Gemeente Aalsmeer



Woonvisie 2024-2030



Inhoud

Voorwoord 4

Inleiding 5

Terugblik 5
Verhouding tot de Omgevingsvisie, de WoonWelzijnZorgvisie en de Omgevingswet 7
Het proces naar de nieuwe woonvisie 7
Leeswijzer 7

Speerpunten woonvisie 2024 – 2030 8

1. Bouwen voor de toekomst 8
2. Een leefbaar en duurzaam Aalsmeer
   Leefbaarheid en verduurzaming 8
3. Experimenten die bijdragen aan de woonopgave
   Innovatieve woonoplossingen 8

Feiten en analyse 9

De volkshuisvestelijke context: Rijk, regio, Aalsmeer 9
Bevolkingsontwikkeling 9
Woningvoorraad 10
De woningbehoefte 11
Inkomensgroepen 11
Nieuwbouw in Aalsmeer 12
Wijziging van de systematiek van woonruimteverdeling 12
Doorstroming op de woningmarkt 12
Verduurzaming en klimaatbestendigheid van de bestaande én nieuwe woningvoorraad 13

1. Bouwen voor de toekomst 14

1.1 Een passende verdeling van de nieuwbouwprogrammering 14
1.2 Nieuwe sociale huurwoningen gebouwd door of voor toegelaten instellingen 16
1.3 Bouwen voor doelgroepen 16
1.4 Prijsgrenzen en indexering 16
1.5 Levensloopbestendige woningbouw 16
1.6 Aandeel appartementen versus grondgebonden 17
1.7 Meer koopwoningen voor Aalsmeerders en starters 17

2. Een leefbaar en duurzaam Aalsmeer 19

2.1 Sociale huurwoningen met voorrang toewijzen 19
2.2 Ouderen op weg helpen naar een passende woning 19
2.3 Verduurzaming en klimaatbestendigheid van de bestaande en nieuwe woningvoorraad 19
2.4 Een gedegen verblijf voor arbeidsmigranten 20
2.5 Huurders ondersteunen in hun rechtspositie 20
2.6 Voortzetten en verbeteren van een duurzame samenwerking met de corporaties 20

3. Inzet en experimenten die bijdragen aan de woonopgave 21

3.1 Een diversiteit aan woonvormen 21
3.2 Inzet van de bestaande voorraad 21
3.3 Bouwen in LIB gebied 21
3.4 Inzet van experimenten in het lint 23
3.5 Woningbouw en grondbeleid 23



Voorwoord

Een passende, betaalbare woning is een belangrijke voorwaarde om volwaardig mee te kunnen doen. Het is een plek om samen te komen met familie en vrienden, om hobby's uit te oefenen, je terug te trekken om zo weer uitgerust aan het werk te kunnen of te studeren. Voor het eerst op jezelf, samenwonen, een gezin stichten – al deze levensfases zijn verbonden met een bepaalde woonwens. Helaas staat deze voorziening in Aalsmeer onder druk. Jongeren en starters willen graag in Aalsmeer en Kudelstaart blijven, zijn betrokken bij hun omgeving, maar hebben moeite een passende woning te vinden. Of neem onze ouderen, die veelal wonen in relatief ruime gezinswoningen. Misschien willen ze wel verhuizen naar een fijn, levensloopbestendig appartement, mogelijk met gelijkgestemden om de hoek. Maar ook in dit segment is nu nog te weinig te vinden. Gerichte, snelle acties zijn nodig om deze woonvraagstukken aan te pakken.

De woonopgave is voor het College de belangrijkste gemeentelijke opgave voor de komende periode. En hoewel een woonvisie geen onmiddellijke oplossing biedt voor mensen die nu gebukt gaan onder woningnood, stipt deze wel de urgentie van de woningcrisis aan en creëert tegelijkertijd kansen om met creatieve en innovatieve ideeën tot een oplossing te komen en aan de slag te gaan. Het belang van wonen en woonoplossingen heeft prioriteit in ons beleid, zonder andere belangen over het hoofd te zien.

De woonvisie verankert tevens de betaalbaarheidsdoelstelling: we gaan twee derde betaalbaar bouwen en 35% sociaal segment. Dit neemt niet weg dat de vraag in onze gemeente en regio groot is en dit waarschijnlijk zo zal blijven. Tegelijkertijd zijn onze nieuwbouwmogelijkheden eindig en is het van belang om balans te houden met andere onderwerpen zoals voorzieningen, duurzaamheid, groen en infrastructuur. Het is daarom aan de gemeente om ervoor te zorgen dat de woningvoorraad van Aalsmeer zich in de komende jaren evenwichtig ontwikkelt, met ruimte voor alle leeftijden en voor mensen die we allemaal hard nodig hebben. De woonvisie is één van de kaders die deze ontwikkeling mogelijk moet maken. Het is hard nodig.

Willem Kikkert
wethouder

Inleiding

Aalsmeer en Kudelstaart zijn prettige dorpen om te leven en te wonen. Samen vormen ze een fijne gemeente. Een mooie mix van bedrijvigheid, verschillende dorpse kernen en lintbebouwing. Goed verbonden met de stad en met de rest van de wereld, zonder het eigen karakter te verliezen. Ook het groen en het blauw is goed vertegenwoordigd; de Westeinderplassen en het Groene Hart zijn nooit ver weg. Tot en met 2030 verwacht de gemeente zo'n 2.000 woningen toe te voegen[1]. Dit betekent dat Aalsmeer de komende jaren flink groeit. Deze groei vraagt om een gebalanceerde aanpak om te verzekeren dat Aalsmeer en Kudelstaart prettige dorpen blijven om in te leven en wonen. Dat kan alleen door naast wonen ook voldoende aandacht te hebben voor voorzieningen die aan de leefbaarheid bijdragen en ingrepen in de openbare ruimte in de vorm van voldoende natuur, water en recreatie.

Het halen van de beoogde bouwopgave is echter geen vanzelfsprekendheid. De woningbouwsector staat voor een aantal grote uitdagingen, waaronder gestegen bouwkosten en de stikstofnormen. Het blijft de vraag of deze opgave qua aantallen toereikend is om aan de (toekomstige) woningbehoefte te voldoen. Tegelijkertijd is het aan de gemeente om de bouwopgave zo te sturen dat Aalsmeer in balans blijft met andere onderwerpen die ook aandacht vragen. Aalsmeer heeft meer woningen nodig die geschikt zijn voor elke levensfase met voldoende voorzieningen. Dat komt tot uiting in de toekomstvisie op Aalsmeer, op dit moment in ontwikkeling, en in het bijzonder de visies van Kudelstaart en Schinkelpolder.

