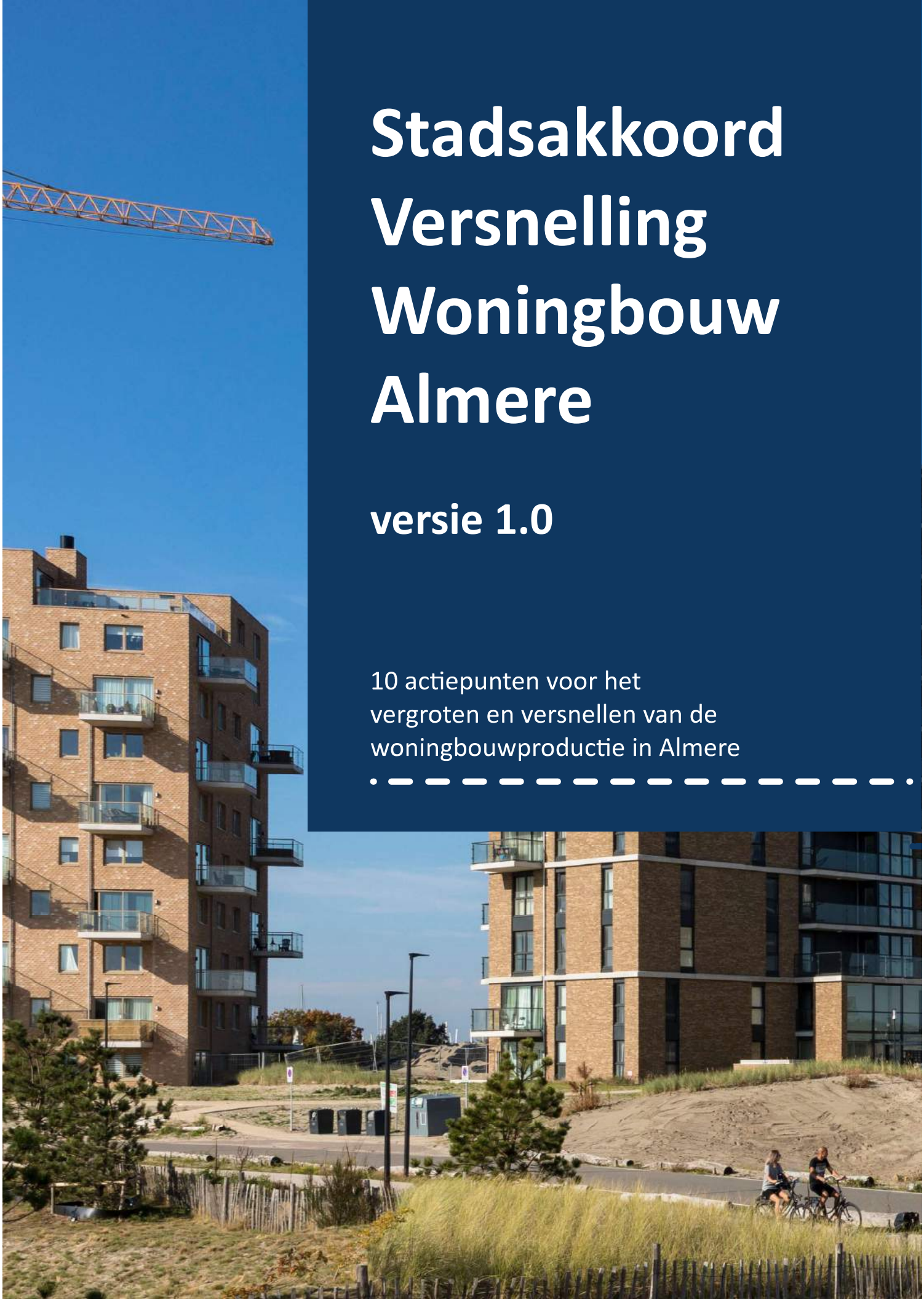
Stadsakkoord Versnelling Woningbouw Almere

versie 1.0

10 actiepunten voor het vergroten en versnellen van de woningbouwproductie in Almere



Bijna 25.000 woningen tot en met 2030

Almere is als woongemeente in trek. De druk op de woningmarkt in Almere is daardoor groot, de doorstroming stokt en steeds meer (toekomstige) Almeerders hebben hierdoor moeite om een passende woning te vinden. Om de toegankelijkheid en doorstroming op de woningmarkt te vergroten ligt er in Almere daarom een grote opgave om de komende jaren voldoende woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. De ambitie is om de komende 10 jaar meer woningbouwprojecten te realiseren en het ontwikkeltempo te versnellen.

