



RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving
www.rigo.nl

Wonen in Almere 2018-2030

Verkennde en beschouwende analyse



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

Wonen in Almere 2018-2030

Verkennde en beschouwende analyse

Opdrachtgever

Gemeente Almere

Contactpersoon

Maarten Nip

Projectnummer

P35470

Datum

2 oktober 2017

Auteurs

André Buys

Inhoud

0.	Samenvattende conclusies	1
1	Almere in de regio	4
1.1	Profiel van Almere anno 2017	4
1.2	De zuigkracht van Almere	6
2	Ontwikkeling van de woningbehoefte	11
2.1	Trendscenario	11
2.2	Langzame groei, meer 'eigen behoefte'	13
2.3	Zelf bouwen	17
3	Betaalbaarheid en woningbehoefte	18
3.1	Woonlasten	18
3.2	Beschikbaarheid van sociale huurwoningen	18
3.3	Doelgroep en sociale huur	19
4	Klein(er), compact(er) en betaalbaarder wonen	22
4.1	Waarom kleiner?	22
4.2	Een 'kleiner wonen' scenario	24
5	Senioren en bijzondere doelgroepen	28
5.1	Senioren op de reguliere woningmarkt	28
5.2	Wonen met zorg	29
5.3	Bijzondere doelgroepen	30
6	Vitaliteit en duurzaamheid	32
6.1	Datering van woningen	32
6.2	Verminderde draagkracht en sociale samenhang	34
Bijlage 1	Feiten en cijfers	37

Samenvattende conclusies

De gemeente Almere oriënteert zich op beleidsopgaven voor de middellange termijn. In dit stadium van visievorming worden nog geen keuzes gemaakt of besluiten genomen. Wel wordt al vast gestudeerd en gereflecteerd op ontwikkelingen die voor Almere van belang zijn. Deze rapportage biedt input in de vorm van beschouwende analyses van relevante ontwikkelingen. Voor de snelle lezer volgt hieronder een samenvatting.

De marktpositie van Almere

Almere maakt deel uit van een van de sterkst groeiende regio's van Nederland en neemt daarin een heel bijzondere positie in. Ook in een groeiregio is de woningmarkt niet ongevoelig voor de conjunctuur. Nu de crisis voorbij is, zien we de stroom vestigers weer aantrekken. Vooral twintigers weten Almere weer te vinden. Betaalbare koopwoningen en eengezinswoningen (koop en huur) vormen daarbij een belangrijke aantrekkingskracht. De relaties met Amsterdam, met Lelystad en met de Gooi- en Vechtstreek zijn sterk, de relatie met Utrecht veel minder sterk.

De ruimtelijke ordening zal voorlopig een stempel blijven drukken op de woningmarkt. Almere is een van de weinige gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam waar zonder al te veel ruimtelijke restricties kan worden gebouwd, ook in lage dichtheid. Maar ook zonder nieuwbouw werkt de voorraad die de afgelopen decennia is gebouwd door in het actuele aanbod. Eengezinshuizen met een koopprijs onder of rond de € 200.000 zijn zeer gewild onder jonge (aanstaande) gezinnen. Los van de conjunctuur blijft dit een *unique selling point*, dat in een krappe regionale woningmarkt voor aanhoudende belangstelling van buiten kan zorgen.

Trendscenario

In het jaar 2030 zal Almere volgens de laatste gemeentelijke prognose 105.700 huishoudens tellen. Dat zijn er ruim 21.000 meer dan in 2017. Andere prognoses (van het Planbureau voor de Leefomgeving en van de Provincie Noord-Holland) komen ook in die buurt uit. Daarbinnen zal het aandeel alleenstaanden toenemen van 33% naar 37% en het aandeel 65-plusers van 17% naar 26%.

Als we deze toekomstige huishoudens willen laten wonen zoals dat thans gebruikelijk is, zullen er vooral nog eengezinswoningen moeten worden toegevoegd. Van de additionele behoefte zal 59% bestaan uit eengezinswoningen. De huishoudens worden weliswaar gemiddeld kleiner, maar de toekomstige kleine huishoudens zijn in meerderheid senioren, die al een woning hebben. Gevolg is dat in 2030 zowel ouderen (veelal in de lege nest fase) als jonge (aanstaande) gezinnen een vorm van eengezinshuis zullen bewonen respectievelijk willen bewonen. Pas in de verdere toekomst (ver na 2030) is een substantieel aanbod uit de voorraad te verwachten als gevolg van overlijden.

Alternatief groeitempo

Prognose zijn altijd met onzekerheid omgeven. In 2010 werd nog uitgegaan van een 'schaalsprong' met 60.000 extra woningen in twintig jaar tijd. Tijdens de crisis bleek dat een snelle groei geen vanzelfsprekendheid is. Die 60.000 komen er wellicht nog wel, alleen niet zo snel als tot voor kort gedacht.

Het groeitempo wordt sterkt beïnvloed door de stroom vestigers van 'over de brug'. De gemeentelijke prognoses rekent op gemiddeld 9.150 personen per jaar in de periode 2017-2029. Dat is iets meer dan het langjarig gemiddelde en is gezien de weer aantrekkende markt een alleszins redelijke aanname. Niet alleen kwantitatief, maar ook kwalitatief hebben vestigers invloed op de woningbehoefte. Hoe minder vestigers, des te meer de groei komt van de eigen aanwas. In dat geval komt de woningbehoefte in 2030 kwantitatief lager uit en verschuift daarbinnen het accent naar meer appartementen. Als er minder vestigers komen, blijft de behoefte aan appartementen grotendeels overeind, maar zal de additionele behoefte minder uit eengezinswoningen bestaan. Tevens zal het aantal huishoudens met kinderen in 2030 lager uitvallen. Dit heeft niet alleen consequenties voor de woningmarkt, maar ook voor scholen, sportclubs en andere voorzieningen. Omgekeerd zal een hogere groei gepaard gaan met meer vestigers en een grotere vraag naar eengezinswoningen.

Onderscheidend bouwen

Er kan een dilemma worden geconstateerd tussen de kansen en risico's op korte en lange termijn. Risico van 'meer van hetzelfde' (nog meer eengezinswoningen) is kwetsbaarheid op de langere termijn. Een uitdaging is dan om binnen het segment eengezinswoningen producten te ontwikkelen, die niet 'meer van hetzelfde' zijn, maar iets toevoegen aan het assortiment. Dit kan bijvoorbeeld met zelfbouw. Van de woningzoekende doorstromers uit Almere heeft 14% belangstelling voor particulier opdrachtgeverschap, van starters zelfs 20%. In aantallen gaat dit om naar schatting 800 belangstellenden per jaar, alleen al uit Almere.

In de praktijk is het overigens onmogelijk om alleen voor eigen inwoners te bouwen. Indien de belangstelling van buiten groot is en er worden weinig woningen toegevoegd, zullen vestigers gaan concurreren met Almeerders om het aanbod dat wel beschikbaar komt, hetzij in de nieuwbouw, hetzij uit de bestaande voorraad. Dit kan leiden tot prijsopdrijving, oplopende wachttijden en verdringing, zoals we dat kennen in andere delen van de regio.

Het is dus verstandig om in de gaten te houden wie er op de aangeboden woningen in Almere afkomen (nieuwbouw en bestaand). Indien er structureel weinig belangstelling van buiten wordt geconstateerd, ligt het voor de hand om de productie kwantitatief te temperen en binnen het programma meer accent te leggen op appartementen. Flexibel programmeren en onderscheidend ontwikkelen zijn hier de sleutelwoorden.

Betaalbaarheid en de sociale huursector

Huren in Almere is betrekkelijk duur. Netto merken de huurders daar niet zo veel van, dankzij de huurtoeslag, maar dat maakt Almere wel kwetsbaar voor veranderingen in (bezuinigingen op) diezelfde huurtoeslag.

Waar huren relatief duur is in Almere, is kopen relatief goedkoop. Mede hierdoor is de kloof tussen huur en koop smal, is er maar een kleine markt voor de vrije huursector en is er weinig goedkope scheefheid. En mede daardoor is lang niet iedereen met een laag inkomen afhankelijk van sociale huur.

Onder invloed van de vergrijzing en het toenemend aantal alleenstaanden zal de inkomensgroep die als doelgroep voor de sociale huur geldt tot 2030 meer dan evenredig toenemen. Dit leidt tot een toenemende behoefte aan sociale huurwoningen (met een huurprijs onder de €711), echter niet één op één. Veel gepensioneerden in 2030 hebben weliswaar een laag

inkomen, maar redden zich wel in een lang geleden aangeschafte koopwoning. In het trendscenario bestaat de additionele behoefte tot het jaar 2030 voor 37% uit huurwoningen in het sociale segment.

Niet alleen de voorraad, ook de beschikbaarheid van sociale huurwoningen is een punt van aandacht. Het aantal verhuringen vertoont over een lange periode bezien een dalende lijn, terwijl het aantal ingeschreven woningzoekenden is toegenomen. Dit wijst op een zekere verstopping in de voorraad.

Kleiner en compacter wonen

Almere telt niet zo veel kleine woningen. Uit oogpunt van zowel betaalbaarheid als differentiatie van de voorraad alsook beschikbaarheid - kleine woningen komen vaak vrij - is er veel voor te zeggen om kleinere woningen in Almere te willen toevoegen. Een 'kleiner wonen' scenario is doorgerekend, waarbij met name jonge huishoudens er, al dan niet uit noodzaak, voor kiezen om eerst een tijdje 'klein' te wonen, in vergelijking met voorgaande generaties Almeerders. Die kleinere woningen zijn dan tevens beter betaalbaar. In dat 'kleiner wonen' scenario bestaat de helft (51%) van de additionele behoefte tot 2030 uit appartementen (tegen 41% in het trendscenario) en 16% uit *tweekamer*appartementen (tegen 7% in het trendscenario). Daarnaast bestaat 14% van de additionele behoefte uit eengezinswoningen met maximaal drie kamers. In dit 'kleiner wonen' scenario woont in 2030 nog maar 34% van alle jonge huishoudens (tot 30 jaar) in een eengezinswoning. In het jaar 2015 was dit nog 44%.

Invloed van de vergrijzing

De positie van senioren op de woningmarkt is tweeslachtig. Hun verhuismobiliteit is gering en zal in volgende generaties naar verwachting alleen maar afnemen. Door niet te verhuizen, houden ze eengezinswoningen bezet. Met het oog op doorstroming en de differentiatie van de woningvoorraad zou het wenselijk zijn als er meer voor ouderen aantrekkelijke woonproducten worden ontwikkeld, zodat er meer eengezinswoningen uit voorraad vrij komen. Dit is nog niet zo eenvoudig, want ouderen zijn kritisch en hebben een goed alternatief: blijven zitten. Enkele tientallen extra doorstromers per jaar moet haalbaar zijn. Tegelijkertijd zijn aanpassingen aan de huidige woningvoorraad gewenst, zodat senioren zo lang mogelijk in hun huidige woning kunnen blijven wonen (en juist niet verhuizen).

Investeren in de bestaande voorraad

Investeren in de woningvoorraad is in Almere traditiegetrouw synoniem met nieuwbouw. Gezien de te verwachten groei zal nieuwbouw belangrijk blijven. Daarnaast zal de bestaande voorraad in toenemende mate om aandacht vragen. Dan hebben we het niet alleen over regulier onderhoud, maar over verbeteringen in de kwaliteit en de toekomstwaarde van woningen en woonomgeving. Punt van aandacht hierbij zijn het investeringsvermogen en de investeringsbereidheid van particuliere eigenaren. Ongeveer de helft van alle corporatiewoningen en circa 30% van alle koopwoningen dateren van 1989 of eerder. Alleen al om die reden ligt een investeringsimpuls voor de hand. De oudste woningen hebben gemiddeld genomen ook de slechtste energielabels, ofschoon energielabels lager dan D in Almere niet voorkomen. 'Oude' buurten met een hoge concentratie sociale huur zijn ook kwetsbaar voor verval in sociaal en economisch opzicht.

1 Almere in de regio

Almere maakt deel uit van een van de sterkst groeiende regio's van Nederland en neemt daarin een heel bijzondere positie in. Nu de crisis voorbij is, zien we de stroom vestigers weer aantrekken. Vooral twintigers weten Almere te vinden. Betaalbare koopwoningen vormen daarbij een belangrijke aantrekkingskracht. De relatie met Amsterdam, Lelystad en 't Gooi is sterk. Ook op middellange termijn zullen vestigers van grote invloed zijn op de Almeerse woningmarkt.

1.1 Profiel van Almere anno 2017

Almere, thans 200.900 inwoners en 84.400 huishoudens (2017), is in betrekkelijk korte tijd groot geworden door vestigers, die vervolgens zijn gaan zorgen voor 'natuurlijke aanwas' (veel geboorten, vooralsnog weinig sterfgevallen).

Aanvankelijk kwam alle vraag naar woningen van buiten. Inmiddels is er een substantiële vraag vanuit Almeerders zelf. Van alle woningen die in Almere worden betrokken (nieuwe en bestaand), wordt blijkens het Wira nog iets meer dan één op de drie (37%) betrokken door 'import'. Dat is een nagenoeg even groot aandeel als gemiddeld in de regio.¹ Opgegroeide kinderen van de 'overlopers' gaan hun eigen weg en melden zich als starters op de woningmarkt. Huishoudens gaat uit elkaar, nieuwe worden gevormd. Sommigen maken nog een stap, bijvoorbeeld van hun 'oude' nieuwbouwwijk naar de nieuwste nieuwbouwwijk. Pionieren is Almeerders niet vreemd.

De invloed van 'over de brug' is echter nog groot. De woningmarkt heeft een regionaal karakter. De komende jaren zullen vestigers hun stempel blijven drukken op de woningmarkt van Almere. In 2030 worden blijkens de gemeentelijk prognose 105.700 huishoudens verwacht, mede dankzij een aanzienlijke stroom vestigers.

Tussen nu en 2030 zullen we ook het begin van een vergrijzinggolf te zien krijgen. De pioniers van weleer worden ouder. De toekomstige senioren hebben allemaal al een woning, maar sommigen willen misschien kleiner gaan wonen, of in een appartement. En sommige delen van de woningvoorraad kunnen wel een investeringsimpuls gebruiken, zodat ze weer meekunnen met de eisen van nieuwe generaties.

De toekomstige woningbehoefte, en de invloed daarop van vestigers, komt nog uitgebreid ter sprake. De toekomstbestendigheid van de bestaande woningvoorraad eveneens. Eerst is het zinvol een analyse te maken van de positie van Almere op de regionale woningmarkt.

Woningen

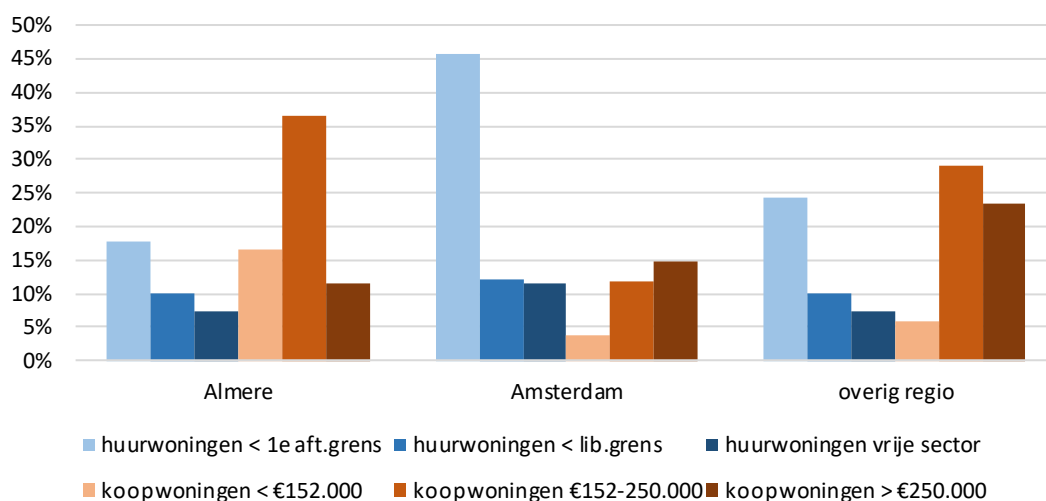
Twee kwaliteiten waarin Almere zich op de woningmarkt duidelijk onderscheidt van de meeste andere delen van de regio zijn de jonge voorraad en de aanwezigheid van betaalbare

¹ In deze rapportage wordt op verschillende plaatsen een vergelijking gemaakt met de 'regio' op basis van het onderzoek Wonen in de regio Amsterdam (Wira). Onder 'regio' wordt in dit verband verstaan het onderzoeksgebied van Wira 2015, te weten de voormalige stadsregio Amsterdam (SRA), Almere, Haarlem en Weesp. In andere gevallen wordt onder regio verstaan de Metropoolregio Amsterdam (MRA, 32 gemeenten).

koopwoningen. Die jonge voorraad houdt rechtstreeks verband met de ontstaansgeschiedenis. Je zou ook kunnen zeggen dat Almere zich onderscheidt door de afwezigheid van een oude voorraad. De oudste woningen zijn net 40 jaar oud.

