zijn weggenomen, spouwen zijn gevuld en de isolatiegraad van daken is verbeterd. Entrees van gestapelde woningen zijn comfortabeler en aantrekkelijker gemaakt; de oude open portieken en trappen zijn met een glazen wand dichtgemaakt en hebben nu één voordeur. Er zijn in het tijdsbestek van deze visie (2020 – 2040) nieuwe investeringen in deze woningen voorzien, onder meer met het oog op de noodzakelijke verduurzaming.

#### **WOONOMGEVING**

##### GROEN, WATER EN EEN RUIM VOORZIENINGENAANBOD

De woonomgeving van Almere Haven heeft een enorme potentie. Het gebied is omgeven door groen en water. Bovendien zijn groen en water niet alleen goede burens van Haven, het gebied zelf is ook doorspekt met deze twee kwaliteiten, zodat bijna iedere bewoner groen en blauw ook daadwerkelijk in de directe woonomgeving ervaart. Daarnaast beschikt Haven over een ruim aanbod van winkels, horeca, theater en andere voorzieningen

in vergelijking tot woongebieden met een soortgelijke omvang. Deze kwaliteiten dragen bij aan een sterke trots van Havenaren op ‘hun Haven’.

#### MATIG IMAGO ONDER BUITENSTAANDERS

Deze trots van Havenaren staat in schril contrast met het beeld dat mensen van buiten Almere Haven van het gebied hebben, dat geldt vooral voor de Binnenring. Dit verschil in imago is niet uniek voor Almere Haven, het komt veel voor bij zogenaamde ‘bloemkoolwijken’. De huidige bewoners zijn positief, wonen er al lang en willen er graag blijven. Buitenstaanders zijn minder positief, onder meer vanwege de onduidelijke ruimtelijke structuur en de sobere en eenzijdige uitstraling van de woningen.

#### LEEFBAARHEID ONDER DRUK

Dit wil overigens niet zeggen dat bewoners van Almere Haven alleen maar positief zijn over de woonomgeving. Zij ervaren een steeds meer rommelige en sleetse openbare ruimte, een afnemende betrokkenheid van (vooral) nieuwe bewoners bij de woonomgeving, onveiligheid en een teruglopend aanbod van voorzieningen. Dit kwam duidelijk naar voren tijdens de samenwerking met Havenaren.

<b>Uit: wijkpeiling 2017</b>	<b>Binnenring</b>	<b>Almere (2016)</b>
Leefbaarheid, rapportcijfer	6,6	7,2
Fysieke verloedering (% veel overlast)	43%	30%
Sociale overlast (% veel overlast)	23%	15%
Onveiligheidsgevoelens in de buurt (% wel eens onveilig)	34%	20%

Een aanpak van de openbare ruimte is niet alleen van belang om de waardering van bewoners op niveau te houden, maar is ook een investering in draagvlak van bewoners voor nieuwe ingrepen, zoals het toevoegen van nieuwe woningen. Dit bleek bijvoorbeeld uit gesprekken met bewoners. Bert vat het mooi samen: 'Laten we eerst de problemen van nu oplossen en dan denken voor over 10 jaar.'

#### ADVIES EN AANPAK

- Meer variatie aanbrengen in de woningvoorraad.
- Behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteiten van Haven, met groen en water in het bijzonder.
- Betere inrichting van de her en der sleetse openbare ruimte, maak inrichtingsplannen met elkaar.
- Actief beheer van de woonomgeving door zowel bewoners (denk aan straatmeesters), als gemeente en corporaties. Het is daarbij van belang om dit actieve beheer ook vol te kunnen houden.
- Goed onderhoud van de openbare ruimte heeft als belangrijk neveneffect dat het een positieve uitwerking heeft op het draagvlak van bewoners voor nieuwbouw in bestaande buurten.
- Aantrekken van nieuwe doelgroepen door een deel van de bestaande woningen te verkopen of in een hoger huursegment te verhuren.
- Gerichte toewijzing van sociale huurwoningen in de bestaande voorraad, waardoor kwetsbare bewoners verdeeld zijn.

#### **DE WONINGBOUWOPGAVE IN HAVEN**

Deze bestaat uit vier delen:

1. *Meer draagvlak en draagkracht voor het centrumgebied.* Het centrum vervult een essentiële rol in de kwaliteit van de Almere Haven en draagt bij aan de sterke verbondenheid met Haven. Om het centrum een gezonde basis te geven is een groei van het woningaantal en daarmee het aantal inwoners noodzakelijk. (zie hoofdstuk 4)
2. *Meer variatie in het wonen.* Er is meer differentiatie gewenst in het aanbod in de Binnenring; dit betreft zowel het product (meer gelijkvloerse, gestapelde woningen), een betere balans tussen sociale huur- en markt woningen als de uitstraling van de woningen. Daarnaast is het van belang om op een aantal locaties nieuwe woonmilieus te creëren voor zowel huidige als nieuwe Havenaren. (zie hoofdstuk 5)
3. *Versterk het bestaande.* Haven beschikt over veel kwaliteiten, die ook om een impuls vragen om op het gewenste niveau te komen en te houden. Dit heeft zowel betrekking op de woningen als op de woonomgeving. (zie hoofdstuk 6)
4. *De programmering van 2.500 woningen.* Op basis van de hiervoor genoemde ingrepen ontstaat een woningbouwprogramma van zo'n 2.500 woningen. Hiervoor geldt de verdeling: 35% sociale woningbouw en 65% markt woningen. (zie hoofdstuk 7)

