Bundel - 1b. Commissie Ruimte Oordeelsvormend van 22 oktober 2024

0.1 Afsprakenlijst oordeelsvormende commissie Ruimte van 22 oktober 2024
- AFSPRAKENLIJST Oordeelsvormende Commissie Ruimte 22-10-2024

1 Opening door de voorzitter van de Commissie Ruimte, mevrouw M.J. Geisler

2 Vaststelling van de agenda
- Agenda Oordeelsvormende commissie R 22-10-2024

3 Actieve informatie uit het college

4 Mededelingen vanuit de fracties

5 Onttrekking aan de openbaarheid ingevolge de Wegenwet van 20 parkeerplaatsen ter hoogte van de Sportlaan Aalsmeer
Portefeuillehouder: W. Kikkert
Het doel van dit voorstel is het huidige tennispark uit te breiden met één baan om haar leden meer capaciteit te bieden én tegelijkertijd het parkeerterrein structureel op te knappen om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.
Vergaderorde:
1e termijn: fracties geven voorlopige mening over het voorstel
2e termijn: fracties gaan met elkaar in gesprek over wat van belang is om in te kunnen stemmen met het voorstel
Voorgesteld wordt dit onderwerp te agenderen voor de raadsvergadering van 14 november 2024.
- 20240917 Getekend raadsvoorstel onttrekking 20 parkeerplaatsen aan openbaarheid t.h.v. Sportlaan Aalsmeer
- RAADSBESLUIT Sportlaan.def
- 20241015 Memo 48 afhandeling toezeggingen beeldvormende Cie Ruimte d.d. 08-10-2024 inzake parkeerplaatsen Sportlaan
- 20241011 Sportlaan parkeerterrein-Plot_00_Bestaande_situatie_A2_500_11-10-2024_V7 (1)

6 Initiatiefvoorstel FlorAalsmeer inzake transitie niet toekomstbestendige tuinbouwopstallen Mijnsherenweg naar betaalbare woningen
Het doel van dit voorstel is te voorzien in de behoefte aan betaalbare woningen en het toevoegen van openbaar groen.
Vergaderorde:
1e termijn: fracties geven voorlopige mening over het voorstel
2e termijn: fracties gaan met elkaar in gesprek over wat van belang is om in te kunnen stemmen met het voorstel
Voorgesteld wordt dit onderwerp te agenderen voor de raadsvergadering van 14 november 2024.
- Initiatiefnota FlorAalsmeer
- RAADSBESLUIT fractie FlorAalsmeer
- 20240709 Getekende zienswijze initiatiefvoorstel FlorAalsmeer
- Screenshot 2024-06-08 at 10-23-21 Plannen zoeken
- Screenshot 2024-06-08 at 10-46-03 Plannen zoeken
- 20201105 M20-21 Motie Versnelling woningbouw - VVD-D66-CDA-GL-PvdA - aangenomen
- 20230706 M23-07 Motie woningbouwbeleid in Aalsmeer met woningbouwcorporaties - GL-PvdA - aangenomen
- Plan Mijnsherenweg Verkeersanalyse
- Verkeersonderzoek pag 15
- Verkeersonderzoek pag 23
- Verkeersonderzoek pag 24
- 1412.24.1.2 Kudelstaart Mijnsherenweg Factsheet Intensiteiten
- 20241010 Brief van inwoner aan BW en fracties Aalsmeer - Ontwikkelingen rond de cluster A1 Kudelstaart

7 Vaststellen Woonvisie 2024-2030
Portefeuillehouder: W. Kikkert
Het doel van dit voorstel is om de ambities uit de woonvisie mee te kunnen nemen in de woningbouwontwikkelingen van Aalsmeer en Kudelstaart.
Vergaderorde:
1e termijn: fracties geven voorlopige mening over het voorstel
2e termijn: fracties gaan met elkaar in gesprek over wat van belang is om in te kunnen stemmen met het voorstel
Voorgesteld wordt dit onderwerp te agenderen voor de raadsvergadering van 14 november 2024.

20240917 Getekend Raadsvoorstel woonvisie 2024 -2030
Raadsbesluit woonvisie 2024 -2030
20240917 Woonvisie Aalsmeer 2024 - 2030
Consultatieverslag woonvisie 2024 - 2030
20240917 Nota van Beantwoording woonvisie 2024 -2030
20241015 Memo 51 Beantwoording schriftelijke vragen beeldvormende commissie Ruimte van 8 oktober inzake woonvisie 2024-2030

8 Regionale samenwerking

9 Vragenkwartier

10 Sluiting

Gemeente Aalsmeer

AFSPRAKENLIJST OORDEELSVORMENDE COMMISSIE RUIMTE
D.D. 22 OKTOBER 2024

Aanwezig:
Voorzitter: mevrouw M.J. Geisler
Griffier: de heer O.F. Matheijsen
Leden:

CDA:	mevrouw M. van Diemen en de heren M.P. Buskermolen, P.F. van den Nouland, D. van Willegen, G.J.H. Winkels en B.P. Adema
VVD:	mevrouw M. Vleghaar en de heren J.G.E. Bouwmeester, J. de Vries en E.P. Abbenhuës
Absoluut Aalsmeer:	mevrouw G. Holtrop en de heren W.T.J.M. Koster en D. Kuin
D66:	de heren S.J.R. de Vries en J. van der Tol
GroenLinks:	de heer R.P. Fransen
PvdA:	de heer J.H. Buisma
FlorAalsmeer:	mevrouw J. Keessen en de heer D.J. Biesheuvel

Portefeuillehouders: de heren L.B. Kabout, W. Kikkert en S.A.S. Spaargaren

Agenda punt	Onderwerp	Afspraak
1.	Opening door de voorzitter, mevrouw M.J. Geisler	
2.	Vaststelling van de agenda	Conform vastgesteld
3.	Actieve informatie uit het college	Wethouder Kabout deelt mee dat gisteren de inloopvoorziening van het Centrum voor Seksueel Geweld is geopend waarin alle disciplines aanwezig zijn.

		Wethouder Kikkert deelt mee dat in november a.s. de sloop van Bilderdammerweg 6-30 gaat starten.
4.	Mededelingen vanuit de fracties	Er zijn geen mededelingen vanuit de fracties.
5.	**Onttrekking aan de openbaarheid ingevolge de Wegenwet van 20 parkeerplaatsen ter hoogte van de Sportlaan te Aalsmeer** Portefeuillehouder: W. Kikkert Toezegging: -	Door naar de raadsvergadering 14-11-2024 als behandelstuk
6.	**Initiatiefvoorstel FlorAalsmeer inzake transitie niet toekomstbestendige tuinbouwopstallen Mijnsherenweg naar betaalbare woningen** Toezegging: -	Door naar de raadsvergadering 14-11-2024 als behandelstuk
7.	**Woonvisie Aalsmeer 2024-2030** Portefeuillehouder: W. Kikkert Toezegging: 1.Het programma arbeidsmigranten komt in 2025 naar de raad; er zal een concretere datum aan de raad worden kenbaar gemaakt; 2.De kansenanalyse voor experimenten en lintbebouwing komt in het eerste kwartaal 2025 naar de raad; 3.De aangepaste versie van de Woonvisie 2024-2030 komt ruim voor de raadsvergadering naar de raad.	Door naar de raadsvergadering 14-11-2024 als behandelstuk
8.	**Regionale samenwerking**	De heer De Vries deelt mee dat vanuit de griffie het verzoek is gekomen een klankbordgroep Verbonden Partijen in te plannen op donderdag 21 november a.s. aansluitend aan de beeldvormende commissie Maatschappij en Bestuur.

9.	**Vragenkwartier**	Er zijn geen vragen ingediend voor het vragenkwartier
10.	**Sluiting**	De voorzitter sluit de vergadering om 22.00 uur

Gemeente Aalsmeer

AGENDA VOOR DE VERGADERING VAN DE
COMMISSIE RUIMTE
op dinsdag 22 oktober 2024, 20.00 uur

OORDEELSVORMEND

Doel van oordeelsvormende bespreking is dat de raadsfracties de voor- en nadelen van het voorgestelde raadsbesluit hebben verkend en afgewogen en dat het inzichtelijk is voor de commissie aan welke voorwaarden het besluit moet voldoen voor een fractie om hier mee in te kunnen stemmen.

Tijd	Agenda punt	Onderwerp
20.00	1.	**Opening door de voorzitter van de Commissie Ruimte, mevrouw M.J. Geisler** **Griffier: O.F. Matheijsen**
20.02	2.	**Vaststelling van de agenda**
	3.	**Actieve informatie uit het college**
	4.	**Mededelingen vanuit de fracties**
20.05	5.	**Onttrekking aan de openbaarheid ingevolge de Wegenwet van 20 parkeerplaatsen ter hoogte van de Sportlaan te Aalsmeer** Portefeuillehouder: W. Kikkert *Het doel van dit voorstel is het huidige tennispark uit te breiden met één baan om haar leden meer capaciteit te bieden én tegelijkertijd het parkeerterrein structureel op te knappen om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.* **Vergaderorde:** 1e termijn: fracties geven voorlopige mening over het voorstel 2e termijn: fracties gaan met elkaar in gesprek over wat van belang is om in te kunnen stemmen met het voorstel Voorgesteld wordt dit onderwerp te agenderen voor de raadsvergadering van 14 november 2024.
20.40	6.	**Initiatiefvoorstel FlorAalsmeer inzake transitie niet toekomstbestendige tuin-bouwopstallen Mijnsherenweg naar betaalbare woningen** *Het doel van dit voorstel is te voorzien in de behoefte aan betaalbare woningen en het toevoegen van openbaar groen.* **Vergaderorde:** 1e termijn: fracties geven voorlopige mening over het voorstel 2e termijn: fracties gaan met elkaar in gesprek over wat van belang is om in te kunnen stemmen met het voorstel Voorgesteld wordt dit onderwerp te agenderen voor de raadsvergadering van 14 november 2024.