Koopwoningen zijn voor regionale begrippen zeer betaalbaar in Almere (zie figuur 1). Voor huurwoningen geldt dit niet. Althans, het segment onder de aftoppingsgrens is klein. Dit hangt weer samen met de afwezigheid van oude, kwalitatief mindere woningen die op het oude land wel te vinden zijn. De prijsopbouw in van huur- en koopwoningen maakt dat de stap van huur naar koop in Almere relatief gemakkelijk kan worden gemaakt.

figuur 1 Woningvoorraad naar prijssegment (bron: Wira 2015)



Voorts onderscheidt Almere zich door een groot aandeel eengezinswoningen, namelijk 74% tegen 46% in de MRA als geheel en 65% in de MRA exclusief Amsterdam en Almere. In de bijlage is een aantal kenmerkende verschillen tussen delen van de regio weergegeven.

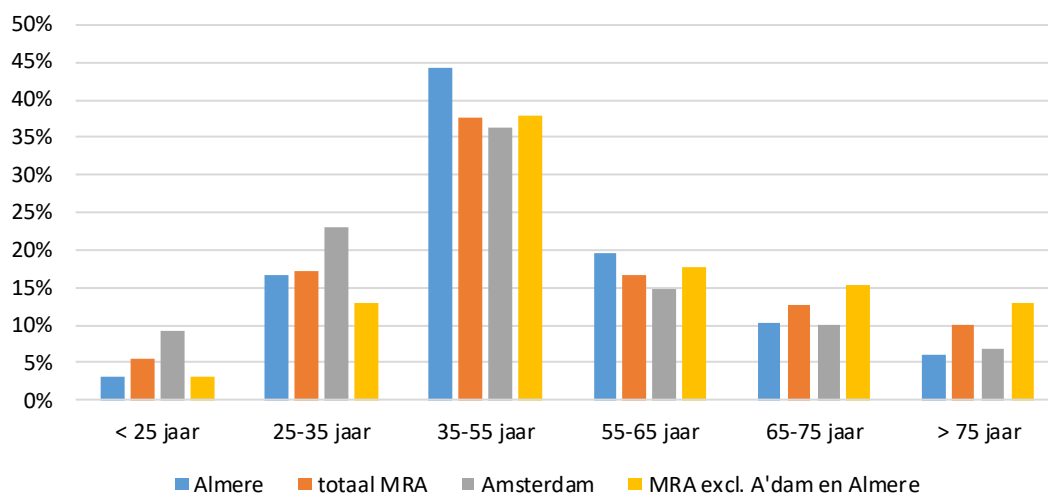
Huishoudens

Aan de bevolkingssamenstelling is te zien dat Almere nog een jonge stad is. Het aandeel huishoudens van 65 jaar en ouder is nog bescheiden. Volgens het CBS bestaat 16% van de huishoudens uit 65-plussers, tegen 28% is de rest van de MRA, exclusief Amsterdam.

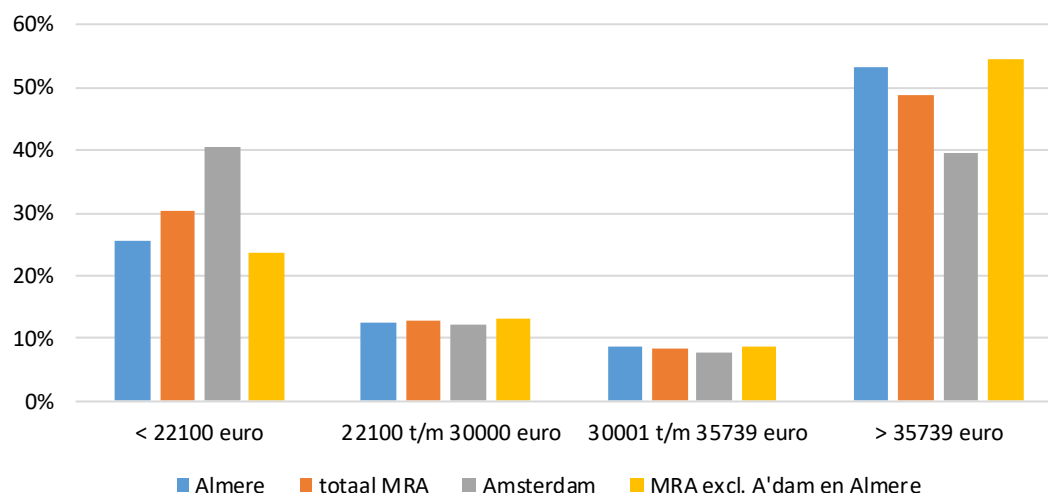
Veel huishoudens (45%) bevinden zich nog in de gezinsfase. De komende jaren zullen we een begin van de vergrijzing te zien krijgen.

Qua inkomensverdeling wijkt Almere niet sterk af van het landelijke beeld. Daarmee is Almere een typische middenklasse gemeente. Overigens mag worden verwacht dat het aandeel langere inkomens zal toenemen als tussen nu en 2030 veel Almeerders met pensioen zullen gaan. In het hoofdstuk over betaalbaarheid (hoofdstuk 3) komen we daar nog op terug.

figuur 2 Huishoudens naar leeftijd (bron: CBS)



figuur 3 Huishoudens naar inkomensklasse (bron: CBS)

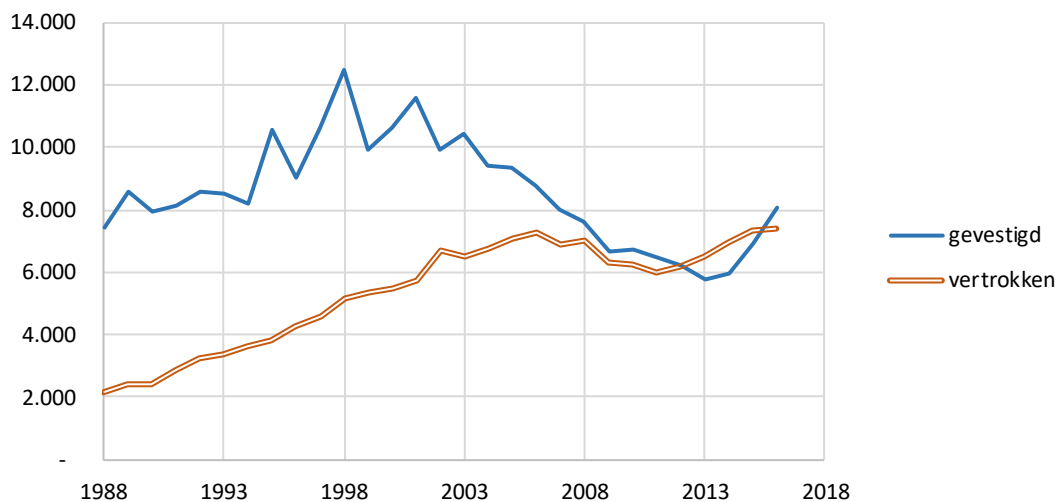


1.2 De zuigkracht van Almere

De instroom naar Almere is vanouds sterk aanbodgestuurd. Daarmee is die instroom ook gevoelig voor de conjunctuur. Toen de bouw tijdens de crisisjaren inzakke, nam ook de stroom vestigers af. Nu de crisis weer voorbij is, neemt de stroom weer toe. Dit is duidelijk te zien in figuur 4. In paragraaf 2.2 wordt de lijn doorgetrokken naar de toekomst.

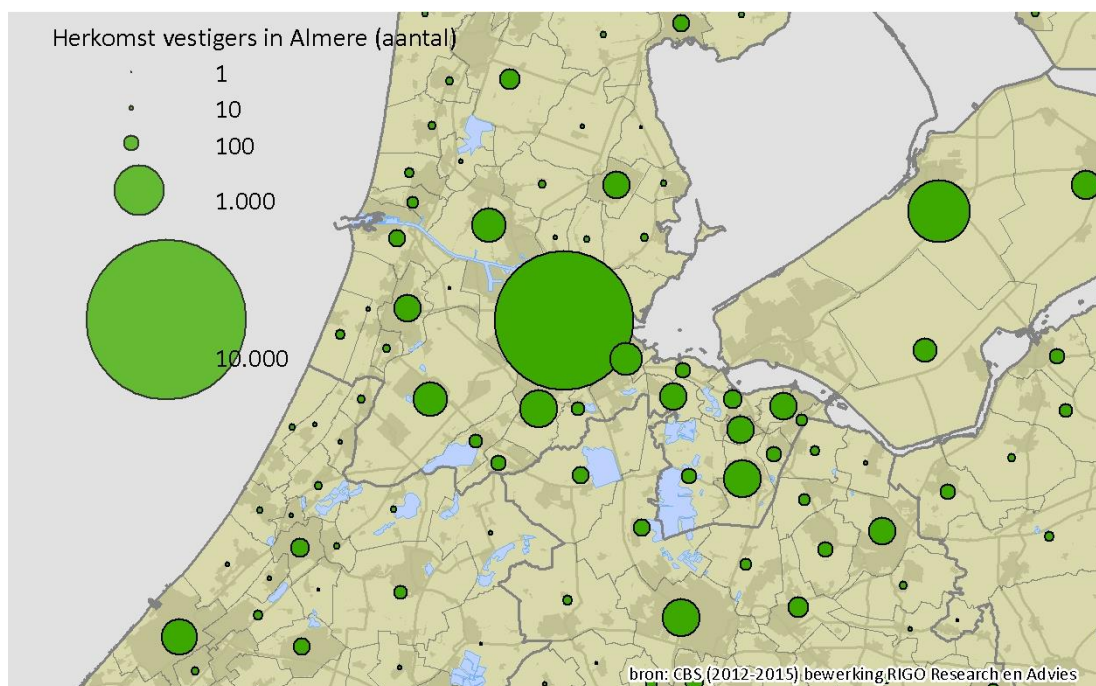
De ruimtelijke ordening zal voorlopig een stempel blijven drukken op de woningmarkt. Almere maakt deel uit van een van de snelst groeiende regio's van Nederland en is daarin een van de weinige gemeenten waar zonder al te veel ruimtelijke restricties kan worden gebouwd, ook in lage dichtheid. Maar ook zonder nieuwbouw werkt de voorraad die de afgelopen decennia is gebouwd door in het actuele aanbod. Eengezinshuizen met een koopprijs tussen de € 150.000 en de € 200.000 zijn zeer gewild onder jonge (aanstaande) gezinnen. Los van de marktomstandigheden en trends in woonvoorkeuren blijft dit een unique selling point, dat voor aanhoudende belangstelling van buiten kan zorgen.

figuur 4 Binnenlandse migratie van en naar Almere



De herkomst van de vestigers van de laatste jaren is (voor gemeenten in de wijde omtrek) weergegeven in figuur 5. Amsterdam is kwantitatief met afstand de belangrijkste 'leverancier' van vestigers. Ook uit gemeenten in de Gooi- en Vechtstreek en uit Lelystad komen veel vestigers. Verder is de herkomst van de instroom heel divers. Buiten de op de kaart zichtbare gemeenten blijkt Almere ook een optie voor vestigers uit verder weg gelegen delen van Nederland. In Almere vinden zij de ruime woningen die zij in hun deel van Nederland gewend waren plus de bereikbaarheid van werkgelegenheid in grote delen van de Randstad.

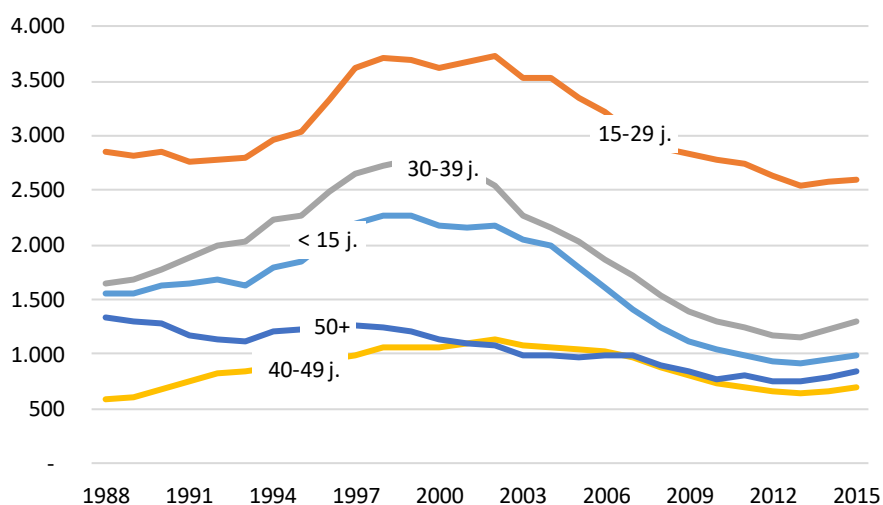
figuur 5 Vestigers in Almere; gemeenten van herkomst in de wijde omtrek (in 4 jaar; 2012-2015)



De stroom vestigers uit Amsterdam zou nog groter kunnen uitpakken indien de sociale huur in Almere toegankelijker zou zijn voor Amsterdammers. Momenteel maakt Almere geen deel uit van hetzelfde woningtoewijzingsgebied als Amsterdam. In 2015 werden er van de 1.565 verhuurde sociale huurwoningen 95 verhuurd aan woningzoekenden uit Amsterdam.

Vermeldenswaard is het feit dat het aantal vestigers uit de Provincie Utrecht maar heel bescheiden is in vergelijking met de stroom uit de Metropoolregio Amsterdam. Sterker nog, de migratiebalans met de meeste Utrechtse gemeenten is negatief. Dit is relevant, omdat ook de regio Utrecht te maken heeft met een grote druk op de woningmarkt en met een restrictief ruimtelijk beleid. In theorie zou Almere ook voor Utrecht een belangrijke opvangfunctie kunnen vervullen, maar in de praktijk was daar tot voor kort nog weinig van te zien.

figuur 6 Vestigers in Almere uit andere gemeenten, aantal personen naar leeftijdsklasse



Omvang en samenstelling van de vestiging

De omvang van de vestiging heeft sterk gefluctueerd. Gemiddeld vestigden zich sinds 1988 jaarlijks ongeveer 8.600 personen uit de rest van Nederland, met een minimum van 5.600 (in 2013) en een maximum van 12.500 (in 1998). Hierin is duidelijk de invloed van de economische conjunctuur te zien. De vestiging wordt ook beïnvloed door veranderende woonvoorkeuren, concurrerend aanbod in de regio en imago.

Wat betreft samenstelling is er sinds 1988 niet zo veel veranderd aan de instroom. Twintigers en in mindere mate dertigers domineren de stroom, waarbij sommigen worden vergezeld van nog jonge kinderen. Tijdens de hoogtijdagen was het aandeel dertigers relatief hoog. Deze leeftijdsklasse lijkt meer dan de andere gevoelig te zijn voor de conjunctuur. Dertigers hebben relatief veel last gehad van 'onderwaterhypotheek', waardoor ze een aantal jaren werden belemmerd in hun doorstroming. Nu de crisis voorbij is kunnen zij als nog een stap maken.

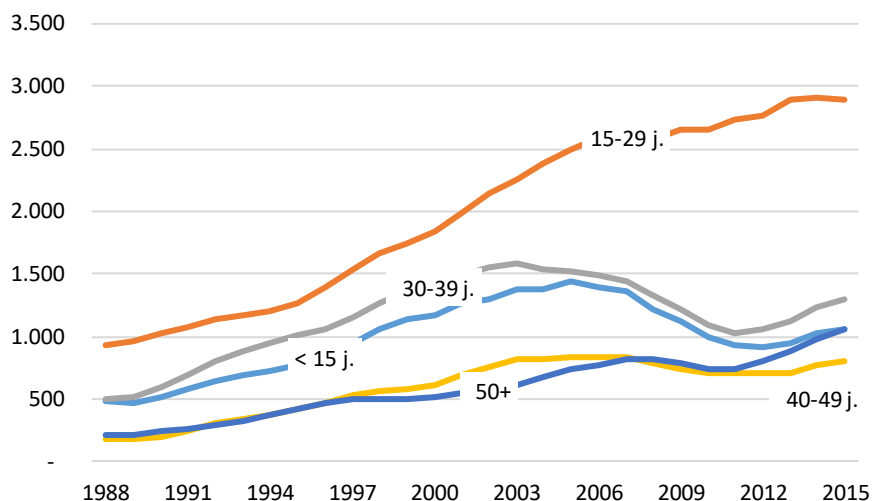
Het aandeel vijftig-plussers in de stroom vestigers is gering. Terwijl deze leeftijdsgroep overall in Nederland in omvang toenam, nam hun toch al kleine stroom richting Almere zelfs af. Op de achtergrond speelt het feit dat vijftig-plussers sowieso weinig verhuizen en al helemaal niet snel naar een andere gemeente. De verhuiskans neemt sterk af met de leeftijd. Op senioren als doelgroep voor de woningmarkt komen we nog terug.

Vertrek

Uiteraard vertrekken er ook inwoners uit Almere. In de jaren 2013, 2014 en 2015 was het binnenlandse migratiesaldo zelfs licht negatief. In 2016 was dit niet meer het geval.

Het vertrek is minder conjunctuurgevoelig dan de vestiging. Naarmate Almere is gegroeid, nam ook de stroom vertrekkers toe (zie figuur 4). Vertrekkansen zijn daarbij sterk leeftijds-specifiek. Het feit dat er nu veel twintigers vertrekken, komt omdat hun aandeel in de bevolking sterk is gestegen en omdat twintigers erg mobiel zijn. Het vertrek van twintigers heeft in vergelijking met de vestiging minder met de woningmarkt te maken als wel met studie, werkgelegenheid en hang naar avontuur bij een deel van de Almeerse jongeren. Bij vertrekkende dertigers zien we wel een duidelijke dip in de crisisjaren, net als bij de vestigers van die leeftijd. Vertrek van dertigers heeft dan ook vaker dan dat van twintigers een wooncarrière-achtergrond.

