Gemeente Amstelveen

Nota van Beantwoording

Ontvangen zienswijzen en beantwoording van de zienswijzen op de

Woonvisie 2023-2030

Amstelveen, september 2023

Z23-032332

Wijze van beantwoording

Deze Nota van Beantwoording (NvB) gebruiken we voor de beantwoording van inspraakreacties / zienswijzen op de concept-woonvisie 2023-2030. De ingediende inspraakreacties / zienswijzen zijn integraal weergegeven en in hun geheel beoordeeld.

De ontvangen inspraakreacties / zienswijzen worden per indiener puntsgewijs behandeld. In de linker kolom staat de inspraakreactie / zienswijze per inzender en in de kolom daarnaast een puntsgewijze beantwoording. In de meest rechterkolom wordt aangegeven of de inspraakreactie / zienswijze leidt tot aanpassing van de regeling opkoopbescherming met een gewijzigde tekst.

Indieners ontvangen de NvB (anoniem weergegeven conform de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)) met het oog op transparante communicatie. Bij een inspraakreactie / zienswijze van organisaties wordt wel de naam van de organisatie genoemd.

	Samenvatting ingediende reacties per inzender:	Beantwoording reacties per punt:	Aanpassing van woonvisie 2023-2030
1	**Reactie 1 – Eigen Haard**		
1a	Het is goed om te zien dat er weer ruimte komt voor de bouw van nieuwe sociale huurwoningen. De laatste keer dat Eigen Haard in Amstelveen een sociale huurwoning heeft opgeleverd was in 2016. Het gewenste percentage 20% sociale huur in nieuwbouwprojecten is echter te weinig om toe te groeien naar de norm van 30% die vanuit de rijksoverheid als wenselijk is gesteld. Op gemeentegrond is dat wél 30%, maar dat zou dan weer af gaan van het middensegment, waar ook een groot tekort aan is. Het zou goed zijn om wat specifieker aan te geven welke type sociale huurwoningen qua oppervlakte en kameraantal er gebouwd moeten worden in welke prijsklasse. De ervaring leert dat anders alleen kleine sociale huurwoningen met een huurprijs van € 808,06 op de grens van het middensegment bij komen.	Eigen Haard pleit ervoor om het percentage sociale huur bij nieuwbouw te verhogen. Dit is op dit moment niet wenselijk. Wij merken dat een percentage van 20% sociale huur op particuliere grond al lastig te realiseren is. Desondanks houden wij vast een dit percentage. Een hoger percentage sociale huur zou nieuwbouw te veel gaan frustreren. Voor gemeentegrond ligt dit anders waar bij nieuwbouw minimaal 30% sociaal moet zijn. Hierbij wordt wel vastgehouden aan twee derde betaalbaar. Wij delen de suggestie om sociale huur nader te specificeren. Dit zal worden gedaan in de het uitvoeringsplan en de nota betaalbare woningbouw.	Nee.
1b	De locatie aan de Kalkbranderij wordt momenteel ontwikkeld met tijdelijke woningen voor Oekraïense vluchtelingen en starters op de woningmarkt. Dit soort projecten leiden tot wat meer lucht op de overspannen woningmarkt. Deze verlichting is echter van tijdelijke aard. Als er niet tegelijkertijd extra permanente woningbouw plaatsvindt dan zal de herhuisvesting van de bewoners te zijner tijd erg lastig	Naast het toevoegen van tijdelijke woningen zijn er ook nieuwe permanente woningen nodig. Deze visie zet daar een nieuwe stap in. Er zal een sociale huurtafel worden ingericht waar alle Amstelveense corporaties en de gemeente in gesprek gaan over het realiseren van zowel tijdelijke als permanente sociale huurwoningen.	Nee.