21.30	7.	**Woonagenda Aalsmeer 2024 – 2030** Portefeuillehouder: W. Kikkert *Het doel van dit voorstel is om de ambities uit de woonvisie mee te kunnen nemen in de woningbouwontwikkelingen van Aalsmeer en Kudelstaart.* **Vergaderorde:** 1e termijn: fracties geven voorlopige mening over het voorstel 2e termijn: fracties gaan met elkaar in gesprek over wat van belang is om in te kunnen stemmen met het voorstel Voorgesteld wordt dit onderwerp te agenderen voor de raadsvergadering van 14 november 2024.
22.15	8.	**Regionale samenwerking**
22.25	9.	**Vragenkwartier**
22.30	10.	**Sluiting**

Signed By: Oude Kotte, G.E. (Gido) <gido.oudekotte@aalsmeer.nl
17/09/2024 16:50:03 CEST
ID: ee5dcdf7-8f58-4dec-9deb-c2f05118ea06
Auth: Scribble

Gemeente Aalsmeer

RAADSVOORSTEL

Signed By: Vellenga, Sj. (Sjoerd) <sjoerd.vellenga@aalsmeer.nl>
17/09/2024 15:23:39 CEST
ID: ee5dcdf7-8f58-4dec-9deb-c2f05118ea06
Auth: Scribble

Zaaknummer:	Z24-087131	
Voorstel van:	college van burgemeester en wethouders	**Behandelend ambtenaar:** Ton Rohde 06-57137455 t.rohde@amstelveen.nl Projecten en Advies
Datum:	17 september 2024	
Portefeuillehouder:	wethouder W. Kikkert	

Onderwerp

Onttrekking aan de openbaarheid ingevolge de Wegenwet van 20 parkeerplaatsen ter hoogte van de Sportlaan Aalsmeer.

Raadsbesluit

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

1. 20 parkeerplaatsen die gelegen zijn bij het sportpark gelegen aan de Sportlaan te Aalsmeer, zoals aangegeven op de bij dit besluit horende tekening, op grond van artikel 9, lid 1 van de Wegenwet aan het openbaar verkeer te onttrekken;
2. burgemeester en wethouders te machtigen om het onder 1 genoemde besluit bekend te maken en overeenkomstig het bepaalde in artikel 9, lid 2 van de Wegenwet aan Gedeputeerde Staten mede te delen.

Samenvatting

Eén van de argumenten bij de besluitvorming voor de renovatie van het sportcomplex Sportlaan 43 (atletiekcomplex) was het creëren van ruimte voor het (naastgelegen) tennispark. De Raad heeft hierover in 2016 en in 2018 betreffende besluiten genomen. Na een langdurig traject met omwonenden en de tennisvereniging All Out, waarbij ook externe mediation is ingeschakeld, heeft het College besloten om het tenniscomplex uit te breiden met één buitenbaan onder de voorwaarde dat All Out eerst goed nabuurschap heeft laten zien. De Raad is hierover geïnformeerd met de brief van 19 december 2023.
All Out heeft naar onze mening goed nabuurschap laten zien. De voorbereidingen voor de uitbreiding met één baan in combinatie met het opknappen van het parkeerterrein zijn verder opgepakt. Voor de uitbreiding is het nodig om 20 parkeerplaatsen aan het openbaar verkeer te onttrekken.

Doel

Het huidige tennispark uitbreiden met één baan om haar leden meer capaciteit te bieden én tegelijkertijd het parkeerterrein structureel op te knappen om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

Prestatie

Het huidige tennispark wil uitbreiden om haar leden meer capaciteit te bieden. Voor de uitgifte van de strook grond van ongeveer 1.400 m2 is een opstalrechtovereenkomst opgesteld. Omdat hiermee een stuk openbare ruimte wordt voorzien van één tennisbaan, dienen 20 parkeerplaatsen aan het openbaar verkeer te worden onttrokken. De overige grond werd in het verleden gebruikt door atletiekvereniging AVA.

Voorgeschiedenis en context

Zie samenvatting.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

Aanleiding
Met de brief van 19 december 2023 is de Raad op de hoogte gebracht van het besluit van het college om het tenniscomplex uit te breiden met één buitenbaan onder de voorwaarde dat All Out eerst goed nabuurschap heeft laten zien.
In overleg met een vertegenwoordiging van de bewoners van de Sportlaan en de Wilgenlaan zijn hiertoe spelregels opgesteld en overeen gekomen. Het afgelopen tennisseizoen heeft All Out naar onze mening goed nabuurschap laten zien, zo is onder andere de lichtinstallatie voorzien van een automaat, die de verlichting uiterlijk om 23:00 uur uitschakelt. Uiteraard wordt het licht eerder uitgeschakeld als er eerder gestopt wordt met tennissen. Voor maximaal 12 dagen mag All Out het licht later aanlaten tot 00:30 uur.
Aandacht is besteed aan het verminderen van verbale overlast van tennisliefhebbers.
En bovendien zijn er aanvullende afspraken gemaakt over het gebruik van baan 5 (de baan die het dichtst bij de bebouwing aan de Wilgenlaan ligt).
De gemeente is voornemens een stuk openbaar gebied bij het sportpark in de Sportlaan van ongeveer 1.400 m2 in opstalrecht uit te geven ten behoeve van de voorgenomen baanuitbreiding van tennisvereniging All Out. Hiertoe dienen 20 parkeerplaatsen te worden onttrokken aan het openbaar verkeer op grond van de Wegenwet.

Argumenten
• Door het onttrekken van een deel van de grond aan het openbaar verkeer wordt de voorgenomen baanuitbreiding door tennisvereniging All Out mogelijk gemaakt.
• De uitbreiding van de tennisbanen past binnen de bestemming "Sport".
• Tegelijkertijd met de baanuitbreiding door tennisvereniging All Out krijgt het naastgele-gen parkeerterrein een nieuwe en veiligere inrichting. Hiervoor is een ontwerp opgesteld, dat ook besproken is met bewoners. De ruimtelijke kwaliteit wordt hierdoor verbeterd.
• Uit de parkeernota volgt dat in de nieuwe situatie 64 parkeerplaatsen nodig zijn om aan de parkeerbehoefte te voldoen. Het ontwerp voorziet in 104 parkeerplaatsen. In de huidige situatie zijn er 124 parkeerplaatsen. Er blijft dus sprake van een ruime overcapaciteit.
• Mede door de uitbreiding wordt de veldverlichting vervangen door een LED-installatie. "Inkijkhinder" kan hierdoor beperkt worden.

Communicatie
In de afgelopen jaar hebben diverse bijeenkomsten plaatsgevonden met direct omwonenden. Er is een externe mediator ingeschakeld. Het college heeft duidelijkheid geschapen door te kiezen voor uitbreiding met één baan onder de voorwaarde dat All Out eerst goed nabuurschap heeft laten zien. Daartoe zijn spelregels opgesteld en overeengekomen. Het afgelopen seizoen is regelmatig in gezamenlijk overleg gemonitord of de spelregels werden gerespecteerd. Bewoners beraden zich nog over de oriëntatie van die ene baan.
In het kader van de omgevingsvergunningprocedure is de omgeving geïnformeerd over de plannen. Daarnaast wordt er overeenkomstig het bepaalde in de Wegenwet op gebruikelijke wijze toepassing gegeven aan hoofdstuk 6 van de Algemene wet bestuursrecht. Het betreft een reguliere voorbereidingsprocedure. Tegen het onttrekkingsbesluit dat wordt gepubliceerd kan binnen 6 weken na publicatie bezwaar gemaakt worden.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

Het college heeft na een langdurig traject inclusief externe mediation tot dit alternatief besloten.

Participatie

Er heeft een intensief traject plaatsgevonden met bewoners en de tennisvereniging All Out inclusief externe mediation. In een eerder stadium was ook atletiek vereniging AVA betrokken en laatstelijk is ook de exploïtant van de tennishal All In in het periodiek overleg aangeschoven.

Kantekeningen en risico's

Er kan op grond van de Algemene wet bestuursrecht bezwaar worden gemaakt tegen een onttrekkingsbesluit. De gebruikelijke regels van bezwaar en beroep zijn van toepassing.
Voor de uitbreiding van de tennisbanen dient nog een omgevingsvergunning te worden afgegeven voor het plaatsen van de veldverlichting en het hekwerk om de nieuwe tennisbaan.
Ondanks de veelvuldige gesprekken met een vertegenwoordiging van de bewoners van de Sportlaan en de Wilgenlaan zullen enkele omwonenden nog steeds sterke bezwaren tegen de baanuitbreiding houden.

Financiën

In het MPP Buitenruimte 2024-2027 is naar verwachting voldoende budget gereserveerd voor de realisatie van dit project.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

Een positief onttrekkingsbesluit van uw Raad treedt in werking na bekendmaking op de wettelijk voorgeschreven wijze. Het onttrekkingsbesluit zal op de voorgeschreven wijze bekend worden gemaakt. Binnen zes weken na deze bekendmaking kan hiertegen bezwaar gemaakt worden en vervolgens eventueel beroep worden ingesteld bij de rechtbank Amsterdam. Het onttrekkingsbesluit dient op grond van artikel 9, lid 2 van de Wegenwet aan Gedeputeerde Staten te worden medegedeeld.

Evaluatie

Nee, realisatie van de extra baan en het opknappen van het parkeerterrein vormen de zichtbare resultaten.

Duurzaamheidsaspecten

De asfaltverharding op het parkeerterrein wordt verwijderd en vervangen door een duurzamere elementverharding.

Bijlagen

-

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.