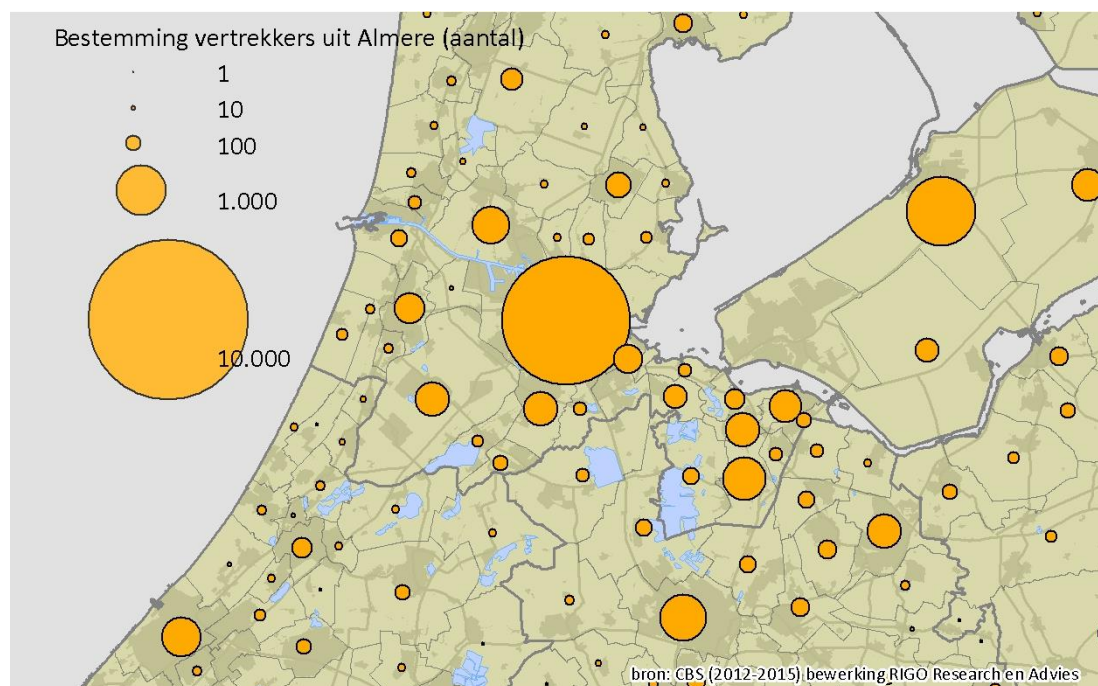
figuur 7 Vertrekkers uit Almere naar andere gemeenten, aantal personen naar leeftijdsklasse



Vertrekkers vestigen zich in de wijde omgeving. Amsterdam levert niet alleen veel vestigers, maar neemt ook veel vertrekkers op. Ook studentenstad Utrecht trekt Almeerders aan. Daarnaast is Lelystad is een belangrijke bestemming.

De relatie met 't Gooi blijkt wederzijds. Niet alleen levert 't Gooi veel vestigers, het trekt ook Almeerders aan. In personen gerekend is de balans met 't Gooi zelfs negatief. Hoewel dit niet rechtstreeks uit de migratiecijfers is te halen, dringt zich een beeld op van jonge starters die uit het Gooi een start maken in Almere en, op het moment dat ze het kunnen betalen, in gezelschap van hun gezin weer naar het Gooi terugkeren. Ook gemeenten als Amersfoort, Baarn en Soest blijken voor inwoners van Almere aantrekkelijk om zich te vestigen.

figuur 8 Vertrekkers uit Almere; gemeenten van bestemming in de wijde omtrek (in 4 jaar; 2012-2015)



2 Ontwikkeling van de woningbehoefte

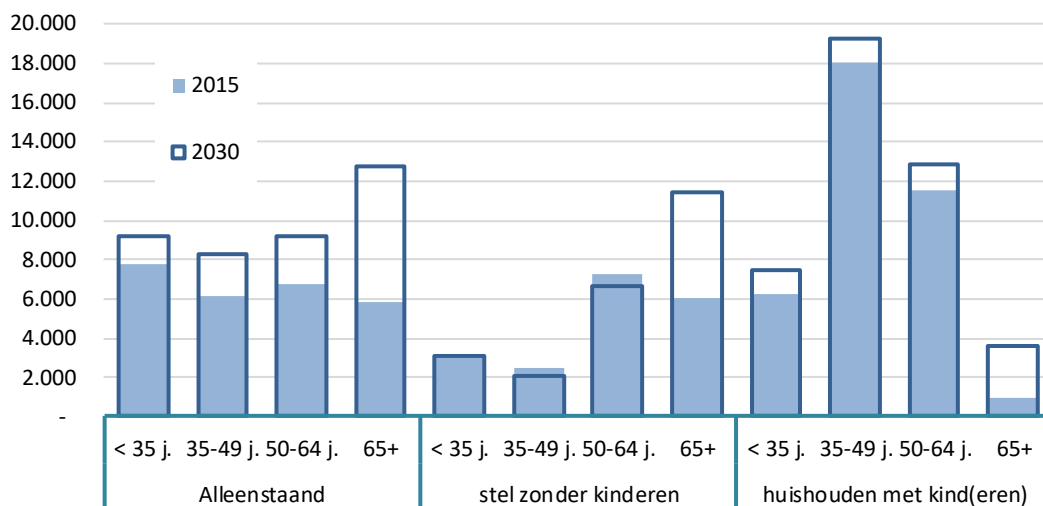
In het jaar 2030 zal Almere naar verwachting 105.700 huishoudens tellen. Dat zijn er ruim 21.000 meer dan in 2017. Als we deze toekomstige huishoudens willen laten wonen zoals dat thans gebruikelijk is, zullen er vooral nog veel eengezinswoningen moeten worden toegevoegd. De huishoudens worden weliswaar gemiddeld kleiner, maar de toekomstige kleine huishoudens zijn in meerderheid senioren, die al een woning hebben. Dit 'trendsce-nario' gaat uit van een gestage stroom vestigers. Er is ook een scenario denkbaar met min-der vestigers. In dat geval komt de woningbehoefte in 2030 lager uit en verschuift daar-binnen het accent naar meer appartementen.

2.1 Trendsce-nario

Belangrijke input voor de toekomstverkenning is de te verwachten demografische ontwikke-ling. In 2030 zal volgens de jongste inzichten van Onderzoek en Statistiek het aantal huis-houdens in vergelijking met 2015 met bijna 24.000 zijn toegenomen.² Het aantal huishou-dens in 2030 komt dan uit op 105.700. Ter vergelijking: de zogeheten Pearl-prognose van het Planbureau voor de Leefomgeving en het Centraal Bureau voor de Statistiek komt voor 2030 uit op 106.500, de recente prognose (uit 2017) van de Provincie Noord-Holland (waarin ook is gekeken naar Almere) op 107.200.

De grootste toename zit hem in de 65-plussers. Dit zijn bestaande huishoudens, die in gro-ten getale de 65 passeren. Daarnaast blijft het aantal jongere huishoudens op peil als gevolg van eigen aanwas en (per saldo) instroom van buiten.

figuur 9 Huishoudens naar levensfase in 2015 en volgens verwachting in 2030 (bron: O en S Almere)



² Startpunt van de scenario's in deze rapportage is het jaar 2015. Dit is vanwege het feit dat een rela-tie wordt gelegd tussen huishoudens (doelgroepen) en woningen (segmenten). Deze relatie is voor het laatst gemeten met het onderzoek Wonen in de regio Amsterdam (Wira 2015). Horizon is het jaar 2030.

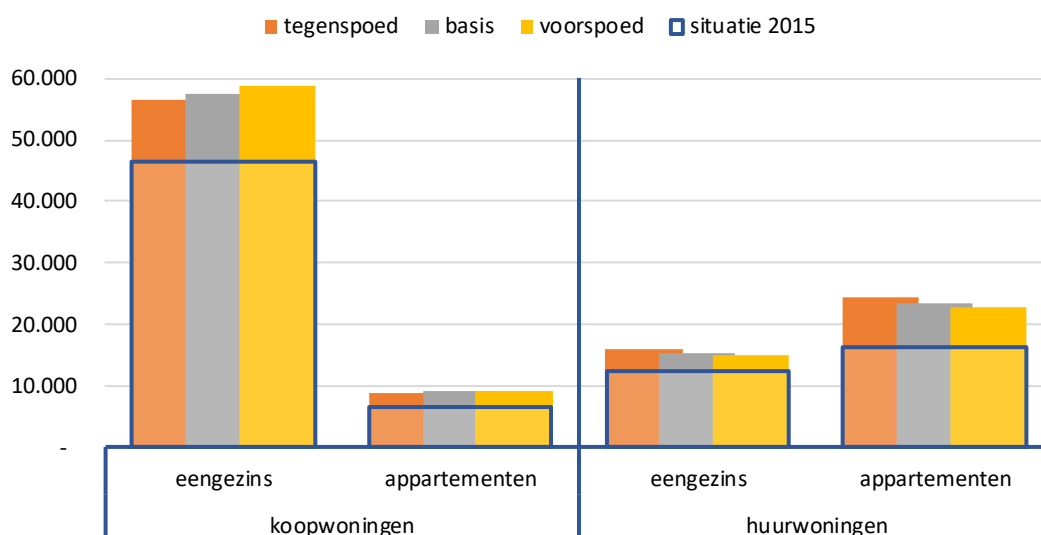
De implicatie voor de woningmarkt van deze demografische ontwikkeling in kwantitatieve zin is duidelijk. Om de groei van het aantal huishoudens te accommoderen zal de woningvoorraad in 2030 eveneens een kleine 24.000 hoger moeten uitkomen dan in 2015. Komen deze woningen er niet, dan zal ook de prognose niet uitkomen.

De implicaties van de huishoudensgroei in kwalitatieve zin zijn niet onmiddellijk duidelijk. Mede als gevolg van de vergrijzing neemt het aantal alleenstaanden sterk toe. De ouderen alleenstaanden zijn echter slechts beperkt doelgroep voor nieuwbouw. Zij hebben immers al een woning. Het is een ervaringsfeit dat ouderen niet veel verhuizen. Ook als de kinderen het huis uit zijn blijven ze vaak in hun ruime eengezinshuis wonen. In hoofdstuk 5 komen we hier nog op terug. Het zijn de jonge huishoudens die ook de komende jaren vraag zullen uitoefenen op de woningmarkt. Zo lang de bestaande voorraad grotendeels bezet blijft door senioren (thans huishoudens van middelbare leeftijd) zijn het de jongere huishoudens voor wie gebouwd moet worden.

Meer van hetzelfde

Door middel van een zogeheten 'projectie' is een schatting gemaakt van de woningvoorraad die zou passen bij de huishoudens zoals die in 2030 worden verwacht. Hiertoe is het Wira onderzoek uit 2015 representatief gemaakt voor de huishoudens anno 2030. Vervolgens is aangenomen dat huishoudens in 2030 op dezelfde manier zullen wonen als 'soortgelijke' huishoudens (qua levensfase en inkomen) in 2015. Dus als gezinnen met een modaal inkomen in 2015 overwegend in een eengezins-koopwoning wonen, dan veronderstellen we dat dit in 2030 ook het geval zal zijn. We noemen dit het **trendscenario**. Het resultaat van de projectie is weergegeven in figuur 10 en termen van eigendom en woningtype.

figuur 10 Woningvoorraad naar eigendom en type in 2015 en volgens het trendscenario in 2030



In het trendscenario ontstaat behoefte aan toename van de woningvoorraad in alle hier onderscheiden segmenten. Dat is niet zo vreemd bij een totale kwantitatieve groei met bijna 24.000 huishoudens. Wellicht verrassender is dat de behoefte aan eengezinswoningen sterk toeneemt, naar verhouding nog sterker dan de behoefte aan appartementen. Met de vele

alleenstaanden die in 2030 worden verwacht is de associatie met appartementen snel gemaakt. De verklaring is dat in 2030 veel eengezinswoningen bewoond zullen worden door oudere huishoudens zonder kinderen (alleenstaand of met z'n tweeën). Huishoudens met kinderen wonen op enkele uitzonderingen na allemaal in een eengezinshuis, huishoudens zonder kinderen, vooral ouderen, ook. Dit resulteert in een behoefte aan 'meer van hetzelfde'.

2.2 Langzame groei, meer 'eigen behoefte'

Aangezien de toekomst per definitie onzeker is, zijn er ook andere toekomstbeelden denkbaar dan het trendscenario. De groei van Almere heeft pieken en dalen gekend. In 2010 werd nog uitgegaan van een 'schaalsprong' van 60.000 woningen in twintig jaar tijd. De crisis heeft echter laten zien dat dit in de praktijk niet zo strak te plannen is.

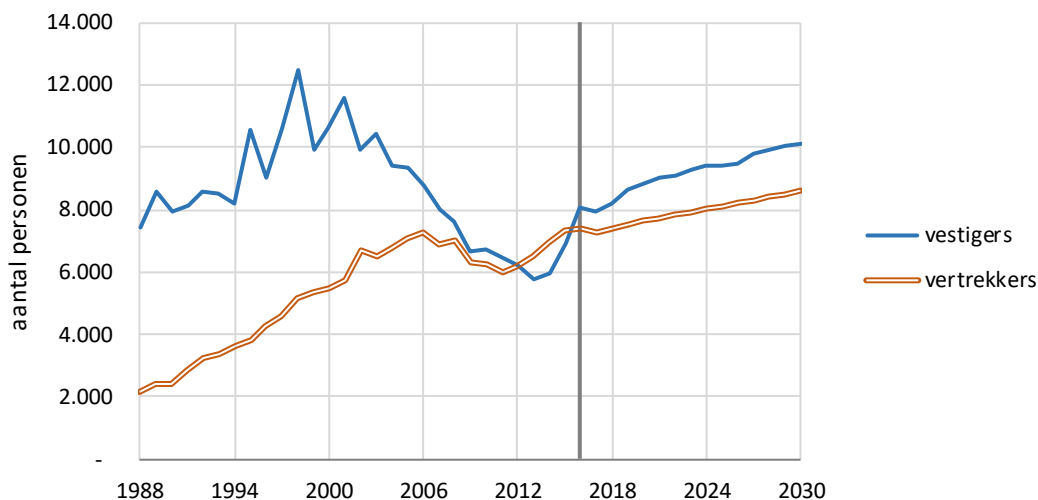
De Provincie Noord-Holland constateert in haar jongste prognose (2017-2040) dat woningbouw wel invloed heeft op de migratie, maar geen sterk middel (meer) is om de migratie bij te sturen. Voor de periode 2017-2040 rekent de Provincie Noord-Holland op een woningbehoefte in Almere en Lelystad (samen) van circa 40.000 woningen. In het geval dat de binnenstedelijk productie in steden als Amsterdam, Haarlem en Hilversum achterblijft, zal dit kunnen oplopen tot 50.000. In theorie, als er geen migratie zou zijn, zou deze behoefte echter slechts 25.000 bedragen. Dit geeft ongeveer aan hoe groot de bandbreedte is waar rekening mee moet worden gehouden.

Als de woningvoorraad niet wordt uitgebreid, zal de prognose van meer dan 105.000 huishoudens in 2030 niet uitkomen, zo veel is zeker. Maar het is ook niet zo dat het voorspelde aantal huishoudens zonder enige twijfel wordt gehaald als er maar genoeg wordt gebouwd. Economische conjunctuur, concurrerende ontwikkelingen elders in de regio, verschuivende woonvoorkeuren en zelfs imago zijn van invloed. Dit betekent dat het aantal van ruim 105.000 huishoudens die nu voor het jaar 2030 worden verwacht ook anders kan uitpakken.

Verwachtingen ten aanzien van de vestiging

Sleutel tot het groeitempo vormt de vestiging. In figuur 4 is weergegeven hoe de (binnenlandse) vestiging de afgelopen decennia heeft gefluctueerd, in figuur 11 is ook de verwachting tot 2030 volgens de gemeentelijke prognose weergegeven. Gemiddeld vestigden zich jaarlijks ongeveer 8.600 personen uit de rest van Nederland, met een minimum van 5.600 (in 2013) en een maximum van 12.500 (in 1998). In de prognose, die als input is gebruikt voor het trendscenario, gaat O en S uit van gemiddeld 9.150 vestigers in de periode 2017-2029. Dit is dus iets boven het langjarig gemiddelde. Het is een alleszins redelijke aanname, mede gezien het feit dat de economische crisis achter de rug lijkt en het aantal vestigers recent weer aantrekt. Toch dringt zich de vraag op wat het voor de woningbehoefte zou betekenen als het aantal vestigers lager uitvalt. Ook dit is een goed denkbaar scenario. Per slot is het aantal vestigers uit andere gemeenten al sinds 2008 niet meer boven de 8.000 uitgekomen.

figuur 11 Binnenlandse migratie van en naar Almere, feitelijk en verwacht (gemeentelijke prognose)



Minder vestiging betekent dat de huishoudensomvang en -samenstelling in 2030 naar verhouding meer (dan in het trendscenario) zal worden bepaald door ‘autonome’ ontwikkelingen onder de ‘eigen’ inwoners van Almere. De daaruit resulterende woningbehoefte komt dan dichterbij de buurt van de ‘eigen behoefte’.

