

Programma
van vernieuwend
wonen

Programmaplan vernieuwend wonen
Almere Principle 5: Blijf innoveren

“Om de stad vooruit te brengen, zullen wij nieuwe en verbeterde processen, technologieën en infrastructuren aanmoedigen en experimenten en kennisuitwisseling ondersteunen.”

Voorwoord

Vernieuwende woonexperimenten om de New Town vooruit te brengen

Almere is de stad van het woonexperiment. De Fantasie, De Realiteit, Het gewilde Wonen, Het Homeruskwartier, Nobelhorst, Oosterwold. Het zijn iconen in de wereld van volkshuisvesting, stedenbouw en architectuur. Al sinds de eerste woningen in 1976 biedt Almere ruimte aan pioniers en zelfbouwers.

Die traditie van vernieuwende woningbouw draagt in grote mate bij aan de identiteit en het imago van Almere. Het biedt Almeeders een vervolg in hun wooncarrière, trekt nieuwe mensen naar de stad en zorgt voor productie, zelfs in crisistijd. Ook de komende jaren speelt vernieuwing van het wonen een belangrijke rol. De woningmarkt is altijd in beweging en ontwikkelingen op de lokale, regionale en nationale woningmarkt vragen om nieuwe woonconcepten.

De vernieuwende woonexperimenten die we de komende jaren uitvoeren in Almere zijn om meerdere redenen exemplarisch voor andere gebieden in Nederland:

- 1 Almere is de grootste new town van Nederland. New towns lopen voorop op vergelijkbare dynamieken elders en zijn schoksgewijs gegroeid, waardoor ontwikkelingen op de woningmarkt zich als onder een vergrootglas manifesteren.
- 2 De jaren '70 en '80 wijken staan voor een grote vernieuwingsopgave. Een opgave die symbool staat voor grote gebieden elders in Nederland van soortgelijke stedenbouwkundige opzet die met overeenkomstige woonvraagstukken te maken hebben (o.a. betaalbaarheid, duurzaamheid en ruimtelijke inrichting).
- 3 Almere biedt een uitzonderlijk leeg canvas voor vernieuwende woonexperimenten die letterlijk om ruimte vragen: wat denkt u van de eerste 3D-geprinte woonwijk of een open source wijk, die volledig door de burger zelf wordt gebouwd?

Vragen waar de stad de komende periode een antwoord op moet geven zijn o.a. de volgende: Wie komen er in die 60.000 woningen wonen die de stad nog kan



groeien? Wat worden het voor woningen? Wat is de markt vraag in de regio en in de Noordvleugel, die in Almere kan worden gerealiseerd? Bieden de stad en haar wijken ruimte aan wonen in verschillende levensfasen? Kunnen jongeren hun eerste stap op de woningmarkt zetten? Is de grote kantoorleegstand een probleem of een kans? Kunnen we de woningvoorraad van de bloemkoolwijken energieneutraal en levensloopbestendig vernieuwen?

In deze typerende opgaven loopt Almere voorop en deelt graag actief de geleerde lessen van echte experimenten in de bestaande stadsdelen en de uitleggebieden.

Hoe doen we dat? Binnen de programmalijn Vernieuwend Wonen wordt de succesvolle formule van het Woningbouwatelier als vernieuwing aanjagende 'buitenboordmotor' voortgezet. Het Woningbouwatelier organiseert concrete experimenten die vernieuwing aanjagen op de woningmarkt. En let op, de inzet op experimenten werpt vruchten af. Voorbeelden? De Goedhuurwoningen, onderdeel van de zoektocht naar betaalbaarheid. De Bouwexpo Tiny Housing, huizen niet groter dan 50m² voor kleine huishoudens die compacte, betaalbare huizen willen. Het devies van het Woningbouwatelier: papier is niet genoeg, een idee is pas goed als het is gerealiseerd. Zowel de Goedhuurwoningen als de Tiny Houses worden ook echt gebouwd.

Het zit in de genen. Almere is het 'living lab' dat ruimte biedt om nieuwe Nederlandse woonlessen in de praktijk te brengen. De komende jaren krijgen nieuwe experimenten vorm langs een vijftal experimentlijnen die in dit programmaplan worden geïntroduceerd.

Ik kijk ernaar uit om samen met u van de experimenten te leren.

