



Zaaknummer: Z24-053461

Voorstel van: college van burgemeester en wethouders

Behandelend ambtenaar:
Willem Pije
0634559817
w.pije@amstelveen.nl
RO

Datum: 17 september 2024

Portefeuillehouder: wethouder W. Kikkert

Onderwerp

Vaststellen Woonvisie 2024-2030

Raadsbesluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

De woonvisie 2024-2030 vast te stellen.

Samenvatting

De huidige Woonagenda is door nieuwe ambities in het raadsprogramma en een verschuivende landelijke en lokale context niet meer actueel. Met deze overwegingen indachtig is er geschreven aan een conceptversie. Over deze versie is gesproken met maatschappelijke partners en de inwoners van Aalsmeer. Dit heeft geleid tot drie speerpunten, met elk hun eigen deelonderwerpen, die samen de kaders vormen van het toekomstig woonbeleid van Aalsmeer.

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 Aalsmeeders 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

Doel

Het vaststellen van de woonvisie 2024-2030, zodat we deze ambities kunnen meenemen in de woningbouwontwikkelingen van Aalsmeer en Kudelstaart.

Prestatie

In opvolging van de nieuwe woonvisie wordt er een uitvoeringsprogramma opgesteld. Hierin wordt beschreven wanneer en hoe de verschillende doelen uit de visie worden uitgevoerd. Deze acties zullen bestaan uit verdere beleidsuitwerking en uitvoeringstaken. Wij verwachten het uitvoeringsprogramma uiterlijk eind Q3 2025 aan de raad aan te bieden ter vaststelling.

Voorgeschiedenis en context

In het raadsprogramma 'Aan de slag voor Aalsmeer' staan de nieuwe, aanvullende ambities voor het woonbeleid van Aalsmeer. Daarnaast is het woonbeleid ook op landelijk en regionaal niveau continu in beweging. Dit vraagt om een vernieuwde woonvisie voor de periode 2024 tot en met 2030, die we op basis van de ontwikkelingen in de laatste jaren, het raadsprogramma, (ambtelijk) advies en consultatie hebben opgesteld. Het uiteindelijk doel is de groei van Aalsmeer in goede banen te leiden, door middel van de toevoeging van passende woningen voor verschillende doelgroepen, huishoudtypes, en leeftijdscategorieën.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

In de woonvisie 2024-2030 zijn aan de hand van drie speerpunten de belangrijkste woonambities van de gemeente Aalsmeer uitgewerkt.

1. Bouwen voor de toekomst

Onder dit speerpunt wordt uitgewerkt welke eisen we aan ontwikkelaars opleggen aangaande de prijscategorieën van nieuwbouwwoningen, en de verdeling koop/huur. Daarnaast schenken we aandacht aan de doelgroepen die extra moeite hebben een geschikte woning te vinden, waaronder jongeren en ouderen. Hoe gaan we hen uit de brand helpen? De toewijzing van zowel huur- als koopwoningen en de bescherming van nieuwe woningen tegen speculatie komen ook aan bod.

2. Een leefbaar en duurzaam Aalsmeer

In dit hoofdstuk ligt de nadruk op maatregelen die de leefbaarheid van de woning en de wijk ten goede komen. Zo leggen we uit hoe we huurders blijven ondersteunen in hun rechtspositie, schetsen we hoe de samenwerking met de corporatie gaan voortzetten, en zetten we in op het wegwerken van EFG-labels in de bestaande woningvoorraad. Verder zijn we van plan om sociale huurwoningen met voorrang toe te wijzen aan zowel Aalsmeeders als aan zorg- en onderwijspersoneel werkzaam in onze gemeente.

3. Experimenten die bijdragen aan de woonopgave

Dit speerpunt creëert ruimte voor innovatie. Met de ontwikkeling van uitleglocaties gaan we het de komende jaren niet redden. De ruimte in onze gemeente is beperkt, en dit betekent dat we nieuwe woningbouwprojecten moeten inpassen in de bestaande structuur. Ook moeten we de bestaande woningvoorraad efficiënter gaan inzetten. In dit hoofdstuk schetsen we hoe we hier ruimte voor willen gaan bieden. Dit vereist nog nadere uitwerking, zodat deze experimenten in samenhang met ander ruimtelijk beleid en de procedures plaats kan vinden.