Gemeente Aalsmeer

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Aalsmeer;

gelezen het voorstel van college van burgemeester en wethouders, d.d. 17 september 2024, zaaknummer Z24-087131;

gelet op artikel Artikel 9, lid 1 en lid 2. van de Wet; Wegenwet;

Besluit

1. 20 parkeerplaatsen die gelegen zijn bij het sportpark gelegen aan de Sportlaan te Aalsmeer, zoals aangegeven op de bij dit besluit horende tekening, op grond van artikel 9, lid 1 van de Wegenwet aan het openbaar verkeer te onttrekken;
2. burgemeester en wethouders te machtigen om het onder 1 genoemde besluit bekend te maken en overeenkomstig het bepaalde in artikel 9, lid 2 van de Wegenwet aan Gedeputeerde Staten mede te delen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 14 november 2024.

De plv. griffier,

Drs. O.F. Matheijsen

De voorzitter,

mr. G.E. Oude Kotte

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

Gemeente Aalsmeer

MEMO RAAD

Registratienr.	
Aan	leden raad
Afkomstig van	Burgemeester en wethouders
Datum	15 oktober 2024
Afschrift aan	college, secretaristeam, griffie, voorlichting

Betreft Toezeggingen portefeuillehouder inzake onttrekking parkeerplaatsen achter de Sportlaan aan het openbaar verkeer in de Beeldvormende Commissie Ruimte van 8 oktober 2024

In de beeldvormende commissie ruimte van 8 oktober 2024 heeft de portefeuillehouder de volgende toezeggingen gedaan:

1. Het nog verder uit te werken convenant wordt, na vaststelling, aan de raad gezonden.
2. Een toelichting op de kosten van het weghalen van parkeerplaatsen wordt, in verband met aanbesteding, vertrouwelijk gedeeld met de Raad.
3. De vraag van Absoluut Aalsmeer inzake de aanleg van de extra baan voor het nieuwe seizoen en of dit in- of exclusief Europese aanbesteding is, wordt schriftelijk beantwoord.

Ten aanzien van punt 1:
Op 19 december 2023 heeft het College de Raad door middel van een raadsbrief geïnformeerd dat het na vele jaren van discussies nu écht duidelijkheid wenst te scheppen in de kwestie van uitbreiding van het aantal tennisbanen voor tennisvereniging All Out. Daar waar formeel de mogelijkheid bestaat om twee banen aan te leggen binnen de daarvoor gestelde eisen voor geluid, licht en parkeernormen, wordt om de omwonenden tegemoet te komen in de door hen ervaren overlast, gekozen voor uitbreiding met één baan, onder de voorwaarde dat tennisvereniging All Out eerst goed nabuurschap laat zien.

Het College beoogt met dit besluit de verhoudingen tussen de omgeving enerzijds, en de tennisvereniging All Out en de horecaondernemer All In anderzijds, zoveel mogelijk te herstellen en te normaliseren. Omwonenden ervaren met name de laatste jaren een verandering in gedrag bij de leden en bezoekers van het sportpark met als gevolg meer overlast in geluid van spelende tennissers, maar ook feestende en vertrekkende bezoekers. Het College zet, met het nastreven van goed nabuurschap door de tennisvereniging en de horecaondernemer, in op een verbetering van het gedrag van de leden van de vereniging en de overige bezoekers van het tennispark, aangestuurd door het bestuur van de tennisvereniging en (de medewerkers van) de horecaondernemer.

In meerdere gesprekken met een delegatie van de omwonenden uit de Wilgenlaan en de Sportlaan, het bestuur van de tennisvereniging en de horecaondernemer zijn spelregels en gedragsnormen vastgesteld die tot doel hebben de overlast op en rond het sportpark te verminderen. Deze regels voor goed nabuurschap betreffen gedrag op en buiten de baan, baangebruik en geluid binnen en buiten.

De spelregels voor goed nabuurschap zijn afgelopen seizoen volgens alle betrokkenen al nageleefd door de tennisvereniging en de horecaondernemer. Ze zijn immers opgesteld in samenspraak met de vereniging en de horecaondernemer, die beiden hebben ingezien dat de verhouding met de omgeving sterk moest verbeteren voor een gezonde toekomst.

Zowel de bewoners als de gemeente hebben het afgelopen tennisseizoen ervaren dat de tennisvereniging en de horecaondernemer de overlast op en rond het tennispark steeds beter onder controle krijgen door o.a. maatregelen tegen de bestaande licht- en geluidsoverlast (waarbij met name het automatisch uitzetten van verlichting om 23.00 uur een grote bijdrage levert), maatregelen voor het begeleiden van vertrekkende bezoekers, maatregelen tegen overlast veroorzakend gedrag op de baan en het slim openstellen van banen waardoor de meest overlast gevende banen alleen worden gebruikt wanneer dit strikt noodzakelijk is.

Alle partijen (bewoners, tennisvereniging én horecaondernemer) zijn het erover eens dat de spelregels die tot nu toe, onder begeleiding van de gemeente, zijn opgesteld het afgelopen seizoen constructief hebben bijgedragen aan het verminderen van de overlast op en rond het tennispark. Om ervoor te zorgen dat deze spelregels ook in het volgende tennisseizoen beklijven, is met alle betrokkenen afgesproken een convenant met daarin de afgesproken spelregels op te stellen. Zodat mogelijk nieuwe bestuursleden bij de tennis, nieuwe omwonenden en/of nieuwe horecaondernemer(s) weten wat de gemaakte afspraken zijn en zich er ook aan gaan houden.

Het convenant is voor 75 - 80 procent klaar. Wat nog ontbreekt is een aantal aanvullende punten, zoals het opnemen van evaluatiemomenten en de beschrijving van eventuele sancties voor leden van de tennisvereniging, bezoekers van het sportpark en/of de uitbaters van de horecaonderneming wanneer de spelregels stelselmatig en doelbewust worden genegeerd of overtreden. Voor dat laatste staan overigens al aanwijzingen in het regelement van de tennisvereniging en uiteraard ook in de horecavergunning. Wanneer deze laatste verduidelijkende/aanvullende spelregels ook zijn opgenomen in het convenant en het convenant door partijen is ondertekend, komt het stuk richting uw raad.

Het college heeft uit het gevolgde traject, het (concept)convenant en de vele gesprekken met partijen het vertrouwen gekregen dat er tijdens het afgelopen seizoen sprake is geweest van goed nabuurschap van de tennisvereniging en de horecaondernemer. En dat met het convenant dit goede nabuurschap ook in de toekomst zal blijven bestaan.

Dit alles betekent volgens het college dat de aanleg van de nieuwe tennisbaan voor het volgende tennisseizoen doorgang kan vinden. Omdat, zoals eerder geconstateerd, de nieuwe tennisbaan binnen alle wettelijke geluid-, licht- en parkeernormen valt. De nieuwe baan zal overigens ook de omwonenden meer comfort bieden omdat wedstrijden op drukke dagen beter kunnen worden verdeeld. Bovendien kan een nieuw lichtplan ook de verlichting op de al bestaande banen verbeteren. In samenspraak met bewoners is de tennisvereniging op zoek naar de beste mogelijke invulling van de nieuwe verlichting zodat ook hier de overlast voor omwonenden zoveel als mogelijk wordt ingeperkt.

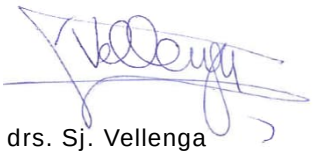
Ten aanzien van punt 2:
Zie het bij dit stuk toegevoegde geheime memo aan uw raad.

Ten aanzien van punt 3:
Van een Europese aanbesteding is pas sprake in geval van werken boven € 5.382.000. Dit werk kan meervoudig onderhands worden aanbesteed, dat wil zeggen dat er maximaal 5 aannemers worden geselecteerd om een aanbieding te doen.

Het fysiek realiseren van de baan en het grondig opknappen van het parkeerterrein staat gepland voor het eerste kwartaal van 2025. De rest van 2024 wordt benut om het bestek af te maken, de aanbestedingsprocedure te doorlopen, een opstalovereenkomst af te sluiten, maatwerkvoorschriften vast te stellen en omgevingsvergunningen aan te vragen voor het hek en de lichtinstallatie. De aanvraag van de omgevingsvergunningen geschiedt door All Out.

Procedures:
Het onttrekken van de parkeerplaatsen aan de openbare ruimte is nu de eerste stap naar de aanleg van de nieuwe baan vóór het nieuwe tennisseizoen. Daarvoor vraagt het college u een besluit. Voor de nieuwe verlichting rond de baan en voor het hekwerk is zoals hierboven gemeld het doorlopen van separate vergunningstrajecten inclusief bezwaar- en beroepsprocedures nodig.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalsmeer,
de secretaris, de burgemeester,





drs. Sj. Vellenga mr. G.E. Oude Kotte

Kon document 20241011 Sportlaan parkeerterrein-Plot_00_Bestaande_situatie_A2_500_11-10-2024_V7 (1) niet

Initiatiefvoorstel

Zaaknummer: Z24-

Contactpersoon voor vragen:
Mevr. J. Keessen
06-27287704
Judith@floraalsmeer.nl

Datum: 10 juni 2024

Onderwerp
Transitie niet toekomstbestendige tuinbouwopstallen Mijnsherenweg naar betaalbare woningen

---

Raadsbesluit

1. Uit te spreken dat het voorgenomen bouwplan aansluit bij de bestaande Woonvisie en anticipeert op de speerpunten uit de concept-Woonvisie 2024-2030 en eveneens tegemoet komt aan door de bevolking van Kudelstaart meer dan eens geuite grote wens om voor de doelgroepen starters en ouderen passend te bouwen;
2. Het college van B&W op te dragen een partiële bestemmingsplanwijziging van het bestemmingsplan Kudelstaart 2019 voor te bereiden en met voorrang aan de gemeenteraad voor besluitvorming voor te leggen vóór het einde van 2024;
3. In dit voorstel aan de gemeenteraad een wijzigingsbevoegdheid t.b.v. woningbouw op te nemen.