De vraag binnen veel woonsegmenten is hoog. Onze inwoners wachten steeds langer op een sociale huurwoning, en jongeren en starters hebben veel moeite om een huur- of koopwoning te vinden die bij hun inkomen past. Verder vormt huisvesting bij bredere, maatschappelijke uitdagingen een belangrijk puzzelstuk tot de oplossing. Denk hierbij aan de vergrijzing; een passende woonruimte is een belangrijke voorwaarde om tot een hoge leeftijd comfortabel thuis te blijven wonen. Het gaat bovendien niet slechts om stenen stapelen, maar om het bouwen van nieuwe gemeenschappen. Zijn er woonvormen die eenzaamheid bestrijden en zelfredzaamheid stimuleren? Ook wordt de gemeente gevraagd om andere kwetsbare doelgroepen, zoals statushouders en uitstromers uit de GGZ, gepaste huisvesting aan te bieden. Al met al is betaalbare, passende nieuwbouw broodnodig. In de woonvisie 2024-2030 zet de gemeente Aalsmeer hier vol op in. De opgave is echter groter. Dit betekent dat een betere benutting van de bestaande woningvoorraad net zo hard nodig is.

Deze woonvisie vormt de leidraad voor het maken van prestatieafspraken met corporaties en verduidelijkt wat de gemeente van ontwikkelaars verwacht bij het maken van afspraken over een nieuwbouwprogramma. Het is het toetsingskader voor particuliere initiatieven op het gebied van woningbouw. De woonvisie vormt een kader samen met andere, toekomstige visiedocumenten, zoals de Omgevingsvisie Aalsmeer en de WoonWelzijnZorgvisie. Daarnaast zijn de landelijke wet- en regelgeving en ontwikkelingen binnen het sociaal domein van grote invloed op de ontwikkeling van het wonen in Aalsmeer. Om deze redenen wordt de woonvisie in 2026 en 2028 geëvalueerd en waar nodig aangescherpt.

Terugblik

De gemeente Aalsmeer heeft al een woonagenda vastgesteld in 2020. De woonvisie 2024-2030 vervangt deze. Dit is onder andere nodig om de aanvullende ambities uit het raadsprogramma 2022-2026 'Aan de slag voor Aalsmeer' uit te voeren. Verder is het Rijk bezig om de grip op de volkshuisvesting te versterken. Dit doet het Rijk met de Nationale Bouw- en Woonagenda en alle aanverwante nieuwe wetten, wetsvoorstellen en

1 Gebaseerd op het aantal zoals beschreven in de **Woondeal MRA**.



programma's. Om de lokale ambities waar te maken en in te spelen op de veranderende context is dit nieuwe visiedocument van belang.

Wel bouwt de gemeente deels voort op de oude woonagenda. De specifieke woonvragen van jongeren en ouderen hebben ook in deze woonvisie weer onze aandacht. Het diversifiëren van de woningvoorraad zetten we door, met nog meer nadruk op betaalbare, levensloopbestendige nieuwbouw.

Verhouding tot de Omgevingsvisie, de WoonWelzijnZorgvisie en de Omgevingswet

Tijdens het schrijven van de woonvisie werkt de gemeente ook aan de Omgevingsvisies voor Aalsmeer, Kudelstaart en Schinkelpolder. De woonvisie vormt één van de bouwstenen voor deze Omgevingsvisies, en geeft aan dat we ruimte willen bieden aan woningbouw. De Omgevingsvisie bestrijkt daarnaast een breder speelveld, ook gericht op de leefbaarheid, sociale cohesie en de economische vitaliteit van de gemeente. Een grotere en passende woningvoorraad is van groot belang, zo stelt de woonvisie. Dat legt een claim op de schaarse ruimte, wat moet worden afgewogen met andere ruimtelijke claims in de Omgevingsvisie. Ondanks deze claim op de schaarse ruimte is het van groot belang dat wonen nadrukkelijk meeweegt in deze overwegingen.
Daarnaast loopt er een proces om tot een WoonWelzijnZorgvisie te komen. Er zit enige overlap in dit beleidsstuk en de woonvisie 2024-2030.

Beide visies onderzoeken namelijk de vraag: wat is de huisvestingsbehoefte van de groeiende groep ouderen en van andere kwetsbare doelgroepen? Het grote verschil is dat de WoonWelzijnZorgvisie deze vraag integraal behandelt. Dit betekent dat het niet alleen de woonbehoefte formuleert, maar ook andere elementen die een woning daadwerkelijk leefbaar maken voor deze doelgroep. Denk hierbij aan het zorg- en welzijnsaanbod, een gezonde leefomgeving, en lokale ontmoetingscentra.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Die bepaalt dat in visiedocumenten alleen nog ambities benoemd en omschreven worden. De woonvisie is een visiedocument. Verdere implementatie vindt plaats in beleidsdocumenten, zoals het uitvoeringsprogramma, doelgroepenverordening, huisvestingsverordening, gebieds- en themavisies en natuurlijk omgevingsplannen en de beoordeling van aanvragen omgevingsvergunningen.

Het proces naar de nieuwe woonvisie

In de aanloop naar de nieuwe woonvisie, hebben eerst meerdere gesprekken en presentaties plaatsgevonden met de gemeenteraad, zodat deze een visie op het gebied van wonen kon vormen. Het raadsprogramma en de huidige ontwikkelingen op de Aalsmeerse woningmarkt hebben de basis gevormd voor een concept-woonvisie 2024-2030. Deze bood het startpunt om met verschillende lokale partijen over de toekomst van wonen in Aalsmeer het gesprek aan te gaan.

Daartoe zijn meerdere bijeenkomsten met spelers uit het veld georganiseerd, waaronder woningcorporaties, makelaars, en lokale ontwikkelaars. Ook zijn er verschillende belangengroepen bij ons aangeschoven, waaronder de Adviesraad Sociaal Domein, Collectief Wonen Aalsmeer, en de Huurdersvereniging Aalsmeer Kudelstaart. Een bewonersavond op 6 mei stelde ons in staat om direct met de inwoners van Aalsmeer in contact te treden, en te ontdekken wat hun kijk op de nieuwe woonvisie is.

Aan de hand van het participatieproces is de concept-woonvisie op een aantal punten aangepast. Vervolgens hebben we de woonvisie van 5 juni tot 17 juli ter inzage gelegd. Een overzicht van de inspraakreacties en onze reactie hierop is te vinden in de Nota van Beantwoording woonvisie 2024-2030. Deze reacties hebben niet geleid tot significante wijzigingen in de woonvisie. Wel hebben we de nieuwste WiMRA-cijfers gebruikt om het hoofdstuk ‘Feiten en analyse’ wat aan te passen. Deze zijn pas sinds juni 2024 beschikbaar.

Leeswijzer

De visie start met een opsomming van de speerpunten. Hierop volgt het hoofdstuk ‘feiten en analyse’, waarin een beeld wordt geschetst van de inwoners van Aalsmeer en hun woonwensen, maar ook hoe de woningvoorraad in Aalsmeer en zijn buurten eruitziet. Tot slot gaan we in op de speerpunten, die één voor één uitgewerkt worden.