Het effect van (minder) vestigers op de huishoudens in 2030

Om het effect van een langzamer, meer uit eigen aanwas voortkomend groeitempo in beeld te brengen, is gekeken wat het in 2030 zou betekenen als er dertien jaar lang (van 2017 tot en met 2029) ieder jaar minder vestigers uit de rest van Nederland naar Almere zouden komen dan in het trendscenario. Dit leidt tot een andere huishoudenssamenstelling in 2030 en daarmee tot een andere woningbehoefte.

We gaan ervanuit dat de vestigers van de toekomst qua samenstelling sterk lijken op die uit het verleden. Dit is een realistische aanname, aangezien die samenstelling sinds 1988 niet wezenlijk is veranderd (zie ook figuur 6). Duizend vestigers per jaar tellen dan, cumulatief over dertien jaar gerekend, in 2030 op tot (afgerond) 11.100 inwoners en 4.300 huishoudens. Daarbij is rekening gehouden met het feit dat sommige vestigers weer vertrekken, overlijden of kinderen krijgen. Voor iedere duizend vestigers per jaar mogen deze aantallen in 2030 evenredig worden vermenigvuldigd. Dit houdt in dat, als het aantal vestigers structureel vijfduizend per jaar lager uitvalt dan in het trendscenario (dus gemiddeld 4.150 per jaar in plaats van de 9.150 uit de prognose), de groei van Almere, gerekend in huishoudens, geheel tot stilstand komt. Het aantal huishoudens in 2030 is dan even groot als in 2015.

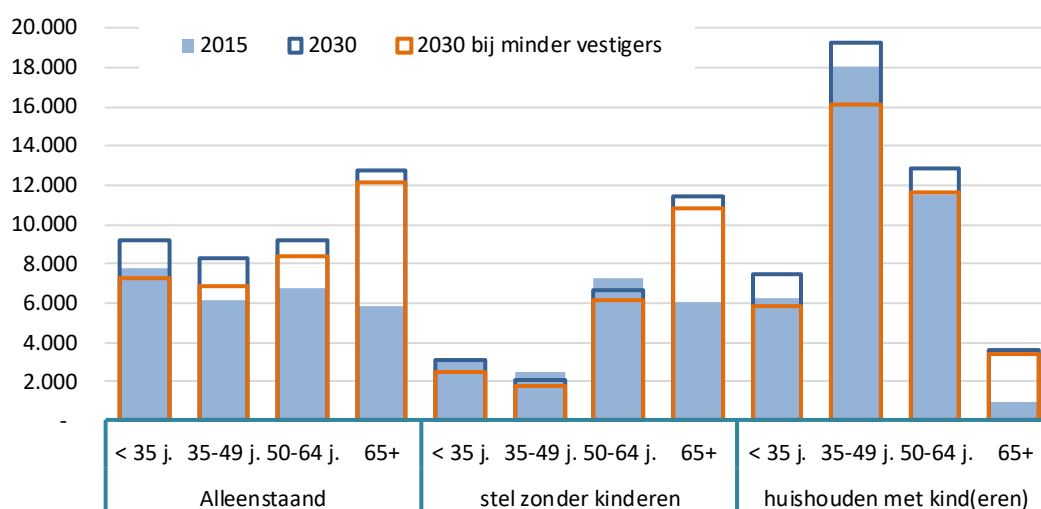
Niet alleen het aantal, ook het ‘soort’ huishoudens in 2030 wordt beïnvloed door de vestiging (of door het ontbreken daarvan). Een indruk van het verschil met de prognose uit het trendscenario in het jaar 2030 is te zien in figuur 12. Daarbij is het trendscenario vergeleken met een alternatief met tot 2030 structureel jaarlijks drieduizend minder vestigers.

Het verschil komt vooral tot uitdrukking in het aantal jonge huishoudens. Aangezien vestigers overwegend jong zijn, zijn ze (ook die uit 2017 na dertien jaar) in 2030 nog maar zelden de vijfenzeftig gepasseerd. De ‘eigen bevolking’ daarentegen vergrijst hoe dan ook. Dus het

aantal 65-plus huishoudens neemt onherroepelijk toe. Relatief groot is het effect onder gezinnen. In het trendscenario neemt het aantal huishoudens onder de vijftig met kinderen nog toe, in het alternatief met jaarlijks drieduizend minder vestigers is sprake van een afname (ten opzichte van 2015.)

Overigens zijn er in 2030 ook in situatie met minder vestigers nog altijd zesduizend jonge gezinnen (met een hoofd huishouden jonger dan 35 jaar). Die moeten, gezien hun leeftijd, de komende jaren vrijwel allemaal nog worden gevormd. Ook in de leeftijdsklasse 35-49 jaar zijn er ook bij minder vestigers nog altijd 16.000 huishoudens met kinderen te verwachten. Een *per saldo* afname van het aantal gezinnen betekent niet dat er geen jonge gezinnen meer worden gevormd. Alleen is de aanwas van jonge gezinnen kleiner dan het aantal gezinnen dat in de 'lege nest' fase terechtkomt.

figuur 12 Aantal huishoudens in Almere in 2030, trendmatig en bij jaarlijks drieduizend minder vestigers in de periode 2017-2029

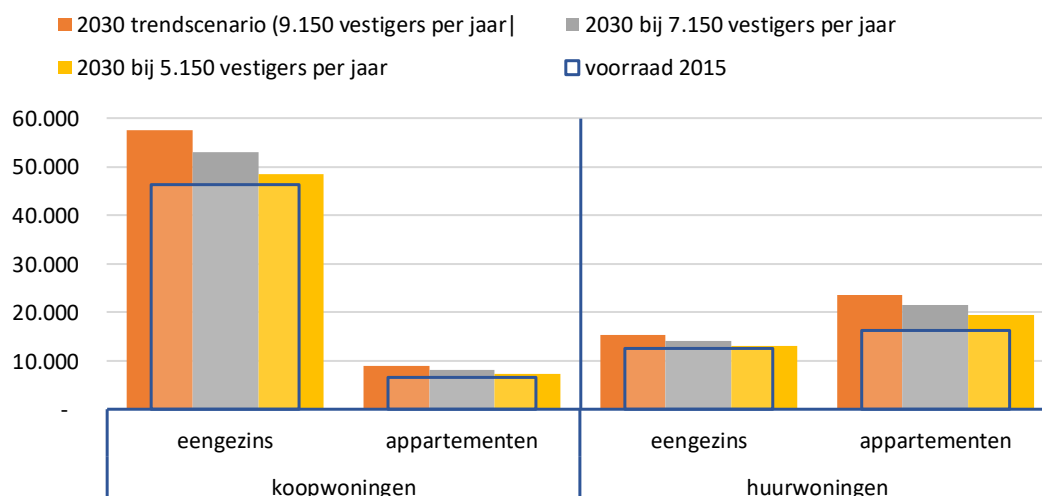


Het effect van (minder) vestigers op de woningbehoefte in 2030

Kwantitatief betekent een 'langzame groei' (of eigenlijk: 'minder vestigers') scenario dat er in 2030 minder woningen nodig zijn dan volgens het trendscenario. Kwalitatief komt dit vooral tot uitdrukking in een kleinere gewenste toename van het aantal eengezinswoningen. Structureel duizend vestigers per jaar minder scheelt in 2030 een behoefte aan 2.900 eengezinswoningen en 1.400 appartementen (afgeronde aantallen). Bij nog eens duizend minder vestigers per jaar mogen deze aantallen worden verdubbeld. In figuur 13 is het verschil in 2030 te zien bij verschillende omvang van de vestiging.

Een en ander betekent dat, hoe geringer de groei, des te minder eengezinshuizen hoeven worden toegevoegd, terwijl de behoefte aan appartementen ook bij een geringe groei redelijk overeind blijft. Dit is goed te zien in tabel 1, waarin het verschil tussen 2030 en 2015 is weergegeven. Het aandeel appartementen in de additionele behoefte neemt toe naarmate de omvang van de additionele behoefte kleiner is.

figuur 13 Woningbehoefte in 2030 volgens het trendscenario en bij structureel minder vestigers in de jaren 2017-2029



tabel 1 Additionele woningbehoefte 2015-2030 bij verschillende groeiscenario's

	gemiddeld aantal vestigers per jaar			gemiddeld aantal vestigers per jaar		
	9.150	7.150	5.150	9.150	7.150	5.150
koopwoningen						
eengezins	11.270	6.700	2.130	47%	44%	32%
appartementen	2.440	1.630	810	10%	11%	12%
huurwoningen						
eengezins	2.880	1.700	520	12%	11%	8%
appartementen	7.220	5.220	3.210	30%	34%	48%
	23.810	15.250	6.670	100%	100%	100%

Flexibiliteit gewenst

Uit bovenstaande analyse zou gemakkelijk kunnen worden geconcludeerd dat de 'eigen behoefte' vooral uit extra appartementen bestaat en die van vestigers vooral uit extra eengezinswoningen. In zekere zin is dit zo, maar in de praktijk laat zich dit niet zo gemakkelijk uit elkaar trekken. Het is niet zo dat de bouw van eengezinswoningen automatisch vestigers trekt en appartementen automatisch eigen inwoners. Het valt immers moeilijk te voorkomen dat woningen worden betrokken door vestigers. Indien de belangstelling van buiten groot is en er worden 'te weinig' woningen toegevoegd, zullen vestigers gaan concurreren met Almeerders om het aanbod dat wel beschikbaar komt, hetzij in de vorm van nieuwbouw, hetzij uit de bestaande voorraad. Dit kan leiden tot prijsopdrijving en verdringing, zoals we dat kennen in andere delen van de regio.

Het is dus verstandig om in de gaten te houden wie er op de aangeboden woningen in Almere afkomen (nieuwbouw en bestaand). Indien er daadwerkelijk weinig belangstelling van buiten wordt geconstateerd ligt het voor de hand om de productie kwantitatief te temperen en binnen het programma meer accent te leggen op appartementen.

2.3 Zelf bouwen

In grote delen van Nederland is het heel gebruikelijk dat de gemeente kavels verkoopt, waarop mensen hun eigen huis (laten) bouwen. In de Randstad komt zelfbouw, ofwel particulier opdrachtgeverschap, niet veel voor. Almere is een van de weinige gemeenten waar het op enige schaal kan en ook gebeurt.

Zelf bouwen, al dan niet met hulp van een architect, is niet voor iedereen weggelegd. Met het Woononderzoek Nederland (WoON2015), dat ook in Almere is afgenomen, is een schatting te maken van de interesse in zelfbouw. Van de in Almere woningzoekende doorstromers geeft 14% aan belangstelling te hebben voor zelf bouwen, van de Almeerse starters 20%. Wanneer deze aandelen worden toegepast op het geschatte aantal huishoudens dat effectief binnen een jaar zal verhuizen, komen we op ruim 800 belangstellenden per jaar, alleen al uit Almere. Daar komt de belangstelling van buiten Almere nog bij.

Het ligt voor de hand dat een aanzienlijk deel van de belangstellenden zal afvallen en uiteindelijk zal kiezen voor projectmatige nieuwbouw of zelfs aanbod uit de bestaande voorraad. Het tonen van belangstelling is iets anders dan ook de daad bij het woord voegen. Vooral van de starters mogen we ons afvragen of ze zich wel realiseren wat er allemaal komt kijken bij zelf bouwen. De aantallen geven een indicatie voor het maximum aantal zelfbouwers.

tabel 2 *Schatting van de belangstelling voor particulier opdrachtgeverschap in Almere door woningzoekenden uit Almere (per jaar)*

	doorstromers	starters	totaal
effectieve vragers (binnen een jaar)	3.000	2.000	5.000
van wie interesse in zelf bouwen			
aandeel	14%	20%	
aantal	420	400	820

bron: WoON2015, Wira2015, bewerking RIGO

3 Betaalbaarheid en woningbehoefte

Mede onder invloed van de vergrijzing zal de inkomensgroep die als doelgroep voor de sociale huur geldt tot 2030 nog sterk toenemen. In Almere doet echter lang niet iedereen met een lager inkomen een beroep op de sociale huur. De kloof tussen huur en koop is er betrekkelijk klein. Veel gepensioneerden in 2030 hebben weliswaar een laag inkomen, maar redden zich prima in een koopwoning. Niettemin zal de behoefte aan sociale huurwoningen sterk toenemen. Ook de beschikbaarheid van sociale huurwoningen is een punt van aandacht.

3.1 Woonlasten

Huurwoningen in Almere zijn ruim en van recente datum. Dit komt wel met een prijskaartje, namelijk een relatief hoge huurprijs. Die huurprijs is niet zozeer hoog ten opzichte van de kwaliteit, maar wel ten opzichte van de inkomens van de huurders. Gemiddelde waren huurders in 2015 in Almere 31% van hun netto inkomen kwijt aan netto huur. Dat is meer dan gemiddeld in de regio (29%).³ Eventuele huurtoeslag is hierin al verrekend. Mede dankzij de huurtoeslag is het verschil met de regio nog redelijk bescheiden. Bruto zijn de verschillen groter (41% in Almere tegen 34% in de regio). Dit betekent dat de (sociale) huursector in Almere relatief kwetsbaar is voor veranderingen in de huurtoeslag.

Er is in Almere weinig verschil tussen zittende huurders en recent ingestroomde huurders. Elders worden nieuwe huurders (veelal jongeren) geconfronteerd met sterk geharmoniseerde huren of zien zich gedwongen te huren in de vrije sector. In Almere lijkt dit nog niet zo'n vaart te lopen. Recent ingestroomde huurders hebben een nauwelijks hogere huurquote dan gemiddeld (32% respectievelijk 31%). In de regio als geheel is het verschil groter (33% respectievelijk 28%).

In de koopsector wijken de woonlasten in relatie tot de inkomens in Almere gemiddeld genomen niet af van de regio als geheel. De gemiddelde hypotheekquote bedroeg in 2015 19%, even veel als in de regio. We zagen al dat de koopwoningvoorraad in Almere goedkoop is in vergelijking met de regio, met een groot aandeel beneden de € 200.000. Daarmee is de koopvoorraad relatief betaalbaar voor huishoudens met lage en middeninkomens. Anders gezegd: elders in de regio zijn eigenaren ongeveer een even groot deel van hun inkomen aan hypotheeklasten kwijt als in Almere, alleen liggen zowel inkomens als hypotheeklasten op een hoger niveau.

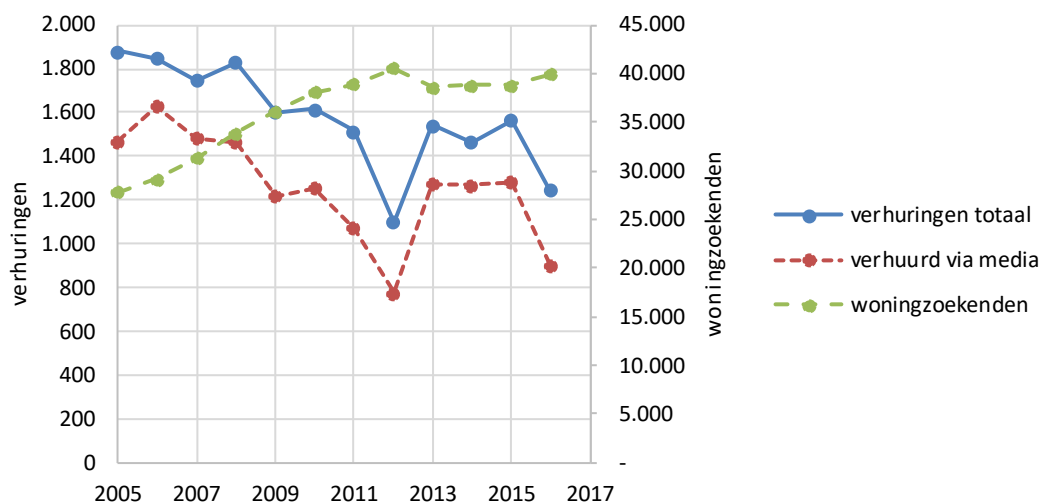
3.2 Beschikbaarheid van sociale huurwoningen

Naast kwaliteit en prijs is beschikbaarheid de derde pijler van de sociale huisvesting. De landelijke trend hierin is dat vrijkomende corporatiewoningen steeds meer nodig zijn voor bijzondere doelgroepen met een speciale urgentie. Dit kunnen statushouders zijn, maar ook uitstromers uit de maatschappelijke opvang.

³ De cijfers in deze paragraaf zijn ontleend aan het rapport 'Wonen in de regio Amsterdam 2015', samengesteld door Onderzoek, Informatie en Statistiek van de gemeente Amsterdam. Onder de regio wordt in dat rapport verstaan: de voormalige stadsregio Amsterdam (thans 15 gemeenten), Haarlem en Almere.

Ter illustratie: in 2015 kwamen ervan de 1.565 verhuurde woningen twee op de drie (1.056) terecht bij 'gewone' woningzoekenden. De rest werd ofwel direct bemiddeld, ofwel via de media verhuurd aan kandidaten met speciale urgentie. Door definitieverschillen is het niet mogelijk om een zuivere vergelijking op dit punt in de tijd te maken. Het is wel iets om in de gaten te houden. Als een steeds groter deel van de vrijkomende sociale huurwoningen terecht komt bij noodgevallen en spoedzoekers verliest de sector betekenis voor de 'reguliere' woningmarkt.

figuur 14 Ontwikkeling van het aantal verhuringen en het aantal woningzoekenden via WoningNet



In figuur 14 is te zien dat het aantal woningzoekenden dat staat ingeschreven bij WoningNet sinds 2005 een stijgende lijn vertoont, terwijl het aantal verhuringen over een langere periode gezien is gedaald. Daar zit wel enige fluctuatie in, maar de lange-termijn trend is dat het lastiger is geworden om aan een sociale huurwoning te komen.