	zijn. Het zou goed zijn om daar nu al rekening mee te houden en met elkaar afspraken over te maken.		
1c	Gezien de vergrijzing is het verstandig om extra aandacht te besteden aan de huisvesting van ouderen. Het bevorderen van de doorstroming naar een functioneel meer geschikte woning is daarom een goed initiatief dat Eigen Haard zeker kan onderschrijven. De bijdrage van Eigen Haard daarbij is dat bij een verhuizing naar een andere woning de huurder niet meer netto huur betaalt. Het is goed om te lezen dat de gemeente Amstelveen bereid is om bij een verhuizing een verhuissubsidie als extra stimulans in te zetten. De regeling Van Hoog naar Laag wordt genoemd als mogelijke doorstroominstrument. Liever zien we een algemene voorrangsregeling voor ouderen voor begane grond woningen en woningen die met lift bereikbaar zijn. Dat is makkelijker te organiseren en erg effectief. Nu geldt er alleen een voorrang voor specifieke seniorencomplexen, wat de keuze beperkt.	De regeling Van Hoog naar Laag kan voor Amstelveen een goed doorstroominstrument zijn. De kaders hiervan moeten nog nader worden uitgewerkt. Hierover gaan we graag met Eigen Haard en Woonzorg Nederland in gesprek, zodat we tot een breed gedragen regeling kunnen komen.	Nee.
1d	Eigen Haard heeft 1.193 woningen in het middensegment in exploitatie. Dat is 11% van onze Amstelveense woningportefeuille. Deze woningen worden bij mutatie met voorrang verhuurd aan woningzoekenden die een sociale huurwoning achterlaten. Er wordt zo een passend aanbod gedaan voor huishoudens die een te hoog inkomen hebben voor de sociale huur. Op deze manier worden er extra sociale huurwoningen vrijgespeeld. De inkomensafhankelijke huurverhoging wordt ook	Eigenwoningbezit is een groot goed. Hierdoor kan iemand bezit opbouwen dat tot gevolg heeft dat iemand zelfredzamer kan worden. Daarom zou er een mogelijkheid moeten zijn voor iemand die een sociale huurwoning huurt om die te kunnen kopen. Wij begrijpen dat het niet de voorkeur heeft om woningen te verkopen in complexen die 100% in het bezit van Eigen Haard zijn. Voor gespikkeld bezit zou die mogelijkheid er wel moeten zijn.	Nee.

	al een aantal jaren ingezet als extra stimulans om te verhuizen. Veel huurders met een hoger inkomen kunnen echter niet verhuizen binnen Amstelveen omdat óf de stap naar de koopsector te groot is óf dat er te weinig aanbod in het middensegment is. In de Woonvisie 2023-2030 wordt het idee geopperd om huurders die scheefwonen de mogelijkheid te geven om de huidige huurwoning te kopen. Daar zijn we geen voorstander van omdat dit betekent dat er sociale huurwoningen uit de woningvoorraad verdwijnen. Bovendien ontstaan er zo complexen met een menging van huur koop, en in appartementencomplexen moet er tevens een VvE gevormd worden. De ervaring leert dat dit in het beheer, onderhoud en exploitatie niet optimaal is.		
1e	Kamergewijze verhuur is een mogelijkheid om de druk op de woningmarkt wat te verlichten. Het is wel belangrijk om het goed juridisch in te bedden, zeker wanneer gaat om sociale huurwoningen. En ook helder vast te leggen wat wél en niet toegestaan wordt. Die helderheid ontbreekt nog, waardoor Eigen Haard zeer terughoudend is om huurders hiervoor toestemming te geven.	Volgend jaar wordt het beleid rondom kamergewijze verhuur geëvalueerd. Alle betrokken partijen wordt gevraagd om hier hun input op te geven. Op basis daarvan worden mogelijk nieuwe regels bedacht. Doel is om deze regels zo helder mogelijk te maken.	Nee.
1f	De wijken Groenelaan, Middenhoven en Waardhuizen worden genoemd als wijken waar op basis van de leeftijd gesteld wordt dat deze fysiek en sociaal aangepakt moeten worden. De woningen van Eigen Haard in deze drie wijken zijn echter, anders dan in de eerder aangepakte wijken Bovenkerk en	Het verheugt ons om te lezen dat de woningen van Eigen Haard in deze wijken op orde zijn. Wij constateren dat een aantal plekken in deze wijken toch wat sleets aan het worden zijn. Daarom wordt er in de woonvisie ook niet gepleit voor een ingrijpende aanpak, maar voor een lokale aanpak op scharnierpunten in de	Nee.