Dhr. T. (Tjeerd) Herrema
Wethouder Ruimte, Wonen en Wijken

Proloog

Proloog

Noordvleugel en RRAAM

De Noordvleugel van de Randstad is één van de belangrijkste motoren van de Nederlandse economie. De regio kan zich meten met andere topregio's in Europa. Het gebied kent veel mensen met talent en ondernemerszin, een grote diversiteit aan bedrijvigheid, goede infrastructuur via land, lucht en water en een zeer goede digitale connectiviteit. Bovendien is er een breed palet aan woonmilieus en landschappen aanwezig. Deze (internationale) topositie is echter geen vanzelfsprekendheid. Het economisch krachtenveld verandert voortdurend. Het is van belang op deze veranderingen in te spelen of liefst zelfs vooruit te lopen om succesvol te blijven. Om deze regio nu en in de toekomst krachtig en concurrerend te laten functioneren moet in het vestigingsklimaat in de hele Noordvleugel geïnvesteerd worden. Een forse groei van de woningvoorraad, meer diversiteit aan woonmilieus, een goede bereikbaarheid en unieke natuur- en recreatiegebieden zijn daarbij essentieel. De partners in de Noordvleugel hebben samen met het Rijk vier majeure verstedelijkingsopgaven benoemd: Zuidas, Schiphol-Haarlemmermeer, Noordzeekanaalgebied-Zaan, IJ en het Rijk-regioprogramma Amsterdam Almere Markermeer (RRAAM).

Structuurvisie Amsterdam Almere Markermeer

De RRAAM opgave is uitgewerkt in de structuurvisie Amsterdam Almere Markermeer. Het gaat om een drietal met elkaar samenhangende ontwikkelingen ten einde de concurrentiepositie van de Noordvleugel van de Randstad te versterken. Ten eerste wordt ingezet op het verbeteren van de (regionale) bereikbaarheid over zowel de weg (A1, A6 en A9) als het spoor (OV-SAAL). Op de langere termijn is de IJmeerverbinding als structurerend element opgenomen. Daarnaast wordt ingezet op de ecologische kwaliteit van het IJmeer-Markermeer. Hierbij is het toekomstperspectief een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving met aantrekkelijke natuur- en recreatiegebieden. Tot slot is beschreven op welke wijze Almere kan groeien. Het toekomstperspectief is daarbij een westelijk georiënteerde stad met circa

60.000 nieuwe woningen en een forse groei van het aantal arbeidsplaatsen waar het prettig wonen, werken en recreëren is. Deze laatste opgave wordt onder de noemer Almere 2.0 door het Rijk, de provincie Flevoland en de gemeente Almere op dit moment tot uitvoering gebracht.

Almere 2.0

Almere heeft veel te bieden in het realiseren van bovengenoemde opgave. Het is een suburbane stad, waar letterlijk ruimte is om te groeien. Stad en natuur zijn op een bijzondere manier met elkaar verweven. Hierdoor is een plek ontstaan, die als geen ander mensen de kans biedt de natuur letterlijk 'om de hoek' te ervaren en beleven. En Almere is een new town. Een nog jonge stad die al vanaf het begin heeft geëxperimenteerd met nieuwe systemen. Een stad die ruimte biedt om eigentijdse inzichten in te zetten, die in alle aspecten (maatschappelijk, economisch, ecologisch, fysiek) tot verrassende innovaties en vernieuwingen hebben geleid. Almere dankt aan haar pioniersmentaliteit onder meer het systeem van gezondheidszorg, brede scholen, het glasvezelnet, ondergronds afvaltransport, gescheiden verkeerssystemen. Ook in latere tijden werden keer op keer nieuwe systemen uitgevonden en geïntroduceerd zoals particulier opdrachtgeverschap in de woningbouw, de Sterrenschool en organische gebiedsontwikkeling. Voor de uitvoering van Almere 2.0 heeft de gemeente Almere dan ook de Lange Termijn Investeringsstrategie Almere (LISA) vastgesteld waarbij is gekozen zoveel als mogelijk aan te sluiten bij de identiteitsdragers van het huidige Almere:

- Growing Green Almere: een gezonde en groene stad
- Stad van het experiment: (ruimte voor) het nieuwe pionieren