#### 4. DRAAGVLAK CENTRUM

Het voorzieningenniveau in Almere Haven staat onder druk. Net als in veel andere gemeenten leidt de forse toename van online winkelen tot dalende omzetten in fysieke retail, wat uiteindelijk tot een krimpend aanbod leidt. Wat opvalt in gesprekken met bewoners, is dat bewoners die aangeven dat de kwaliteit van wonen achteruitgaat in Haven, dit steevast onderbouwen met de terugloop van het voorzieningenaanbod in het centrumgebied. Hieruit valt af te leiden dat het centrumgebied van Almere Haven meer is dan een verzameling winkels: het is één van de belangrijkste identiteitsdragers van Haven. Een vitaal centrum vraagt om een aantal ingrepen zoals beschreven in het themadocument 'Retail, voorzieningen en bedrijvigheid'. Eén van de voorgestelde ingrepen is voorzieningen zoveel mogelijk te concentreren in het centrumgebied. Voorzieningen buiten het centrumgebied moeten verleid worden deel uit te gaan maken van het centrum. Het vastgoed dat zij achterlaten kan (waar mogelijk) ingezet worden om woningen te realiseren.

#### GROEI MET 5.000 INWONERS

Het is belangrijk om het draagvlak voor het voorzieningenniveau een stevige impuls te geven. Dit draagvlak bestaat vanuit de woonopgave in hoofdzaak uit twee elementen: meer huishoudens in het directe verzorgingsgebied van Haven Centrum en het toevoegen van huishoudens, in het bijzonder in het centrumgebied, met tenminste een middeninkomen.

Om een compact centrumgebied, een gemakscentrum, te behouden, blijkt een groei van het inwonertal nodig

van ongeveer 5.000 inwoners. Als we dit vertalen naar het toevoegen van woningen en er rekening mee houden dat senioren en jongeren een belangrijke doelgroep zijn, gaan we uit van 2.500 extra woningen. Vanwege de woonwensen van deze doelgroep en om de grootste bijdrage te leveren aan het draagvlak voor het centrumgebied van Haven, is het van belang om de komende jaren deze extra woningen juist in de Binnenring en de schil daaromheen te situeren. In aanvulling op de genoemde 2.500 woningen zijn er aan de randen van Haven (De Laren, De Grienden, De Velden en aan de Kust) nog locaties die later desgewenst geschikt zijn voor woningbouw.

#### VERSNELLINGSPROGRAMMA WONINGBOUW

Het is gewenst om zo snel mogelijk nieuwe woningen toe te voegen aan Haven – zowel vanuit de optiek van draagvlak, als de grote vraag naar woningen. Een zogenaamd versnellingsprogramma is noodzakelijk om het gewenste tempo tot stand te brengen. Het voorstel is dat dit bestaat uit een aantal aspecten:

- *Organisatie*: het instellen van een projectorganisatie voor Haven, waar alle projecten onder vallen, met een dedicated team. Deze organisatie biedt één loket voor initiatiefnemers en kan fungeren als het mid-office dat de gemeente al kent voor transformatieprojecten. Via deze mid-office vindt een snelle toetsing plaats van nieuwe initiatieven, waardoor van vastgoedprojecten snel de slaagkans en gemeentelijke vereisten inzichtelijk worden. Dit komt de snelheid ten goede en voorkomt dat er energie wordt verspild aan projecten en initiatieven die niet kansrijk zijn.

- *Heldere eisen*: daarnaast is het voor ontwikkelaars en corporaties van belang welke eisen de gemeente stelt, onder meer de programmatische verdeling (sociaal/ markt), de grootteverdeling van woningen en andere kwalitatieve vereisten (bijvoorbeeld ten aanzien van stedenbouw of duurzaamheid). Dit stelt marktpartijen in staat om betere afwegingen te maken bij verwervingen en voorkomt lange onderhandelingsprocessen tussen gemeente en initiatiefnemers. Als voorbeeld geeft de gebiedsvisie van de Ambachtsmark deze kaders, al hebben in dat gebied veel verwervingen plaatsgevonden vooruitlopend op deze kaders. Als voorbeeld kan gekeken worden naar de kaders in de gebiedsvisie voor Ambachtsmark (beoogde vaststelling in 2020).
- *Globaal bestemmingsplan*: ook een bestemmingsplan dat heldere, globale kaders aangeeft biedt mogelijkheden tot versnelling.