Inleiding

De tuinders van de percelen Mijnsherenweg 51 t/m 59 en 32 t/m 38 hebben al jarenlang te maken met een onrendabele bedrijfsvoering. Bovendien is het grootste deel van de kasopstanden (sterk) verouderd en ligt het, mede vanwege de schaalomvang en wettelijke voorschriften (milieu), niet voor de hand om tot ingrijpende investeringen over te gaan. Daarmee is de conclusie gerechtvaardigd dat sprake is van niet-toekomstbestendige bedrijven. In het recente verleden is deze problematiek (die ook blijkt uit de financiële resultaten van de bedrijven) vaker over het voetlicht gebracht en benadrukt dat een mogelijke woningbouwontwikkeling op deze locatie past in het beleid van de MRA m.b.t. herstructurering van verouderd glastuinbouwgebied. Genoemd deelgebied is daarom niet van cruciaal belang voor de Greenport-functie.
Het is niet zonder reden dat het gebied meer dan 20 jaar geleden op de nominatie stond om betrokken te worden bij de ontwikkeling van de locatie Proosdij Noord. Hoewel de gemeente destijds een voorstander van de woningbouwontwikkeling was, zijn de eerst aangewezen partijen niet tot een vergelijk gekomen. Destijds een gemiste kans. Dat kan Aalsmeer (Kudelstaart) zich geen tweede keer permitteren.

De betrokken tuinders hebben de handen ineen geslagen en hebben een woningbouwplan uitgewerkt waarbij 300 tot 350 betaalbare woningen gerealiseerd kunnen worden en openbaar groen kan worden toegevoegd. Zij hebben de middelen en knowhow en doen dit als collectief in eigen beheer, zonder tussenkomst van een projectontwikkelaar. Daarmee dient zich een voor Kudelstaart unieke mogelijkheid aan om snel de spreekwoordelijke spijkers met koppen te slaan. Zoals gezegd een kans die niet onbenut mag blijven en brede steun verdient van politiek Aalsmeer en bovenal tegemoet komt aan de wens van de Kudelstaartse samenleving voor betaalbare woningen voor jongeren en ouderen. Waar een wil is, is een weg.

Korte karakteristieken van het plan:

- het doorzetten van het dorpse karakter met een hofjesstructuur voor sociale cohesie;
- een volwaardige plek voor sociale huurwoningen;
- beperkte hoogbouw mede in verband met de toetshoogtes Luchthaven Indelingsbesluit (LIB);
- Plandichtheid: 30 woningen/ha (dorpse dichtheid);

- Typologie: 1/3 deel sociale huur 1/3 bereikbare koop/huur en 1/3 vrije sector. Dit voldoet aan nieuwe landelijke eisen;
- evenwichtige verdeling woningbouw over de locatie;
- het voldoet aan de overige wettelijke eisen van nieuwbouw (watertoets, parkeren e.d.). In de nadere planuitwerking kan dit verder worden verfijnd. Dat is gebruikelijk.

Doel

Te voorzien in de behoefte aan betaalbare woningen en het toevoegen van openbaar groen.

Prestatie

Het bestemmingsplan aanpassen en woningbouw realiseren.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

1. Raadsprogramma 2022-2026, 'Aan de slag voor Aalsmeer'
   Door de gemeenteraad is het voornemen om aan te sluiten bij de behoeften van de bevolking breed omarmd. Ook de ambities op het gebied van volkshuisvesting spreken boekdelen. Het voorgenomen bouwplan komt uitstekend tegemoet aan de voornemens uit genoemd raadsprogramma en de wens van inwoners voor betaalbare woningen.

2. Woonvisie
   De bestaande Woonagenda 2020 krijgt een vervolg in een nieuwe Woonvisie. De contouren van deze Woonvisie (concept is gereed) laten aan duidelijkheid niets te wensen over. De speerpunten, in het bijzonder de experimenten die bijdragen aan de woonopgave, vormen een belangrijk kader waaraan de voorgenomen woningbouwontwikkeling kan worden getoetst. Een toets die zondermeer positief uitpakt.

3. MRA
   Op MRA-niveau wordt er gezocht naar oplossingen voor de wooncrisis. Zo tekenden 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 jongeren. 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 neemt niet weg dat de lokale context het noodzakelijk maakt om ook een eigen plan te trekken. Bijvoorbeeld als het gaat om de huisvesting van eerder genoemde doelgroepen jongeren en ouderen.

4. Nota Grondbeleid Aalsmeer
   Centraal staat het zogenaamde faciliterende grondbeleid. De initiatiefnemers hebben zich hiervan goed rekenschap gegeven en zijn uiteraard bereid aan de gestelde voorwaarden te voldoen (bijvoorbeeld anterieure overeenkomst).

5. Eerste uitkomsten Participatie Gebiedsvisie Kudelstaart
   Veel Kudelstaarters zien graag snel meer woningen. Vooral voor starters en ouderen. Voor de laatst genoemde categorie ontstaan vervolgens doorstromingsmogelijkheden. Woningbouw draagt ook bij aan het behoud van voorzieningen en de sociale cohesie. De stedenbouwkundige opzet van dit plan garandeert behoud van het dorpse karakter en voorziet in een geconcentreerde, royale groenlocatie met dito watervoorziening. Met betrekking tot de op te stellen gebiedsvisie wordt bepleit in te spelen op herbestemming van bedrijfseconomisch onrendabele en daarom minder toekomstbestendige deelgebieden, waaronder genoemde percelen aan de Mijnsherenweg. Het tekort aan

woningen kan worden opgelost door juist te gaan bouwen op plekken waar de glastuinbouw niet langer toekomstbestendig is. Glastuinbouw blijft belangrijk, maar andere gebieden bieden alle ruimte voor verduurzaming en/of revitalisering en uitbreiding.
Ook een belangrijke stakeholder als Eigen Haard ziet een belangrijke opgave voor meer woningen in Kudelstaart. Kortom, de voorgenomen bouwplannen komen volledig tegemoet aan de gevoelde urgentie.

6. Bouwprogramma voldoet aan de uitgangspunten van het Rijk
   De plannen voldoen qua verdeling (1/3 sociaal, 1/3 betaalbaar en 1/3 vrije sector) aan de uitgangspunten van het Rijk. Dat is bij andere (oudere) plannen in Kudelstaart nog niet het geval. Het is niet ondenkbaar dat vele andere bouwplannen door deze eisen van het Rijk onhaalbaar worden met als gevolg een verder oplopend tekort aan woningen. Dit bouwplan is juist wel haalbaar aangezien het voldoet aan de uitgangspunten van het Rijk.

7. Bouwprogramma binnen geluidscontouren Luchthaven Indelingsbesluit Schiphol
   In het voordeel van dit plan pleit verder dat alle woningen worden gerealiseerd binnen de toegestane geluidscontouren van Schiphol.
   Er is rekening gehouden met de belangen van luchthaven Schiphol cq. het Luchthaven Indelingsbesluit (zie bijlagen). Er zijn geen woningen gesitueerd waar dat niet mogelijk is (LIB 5), het plan is namelijk om in die zone openbaar groen te realiseren. Er hoeft dan ook geen ontheffing aangevraagd te worden.
   Er is wel een aantal toetshoogtes maar deze zijn al getoetst en niet beperkend.

8. Aanpak verkeerssituatie Mijnsherenweg, verhoging verkeersveiligheid
   De beoogde bebouwing moet een aantal keer gaan aantakken op de Mijnsherenweg. Dat verschaft direct de gelegenheid om snelheidsbeperkende maatregelen te treffen (30 km, rechts voorrang maken, wegstructuur aanpakken). De huidige wegstructuur leent zich te veel voor te hoge snelheden, maar door maatregelen wordt de afstand vanaf de stoplichten korter. Daarnaast vermindert het aantal verkeersbewegingen van vrachtverkeer en wordt hierdoor minder vaak het fietspad gekruist. Het gedeelte waaraan nog wel bedrijven zitten wordt korter, zodat verkeer richting dorp minder snel hoge snelheid ontwikkelt. Zodoende wordt de verkeersveiligheid door dit plan verbeterd.

9. Motie Versnelling woningbouw
   Het plan is in lijn met de wens van de raad die tot uiting komt in de Motie Versnelling woningbouw (zie bijlage) die unaniem door de gemeenteraad is aangenomen op 5 november 2020.

10. Motie Woningbouwcorporatie betrekken bij bouwprojecten
    Het plan is in lijn met de Motie Woningbouwcorporatie Eigen Haard betrekken bij bouwprojecten die unaniem door de gemeenteraad is aangenomen op 6 juli 2023

Keuzemogelijkheden/alternatieven
Er is geen alternatief aangezien er een dringende behoefte is aan betaalbare woningen en de wens van de eigenaren van de bedrijven te stoppen vanwege onrendabele bedrijfsvoering.

Participatie
Gelet op het project (ruimtelijk initiatief) zal er straks een intensief participatietraject gevolgd moeten worden. Op dat moment zal er ook een participatieplan worden opgesteld.

Voordat het concept-plan door een stedenbouwkundig bureau is uitgewerkt, zijn de diverse stakeholders en hun belangen al gedefinieerd. Daarmee is bij het opstellen van het concept

verkavelingsplan ook al nadrukkelijk rekening gehouden. Dat vergemakkelijkt straks het formele participatieplan.

De belangrijkste stakeholders (in willekeurige volgorde):

1. Grondeigenaren/initiatiefnemers

De gemeenschappelijke grondeigenaren hebben diverse sessies gehad om tot een gemeenschappelijk plan te komen waarbij rekening gehouden is met elkaars belangen. Ook zijn er door de grondeigenaren diverse deskundigen geraadpleegd. Eigenaren konden op deze manier een goede onderbouwde keuze maken.
Het resultaat is dat het huidige plan wordt gedragen door alle eigenaren.