Dat betekent dat de bestaande kwaliteiten niet alleen vastgehouden, maar verder worden versterkt. De stad en het omliggende landschap worden doorontwikkeld tot een divers, aantrekkelijk, sociaal en leefbaar gebied met een eigen profiel binnen de regio. Almere wordt vormgegeven tot een groene levende stad. Het gaat om groen in de breedste zin van het woord: gezonde, duurzame en prettige vormen van wonen en leven. Met allerlei initiatieven op het gebied van cultuur, onderwijs, sport en economie die bijdragen aan een

groene, duurzame en levendige stad. Bovendien worden in Almere de grenzen van de kennis en mogelijkheden opgezocht. De stad is een vrijplaats, een broedplaats en een laboratorium voor vernieuwing op velerlei gebied. Voor Almere komt hier ten opzichte van haar historie een extra dimensie bij. Het gaat nu niet alleen om een nieuwe omgeving. De nieuwe pioniersgeest zal ook in de bestaande omgeving (mensen, bedrijven, organisaties en wijken) leiden tot interessante doorontwikkelingen en vernieuwingen.

Vijf programmalijnen

Om het in de Structuurvisie Amsterdam Almere Markermeer geschetste toekomstperspectief en de strategie zoals beschreven in LISA te bewerkstelligen, wordt binnen Almere 2.0 de komende jaren gewerkt langs een vijftal programmalijnen. Het betreft:

1 Versterken Hart van de Stad

Om Almere op de lange termijn een rol als onderscheidende kern binnen de grootstedelijke regio Amsterdam te laten vervullen, krijgt het hart van de stad de komende jaren een forse impuls. Er wordt toegewerkt naar een centrum met een voorzieningenniveau dat hoort bij een stad van 200.000 tot 300.000 inwoners. Het gebied wordt zichtbaar en voelbaar als hart van de stad, zal een sterkere regionale betekenis krijgen en wordt dé ontmoetingsplek wordt voor zowel bewoners als bezoekers.

2 Versterken leer- en werkomgeving

Een sterke, diverse en kwalitatief hoogwaardige onderwijsstructuur is een levensader voor elke stad. Bij de beslissing waar naartoe te verhuizen, kijken mensen steeds nadrukkelijker niet alleen naar huisvesting, goede verbindingen en cultuur, maar ook naar de diversiteit en aanwezigheid van het onderwijs dat (voor hun kinderen) beschikbaar is. Onderwijs zorgt voor een goede aansluiting op de arbeidsmarkt en draagt daarmee bij aan het economisch en innovatief klimaat van de stad.

Almere 2.0
versterken
hart van de stad
ad 2025

Almere 2.0
versterken
er-en werk
omgeving

Almere 2.0
energie
op
cling

Almere 2.0
Verblijfsplekken:
cultuur, recreatie
en toerisme

3 Energie en Upcycling

De Noordvleugel is ambitieus op het gebied van energie en de verwerking van afval. Binnen Almere wordt de lat hoog gelegd op twee onderdelen. Het streven is om in 2022 zowel energieneutraal als afvalloos te zijn. Almere wordt een stad waar zoveel mogelijk energie wordt benut uit hernieuwbare bronnen en waar afval wordt gebruikt als grondstof. Kennis die in Almere wordt opgedaan wordt gedeeld met de partners in de Noordvleugel.

4 Versterken verblijfsplekken, cultuur, recreatie en toerisme

Eén van de grote kwaliteiten van de Noordvleugel ten opzichte van andere stedelijke regio's in Europa is de toegang tot grote groen- en recreatiegebieden. Over tien jaar kent Almere een aantal plekken in en om de stad die de stad zelf én de Noordvleugel van de Randstad naar een hoger niveau brengen. Plekken die de stad en de regio aantrekkelijker maken als verblijfsgebied, als recreatiegebied en die het toerisme bevorderen.

5 Vernieuwend wonen

In de Noordvleugel is een forse vraag naar woningen. Met de bouw van 60.000 woningen levert Almere de komende decennia een belangrijke bijdrage aan het opvangen van deze regionale woningbehoefte. Het betreft niet alleen een kwantitatieve opgave. Er is een landelijke opgave aan het doorontwikkelen van woonconcepten. De woningbouwopgave van Almere wordt opgepakt door onderscheidende woonmilieus van hoge kwaliteit aan de stad en de regio toe te voegen. Almere blijft vooraan lopen met de ontwikkeling van vernieuwende stedenbouw waarbij de woonconsument centraal staat en waarmee woonmilieus en woonconcepten worden ontwikkeld die onderscheidend zijn in de Noordvleugel.