## 5. VARIATIE IN HET WONEN

Om meer variatie in het wonen te bereiken, is een aantal ingrepen en ontwikkelingen voorzien:

- Terugbrengen van het aandeel sociale huurwoningen van 55% naar 40% om een meer gezonde balans te krijgen tussen sociale huur- en markt woningen.
- Toevoegen wat er niet of onvoldoende is: gelijkvloerse, comfortabele woningen voor senioren en voor jongeren, nieuwe woningen en woonvormen aan water en groen.
- Differentiëren in de bestaande voorraad.



## BALANS SOCIALE HUUR - MARKT

Op dit moment is het aandeel sociale huurwoningen in de Binnenring 55%. Om tot een betere balans te komen, is het streven om dit aandeel terug te brengen tot 40% zoals in de rest van Almere Haven. De voorraad in het Centrumgebied zit op het niveau van dit streefpercentage, maar vooral De Wierden (68%) en De Hoven (55%) zitten daar ruim boven. Dit betekent dan ook dat om tot de gewenste balans te komen, er in de nieuwbouw nadruk zal liggen op middeldure huur- en koopwoningen en dat, zeker in De Wierden en De Hoven, bestaande woningen verkocht of geliberaliseerd moeten worden. Voor alle nieuwbouwontwikkelingen zal de programmering moeten bestaan uit 65% koop- en middeldure huurwoningen en 35% sociale huurwoningen. Dit aandeel sociale huurwoningen is nodig zodat woningcorporaties hun portefeuille kunnen opbouwen met woningaanbod dat er in Almere Haven nog niet is. Plus woningcorporaties kunnen hierdoor doorstroming op gang brengen, waardoor weer sociale huurwoningen vrij komen, die ingezet kunnen worden als koop- of middeldure huurwoning.

### **TOEVOEGEN WAT ER NOG NIET IS**

In het huidige woningaanbod van de Binnenring ontbreken bepaalde woningtypen en woonkwaliteiten waar een grote vraag naar is. Het gaat in het bijzonder om woningen voor senioren, jongeren en koopkrachtiger doelgroepen.

### **WONINGEN VOOR SENIOREN**

Op dit moment zijn er te weinig geschikte, gelijkvloerse woningen voor senioren in Haven en dit tekort gaat de komende 10 tot 20 jaar snel oplopen. In de beoogde Almeerse woonvisie (2020) wordt stadsbreed ingezet op het toevoegen van woningen die geschikt zijn voor senioren. Op dit moment woont ca. 60% van de huishoudens in de leeftijd vanaf 75 jaar in een eengezinshuis. Voor de huishoudens in de leeftijd van 55 tot 75 jaar ligt dat percentage ruim boven de 70%. Onderzoek<sup>6,7</sup> laat zien dat senioren met een verhuishwens veelal op zoek zijn naar een gelijkvloerse woning met twee slaapkamers in een kleinschalig en comfortabel gebouw met lift, dicht bij voorzieningen. Naast de kwaliteit van de woning, is het voor veel senioren belangrijk om in de nabijheid van de huidige woning te verhuizen om zo het contact met het opgebouwde sociale netwerk te behouden. Met de nieuwbouw aan de Kornwierde en de Kimwierde zijn in De Wierden positieve ervaringen opgebouwd met doorstroming van senioren naar nieuwbouw binnen de buurt. Belangrijke succesfactoren voor beide ontwikkelingen

zijn: een beperkte schaalgrootte (tot zo'n 40 woningen) en het actief benaderen van doorstromers in de buurt, onder meer via een wooncoach. Mede afhankelijk van de schaal van het gebouw, is het daarnaast van belang om te variëren in woninggrootte en doelgroepen; sommige senioren geven er de voorkeur aan om met gelijkgestemden bij elkaar te wonen, anderen geven juist de voorkeur aan een mix met ook jongeren.

### **WONEN EN ZORG**

Een deel van de woningvraag van (onder meer) senioren bestaat uit woningen en wooncomplexen waar zorg geleverd kan worden. Dit kan op verschillende manieren geacommodeerd worden. Op tal van locaties in Almere ontwikkelen woningcorporaties en beleggers samen met zorginstellingen wooncomplexen waar intensieve zorg geleverd kan worden. Vaak worden deze gebouwen zo opgezet, dat ze op termijn met beperkte ingrepen weer in te zetten zijn als reguliere woningen. Ook is het goed denkbaar dat gelijkvloerse woningen voor senioren zo ontwikkeld worden dat men er ook kan blijven wonen wanneer de bewoner minder mobiel is. Dit stelt bijvoorbeeld eisen aan de doorgankelijkheid van de woning (drempelloos) en de maatvoering van de badkamer en hal. Hiermee kan voldaan worden aan een toenemende zorgvraag, maar blijft het vastgoed ook inzetbaar en aantrekkelijk voor doelgroepen die géén zorg behoeven.