2. Omwonenden/overige grondeigenaren

Er is alvast op 2 manieren rekening gehouden met de overige grondeigenaren.
Ten eerste is er ruimte/flexibiliteit in de stedenbouwkundige opzet zodat andere grondeigenaren ook kunnen aanhaken. Daarmee wordt in de toekomst niemand uitgesloten van deelname.
Ten tweede is rekening gehouden dat er naastgelegen bedrijven kunnen zijn die "willen blijven" en eventueel willen doorgroeien. Bij de situering van de woningen is rekening gehouden met de wettelijke richtafstanden tot kassen. Die worden dus niet belemmerd door dit plan.

3. Omwonenden/direct aanwonenden

De klassieke lintbebouwing – karakteristiek voor Kudelstaart/Aalsmeer – aan de Mijnsherenweg is in stand gehouden en de verbinding met de achterliggende nieuwbouw is harmonieus vormgegeven.
Er wordt verbinding gelegd naar de bestaande Proosdij nieuwbouwlocatie maar uitsluitend als langzaam-verkeer route zodat voor de omwonenden daar geen extra verkeersoverlast door auto's ontstaat.
Voor alle direct aanwonenden geldt als voordeel dat (de) kassen verdwijnen en dat openbaar groen in het gebied wordt toegevoegd.

4. Overige inwoners Kudelstaart

Voor de overige inwoners van Kudelstaart komt er een wandelgebied(je) over 2 eilandjes in het water. Conform de wens van minister Hugo de Jonge zijn ook de woningzoekenden als stakeholder benoemd. De locatie voldoet aan het landelijk beleid van 66% betaalbare woningen in koop en huur. Dit wordt het 1e grote project dat aan deze norm voldoet. Dit voldoet aan de grote vraag naar betaalbare woningen in Kudelstaart zoals ook uit het participatieproces voor de nieuwe visie voor Kudelstaart blijkt.

5. Gemeente Aalsmeer

Met de gemeente Aalsmeer zal worden overlegd om de plannen zo goed mogelijk te laten aansluiten op de huidige en toekomstige eisen en wensen.

Het Concept plan

Dit heeft geleid tot een conceptplan waarin nog de nodige flexibiliteit inzit om de uiteindelijke wensen en suggesties uit de participatiefase in te verwerken.

Financiën

Overeenkomstig het gemeentelijk grondbeleid is de gemeentelijke strategie een faciliterende. Wanneer, zoals in dit geval, andere partijen eigenaar zijn van de grond, moet de gemeente via overeenkomsten proberen haar doelstellingen te behalen. De initiatiefnemers zijn zich hiervan volledig bewust.
In de haalbaarheidsanalyse is hier ook rekening mee gehouden. Er zijn betrouwbare kengetallen gebruikt op basis van vergelijkbare exploitatieplannen in Aalsmeer e.o.

Initiatiefnemers hebben vastgesteld dat het plan haalbaar is. De haalbaarheid van het plan is doorgerekend met alle relevante kostencomponenten erin (sloop/saneringskosten, bijdrage bovenwijkse voorzieningen voor de gemeente, bouw-/woonrijp maakkosten, leges en vergoedingen gemeente) en besproken met externe deskundigen en getoetst aan kengetallen Aalsmeer.
Door de toevoeging van meer dan 300 woningen, levert dat de gemeente jaarlijks een aanzienlijk bedrag aan OZB op na realisatie van de woningen.

Procedure

In artikel 36 van het Reglement van Orde van de gemeenteraad is geregeld dat het college binnen 4 weken een voorstel met schriftelijke wensen en bedenkingen ter kennis van de raad kan brengen. Na het verlopen van deze termijn wordt het voorstel in principe geagendeerd voor de eerstvolgende raadsvergadering. De agendacommissie kan oordelen dat het voorstel eerst in de commissie behandeld dient te worden.

Duurzaamheidsaspecten

In het plan worden verschillende duurzaamheidsaspecten toegepast.

Bijlagen

- Kaarten met LIB-zones
- Schetsen verkavelingsplan
- Motie Woningbouwcorporatie betrekken bij bouwprojecten
- Motie Versnelling woningbouw

De fractie van FlorAalsmeer,

Mevr. J. Keessen

De heer D.J. Biesheuvel

FlorAalsmeer

Gemeente Aalsmeer

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Aalsmeer;

gelezen het voorstel van FlorAalsmeer, d.d. 10 juni 2024, zaaknummer Z24-076828

gelet op artikel 147a van de Gemeentewet en artikel 36 van het Reglement van orde voor de raad van gemeente Aalsmeer 2022;

Besluit

1. Uit te spreken dat het voorgenomen bouwplan aansluit bij de bestaande Woonvisie en anticipeert op de speerpunten uit de concept-Woonvisie 2024-2030 en eveneens tegemoet komt aan door de bevolking van Kudelstaart meer dan eens geuite grote wens om voor de doelgroepen starters en ouderen passend te bouwen;
2. Het college van B&W op de dragen een partiele bestemmingsplanwijziging van het bestemmingsplan Kudelstaart 2019 voor te bereiden en met voorrang aan de gemeenteraad voor besluitvorming voor te leggen vóór het einde van 2024;
3. In dit voorstel aan de gemeenteraad een wijzigingsbevoegdheid t.b.v. woningbouw op te nemen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 14 november 2024.

De plv. griffier, De voorzitter,

drs. O.F. Matheijsen mr. G.E. Oude Kotte

Gemeente Aalsmeer

Uw contact W. van Oosten
T (020)
F (020) 540 45 59
wilco.van.oosten@aalsmeer.nl

Postbus 253, 1430 AG Aalsmeer
Vermeld bij reactie ons kenmerk en datum van deze brief

De leden van de gemeenteraad Aalsmeer

Signed By: Oude Kotte, G.E. (Gido) <gido.oudekotte@aalsmeer.nl
10/07/2024 09:12:49 CEST
ID: 65b82f32-3747-475d-bfc0-d04a0790c7c1
Auth: Scribble

Signed By: Vellenga, Sj. (Sjoerd) <sjoerd.vellenga@aalsmeer.nl>
09/07/2024 15:30:09 CEST
ID: 65b82f32-3747-475d-bfc0-d04a0790c7c1
Auth: Scribble

Datum 9 juli 2024

Betreft Zienswijze op Initiatiefvoorstel FlorAalsmeer

Geachte leden van de raad,

Wij hebben kennis genomen van het initiatiefvoorstel van de fractie van FlorAalsmeer. Het initiatiefvoorstel gaat uit – kort samengevat- van het mogelijk maken van een woningbouwontwikkeling aan de Mijnsherenweg. Dat zou moeten gebeuren op percelen waar nu nog glastuinbouwbedrijven zijn gesitueerd.

Wij willen met deze raadsbrief onze wens/zienswijze onder uw aandacht brengen.

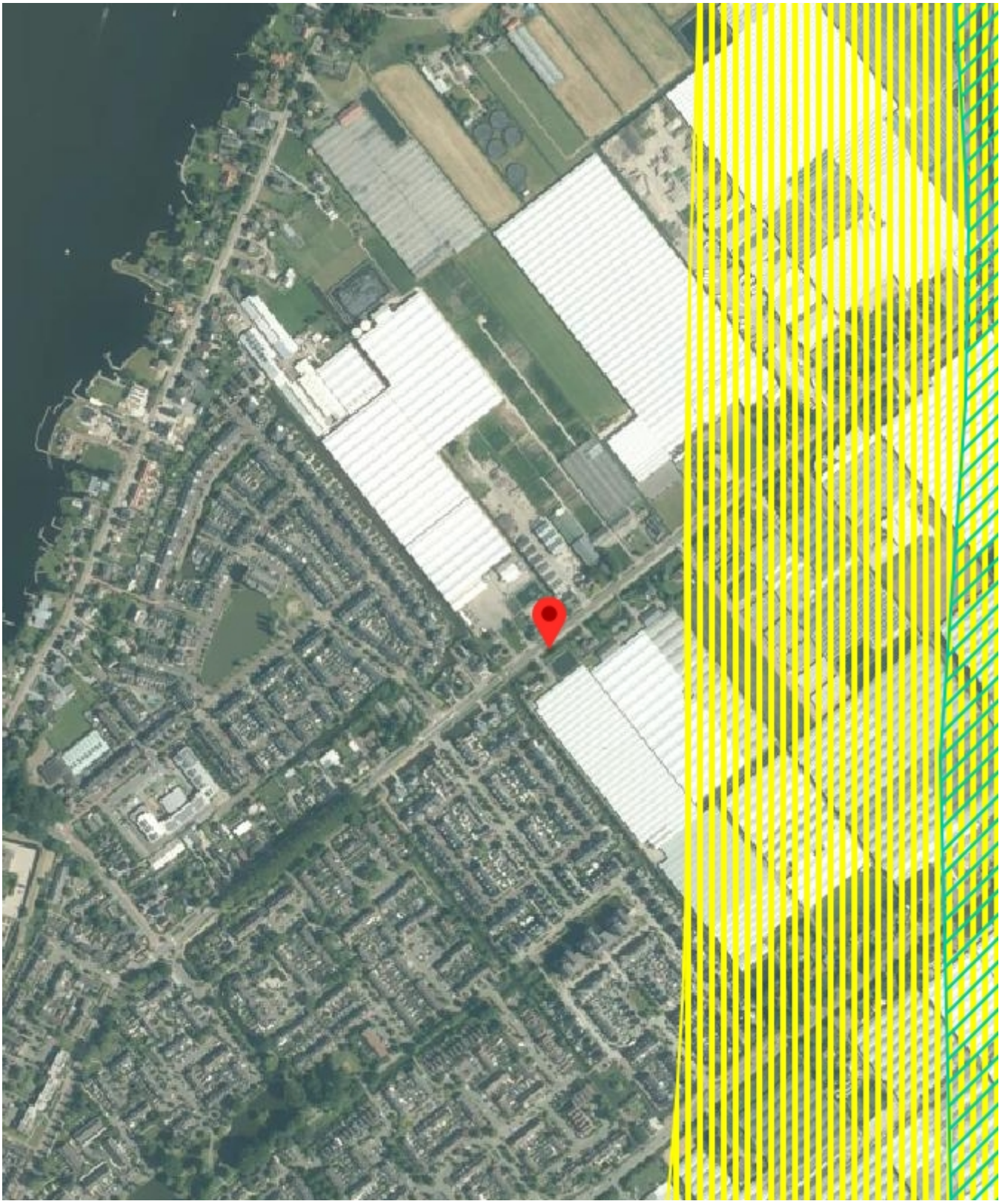
1. Wij vinden het wenselijk om dit voorstel/onderwerp in samenhang te bekijken met andere vraagstukken in het kader van de gebiedsvisies voor Kudelstaart en de Schinkelpolder. Deze gebiedsvisies geven een aanzet voor een gesprek over belangen en functies, waarbij die belangen en functies op een integrale wijze ten opzichte van elkaar kunnen worden afgewogen. Wij verwachten de gebiedsvisie Kudelstaart en Schinkelpolder aan het einde van dit jaar u voor besluitvorming te kunnen aanbieden.
2. In bovenstaand kader willen wij u wel alvast wijzen wij op de functie glastuinbouwconcentratiegebied conform de Omgevingsverordening Noord-Holland. Voor een eventuele aanpassing van deze functie is toestemming nodig van andere overheden en/of organisaties.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Aalsmeer,
de secretaris, de burgemeester,