	Keizer Karelpark het geval was, van een betere kwaliteit. Een ingrijpende aanpak is naar ons idee niet nodig. De bijdrage van Eigen Haard in deze wijken zal zich met name concentreren rondom de uitvoering van de landelijke prestatieafspraak om in 2028 geen EFG-woningen meer te hebben.	wijken. Dit kan zowel een sociale als een fysieke maatregel zijn.	
1g	Om nog extra woningen te realiseren wordt geopperd om complexen op te toppen en woningen te splitsen. Woningsplitsing is echter bijzonder lastig omdat daarna beide woningen moeten voldoen aan het bouwbesluit. Bij eengezinswoningen is dat een kostbare aangelegenheid waardoor het onmogelijk is om daarna de woningen in de sociale huur te verhuren. Het optoppen van appartementencomplexen is ook een mogelijkheid om meer woningen te realiseren. De haalbaarheid is echter afhankelijk van de mate waarin extra gewicht kan worden toegevoegd. Dat zal op complexniveau eerst uitgezocht moeten worden.	Het opsplitsen van sociale huurwoningen heeft niet de voorkeur. Splitsing kan een meerwaarde hebben als het gaat om hele grote woningen, bijvoorbeeld groter dan 130 vierkante meter. De mogelijkheden willen samen met de evaluatie van de kamergewijze verhuur onderzoeken. Optoppen kan kansen bieden om woningen toe te voegen op plekken zonder dat er groen opgeofferd hoeft te worden. Omdat optoppen op een al bestaand gebouw gebeurt is het altijd maatwerk. Wij zijn ons er van bewust dat niet alle gebouwen en locaties geschikt kunnen zijn. Optoppen betreft altijd maatwerk.	Nee.
1h	Eigen Haard is blij met het voornemen om alle nieuwbouw van sociale huurwoningen exclusief onder te brengen bij toegelaten instellingen. Omdat toegelaten instellingen wettelijk gezien als doelstelling hebben uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn, is dit immers de beste garantie om sociale huurwoningen voor lange termijn in exploitatie te houden. Soms is het niet altijd mogelijk om op een locatie sociale huurwoningen te realiseren. Het volkshuisvestingsfonds is hier een interessant alternatief voor, maar behoeft	Wij gaan graag met de toekomstige gebruikers van het volkshuisvestingsfonds in gesprek om te komen tot een instrument dat ook daadwerkelijk een bijdrage kan leveren aan het realiseren van sociale en middeldure huurwoningen. De aandachtspunten die nu al worden genoemd nemen wij mee in de uitwerking van het volkshuisvestingsfonds.	Nee.

	wel nog een nadere uitwerking. Het is belangrijk om aan te geven wanneer de sociale huur wél en wanneer niet kan worden afgekocht. Verder is het goed om vooraf aan te geven hoe de gemeente Amstelveen de sturing c.q. verevening op zich neemt.		
2	Reactie stichting Wijkkoepel Groenelaan		
2a	De nu voorliggende Woonvisie 2023 - 2030 is naar onze mening nog te weinig concreet. We begrijpen dat de nog noodzakelijke concretisering zal plaatsvinden in het op pag. 20 genoemde uitvoeringsplan. De Wijkkoepel kijkt uit naar dat aangekondigde uitvoeringsplan, waarvoor hopelijk ook een consultatieronde wordt ingelast.	Het doel is om de woonvisie om te zetten naar uitvoeringsplan. Dit uitvoeringsplan wordt vastgesteld door het college van B en W. Omdat er al participatie heeft plaatsgevonden op de woonvisie, zal er geen specifiek participatietraject voor het uitvoeringsplan gehouden worden. Op basis van de woonvisie zal er nieuw beleid worden opgesteld. Daarvoor worden de gebruikelijke participatietrajecten in acht genomen.	Nee
2b	Pag. 3, derde alinea[1] Hier wordt beschreven met welke partijen de gemeente, voorafgaande aan de totstandkoming van de woonvisie, in gesprek is gegaan met o.a. de inwoners zelf. Het is ons niet duidelijk op welke wijze en met welke inwoners dit gesprek is gevoerd.	Op basis van de tachtigprocentversie van de woonvisie zijn is er fysiek gesproken met breed spectrum aan partijen, inwoners en andere belangstellenden. Hiervan zijn verslagen gemaakt, waaruit verschillende punten naar voren komen. Dit heeft geleid tot wijzigingen in de woonvisie. Zie ook bijlage 2 van het raadsvoorstel.	Nee
2c	Pag. 4 eerste alinea Hier wordt in de eerste zin gesproken over "kernen en wijken", terwijl in andere rapportages van de Gemeente gesproken wordt van buurten en wijken (wijken bestaan	De gemeente Amstelveen bestaat uit drie kernen: Amstelveen, Ouderkerk aan de Amstel (deels) en Nes aan de Amstel. Dit is helaas niet de manier hoe onderzoek wordt gedaan naar statistieken in de gemeente. Ouderkerk aan de Amstel ligt voor een deel in de wijk	Nee

[1] Deze paginanummers verwijzen naar woonvisie die ter inspraak heeft gelegen. De paginanummer kunnen daardoor afwijken bij de versie van de woonvisie die bij het raadsvoorstel zit.