---

6 Wooncoach Astrid Visser Almere

7 Aedes woonwensen 55+ers in beeld

## WONINGEN VOOR JONGEREN

Het is ook voor jongeren lastig een geschikte en betaalbare woning te vinden in Almere Haven. Het is juist belangrijk dat jongeren uit Haven – en die zich verbonden voelen met Haven – niet noodgedwongen moeten uitwijken naar andere stadsdelen. Zij zijn immers als geen ander in staat het dorpse karakter van Haven voort te zetten en naar de nieuwe eeuw te tillen. Op basis van verschillende woononderzoeken, zoekt de groep alleenwonende en samenwonende jongeren (tot 30 jaar) een betaalbare woning in koop of huur. Gezien de financiële mogelijkheden mag de woning compact zijn (één of twee slaapkamers). Deze doelgroep is over het algemeen minder gebonden aan de huidige buurt. Jongeren zoeken naar betaalbare woningen in alle segmenten: goedkope huur en sociale huur, middeldure huur (tot € 850) en betaalbare koopwoningen (tot € 200.000). Onder de doelgroep 'jongeren' vallen ook kwetsbare jongeren (al dan niet vanuit Beschermd Wonen), die bij uitstek een zeer betaalbare (huur)woning zoeken om een nieuwe start te kunnen maken.

Gelet op de huidige marktontwikkelingen (hoge verkoopprijzen en hoge bouwkosten), kan het inzetten van specifieke constructies om woningen betaalbaar te houden van waarde zijn. Het is immers niet gewenst dat betaalbaarheid leidt tot lagere investeringen in de kwaliteit en uitstraling van de woningen. Voorbeelden van dit soort constructies zijn: Betaalbare Koopwoningen Zaanstad (BKZ), de Amsterdamse Middensegment Hypotheek (AMH) en de IbbA-regeling (Ik bouw betaalbaar Almere).

Geen van deze constructies functioneert perfect maar in een passende versie kunnen ze bijdragen aan het achterliggende doel: jongeren in staat stellen een financieel passende woning te vinden in Almere Haven. Zodra men in staat is een marktconforme prijs te betalen, dient de verleende korting ook (direct) afgebouwd te worden.

Tot slot zijn er voor deze jongere doelgroepen ook kansen in de bestaande voorraad, wanneer de opzet slaagt senioren door te laten stromen. Hierdoor komen namelijk eengezinswoningen vrij voor jongeren en (startende) gezinnen. Vrijkomende sociale huurwoningen kunnen eventueel ook worden uitgepond. Ook transformatie van bestaand vastgoed (kantoor, school, winkel) naar woningen kan zeer aantrekkelijk zijn voor deze doelgroep.

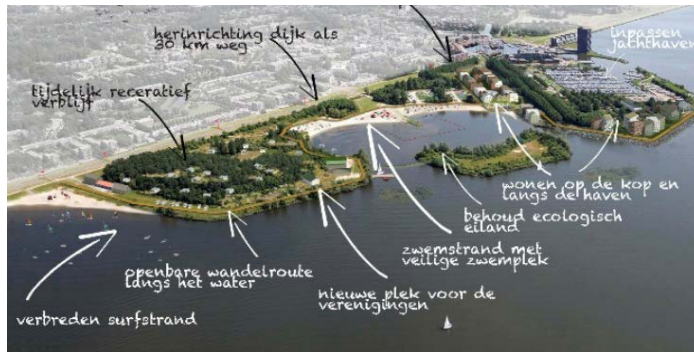
## TOEVOEGEN VAN NIEUWE WOONMILIEUS

Naast nieuwe woningen zijn er ook goede kansen om nieuwe woonmilieus toe te voegen, die aantrekkelijk zijn voor zowel huidige als nieuwe bewoners. Twee gebieden lenen zich hierbij uitstek voor:

- de Kust, waar de gemeente via het project Kustzone voorziet in de bouw van 240 woningen, en
- de Singelgracht, die na een kwaliteitsimpuls een aantrekkelijke locatie kan bieden voor appartementen en grondgebonden woningen in koop sociale en middeldure huur.

Naast het creëren van een aantrekkelijk aanbod in deze milieus, is ook het ook van belang om Haven via een gebiedscampagne op de kaart te zetten. Veel buiten-

Kustzone, Almere Haven:



Singelgracht, Almere Haven:



Referenties, wonen aan de Singelgracht:



staanders hebben een ander/negatiever beeld van Haven dan de inwoners zelf. Haven heeft veel te bieden; het is van belang dit uit te dragen via gebiedsmarketing, waar individuele koopprojecten op kunnen aanhaken.