Inhoud

Inhoud

1 Organisatiestructuur	15
Bijzonder Adviseur Rijksbouwmeester Floris Alkemade	
2 Ontwikkelstrategie	19
Werkwijze Woningbouwatelier	
– Experimenten	
– Ateliers (verkenningen)	
– Experimenteerruimte	
– Verbindingen leggen	
– Delen	
– Atelierleider	
– Kennis- en partnernetwerk	
3 Experimentlijnen	25
Vitaal	
Verduurzaamd	
Getransformeerd	
Betaalbaar	
Zelfbouw 2.0	
Colofon	30

1

1 Organisatiestructuur

De organisatiestructuur is in grote lijnen als volgt opgebouwd:

- Het Woningbouwatelier organiseert de Programmalijn (zie verderop bij ontwikkelingsstrategie).
- De Atelierleider legt inhoudelijk verantwoording af aan de stuurgroep.
- Opdrachtgever van de Programmalijn is het Overleg Almere 2.0. Binnen de lijn is sprake van een Bestuurlijk opdrachtgever (die functioneert als opdrachtnemer van het Overleg Almere 2.0) en een ambtelijk opdrachtgever.
- Bestuurlijk opdrachtgever is de wethouder Ruimte Wonen en Wijken van Almere (Tjeerd Herrema).
- Begeleidingscommissie (Tjeerd Herrema, Ferdi Licher (BZK) en Anneloes van Boxtel (RVB)).
- Ambtelijk opdrachtgever is de directeur van de dienst Stedelijke Ontwikkeling (Gerda Blom).
- De ambtelijk opdrachtgever is ten allentijde verantwoordelijk voor de inhoud.
- De bestuurlijk en ambtelijk opdrachtgever worden in het bijzonder geadviseerd door de Rijksbouwmeester om netwerken, kennis en informatie te ontsluiten die niet vanzelfsprekend binnen de drie overheidslagen aanwezig is.

Hieronder volgt een nadere toelichting op het bijzondere adviseurschap van de Rijksbouwmeester en het Woningbouwatelier.

Bijzonder Adviseur Rijksbouwmeester Floris Alkemade

Almere heeft de Rijksbouwmeester Floris Alkemade gevraagd om als klankbord van deze programmalijn op te treden.

“De agenda van de Rijksbouwmeester” van april jl. bevat een pleidooi om met ontwerp- en beeldingskracht innovatie te tonen bij diverse ruimtelijke en maatschappelijke opgaven. Zoals de veranderingen in de zorg en de gevolgen daarvan voor onze gebouwde omgeving, het huisvestingsvraagstuk van vluchtelingen in relatie tot woonwensen van diverse andere groepen



woningzoekenden, de leegstand en, relevant voor zijn bijdrage aan “het programmaplan vernieuwend wonen”, Almere, mei 2016, de nieuwe woonopgave. Bij uitstek vraagstukken waarbij ontwerpers het verschil kunnen maken. Het programmaplan Vernieuwend Wonen in Almere biedt een passend platform om deze ambities en plannen concreet gestalte te geven in de vorm van stimulerende adviezen die van betekenis zijn voor het vernieuwend wonen in Almere, en tevens reikwijdte moeten bevatten voor bredere toepassing.

Vanuit die rol zal de Rijksbouwmeester netwerken, kennis en informatie ontsluiten die niet vanzelfsprekend binnen de drie overheidslagen aanwezig is. Dat gebeurt langs verschillende wegen:

- Inspireren en aandragen van mogelijke experimenten
- Inhoudelijk sparren met de bestuurlijk opdrachtgevers
- Beoordelen van de kwaliteit van de beoogde vernieuwingen
- Beoordelen van het brede (landelijke) belang van de voorgestelde vernieuwingen.

Het bijzonder adviseurschap van de Rijksbouwmeester krijgt praktisch vorm middels een inhoudelijk overleg met het Woningbouwatelier per 2 maanden of per kwartaal. Daarnaast beschikt de Rijksbouwmeester te allen tijden over een korte lijn richting de leden van de begeleidingscommissie, wanneer dat nodig is.

2

2 Ontwikkelingsstrategie

Binnen de programmalijn Vernieuwend Wonen wordt de succesvolle formule van het Woningbouwatelier als vernieuwing aanjagende 'buitenboordmotor' voortgezet. Het Woningbouwatelier organiseert concrete experimenten die bijdragen aan vernieuwing in het wonen.