In de woonvisie wordt uitgelegd op welke cijfers deze ambities zijn gebaseerd, welke overwegingen we hebben meegenomen in het formuleren van de plannen, en met welk einddoel ze zijn opgesteld. Deze ambities zullen uiteindelijk verwerkt worden in (nieuw) beleid, zoals het uitvoeringsprogramma en de huisvestingsverordening. Daarnaast zijn er enkele ambities die op dit moment al in aparte trajecten verder worden uitgewerkt, zoals de Procesnotitie programma arbeidsmigranten 2024-2027 en de WoonWelzijnZorgvisie.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

Er kan gekozen worden om de huidige woonagenda aan te houden, met het risico dat deze niet aansluit op de huidige ontwikkelingen op de lokale woningmarkt en landelijke beleidskeuzes.

Participatie

We zijn het proces naar een nieuwe woonvisie begonnen met drie Woonavonden samen met de raad. Zo is de raad geïnformeerd over de nieuwe Rijksinitiatieven en over de economische en ruimtelijke context waarin de woningcorporatie en de ontwikkelaar zich bewegen. Het participatieproces met belanghebbenden heeft eind april en begin mei plaatsgevonden op basis van de conceptversie van de woonvisie. Zo zijn er verschillende bijeenkomsten georganiseerd met zowel de inwoners van Aalsmeer, als partijen die zich bezighouden met woningbouw en woongenot. Er is gesproken met de volgende partijen:

- Aalsmeerse inwoners en andere belangstellenden tijdens een bewonersavond;
- Woningcorporaties (Eigen Haard, Habion en huurdersvertegenwoordiging HAK);
- Ontwikkelaars (Roosdom Tijhuis, Van Omme & De Groot);
- Makelaar (Eveleens Makelaars)
- Adviesraad Sociaal Domein
- Collectief Wonen Aalsmeer

Interne participatie

Wonen raakt veel afdelingen binnen de gemeente. Binnen het ambtelijk apparaat is er daarom ook gesproken met collega's van de afdelingen:

- Financiën;
- Juridische zaken;
- Economie en duurzaamheid;
- Urgente woonzaken;
- Jeugd en Samenleving;
- Projecten, planeconomie en grondzaken;
- WMO;
- Omgevingsbeleid.

Aan de hand van het participatieproces is de concept-woonvisie op een aantal punten aangepast. Dit is in de bijlage *Consultatieverslag woonvisie 2024 – 2030* inzichtelijk gemaakt.

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.

Kanttekeningen en risico's

De woonvisie 2024-2030 sluit aan bij de voornemens die in het raadsakkoord zijn gepresenteerd. Het is waarschijnlijk dat er de komende jaren nog tal van economische en maatschappelijke ontwikkelingen zijn. Om de woonvisie 2024-2030 zo goed mogelijk bij de

economische en maatschappelijk realiteit aan te laten sluiten, wordt de woonvisie in 2026 en 2028 geëvalueerd. Deze evaluaties worden met de gemeenteraad gedeeld.

De woonvisie 2024-2030 zet in op kleinere wooninitiatieven en een ruimer lintenbeleid. Woningbouwplannen die aansluiten bij deze wensen lopen mogelijk tegen bezwaren aan van andere beleidsvelden waaraan wordt getoetst. Een goede afweging tussen de grote vraag naar woningen en de ruimtelijke kwaliteit van het lint moet nog worden gemaakt.

Financiën

De komende periode wordt gebruikt om het uitvoeringsplan nader uit te werken. Hierin wordt ook onderzocht welke financiële middelen de komende jaren nodig zijn om de woonvisie ten uitvoer te brengen. Deze zullen, zo nodig, aangevraagd worden in de Kadernota 2025.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

In Q3 2025 zal een uitvoeringsplan volgen, met een overzicht van alle acties die voortvloeien uit de woonvisie 2024-20230.

Evaluatie

De woonvisie 2024-2030 wordt in 2026 en 2028 geëvalueerd.

Duurzaamheidsaspecten

Het versterken van de woningvoorraad is een belangrijk speerpunt van deze visie. Aan het daadwerkelijk verduurzamen van woningen zijn vanuit het bouwbesluit kaders vastgesteld. Op dit moment wordt er gewerkt aan een Masterplan Energie en Duurzaamheidsagenda, om zo de lokale opgave in kaart te brengen en gerichte acties uit te kunnen voeren.

Bijlagen

- 1: Woonvisie 2024-2030
- 2: Nota van Beantwoording woonvisie 2024-2030
- 3: Consultatieverslag woonvisie 2024-2030
- 3: Raadsbesluit woonvisie 2024-2030

De secretaris,

drs. Sj. Vellenga

De voorzitter,

mr. G.E. Oude Kotte

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1.