### DIFFERENTIATIE BINNEN DE BESTAANDE VOORRAAD

Ook de bestaande voorraad biedt goede kansen voor meer variëteit. Groen, water en besloten buurtjes zijn waardevolle elementen die een goede basis bieden voor ontspannen en veilig wonen. Locaties om woningen toe te voegen kunnen gevonden worden door:

- Vastgoed te zoeken dat haar functie verloren heeft, dan wel elders ondergebracht kan worden. Dat kan bijvoorbeeld een school, kantoor of gezondheidscentrum zijn.
- Te verdichten door het slopen van bestaande woningen en deze te vervangen voor meer nieuwe woningen. Dit soort grootschalige ingrepen vraagt een lange voorbereidingstijd, maar maakt het wel mogelijk om substantieel woningen toe te voegen. Aan de voorgestelde Singelgracht zijn hiervoor goede mogelijkheden. Hier past ook meer hoogte op sommige plekken, waardoor bovendien sloop/nieuwbouw haalbaar wordt. Bij

sloop/nieuwbouw zal over het algemeen een combinatie gezocht worden van bouwen voor de buurt en bouwen voor nieuwe instromers.

## 6. VERSTERK HET BESTAANDE

Naast ambities om nieuw te bouwen, is het van belang te beseffen dat de meeste woningen en de woonomgeving er nu al zijn. Het is dus ook zaak om deze goed te benutten en waar nodig te versterken. Belangrijke thema's hierbij die aansluitend worden toegelicht, zijn:

- Voorraadstrategie
- Uitstraling van de woningen
- Verduurzaming
- Woonomgeving

### VOORRAADSTRATEGIE

Via een aantal strategieën kan de huidige voorraad beter benut worden door meer bewoners aan te trekken, koopkrachtiger bewoners aan te trekken en aantrekkelijke woningen aan te bieden om doorstroming op gang te brengen.

### UITPONDEN, LIBERALISEREN OF HUURNIVEAUS OPTREKKEN

Door vrijkomende sociale huurwoningen te verkopen of middelduur te verhuren worden koopkrachtiger doelgroepen aangetrokken. Er is een grote kans dat hierbij (startende) gezinnen worden aangetrokken. Wanneer de vertrekkende huurder een één- of tweepersoonshuishouden is neemt de huishoudensbezetting toe en wordt gelijk extra bijgedragen aan draagvlak voor het centrum-

gebied: meer bewoners en meer bestedingsruimte. Ook het optrekken van de huurniveaus naar de maximale sociale grens draagt bij, zeker wanneer woningcorporaties met de gemeente afspreken om gezinnen voorrang te geven. Deze afspraak kan ook gemaakt worden voor middeldure huurwoningen die in bezit van corporaties blijven.

### GERICHTE TOEWIJZING

Kwaliteiten als kleinschalig, comfortabel en met gelijkgestemden of senioren bij elkaar wonen, kunnen ook prima in de bestaande woningvoorraad gerealiseerd worden. Er zijn goede voorbeelden van hofjes waar via gerichte toewijzing een woongroep van (bijvoorbeeld) senioren ontstaat, de burens meer naar elkaar omkijken dan gebruikelijk. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan wonen onder gelijkgestemden, samen initiatief nemen en kan doorstroming vanuit de bestaande voorraad worden gestimuleerd.



*voorbeeld uit de Wierden*





*Eenzijdige uitstraling woningen*

### UITSTRALING

De huidige woningvoorraad heeft een vrij eenzijdige, en op een aantal plaatsen, karige uitstraling. Dit is geheel passend in de tijd dat de woningen gebouwd zijn, maar draagt niet bij aan de leefbaarheid.

Ook in de bestaande voorraad zijn verbeteringen in de uitstraling van de woningen dus gewenst om de Binnenring een impuls te geven, voor zowel huidige als toekomstige bewoners. Er zijn goede voorbeelden te vinden van gerenoveerde en verduurzaamde jaren '80 woningen, zie foto's.

Vanzelfsprekend zijn deze ingrepen niet haalbaar voor de hele voorraad en bovendien is dat ook niet nodig. Het is wel van belang om op beeldbepalende plaatsen aan de voorgestelde Singelgracht terughoudend te zijn met verkoop in de huidige staat, met name als de wens is om een koopkrachtiger publiek aan te trekken. Als het gaat om sociale huurwoningen, zijn hierbij drie mogelijkheden:



*Gerenoveerde woning, Swifterbant (bron: Salverda)*



*Gerenoveerde woning Stedenwijk (bron: Mateboer)*

1. Opgeknapt verkopen, waarbij de investering gedekt moet worden uit de hogere verkoopwaarde.
2. Verkopen, met opknapverplichting voor de koper.
3. Naar het middensegment brengen (liberaliseren) of verhuren voor maximaal redelijk, waardoor de woningen in portefeuille blijven bij een corporatie of belegger

### GEDEELDE REGIE OP HELE WONINGVOORRAAD VAN HAVEN

Het belang van doorstroming binnen Haven en de instroom van nieuwe huishoudens, wat resulteert in meer gemixte wijken, is groot in Haven. Voorraadstrategie vergt een goede samenwerking tussen woningcorporaties en de gemeente (en andere grotere vastgoedeigenaren). Samen kunnen deze partijen de voorraad monitoren om te zien of doorstroming tot stand komt, hoe een betere balans tussen sociale huur- en marktoningen ontstaat, en te zien en bespreken hoe de gewenste differentiatie vorm krijgt. Een gezamenlijk computersysteem kan hieraan bijdragen. In het systeem is dan zichtbaar welke woningen (en zorggerelateerd vastgoed) waar liggen en hoe de verdeling verandert door: mutaties, instroom van huishoudens met begeleidingsvraag, uitponding, segment-aanpassing, nieuwbouw, sloop/nieuwbouw. Gezien de Havense behoefte aan woningen waar zorg in of bij huis mogelijk is, is dit systeem ook het middel voor een samenwerking van woningcorporaties met zorg- en welzijngerelateerde organisaties. Gezamenlijk wordt gestuurd op toewijzing, de juiste woningen en de noodzakelijke zorg.