Het Woningbouwatelier geeft via *concrete experimenten* een impuls aan ontwikkelingen die de diversiteit, keuzevrijheid, toegang en kwaliteit van de woningmarkt vergroten en/of verbeteren. Het atelier brengt ideeën en partijen in positie en werkt gericht aan de volgende concrete resultaten:

- Enkele toepasbare **pilotprojecten**, die nieuwe kennis opleveren over de komende ontwikkelingen van/op de (landelijke) woningmarkt en (beter) tegemoet komen aan de wens van woningzoekenden.
- Breed gedeelde **inzichten**, kennis en voorbeeldprojecten via een eigen (digitaal) platform en andere landelijke platforms.
- Een positieve bijdrage aan het **imago** van de stad Almere als de plek waar in beginsel elke woning en woonwens gerealiseerd kan worden en de Noordvleugel als stedelijke regio met complementaire woonmilieus en een aantrekkelijk (inter)nationaal vestigingsklimaat.

Het Woningbouwatelier (onder)zoekt en begeleidt pioniers op de woningmarkt met concrete, haalbare proposities. Het Woningbouwatelier:

- **Initieert** experimenten
- **Ondersteunt** initiatieven/experimenten
- **Begeleidt:** initiatieven/experimenten
- **Verbindt:** kennis, partijen en bestaande (kennis)netwerken en
- **Deelt:** opgedane inzichten en ervaring

Werkwijze Woningbouwatelier

Het Woningbouwatelier wordt op een flexibele, inspirerende, interactieve en uitvoeringsgerichte wijze georganiseerd. Dat gebeurt via de volgende werkwijze.

Experimenten

Het Woningbouwatelier initieert, organiseert en begeleidt experimenten binnen de verschillende experimentlijnen. Experimenten van het atelier zijn concrete, haalbare projecten die op innovatieve wijze een praktische bijdrage leveren aan groei en beweging op de woningmarkt. Uitgangspunt is "matching", dat wil zeggen dat aanbod aansluit op de marktvraag. Waar knelpunten de geformuleerde oplossing in de weg staan, spant het Woningbouwatelier zich in om deze ten gunste van innovatie in de woningbouw te slechten. Het Woningbouwatelier initieert ook experimenten, onder andere via gerichte oproepen aan de markt. Daarnaast staat het atelier te allen tijde open voor initiatieven (open call).

Ateliers (verkenningen)

Waar nog geen oplossingen of haalbare proposities voorhanden zijn, organiseert het Woningbouwatelier verkenningen. In diverse ateliers brengt het problemen in kaart en zoeken we samen met initiatiefnemers, stakeholders, beleidsmakers en experts naar oplossingsrichtingen en haalbare proposities, die kunnen resulteren in een nieuw experiment. Het Woningbouwatelier beschikt over een breed kennisnetwerk en kennispartners, waaronder de diverse door de rijksoverheid ingestelde expertteams.

Experimenteerruimte

Innovaties vragen doorgaans om meer energie en ruimte dan reguliere projecten. Om tot concrete projecten te komen is het niet alleen van groot belang dat die energie wordt georganiseerd, maar ook dat er zoveel mogelijk fysieke, juridische en mentale ruimte is voor het experiment. Uiteraard is er bouwgrond beschikbaar en spant de gemeente zich samen met haar partners in om mogelijkheden te creëren in de bestaande woningvoorraad en commercieel en maatschappelijk vastgoed. Maar het atelier bestaat ook om ambtelijk en bestuurlijk gedragen, haalbare proposities te ondersteunen wanneer zij tegen barrières (zoals geldende beleidsregels, wet- en regelgeving en vergunningentraject) aanlopen die realisatie in de weg staan. Het Woningbouwatelier heeft op alle momenten een oplossingsgerichte 'yes we can'-mentaliteit en vraagt dit ook van de initiatiefnemers, stakeholders en opdrachtgevers.

Verbindingen leggen

Een deel van een innovatie ligt in de samenwerking en gedeeld eigenaarschap van partijen die het verschil kunnen maken door een bijdrage te leveren aan het initiatief of kennis over te dragen. Het Woningbouwatelier zoekt, verleidt en verbindt deze partijen en bouwt op die manier aan een uniek pioniersnetwerk.