Deze versnellingsopgave heeft de gemeente nadrukkelijk geagendeerd in haar recentelijk vastgestelde nieuwe woonvisie 'Thuis in Almere'. Deze woonvisie geeft een opgave aan van 24.500 woningen tot en met 2030. Het betekent dat er gemiddeld circa. 2.250 woningen per jaar netto moeten worden toegevoegd aan de woningvoorraad; een verdubbeling van de woningbouwproductie ten opzichte van de gemiddelde productie in de jaren 2013 tot 2020 (gemiddeld circa 1.100 woningen, CBS, 2020).

De gecombineerde opgave van woningproductie vergroten én versnellen vraagt om een stevige en gezamenlijke inzet van gemeente, woningcorporaties, marktpartijen en samenwerking met de inwoners en organisaties van de stad. In dit Stadsakkoord Versnelling Woningbouw Almere spreken we ons commitment uit voor deze opgave en hebben we daarvoor een aantal gezamenlijke afspraken en actielijnen geformuleerd.

Met tien concrete actiepunten en een samenwerkingsagenda willen we als gemeente, woningcorporaties en marktpartijen een stevige impuls geven aan de versnellingsopgave in Almere. Met dit Stadsakkoord markeren we een nieuwe fase in de samenwerking tussen de partijen die een grote verantwoordelijkheid dragen voor de realisatie van nieuwbouw, herstructurering en transformatie van de woningvoorraad van de stad. Een samenwerking waarin we periodiek de benodigde focus willen aanbrengen en elkaar willen bevragen en uitdagen in een continue dialoog. Inzichten en omstandigheden veranderen immers en vragen om een flexibele en leergierige houding. Om daarbij scherp aan de wind te blijven varen is ons doel om het Stadsakkoord jaarlijks te evalueren, kritisch tegen het licht te houden en waar nodig te actualiseren en aan te scherpen.

Actieagenda versnellingsaanpak Almere

1. We zetten ons als woningcorporaties, marktpartijen en gemeente in voor een gemiddelde jaarlijkse **productie** van ca. 2.250 woningen in Almere. Concreet is dat een verdubbeling in opgeleverde woningen ten opzichte van de afgelopen 10 jaar. We zetten in op een overmaat aan plancapaciteit om jaarlijks gemiddeld de benodigde 2.225 woningen te kunnen realiseren. We organiseren als partijen voldoende kennis, inzet en middelen voor deze ambities. We houden elkaar de komende jaren scherp en willen in een continue dialoog tussen gemeente, markt en woningcorporaties en de Almeerse samenleving om de voortgang van de woningbouwproductie in Almere bewaken. Dat wil zeggen in lijn met het beoogde bouwtempo, maar ook in lijn met de gewenste balans in categorie woningbouw en de woonkwaliteiten die Almere kenmerkt.

2. We optimaliseren gezamenlijk onze **planprocessen**. De gemeente Almere werkt volgens de Integrale Aanpak Gebiedsontwikkeling (IAGO): een gefaseerde processtructuur voor gebiedsontwikkelingen met heldere mijlpalen. De stappen in de IAGO zijn voor partijen buiten de gemeentelijke organisatie niet altijd inzichtelijk en helder en er liggen kansen om het proces verder te optimaliseren met de ervaring en kennis van de corporaties en marktpartijen. Samen houden we het IAGO tegen het licht om meer inzicht en duidelijkheid te krijgen in de processtappen binnen de gebiedsontwikkeling in Almere. Hier starten we in 2021 mee. Vervolgens zetten we samen stappen om onze planprocessen verder te stroomlijnen en gezamenlijke spelregels op te stellen. Dit geldt voor zowel de ontwikkelfase, bouwplanfase als de realisatiefase. Een aantal thema's komen daarbij in het bijzonder aan bod. Allereerst de helderheid en tijdige voorbereiding van de planjuridische kaders en processen (wel of niet aanpassen van bestemmingsplan/omgevingsplan, de wijze waarop de gemeente initiatieven en ontwikkelingen begeleidt en zorgvuldigheid in de stapeling van ambities). Daarnaast willen we vanuit onze gezamenlijke ambitie kijken hoe we binnen het IAGO heldere procesmijlpalen, besluitvormingsmomenten, termijnen en escalatiemogelijkheden in kunnen bouwen en daarbij inspanningsverplichtingen kunnen afspreken. Doel is om hiermee het proces voor alle partijen transparanter te krijgen en communiceren dit aan de voorkant en tijdens planprocessen met partijen en belanghebbenden. Om dit voor te bereiden richten we een gezamenlijke werkgroep op.