### **VERDUURZAMING**

Omdat de corporatiewoningen in 2020 technisch nog in goede staat zijn, ligt een grootschalige renovatie niet op heel korte termijn in het verschiep. Binnen het tijdsbestek van de Visie zal wél een renovatiegolf ontstaan. De voorbereiding daarvan in de vorm van een plan en geformuleerde ambities, is daarom wel iets voor de korte termijn. Dit hangt nauw samen met de duurzaamheidswensen.



*Voorbeeld van een, na renovatie, super energiezuinig huis*

De energietransitie speelt hierin een belangrijke rol: over 30 jaar moet de totale woningvoorraad in heel Nederland aardgasvrij zijn. Zowel voor woningcorporaties als voor particuliere huiseigenaren is dit een enorme opgave. De basis voor het aardgasvrij maken van de woningen wordt gelegd in de energievisie van de gemeente, waarvan vaststelling in 2021 beoogd wordt. De gemeente heeft de intentie een warmtenet voor het grootste deel van Haven aan te leggen, zeker voor de Binnenring. Een dergelijk warmtenet vraagt om voldoende afzet, waarbij de woningcorporaties voor een groot deel van deze afzet kunnen zorgen. Dit vraagt om een goede afstemming tussen de gemeente en de woningcorporaties. Corporaties zijn nadrukkelijk bereid te investeren in de bestaande voorraad, maar richten zich vooral op de voor hun natuurlijke momenten en die zijn er weinig op de korte termijn. Dit kan er voor de gemeente toe leiden dat een belangrijk deel van de afzet van een warmtenet

te laat op gang komt. Gemeente en corporaties doen er goed aan in de komende jaren een plan te maken om de aanleg van een warmtenet, en de timing daarvan, te ijkken aan geplande en te plannen ingrepen in bestaande woningen van corporaties. Juist door samen op te trekken, wordt deze operatie voordeliger voor beide partijen. Als de woningcorporaties en de gemeente het warmtenet op gang hebben gebracht, is het voor de gemeente ook makkelijker om andere vastgoedeigenaren en eigenaar-bewoners (bijna de helft), te stimuleren ook over te stappen naar een gasloos warmtenet.

Mochten woningen in de tussentijd toch aangepakt worden op belangrijke punten, dan is het zaak te anticiperen op renovatie en geen desinvesteringen te creëren door ingrepen die niet passen in een toekomstbestendige woningvoorraad. De verduurzamingsopgave biedt tegelijkertijd kansen om de woonlasten van bewoners desgewenst te verlagen. Het geeft ook de mogelijkheid om meer verschillen in uitstraling te laten ontstaan in de bestaande voorraad want onderdeel van de verduurzaming is immers ook de aanpak van de schil van de woning.

Voor alle sloop/nieuwbouw en nieuwbouw, die in het kader van deze Visie en Aanpak worden opgestart, in Haven geldt dat deze aardgasvrij gebouwd worden. Gezien de specifieke situatie in Haven, waar het aantal woningen dat op een warmtenet zal worden aangesloten

langzaam zal groeien, is de beste optie een gefaseerde aanleg van het net in lussen. Hiermee wordt ook de flexibiliteit behouden om in te spelen op toekomstige technologische innovaties. Als aanvulling op een dergelijk warmtenet kunnen ook technieken ingezet die onafhankelijk een collectief warmtenet kunnen functioneren, zoals (lucht)warmtepompen.

### WOONOMGEVING

Zoals hiervoor aangegeven is, bestaat Almere Haven uit zogenaamde bloemkoolwijken. In de afgelopen 10 jaar zijn diverse onderzoeken verschenen over de kwaliteiten en tekortkomingen van bloemkoolwijken. Een aantal van de belangrijkste lessen kan ook toegepast worden op Almere Haven<sup>8</sup>:

1. Aanvaard de bloemkoolstructuur. Deze structuur, naar binnen gericht en met veel groen, zorgt voor een rustige, veelal groene en veilige woonomgeving. Deze structuur zit zo in elkaar dat structuurveranderingen nauwelijks voor te stellen zijn zonder het raamwerk van de buurt volledig op zijn kop te zetten.
2. Creëer meer verschil en hoogtepunten. In de mores van de stedenbouw en architectuur van jaren '70-'80 lijken vrijwel alle woningen en straten op elkaar, waardoor het gevoel van oriëntatie verdwijnt. Het gevoel ontstaat dat men in een 'zee van huizen' terecht is gekomen. Leesbaarheid, het gevoel van oriëntatie