	uit meerdere buurten). Is een kern iets anders dan een buurt? Waarom niet gekozen voor een uniforme terminologie? De term kern komt daarbij alleen op deze plek voor in de woonvisie. Verder in de visie wordt wel de aanduiding buurt gebruikt.	Buitengebied-Noord en Buitengebied-Zuid. Om alle kernen in de gemeente een gelijkwaardige plek te geven spreken we in over kernen en wijken in de eerste alinea van pagina 4. Om het statistisch zuiver te houden wordt op andere plekken in de woonvisie over buurten en wijken gesproken.	
2d	Pag. 4, tweede alinea, tweede regel Hier wordt gesproken over een wijkgestuurde aanpak. Dat spreekt ons aan, alleen blijkt dit de enige plek in de visie waar deze aanpak word genoemd. Het wordt nergens concreet gemaakt. Ook niet of en hoe de wijkbewoners daarbij een rol spelen.	Uitgangspunt is om Amstelveen naar een woningvoorraad toe te laten bewegen die aansluiten bij de gemiddelden in Nederland. Per wijk kijken we naar het gemiddelde bezit en passen de nieuwbouw hierop aan. Dit is ook terug te vinden bij punt 1.1. Voor het bouwen van nieuwe woningen gelden de reguliere participatietrajecten.	Nee
2e	Pag. 7, derde alinea In deze alinea worden alleen cijfers op landelijk- en MRA-niveau gegeven. Waarom niet de cijfers die over Amstelveen gaan?	Op verschillende plekken in de woonvisie is terug te vinden wat de bijdrage van Amstelveen gaat zijn. Wij willen tot en met 2030 6.000 woningen realiseren. Daarbij wel de kanttekening dat dat een pittige uitdaging gaat worden.	Nee
2f	pag. 13,vierde alinea Ook hier weer alleen landelijke cijfers en niets over de Amstelveense situatie. De laatste zin van deze alinea gaat over huizen met E, F en G-labels. Om hoeveel huizen gaat dat en hoe wordt dat aantal vastgesteld? Hoeveel huizen hebben nog geen energielabel?	Beleid over het verduurzamen van woningen en over de energietransitie als geheel is terug te vinden in PLEK (plan voor de Energietransitie, Circulaire economie en Klimaatadaptatie). Er is bewust voor gekozen om de woonvisie relatief weinig aandacht te besteden aan verduurzamingsbeleid. Dit gebeurt al voldoende op andere plekken.	Nee
2g	Pag. 15 laatste alinea, laatste zin Als je scheefwoners verleidt hun te goedkope huurwoning te kopen, dan schiet je daar o.i. niets mee op. Alleen het eigenaarschap van de woning verandert daarmee, niet het scheefwonen. Je raakt dan alleen een sociale	De gemeente wil eigenwoningbezit stimuleren en scheefwonen tegengaan. Een manier om scheefwonen te verminderen kan het verkopen van de sociale huurwoning aan de zittende huurder. Daarnaast willen wij ook inzetten op doorstroming, zodat een sociale huurwoning	Nee

	huurwoning kwijt. Dus ons inziens wel verleiden om te verhuizen, maar niet verkopen.	passend wordt verhuurd aan de nieuwe bewoner.	
2h	Pag. 16 alinea 2.2 Bewonersraden zijn gekoppeld aan woningcorporaties. Waarom worden de Bewoners Initiatief Groepen, Wijkkoepels e.d. er helemaal niet bij betrokken	De gemeente maakt prestatieafspraken met woningcorporaties en bewonersraden. Dit is wettelijk vastgelegd in de Woningwet. Met bewonersinitiatiefgroepen of wijkkoepels zijn wij continue in overleg. Mocht er een situatie ontstaan dat het wenselijk is om afspraken met deze vertegenwoordigen te maken, dan staan wij daar zeker voor open.	Nee
2i	Pag. 16 alinea 2.3 Deze alinea begint met "24% van de Amstelveense woningvoorraad wordt verhuurd door particuliere verhuurders". Volgens de tabel op pag. 8 is dat 25,9%.	Deze fout passen wij aan. 25,9 procent is het juiste percentage.	Ja
2j	Pag. 16 alinea 2.4 Wij zijn van mening dat toegevoegd zou moeten worden dat inspectierondes ten behoeve van een analyse van de staat van onderhoud van wijken bijvoorbeeld eens in de 15 jaar gedaan dienen te worden.	Er worden continu schouwen door wijken en buurten georganiseerd. Afhankelijk van de situatie en het onderwerp worden er inspecties gedaan. Hiervoor is een minimale grens niet nodig.	Nee