Speerpunten woonvisie 2024 – 2030

1. Bouwen voor de toekomst

Hoe we gaan sturen in de nieuwbouwprogrammering

1.1 Een passende verdeling van de nieuwbouwprogrammering
1.2 Nieuwe sociale huurwoningen gebouwd door of voor toegelaten instellingen
1.3 Bouwen voor kwetsbare doelgroepen
1.4 Prijsgrenzen die passen bij de inkomensgroepen
1.5 Op weg naar een levensloopbestendige woningvoorraad
1.6 Een evenwichtige verdeling tussen appartementen en grondgebonden woningen
1.7 Meer koopwoningen voor Aalsmeerders en starters

2. Een leefbaar en duurzaam Aalsmeer

Leefbaarheid en verduurzaming

2.1 Sociale huurwoningen met voorrang toewijzen
2.2 Ouderen op weg helpen naar een passende woning
2.3 Verduurzaming en klimaatbestendigheid van de bestaande en nieuwe woningvoorraad
2.4 Een gedegen verblijf voor arbeidsmigranten
2.5 Huurders ondersteunen in hun rechtspositie
2.6 Voortzetten en verbeteren van een duurzame samenwerking met de corporaties.

3. Experimenten die bijdragen aan de woonopgave

Innovatieve woonoplossingen

3.1 Nieuwe woonvormen de ruimte geven
3.2 Het optimaal benutten van de bestaande woningvoorraad
3.3 Wonen onder de rook van Schiphol
3.4 Inzet van experimenten in het lint
3.5 Woningbouw en grondbeleid



Feiten en analyse

De volkshuisvestelijke context: Rijk, regio, Aalsmeer

Het Rijk lanceerde in 2022 de Nationale Woon- en Bouwagenda met als doel de grote vraag naar betaalbare, passende woningen aan te pakken, te financieren en te monitoren. In navolging daarvan lanceerde het meerdere landelijke programma's, om zo de opgave voor de huisvesting van aandachtsgroepen (waaronder ouderen, jongeren, statushouders) in kaart te brengen. Verder heeft het geleid tot nieuwe wetten (de Wet goed verhuurderschap) en nieuwe wetsvoorstellen, zoals de Wet betaalbare huur, die voor meer regulering in de middeldure huursector moet zorgen. Dit wetsvoorstel is door de Tweede Kamer aangenomen en is 1 juli 2024 in werking getreden. De Wet versterking regie volkshuisvesting moet dit proces nog doorlopen. Dit wetsvoorstel vergroot de rol van Rijk en provincie in de volkshuisvestelijke opgave, en maakt de betaalbaarheidsopgave expliciet: twee derde van de nieuwbouw moet binnen deze categorie vallen, waarvan minstens 30% sociale huur. De rest van de betaalbaarheidsopgave wordt gevormd door sociale koop en middeldure huur en koop. Onder deze wet krijgen Rijk en de provincie meer bevoegdheid om te gaan sturen als de inzet van gemeentes achterblijft.

Op MRA-niveau wordt er gezocht naar oplossingen voor de wooncrisis. Zo tekende Aalsmeer samen met de andere MRA-gemeenten, de provincie en het Rijk op 15 maart 2023 een Woondeal. Concreet komt dit neer op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030, waarvan ruim 170.000 in de MRA. Daarnaast wordt er grote nadruk gelegd op méér woningen voor de lagere en de middeninkomens, op verdere verduurzaming van de woningvoorraad en op de woonbehoeften van specifieke doelgroepen, waaronder ouderen en studenten. Om dit voor elkaar te krijgen zal het essentieel zijn om de woningbouwopgave te versnellen en de daarvoor benodigde randvoorwaarden in kaart te brengen en te verwezenlijken. Dit kan alleen door nauw samen te werken met omliggende gemeenten, de provincie, het Rijk, de netbeheerders, woningcorporaties, belangrijke beleggers in de woningmarkt en andere partijen.

De gemeente kan de regio dus goed gebruiken. Dit neemt niet weg dat de lokale context het noodzakelijk maakt om een eigen plan te trekken. Hoe zorgen we als gemeente, bijvoorbeeld, dat we onze woningvoorraad voorbereiden op de vergrijzing? Het grote aantal eengezinswoningen in Aalsmeer maakt deze opgave niet makkelijker. En hoe zorgen we ervoor dat jongeren hun eerste huis in de gemeente kunnen vinden? Om deze en andere uitdagingen het hoofd te kunnen bieden, moeten we goed nadenken wat, hoe en voor wie we bouwen. Deze woonvisie en het hierop volgende uitvoeringsprogramma moeten op deze vragen een antwoord bieden. Beide documenten zullen een dynamisch geheel vormen, om zo snel en adequaat op nieuwe ontwikkelingen te kunnen inspelen. In het uitvoeringsprogramma worden de ambities uit de woonvisie geconcretiseerd in acties. Het woonvraagstuk is echter dermate urgent dat we hier niet op gaan wachten. Ook in de aanloop naar dit programma sorteren we daarom in beleidskaders en -keuzes alvast voor op de ambities zoals omschreven in deze woonvisie.

Bevolkingsontwikkeling

Op 1 januari 2024 telt Aalsmeer 33.354 inwoners, 288 meer dan het jaar ervoor. Aalsmeer groeit al jaren gestaag, gemiddeld met zo'n 180 inwoners per jaar, maar in 2022 en 2023 was de groei extra sterk. Dit werd vooral veroorzaakt door de aankomst van een grote groep Oekraïners. Deze groei zal zich waarschijnlijk voortzetten, met in 2030 een inwonersaantal dat naar verwachting 15% hoger ligt dan in 2024.

Deze groei zal gepaard gaan met een toename van het aantal huishoudens. In totaal bestaat Aalsmeer uit 13.295 huishoudens. Bijna een

kwart van de huishoudens (23%) bestaat uit één persoon. Deze groep is grotendeels te verdelen in twee categorieën: jongeren en ouderen. Ook Aalsmeerders die na een scheiding alleen op zoek moeten naar een huis maken onderdeel uit van deze groep, alhoewel hun woonwensen zullen afwijken als de ouders ook voor hun kind(eren) op zoek moeten. Naar verwachting zal het aantal eenpersoonshuishoudens de komende jaren verder toenemen[2].

Dit komt mede door de groei van de groep ouderen. De groep 65-plussers vormt in 2023 zo'n 30% van de bevolking van Aalsmeer. In 2030 groeit dit naar verwachting naar 35% en in 2040 zelfs naar 42%. In absolute zin verdubbelt het aantal 85-plussers. De vraag is hoe deze ontwikkeling zich na 2040 doorzet en of de woningvoorraad dan nog aansluit op de bevolkingssamenstelling. Wij gaan er nu vanuit dat op deze ontwikkeling in het heden moet worden ingespeeld. De verwachte stijging is van dien aard dat we in onze programmering meer woningen voor deze en andere doelgroepen moeten realiseren. De prognose zal in de opvolgende visiedocumenten worden gemonitord. In het uitvoeringsprogramma van deze woonvisie zal de extra inzet op geschikte woningen voor ouderen een stevige plek innemen, op basis van de meest actuele prognose.

2 CBS, Huishoudensprognose 2021-2070: Groei aantal huishoudens houdt aan, december 2021

Woningvoorraad

Er zijn veel mensen in Aalsmeer die op zoek zijn naar een passende woning. Met deze noodzaak in het achterhoofd, is het verleidelijk om terug te vallen op een simpel credo: bouwen, bouwen, bouwen. Het is echter belangrijk om goed na te denken of het woonprogramma aansluit bij de woningvoorraad van de gemeente. In 2024 is de woningvoorraad per gebied als volgt:



Tabel 1. Woningen naar eigendom, 1 januari 2024 (CBS).