---

8 M3H, Bloemkoolwijken en Onderzoek (2017); BPD, Bloemkoolwijken, een uitgekookt concept (2013)

en het gevoel van eigen identiteit, worden versterkt door meer diversiteit in uitstraling, woongebiedjes en plekken te creëren. Dit sluit zeer goed aan bij de wens tot meer differentiatie in het wonen. Ook de verduurzamingsopgave van de bestaande voorraad kan een aanleiding/kans zijn om meer diversiteit te creëren. Het Stijlboek voor de Wierden<sup>9</sup> dat begin jaren '10 werd gemaakt om verbetering van de uitstraling volgens een totaalconcept vorm te geven, biedt hiervoor een aantal uitgangspunten.

3. Versterk het groen. Almere Haven beschikt over veel groen maar niet al het groen is even waardevol. Een aantal ingrepen in de kwaliteit en bruikbaarheid van het groen kan tot een grote kwaliteitsimpuls leiden zodat Haven beleefd kan worden als een parkachtig woonmilieu.
4. De toegang: ontsluit het gebied op een aantrekkelijke manier. Haven zal niet alleen aantrekkelijk(er) moeten zijn voor huidige bewoners, maar ook voor nieuwe bewoners. Dit geldt in het bijzonder voor de toegang vanaf de A6 langs Steiger Zuid en De Paal. Juist aan de randen kan Haven zich aantrekkelijk presenteren door het groen vanuit de randen nadrukkelijker en dieper de wijken in te brengen, zodat er een connectie met het omliggende landschap ontstaat. Hier ligt ook een link met de bereikbaarheid en vindbaarheid die uitgebreider aan bod komt in het themadocument Ruimtelijk domein.



Structuurkaart wonen, zie ook themadocument Ruimtelijk domein.

9 Stijlboekteam (DUS architect en gemeente Almere), Wierden Stijlboek (2011)

## 7. PROGRAMMERING 2.500 WONINGEN

Op basis van de hiervoor genoemde ingrepen ontstaat een woningbouwprogramma van zo'n 2.500 woningen in het gebied. Deze kunnen gerealiseerd worden in de onderstaande deelgebieden. Hierbij worden ter indicatie aantallen genoemd. Nadere studie zal nodig zijn om de aantallen meer exact te kunnen bepalen. Op deze locaties geldt als programmering 35% sociale woningbouw en 65% marktwoningen.

Met *marktwoningen* wordt bedoeld: koopwoningen en huurwoningen waarvan de huur hoger is dan de liberalisatiegrens (middeldure en dure huurwoningen).

Dit zijn de zones waar de woningen zouden kunnen komen, zie ook themadocument Ruimtelijk domein:

1. Singelgracht: verschillende locaties aan de voorgestelde Singelgracht en tussen de singel en de dreven. Op deze locaties zijn naar schatting 400 tot 500 woningen-aan-het-water te realiseren, deels waar nu al ruimte is en deels middels sloop/nieuwbouw.
2. De wijken: in de wijken is beperkt ruimte om extra woningen toe te voegen; uitponden, liberaliseren en huurniveaus optrekken zal hier de belangrijkste ingreep zijn.
3. Centrum: in het centrumgebied zijn diverse locaties beschikbaar voor woningbouw. Het gaat onder meer om de Meergronden (waar na nieuwbouw van de school ruimte is voor woningen), bouwen rond parkeerhoven (bijvoorbeeld rondom de Bivak), de Sluisgarage en transformatie van leegstaande winkelen kantoorpanden. Naar schatting zijn hier 500 tot

900 woningen te realiseren.

4. Achter de dijk: achter de dijk zijn er op een aantal locaties nog plekken beschikbaar en kunnen ook kansen ontstaan door huidige, veelal lage bebouwing te vervangen voor nieuwbouw. Het is lastig om dit in een aantal uit te drukken; vooralsnog is een (voorzichtige) plancapaciteit geraamd van 100 tot 200 woningen.
5. Kust: het belangrijkste en reeds bekende project in deze zone is het Kustzoneproject, waar een woonprogramma is voorzien met 240 woningen. Naast dit project zijn er in dit gebied meer mogelijkheden om woningen buitendijks toe te voegen. Vooralsnog wordt uitgegaan van 300 tot 500 woningen, met inbegrip van de 240 woningen in het project Kustzone.
6. Transformatiegebieden (de Paal, de Ambachtsmark en de Steiger Zuid): 800 tot 1.000 woningen.
7. En, er is een zevende 'gebied', dat bestaat uit het beter benutten van de bestaande voorraad: door doorstroming te faciliteren vanuit bestaande eengezinswoningen, komen deze woningen vrij voor gezinnen. Dit zal leiden tot meer inwoners in de bestaande woningen, met een breder draagvlak voor voorzieningen tot gevolg.

