Gemeente Amstelveen



WOONVISIE

2023-2030



Inhoudsopgave

Voorwoord 3
Inleiding 4
Context 4
Leeswijzer 5
Speerpunten 2023 - 2030 6

Feiten en analyse 7
- Amstelveen, de regio en landelijk 7
- Bevolkingsontwikkeling 7
- Woningvoorraad 8
- Afname van de middeninkomens 9
- De omgekeerde scheefwoner 9
- De woningbehoefte 10
- Nieuwbouw in Amstelveen 10
- Amstelveen in verandering 12
- Wijzigen van de systematiek van woonruimteverdeling 12
- Doorstroming op de woningmarkt 12
- Starters op de woningmarkt 12
- Wonen en zorg 12
- Toekomstbestendigheid van de woningvoorraad & energietransitie 13

Schaarse woningen eerlijk verdelen 14
- 1. Passende woningbouw voor een leefbare gemeente 14
- 2. Stedelijke vernieuwing en verduurzaming 16
- 3. Innovatieve oplossingen om de wooncrisis te doorbreken 17

Van visie naar uitvoering 19

VOORWOORD

Een passende woning in een fijne buurt is een belangrijk fundament om een goed leven te kunnen leiden. De laatste jaren is dit in Amstelveen minder vanzelfsprekend geworden. Het is hier nog steeds goed toeven als je eenmaal een woning hebt, maar voor velen is dit inmiddels een stroeve zoektocht. Het is van groot belang dat er in Amstelveen voor elke levensfase een gepaste woning beschikbaar is. Dit betekent dat de woningvoorraad moet bestaan uit een gezonde mix van eengezinswoningen, starterswoningen voor studenten en jongeren en woningen voor ouderen waar makkelijk zorg aan huis geleverd kan worden.

De verwachting is dat de vraag naar woningen in Amstelveen de komende jaren onverminderd groot blijft. Het is de taak van de gemeente om deze schaarste in goede banen te leiden en ervoor te zorgen dat er ruimte blijft voor Amstelveners en voor mensen die een essentiële bijdrage aan de maatschappij leveren. Ook aan de meest kwetsbaren moet worden gedacht. Om aan deze opgave te voldoen gaan we in Amstelveen twee derde betaalbaar bouwen. Dit betekent dat de woningvoorraad in zowel het sociale als in het middensegment de komende jaren zal toenemen. Betaalbare koopwoningen zijn hier een belangrijke pijler in. Veel van deze nieuwbouw zal binnenstedelijk plaatsvinden, met grote aandacht voor de leefbaarheid en het versterken van de bestaande groenstructuur.

De gemeente kan dit natuurlijk niet alleen. Tijdens de totstandkoming van de nieuwe woonvisie zijn we daarom breed in gesprek gegaan met onze partners in het veld. Denk hierbij aan woningcorporaties, projectontwikkelaars, institutionele vastgoedbeleggers, belangengroepen, omliggende gemeenten en natuurlijk ook de inwoners zelf. De noodzaak om samen te werken aan een antwoord op de grote vraag naar een passend woningaanbod wordt door allen erkend. Over de precieze invulling van de oplossing bestaan natuurlijk wel verschillende zienswijzen. Aan ons de taak om de belangen voorzichtig af te wegen en ervoor te zorgen dat Amstelveen in balans blijft.



Deze woonvisie schetst hoe we het woningtekort in Amstelveen het hoofd bieden. Dit doen we samen met onze lokale partners, de provincie en het Rijk. We innoveren waar nodig, behouden en versterken wat al goed gaat. Zo kunnen we vooruit, op naar een Amstelveen in balans, klaar voor de toekomst.

Adam Elzakalai
Wethouder Wonen en Volkshuisvesting

INLEIDING

De gemeente Amstelveen met al haar kernen en wijken is een zeer aantrekkelijke gemeente om in te wonen. Strategisch gelegen tussen Amsterdam en Schiphol is het een perfecte uitvalsbasis voor velen. Het voorzieningenniveau is hoog, er is veel groen en met het Stadshart en de wijkwinkelcentra heeft Amstelveen een zeer aantrekkelijk winkelaanbod. Op basis van de harde en zachte plannen is de raming dat we tot en met 2030 zo'n 6.000[1] woningen zullen toevoegen (peildatum: juli 2023). Dit beschouwen we als een acceptabel en realistisch scenario waarbij Amstelveen geleidelijk naar de 110.000 inwoners groeit. Met de huidige knelpunten zal het behalen van dit aantal woningen een pittige uitdaging worden. De afgelopen zeven jaren stond de gemiddelde woningbouwproductie op 240 woningen per jaar. Om het aantal van 6.000 te halen is extra inzet van alle partijen nodig.

Dit betekent dat we goed moeten nadenken welke woningen we op welke plekken toevoegen. Een wijkgestuurde aanpak is hiervoor essentieel. We verwachten dat de vraag groter blijft dan het aanbod, aan de gemeente de taak om de schaarste te verdelen. Een gebalanceerde woningvoorraad is essentieel voor een evenwichtige en leefbare gemeente. Om een passende woningvoorraad te waarborgen is het noodzakelijk dat we hier continu over in gesprek blijven. De druk die op de gemeente staat dwingt ons tot het maken van ingewikkelde keuzes. Willen we daarna verder groeien, dan zal goed onderzocht moeten worden of de leefbaarheid en het voorzieningenniveau in de wijk niet te veel onder druk komen te staan.

De vraag binnen veel segmenten is hoog. Er zijn lange wachtlijsten voor de sociale huur en er zijn te weinig woningen in het middensegment, zowel huur als koop. Wij zien een toename van het aantal eenpersoonshuishoudens en jonge mensen die maar moeizaam hun eerste stap naar een passende woning kunnen zetten. Een nadruk op gepaste zorg aan huis maakt dat inwoners langer thuis blijven wonen of juist eerder (na behandeling of opvang) zelfstandig gaan wonen. Daarnaast wordt van gemeenten gevraagd om kwetsbare groepen zoals statushouders, economisch daklozen, studenten en uitstroom beschermd wonen passende huisvesting te bieden. Dit vraagt om maatwerk, nieuwe woonvormen en het realiseren van woningen voor specifieke doelgroepen. Een belangrijk nieuw instrument om meer betaalbare woningen te realiseren voor Amstelveners en kwetsbare doelgroepen is het volkshuisvestingsfonds. Zo'n fonds biedt mogelijkheden om de onrendabele top te financieren bij nieuwbouw-projecten om zo meer sociale en middenhuurwoningen te kunnen realiseren.

Deze woonvisie is het fundament voor het maken van prestatieafspraken met corporaties en voor afspraken met ontwikkelaars over bouwprogramma's. Tevens vormt het een toetsingskader voor particulier initiatief op het gebied van woningbouw. Daarnaast geeft de woonvisie een invulling aan de gemeentelijke regiefunctie. De woonvisie kan niet los worden gezien van andere (gebieds) visies, landelijke wijzigingen in wet- en regelgeving, ontwikkelingen binnen het sociaal domein, stadgesprekken met inwoners en externe partijen als woningcorporaties, marktpartijen, huurdersorganisaties, maatschappelijke organisaties en de samenhang met de regio. De woonvisie biedt belangrijke kaders die samen met andere visiedocumenten, zoals de nog op te stellen omgevingsvisie, richting geven aan de ontwikkeling van de woningvoorraad in Amstelveen.

Een visie wordt over het algemeen voor een wat langere periode gemaakt. Voor deze visie is gekozen voor een periode van 7 jaar. Dit betekent niet dat er geen veranderingen mogelijk zijn in de woonvisie. Veranderende omstandigheden, bijvoorbeeld door nieuw (Rijks)beleid of verschuivende marktomstandigheden, kunnen leiden tot

1 Dit cijfer is gebaseerd op bestaande plannen en bevat zowel harde en zacht plancapaciteit.

nieuwe inzichten. Om deze redenen wordt de woonvisie in 2025 en 2027 geëvalueerd en waar nodig aangescherpt. De gemeenteraad wordt twee keer per jaar geïnformeerd over de ontwikkelingen in het woonbeleid, de woningvoorraad en -markt per raadsbrief.

