



Aan

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

Geacht College,

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

Eerste indruk

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

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

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

Wat gaat de Almeerder merken?

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



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

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

Staat de wijk centraal?

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

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

Is de basis op orde?

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

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

Zien we een professionele gemeente?

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

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





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

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

Wat geeft de ASD het College mee?

De woonvisie biedt kansen voor een stad in balans:

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

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

Met vriendelijke groet,
Klaas Jongejan, voorzitter





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

telefoonnummer 06-46270001