drs. Sj. Vellenga mr. G.E. Oude Kotte

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





M 20-21

MOTIE: ***Versnelling Woningbouw***

Gelet op artikel 35 van het reglement van orde

Agendapunt R-6 Programmabegroting 2021

Onderwerp: Programma Ruimtelijke Ontwikkelingen: 2.5.3 Wonen en Volkshuisvesting

De raad van de gemeente Aalsmeer in vergadering bijeen op 5 november 2020

Constaterende dat:

- er op beleidsniveau veel afspraken zijn gemaakt op het gebied van Wonen: de Woonagenda 2020 en het bijbehorende uitvoeringsprogramma, de huisvestingsverordening, de Woondeal MRA-BZK en prestatieafspraken met de corporaties en huurdersverenigingen;
- er in 2021 en 2022 nog diverse raadsvoorstellen gepland zijn evenals uitwerking van andere afspraken uit het Actieprogramma Wonen;
- er door verschillende oorzaken nog relatief weinig woningen zijn gebouwd;
- de druk op de lokale woningmarkt nog steeds toeneemt;
- er groepen woningzoekenden zijn voor wie het op de huidige woningmarkt moeilijk is om passende woonruimte te vinden. Voor huishoudens met een laag- of middeninkomen, jongeren en starters, senioren, spoedzoekers en kwetsbare inwoners is dat een zeer lastige opgave;
- er nog nauwelijks nieuwe en experimentele vormen van woningbouw terug te zien zijn;

Overwegende dat:

- het belang van de woningbouwbehoefte van Aalsmeer/Kudelstaart zwaarder weegt dan de belangen van Schiphol en Schiphol daarmee geen belemmering mag vormen voor de grote woningbouwopgave van Aalsmeer/Kudelstaart. Vanwege dit zwaarwegende belang van nieuwe woningen dient ook binnen het beperkingengebied rondom Schiphol gezocht te worden naar creatieve oplossingen;
- in de Programmabegroting 2021 is vermeld dat er 106 woningen in 2019 zijn opgeleverd, waarvan nul sociale huurwoningen en nul betaalbare koopwoningen;
- voortvarendheid is geboden om de woningnood op te lossen;
- het tempo waarin woningen worden gebouwd te laag is;
- nieuwe en experimentele vormen van (tijdelijke) woningbouw en (tijdelijke) huisvesting een oplossing kunnen bieden op een aantal locaties die zich juist vanwege de ligging in en grenzend aan de LIB zonering zich lenen voor (tijdelijke) vormen van huisvesting/woningbouw;
- tijdelijke huisvesting, analoog aan de tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten, voor grote aantallen Aalsmeerders en Kudelstaarters soelaas kan bieden;

Roept het college van B&W op:

1. om met een voorstel tot versnelling van de bouwproductie te komen;
2. hiertoe met creatieve oplossingen te komen, waarbij de inzet van een actiever grondbeleid een mogelijkheid kan bieden;
3. de raad voor 1-2-2021 te informeren over de vorderingen die gemaakt zijn.
4. de kosten die hieruit voortvloeien te dekken uit de Algemene Vrije Reserve (die het gevoed is vanuit onder meer de reserve Wonen (woonfonds);

En gaat over tot de orde van de dag.

Raadsvergadering d.d. 05-11-2020
~~Amendement~~/Motienummer: M 20-21

Aanvaard / ~~Verworpen~~ / ~~Ingetrokken~~
Unaniem

De Griffier

Fractie VVD

D.G. van der Zwaag

Fractie D66

W. Kikkert

Fractie CDA

D. van Willegen

Fractie GroenLinks

R.P. Fransen

Fractie PvdA

J.H.Buisma

M 23-07

Motie: Woningbouwbeleid in Aalsmeer ~~nooit zonder~~ met woningbouwcorporatie

De gemeenteraad van Aalsmeer, bijeen op 6 juli 2023 voor de behandeling van de Kadernota 2024, gelet op artikel 35 van het reglement van orde van de gemeenteraad.

Overwegende dat:

- Het creëren van een evenwichtige mix van woningtypen en prijsklassen essentieel is om diverse inkomensgroepen in Aalsmeer te huisvesten;
- Het belangrijk is om de belangen van de Aalsmeerders centraal te stellen ten opzichte van de belangen van de projectontwikkelaars bij bouwprojecten;
- Het vergroten van de sociale huurwoningbouwvoorraad een prioriteit moet zijn om betaalbare huisvesting te waarborgen;
- De coalitieafspraken spreken van een dynamische Woonagenda en er tot nu toe nog geen herziening is geweest;
- Als speerpunt van beleid in de Kadernota 2024 herziening van de Woonagenda in 2024 benoemd is.

Nodigt het college uit:

- om met voorstel te komen over op welke manier en bij welke projecten het college de woningbouwcorporatie bij woningplannen zou willen betrekken.

En gaat over tot de orde van de dag.

GROEN LINKS AALSMEER

Fractie GroenLinks
R.P. Fransen

PvdA Aalsmeer/Kudelstaart

Fractie PvdA
J.H. Buisma

Raadsvergadering d.d. 06-07-2023
~~Amendement~~/Motienummer: M 23-07

Aanvaard / ~~Verworpen~~ / ~~Ingetrokken~~
Unaniem

De Griffier

Plan Mijnsherenweg; verkeerskundige analyse

Er is een eerste analyse gedaan aan de hand van de kengetallen over verkeersbewegingen van het CROW en het verkeersonderzoek Kudelstaart van Goudappel Coffeng. Daarin zijn reeds de verkeersbewegingen van de nieuwe plannen Westeinderhaghe en Hoofdweg Zuid in verwerkt. De definitieve rapportage volgt de komende weken.

Ligging is gunstig

De algemene conclusie is dat de locatie door de noord ligging heel gunstig ligt om het aantal extra verkeersbewegingen in Kudelstaart te beperken. De globale orientatie van Kudelstaart is noord gericht; het meeste forensen verkeer gaat niet door het centrum gaan maar direct naar de N231 richting de veiling/Amsterdam. Er is een toename te verwachten van circa 2700 voertuigbewegingen per etmaal op de afvoerwegen (gebaseerd op berekende toename bij Westeinderhaghe van 1900 voertuigbewegingen). Overigens zorgt het grote gereguleerde programma (2/3 deel) voor relatief minder voertuigbewegingen. Deze doelgroepen hebben minder auto's.

Capaciteit aan- en afvoerwegen

De aan- en afvoerwegen van het plan (Mijnsherenweg Zuid en Mijnsherenweg Noord) hebben ruim voldoende capaciteit voor dit plan. Ook na de realisatie van de plannen Westeinderhaghe en Hoofdweg Zuid.

Zie pagina 23 Verkeersonderzoek Kudelstaart van Goudappel Coffeng (bijlage 1).

De conclusie is dat extra woningen niet tot overschrijding leidt van de maximale capaciteit van deze wegen.

Kruispunt N231

Het kruispunt Mijnsherenweg - N231 Legmeerdijk is al een probleem bij de realisatie van Westereinderhaghe en Hoofdweg Zuid. Zie pagina 24 Verkeersonderzoek Kudelstaart (bijlage 2).

Het kruispunt wordt dan ook al onderzocht door de provincie Noord Holland, Vervoersregio Amsterdam en de gemeente. Erna zal het kruispunt geen knelpunt meer vormen, ook niet met de toevoeging van dit plan.

Overige kritische wegen

Het verkeer uit het nieuwe plan zal nauwelijks extra gebruik maken van de kritische wegen Bilderdammerweg Noord en Zuid en de Kudelstaartseweg Zuid. Zie pagina 15 Verkeersonderzoek Kudelstaart (bijlage 3). Deze wegen zijn geen logische ontsluitingsroutes. Het verkeer komt tot het winkelcentrum. Het exacte extra gebruik van de wegen zal duidelijk worden uit de definitieve rapportage.

Bijlage:
1.
2.
3.