Gebied	Koopwoning	Particuliere huur	Corporatiehuur	Totaal
Centrum*	64%	28%	8%	2.358
Stommeer	56%	15%	28%	3.095
Hornmeer	50%	16%	28%	1.202
Kudelstaart	63%	7%	30%	3.847
Oosteinde**	67%	10%	23%	3.302
Totaal	62%	14%	24%	13.804^

**Inclusief Uiterweg en Bovenlanden*
***Inclusief Greenpark en Schinkelpolder*
^Dit wijkt iets af van de totale woningvoorraad, een klein aantal woningen valt in de categorie 'onbekend'

Onder de categorie particuliere huur vallen ook particuliere sociale huurwoningen, maar deze vormen slechts een klein deel van deze groep. Het merendeel wordt verhuurd in de vrije sector. Verder bestaat de categorie corporatiehuur voor de grote meerderheid uit sociale huurwoningen, met daarnaast een klein gedeelte middeldure huur. Wordt er gekeken naar de totale sociale huurvoorraad komt Aalsmeer uit op zo'n 24%, waarvan 18% van corporaties en 6% van particuliere verhuurders[3].
Een aantal specifieke groepen, zoals stadsvernieuwingsurgenten, statushouders, en sociaal-medisch urgenten gaan bij de woningtoewijzing van sociale huurwoningen voor op de regulier wachtenden. Inwoners die in aanmerking willen komen voor een sociale huurwoning moeten lang wachten voordat zij aan de beurt zijn. In 2022 is dit gemiddeld 18 jaar.

3 Zie de **Woondeal 2023**.

Verder bestaat de woningvoorraad in Aalsmeer voor 62% uit koopwoningen. Dit gemiddelde ligt iets hoger dan in de deelregio Amstelland-Meerlanden (58%) en een stuk hoger dan in de MRA als geheel (47%)[4]. Een groot deel van deze koopwoningen, zo'n 60%, valt in het hogere segment, met een WOZ-waarde hoger dan €351.000 (peiljaar 2023). Daarnaast bestaat zo'n 79% van de woningvoorraad uit eengezinswoningen. Dit is een erg hoog gemiddelde in vergelijking met de deelregio (66%) en de MRA als geheel (48%).

De woningbehoefte[5]

Van de huishoudens die binnen of naar Aalsmeer willen verhuizen geeft 30% aan dat ze op zoek zijn naar een sociale huurwoning. Een kleine groep, zo'n 3% van de huishoudens, is op zoek naar een middeldure of een dure huurwoning. De rest is op zoek naar een koopwoning, met 29% van de huishoudens die het middensegment overweegt (€296.000 - €438.000) en 34% die aangeeft dat ze op zoek zijn naar een woning in het hoogste segment (meer dan €438.000 k.k.).

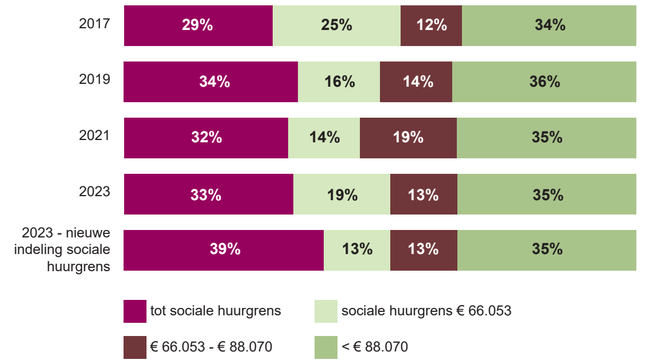
Van alles huishoudens die in of naar Aalsmeer willen verhuizen, is 39% op zoek naar een woning die gelijkvloers is. In de praktijk komt dit neer op een appartement met een lift in het complex of een woning met een slaap- en badkamer op de begane grond.

4 Factsheet Wonen in Aalsmeer 2023
5 Factsheet Wonen in Aalsmeer 2023

Inkomensgroepen

De inkomensverdeling in Aalsmeer kent flink wat verschuivingen in de laatste jaren. Het aandeel middeninkomens (€40.024-€60.036) is tussen 2017 en 2021 gedaald van 25% naar 14%. In 2023 is deze weer licht gestegen, naar 19%. Binnen deze groep vallen verschillende beroepen die van groot belang zijn voor de leefbaarheid van de gemeente, waaronder leerkrachten, verplegers, politieagenten en andere maatschappelijke beroepen. Dit wekt de indruk dat het moeilijk is voor deze inkomensgroep een passende woning in Aalsmeer vinden. De laagste inkomensgroep, die in aanmerking komt voor een sociale huurwoning, is relatief stabiel gebleven de laatste jaren en schommelt rond de 33%. Wel is de grens voor een sociale huurwoning voor een meerpersoonshuishouden in 2022 iets opgehoogd. Als je deze nieuwe grens aanhoudt, stijgt het percentage naar 39%.

Grafiek 1. Inkomensverdeling Aalsmeer, 2017-2021 (%)[6].



6 Factsheet Wonen in Aalsmeer 2021 & Factsheet Wonen in Aalsmeer 2023

Nieuwbouw in Aalsmeer

In 2023 zijn er 80 woningen opgeleverd in Aalsmeer, waaronder 56 sociale huurwoningen op het VVA terrein en 17 middeldure koopwoningen op Parkmeer. De meerderheid van de opgeleverde woningen betreft appartementen. De komende jaren staan er nog verschillende grote en kleine woningbouwontwikkelingen gepland[7]. Denk hierbij aan het project Westeinderhage, de herontwikkeling van de voormalige school De Hoeksteen, de sloop-nieuwbouw op de Bilderdammerweg en het project in Hornmeer, aan de Meervalstraat en de Roerdomplaan.

Daarnaast is er natuurlijk de grote gebiedsontwikkeling Oosteindedriehoek fase 1. De eerste woningoplevering van dit project staat gepland in 2026, met een uiteindelijke nieuwbouwopgave van ruim 850 woningen en programmering met een mix van grondgebonden woningen en appartementen. Alle lopende plannen in Aalsmeer zijn te vinden in de **Planmonitor**. Deze bevinden zich allemaal in zeer verschillende stadia van het plannings- of uitvoeringsproces. Het geeft echter wel een goed globaal overzicht.

Naast de vergevorderde woningbouwplannen is de gemeente druk in gesprek met verschillende initiatiefnemers om tot de bouw van meer woningen te komen. Zo zijn de gesprekken over de herontwikkeling van de Studio's Aalsmeer recentelijk weer opgestart. Verder worden bij nieuwe ontwikkelingen uiteraard randvoorwaarden opgenomen, o.a. omtrent het percentage groen, verkeersafwikkeling en inrichtingseisen openbare ruimte. Zo blijven Aalsmeer en Kudelstaart leefbaar en kwalitatief aantrekkelijk.

7 Deze planning is te lezen onder voorbehoud; de ervaring leert wel dat het uiteindelijke aantal opgeleverde woningen hiervan kan afwijken.