Verhouding tot de Omgevingsvisie en de Omgevingswet

Tijdens het schrijven van de woonvisie wordt er gewerkt aan de Omgevingsvisie voor Amstelveen. De woonvisie wordt één van de bouwstenen voor de Omgevingsvisie. Daarom is ervoor gekozen om de woonvisie sectoraal in te steken, gericht op de woningvoorraad van Amstelveen. De Omgevingsvisie benadert de gemeente breder, namelijk vanuit leefbaarheid, sociale cohesie, eigenheid van de gemeente, de economische vitaliteit en het waarborgen van het groen en een compleet voorzieningenapparaat.

Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Die bepaalt dat in visiedocumenten alleen nog ambities benoemd en omschreven worden. De woonvisie is een visiedocument. Verdere implementatie vindt plaats in beleidsdocumenten, zoals de uitvoeringsagenda, doelgroepenverordening en de huisvestingsverordening.



Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt aandacht besteed aan de speerpunten voor 2023-2030. In hoofdstuk 3 brengen wij aan de hand van feiten en analyse de huidige situatie in Amstelveen en de regio, mensen, woningen en wijken in beeld. In hoofdstuk 4 ‘Schaarse woningen eerlijk verdelen’ worden de visie en de speerpunten verder uitgewerkt. De woonvisie eindigt met een korte uitvoeringsparagraaf.

SPEERPUNTEN 2023 - 2030

In dit hoofdstuk van de woonvisie 2023-2030 worden de belangrijkste ambities beschreven die richting geven aan het nieuwe beleid voor de aankomende jaren. In het hoofdstuk 'schaarse woningen eerlijk verdelen' wordt een nadere toelichting gegeven op deze speerpunten.

1. Passende woningbouw voor een leefbare gemeente

1.1 Inzet op betaalbare woningen bij nieuwbouw.
1.2 Tijdelijke woningen voor jongeren en spoedzoekers die in Amstelveen wonen of economisch gebonden zijn.
1.3 Vergroten van het aantal studentenwoningen
1.4 Voldoende (sociale) huur- en koopwoningen toewijzen aan Amstelveners
1.5 Doorstroming onder ouderen stimuleren met voorlichting, regelingen en subsidies.
1.6 Meer woningen bouwen en beschikbaar krijgen voor kwetsbare doelgroepen met een zorgvraag en/of begeleid wonen.
1.7 Vernieuwde aanpak (omgekeerd) scheefwonen.
1.8 Kaders voor woningdelen.

2. Stedelijke vernieuwing en verduurzaming

2.1 Nieuwe woningen zijn levensloopbestendig.
2.2 Afspraken met corporaties en bewonersraden.
2.3 Afspraken met particuliere verhuurders.
2.4 Verouderde wijken nieuw elan geven met stedelijke vernieuwingsprojecten en renovaties.
2.5 Nieuwe woonvormen toevoegen waar ouderen met de juiste zorg oud kunnen worden.
2.6 Bestaande woningvoorraad optimaliseren.

3. Innovatieve oplossingen om de wooncrisis te doorbreken

3.1 Een Volkshuisvestingsfonds om de bouw van sociale en middeldure huurwoningen te bevorderen.
3.2 Inzetten Nationaal koopfonds betaalbare woningen bij nieuwbouw voor starters.
3.3 Meer middeldure huurwoningen die langdurig beschikbaar blijven voor de juiste doelgroep.
3.4 Huurdersondersteuning breed aanbieden.
3.5 Voldoende inzicht in de volledige woningvoorraad om beter te kunnen sturen.
3.6 Meer koopwoningen voor Amstelveners met de zelfbewoningsplicht, anti-speculatiebeding, opkoopbescherming en stimuleringsmaatregelen.
3.7 Nieuwe sociale huurwoningen gebouwd door toegelaten instellingen.
3.8 Een platform bieden voor nieuwe initiatieven.



FEITEN EN ANALYSE

Amstelveen, de regio en landelijk

Het versnellen van de woningbouwproductie is één van de speerpunten van het Rijk. Dit wil men bereiken door een combinatie van subsidieverstrekkingen en het stroomlijnen van plannings- en bezwaarprocedures. Op deze manier wordt de termijn tussen plan en oplevering, nu al snel zo'n 8 tot 10 jaar, verkort. Daarnaast zijn er verschillende initiatieven om voldoende en passende woonruimte voor specifieke doelgroepen te realiseren. Denk hierbij bijvoorbeeld aan levensloopbestendige woningen voor ouderen, om zo ook de doorstroom op gang te krijgen. Ook voldoende woonruimte voor vergunninghouders, uitstromers uit maatschappelijke opvangen, en andere kwetsbare groepen zijn hier een onderdeel van.

Een belangrijk voorstel voor het vergroten van het betaalbaar woningaanbod is een (verdere) regulering van zowel de sociale als de vrije huursector, met een speciale focus op middenhuur. Alhoewel de toekomst van het programma onzeker is, zijn er serieuze plannen gemaakt om het woningwaarderingsstelsel uit te breiden. Hierdoor ontstaat een nieuwe categorie 'gereguleerde middeldure huurwoningen'. Ook wordt het gemakkelijker voor huurders om een eerlijke huurprijs af te dwingen. De precieze uitvoering van deze initiatieven blijft onzeker, en wij zullen ons als gemeente flexibel moeten opstellen.

Ook op MRA-niveau wordt er hard gewerkt aan een oplossing voor de wooncrisis. Zo tekenden Amstelveen 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 middeninkomens (zowel huur als koop), op verdere verduurzaming van de woningvoorraad, en op de woonbehoeften van specifieke doelgroepen, waaronder ouderen. 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.

2 Atlas voor gemeenten 2022, Atlas Research
3 Eerste cijfers Amstelveense bevolking 2023, via Amstelveen in cijfers.

Dit zijn zaken waar we ons in Amstelveen ook actief mee bezig houden, maar waar we de regio goed voor kunnen gebruiken. Het neemt echter niet weg dat de lokale context het noodzakelijk maakt om ook ons eigen plan te trekken. We zijn de gemeente met de hoogste woondruk (aantal personen dat een woning in Amstelveen zoekt) van Nederland; in Amstelveen ligt de vraag naar woningen ruim 50% hoger dan de beschikbare woningvoorraad[2]. Wij hebben in beeld waar we meer sociale huurwoningen kunnen toevoegen en waar juist het vergroten van het koopaanbod een goed idee is. Wij werken in samenwerking met de regio, de provincie en het Rijk aan het Amstelveen van de toekomst.

Bevolkingsontwikkeling

Op 1 januari 2023 telde de gemeente Amstelveen 94.453 inwoners, een stijging van 2.082 inwoners ten opzichte van vorig jaar[3]. Deze groei zal zich naar verwachting doorzetten, met in 2050 een inwonersaantal dat 20% hoger ligt dan in 2022. Dit komt neer op zo'n 111.000 Amstelveners. De verwachte bevolkingsgroei van Nederland is iets meer dan 10%, wat betekent dat Amstelveen twee keer zo snel groeit dan het landelijk gemiddelde.

Deze groei zal ook gepaard gaan met een toename van het aantal huishoudens. In totaal bestaat Amstelveen uit 43.961 huishoudens. Twee op de vijf huishoudens (40%) zijn alleen-wonend. Deze groep is grotendeels te verdelen in twee categorieën: jongeren (vooral studenten op Uilenstede) en ouderen. Ook mensen die na een scheiding alleen op zoek moeten naar een huis maken onderdeel uit van deze groep, alhoewel hun woonwensen zullen afwijken als ze ook voor hun kind(eren) op zoek moeten. Naar verwachting zal het aantal eenpersoonshuishoudens de komende jaren verder toenemen[4].

De groep alleenstaande ouderen wonen veelal in grote eengezinswoningen, zo'n 10% van de Amstelveense ouderen geeft zelfs aan in een té groot huis te wonen[5]. Om de doorstroom naar geschikte, levensloopbestendige beter op gang te krijgen is het van belang dat er in de buurt gepaste seniorenwoningen beschikbaar zijn. Dit betekent gelijkvloers wonen in een veilige, bekende buurt in de nabijheid van voorzieningen.