Samenvattend

Acht wegen staan centraal die de interne wegenstructuur van Kudelstaart kenmerken. De gebiedsontsluitingswegen de Hoofdweg, de Bilderdammerweg, de Kudelstaartseweg en de Mijnsherenweg. De erftoegangsweg, de Herenweg en de verbindende weg Robend met als categorie verblijfsgebied.

De verdeling van de verkeersintensiteiten is niet overal gelijk op deze wegen daarom bevat de vergelijking meestal twee locaties per weg, zie figuur links. Met deze locaties kan een goed beeld worden gegenereerd waar de knelpunten ontstaan in de autonome situatie.

Op de Mijnsherenweg en de Hoofdweg zit de hoogste verkeersintensiteit in Kudelstaart gevolgd door de Bilderdammerweg en de Kudelstaartseweg. Locatie 2. Bilderdammerweg (noord) en locatie 4. Robend (west) overschrijden de maximaal toegestane capaciteiten en kunnen worden gezien als toekomstig knelpunt. De verkeersintensiteiten op de Bilderdammerweg, zeker in combinatie met de aantallen fietsers, is aan de hoge kant gezien de vormgeving van de weg. Voor Robend (west) geldt hetzelfde. Op de Kudelstaartseweg is het conflict met de fietsers iets minder aanwezig, maar zorgt het aantal woonaansluitingen in combinatie met de smalle rijstrook en het aantal verkeer voor een aandachtspunt. Omdat de verkeersintensiteiten op de Kudelstaarteweg met 4.700 binnen de grenzen van een erftoegangsweg ligt (tussen de 4.000 – 6.000 mvt per etmaal) is deze als geel aangeduid. De weg ligt niet boven het gestelde maximum, maar komt wel in de buurt van deze intensiteit.

		Wegcategorisering	Toegestane intensiteit (mvt/etm)	referentie
1.	Herenweg	Erftoegangsweg (30km/h)	4.000-6.000	1000
2.	Bilderdammerweg (noord)	Erftoegangsweg (30km/h)	4.000-6.000	6600
3.	Bilderdammerweg (zuid)	Gebiedsontsluitingsweg (50km/h)	5.000-15.000	4200
4.	Robend (west)	Verblijfsgebied (30km/h)	<4.000	4200
5.	Robend (oost)	Verblijfsgebied (30km/h)	<4.000	1700
6.	Kudelstaartseweg (noord)	Gebiedsontsluitingsweg (50km/h)	5.000-15.000	6300
7.	Kudelstaartseweg (zuid)	Erftoegangsweg (30km/h)	4.000-6.000	4700
8.	Mijnsherenweg (noord	Gebiedsontsluitingsweg (50km/h)	5.000-15.000	8300
9.	Mijnsherenweg (zuid)	Gebiedsontsluitingsweg (50km/h)	5.000-15.000	5700
10.	Hoofdweg (noord)	Gebiedsontsluitingsweg (50km/h)	5.000-15.000	7100
11.	Hoofdweg (zuid)	Gebiedsontsluitingsweg (50km/h)	5.000-15.000	7700

Verkeersintensiteiten Plan 2.

In dit plan zijn de twee ontwikkellocaties en de plaatsing van twee scholen en een kinderdagverblijf van toepassing. Het ontwikkelgebied Westeinderhage zorgt voor een stijging van de verkeersintensiteit overeenkomstig met plan 1.

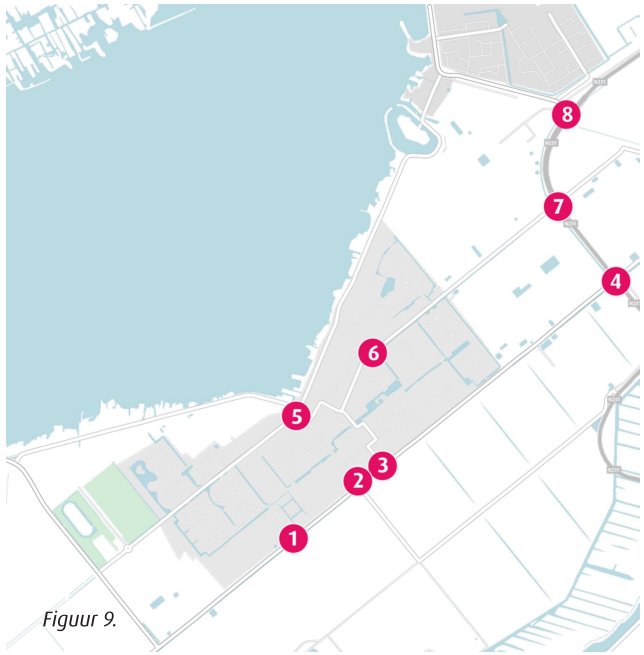
Daarentegen genereert de ruimtelijke ontwikkeling Hoofdweg Zuid in plan 2 meer verkeer. In tegenstelling tot alleen 250 woningen zorgen de 230 woningen, twee scholen en een kinderdagverblijf ervoor dat er een toename is van 1.600 mvt/etm (versus 1.450 in plan 1.) De spreiding van deze voertuigen over het verkeersnetwerk is vergelijkbaar met plan 1. Het grootste aandeel verlaat het gebied via de Hoofdweg in de richting van het noorden, een kleiner deel maakt gebruik van de Hoofdweg in de richting van het zuiden of via de aanliggende woonwijk.

Opvallend is dat de Madame Curiestraat een afname in de verkeerintensiteit laat zien. Dit komt door het verplaatsen van de schoollocatie vanuit het centrum van Kudelstaart naar de

Samenvattend: Verkeersintensiteiten

Wanneer wordt gekeken naar de toegestane verkeersintensiteiten opgesteld in het wegcategoriseringsplan blijkt dat beide plannen vergelijkbare resultaten vertonen als in de referentie situatie zonder plannen. Enkel betekent dit wel dat de grensoverschrijding op de Bilderdammerweg (noord), Robend en Kudelstaartseweg nog verder gegroeid is, hetgeen de veiligheid en doorstroming niet ten goede komt.

		Wegcategorisering	Toegestane intensiteit (mvt/etm)	referentie	Plan1	Plan2
1.	Herenweg	Erftoegangsweg (30km/h)	4.000-6.000	1000	1050	1000
2.	Bilderdammerweg (noord)	Erftoegangsweg (30km/h)	4.000-6.000	6600	7900	7900
3.	Bilderdammerweg (zuid)	Gebiedsontsluitingsweg (50km/h)	5.000-15.000	4200	4400	4450
4.	Robend (west)	Verblijfsgebied (30km/h)	<4.000	4200	4900	4900
5.	Robend (oost)	Verblijfsgebied (30km/h)	<4.000	1700	1750	1750
6.	Kudelstaartseweg (noord)	Gebiedsontsluitingsweg (50km/h)	5.000-15.000	6300	6800	6700
7.	Kudelstaartseweg (zuid)	Erftoegangsweg (30km/h)	4.000-6.000	4700	5200	5100
8.	Mijnsherenweg (noord	Gebiedsontsluitingsweg (50km/h)	5.000-15.000	8300	8850	8600
9.	Mijnsherenweg (zuid)	Gebiedsontsluitingsweg (50km/h)	5.000-15.000	5700	6300	6250
10.	Hoofdweg (noord)	Gebiedsontsluitingsweg (50km/h)	5.000-15.000	7100	7750	7600
11.	Hoofdweg (zuid)	Gebiedsontsluitingsweg (50km/h)	5.000-15.000	7700	8800	8750



Figuur 9.

Boordeling kruispunten	
Goed	Kruispunt kan het verkeer goed verwerken
Redelijk/	kruispunt kan het verkeer redelijk verwerken maar kan uitbreiding gebruiken
Slecht	Kruispunt kan het verkeer niet verwerken

	referentie		Plan1		Plan2	
	OS	AS	OS	AS	OS	AS
1. Hoofdweg – Schoutweg						
2. Hoofdweg - Robend	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
3. Hoofdweg - Daltonstraat						
4. Hoofdweg - N231						
5. Bilderdammerweg – Robend						
6. Mijnsherenweg – Madame Curiestraat						
7. Mijnsherenweg – N231						
8. Bachlaan - N231						

Kudelstaart Mijnsherenweg

Intensiteiten en Verkeersgeneratie

In verband met de ontwikkeling van een woningbouwproject aan de Mijnsherenweg te Kudelstaart is behoefte aan inzicht in de ontsluiting en toekomstige verkeersintensiteiten. Aan de hand van gegevens van Goudappel Coffeng en de normeringen van het CROW wordt bepaald of er voldoende capaciteit is om het verkeer via de Mijnsherenweg te ontsluiten.

Algemeen

Een aantal grondeigenaren is voornemens om in samenwerking een bouwproject op te zetten in Kudelstaart. Aan de rand van de bebouwing aan de Mijnsherenweg zijn twee locaties gekozen, aan de noord- en zuidzijde van de Mijnsherenweg.

De locaties zijn cartografisch weergegeven in bijlage 1.

Gezien de omvang van de bouwplannen is het van belang om inzichtelijk te hebben welk effect dit zal hebben op de toekomstige intensiteiten en doorstroming. Deze doorrekening kan worden gemaakt aan de hand van de kencijfers van het CROW met betrekking tot verkeersgeneratie (verkeersbewegingen per woning per etmaal) en de data die beschikbaar is vanuit het Verkeersonderzoek Kudelstaart dat Goudappel Coffeng heeft uitgevoerd.

Met behulp van de doorrekening van de toekomstige intensiteiten kan worden bepaald of de Mijnsherenweg de toename in verkeersbewegingen aan kan volgens de huidige inrichting.

Dit wordt gebaseerd op basis van de uitgangspunten zoals deze in de Nota Parkeernormen Aalsmeer 2016 zijn opgesteld: De gehele gemeente, inclusief Kudelstaart wordt gezien als een stedelijkheidsgraad van Weinig Stedelijk (863 adressen per km2).