Wijziging van de systematiek van woonruimteverdeling

Op 16 januari 2023 is het zoeken naar een sociale huurwoning in Aalsmeer veranderd. Voorheen bouwden woningzoekers elke maand één wachtpunt op, wat betekent dat de positie op de wachtlijst volledig werd bepaald door de inschrijftijd (zonder eventuele urgentie). Met het nieuwe woonruimteverdeelsysteem is het mogelijk om extra punten op te bouwen door actief te zoeken naar een woning. Deze punten raakt men kwijt als de woningzoekende stopt met reageren of niet komt opdagen bij een bezichtiging. Het uitgangspunt is dat dit leidt tot een rechtvaardigere verdeling van sociale huurwoningen en betere kansen voor jongeren en starters. De precieze effecten tekenen zich niet volledig af binnen één jaar, zodra er meer informatie beschikbaar is wordt het systeem in 2026 geëvalueerd.

Doorstroming op de woningmarkt

In 2023 heeft woningcorporatie Eigen Haard 14 vrije sector huurwoningen verhuurd in Aalsmeer. De helft van deze verhuringen waren aan mensen die een sociale huurwoning achterlieten[8].

Doorstroming naar een passende seniorenwoning is een belangrijk speerpunt. In de eerste helft van 2024 zijn er al 5 huurders van Eigen Haard die 55 jaar of ouder zijn naar een levensloopbestendige woning verhuisd met hulp van het programma “Van Groot naar Beter”. Dit betekent dat zij actief geholpen worden met het vinden van een nieuwe geschikte woning. Hierbij laten de ouderen meestal een ruime sociale huurwoning achter.

Ongeveer 22% van de sociale corporatiehuurders heeft een inkomen boven de passende inkomensgrens. Ruim de helft van deze groep heeft een middeninkomen, en valt dus nét boven de sociale huurgrens. Een passende woning is buiten de sociale huur sector ook voor hen moeilijk te vinden. Ongeveer 8% van het totaal aan sociale huurders heeft een hoog inkomen, hoger dan €60.036[9]. Het aandeel hoge inkomens in de sociale woningvoorraad is hoger dan het gemiddelde in de deelregio (5%) en de MRA (7%). Gelet op hun inkomen zou deze hoge inkomensgroep kunnen doorstromen naar een middeldure of vrije sector huurwoning, of naar een koopwoning. Mogelijk is er geen geschikt aanbod aanwezig voor deze groep. Er zouden ongeveer 248 sociale huurwoningen vrijkomen als deze huishoudens naar een passende woning zouden verhuizen. Sociale huurders met een hoog inkomen hebben hun huur de laatste jaren vaak sneller zien stijgen, onder invloed van de **inkomensafhankelijke huurverhoging**. Sommigen van hen zullen inmiddels een huur betalen die boven de sociale huurgrens ligt.

8 Jaarrapportage Eigen Haard 2023

9 Factsheet Wonen in Aalsmeer 2021

Verduurzaming en klimaatbestendigheid van de bestaande én nieuwe woningvoorraad

Bij de verduurzaming van de bestaande en toekomstige woningvoorraad is het met name van belang dat woningen energiezuinig, aardgasvrij en duurzaam gebouwd zijn. Nationaal zijn hier al afspraken over gemaakt tussen de koepelorganisatie van woningcorporaties Aedes en de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Zo zullen er voor 2030 zo'n 450.000 bestaande corporatiewoningen aardgasvrij worden gemaakt.

Op lokaal niveau heeft de gemeente Aalsmeer het Convenant Duurzaam Bouwen ondertekend, waarin onder andere afspraken zijn gemaakt over circulariteit en energiegebruik tijdens de nieuwbouw van woningen. Verder zijn in de prestatieafspraken met Eigen Haard afspraken gemaakt over o.a. renovatie, onderhoud en energielabels. Zo is afgesproken om de woningen met E-, F-, en G-labels in Aalsmeer eerst aan te pakken. Momenteel heeft 7,7% van de woningvoorraad van Eigen Haard in Aalsmeer een energielabel E of lager[10]. Bij renovatie streeft Eigen Haard naar een gemiddelde van energielabel B. Wat betreft energiegebruik wordt van de gehele bestaande woningvoorraad ongeveer 98% op aardgas verwarmd. Daarnaast gebruikt een woning in Aalsmeer gemiddeld 1100 m3 gas en 2960 kWh elektriciteit. Landelijk is dit 980 m3 gas en 2640 kWh elektriciteit.

10 Jaarverslag 2022 Eigen Haard



Onder andere het bouwjaar van woningen is van belang voor het energiegebruik. In Aalsmeer is maar liefst 36% van de woningvoorraad na het jaar 2000 gebouwd. Hiermee kent Aalsmeer een veel jongere woningvoorraad dan in de rest van het land, waarbij slechts 18% van de woningen een bouwjaar na 2000 heeft[11]. Dit heeft een positieve invloed op de staat van de woningen. In de prestatieafspraken is opgenomen dat alle woningen een minimale conditiescore 3 moeten behouden, waarbij 1 gelijk staat aan nieuwbouw en 6 aan zeer slecht onderhouden. De prognose hierbij is dat de investeringen in de woningvoorraad van Eigen Haard de komende jaren zullen toenemen[12].

Verder worden uiteraard bij de gebiedsontwikkelingen randvoorwaarden meegegeven die te maken hebben met milieu en duurzaamheid, inrichtingseisen etc. Zo blijven Aalsmeer en Kudelstaart kwalitatief aantrekkelijk.

11 Statline CBS 2022

12 IBW 2023

1. Bouwen voor de toekomst

De nieuwbouwprogrammering

Naar verwachting worden er tot en met 2030 ongeveer 2.000 woningen gebouwd in de gemeente Aalsmeer. Over een gedeelte van deze plannen zijn al harde afspraken gemaakt, bij andere projecten is er nog ruimte voor sturing. Daarnaast kunnen nieuwe kansen en locaties zich aandienen. Het is van belang dat nieuwe woningbouwontwikkelingen bijdragen aan de opgave om tot een passende, betaalbare woningvoorraad te komen. Alleen op deze manier kan de gemeente de urgente vraag naar woningen het hoofd bieden.

In dit hoofdstuk staat centraal welke kaders de gemeente meegeeft aan deze nieuwe ontwikkelingen. Naar verwachting blijft de druk op de woningmarkt hoog en zal zelfs bij uitvoering van alle woningbouwplannen, de vraag en schaarste naar woningen aanhouden. Het is daarom van groot belang om strategisch te ontwikkelen in Aalsmeer.

1.1 Een passende verdeling van de nieuwbouwprogrammering

De ambitie is om veel betaalbare woningen aan de voorraad van de gemeente toe te voegen. Op dit moment ligt het percentage sociale huur in Aalsmeer op zo'n 24%, flink onder het landelijk gemiddelde dat rond de 30% schommelt. In tabel 2 is het woonprogramma bij nieuwbouw te vinden. Het doel is om deze percentages gemeentebreed te realiseren. Deze richtlijnen gelden bij nieuwe ontwikkelingen vanaf 25 woningen[13]. We passen maatwerk toe waar nodig. Deze nieuwe richtlijnen gelden alleen voor projecten die zich nog in de initiatieffase bevinden, niet voor lopende projecten.