Delen

Het Woningbouwatelier biedt een podium en platform voor pioniers (koplopers op het vlak van woningbouwinnovatie) om kennis te delen, te inspireren en pioniers te verleiden te investeren in Almere. Voor Het Woningbouwatelier is een digitaal platform ingericht (www.Woningbouwatelier.nl) waar ideeën worden gegenereerd en aandacht wordt besteed aan de experimenten en de partijen die ze ontwikkelen. In het verlengde hiervan worden de projecten ook onder de aandacht gebracht van de diverse partnernetwerken, landelijke kennisprogramma's en expertteams en andere media.

Atelierleider

Het Woningbouwatelier wordt geleid door de atelierleider die daarbij wordt ondersteund door een secretariaat en die (waar nodig) kan beschikken over projectleider(s). De atelierleider van het Woningbouwatelier is verantwoordelijk voor de organisatie, aansturing en resultaten van het Woningbouwatelier. Hij of zij opereert strategisch en praktisch. De atelierleider zet de lijnen uit en initieert vernieuwing. Tegelijkertijd realiseert hij of zij zich dat de kans op resultaat afhankelijk is van een gevoel van eigenaarschap bij opdrachtgevers, marktpartijen, woningcorporaties, huurders en kopers. De atelierleider verbindt daarom niet alleen vraag en aanbod, maar ook doelen en partijen. De directeur DSO stelt de atelierleider aan en is verantwoordelijk voor de kwaliteit van haar/zijn werk. De atelierleider legt inhoudelijk verantwoording af aan de bestuurlijk opdrachtgever. De begeleidingscommissie begeleidt op een strategisch niveau.

Kennis- en partnernetwerk

Onderdeel van Het Woningbouwatelier is het kennis- en partnernetwerk. Rondom de experimenten(programma's) brengen we de kennis en ervaring



van innovatieve partijen en netwerken in de woningmarkt samen en versterken we deze door nieuwe verbindingen te leggen. Indien gewenst participeert het atelier op haar beurt in deze kennisnetwerken en -evenementen. Het creëren van Living Labs en het zoeken van aansluiting bij de doorontwikkeling van City Deals binnen de Agenda Stad zou hierbij betrokken kunnen worden.

3

3 Experimentlijnen

Via het Woningbouwatelier draagt deze programmalijn met concrete experimenten in het wonen bij aan de *kwalitatieve invulling* van de opgave en ambitie om in Almere 60.000 woningen toe te voegen (RRAAM). Dat betekent dat er in Almere een opgave ligt om de woningen van de toekomst te bouwen (type, betaalbaarheid, wonen en zorg, etc.).

Almere staat daarmee voor een kwalitatieve woningbouwopgave in uitleggebieden en de bestaande wijken. Vernieuwing en transformatie van leegstaand vastgoed en de bestaande woningvoorraad spelen een steeds grotere rol. Almere staat voor de opgave van het creëren en versterken van aantrekkelijke woonmilieus, waar je niet alleen prettig kunt wonen maar ook prettig kunt verblijven, werken en leven. Centraal staat steeds hoe we zo goed mogelijk kunnen aansluiten op de bestaande en toekomstige woningvraag. De vraag centraal.

Het programma vernieuwend wonen krijgt vorm middels concrete experimenten die aan een of meerdere van onderstaande experimentlijnen raken.

- Vitaal
- Verduurzaamd
- Getransformeerd
- Betaalbaar
- Zelfbouw 2.0

De experimentlijnen worden hieronder nader toegelicht.

Vitaal en Verduurzaamd

Vitaal

Veel stadswijken van Almere zijn eenzijdig van karakter en gericht op het gezin. Het zijn vooral rijtjes eengezinswoningen met de slaapkamer boven

die deze woonwijken kleuren. Demografische ontwikkelingen (vergrijzing en huishoudensverduunning), veranderende woonwensen en de eenvormige bestaande woningvoorraad in oude wijken vragen om innovatieve oplossingen om deze wijken aantrekkelijk en leefbaar te houden. Doordat met name jonge gezinnen op grote schaal gelijktijdig zo'n 30-40 jaar geleden in deze wijken gingen wonen, gaat Almere een extra steile vergrijzingsgolf tegemoet. Die vergrijzingsgolf brengt nieuwe wensen en behoeften met zich mee, in de eigen woning én in de woonomgeving. Ouderen wonen steeds langer zelfstandig thuis en veel mensen willen het liefst in hun eigen woning blijven wonen. Dat vraagt om aanpassing van de bestaande woningvoorraad. Gelijktijdig met de vergrijzingsgolf komt er in de oude stadswijken een duurzame renovatiegolf op ons af. Om de kwaliteit van deze wijken op peil te houden zijn nieuwe financieringsconstructies en proposities nodig om de benodigde investeringen van de grond te krijgen. Maar de opgave is breder dan de woningen. Het gaat ook over openbare ruimte, voorzieningen en instroom van nieuwe huishoudens. Alleen aandacht voor het geheel zorgt voor wijken die vitaal zijn.