Ook wordt Amstelveen steeds internationaler. Het aantal kenniswerkers is traditioneel hoog in de stad en deze groei zet zich voort. Inmiddels wonen er 142 nationaliteiten in Amstelveen, en maken personen met een niet-Nederlandse nationaliteit 23% van de totale bevolking uit. Toenemende arbeidsmigratie, vooral uit EU-landen maar ook uit andere werelddelen, kan in combinatie met de opvang van vluchtelingen uit oorlogsgebieden voor extra druk op de woningvoorraad zorgen. In tandem met de nieuwe woonvisie wordt het internationale beleidskader van de gemeente Amstelveen opgesteld, om daarmee in te spelen op deze ontwikkeling.

Woningvoorraad

De woningbehoefte in Amstelveen is groot. Hierdoor kan de verleiding ontstaan in hoog tempo woningen te gaan bouwen zonder goed na te denken over het woonprogramma. Het is van groot belang dat nieuwbouwprojecten aansluiten bij de woonbehoeften, maar ook bij de woningvoorraad van de bestaande Amstelveense wijken. In 2023 is de woningvoorraad per wijk als volgt:

4 CBS, Huishoudensprognose 2021-2070: Groei aantal huishoudens houdt aan, december 2021
5 Factsheet Wonen in Amstelveen 2021



Tabel 1. Woningen naar eigendom, 1 januari 2023 (CBS)

	Koopwoning	Particuliere huur	Corporatiehuur	Totaal
Randwijck	64,3%	34,8%	0,6%	2.561
Patrimonium	43,6%	15,6%	40,6%	1.408
Elsrijk	54,3%	28,3%	17,4%	5.204
Stadshart	51,1%	44,0%	4,9%	1.730
Uilenstede, Kronenburg	0,2%	0,4%	99,4%	1.154 [6]
Bankras, Kostverloren	39,2%	25,5%	35,3%	5.077
Buitengebied Noord	68,9%	26,6%	4,4%	338
Keizer Karelpark	39,7%	24,9%	35,4%	6.487
Groenelaan	19,9%	35,4%	44,6%	4.438
Waardhuizen, Middenhoven	46,0%	20,1%	33,8%	6.065
Bovenkerk-Westwijk Noord	42,2%	29,8%	27,9%	4.839
Westwijk Zuid	66,3%	14,0%	19,7%	2.787
Buitengebied Zuid	67,9%	17,8%	13,8%	680
Amsterdamse Bos	55,0%	45,0%	0,0%	40
Totaal	**44,0%**	**25,9%**	**30,0%**	**42.808**

Onder de categorie particuliere huur vallen ook particuliere sociale huurwoningen, maar deze vormen maar een klein deel van deze groep. Het merendeel wordt verhuurd in de vrije sector. Corporatiehuur bestaat voor ongeveer 4,5% uit middeldure huurwoningen, de rest zijn sociale huurwoningen.

Het komt erop neer dat op dit moment 27% van de Amstelveens woningvoorraad bestaat uit sociale huurwoningen[7]. Dit percentage ligt iets hoger dan het gemiddelde van de regio Amstelland-Meerlanden (25%).

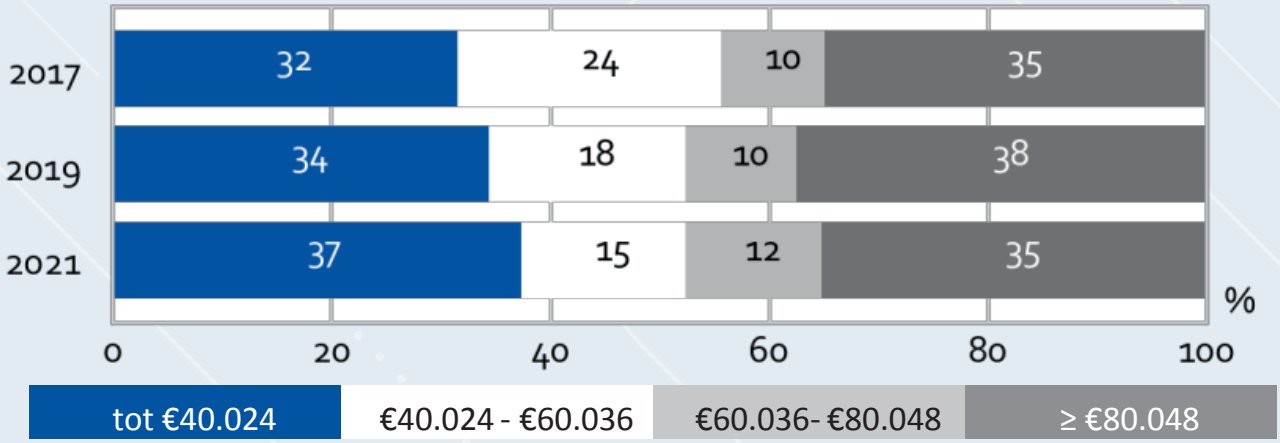
Een aantal specifieke groepen, zoals stads-vernieuwingsurgenten, statushouders, en sociaal-medisch urgenten gaan bij woningtoewijzing voor op de regulier wachtenden. Inwoners die in aanmerking willen komen voor een sociale huurwoning moeten lang wachten voordat zij aan de beurt zijn, in 2021 gemiddeld 16,3 jaar.

6 Het aantal studenteneenheden ligt een stuk hoger dan dit cijfer aangeeft. Eén woning met meerdere kamers wordt gezien als één woning.

Afname van de middeninkomens

De inkomensverdeling in Amstelveen is de laatste jaren flink in beweging. De grootste verandering zit in de afname van de middeninkomens. De groep huishoudens met een inkomen tussen de €40.024 en €60.036 is tussen 2017 en 2019 afgenomen van 24% naar 15%. 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 deze inkomensgroep moeilijk een gepaste woning in Amstelveen weet te vinden.

Grafiek 1. Inkomensverdeling Amstelveen, 2017-2021 (%)[8]