Tabel 2. Woonprogramma bij nieuwbouw

Segment	Percentage gehele programma	Koop	Huur
Sociaal	35%	5%	30%
Midden	32%	16%	16%
Hoog	33%	33%	0%
Totaal	100%	54%	46%

De gemeente Aalsmeer gaat twee derde van alle woningen in het betaalbare segment bouwen, met 35% in het sociale segment. Deze categorie valt uiteen in 30% sociale huur en 5% sociale koop. Deze laatste categorie zal in principe marktconform gebouwd worden, wat met de huidige verkoopprijzen neerkomt op een bescheiden tweekamerappartement[14]. Als sociale koop met de huidige prijsgrenzen geen wenselijke woningen oplevert kan deze 5% verschoven worden naar het middeldure koopsegment. Daarnaast zetten we in op 32% middensegment in de nieuwbouw, met een evenwichtige verdeling tussen middeldure koop- en huurwoningen. Zo blijft geborgd dat 67% wordt gebouwd in het betaalbare segment. Een derde van de woningen mag worden ontwikkeld in de vrije sector. Uitgangspunt is dat vrije sectorwoningen alleen kunnen worden gerealiseerd als koopwoning.
Het realiseren van woningen heeft impact op bereikbaarheid, groen en voorzieningen. Om de woningproductie op peil te houden, is het van groot belang dat er aan een aantal randvoorwaarden voldaan wordt. Denk hierbij

13 Dit is binnen LIB-4 gebied de maximale omvang van een plan binnen bestaand stedelijk gebied.

14 Regelingen waarbij koopwoningen met korting worden verkocht, zoals Koopgarant, sluiten we niet volledig uit.



bijvoorbeeld aan de verkeersontsluiting en het voorzieningenniveau, of voldoende capaciteit op het elektriciteitsnetwerk, oplossingen voor de onrendabele top bij sociale woningbouwontwikkelingen, en innovatieve oplossing voor geluidsproblematiek. Op project- en gebiedsniveau worden deze aspecten gewogen in de totale ontwikkeling van het betreffende project of gebied. Veelal is er al bestaand beleid dat toegepast kan worden op de beoogde ontwikkeling. We vinden het belangrijk dat de woonbehoefte wordt bediend. De (beleids) consequenties van andere thema's zal in beeld moeten worden gebracht om een bestuurlijke afweging te maken. Ons uitgangspunt is dat de woonfunctie zoveel mogelijk dient te prevaleren. Dit uitgangspunt zal moeten leiden tot een snellere toename van het aanbod van woningen. In de toekomstvisies van Aalsmeer en Kudelstaart zal dit uitgangspunt nog nader aan bod komen. Daarnaast is extra inzet van de MRA, provincie Noord-Holland en het Rijk (zowel in menskracht als middelen) noodzakelijk[15].

1.2 Nieuwe sociale huurwoningen gebouwd door of voor toegelaten instellingen

In de gemeente Aalsmeer zijn woningcorporaties, ook wel toegelaten instellingen, de partner in het verhuren van nieuwe sociale huurwoningen. De corporatie kan ervoor kiezen deze woningen zelf te ontwikkelen of af te nemen van een particuliere ontwikkelaar. Dit zorgt ervoor dat betaalbare woningen langdurig beschikbaar blijven voor Aalsmeerders met een lager inkomen. Hiermee borgt de gemeente Aalsmeer een duurzame sociale woningvoorraad. Op plekken waar geen mogelijkheden zijn om sociale huurwoningen te realiseren passen we maatwerk toe.

1.3 Bouwen voor doelgroepen

Het aantal kwetsbare personen dat afhankelijk is van de sociale huur neemt toe. Door de beperkte beschikbaarheid van sociale huurwoningen ontstaat er een te grote concurrentiestrijd tussen kwetsbare doelgroepen en reguliere woningzoekenden die aangewezen zijn op dit segment. Daarom is het van groot belang dat de gemeente het aanbod in het sociale huursegment gaat vergroten. Daar zetten we dan ook op in.

Daarnaast onderzoekt de gemeente samen met de regio hoe groot de huisvestingsvraag van kwetsbare doelgroepen is en welke maatregelen er nodig zijn om deze zo goed mogelijk te huisvesten. Een woning op zichzelf is voor deze groep vaak niet genoeg. De juiste begeleiding, een gezonde leefbare buurt, en een ondersteunend netwerk zijn hier net zo belangrijk. Om dit tot stand te brengen is een nauwe samenwerking tussen zorg- en welzijnsorganisaties, de woningcorporatie, en de gemeente essentieel.

1.4 Prijsgrenzen en indexering

De gemeente gaat de huidige prijsgrenzen voor het middeldure segment heroverwegen. Voor middeldure huurwoningen sluiten we aan bij de nieuwe Rijksdefinitie, zoals omschreven in het wetsvoorstel Betaalbare huur. Deze grenzen zijn opgesteld met hulp van richtlijnen van het Nibud[16]. Daarnaast wordt rapportage over onze woningbouwproductie steeds belangrijker. Het is hierbij van belang dat de gemeente zich aansluit bij een uniforme categorie. De prijsgrenzen van het nieuwe Aalsmeerse woonprogramma worden verder toegelicht en vastgelegd in het uitvoeringsprogramma van deze woonvisie. Hierbij is nadrukkelijk aandacht voor het voorkomen van woonlastenverhoging door posten uit de koop- of huurprijs te verschuiven naar servicekosten of de energierekening.

1.5 Levensloopbestendige woningbouw

Ouderen en andere doelgroepen met een (potentiële) zorgvraag worden steeds vaker geacht zelfstandig te blijven wonen. Hier moet de woning dan wel voor geschikt zijn. Aalsmeer kent veel grondgebonden eengezinswoningen, vooral in het koopsegment. Deze zijn vaak niet levensloopbestendig. Hiermee bedoelen we dat een woning voor een hele levensloop passend is of met relatief simpele ingrepen passend gemaakt kan worden. In de praktijk betekent levensloopbestendigheid dat alle essentiële voorzieningen (keuken, wc, badkamer, woonkamer en één slaapkamer) zich op één etage bevinden, drempelloos zijn en bereikbaar per lift of grondgebonden zijn. In het licht van de vergrijzing is het belangrijk dat de gemeente Aalsmeer de komende jaren zo veel mogelijk levensloopbestendige woningen aan de voorraad toevoegt. Zowel nieuwbouw als aanpassing van de bestaande voorraad is hier van belang, want met alleen nieuwbouw redden we het niet. Binnen dit segment zal een gedeelte rolstoelbestendige woningen worden gerealiseerd, die onder uitgebreidere toegankelijkheidseisen gebouwd dienen te worden.

