



Marktconsultatiedocument

Verslag: Realisatie van het middenhuursegment in Almere

Gemeente Almere



Marktconsultatiedocument

Verslag: Realisatie van het middenhuursegment in Almere

Colofon

Versie:	1.0
Status:	Definitief
Kenmerk:	IA2025.01.05

Uitgegeven door:	Gebiedsontwikkeling
Contactpersoon:	Caroline Reiling
e-mailadres:	Inkoop@almere.nl
Datum:	08-05-2025

Inhoudsopgave

1

Resultaten

4

1. Resultaten

De gemeente Almere bedankt alle organisaties die hebben deelgenomen aan de marktconsultatie over middenhuurwoningen in onze stad. Uw bijdragen zijn van grote waarde voor ons.

Met deze consultatie wilden we niet alleen inzicht krijgen in de kansen en uitdagingen die u ervaart, maar ook het gesprek openen over hoe we samen kunnen zorgen voor meer betaalbare huurwoningen voor middeninkomens in Almere. De consultatie leverde een rijk en gevarieerd beeld op, dat de gemeente helpt bij het aanscherpen van haar beleidskaders en uitgiftestrategieën.

Onder de respondenten waren gerenommeerde beleggers, ontwikkelaars en bouwers. Een aantal daarvan willen graag anoniem blijven. Vandaar dat er in het verslag geen specifieke organisaties worden genoemd.

Aanleiding

De gemeente Almere heeft in het eerste kwartaal van 2025 een marktconsultatie gehouden. Doel was om inzicht te krijgen in de actuele kansen en knelpunten bij het realiseren van middenhuurwoningen in onze stad.

Almere staat voor een forse woningbouwopgave. Dit zullen wij vanuit de gemeente samen met marktpartijen op een haalbare en toekomstbestendige manier vormgeven.

Draagvlak voor meer middenhuur in Almere

Uit de reacties blijkt dat de markt breed het belang onderschrijft van het toevoegen van middenhuurwoningen in Almere. Middenhuur wordt gezien als een essentieel segment om huishoudens met een middeninkomen betaalbare huisvesting te bieden. Daarbij draagt het bij aan de doorstroming binnen de woningmarkt en aan een gevarieerder woonaanbod in de stad.

Almere wordt door verschillende partijen gezien als een aantrekkelijke stad voor langetermijninvesteringen. Zij zien goede mogelijkheden om middenhuurprojecten hier rendabel en duurzaam te realiseren, mits de randvoorwaarden passend zijn bij de actuele marktsituatie. Alle partijen bevestigen dat de vraag naar middenhuur structureel groot is, en dus ook in Almere. Daarbij speelt mee dat Almere een aantrekkelijk en betaalbaarder alternatief biedt voor huishoudens uit de regio Amsterdam, waar de druk op de woningmarkt onverminderd hoog is.

Belemmeringen en aandachtspunten vanuit de markt

Tegelijkertijd signaleren de marktpartijen dat het realiseren van nieuwe middenhuurprojecten onder druk staat. Er is brede zorg over de financiële haalbaarheid, mede door een stapeling van kosten en regulering. De gestegen bouw- en financieringskosten, samen met aangescherpte landelijke regelgeving voor middenhuur, maken het rondrekenen van projecten lastig.

Specifiek punt van zorg is de verplichte **exploitatie**duur die Almere hanteert voor middenhuurwoningen. Partijen geven aan dat deze lange termijn het risico vergroot en de flexibiliteit voor beleggers en ontwikkelaars beperkt.

Daarnaast worden de **grondprijzen** als belangrijk aandachtspunt genoemd. Meerdere partijen geven aan dat de huidige grondprijzen niet meer aansluiten bij de economische realiteit. Zij pleiten ervoor dat Almere bij haar gronduitgifte rekening houdt met de veranderde marktomstandigheden, zodat middenhuurprojecten niet bij voorbaat financieel onhaalbaar worden.

Ook de behoefte aan **beleidsduidelijkheid** komt in meerdere reacties naar voren. Beleggers wijzen erop dat voorspelbaar en stabiel gemeentelijk beleid een belangrijke randvoorwaarde is voor investeringsbeslissingen. Te stringente of wisselende lokale eisen kunnen ertoe leiden dat partijen hun investeringen verschuiven naar gemeenten met meer zekerheid en flexibiliteit. Idealiter gemeenten waarbij het beleid aansluit op landelijke wet- en regelgeving. Partijen adviseren de gemeente om aanvullende wensen – bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid of programma – niet als harde eisen op te leggen, maar als ambities die in tenders beloond kunnen worden.

Kansen voor samenwerking en maatwerk

Ondanks de genoemde knelpunten, zien marktpartijen zeker kansen om middenhuur in Almere verder te ontwikkelen. Daarbij benadrukken zij het belang van een samenwerking waarin gemeente en markt in goed overleg tot haalbare projecten komen. De marktconsultatie laat zien dat partijen bereid zijn om te investeren, mits de voorwaarden marktconform zijn. Zo wordt gesuggereerd om bij gronduitgiftes flexibeler om te gaan met grondprijzen, en om aanvullende gemeentelijke ambities via kwalitatieve gunningscriteria te stimuleren in plaats van ze als harde verplichtingen te formuleren.

Vervolg: gemeente weegt signalen zorgvuldig mee

De gemeente Almere hecht grote waarde aan de inzichten die uit deze marktconsultatie naar voren zijn gekomen. De signalen bevestigen dat het realiseren van middenhuurwoningen van groot belang is voor de stad.

De gemeente zal de ontvangen adviezen en aandachtspunten zorgvuldig meenemen bij het verder vormgeven van haar gronduitgiften. Op de korte termijn (nog voor het einde van het jaar) staan er 3 tenders met middenhuur woningen op de planning. Daarbij streven we naar een evenwichtige benadering, waarin we enerzijds sturen op betaalbaarheid, kwaliteit en sociale meerwaarde, en anderzijds oog houden voor de financiële haalbaarheid voor marktpartijen. Zo willen we samen met onze partners bijdragen aan een sterk en toegankelijk woningaanbod, passend bij de groei en ambities van Almere.