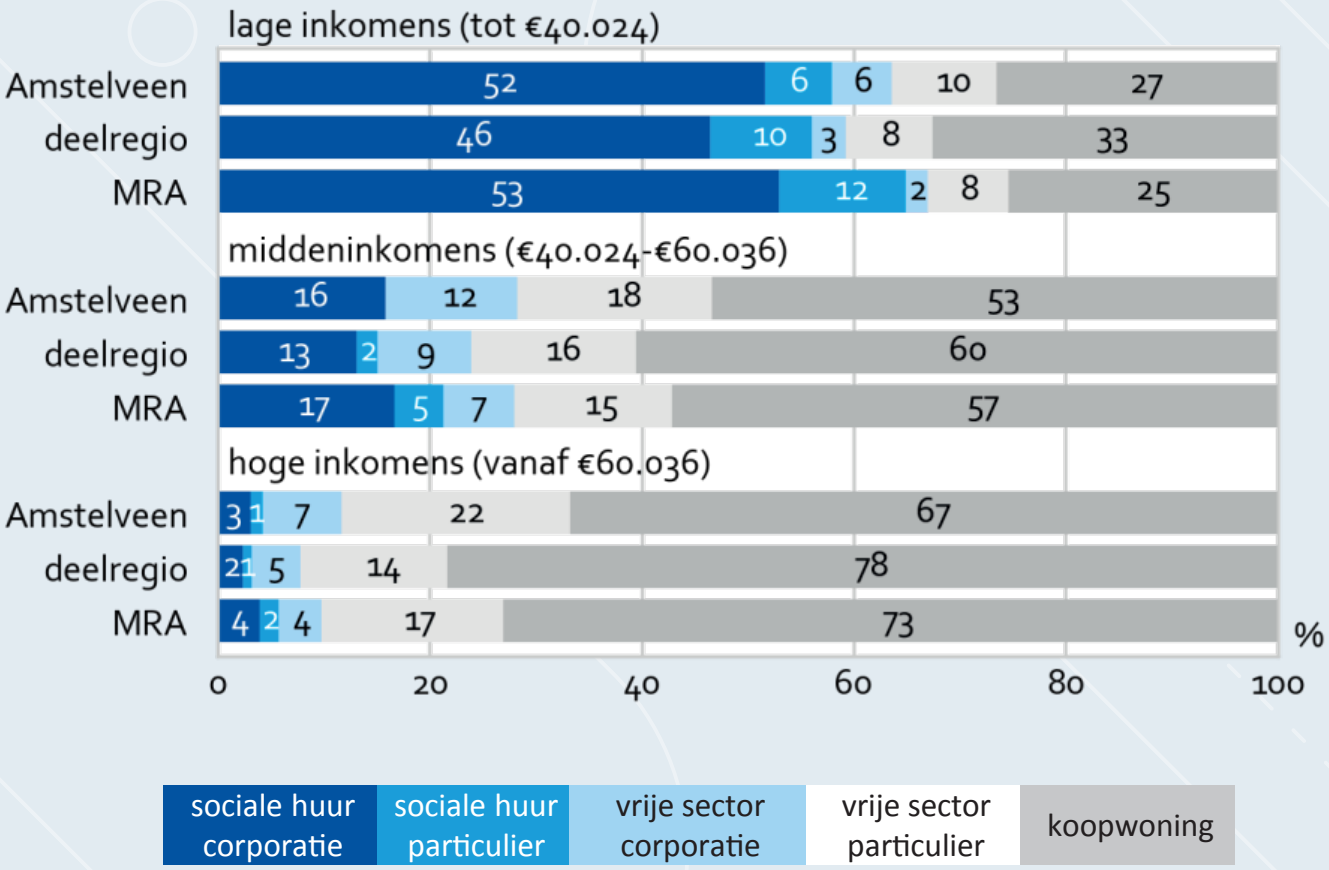


7 Factsheet Wonen in Amstelveen 2021
8 Factsheet Wonen in Amstelveen 2021

De omgekeerde scheefwoner

Een andere zorgelijke ontwikkeling is de zogeheten 'omgekeerde scheefwoner'. Dit zijn huishoudens waarbij de woonlasten meer dan 30% van het netto-inkomen opslokken[9]. Aan de hand van grafiek 2 kunnen we een inschatting maken van dit probleem. Amstelveen kent relatief veel huishoudens met een laag inkomen die een woning huren in de vrije sector, zo'n 10% van deze inkomensgroep. Ook onder de middeninkomens komt dit verhoudingsgewijs vaak voor (18% van de inkomensgroep). Dit is een zorgelijke constatering, zeker als je bedenkt dat in Amstelveen de gemiddelde kale huurprijs van een particuliere huurwoning in de vrije sector op €1469,- ligt (prijspeil 2021). Dit betekent dat huishoudens met een laag of middeninkomen relatief veel van hun totale inkomen aan woonlasten besteden. Dit sterkt het college om passend wonen, zowel fysiek als financieel, zo breed mogelijk toe te passen. Zowel voor personen die scheefwonen in de sociale huur als personen die met een te laag inkomen in een vrije sectorhuurwoning wonen.

Grafiek 2. Woonsituatie huishoudens met een laag, midden en hoog inkomen, 2021 (%)[10]



9 *Woonsector - Nibud*
10 *Factsheet Wonen in Amstelveen 2021*

De woningbehoefte

Van de huishoudens die binnen of naar Amstelveen willen verhuizen geeft ruim 40% aan dat ze op zoek zijn naar een huurwoning. Meer dan de helft van deze groep (26% van het totaal aan verhuisgeneigden) is dan vooral op zoek naar een sociale huurwoning. Daarnaast is nog eens 11% van de verhuisgeneigden op zoek naar een middeldure huurwoning. De vraag naar dure huurwoningen ligt significant lager: 5% van de mensen die in of naar Amstelveen zouden willen verhuizen.

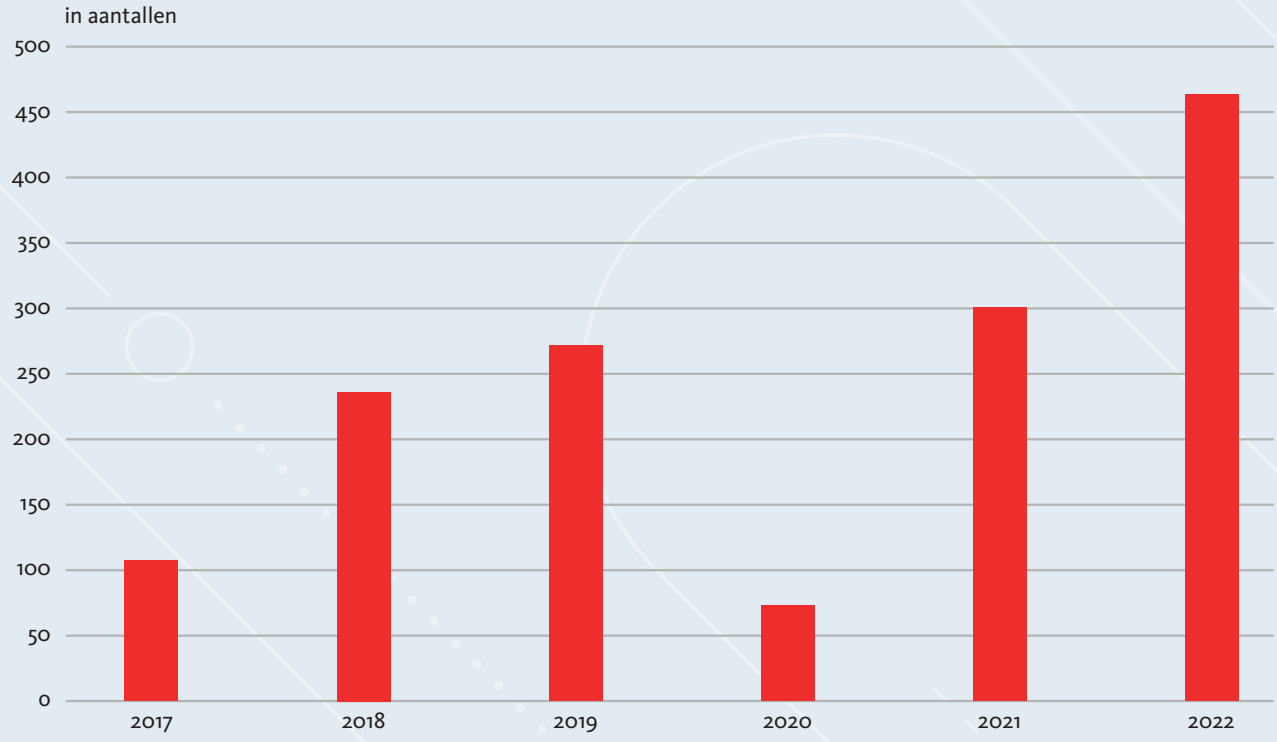
Verder is bijna de helft van de verhuisgeneigden expliciet op zoek naar een appartement, een kwart naar een grondgebonden woning, en nog eens een kwart heeft geen voorkeur.

De behoefte aan koopwoningen richt zich overwegend op het hogere prijssegment. Bijna de helft van de mensen die op zoek is naar een koopwoning in Amstelveen richt zich op het segment met een WOZ hoger dan €438.000. Een iets kleinere groep richt zich op het prijssegment tussen de €296.000 en de €438.000, met een kleine minderheid die zich richt op huizen onder de €296.000. Vanwege de opgelopen rente en andere ontwikkelingen (inflatie, oorlog in Oekraïne) is het aannemelijk dat mensen die een woning zoeken kijken naar lagere prijssegmenten.

Nieuwbouw in Amstelveen

In 2022 zijn er 455 woningen opgeleverd in Amstelveen (zie Grafiek 3), waaronder verschillende grote projecten zoals het appartementencomplex aan de Biesbosch 225. Aan de Startbaan 8 zijn ook veel nieuwe woningen gerealiseerd. De overgrote meerderheid van de opgeleverde woningen betreft appartementen.