1.6 Aandeel appartementen versus grondgebonden

De woningvoorraad van Aalsmeer bestaat voor zo'n 85% uit grondgebonden eengezinswoningen. Dit percentage ligt ver boven het gemiddelde van de regio. In de nieuwbouwopgave blijft ruimte voor dit type woningen, want de vraag blijft voortbestaan. Wel zet de gemeente meer in op de bouw van appartementen, zeker als het gaat om inbreidingslocaties. Appartementen zijn per definitie levensloopbestendig en daarmee uitermate geschikt voor ouderen. Deze woonvorm kan vaak in relatief grote dichtheid vlakbij voorzieningen (supermarkt, gezondheidscentrum, openbaar vervoer) gerealiseerd worden. Daarnaast zijn appartementen voor starters vaak een ideale eerste stap op de woningmarkt, in vergelijking met de vaak duurdere grondgebonden woning.

1.7 Meer koopwoningen voor Aalsmeerders en starters

De vernieuwde Huisvestingswet maakt het mogelijk om een deel van nieuwbouwwoningen toe te wijzen aan Aalsmeerders. De gemeente gaat hier gebruik van maken. Op deze manier kunnen we de inwoners van Aalsmeer meer ruimte bieden om een woning in eigen gemeente te vinden. Daarnaast houden we vast aan de zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding. Dit betekent dat kopers hun nieuwbouwwoning de eerste 5 jaar alleen op basis van enkele uitzonderingsgronden mogen verkopen of verhuren. Verder blijft de gemeente de bestaande woningvoorraad beschermen tegen speculatie met de opkoopbescherming, zolang dit wettelijk mag en uit de evaluatie blijkt dat het middel effectief is. Hiermee mag een koopwoning uit het goedkope of middeldure segment na aankoop alleen worden verhuurd met een



15 Zie de **Woondeal MRA** voor verdere toelichting van deze randvoorwaarden.

16 **Wonen - Nibud**



2. Een leefbaar en duurzaam Aalsmeer

Leefbaarheid en verduurzaming

2.1 Sociale huurwoningen met voorrang toewijzen

De nieuwe Huisvestingswet biedt de mogelijkheid om maximaal 50% van de sociale huurwoningen lokaal of regionaal toe te wijzen. Deze ruimte wil de gemeente optimaal benutten om woningen met voorrang toe te wijzen aan Aalsmeerders[17], zoals dat ook met koopwoningen gaat gebeuren (zie punt 1.7), en cruciale beroepsgroepen zoals onderwijs- en zorgpersoneel. Deze beroepen zijn van grote maatschappelijke waarde, maar met het inkomen dat hierbij hoort komt men steeds moeilijker aan een woning. In overleg met de woningcorporaties stellen we hiervoor voorrangsregelingen in. Hoewel een deel van de woningen wordt toegewezen aan urgenten en doelgroepen met voorrang, is het van belang dat ook de reguliere woningzoekende kans maakt op de woningmarkt. Daarom zorgen we ervoor dat er binnen de woonruimteverdeling voldoende ruimte overblijft voor de woningzoekende zonder urgentie of voorrang. Dit betekent dat er een goede afweging tussen de inzet van voorrangsregelingen en de behoefte van de reguliere woningzoeker moet worden gemaakt.

17 Aalsmeerders worden gedefinieerd aan de hand van het ingezetenecriterium, die stelt dat men in de laatste 10 jaar minstens 6 jaar onafgebroken in Aalsmeer woont.

2.2 Ouderen op weg helpen naar een passende woning

Veel ouderen verhuizen liever niet of hebben moeite een aantrekkelijke doorstroomwoning te vinden. Hierdoor wonen zij in een woning die niet meer aansluit op hun leefsituatie. Bijvoorbeeld doordat deze te groot is voor twee personen of niet is aangepast op een extra zorgbehoefte. De oplossing begint bij een passend woningaanbod voor ouderen, denk aan ruime appartementen in alle segmenten (zie 1.6). Daarnaast willen we ouderen aan de hand van voorlichting, voorrang en ontzorging verleiden daadwerkelijk te verhuizen. Zo continueert én evalueert de gemeente de regeling Van Groot naar Beter, en voegt hier de regeling Van Hoog naar Laag aan toe. Hiermee kunnen ouderen binnen eigen complex verhuizen van een boven- naar een benedenwoning. Verder organiseert de gemeente samen met de woningcorporaties een jaarlijkse informatiemarkt die inzicht biedt hoe ouderen op de woningmarkt kunnen navigeren. Tot slot stellen we een subsidie beschikbaar voor ouderen die middels een financieel- of verhuisplan meer inzicht willen krijgen in hun woonmogelijkheden.

2.3 Verduurzaming en klimaatbestendigheid van de bestaande en nieuwe woningvoorraad

Bij de vernieuwing van de prestatieafspraken met Eigen Haard zullen we meer sturen op het op korte termijn wegwerken van de EFG-energielabels. Om de bestaande woningvoorraad van particuliere huiseigenaren te verduurzamen zetten we in op voorlichting. Hierbij focussen we met name op de voordelen en effecten van woningisolatie i.v.m. het verlagen van energiekosten. Waar grote delen van de woningvoorraad worden verduurzaamd is het ook van belang om ervoor zorgen dat de omgeving van deze woningen duurzaam en klimaatbestendig wordt (waar dat nog niet het geval is). Daarnaast informeren we over andere laagdrempelige manieren om woningen energiezuiniger te maken of zelf het energiegebruik te vermin-

deren. Verder zetten we het gratis energie-advies voor VvE's en maatschappelijke organisaties voort. Tot slot sluiten we aan op de nog te ontwikkelen Duurzaamheidsagenda.

2.4 Een gedegen verblijf voor arbeidsmigranten

De gemeenteraad heeft in februari de procesnotitie programma arbeidsmigranten 2024 – 2027 vastgesteld. Hierin staat dat er meer tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten wordt gerealiseerd buiten de woonwijken. Om kamergewijze huisvesting van arbeidsmigranten in woonwijken te ontmoedigen, wordt in het kader van deze procesnotitie ook het beleid omtrent kamergewijze verhuur geëvalueerd. Zo voorkomt de gemeente dat er grote groepen arbeidsmigranten in één woning in de wijk worden gehuisvest. Verder moeten arbeidsmigranten beter geïnformeerd worden over hun rechten en plichten. De Wet Goed Verhuurderschap is hier een goed middel voor. Zo hebben verhuurders een informatieplicht gekregen t.o.v. huurders en arbeidsmigranten. Dit betekent dat een huurcontract moet worden aangeboden in een taal die voor de arbeidsmigrant begrijpelijk is. Daarnaast geeft de wet invulling aan de wens om slecht werkgeverschap aan te pakken. Het is niet meer toegestaan om de huurovereenkomst en arbeidsovereenkomst in hetzelfde document vast te leggen. Tot slot gaat de gemeente beslissen of het nodig is een verhuurvergunning in te voeren die eisen stelt aan verblijfsruimtes voor arbeidsmigranten. Het gaan dan om het maximaal aantal personen per verblijf en de type voorzieningen die aanwezig dienen te zijn. Deze punten zullen worden opgenomen in het op te stellen programma arbeidsmigranten.