Verduurzaamd

Almere wil in 2022 energieneutraal zijn. Om dat te bereiken zijn forse slagen nodig in het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad en moet voor nieuwbouw de lat nog hoger gelegd: geen energie neutrale maar energieleverende woonwijken. In de woningvoorraad zijn er volop kansen om te komen tot verduurzaming. Zowel met het reduceren van de energienota, het produceren van duurzame energie op of nabij het gebouw als door hergebruik van materialen. Uitgangspunt is dat eigenaren zelf belang hebben bij - en verantwoordelijkheid nemen voor - verduurzaming. De bouwsector, als grootverbruiker in grondstoffen, speelt hierin een belangrijke rol. De verduurzaming van de bestaande woningvoorraad kan hand in hand met het levensloopbestendig maken door deze renovaties slim te combineren in een gezamenlijke businesscase.

De opgaven binnen *Vitaal* en *Verduurzaamd* concentreren zich binnen de bestaande stad in de jaren '70 en '80 wijken die zich voor een grote vernieuwingsopgave gesteld zien. Die vernieuwingsopgave staat symbool voor grote gebieden elders in Nederland van soortgelijke stedenbouwkundige opzet die met overeenkomstige woonvraagstukken te maken hebben. Daarnaast bieden de uitleggebieden in Almere de ruimte voor experimenten binnen de experimentlijnen *Vitaal* en *Verduurzaamd* in de nieuwbouw.

Getransformeerd

In Almere staat 28,5% van de kantoren leeg en 6,7% van de bedrijfsruimtes. Dat is een ongewenste ontwikkeling, in eerste instantie economisch en daarnaast legt het druk op de leefbaarheid van gebieden. Een deel van die leegstand is structureel en heeft een negatieve invloed op de leefbaarheid en vitaliteit van de stad. Vastgoedeigenaren zijn niet altijd bereid of in staat om transformatie te overwegen, vanwege strategische, financiële en/of boekhoudkundige redenen, waardoor delen van de stad ongebruikt achter blijven. Tegelijkertijd heeft de stad grote behoefte aan kleine betaalbare (huur) woningen. Door het leegstaand vastgoed te transformeren naar betaalbare woonruimte voor kleine huishoudens worden drie doelen tegelijk bereikt: de leegstand neemt af, het woningtekort gaat omlaag en de leefbaarheid verbetert. Daar komt bij dat via transformatie ten opzichte van nieuwbouw relatief snel extra woonruimte kan worden gerealiseerd. Woonruimte die hard nodig is voor (focus)doelgroepen die op een betaalbare woning zijn aangewezen en woonruimte voor de studenten, *young potentials* en starters die zorgen voor een bruisende binnenstad. Is er een match tussen de leegstand en de behoefte aan kleine betaalbare (huur) woningen te maken?

De kantorenleegstand is een breder gedeeld probleem. Op dit moment staat ongeveer 15% van de kantoren in Nederland leeg. Het middels concrete experimenten in de praktijk aanjagen van nieuwe matches tussen leegstaande kantoren en de behoefte aan kleine betaalbare (huur)woningen levert waardevolle woonlessen in de praktijk op waar breder van geleerd kan worden.

Betaalbaar

In Almere is te weinig betaalbaar woningaanbod voor mensen die niet kunnen kopen. De beschikbaarheid van goedkope huurwoningen voor met name minima is een groot probleem. Door middel van prestatieafspraken met woningcorporaties en de Uitvraag Goedhuurwoningen is de trend gekeerd, maar daarmee zijn we er nog niet. Het realiseren van huurwoningen onder de 600,- euro blijft een enorme opgave. Een opgave die vraagt om radicale vernieuwing, in de bestaande woningvoorraad, in transformatie van leegstand vastgoed en met de echte meters in de nieuwbouw. Uiteraard speelt de vraag om betaalbaar woningaanbod ook buiten Almere. Nieuwe bouwtechnieken zoals fabrieksmatig bouwen en het 3D-printen van woningen kunnen mogelijk voor een revolutie zorgen in de bouwkosten. Almere wil deze revolutie plek bieden, als proeftuin voor het 3D-printen van woningen, open source zelfbouw en de geleerde lessen actief delen.