Grafiek 3. Aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen, per jaar[12]



11 *Factsheet Wonen in Amstelveen 2021*
12 *Amstelveen in cijfers, deelonderwerp Wonen*

Hieronder is een overzicht te vinden van de woningbouwprojecten die naar verwachting in 2023 worden opgeleverd. De ervaring leert wel dat het uiteindelijke aantal opgeleverde woningen hiervan kan afwijken.

Tabel 2. Woningbouwprojecten op de planning voor oplevering in 2023[13]

Woningbouwproject	Aantal woningen
Middenwaard	77
Oostelijk Halfrond 9	56
Oostelijke Poeloever 2	15
Bovenkerkerweg 79-81	87
Accaccialaan 20	28
Burgemeester Rijnderslaan (KPMG gebouw)	315
Totaal	**578**

Naast de vergevorderde woningbouwplannen zijn we ook druk in gesprek met verschillende initiatiefnemers om tot de bouw van meer woningen te komen. Neem bijvoorbeeld het project Legmeer, waar we van plan zijn om zo'n 3.600 woningen te realiseren. Alle lopende plannen in Amstelveen zijn te vinden op de Planmonitor. Deze bevinden zich allemaal in zeer verschillende stadia van het plannings- of uitvoeringsproces, maar het geeft wel een goed globaal overzicht.

Amstelveen in verandering

In minder dan een eeuw is Amstelveen gegroeid van een klein dorp tot een bruisende stad van bijna 100.000 inwoners. Zeker na de oorlog is het snel gegaan met de ontwikkeling, en toch hebben we van Amstelveen een plek weten te maken waar het goed wonen is. Mooie (heem)parken, veel bedrijvigheid, goed bereikbaar met zowel de auto, de fiets en het openbaar vervoer, en een uitgebreid winkel- en recreatieaanbod. Ook in de komende jaren zet deze groei zich voort, en naast een aantrekkelijk en toereikend woningaanbod, is het van belang dat Amstelveen een hoog voorzieningenniveau blijft houden. Dat vraagt om een gebalanceerde en evenwichtige groei van de woningvoorraad.

Wijzigen van de systematiek van woonruimteverdeling

Op 16 januari 2023 is het zoeken naar een sociale huurwoning in Amstelveen veranderd. Voorheen bouwde je elk jaar één punt op, wat betekent dat je plaats op de wachtlijst volledig werd bepaald door je inschrijftijd (als je niet binnen een urgentiecategorie viel). Met het nieuwe woonruimteverdeelsysteem is het mogelijk om extra punten op te bouwen door actief te zoeken naar een woning. Deze punten raak je kwijt als je stopt met reageren of als je niet komt opdagen bij een bezichtiging. Het uitgangspunt is dat dit leidt tot een rechtvaardigere verdeling van sociale huurwoningen en voor betere kansen voor jongeren en starters. De precieze effecten zullen zich in de komende periode gaan aftekenen en zodra er meer informatie beschikbaar is zullen we een evaluatie van de verandering uitvoeren.

Doorstroming op de woningmarkt

In 2021 heeft woningcorporatie Eigen Haard 104 vrije sector huurwoningen verhuurd in Amstelveen. 88% van deze verhuringen waren aan mensen die een sociale huurwoning achterlieten[14].

Ook de doorstroming naar een passende ouderenwoning is een belangrijk speerpunt. In 2021 zijn er 14 Eigen Haard huurders van 55 jaar of ouder 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

13 Raadsbrief stand van zaken woningvoorraad en woonbeleid Amstelveen, maart 2023
14 Jaarrapportage Eigen Haard 2022

geschikte woning. Hierbij laten ze vaak een ruime sociale huurwoning achter.
Ongeveer 15% van de sociale corporatiehuurders heeft een inkomen boven de inkomensgrens, waarvan ongeveer een derde (5% van het totaal aan sociale huurders) een hoog inkomen heeft, hoger dan €60.036[15]. Gelet op hun inkomen zou deze groep kunnen doorstromen naar een middeldure of vrije sector huurwoning of naar een koopwoning. Er zouden ongeveer 572 sociale huurwoningen vrijkomen als deze huishoudens naar een passende woning zouden verhuizen.

Starters op de woningmarkt

Het aanbod aan betaalbare huur- en koopwoningen, in zowel de sociale als de middeldure sector, schiet tekort in Amstelveen. Dit brengt verschillende groepen in de knel, maar weegt vooral zwaar op jongeren en starters. Daarom bieden wij sinds 2019 de regeling Maatwerk Wonen aan, waarbij Amstelveners tussen de 28 en de 34 jaar die nog geen zelfstandige woonruimte hebben voorrang krijgen op een sociale huurwoning. In 2022 hebben we via deze regeling 20 mensen aan een woning kunnen helpen.

Regelingen en verfijnde verdeelsystemen zijn echter niet genoeg om aan de vraag te voldoen. Daarom zetten wij ook vol in op de bouw van flexwoningen, sociale corporatiewoningen, en middeldure huurwoningen.

Wonen en zorg

De samenleving vergrijst: tot 2030 zullen er 600.000 75-plussers en 160.000 85-plussers bijkomen, en Amstelveen blijft in die trend niet achter. Al deze Amstelveense ouderen hebben een passende woning nodig met voldoende zorgvoorzieningen, terwijl het huidige woningbestand bestaat uit veel naoorlogse bebouwing die niet is toegespitst op de woningbehoeften van ouderen.

We hebben inmiddels een Woonzorgvisie ouderen 2022-2040, en deze gaan we de komende tijd vertalen naar een uitvoeringsagenda. Dat betekent dat we in gesprek gaan met ontwikkelaars, woningcorporaties, ouderen(organisaties) en (woon)zorgaanbieders om zo in kaart te brengen hoe we deze opgave gezamenlijk het hoofd gaan bieden. Het is in ieder geval essentieel om hier ook de aankomende jaren nadrukkelijk rekening mee te houden bij nieuwbouw, renovatie of transformatie.

Er zijn nog meer aandachtsgroepen voor wie een goede zorgwoning of wat hulp bij het zoeken naar een geschikte woonruimte essentieel is. Denk hierbij aan mensen die beschermd wonen, die ook als ze uitstromen begeleiding nodig hebben. Of kwetsbare jongeren die als ze 18 worden moeten doorstromen naar een passende woning. Voor deze en andere groepen zijn we op dit moment een regionale woonzorgvisie aan het opstellen, om zo in te schatten wat we voor hen moeten bouwen en hoe we deze opgave het beste over de regio Amstelland-Meerlanden kunnen verdelen.



15 Factsheet Wonen in Amstelveen 2021



Toekomstbestendigheid van de woningvoorraad & energietransitie

De noodzaak om zowel de bestaande woningvoorraad als nieuwbouw duurzaam en toekomstbestendig te ontwikkelen werd in de Woonagenda 2019-2023 ook al benadrukt. De urgentie is onverminderd hoog, en de oorlog in Oekraïne heeft hier nog een schepje bovenop gedaan. Sindsdien zijn er verschillende lokale en nationale programma's geïntroduceerd om de kaders van dit offensief te bepalen, huurders en woningbezitters bij de verduurzaming te betrekken, en de financiële haalbaarheid van deze operatie te verbeteren.

Daarnaast zijn er nationale prestatieafspraken gemaakt tussen de Aedes, de koepel van woningcorporaties en de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Hierin staan ambitieuze plannen om de woningvoorraad van de corporaties in de komende decennia te verduurzamen. Dit betekent o.a. dat in 2030 450.000 bestaande corporatiewoningen aardgasvrij worden gemaakt. Woningisolatie is een belangrijk speerpunt in deze afspraken, wat betekent dat er in totaal 675.000 woningen met een laag energielabel aangepakt zullen worden. In Amstelveen hebben we met de corporaties afgesproken dat zij voor 2028 alle E, F, en G-labels hebben aangepakt.

De kwaliteit van de woningvoorraad behoeft verbetering. Woningcorporaties en andere verhuurders hebben te maken met een norm voor de isolatie van woningen, zodat de benodigde energie voor verwarming afneemt: de zogenoemde Standaard. Deze Standaard stelt de maximale netto warmtevraag vast voor verschillende woningen. De Standaard is bedoeld om de CO_2-uitstoot te beperken en om huurders te beschermen tegen hoge energielasten.