Bij deze aantallen is rekening gehouden met de al geprogrammeerde 'harde' nieuwbouw. Voor toekomstige locaties is een aanname gedaan; de exacte plancapaciteit is te bepalen na verdere studie van deze locaties.

Uitgaande van deze aantallen, ontstaat ongeveer de volgende beweging in de woningvoorraad:

	<b>marktwoningen</b>	<b>sociale huurwoningen</b>	<b>totaal</b>
<b>2020:</b> aantal	2.289	2.804	5.093
<i>in %</i>	45%	55%	100%
<b>nieuwbouw (zone 1 t/m 6)</b>			
toevoeging in aantal	1.625	875	2.500
<i>in %</i>	65%	35%	100%
<b>bestaande voorraad (zone 7)</b>			
uitponden en liberaliseren	600	-600	
<i>per jaar</i>	30	-30	
<b>2040:</b> aantal	4.514	3.079	7.593
<i>in %</i>	60%	40%	100%

Bij bovenstaande tabel is uitgegaan van de eerder genoemde toevoeging van 2.500 woningen, in combinatie met het verkopen en liberaliseren van 600 bestaande woningen in de jaren tot 2040. Bewegingen in de bestaande voorraad zijn echter sterk afhankelijk van mutaties. Mocht het tempo van 600 woningen niet gehaald worden, dan kan het gewenste eindbeeld van 60% marktwoningen en 40% sociale huurwoningen gehaald worden door óf meer nieuwbouw toe te voegen of het aandeel sociale huur in nieuwe ontwikkelingen terug te brengen naar 30%. Het aantal sociale woningen stijgt overigens nog steeds, alleen is deze straks anders verdeeld.

## 8. AANPAK IN STAPPEN

Om hetgeen dat beschreven is te realiseren, is een onderscheid gemaakt tussen de eerste Aanpak-periode van 2020-2024 en de periode daarna.

### PERIODE 2020-2024

#### LEEFBAARHEID EN VERTROUWEN

Haven is schoon, heel en veilig door samenwerking tussen gemeente, woningcorporaties en bewoners. Mede hierdoor wordt het vertrouwen onder bewoners herwonnen, én is Haven aantrekkelijker voor nieuw aan te trekken bewoners.

#### ORGANISATIE

- Instellen van een versnellingsprogramma om woningproductie te versnellen.
- Samenwerking tussen woningcorporaties, beleggers en/of andere grote vastgoedeigenaren, gemeente en zorginstellingen voor een gezamenlijke en integrale voorraadstrategie om in- en uitstroom, doorstroming, zorgvraag en dergelijke te monitoren en hierop te kunnen sturen.
- Instellen van een stimuleringsregeling voor jongeren om een woning te kopen, vergelijkbaar aan IbbA.
- Samenwerkingsafspraken maken tussen gemeente en woningcorporaties om de huisvesting van (startende) gezinnen voorrang te geven bij de verhuur van bestaande woningen in Haven.
- Continuering en eventueel uitbreiden van de instrumenten en de capaciteit van wooncoaches ter stimulering van de doorstroming.

#### WONINGBOUW

In 2024:

- zijn 500 tot 700 woningen gerealiseerd op de al geplande locaties in De Wierden, Sluisgarage, Kustzone, in transformatiegebieden, in kleinschalige winkeltransformaties, en in herontwikkeling van de Meergronden-kavel als eerste pilot voor de voorgestelde Singelgracht (dit aantal is inclusief de bijbehorende verschuiving in de bestaande woningvoorraad),
- is in een aantal gebieden een vergelijkbaar aantal woningen in voorbereiding, met name in het Centrumgebied en de Transformatiegebieden,
- zijn studies uitgevoerd voor aanvullende woningbouw, onder meer voor de Singelgracht, en
- wordt een plan gemaakt door woningcorporaties voor renovatie van de bestaande voorraad en hebben gemeente en corporaties samen een plan gemaakt voor renovatie op natuurlijke moment in relatie tot de aanleg van een warmtenet.

### PERIODE 2025-2040

In de periode vanaf 2025:

- wordt de Singelgracht conform visie gerealiseerd,
- zal op een aantal plaatsen sloop en vervangende nieuwbouw plaatsvinden,
- worden nog eens zo'n 2.000 woningen opgeleverd,
- wordt geëvalueerd of de optelsom van nieuwbouwontwikkelingen en de wijzigingen in de bestaande voorraad (uitponden en liberaliseren) tot de streefverhouding van 60% markt woningen en 40% sociale huurwoningen in de Binnenring tot stand komt,

- is doorstroming op gang gekomen door het toevoegen van aanbod en zijn bestaande woningen verkocht, naar het middensegment of het hoogste sociale segment gebracht, en
- zijn in de bestaande voorraad een aantal complexen complexmatig verbeterd en enkele hofjes aangewezen voor gerichte toewijzing.