3. Samenwerking met de inwoners en belanghebbenden is van groot belang en het is zaak dat dit zorgvuldig en volgbaar gebeurt. De gemeente Almere ontwikkelt daarom een participatie-aanpak voor gebiedsontwikkeling als onderdeel van de Integrale Aanpak Gebiedsontwikkeling. Zodra deze gereed is werken marktpartijen, woningcorporaties en de gemeente deze aanpak verder uit in een gezamenlijk **participatiekader** voor gebiedsontwikkeling en herstructurering. Hiervoor baseren we ons op 'best practices'

elders in Nederland. Dit participatiekader heeft als doel participatieprocessen te verbeteren en te versnellen.

4. De gemeente Almere formeert intern een bestuurlijke **Versnellingstafel Woningbouw Almere** (met de wethouders Wonen en Ruimtelijke en Economische ontwikkeling) om knelpunten binnen bestaande gebiedsontwikkeling op te lossen, vertraging te voorkomen en eventueel versnelling te forceren. Gezamenlijk bespreekt dit team knelpunten en stagnerende factoren en gaat op zoek naar een oplossing voor het desbetreffende project. Marktpartijen krijgen de mogelijkheid om knelpunten, kansen of initiatief voor dit overleg te agenderen, bijvoorbeeld door het opstellen van een 'knelpuntenkaart'.

5. We maken de komende jaren extra werk van de **bestaande stad**. Binnenstedelijk bouwen is uitdagend op het gebied van programma en financiën, daarom is het verstandig om op een slimme manier projecten in gebiedsplannen te combineren. Ook biedt een grotere schaal van gebiedsplannen kansen om meer diepgang te geven aan (participatie) processen en efficiënter te werken. Mits goed georganiseerd en gefundeerd, vergroten gebiedsplannen de haalbaarheid en snelheid van processen: immers, alleen ga je sneller, samen kom je verder. In 2021 starten we daarom - naast de gebiedsalliantie Havenverbond - met de formatie van nog een gebiedsalliantie voor een locatie binnen de bestaande stad bijvoorbeeld gebieden als Ambachtmark of de Paal. Binnen deze gebiedsallianties werken marktpartijen, woningcorporaties en gemeente actief samen met inwoners en belanghebbenden en formuleren we kaders en randvoorwaarden alsmede de uitgangspunten voor het kostenverhaal, helder aan de voorkant van het proces. Binnen deze kaders worden niet alleen de ambities en eisen omtrent woningbouw meegenomen, maar wordt ook gekeken naar de woonomgeving, het gewenste voorzieningenniveau, publieke wensen, duurzaamheid en parkeernormen. Hierbij hanteren we de nieuwe omgevingsvisie als leidraad. Daarnaast is behoud van groen in de stad altijd een uitgangspunt voor elke ontwikkeling. Ook is binnen de gebiedsalliantie ruimte voor 'initiatieftafels' zodat planinitiatieven laagdrempelig voorgelegd kunnen worden. In korte tijd kan bekeken worden of initiatieven passen binnen de kaders en randvoorwaarden. De gebiedsalliantie Havenverbond vinden we een mooi voorbeeld van hoe gebiedsallianties in Almere ingevuld kunnen worden. We kijken daarom bij het formeren van de gebiedsallianties naar wat we van Havenverbond kunnen leren.

6. Vanuit het Stadsakkoord ontwikkelen we als marktpartijen, woningcorporaties en de gemeente Almere een gezamenlijk plan over hoe we invulling gaan geven aan het toekomstbestendig maken van de **'Bouwen voor de buurt'** locaties: Almere Haven, Stad West, Stad Oost en Almere Buiten. We starten dit jaar met een gezamenlijke aanpak van een van de aangewezen 'Bouwen voor de buurt'-gebieden: Almere Buiten. We stellen vast welke opgaven en kansen centraal staan in deze pilot en de betrokken woningcorporaties en markt- of andere partijen de brengen in beeld waar binnen hun voorraad mogelijkheden liggen. Op basis van de uitwerking van dit plan gaan we gezamenlijk het gesprek

aan met de politiek en de samenleving.