Daarnaast hebben we in Amstelveen een Leidraad Duurzaam Bouwen en Gebiedsontwikkelen. Hierin wordt uitgewerkt wat duurzaam bouwen precies inhoudt. Het komt erop neer dat het milieu zo min mogelijk wordt belast tijdens zowel het ontwerp, de bouw, als de gebruiksfase van de woning, met daarbij een woonkwaliteit die minstens even optimaal is. Deze leidraad schets een concreet beeld van wat de duurzaamheidsopgave voor nieuwbouw inhoudt en wat we nodig hebben om deze voor elkaar te krijgen. Het wordt alsmaar belangrijker niet alleen naar de 'kale' huur en koopprijs te kijken maar naar de woonlasten inclusief de energierekening.

SCHAARSE WONINGEN EERLIJK VERDELEN

Op basis van de harde en zachte plannen is de raming dat er tot en met 2030 circa 6.000 woningen worden gebouwd in Amstelveen (peildatum: juli 2023). De gemeente heeft in het Ruimtelijk Ontwikkelperspectief 2020 alle in gang gezette projecten in kaart gebracht. Soms dienen zich nieuwe kansen en locaties aan. Die worden getoetst op wenselijkheid en waar nodig worden extra kaders opgesteld om ontwikkelingen mogelijk te maken. Nieuwe woningbouwprojecten moeten een bijdrage leveren aan een passende woningvoorraad en de leefbaarheid versterken.

Naast het benutten van locaties zijn er verschillende maatregelen nodig om de schaarse woningen eerlijk te verdelen. In dit hoofdstuk wordt een nadere toelichting op de ambities gegeven die ons gaan helpen om passende woningen aan de gemeente toe te voegen.



1. Passende woningbouw voor een leefbare gemeente

1.1 Inzet op betaalbare woningen bij nieuwbouw

De ambitie is om de woningvoorraad van Amstelveen toe te laten bewegen naar het Nederlandse gemiddelde, met 57% koop-, 29% corporatie-, en 14% particuliere huurwoningen[16]. Dit betekent dat er meer betaalbare woningen nodig zijn, vooral in het koopsegment. Hier wordt vol op ingezet. In tabel 3 staat het woonprogramma. Doel is om over de gemeente als geheel deze percentages bij nieuwbouw te realiseren. Met dit woonprogramma is het mogelijk om substantiële stappen te zetten richting een passende woningvoorraad. Om tot prijsgrenzen te komen voor het lage en middensegment, zowel in de koop als huur, willen we gebruik maken van de richtlijnen die het Nibud[17] hanteert, zonder de Amstelveense context uit het oog te verliezen.

Tabel 3 Woonprogramma bij nieuwbouw

Segment	Percentage gehele programma	Koop	Huur
Sociaal	20%	0%*	20%**
Midden	46,67%	26,67%	20%
Hoog	33,33%	33,33%	0%
Totaal	**100%**	**60%**	**40%**

** op dit moment is het niet mogelijk om sociale koopwoningen te ontwikkelen (o.a. door bouwkosten en grondprijzen) in het sociale segment. Mochten deze mogelijkheden in te toekomst weer ontstaan, wordt daar bij nieuwbouw op ingezet.*
*** op gemeentegrond is minimaal 30% van de woningen in het sociale segment. Dit gaat ten koste van woningen in het middensegment.*

Twee derde van alle woningen wordt gebouwd in het betaalbare segment. 20% van alle woningen wordt gebouwd in het sociale segment. Voor grond in bezit van de gemeente is dit minimaal 30%. Een derde van de woningen mag worden ontwikkeld in de vrije sector. Uitgangspunt is dat vrije sectorwoningen alleen kunnen worden gerealiseerd als het koopwoningen zijn. De prijsgrenzen van het nieuwe Amstelveens woonprogramma worden vastgelegd in de doelgroepenverordening en de uitvoeringsagenda van deze woonvisie. Hierbij is nadrukkelijk aandacht voor het voorkomen van woonlastenverhoging door posten uit de koop- of huur-prijs te verschuiven naar servicekosten of de energierekening.

Om woningen daadwerkelijk te realiseren is een hogere woningproductie nodig. Daarom is het van belang om vertragende factoren te doorbreken en mag van de gemeente worden verwacht dat ze kansrijke projecten die het meest bijdragen aan de woningbouwopgave, prioriteren. Hiervoor is ook extra inzet van de MRA, provincie Noord-Holland en het Rijk (zowel in menskracht als middelen) noodzakelijk[18].

1.2 Tijdelijke woningen voor jongeren en spoedzoekers die in Amstelveen wonen of economisch gebonden zijn

Om de grootste nood op te vangen en spoedzoekers een goed thuis te bieden worden er tijdelijke woningen gebouwd. Deze woningen kunnen voor jongeren en economisch daklozen zijn die een maatschappelijke of economische binding met Amstelveen hebben. Hiervoor worden verschillende locaties in beeld gebracht en zal er vol worden ingezet om de bouw van tijdelijke woningen op de Kalkbranderij zo spoedig mogelijk te realiseren.

1.3 Vergroten van het aantal studentenwoningen

Amstelveen heeft met Uilenstede de grootste studentencampus van de Benelux binnen haar gemeentegrenzen. Er is ruimte om op andere plekken in de gemeente studentenwoningen toe te voegen. De kansrijke locaties liggen ten noorden van de A9. Voorwaarde is wel dat deze doelgroep een substantiële toevoeging kan leveren aan de directe omgeving, bijvoorbeeld doordat een gebied levendiger wordt.

16 CBS StatLine, voorraad woningen; eigendom, type verhuur, bewoning. Geraadpleegd op 13 juli 2023
17 Wonen - Nibud
18 Rapportage bouwambassadeur: storm op komst, samenwerking voorop

1.4 Voldoende (sociale) huur- en koopwoningen toewijzen aan Amstelveners

De nieuwe Huisvestingswet biedt ruimte om maximaal 50% van de sociale huurwoningen lokaal of regionaal toe te wijzen. Deze ruimte willen wij zoveel mogelijk benutten om de woningen aan Amstelveners[19] toe te wijzen. Hiervoor worden nieuwe voorrangsregelingen voor Amstelveners gerealiseerd in goed overleg met woningcorporaties. Daarnaast is er een wet ingediend waardoor gemeenten de mogelijkheid krijgen om een deel van de nieuwbouwwoningen in zowel de huur als koop toe te wijzen aan inwoners die voldoen aan het ingezetenencriterium en/of een essentieel beroep hebben.

1.5 Doorstroming onder ouderen stimuleren met voorlichting, regelingen en subsidies

Een verhuizing is over het algemeen erg stressvol. Zodra iemand de 65 is gepasseerd neemt de verhuisbereidheid sterk af. Dit leidt ertoe dat ouderen veelal blijven wonen in een huis dat niet meer past bij de leefsituatie. Door middel van voorlichting, regelingen, ontzorgen en verhuissubsidies moeten personen tussen de 60-65 jaar oud tijdig verleid worden om te verhuizen naar een levensloopbestendige woning. Er komt een jaarlijkse Amstelveense informatiemarkt voor ouderen. Daarnaast komen er wooncoaches die ouderen helpen met het zoeken naar de juiste woning en ondersteunen bij een verhuizing. Als ouderen een grote woning achterlaten kunnen ze in aanmerking komen voor een verhuissubsidie. Onder welke voorwaarden de subsidie kan worden verleend wordt nader uitgewerkt. Ook gaan we onderzoeken of in Amstelveen de regeling van Hoog naar Laag nodig is. Dit biedt ouderen de kans om van een bovenwoning naar een benedenwoning te verhuizen in hetzelfde complex. De regeling van Groot naar Beter wordt gecontinueerd.



19 In de Huisvestingswet staat het ingezetenencriterium beschreven. Dit criterium wordt ook in Amstelveen toegepast om te bepalen wie Amstelveners zijn.