3.3 Doelgroep en sociale huur

Een belangrijk vraagstuk is de behoefte aan sociale huurwoningen (ofwel woningen met een huurprijs in het gereguleerde segment, thans (2017) maximaal € 711 per maand. Deze behoefte is weer gerelateerd aan de ontwikkeling van de doelgroep, ofwel huishoudens met een inkomen onder de zogeheten EU-grens, thans maximaal € 36.165 per jaar.

Die relatie is niet één op één. Een deel van de sociale huur wordt bezet door huishoudens met een hoger inkomen; de zogeheten '**goedkope scheefheid**'. Van alle corporatiewoningen in het gereguleerde segment werd in 2015 13% bewoond door huishoudens die niet tot de EU-doelgroep behoorde. In de regio als geheel was dit 19%. De corporatiewoningen worden dus relatief doelmatig bewoond in Almere.

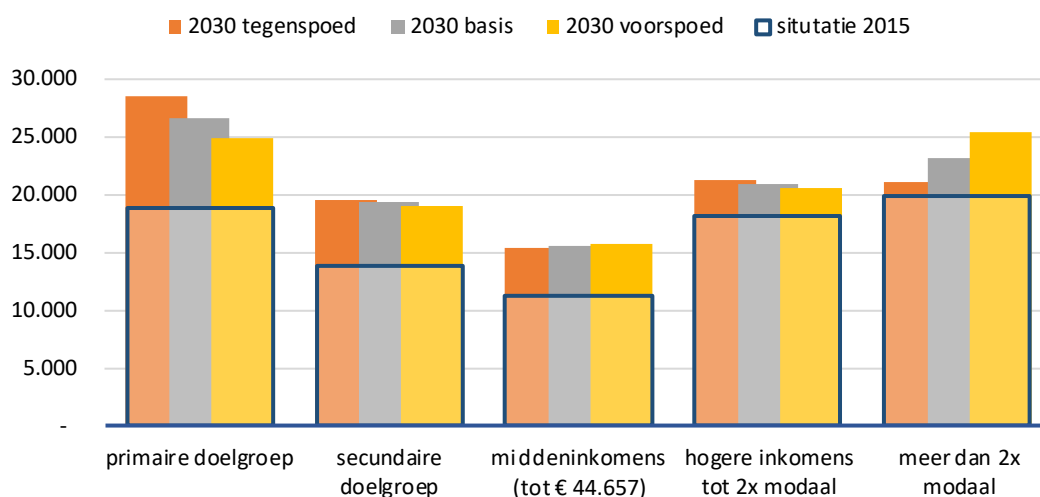
Minstens zo belangrijk is het gegeven dat lang niet ieder huishouden in de doelgroep afhankelijk is van de sociale huur. Een substantieel deel (39%) van de doelgroep voor de sociale huur in Almere beschikte in 2015 over een koopwoning. In de regio als geheel was dat slechts 22%, in Amsterdam 13%. Als gevolg van de vergrijzing zal het aantal gepensioneerd-

den in koopwoningen toenemen. Doordat hun inkomen daalt, komen sommigen in de doelgroep terecht, maar dat wil nog niet zeggen dat ze een beroep gaan doen op de sociale huur.

Ontwikkeling van de inkomensgroepen

De ontwikkeling van de doelgroep hangt af van een combinatie van economische en demografische ontwikkelingen. We zagen al dat het aantal alleenstaanden naar verwachting sterk zal toenemen, onder wie veel senioren. Mede hierdoor mag ook een toename van de doelgroep worden verwacht. In figuur 15 zijn de inkomensklassen in 2030 weergegeven, met een bandbreedte voor de onzekerheid ten aanzien van de economie. Hierbij is uitgegaan van de demografische ontwikkeling volgens O en S. Mocht de huishoudensgroei lager uitvallen, dan werkt dit uiteraard ook door in alle inkomensklassen.

figuur 15 Ontwikkeling van de inkomensgroepen in Almere volgens drie economische varianten

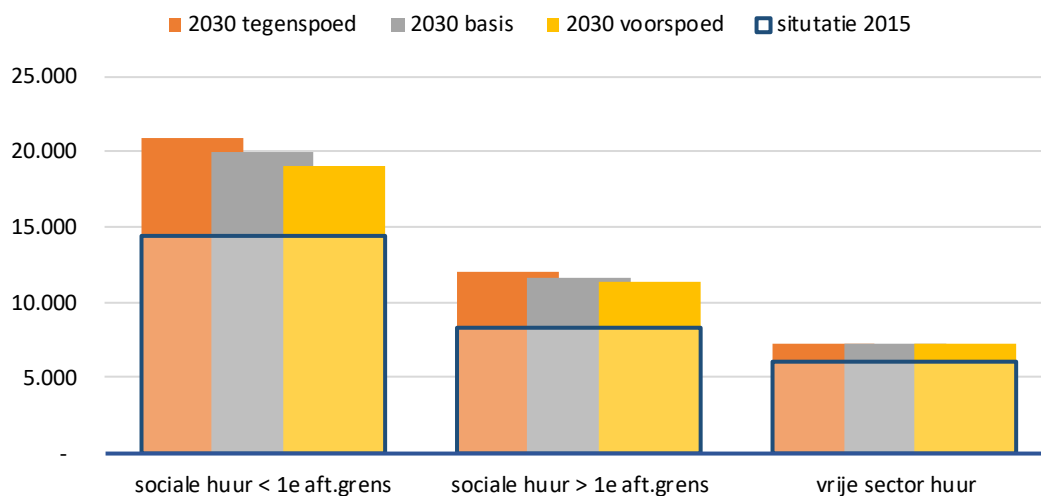


Behoefte aan sociale huur

De verwachte toename van de doelgroep zal, trendmatig doorgerekend, leiden tot een toenemende behoefte aan sociale huurwoningen. Die toename wordt iets gedempt doordat in 2030 de doelgroep iets meer dan nu uit senioren in een (reeds afbetaalde) koopwoning bestaat. Desalniettemin neemt de behoefte aan sociale huur toe, zelfs onder gunstige economische omstandigheden (figuur 16).

Trendmatig neemt ook de behoefte aan huurwoningen in de vrije sector toe. Deze toename is echter niet groot en betrekkelijk onafhankelijk van de economische context. Gaat het goed met de economie, dan verschuift de behoefte van sociale huur naar koop. Dit kan deels worden verklaard door de goede toegankelijkheid van de koopmarkt in Almere voor huishoudens met een middeninkomen.

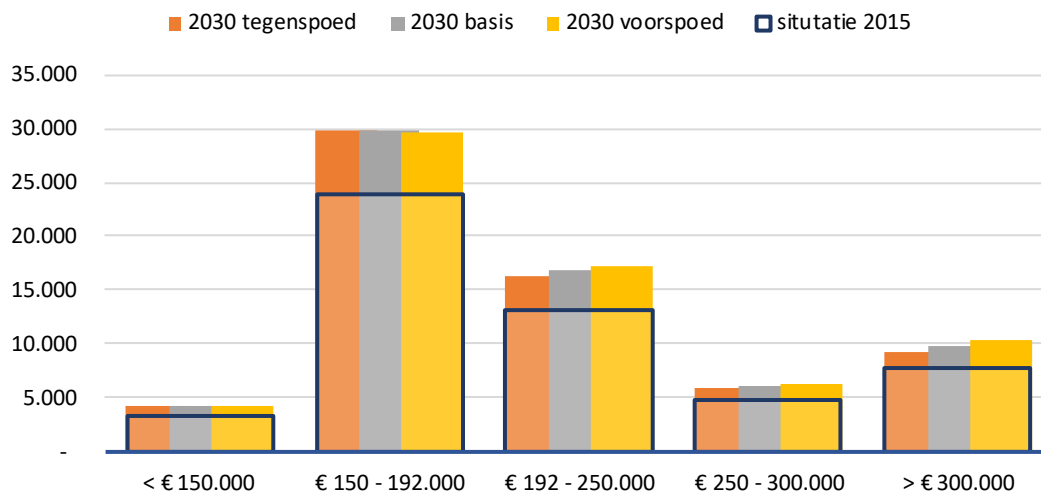
figuur 16 Trendmatige ontwikkeling van de behoefte aan huurwoningen in Almere volgens drie economische varianten



Behoefte aan koopwoningen

Ook de behoefte aan koopwoningen neemt trendmatig toe. Dit is te zien in figuur 17. Hoe beter het gaat met de economie, des te groter de behoefte aan koopwoningen in het duurdere segment. In de bijlage is een nadere specificatie opgenomen van de behoefte naar type en prijsklasse.

figuur 17 Trendmatige ontwikkeling van de behoefte aan koopwoningen in Almere volgens drie economische varianten (prijspeil 2017)



4 Klein(er), compact(er) en betaalbaarder wonen

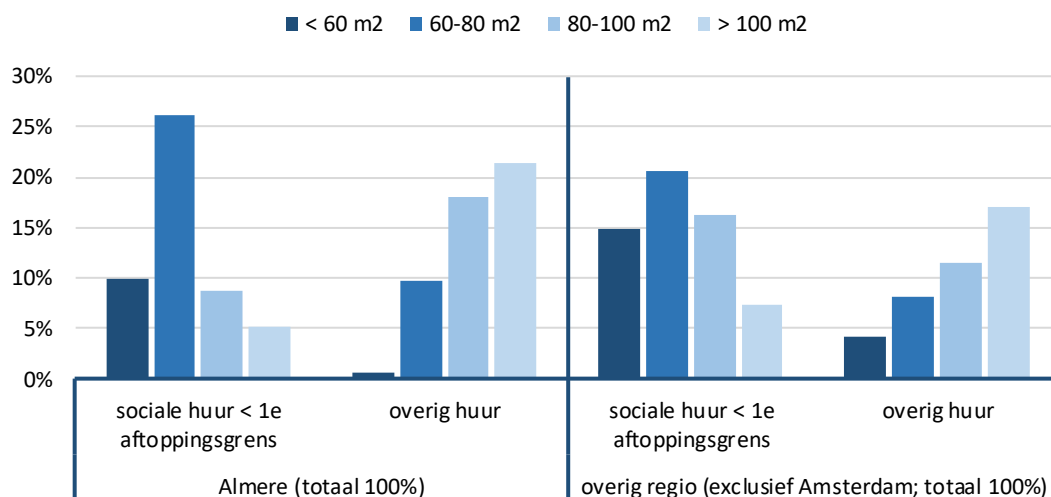
Almere telt niet zo veel kleine woningen. Uit oogpunt van zowel woonlasten als differentiatie van de voorraad is er veel voor te zeggen om kleinere woningen in Almere te willen toevoegen. Een 'kleiner wonen' scenario is denkbaar, waarbij met name jonge huishoudens er, al dan niet uit noodzaak, voor kiezen om eerst een tijdje 'klein' te wonen, in vergelijking met voorgaande generaties Almeerders. Die kleinere woningen zijn dan tevens beter betaalbaar. In dat 'kleiner wonen' scenario bestaat de helft van de additionele behoefte uit appartementen (tegen thans 28% van de voorraad).

4.1 Waarom kleiner?

In vergelijking met andere delen van de regio telt Almere weinig huurwoningen kleiner dan zestig vierkante meter in het huursegment tot de eerste aftoppingsgrens. Slechts 10% van alle huurwoningen is (volgens deze criteria) klein en betaalbaar. In Amsterdam is dat 36%, in andere delen van de regio 15%. Een vergelijking met de overige delen van de regio is weer gegeven in figuur 18. Dit roept de vraag op of hier een opgave ligt.

Overigens is het niet zo dat betaalbaar en klein synoniem zijn. Kleine woningen zijn wel vrijwel altijd betaalbaar (althans in Almere; niet in Amsterdam en in sommige andere bij jongeren populaire plaatsen), maar betaalbare woningen zijn niet altijd klein en grote niet altijd duur. In Almere worden ook woningen tussen de zestig en tachtig vierkante meter in meerderheid onder de aftoppingsgrens verhuurd (niet klein, wel betaalbaar). Woningen groter dan tachtig vierkante meter zijn wel meestal duurder. Elders in de regio vinden we zelfs grotere woningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens. Of dit bij een volgende verhuuring zo zal blijven is onzeker. Deze woningen lenen zich goed voor harmonisatie of verkoop.

figuur 18 Huurwoningvoorraad naar oppervlakte en huurprijs (bron: WIRA 2015)



Argumenten op een rij

Argumenten om in Almere kleine woningen toe te voegen hebben betrekking op betaalbaarheid, beschikbaarheid en toekomstbestendigheid van de voorraad.

- Deze woningen zijn bij uitstek geschikt voor kleine huishoudens. Daar komen er steeds meer van.
- Kleine, betaalbare woningen zijn ook bij uitstek geschikt voor uitstromers uit de maatschappelijke opvang. Dit zijn veelal alleenstaanden en vrijwel altijd met een laag inkomen.
- De gemiddelde netto huurquote in Almere ligt boven het regionale gemiddelde, ondanks huurtoeslag. Dit is voor een deel het gevolg van het geringe aantal woningen in het betaalbare segment. Het maakt Almere ook kwetsbaar voor verandering in de huurtoeslag. Met de toevoeging van kleine, betaalbare woningen wordt deze kwetsbaarheid vermindert.
- Jonge starters kunnen door een lagere huurprijs sparen voor een koopwoning. Dit in tegenstelling tot de situatie in veel steden, waar jongeren afhankelijk zijn van de vrije sector en daardoor nauwelijks geld overhouden om aan deze situatie te ontsnappen. Inbreng van eigen geld is op de koopmarkt belangrijker dan in het verleden.
- In een kleine woning komen huishoudens minder snel in de verleiding te blijven zitten bij relatievorming of gezinsuitbreiding. Uit longitudinaal onderzoek blijkt dat dit nog altijd belangrijke drijfveren zijn om te verhuizen, vooral in combinatie met een kleine woning.
- Mede dankzij bovenstaande punten komen kleine woningen vaker beschikbaar (kennelijk een hogere mutatiegraad) dan grote. Dit betekent dat met een betrekkelijk geringe voorraad kan worden volstaan om toch regelmatig aanbod te genereren. Anders gezegd: niet alleen de betaalbaarheid, maar ook de beschikbaarheid van betaalbare woningen is gediend met dit segment.
- Door kleiner bouwen en daar dan een overeenkomstige relatief lage huurprijs aan koppelen ontstaat een logische relatie tussen prijs en kwaliteit. Dit is dan wel een breuk met de 'traditie' dat huurwoningen in Almere niet klein, maar toch ook niet duur zijn. Of dit dan ook betekent dat die minder kleine woningen kunnen worden geharmoniseerd laten we hier in het midden.

Naar een veelzijdige en minder kwetsbare stad

Er is nog een aanleiding om kleinere woningen aan het assortiment van Almere toe te voegen en dat is het doorbreken van de betrekkelijk eenzijdige woningvoorraad. In het verlengde daarvan bieden kleine woningen de kans om, op plekken die zich daartoe lenen, een compacter, meer stedelijk woonmilieu te ontwikkelen, aantrekkelijk voor stedelijk georiënteerde bewoners. Dit is relevant in het kader van het thema 'complete stad'. Hoe deze stedelijkheid er precies uit moet zien is sterk afhankelijk van de locatie en valt buiten het kader van deze verkenning. Hoewel kleiner wonen en appartementen niet volledig synoniem zijn (er zijn ook kleine eengezinswoningen), ligt het voor de hand dat een meer compact, stedelijk woonmilieu met kleinere woningen een substantieel aandeel appartementen bevat. Dit hoeven overigens niet alleen huurwoningen te zijn. Ook in de koopsector zou een accentverschuiving naar kleiner en / of meer appartementen een verrijking van het assortiment betekenen.

In dit verband is het goed om te beseffen dat na het jaar 2030 de vergrijzing verder zal doorgaan. Er komt een moment dat er op grote schaal eengezinswoningen uit de voorraad vrij

zullen komen als gevolg van overlijden. Als nu nog meer eengezinswoningen worden toegevoegd, wordt dit segment tegen die tijd kwetsbaar voor vraaguitval.

Het dilemma is dat er, afgaande op de demografische prognose, in 2030 nog een grote behoefte zal zijn aan eengezinswoningen, zowel onder aanstaande senioren die daar nu al wonen als onder nieuw te vormen jonge huishoudens. Je kunt moeilijk tegen jonge huishoudens zeggen dat ze nu maar in een appartement moeten gaan wonen totdat er, ver na 2030, mogelijk veel eengezinswoningen uit voorraad vrij zullen komen. Dit zou sterk indruisen tegen de manier waarop jonge huishoudens in Almere plegen te wonen en zou er toe kunnen leiden dat jongeren hun heil elders zoeken.