2.5 Huurders ondersteunen in hun rechtspositie

Vanwege de schaarste op de woningmarkt verzwakt de positie van huurders. Met name particuliere verhuurders maken hier misbruik van. Om dit te voorkomen werkt de gemeente sinds 2023 samen met Stichting !WOON om informatie en begeleiding aan huurders aan te bieden. Deze stichting is er om huurders te adviseren en ondersteunen met hun problemen. In 2023 heeft !WOON 235 contactmomenten gehad met voornamelijk huurders, waarvan 72 keer het spreekuur op het raadhuis is bezocht. Daarnaast zijn er 4 huisbezoeken afgelegd, bijvoorbeeld n.a.v. gebrekkig onderhoud. We houden de samenwerking met !WOON de komende jaren aan en zetten actief in op het verbreden van hun naamsbekendheid. Daarnaast is het meldpunt van de Wet Goed Verhuurderschap ondergebracht bij !WOON. Hier kunnen zowel huurders als arbeidsmigranten terecht bij verdenking van ongewenst verhuurgedrag.

Verder is de Huurdersvereniging Aalsmeer-Kudelstaart (HAK) een belangrijke spil in het netwerk van huurdersondersteuning.

2.6 Voortzetten en verbeteren van een duurzame samenwerking met de corporaties

De gemeente heeft momenteel al prestatieafspraken met Eigen Haard, die het grootste gedeelte van de sociale huursector in Aalsmeer bezit. De huidige prestatieafspraken zullen in 2026 vernieuwd worden, waarbij de gemeente o.a. afspraken maakt over de ontwikkeling en betaalbaarheid van de woningvoorraad, toewijzing aan (kwetsbare) doelgroepen en duurzaamheid. Deze prestatieafspraken worden ook ondertekend door bewonersvereniging HAK. Verder worden de ontwikkelingen in Aalsmeer jaarlijks gemonitord middels een jaarverslag en de rapportage woonruimteverdeling.

Er zijn echter nog geen afspraken met de tweede woningcorporatie in Aalsmeer; Habion. Zij bezitten 225 corporatiewoningen voor ouderen in Aalsmeer, waarbij een deel zich in een zorgcomplex bevindt. Ook met hen gaat de gemeente afspraken maken over de toekomst van de ouderenhuisvesting, waarbij we aansluiten op de WoonWelzijnZorg visie.

3. Inzet en experimenten die bijdragen aan de woonopgave

Innovatieve woonoplossingen

3.1 Een diversiteit aan woonvormen

De voormalig Rijksbouwmeester verwoordde het mooi: 'Nederland beschikte in de Middeleeuwen over meer woonvormen dan nu'[18]. Decennialang heeft de gemeente voornamelijk gebouwd voor kinderrijke gezinnen en snelle bevolkingsgroei, maar in het licht van de vergrijzing en andere demografische ontwikkelingen kunnen we niet op dezelfde voet verder gaan. Niet alleen het woningtekort maar ook bredere sociale en maatschappelijke uitdagingen bepalen mee hoe we de woonopgave invullen. Om de eenzaamheid te bestrijden en de zelfredzaamheid onder ouderen te bevorderen, is het bijvoorbeeld belangrijk dat er woonvormen zijn waar men laagdrempelig met elkaar in contact kan komen. In onze gesprekken met ontwikkelaars en woningcorporaties nemen we deze overweging mee in o.a. de prestatieafspraken en stimuleren we experimenten om tot innovatieve woonvormen te komen. Ook wooncoöperaties, waarbij burgers zelf woningen ontwikkelen en exploiteren, kunnen hier een belangrijke rol in spelen. De gemeente Aalsmeer faciliteert deze initiatieven waar mogelijk.

18 afkomstig uit een interview met het NRC op 30 januari 2024

3.2 Inzet van de bestaande voorraad

De oplossing van de woningcrisis ligt niet alleen bij nieuwbouw. Ook de bestaande voorraad speelt een sleutelrol. Denk hierbij aan woningsplitsing, optoppen van bestaande bouw en het realiseren van mantelzorgwoningen op het erf. Zo is de gemeente al in gesprek met corporaties om te kijken waar optoppen mogelijk is. Het huidige beleid in Aalsmeer faciliteert deze ingrepen al grotendeels. Er is nog weinig inzicht in het effect van het beleid op de woningvoorraad. In navolging op de woonvisie 2024-2030 willen we dat de beschikbare instrumenten meer worden toegepast. Hierbij zullen we ook nagaan welke aanpassingen nodig zijn om deze ingrepen sneller te kunnen realiseren.

3.3 Bouwen in LIB gebied

De nabijheid van de luchthaven Schiphol heeft grote invloed op de gemeente Aalsmeer en de inwoners, zo ook op waar en hoe gebouwd kan worden. De zogeheten LIB-contour beperkt het aantal beschikbare locaties voor nieuwbouw in de gemeente. De LIB 4 en 5 contour biedt mogelijkheden voor het beperkt bouwen van woningen. Wij streven naar het optimaal gebruik maken van deze mogelijkheden. Hiermee proberen we meer innovatieve, kleinschalige woningbouwlocaties mogelijk te maken. Zo kijken we naast permanente bouw ook naar de mogelijkheden van tijdelijke woningen, tiny houses of short-stay constructies. Een afwegingskader over welke initiatieven we binnen LIB 4 en 5 gebieden oppakken, volgt in een Nota randvoorwaarden kleinschalige/experimentele woonconcepten.

Verder gaat de gemeente onderzoeken of bij gepland onderhoud en/of verduurzaming van de woning, geluidsisolatie in één klap meegenomen kan worden. Op deze manier is het mogelijk om de geluidshinder van Schiphol voor de bestaande woningvoorraad in te dam-



men. Wij voeren hierover gesprekken met de betrokken overheden om dit te bewerkstelligen voor in ieder geval Stommeer.

3.4 Inzet van experimenten in het lint

Door een wijziging van het provinciaal beleid, dat waarschijnlijk eind 2024 in werking treedt, zal er meer mogelijk worden in landelijk gebied. Dit heeft ook betrekking op de linten binnen onze gemeente. Wij bewegen mee met de provincie en passen ons lintenbeleid aan, zodat er meer ruimte ontstaat voor experimentele initiatieven in dit gebied. Hiermee scheppen we duidelijkheid over wat er precies mogelijk is in en achter het lint. Er worden hier bij voorkeur permanente woningen gebouwd. Als dit niet kan, is er ruimte voor tijdelijke oplossingen.

3.5 Woningbouw en grondbeleid

Grondbeleid speelt een belangrijke rol in de ontwikkeling van nieuwbouwwoningen. Er zijn verschillende aanpakken mogelijk. Aalsmeer heeft momenteel gekozen voor faciliterend grondbeleid. Dit betekent dat de gemeente de grond zelf niet in eigendom heeft. Door middel van een anterieure overeenkomst of het opstellen van een exploitatieplan kan de gemeente invloed uitoefenen op het handelen van een particuliere grondeigenaar. Op basis van het geldende gemeentelijke grondbeleid – en het hierin opgenomen afwegingskader- kan de gemeente ook kiezen voor een actiever grondbeleid. De gemeente kan dan zelf grond kopen om zo meer controle uit te kunnen oefenen op de omvang en samenstelling van toekomstige woningbouw in Aalsmeer.