1.6 Meer woningen bouwen en beschikbaar krijgen voor kwetsbare doelgroepen met een zorgvraag en/ of begeleid wonen

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 personen met een laag inkomen. Samen met de regio wordt onderzocht hoe groot de kwetsbare doelgroepen zijn en welke maatregelen nodig zijn om ze zo goed mogelijk te huisvesten en ze eerlijk te verdelen over de gemeenten. Het initiatief Onder De Pannen is succesvol en wordt gecontinueerd.

1.7 Vernieuwde aanpak (omgekeerd) scheefwonen

Passend wonen wordt de norm. Ongeveer vier procent van de inwoners van een sociale huurwoning woont significant scheef. Dit betekent dat het huishoudinkomen ruim boven de inkomensgrens voor sociale huur ligt. De groep moet worden verleid om te verhuizen naar een middeldure huur- of koopwoning. Wij willen in overleg met de corporaties de inkomensafhankelijke huurverhoging maximaal inzetten om 'scheefwoners' te bewegen om te verhuizen naar een woning die past bij het inkomen. Bijvoorbeeld door ze een passend aanbod te doen voor een nieuwe woning of de mogelijkheid te bieden hun huidige huurwoning te kopen.

De groep omgekeerde scheefwoners is de afgelopen jaren groter geworden. Dit zijn huishoudens die een te groot deel van hun inkomen aan vaste lasten besteden. Hierdoor neemt de kans toe dat er tekorten ontstaan en Amstelveners in de schulden belanden. Wij gaan maatregelen nemen om omgekeerd scheefwonen tegen te gaan en maken afspraken met (particuliere) verhuurders om schulden bij Amstelveners te voorkomen.

1.8 Kaders voor woningdelen

Op plekken waar de woningnood hoog is worden woningen verkamerd. Dit heeft als voordeel dat er meer woonruimte beschikbaar komt, maar kan er ook toe leiden dat de leefbaarheid van een buurt achteruitgaat, bijvoorbeeld door verrommeling, geluids- en parkeeroverlast. Daarom houden we vast aan het principe dat het verkameren van een woning vergunningplichtig is. De voorwaarden voor het verkrijgen van zo'n vergunning worden geëvalueerd en waar nodig aangescherpt. We stimuleren hospitaverhuur, vooral bij kleine huishoudens die in een grote woning wonen. Uiteraard blijven we doorgaan met het handhaven van overbewoning en illegale kamerverhuur.





2. Stedelijke vernieuwing en verduurzaming

2.1 Nieuwe woningen zijn levensloopbestendig

Amstelveen heeft een tekort aan levensloopbestendige woningen, vooral in het koopsegment. Daarnaast wordt van ouderen en van andere doelgroepen met een potentiële zorgvraag steeds vaker gevraagd om zelfstandig te (blijven) wonen. Dit maakt dat woningen steeds beter moeten zijn voorbereid op (langdurige) zorgvragen. Om deze redenen gaan we zoveel mogelijk levensloopbestendige woningen bouwen, waarvan een deel ook rolstoeltoegankelijk is. Een levensloopbestendige woning is zo ontworpen en ingericht is dat iemand er meerdere levensfasen kan blijven wonen. De exacte voorwaarden van een levensloopbestendige woningen worden nader uitgewerkt in het uitvoeringsplan.

2.2 Afspraken met corporaties en bewonersraden

De gemeente zet in op langjarige prestatieafspraken met alle woningcorporaties in Amstelveen. Op dit moment zijn deze afspraken er al met Eigen Haard en Woonzorg Nederland. Dit bevalt goed. Met DUWO en Omnia Wonen bestaan deze afspraken niet, dit zijn slechts jaarlijkse afspraken. Doel is om vanaf 2024 met alle corporaties langjarige afspraken te hebben. Deze prestatieafspraken bevatten minimaal de volgende zaken:

- Ontwikkeling woningvoorraad;
- Betaalbaarheid;
- Woningzoekenden en doelgroepen;
- Kwetsbare doelgroepen en wonen met zorg;
- Kwaliteit, energietransitie en duurzaamheid;
- Leefbaarheid;
- Samenwerking en monitoring.

Afspraken tussen Eigen Haard en de gemeente worden ook ondertekend door de Bewonersraad Amstelveen. Voor DUWO geldt hetzelfde, daar tekent Vereniging bewoners Uilenstede mee. Bij Woonzorg Nederland en Omnia Wonen is geen bewonersvertegenwoordiging aanwezig en worden afspraken bilateraal gemaakt.

2.3 Afspraken met particuliere verhuurders

25,9 procent van de Amstelveense woningvoorraad wordt verhuurd door particuliere verhuurders. Binnen deze groep bevinden zich een aantal grote institutionele verhuurders. Met deze groep worden afspraken gemaakt over handhaving (bijvoorbeeld bij ondermijnende activiteiten door huurders) en communicatie tussen gemeente en de partijen. De wet Goed Verhuurderschap biedt een goede basis om nadere afspraken te maken. Daarbij kijken we ook expliciet naar de problematiek die kan ontstaan bij huishoudens die omgekeerd scheefwonen (een te hoge huur hebben voor het inkomen).

2.4 Verouderde wijken nieuw elan geven met een strategische aanpak en renovaties

Minimaal eens in de vijftig jaar zijn wijken aan onderhoud toe. Groenelaan, Middenhoven en Waardhuizen bereiken de komende periode deze leeftijd. Keizer Karelpark heeft deze leeftijd al bereikt. Om de leefbaarheid in deze wijken op peil te houden zijn aanpassingen nodig. Wij gaan op strategische plekken interventies plegen, zowel sociaal als fysiek. Hierin kijken we ook naar koppelkansen, zodat er wordt aangesloten bij planmatig onderhoud. Daarnaast worden er met corporaties en andere partijen die veel woningen bezitten afspraken gemaakt over de toekomst van hun bezit. Dit wordt nader uitgewerkt in het uitvoeringsplan.

2.5 Nieuwe woonvormen toevoegen waar ouderen met de juiste zorg oud kunnen worden

Verzorgingstehuizen worden anders gebruikt dan voorheen. Was dit vroeger een plek waar ouderen langdurige zorg ontvingen, is een verzorgingstehuis inmiddels een plek waar ouderen worden ondergebracht voor hun allerlaatste levensfase. Deze groep heeft dan een zeer intensieve zorgvraag. Minder zware zorg dient aan huis te worden geleverd en hierdoor groeit de vraag naar nieuwe woonvormen voor ouderen. Denk aan complexen met gemeenschappelijke voorzieningen en woningen die zijn voorbereid om zorg in te kunnen verlenen. Deze woningen moeten wel passen binnen de stedenbouwkundige context van Amstelveen.

2.6 Bestaande woningvoorraad optimaliseren

De bestaande woningvoorraad biedt kansen om extra woningen te realiseren. Bijvoorbeeld door appartementengebouwen op te toppen of grote woningen te splitsen. Hiervoor willen we (nieuwe) kaders opstellen, dit ook in samenhang met de hoogbouwvisie. Het toevoegen van woningen mag een buurt of wijk niet uit balans brengen. Hier wordt tijdens het opstellen van de kaders extra aandacht aan besteed.

3. Innovatieve oplossingen om de wooncrisis te doorbreken

3.1 Een volkshuisvestingsfonds om de bouw van sociale en middeldure huurwoningen te bevorderen

Het aantal doelgroepen dat afhankelijk is van een sociale en middeldure huurwoning neemt toe. Ook het aantal urgenties dat wordt verstrekt loopt op. Deze groep mensen bestaat uit Amstelveners, maar ook uit statushouders en personen die mantelzorg geven aan iemand uit Amstelveen. Daarnaast groeit ook de reguliere doelgroep van de sociale huursector: huishoudens met een inkomen onder € 48.625 (prijspeil 2023), voor alleenstaanden € 44.035 (prijspeil 2023). Om de bouw van sociale en middeldure huurwoningen te stimuleren wordt het volkshuisvestingsfonds opgericht. Dit fonds heeft tot doel om sociale en middeldure huurwoningen mogelijk te maken op plekken waar het nu financieel niet mogelijk is. Ontwikkelaars kunnen onder voorwaarden hun sociale huurwoningen afkopen via dit fonds. Dat geld wordt gebruikt om op andere plekken (meer) (sociale) huurwoningen te realiseren. In het uitvoeringsplan wordt nadere uitwerking aan dit fonds gegeven.