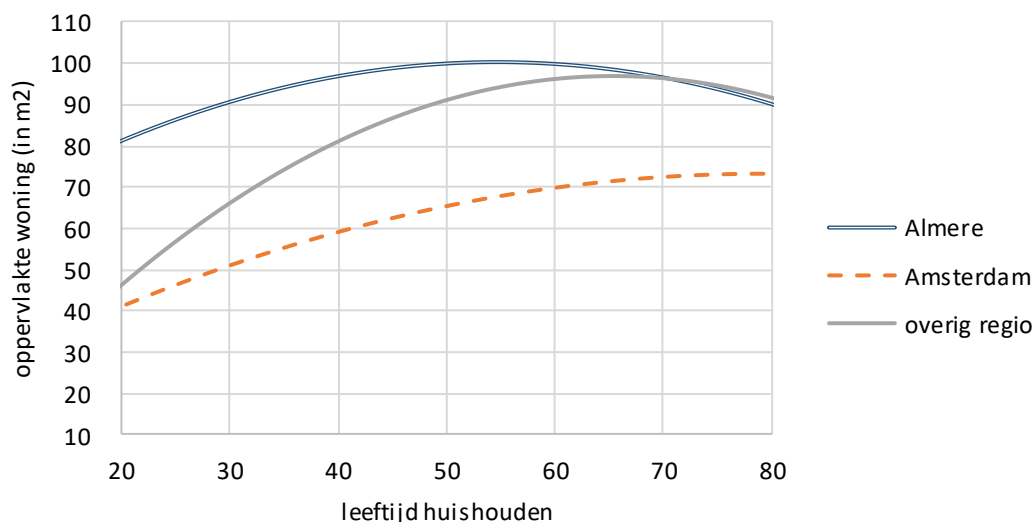
Aan de andere kant is het wel denkbaar dat jonge huishoudens net iets andere keuzen maken dan hun leeftijdsgenoten in het verleden. Daarover gaat de volgende paragraaf.

4.2 Een 'kleiner wonen' scenario

Hoe zou een 'kleiner wonen' scenario voor Almere er uit kunnen zien? De doelgroep bij uitstek die voor kleiner wonen in beeld komt zijn jongeren / starters en in mindere mate spoedzoekers, zoals scheidingsgevallen (herstarters). Voor senioren is dit segment minder interessant. Dit zijn weliswaar kleine huishoudens, maar zij hebben allemaal al een woning. In de meeste gevallen is dit een ruime woning tegen lage lasten. In toenemende mate zijn het koopwoningen met een reeds afgeloste hypotheek. Als senioren al willen verhuizen, dan stellen ze hoge kwaliteitseisen. Het segment klein en betaalbaar is daarom voor oudere doorstromers niet aantrekkelijk, uitzonderingen daargelaten. Op de senioren wordt nog teruggekomen in paragraaf 5.1.

De vraag is in hoeverre jonge Almeerders genoeg zullen nemen met een kleine woning. In tegenstelling tot hun ouders zijn ze nog niet gewend aan (of verwend met) een ruime woning voor betrekkelijk weinig geld. Hun alternatief is langer 'thuis' blijven wonen. Er zijn signalen uit de makelaardij dat jonge Almeerders wel warm lopen voor een kleine woning, mits betaalbaar. Deze optie stelt hen in staat om zelfstandig te wonen en nog wat geld over te houden om van te leven en/of te sparen. Het hoeft ook niet meteen een eengezinshuis te zijn.

figuur 19 Oppervlakte van de woning van huishoudens zonder kinderen, naar leeftijd (bron: Wira 2015, mediane oppervlakte)



Het verschil moet dus komen van kleine huishoudens en dan vooral de jonge kleine huishoudens. In figuur 19 is bijvoorbeeld te zien dat huishoudens van dertig jaar (zonder kinderen) in Almere beschikken over rond de 90 vierkante meter, terwijl soortgelijke huishoudens van dezelfde leeftijd in Amsterdam slecht rond de 50 vierkante meter ter beschikking hebben.

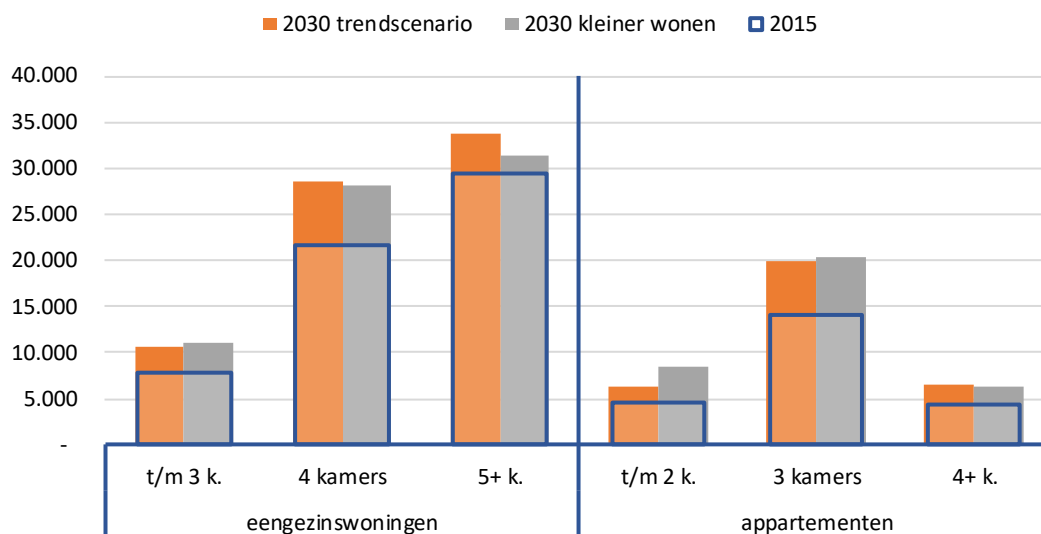
Nu is Amsterdam allicht geen goede referentie. Daar zijn huishoudens over de hele linie knapper gehuisvest dan elders in Nederland. Maar ook als Amsterdam buiten beschouwing wordt gelaten wonen jonge, kleine huishoudens in Almere ruim in vergelijking met de regio. Dat is voor een belangrijk deel terug te voeren om het feit dat jonge huishoudens in Almere al vroeg in hun wooncarrière over een eengezinswoning kunnen beschikken.

Input

Als input voor het 'kleiner wonen' scenario is verondersteld dat huishoudens zonder kinderen in Almere in 2030 net zo ruim of krap zullen wonen als hun leeftijdsgenoten in de rest van de regio (exclusief Amsterdam). Dat betekent dat de lijn van Almere in figuur 19 gelijk wordt getrokken met die van 'overig regio'.

In het scenario wordt de eigendomsverhouding constant gehouden. Zouden we dit niet doen, dan zou kleiner wonen automatisch een accentverschuiving van koop naar huur betekenen. Huurwoningen zijn immers gemiddeld kleiner dan koopwoningen. Nu wordt verondersteld dat zowel toekomstige kopers als huurders gelijkmatig kleiner gaan wonen.

figuur 20 Effect van 'kleiner wonen' op de woningbehoefte in Almere in 2030 vergelijking met het trendscenario; naar woningtype en aantal kamers

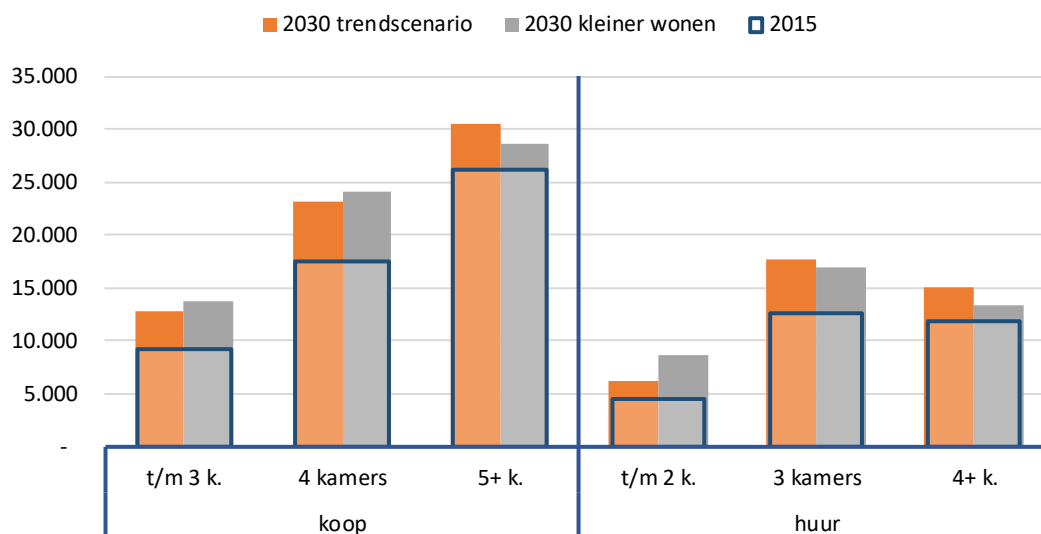


Output

Doorrekenen van het 'kleiner wonen' scenario tot 2030 resulteert in een woningbehoefte, weergegeven in figuur 20. Te zien is dat de behoefte in vergelijking met het trendscenario is verschoven naar meer appartementen, ten koste van eengezinswoningen. Daarbinnen is het accent zwaarder komen te liggen op kleine appartementen (maximaal twee kamers). Maar ook de behoefte aan driekamerappartementen komt hoger uit dan in het trendscenario. Grootste 'verliezer' zijn ruime eengezinswoningen; de behoefte hieraan neemt nog wel toe, maar lang niet zo veel als in het trendscenario. De behoefte aan kleine eengezinswoningen (tot en met drie kamers) nam in het trendscenario al toe en in het kleiner wonen scenario nog iets meer.

De verschuivingen tussen de scenario's lijken misschien niet groot, maar vertaald naar een veranderopgave ten opzichte van 2015 zijn de verschillen aanzienlijk. Waar in het trendscenario de behoefte aan kleine appartementen (maximaal twee kamers) in 2030 met een kleine 1.700 is toegenomen ten opzichte van 2015, is dat in het 'kleiner wonen' scenario met 3.850. Dat betekent meer dan een verdubbeling van de bouwopgave in dit segment. Wel moet worden geconstateerd dat ook in het 'kleiner wonen' scenario de additionele behoefte tussen 2015 en 2030 nog altijd voor 49% uit eengezinswoningen bestaat. In het trendscenario is dit voor 59%. De voorraad bestond in 2015 voor 72% uit eengezinswoningen.

figuur 21 Effect van 'kleiner wonen' op de woningbehoefte in Almere in 2030 vergelijking met het trendscenario; naar eigendom en aantal kamers



In figuur 21 is te zien wat 'kleiner wonen' in 2030 kan betekenen in termen van koop of huur. Te zien is dat in beide gevallen het accent verschuift van groot naar klein. Uitgaande van de huidige prijs/kwaliteitverhoudingen betekent dit ook een accentverschuiving van duur(der) naar goedkoper, zowel binnen koop- als huurvoorraad. De specificatie naar prijsklassen is te vinden in de bijlage.

Nog meer appartementen?

Te zien is, dat het 'kleiner wonen' scenario niet alleen zorgt voor een accentverschuiving in de richting van kleinere woningen, maar ook in een accentverschuiving van eengezinswoningen naar appartementen. Toch zal ook in het 'kleiner wonen' scenario de additionele behoefte tot 2030 nog voor een aanzienlijk deel uit eengezinswoningen bestaan, om precies te zijn voor 49%, tegen 59% in het trendscenario en 72% in de voorraad van 2015.

In het 'kleiner wonen' scenario zullen met name jongeren in 2030 vaker in een appartement wonen dat hun leeftijdsgenoten in 2015, maar lang niet allemaal. Van alle huishoudens tot dertig jaar zal in het 'kleiner wonen' scenario in 2030 toch nog 34% een eengezinshuis bewonen (thans is dat nog 44%). Onder huishoudens tot 35 jaar zal dit 46% zijn (thans 53%). Een grotere accentverschuiving is denkbaar, maar zou wel een nog grotere aanpassing / acceptatie van jonge Almeerders vergen.

5 Senioren en bijzondere doelgroepen

De positie van senioren op de woningmarkt is tweeslachtig. Hun verhuismobiliteit is gering. Door niet te verhuizen, houden ze eengezinswoningen bezet. Met het oog op doorstroming en de differentiatie van de woningvoorraad zou het wenselijk zijn als er meer voor ouderen aantrekkelijke woonproducten worden ontwikkeld, zodat er meer eengezinswoningen uit voorraad vrij komen. In aantallen moeten we dan denken aan enkele tientallen per jaar. Tegelijkertijd zijn aanpassingen aan de huidige woningvoorraad gewenst, zodat senioren zo lang mogelijk in hun huidige woning kunnen blijven wonen (en juist niet verhuizen).

5.1 Senioren op de reguliere woningmarkt

In het vorige hoofdstuk (figuur 19) is te zien dat oudere huishoudens (zonder kinderen) aanzienlijk groter wonen dan jongere. Dit is voor een belangrijk deel het gevolg van het feit dat lege-nest huishoudens in hun overwegend ruime eengezinswoning blijven wonen, ook als de kinderen uit huis zijn. Almere is hier niet bijzonder in; dit gebeurt in de rest van de regio ook, terwijl daar wel degelijk aanbod is van kleine woningen. Kennelijk voelen maar weinig senioren zich geroepen om kleiner te gaan wonen.

Sowieso verhuizen huishoudens na hun vijftigste nog maar weinig. Naarmate opeenvolgende generaties senioren steeds beter gehuisvest zijn, is de noodzaak en de neiging voor senioren om te verhuizen kleiner. We zien ook uit landelijke cijfers dat het aantal senioren dat verhuist niet toeneemt, tegen de trend van de vergrijzing in.

Verhuiskansen

In bijgaande tabel is op grond van het Woononderzoek Nederland de kans geschat dat huishoudens binnen twee jaar verhuizen. Te zien is dat die kans sterk afneemt met de leeftijd en ook nog eens voor ouderen in eengezins-koopwoningen aanzienlijk kleiner is dan voor ouderen in huurappartementen. Juist die groep ouderen in eengezins-koopwoningen zal in Almere sterk toenemen.

tabel 3 *Kans op doorstroming binnen twee jaar van huishoudens in uiteenlopende situaties in grotere gemeenten*

kans op doorstroming binnen twee jaar	
alleenstaand, 30 jaar, appartement, huur	26%
stel, 30 jaar, appartement, huur	35%
gezin, 35 jaar, eengezins, koop	8%
gezin, 45 jaar, eengezins, koop	5%
stel, 68 jaar, appartement, huur	9%
stel, 68 jaar, eengezins, koop	3%
alleenstaand, 72 jaar, appartement, huur	5%
alleenstaand, 72 jaar, eengezins, koop	2%

bron: WoON 2009, 2012, 2015, bewerking RIGO

Hier ligt wel een belangrijke uitdaging. Als het namelijk lukt om senioren in eengezinshuizen tot verhuizen te verleiden, zal hierdoor aanbod vrijkomen voor jonge gezinnen en zal het minder nodig zijn om eengezinshuizen door middel van nieuwbouw toe te voegen. Lukt dit

niet of onvoldoende, dan zullen steeds meer eengezinswoningen bewoond worden door lege-nest gezinnen en zullen er, ondanks het feit dat het aantal kleine huishoudens sterk toeneemt, eengezinshuizen moeten worden toegevoegd.

Onbenut potentieel

Op basis van verhuiskansen, toegepast op Wira, kan worden geschat dat er momenteel in Almere jaarlijks per saldo 170 seniorenhuishoudens (55-plussers) uit hun eengezinshuis doorstromen naar een appartement (220 van een eengezinshuis naar een appartement, 50 de andere kant op). Dit zou onder invloed van de vergrijzing in het trendscenario kunnen oplopen tot per saldo 260 in het jaar 2030. Ondanks deze (per saldo) doorstroming van gemiddeld 215 per jaar zal het aantal 55-plus huishoudens in eengezinswoningen toenemen.

Met een gericht aanbod zou de doorstroming van senioren uit eengezinswoningen wellicht kunnen worden vergroot. Hoe groot het potentieel is, is moeilijk te zeggen. Gezien de huidige verhuiskansen moeten we eerder denken in tientallen dan in honderden per jaar. Om in 2030 duizend 55-plus huishoudens extra in appartementen te hebben (in plaats van in eengezinswoningen) zullen er de komende dertien jaar gemiddeld jaarlijks 80 extra moeten worden verleid om de overstap te maken, bovenop de gemiddeld 215 waar nu in het trendscenario rekening mee wordt gehouden.

Andersom gezegd, als er nu jaarlijks 80 extra senioren kunnen worden bewogen om hun eengezinshuis om te ruilen voor een appartement (of voor een andere voor senioren aantrekkelijke woning), dan hoeven er duizend minder eengezinswoningen te worden gebouwd ten opzichte van het trendscenario. Dit houdt wel in dat er dan tot het jaar 2030 duizend voor senioren aantrekkelijke woonproducten voor in de plaats moeten komen. Dit hoeven overigens niet per se appartementen te zijn.

Aanbod alleen is niet altijd voldoende om ouderen tot verhuizen te verleiden. Flankerend beleid kan onder meer bestaan uit wooncoaches en financieel aantrekkelijk regelingen (zoals het meenemen van de huidige huur). Het plan van aanpak 'Goud in Almere' voorziet in diverse initiatieven om in te spelen op de woningbehoefte van senioren.