7. De gemeente Almere stelde recentelijk haar **Grondprijsbeleid** 2021 vast. Voor de volgende grondprijzennota staat de gemeente Almere open om met elkaar de achtergrond te delen en suggesties en ideeën vanuit marktpartijen en woningcorporaties die bijdragen aan versnelling en verbetering van het grondprijsbeleid te bespreken. Hierbij hebben we oog voor het uitgangspunt van het marktconform verkopen van grond, maar verkennen we ook andere mogelijkheden van het aanjagen van woningbouw via gronduitgifte.

8. Marktpartijen, corporaties en gemeente delen geregeld kennis en ervaringen uit in het OBA (Overlegplatform Bouwen Almere). We willen dit platform dit jaar gebruiken om lessen te trekken en elkaar te inspireren op het gebied van de **organisatie van tenders** (conform de Kadernota Grondbeleid Almere) en stellen daarvoor een jaarprogramma op met de volgende onderdelen:
   - Opstellen van een 'tenderagenda'/stroomlijnen tenderprocedures;
   - Binnen- en bovenplanse verdeling van 'zoet en zuur', onrendabele top en (maatschappelijke) kostenverhaal;
   - Verschuiving van planselectie naar partnerselectie;
   - Ruimte voor 1 op 1 initiatiefplannen en grondverkopen;
   - Slimme aanbestedingsregels;
   - Vereenvoudiging en versnelling uitvragen;
   - Meer inzet van lokale ondernemers bij de ontwikkeling en bouw van woningen in Almere.

   De bevindingen leggen we vast en nemen we mee in de volgende versie van de versnellingsaanpak Almere.

9. De gemeente Almere geeft in 2021 met het **Stedelijk Woningbouwprogramma Almere 2021-2024** (SWPA) inzicht in de concrete uitwerking van de woningbouwopgave tot en met 2030 en deelt dit met de Denktank Versnellingsaanpak Almere. De gemeente Almere monitort vanaf 2021 de nieuwbouw van woningen periodiek en deelt deze inzichten over wat de plancapaciteit is, welke woningen er gebouwd worden en waar deze woningen komen. Twee keer per jaar levert de gemeente de actuele gegevens vanuit de monitor aan raad, samenleving en de partners binnen het Stadsakkoord.

10. De **Denktank Versnellingsaanpak Almere** zorgt voor de voortgang van de bovenstaande actiepunten door het aanwijzen actiehouders per actiepunt, het opstellen van gezamenlijke spelregels en bereidt de OBA bijeenkomsten voor. De Denktank komt vier keer per jaar bij elkaar, stelt een externe voorzitter aan en overlegt twee keer per jaar met de portefeuillehouder Wonen van de gemeente Almere. Hiernaast investeren we de komende jaren in het gesprek met de stad over de ontwikkeling van Almere en in het bijzonder die van de bestaande stad en wijken. Dat doen we door jaarlijks het initiatief te nemen voor twee dialoogavonden. In 2021 stellen we een procesvoorstel vast met actiehouders, de planning voor de bijeenkomsten en overleggen en afspraken over de aanstelling van een externe voorzitter.

Partners

Het Stadsakkoord Versnelling Woningbouw Almere is opgesteld door een denktank met vertegenwoordigers van de OBA (5 leden), Almeerse woningcorporaties, marktpartijen en de gemeente Almere. De inhoud van deze agenda wordt door alle partijen breed gedragen. Samen geven we invulling aan een nieuw impuls voor de samenwerking tussen markt, woningcorporaties en de gemeente Almere.

Leden Denktank:
Jan van Barneveld - De Alliantie
Dick Boekhout - BPD
Antje de Groot - Trebbe
Hans Meurs - Vorm
Edgar Berger - Syntrus Achmea
Ivo Hoppe - Goede Stede
Marc Visser - Van der Linden Groep
Marieke Mentink - Dura Vermeer
Tom Bergmans - Hemubo
Rienk de Jong - Synchroon
Jeffrey Wassink - gemeente Almere (woningbouwregisseur)
Aart Hendriks - gemeente Almere (Gebiedsontwikkeling)
Erwin Daalhuisen - gemeente Almere (Economische ontwikkeling en grondzaken)

mei 2021 | afbeeldingen: gemeente Almere | penvoering en advisering: RUIMTEVOLK