3.2 Inzetten Nationaal koopfonds betaalbare woningen bij nieuwbouw voor starters

Het kopen van een eerste woning is voor starters meestal lastig. Amstelveen blijft startersleningen aanbieden en onderzoekt bij nieuwbouwprojecten of Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen of andersoortige constructies kunnen worden gebruikt om woningen bereikbaarder te maken voor starters. Daarnaast wordt geïnventariseerd of er mogelijkheden zijn om huurders van middeldure huurwoningen eigen vermogen te laten opbouwen. Vanwege de hogere rentestand ligt een constructie via maatschappelijk gebonden eigendom (MGE) op dit moment niet voor de hand, maar deze situatie kan in de toekomst veranderen.

3.3 Meer middeldure huurwoningen die langdurig beschikbaar blijven voor de juiste doelgroep

In de Doelgroepenverordening 2018 kunnen middeldure huurwoningen voor maximaal 20 jaar worden geborgd. Hierdoor is het niet mogelijk om het aantal middeldure huurwoningen op peil te houden. Na 20 jaar kunnen de huren verhoogd worden en vallen ze in het hoge huursegment. Om ervoor te zorgen dat er een duurzaam middensegment aan huurwoningen ontstaat, mogen nieuwbouw middeldure huurwoningen maximaal 186 punten hebben. Op deze manier vallen ze binnen het verbrede woningwaarderingssysteem zoals de Minister van Volkshuisvesting dat voorgesteld heeft. Op deze manier blijven ze langdurig beschikbaar voor middeninkomens. Daarnaast nemen we afscheid van de twee categorieën middeldure huurwoningen in de doelgroepenverordening. Dit bleek in de praktijk lastig te handhaven. Wel blijven we vasthouden aan het principe dat er geen studio's in het middeldure segment worden gerealiseerd.

3.4 Huurdersondersteuning breed aanbieden

Om huurders een betere ondersteuning te bieden heeft de gemeente begin 2019 een overeenkomst gesloten met Stichting !Woon. Sinds maart 2019 verzorgt !Woon wekelijks twee spreekuren in Amstelveen. !Woon voorziet duidelijk in een behoefte bij huurders om onafhankelijk advies in te winnen over alles dat met huren te maken heeft. Tot nu toe zijn we tevreden met de samenwerking en wij zullen deze voortzetten als uit onze jaarlijkse evaluatie blijkt dat !Woon deze rol glansrijk blijft vervullen.

Vanuit de wet Goed Verhuurderschap worden gemeenten verplicht om een loket te hebben waar huurders zich kunnen melden om misstanden aan te kaarten. Wij gaan onderzoeken of dat bij de huurdersondersteuning van stichting !Woon kan worden gevoegd.

3.5 Voldoende inzicht in de volledige woningvoorraad om beter te kunnen sturen

Er is een legio aan bronnen en cijfers beschikbaar over de Amstelveense woningvoorraad. De komende periode wordt er gewerkt aan het krijgen van extra informatie over particuliere verhuur. De bestaande cijfers uit 'Amstelveen in cijfers' en van de WiMRA (Wonen in de Metro-poolregio Amsterdam) worden gebruikt om de ontwikkelingen in de Amstelveense woningvoorraad te monitoren en bij te sturen waar nodig.

Op basis van de harde en zachte plannen is de raming dat er tot en met 2030 circa 6.000 woningen worden gebouwd (peildatum: juli 2023). In samenwerking met de MRA en de provincie Noord-Holland wordt er gewerkt aan een goede monitoring van nieuwbouw, ook als het gaat om type woningen en de prijzen die daarbij horen. Veel informatie staat al op de Monitor Plancapaciteit.

Om de gemeenteraad zo goed mogelijk te informeren over de ontwikkelingen in de woningvoorraad, woningmarkt en woonbeleid wordt er twee keer per jaar een uitgebreide notitie opgesteld. Hierin wordt ook de voortgang van het uitvoeren van de woonvisie besproken.

3.6 Meer koopwoningen voor Amstelveners met de zelfbewoningsplicht, antispeculatiebeding, opkoopbescherming en stimuleringsmaatregelen

De vernieuwde Huisvestingswet maakt het mogelijk om een deel van nieuwbouwwoningen toe te wijzen aan Amstelveners. Hiervan gaan we gebruik maken. Op deze manier kunnen we Amstelveense inwoners meer ruimte bieden om een woningen in de eigen gemeente te vinden. Daarnaast wordt de zelfbewoningsplicht verlengd naar 5 jaar. Dit betekent niet dat kopers de woning binnen 5 jaar niet mogen verkopen, maar wel dat de koper verplicht is om er zelf te gaan wonen. Om de bestaande woningvoorraad tegen speculatie te beschermen gaan we door met de opkoopbescherming. Hiermee mag een koopwoning uit het goedkope of middeldure segment na aankoop alleen worden verhuurd met een verhuurvergunning. Daarnaast onderzoeken we maatregelen die Amstelveners meer kansen bieden om zelf een woning te kunnen kopen.

3.7 Nieuwe sociale huurwoningen gebouwd door toegelaten instellingen

Om ervoor te zorgen dat woningen in het sociale segment langdurig beschikbaar blijven voor Amstelveners met een lager inkomen worden nieuwe sociale huurwoningen alleen nog verhuurd door toegelaten instellingen (woningcorporaties). Hiermee wordt een duurzame sociale woningvoorraad geborgd. Op plekken waar geen mogelijkheden zijn om sociale huurwoningen te realiseren, bijvoorbeeld omdat het een klein plan betreft of om optoppen gaat, bestaat de mogelijkheid om sociale huurwoningen af te kopen. De categorie particuliere sociale huur wordt in de doelgroepenverordening geschrapt. Dit voorkomt dat er nog in deze categorie gebouwd kan worden.

3.8 Een platform bieden voor nieuwe initiatieven

Het is aannemelijk dat er de komende jaren nieuwe woonvormen worden ontwikkeld. Wij willen partijen de ruimte bieden om te experimenteren met nieuwe woonvormen. Uitgangspunt daarbij is wel dat ze een bijdrage leveren aan het oplossen van de huidige woonproblematiek in Amstelveen. Dit geldt ook voor initiatieven of instrumenten die ervoor zorgen dat woningen bereikbaarder worden voor personen met een middeninkomen.

VAN VISIE NAAR UITVOERING

De woonvisie 2023-2030 geeft een beeld hoe de gemeente Amstelveen de komende jaren haar verantwoordelijkheid neemt om extra woningen te realiseren, maar ook om de schaarste die er is zo eerlijk mogelijk te verdelen. Om de speerpunten uit deze visie goed te laten landen in gemeentelijk beleid wordt er een uitvoeringsplan opgesteld. Hierin staat opgenomen hoe er uitvoering wordt gegeven aan de visie, in welke (beleids)documenten de speerpunten landen en wordt aangeven voor welke onderdelen financiële middelen nodig zijn.

Er zullen wijzigingen worden voorbereid in de Huisvestingsverordening gemeente Amstelveen 2022 en verordening doelgroepen woningbouw Amstelveen 2018 (doelgroepenverordening). Vanwege de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024 moet de doelgroepenverordening voor de tijd gewijzigd worden. Na de invoering van de Omgevingswet is dit niet meer mogelijk. Hiermee zal na het vaststellen van de woonvisie als eerste mee worden begonnen.

Om de speerpunten die betrekking hebben op ouderenhuisvesting in de praktijk te brengen wordt aangehaakt bij het uitvoeringsplan van de woonzorgvisie ouderen 2022-2040. De uitwerking is maart 2023 gestart. Hiervoor wordt gekozen om de twee uitvoeringsplannen op de relevante onderdelen zoveel mogelijk met elkaar te integreren.

Uiterlijk in februari 2024 wordt het uitvoeringsplan van de woonvisie ter vaststelling aan het college aangeboden. Daarmee wordt de financiële claim die de woonvisie met zich meebrengt meegenomen in de begroting van 2025.