5.2 Wonen met zorg

Er zijn twee redenen om te verwachten dat er een toenemende behoefte gaat ontstaan aan wonen met zorg in de reguliere woningvoorraad. De eerste is de vergrijzing. Zorgbehoefte is voor een belangrijk deel gerelateerd aan leeftijd. Dit betekent dat er onherroepelijk steeds meer Almeerders zorgbehoevend worden. De tweede is de extramuralisering. Rijksbeleid is er op gericht om mensen met een zorgbehoefte zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen, in plaats van ze op te nemen in een instelling (intramuraal).

Effecten van extramuralisering

De extramuralisering werkt om te beginnen door in extra woningbehoefte. Dit effect is reeds in de demografische prognose verwerkt. Deze extra woningbehoefte (in kwantitatieve zin) slaat echter maar beperkt neer bij de zorgbehoevenden zelf, aangezien zij in vrijwel alle gevallen al een woning hebben. Het effect van de extramuralisering op de behoefte aan kleine woningen op de reguliere woningmarkt zal daarom gering zijn. Omdat een groot en toenemend deel van de gevallen bestaat uit ouderen in ruime eengezinswoningen, waaronder ook koopwoningen, zal juist de behoefte aan grotere woningen toenemen als gevolg van de extramuralisering. Die woningen blijven immers langer bezet dan in het verleden. Ook dit

effect is al in de scenario's verrekend. Er ontstaat wel een opgave om zorg aan huis te leveren, maar dat is een ander verhaal, geen woningmarktopgave.

Woonzorgconcepten

Mogelijk ontstaat er ook een markt voor nieuwe woonzorgconcepten. In opdracht van de gemeente Almere heeft ABF Research in 2014 de behoefte geschat aan wonen met zorg. Daarvoor is gebruik gemaakt van het zogeheten Fortuna-model. In dit model wordt onder wonen met zorg verstaan: een situatie wanneer een huishouden in een ouderenwoning woont en gebruik kan maken van verpleging of verzorging vanuit een nabij gelegen zorgsteunpunt. Tot 2030 voorziet dit model een opgave van 470 personen. Aangezien het in de meeste gevallen om alleenstaanden gaat, betekent dit ook ongeveer evenzoveel woningen. Na 2030 zal de behoefte nog verder toenemen. Welke vorm deze huisvesting met zorg zal aannemen staat niet bij voorbaat vast. Deze sector is sterk in ontwikkeling. Mogelijk roeren ook particuliere aanbieders zich op deze markt.

tabel 4 Verwachte ontwikkeling van de behoefte aan 'wonen met zorg' en overige geschikte woningen

	tekort 2013	2020	2025	opgave tot het jaar	
				2030	2040
verzorgd wonen	-190	10	220	470	1.040
overige geschikte woningen	-460	3.275	6.970	9.970	16.660

bron: Fortuna 2014

Naast 'wonen met zorg' zal ook de behoefte aan 'geschikte woningen' toenemen. Dit zijn, kort samengevat, woningen die geschikt zijn voor mensen met mobiliteitsbeperkingen, zonder dat dit specifiek in de buurt van een zorgsteunpunt hoeft te zijn. Van nieuwe appartementen mag worden verwacht dat ze vrijwel altijd voorzien zijn van een lift. Ook heel veel bestaande woningen in Almere zijn al geschikt of geschikt te maken. De meeste appartementen van na 1990 beschikken over een lift. Eengezinshuizen kunnen worden voorzien van een traplift of een uitbouw. Het hoeven niet altijd kostbare investeringen te zijn. Soms kunnen kleine aanpassingen al een verschil maken. Wat er precies waar mogelijk en nodig is vereist nadere studie en valt buiten het kader van deze verkenning.

5.3 Bijzondere doelgroepen

Uitstroom uit de maatschappelijke opvang

Volgens de Taskforce Wonen met Welzijn en zorg hebben in Almere jaarlijks ruim 100 dak- en thuislozen en nog eens zo'n 100 achttien-plussers uit de maatschappelijke opvang en intramurale jeugdzorg behoefte aan een kleine en betaalbare woning waar zij – zelfstandig of begeleid – kunnen wonen. Men signaleert een tekort aan aanbod, waardoor er te weinig ruimte is om nieuwe gevallen op te vangen. Het vollopen van de opvang is een landelijk verschijnsel. Het landelijke Leger Des Heils heeft onlangs alarm geslagen over deze ontwikkeling en pleitte voor het acuut beschikbaar komen van 10.000 extra woningen voor deze groepen (in heel Nederland).

Aangenomen mag worden dat deze behoefte structureel is. Uit deze behoeftebepaling van de Taskforce wordt onmiddellijk duidelijk dat hieraan nooit volledig in de reguliere woningmarkt kan worden voldaan. Tweehonderd verhuuringen is meer dan de helft van alle één- en

tweekamerwoningen die verhuurd werden in heel 2015. Er is dus aanleiding om voor deze doelgroep woningen toe te voegen. Met iedere honderd extra woningen kunnen bij een mutatiegraad van 15% tot 20%, jaarlijks structureel 15 tot 20 extra uitstromers worden gehuisvest.

Statushouders

De structurele woningbehoefte van Statushouders is lastig te bepalen. De internationale vluchtelingenstroom is moeilijk te voorspellen. Bovendien is het niet zeker of Almere de eindbestemming is van de statushouders. Internationale migratie is al in de prognose verwerkt.

Voor deze doelgroep geldt hetzelfde als voor de uitstroom uit de maatschappelijk opvang, namelijk dat met iedere honderd extra kleine, betaalbare woningen structureel 15 tot 20 extra gevallen per jaar kunnen worden gehuisvest, ervan uitgaand dat de meeste behoefte onder deze groep uitgaat naar kleine woningen. Het verschil is dat als de stroom statushouders onverhoopt opdroogt, deze woningen niet meer nodig zijn (voor deze doelgroep).

6 Vitaliteit en duurzaamheid

Investeren in de woningvoorraad is in Almere traditiegetrouw sterk synoniem met nieuwbouw in de vorm van uitbreiding. Gezien de te verwachten groei zal nieuwbouw belangrijk blijven. Daarnaast zal de bestaande voorraad in toenemende mate om aandacht vragen. Dan hebben we het niet alleen over regulier onderhoud, maar over verbeteringen in de kwaliteit en de toekomstwaarde van woningen en woonomgeving. Ongeveer de helft van alle corporatiewoningen en circa 30% van alle koopwoningen dateren van 1989 of eerder. Alleen al om die reden ligt een investeringsimpuls voor de hand.

6.1 Datering van woningen

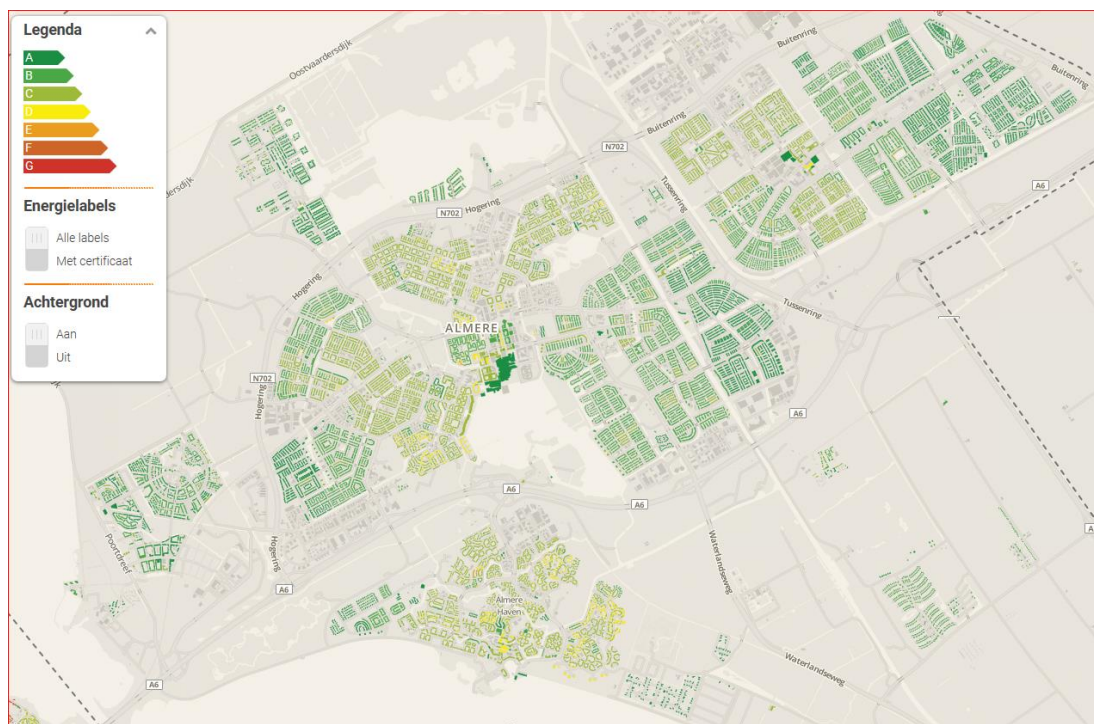
Almere heeft geen echt oude woningvoorraad; de oudste woningen dateren uit 1976. Maar dat is toch al weer ruim veertig jaar oud. De jaren 1979-1985 waren bovendien crisisjaren op koopwoningmarkt, waarin de productie in Nederland op gang werd gehouden door woningcorporaties en in groeikernen als Almere. Het waren ook de jaren van 'sober en doelmatig' bouwen, resulterend in kleine kavels, appartementen zonder lift, goedkope en/of onderhoudsvriendelijke materialen (zacht hout, hard plastic, trespas), 'uitgeklede' ontwerpen zonder franje. Op deze manier kon ondanks dure financiering (de rentestand stond enige tijd boven de 10%) toch relatief betaalbaar worden gebouwd. Over energieprestaties maakte niemand zich nog druk in die tijd. Pas tegen het einde van de jaren tachtig trok de koopmarkt weer aan en namen de kwaliteit van de nieuwbouw, de koopkracht en de kwaliteitseisen van woonconsumenten sterk toe.

Ongeveer de helft van alle corporatiewoningen en circa 30% van alle koopwoningen dateren van 1989 of eerder. Als we aannemen dat woningen van 1984 of ouder alleen al op grond van hun leeftijd zo langzamerhand toe zijn aan een investeringsimpuls (voor zover dat nog niet is gebeurd) hebben we het over ruim 15.300 woningen, waarvan 6.700 huurwoningen en 8.600 koopwoningen. In het jaar 2030 zijn deze woningen tussen de 46 en de 54 jaar oud. Nog eens 5.000 huurwoningen en 7.000 koopwoningen stammen uit de jaren 1985-1989.

figuur 22 Overwegende bouwperiode per buurt (situatie 2017)



figuur 23 Energielabels in Almere (bron: energielabelatlas.nl)



De 'oude' voorraad is sterk geconcentreerd in betaalde buurten. Dit is te zien in figuur 22. Het is dan ook in deze buurten waar de investering opgave moet worden gezocht. Een deel van die opgave zal bestaan uit het verduurzamen van de woningvoorraad. Met de energieprestaties is het in Almere gemiddeld genomen niet slecht gesteld. In figuur 23 is te zien dat echt lage energielabels in Almere niet voorkomen. Er is een sterke relatie met bouwperiode. De slechtste labels treffen we aan in de oudste delen van de voorraad. Grote delen van Haven en Stad en de oudste delen van Almere Buiten scoren 'slechts' label D. Dat is niet heel slecht, maar gezien de (landelijke) ambities om de woningvoorraad op termijn energieneutraal te maken is het niet goed genoeg.

Investeringskracht van particuliere eigenaren

Van woningcorporaties mag worden verwacht dat ze de visie en de middelen hebben om hun woningbezit up to date te houden. Particuliere eigenaren hebben er alle belang bij om dit ook te doen. Er zijn circa 8.400 koopwoningen van voor 1984 in Almere en nog eens 7.000 uit de jaren 1985-1989.

Een onzekere factor is de vraag of particuliere eigenaar-bewoners bereid en / of in staat zijn om substantieel te investeren in hun woning. In het licht van de aanstaande vergrijzing van het eigenarenbestand is deze vraag niet zonder meer met ja te beantwoorden.

Het zou een misverstand zijn om te denken dat oudere eigenaar-bewoners welvarend zijn. Zeker 65-plussers hebben helemaal niet zulke hoge inkomens. Zij hebben nog gekocht in een goedkope tijd en hebben hun hypotheekschuld al (grotendeels) afgelost. Mede hierdoor zijn hun maandlasten laag en kunnen ze ondanks een laag inkomen in hun eigen huis blijven wonen. Maar of zij voldoende reserves hebben voor een forse investering is nog maar de vraag. Hun vermogen zit voor het grootste deel vast in de stenen van hun huis. Een nieuwe hypotheek zit er voor senioren niet in. Een substantiële verbetering in het casco vergt al snel een

investering van tienduizenden euro's. Zelfs al kunnen ze het betalen zonder een aanvullende lening, dan nog is het niet op voorhand gezegd dan ouderen warm lopen voor een investering die zich pas op lange termijn terugbetaalt, zoals bij verduurzaming. De gemeente zou hier een stimulerende rol kunnen spelen.

tabel 5 Hypotheeklasten en inkomens van eigenaar-bewoners in Almere, naar leeftijd

	leeftijd eigenaar-bewoner		
	< 35 jaar	35-64 jaar	65-plus
netto inkomen per maand	€ 2.900	€ 3.100	€ 2.500
netto hypotheeklasten	€ 580	€ 550	€ 290
WOZ-waarde van de woning	€ 159.000	€ 173.000	€ 178.000

bron: Wira, bewerking RIGO, mediane bedragen

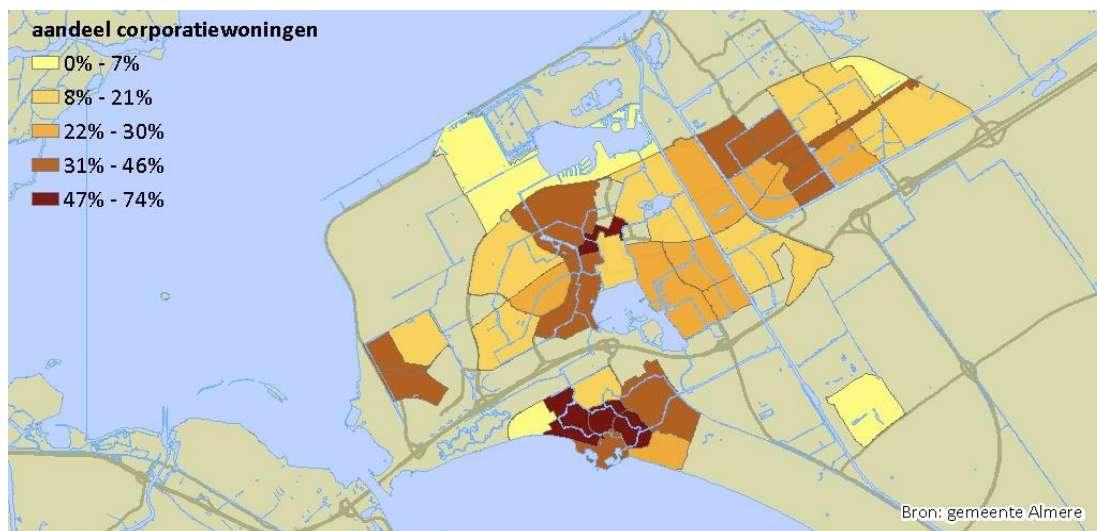
6.2 Verminderde draagkracht en sociale samenhang

Omdat buurten en wijken van Almere relatief grootschalig zijn opgezet en veelal in korte tijd zijn gerealiseerd, zijn het niet alleen de woningen, maar ook buurten en wijken die 'gedateerd' raken in de zin dat ze op grote schaal de kwaliteiten bezitten die ten tijde van realisatie gangbaar waren. Dat zijn naast de kwaliteiten van de woningen zelf ook de stedenbouwkundige opzet (dichtheid, verkaveling, groen, parkeren, etc.) en de voorzieningen (winkels, scholen). En omdat die voormalige nieuwbouwwijken destijds in korte tijd zijn volgestroomd met de jonge woningzoekenden van toen, krijg je ook op buurtniveau op een gegeven moment een vergrijzingsgolf. Opgegroeide kinderen zijn vertrokken. Scholen zijn dicht. Wipkippen en klimrekken staan er verlaten bij, totdat zich het begin van een verjonging aandient.