Zelfbouw 2.0

Wanneer mensen zelf hun stad vormgeven, ontstaat een stad met trotse en betrokken bewoners. Zelfbouw en particulier opdrachtgeverschap is per definitie vraaggericht. Zo ontstaat een stad waar mensen met hart en ziel voor kiezen. Almere biedt al vanaf de eerste woningen ruimte voor zelfbouwers, (collectief) particulier opdrachtgeverschap en nieuwe woonconcepten. Deze traditie trok (nieuwe) bewoners naar de stad en zorgde voor productie in crisistijd. Ook de komende jaren blijft Almere volop ruimte bieden aan bouwgroepen, initiatiefnemers en pioniers uit het hele land. In Oosterwold, maar ook in de rest van de stad. Op het land en in het water. In de bestaande voorraad en in de uitleggebieden. Dit gaat niet alleen in de vorm van (minder) regelgeving, richtinggevende, eenduidige kaders of een financiële ondersteuning in de vorm van fondsvorming en garantstelling. Almere wil experimenteeruimte bieden aan 'open source' woning- en stedenbouw ontwikkelingen in de praktijk, zodat de woonconsument steeds meer woonproducent wordt. Concrete experimenten met 'open source' woning- en stedenbouw tillen *bottom up* ontwikkeling naar een nieuw niveau en bieden waardevolle praktijklessen.

Door het beschikbaar stellen van data en het ontwikkelen van platforms wordt gezamenlijk vormgegeven aan onderscheidende woonmilieus vanuit de wensen van bewoners.

VOORBEELD VAN ZELFBOUW IN ALMERE POORT. FOTOGRAFIE: HANS JAN DÜRR



Colofon

De Noordvleugel van de Randstad is één van de belangrijkste motoren van de Nederlandse economie. Om een topregio te blijven, is investeren noodzakelijk. Investeren in groei in aantal woningen, goede bereikbaarheid en unieke natuur- en recreatiegebieden. Onder noemer Almere 2.0 werken het Rijk, de provincie Flevoland en de gemeente Almere samen om de groei van Almere vorm te geven als onderdeel van de doorontwikkeling van de Noordvleugel van de Randstad. De komende jaren wordt op de volgende 5 thema's geïnvesteerd: Versterken hart van de stad – Versterken leer- en werkomgeving – Energie on upcycling – Versterken verblijfsplekken: cultuur, recreatie en toerisme – Vernieuwend wonen. Dit document beschrijft de uitwerking van een van deze thema's.

Almere, september 2016

Bestuurlijk trekkers

Tjeerd Herrema,
*wethouder Ruimte, Wonen & Wijken,
gemeente Almere*

Bijzonder adviseur

Floris Alkemade,
Rijksbouwmeester, Rijksvastgoedbedrijf

Ambtelijk opdrachtgever

Gerda Blom,
*directeur Dienst Stedelijke Ontwikkeling,
gemeente Almere*

Willem Kwekkeboom,
*afdelingsmanager Ruimtelijke Ontwikkeling &
Mobiliteit, gemeente Almere*

Ambtelijk opdrachtnemer

Floris van Slijpe,
programmamanager, gemeente Almere

Projectteam

Erik Hagens,
senior adviseur Wonen, gemeente Almere

Freek Liebrand,
coproducent programmatekst

Floris van Slijpe,
programmamanager gemeente Almere

Vormgeving

Tonny Sampiemon

Vernieuwend wonen

In de Noordvleugel is een forse vraag naar woningen. Met de bouw van 60.000 woningen levert Almere de komende decennia een belangrijke bijdrage aan het opvangen van deze regionale woningbehoefte. Het betreft niet alleen een kwantitatieve opgave. Er is een landelijke opgave aan het doorontwikkelen van woonconcepten. De woningbouwopgave van Almere wordt opgepakt door onderscheidende woonmilieus van hoge kwaliteit aan de stad en de regio toe te voegen. Almere blijft vooraan lopen met de ontwikkeling van vernieuwende stedenbouw waarbij de woonconsument centraal staat en waarmee woonmilieus en woonconcepten worden ontwikkeld die onderscheidend zijn in de Noordvleugel.