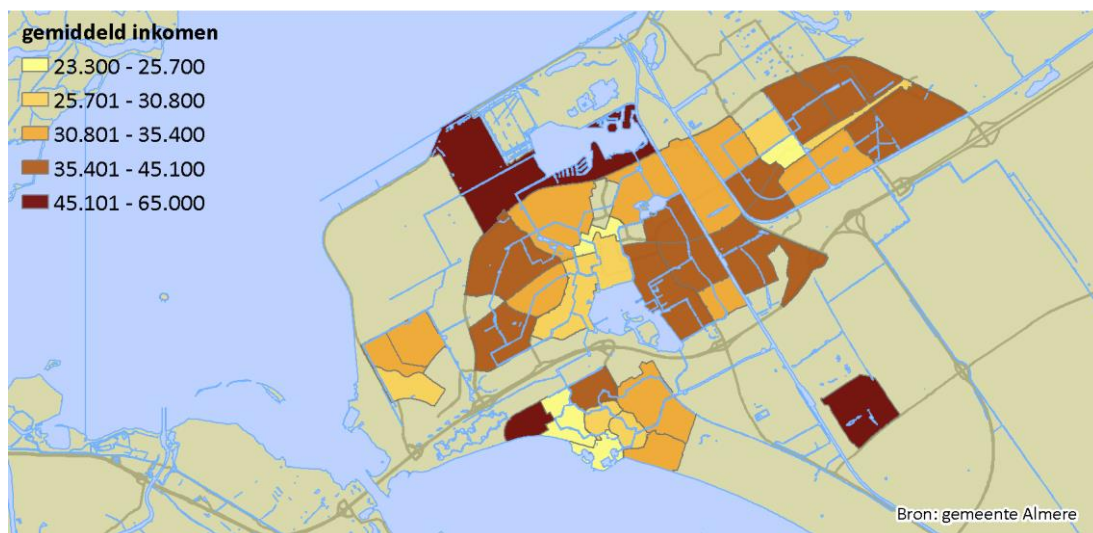
Het risico van datering is dat oude wijken op een gegeven moment niet meer aansluiten op veranderde en op langere termijn gestegen kwaliteitseisen. Het is niet gezegd dat dit gebeurt – kijk naar de jaren-dertig wijken van de vorige eeuw – maar zeker in grootschalige wijken met veel van hetzelfde in de sociale huur bestaat risico op verval. Aanvankelijk valt dit niet op, omdat de bevolking ook lange tijd wordt gedomineerd door de eerste instroom, die heel tevreden is met de geboden kwaliteit. Maar op een gegeven moment blijkt dat de wijk wordt gemeden door mensen die zich dat kunnen veroorloven. In de sociale huur stromen steeds meer sociaal zwakke bewoners in, met negatieve gevolgen voor buurtwinkels (draagvlak), leefbaarheid en imago. In de jaren tachtig was de sociale huur nog toegankelijk voor brede lagen van de bevolking. Dat is nu niet meer het geval.

Het risico op verval manifesteert zich prominent in Almere Haven, dat grotendeels dateert van voor 1985 en dat voor een groot deel uit corporatiewoningen bestaat. Maar er zijn ook andere 'oude' buurten met een groot aandeel corporatiewoningen (zie figuur 24 in combinatie met figuur 22).

figuur 24 Aandeel corporatiewoningen per buurt (situatie 2017)

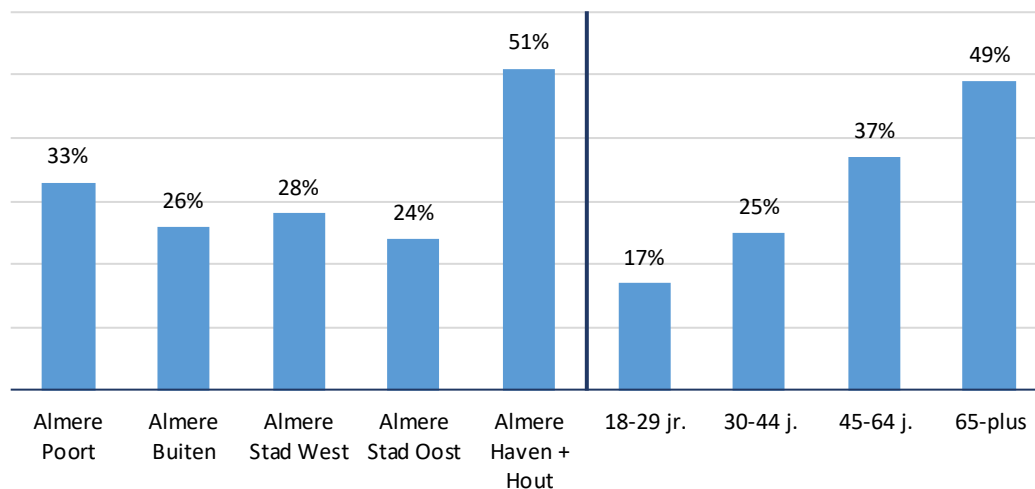


figuur 25 Gemiddeld inkomen per buurt (2013)



Overigens bleek uit de laatste 'Almere in de Peiling' (2016) dat inwoners van Almere Haven (en Hout) bovengemiddeld betrokken zijn bij hun buurt. Dit zal voor een deel komen door het vergrijsde karakter; 65-plussers zijn vaker 'zeer betrokken' bij hun buurt dan inwoners van andere leeftijden. Het zou goed kunnen dat jonge huishoudens in Haven veel minder betrokken zijn dan oude. Het minst betrokken bij hun buurt zijn inwoners van Almere Stad Oost (24%), gevolgd door Almere Buiten (26%).

figuur 26 Aandeel bewoners dat 'zeer betrokken' is bij de eigen buurt (bron: Almere in de peiling, 2016)



Sluit de voorraad (nog) aan op de markt?

Voor corporatiewoningen geeft de benodigde wachttijd een indicatie van de gewildheid van het vrijkomende aanbod. Hoe langer de wachttijd, des te gewilder de woning. In tabel 6 is te zien dat in 2015 de gemiddelde wachttijd in Almere Haven inderdaad onder het gemiddelde lag. De verschillen tussen de stadsdelen zijn echter niet zo groot. Dit gegeven, gecombineerd met de grote betrokkenheid van de inwoners, laat zien dat het verval, voor zover daarvan kan worden gesproken, nog niet zo ver is voortgeschreden dat mensen niet meer in Almere Haven willen komen of blijven wonen.

tabel 6 Gemiddelde wachttijd bij nieuwe verhuringen in 2015 (bron: WoningNet)

	gemiddelde wachttijd	aantal verhuringen
Almere Buiten	7,5	177
Almere Haven	7,5	57
Almere Poort	9,4	7
Almere Stad Oost	9,2	63
Almere Stad West	8,1	100
Almere	7,9	404

(via media verhuurde 'normale' woningen, exclusief loting en urgentie)

Bijlage 1 Feiten en cijfers

*Profiel van de woningvoorraad in Almere in vergelijking met de Metropoolregio Amsterdam*⁴

	eengezins	meergezins	totaal
Almere	74%	26%	100%
totaal MRA	46%	54%	100%
Amsterdam	12%	88%	100%
MRA excl. A'dam en Almere	65%	35%	100%

CBS

	koop	corporatie	particulier	totaal
Almere	64%	27%	9%	100%
totaal MRA	47%	34%	18%	100%
Amsterdam	30%	42%	27%	100%
MRA excl. A'dam en Almere	57%	29%	12%	100%

CBS

	corporatiewoningen						
	< kwal.grens	< aftop.grens	< lib.grens	> lib.grens	onbekend	particulier	totaal huurwoningen
Almere	3%	34%	29%	7%	1%	26%	100%
totaal MRA	10%	32%	16%	4%	4%	34%	100%
Amsterdam	11%	28%	12%	4%	6%	39%	100%
MRA excl. A'dam en Almere	8%	36%	19%	4%	2%	31%	100%

Lokale Monitor Wonen

	€170.000 - €215.000 -					totaal
	< €170.000	€215.000	€300.000	> €300.000	onbekend	koopwoningen
Almere	45%	27%	16%	10%	2%	100%
totaal MRA	21%	22%	27%	29%	1%	100%
Amsterdam	20%	20%	26%	32%	2%	100%
MRA excl. A'dam en Almere	18%	22%	29%	30%	1%	100%

Lokale Monitor Wonen

⁴ Voor de vergelijking met de regio is het CBS als bron gebruikt, aangezien deze gegevens voor alle gemeenten beschikbaar zijn. De daaruit voor Almere berekende percentages kunnen afwijken van die uit andere bronnen.

Profiel van de huishoudens in Almere in vergelijking met de Metropoolregio Amsterdam

	< 25 jaar	25-35 jaar	35-55 jaar	55-65 jaar	65-75 jaar	> 75 jaar	totaal
Almere	3%	17%	44%	19%	10%	6%	100%
totaal MRA	6%	17%	38%	17%	13%	10%	100%
Amsterdam	9%	23%	36%	15%	10%	7%	100%
MRA excl. A'dam en Almere	3%	13%	38%	18%	15%	13%	100%

CBS

	alleenstaand	stel zonder kind(eren)	gezin met kind(eren)	totaal
Almere	31%	24%	45%	100%
totaal MRA	43%	25%	32%	100%
Amsterdam	55%	20%	25%	100%
MRA excl. A'dam en Almere	36%	28%	36%	100%

CBS

	< 22100 euro	22100 t/m 30000 euro	30001 t/m 35739 euro	> 35739 euro	Totaal
belastbaar inkomen					
Almere	26%	13%	9%	53%	100%
totaal MRA	30%	13%	8%	49%	100%
Amsterdam	40%	12%	8%	40%	100%
MRA excl. A'dam en Almere	24%	13%	9%	55%	100%

CBS

	1e deciel	2e deciel	3e deciel	4e deciel	5e deciel	6e deciel	7e deciel	8e deciel	9e deciel	10e deciel	
besteedbaar inkomen											
Almere	8%	8%	9%	10%	10%	11%	11%	12%	12%	10%	100%
totaal MRA	12%	10%	10%	10%	10%	10%	9%	9%	10%	12%	100%
Amsterdam	18%	13%	10%	10%	9%	9%	7%	7%	7%	9%	100%
MRA excl. A'dam en Almere	8%	9%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	11%	13%	100%

CBS

Migratielerelaties van Almere met andere gemeenten

Gemeente van vertrek	waarvan naar Almere	Gemeente van vestiging	waarvan uit Almere
1 Lelystad	15,4% 1.493	1 Lelystad	19,7% 1.900
2 Weesp	9,2% 302	2 Zeewolde	7,9% 232
3 Muiden	7,0% 94	3 Huizen	6,9% 421
4 Zeewolde	6,5% 238	4 Muiden	6,7% 71
5 Amsterdam	5,5% 7.497	5 Dronten	6,4% 431
6 Diemen	5,1% 403	6 Weesp	6,4% 240
7 Huizen	4,6% 287	7 Bussum	5,5% 453
8 Laren	3,7% 101	8 Eemnes	4,8% 65
9 Bussum	3,7% 278	9 Amsterdam	4,5% 6.406
10 Dronten	3,5% 336	10 Hilversum	4,3% 739
11 Hilversum	3,5% 578	11 Noordoostpolder	4,1% 202
12 Naarden	3,5% 132	12 Blaricum	3,9% 99
13 Ouder-Amstel	3,3% 81	13 Naarden	3,8% 152
14 Purmerend	3,1% 288	14 Diemen	3,7% 346
15 Amstelveen	3,1% 566	15 Zaanstad	3,0% 565
16 Eemnes	3,1% 40	16 Purmerend	2,8% 271
17 Noordoostpolder	2,8% 252	17 Urk	2,7% 24
18 Zaanstad	2,7% 442	18 Wijdmeren	2,7% 113
19 Blaricum	2,6% 50	19 Baarn	2,6% 115
20 Urk	2,5% 27	20 Haarlemmermeer	2,5% 454
top 20	13.485	top 20	13.299
uit overig Nederland	11.396	naar overig Nederland	13.622
totaal gevestigd in Almere	24.881	totaal vertrokken uit Almere	26.921

migratie in de jaren 2012 tot en met 2015

bron: CBS, bewerking RIGO, gemeentelijke indeling 2015

Trendmatige ontwikkeling van woningbehoefte naar type, eigendom en prijsklasse⁵

		trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte, 2015-2030					
		totaal 2015-2030			gemiddeld per jaar		
situatie 2015 *)		tegenspoed	basis **)	voorspoed	tegenspoed	basis **)	voorspoed
eengezinswoningen							
koop							
< € 150.000	1.440	330	320	300	20	20	20
€ 150 - 192.000	21.130	5.260	5.220	5.160	350	350	345
€ 192 - 250.000	11.640	2.420	2.790	3.120	160	185	210
€ 250 - 300.000	4.670	1.040	1.270	1.490	70	85	100
> € 300.000	7.410	1.090	1.670	2.230	75	110	150
	46.290	10.140	11.270	12.300	675	750	820
huur							
< 1e aft.grens	4.260	1.310	1.040	800	85	70	55
1e aft. > < lib.grens	5.270	1.830	1.530	1.240	120	100	85
vrije sector < € 850	930	190	200	210	15	15	15
vrije sector > € 850	2.050	70	120	160	5	10	10
	12.510	3.400	2.880	2.420	225	190	160
appartementen							
koop							
< € 150.000	1.850	550	570	580	35	40	40
€ 150 - 192.000	2.730	670	680	690	45	45	45
> € 192.000	2.010	1.080	1.190	1.280	70	80	85
	6.590	2.300	2.440	2.550	155	160	170
huur							
< 1e aft.grens	10.200	5.190	4.470	3.830	345	300	255
1e aft. > < lib.grens	3.090	1.790	1.800	1.790	120	120	120
vrije sector < € 850	2.320	630	620	610	40	40	40
vrije sector > € 850	700	360	330	310	25	20	20
	16.310	7.960	7.220	6.530	530	480	435
totaal	81.710	23.810	23.810	23.810	1.585	1.585	1.585

aantallen afgerond op tientallen (gemiddelden per jaar op vijftallen)

*) op basis van Wira2015, WOZ-waarden, geïndexeerd naar prijspeil 2017

situatie op basis van Wira kan afwijken van voorraadgegevens uit andere bronnen

**) voor het trendscenario wordt uitgegaan van de basisvariant

⁵ De in deze en volgende tabellen vermelde prijsklassen van koopwoningen zijn WOZ-waarden uit Wonen in de regio Amsterdam (Wira 2015), geïndexeerd naar prijsniveau 1 januari 2017. De actuele verkoopwaarde is hoger. Niet alleen is de WOZ-waarde gemiddeld een fractie lager dan de marktwaarde, ook zijn de prijzen sinds 1 januari 2017 al weer verder gestegen.

Ontwikkeling van woningbehoefte naar type, eigendom en prijsklasse, afhankelijk van de omvang van de vestiging

situatie 2015 *)		ontwikkeling van de woningbehoefte, 2015-2030			
		totaal 2015-2030		gemiddeld per jaar	
		trendmatig	eigen behoefte **)	trendmatig	eigen behoefte **)
eengezinswoningen					
koop					
< € 150.000	1.440	320	170	20	10
€ 150 - 192.000	21.130	5.220	3.070	350	200
€ 192 - 250.000	11.640	2.790	1.720	185	110
€ 250 - 300.000	4.670	1.270	750	85	50
> € 300.000	7.410	1.670	990	110	70
	46.290	11.270	6.700	750	450
huur					
< 1e aft.grens	4.260	1.040	640	70	40
1e aft. > < lib.grens	5.270	1.530	1.020	100	70
vrije sector < € 850	930	200	110	15	10
vrije sector > € 850	2.050	120	-70	10	-
	12.510	2.880	1.700	190	110
appartementen					
koop					
< € 150.000	1.850	570	260	40	20
€ 150 - 192.000	2.730	680	360	45	20
> € 192.000	2.010	1.190	1.010	80	70
	6.590	2.440	1.630	160	110
huur					
< 1e aft.grens	10.200	4.470	3.270	300	220
1e aft. > < lib.grens	3.090	1.800	1.350	120	90
vrije sector < € 850	2.320	620	360	40	20
vrije sector > € 850	700	330	230	20	20
	16.310	7.220	5.220	480	350
	0				
totaal	81.710	23.810	15.240	1.585	1.020

aantallen afgerond op tientallen (gemiddelden per jaar op vijftallen)

*) op basis van Wira2015, WOZ-waarden, geïndexeerd naar prijspeil 2017

situatie op basis van Wira kan afwijken van voorraadgegevens uit andere bronnen

**) op basis van het geschatte cumulatieve effect van jaarlijks 2.000 minder vestigers dan in het trendscenario over de jaren 2017-2029

Ontwikkeling van woningbehoefte, trendmatig en bij een trendbreuk in de richtten van 'kleiner wonen'

situatie 2015 *)		ontwikkeling van de woningbehoefte, 2015-2030			
		totaal 2015-2030		gemiddeld per jaar	
		trendmatig	kleiner wonen	trendmatig	kleiner wonen
eengezinswoningen					
koop					
< € 150.000	1.440	320	830	20	60
€ 150 - 192.000	21.130	5.220	6.170	350	410
€ 192 - 250.000	11.640	2.790	1.680	185	110
€ 250 - 300.000	4.670	1.270	740	85	50
> € 300.000	7.410	1.670	810	110	50
	46.290	11.270	10.220	750	680
huur					
< 1e aft.grens	4.260	1.040	710	70	50
1e aft. > < lib.grens	5.270	1.530	830	100	60
vrije sector < € 850	930	200	60	15	-
vrije sector > € 850	2.050	120	-160	10	-10
	12.510	2.880	1.440	190	100
appartementen					
koop					
< € 150.000	1.850	570	970	40	60
€ 150 - 192.000	2.730	680	1.270	45	80
> € 192.000	2.010	1.190	1.240	80	80
	6.590	2.440	3.480	160	230
huur					
< 1e aft.grens	10.200	4.470	6.810	300	450
1e aft. > < lib.grens	3.090	1.800	1.490	120	100
vrije sector < € 850	2.320	620	160	40	10
vrije sector > € 850	700	330	210	20	10
	16.310	7.220	8.670	480	580
	0				
totaal	81.710	23.810	23.810	1.585	1.590

aantallen afgerond op tientallen (gemiddelden per jaar op vijftallen)

*) op basis van Wira2015, WOZ-waarden, geïndexeerd naar prijspeil 2017

situatie op basis van Wira kan afwijken van voorraadgegevens uit andere bronnen