In de Nota Parkeernormen Aalsmeer 2016 geeft de gemeente Aalsmeer aan dat zij geen onderscheid maken tussen de categorieën ‘centrum’, ‘centrum schil’, ‘rest bebouwde kom’ en ‘buitengebied’. Zij hanteren voor de hele gemeente dezelfde parkeernormen. Op basis van de gehanteerde parkeernormen in de parkeernota t.o.v. de normen van het CROW wordt voor de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Aalsmeer 2016 ongeveer een gemiddelde van de normen van het CROW voor de categorie ‘Rest Bebouwde Kom’ aangehouden. Daarom wordt voor de te hanteren kencijfers van verkeersgeneratie voor Kudelstaart ook de categorie ‘rest bebouwde kom’ aangehouden.

Voor het doorrekenen van de intensiteiten aan de hand van de kencijfers voor

verkeersgeneratie van het CROW worden ook deze uitgangspunten gehanteerd.[1]

Bouwplannen

Het woningbouwproject bestaat uit een tweetal locaties aan de Mijnsherenweg te Kudelstaart, tegen de huidige bebouwing aan. In totaal worden binnen de huidige bouwplannen aan de noordzijde 220 woningen en 128 woningen aan zuidzijde gerealiseerd. De huidige plannen bestaan uit onderstaande categorieën:

Noordzijde:

- 20 vrijstaande woningen
- 28 2-onder-1 kapwoningen
- 28 rij/hoekwoningen duur
- 69 rij/hoekwoningen midden
- 75 appartementen sociale huur

Zuidzijde:

- 7 vrijstaande woningen
- 18 2-onder-1 kapwoningen
- 19 rij/hoekwoningen duur
- 30 rij/hoekwoningen midden
- 15 appartementen midden
- 39 appartementen sociale huur

Verschillende woningcategorieën kennen verschillende kencijfers verkeersgeneratie in de CROW 2024. Binnen de kencijfers is geen onderscheid tussen de categorie rij/hoekwoning duur en rij/hoekwoning midden.

Verkeersintensiteiten

De verkeersintensiteiten zijn beschikbaar uit het Verkeersonderzoek Kudelstaart uit 2018 van Goudappel Coffeng. De data is gebaseerd op het verkeersmodel (OmiTRANS) van Goudappel Coffeng, met startjaar 2014 en een prognose van de intensiteiten van 2030. Mijnsherenweg is meegenomen op 3 locaties: Mijnsherenweg (noord), Mijnsherenweg (midden) en Mijnsherenweg (zuid).

Intensiteiten op basis van motorvoertuigen per etmaal (startjaar 2014):

- Noord: 7.000
- Midden: 5.600
- Zuid: 4.700

Intensiteiten op basis van motorvoertuigen per etmaal (prognose 2030):

- Noord: 8.300
- Midden: 6.300
- Zuid: 5.700

In bijlage 2 is cartografisch weergegeven waar de locaties zijn. Voor de locatie van de ontwikkeling zijn voornamelijk Mijnsherenweg Midden en Mijnsherenweg Noord relevant. Daarnaast is voor het doorrekenen van de toekomstige intensiteiten met het oog op een toekomstbestendig beleid uitgegaan van de cijfers van de prognose voor 2030.

De Mijnsherenweg is ingericht als gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom. Conform de richtlijnen van Duurzaam Veilig kent een dergelijke weginrichting een maximale capaciteit van 15.000 motorvoertuigen per etmaal (mtv/etm).[2]

[1] Nota Parkeernormen Aalsmeer 2016

[2] Goudappel Coffeng 2018

Verkeersgeneratie

De toename in verkeersstromen kan worden bepaald door de verschillende soorten woningen in de huidige bouwplannen te toetsen aan de meest recente kencijfers van het CROW m.b.t. verkeersgeneratie[3]. Deze kencijfers worden weergegeven met een minimaal en maximaal cijfer. In deze doorrekening is uitgegaan van de maximale kencijfers.

In bijlage 3 is in tabelvorm weergegeven wat de toename in verkeersgeneratie voor beide zijdes van de ontwikkeling zal zijn.

In totaal zouden de huidige bouwplannen resulteren in een totale verkeersgeneratie van maximaal 1.548,2 mtv/etm voor de noordzijde, en maximaal 888,8 mtv/etm voor de zuidzijde.

Als deze intensiteiten worden toegevoegd aan de intensiteiten vanuit het verkeersmodel van Goudappel Coffeng, blijkt dat ook in de toekomstige situatie, op basis van de prognose 2030, voldoende capaciteit is op de Mijnsherenweg om de toename in verkeersintensiteiten te kunnen verwerken. De hoogste intensiteiten worden verwacht op de locatie Mijnsherenweg Noord, met 10.737 verkeersbewegingen per etmaal. Dit blijft onder de maximale grens van 15.000 verkeersbewegingen per etmaal voor een dergelijke weginrichting (Gebieds-ontsluitingsweg binnen de bebouwde kom).

Conclusie

Met de intensiteiten van de prognose 2030 van Goudappel Coffeng en de maximale norm voor verkeersgeneratie blijven de verkeersintensiteiten onder de gestelde maximale grens. Het bouwproject zal dus niet resulteren in een problematische drukte op de Mijnsherenweg.

Kruising N231

Binnen het Verkeersonderzoek Kudelstaart 2018 van Goudappel Coffeng wordt ook aandacht besteed aan de afwikkeling van verkeersstromen op een aantal kruisingen. Een van de aandachtspunten is de kruising Mijnsherenweg met de N231. Hier worden in de prognose van 2030 langere wachttijden verwacht doordat de huidige inrichting onvoldoende de verkeersstromen kan verwerken. Met toevoeging van dit bouwproject is het van belang dat er een oplossing wordt gevonden voor de potentiële drukte op deze kruising.[4]

In juli 2024 heeft de provincie Noord-Holland aangegeven dat er in samenwerking met de gemeente Aalsmeer en Vervoerregio Amsterdam onderzoek wordt gedaan naar de doorstroming op de kruising Mijnsherenweg met de N231. De herinrichting wordt aangepakt in 2025.

De verwachting is dat hiermee de toename in intensiteiten van het bouwproject geen nieuwe problemen zal opleveren voor de heringerichte kruising.[5]

[3] CROW 2024
[4] Verkeersonderzoek Kudelstaart 2018, Goudappel Coffeng
[5] Onderzoek doorstroming kruispunten N231 Aalsmeer, Provincie Noord-Holland juli 2024

Bijlage 1 Uitgangspunten

Nota Parkeernormen Aalsmeer 2016:

- Weinig Stedelijk: 863 adressen per km2
- Normen Rest Bebouwde Kom

CROW ASVV 2024:

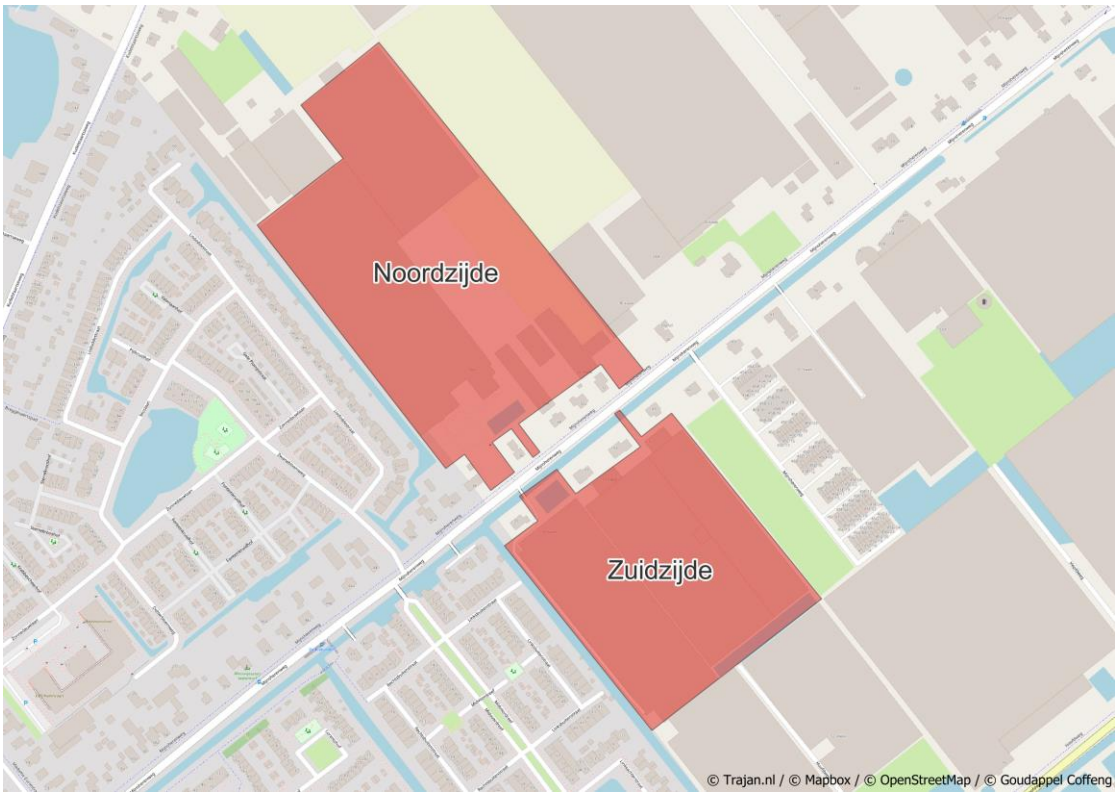
- Kencijfers verkeersgeneratie wonen

Verkeersonderzoek Kudelstaart 2018, Goudappel Coffeng:

- Intensiteiten startjaar 2014
- Intensiteiten prognose 2030

https://www.noord-holland.nl/Actueel/Archief/2024/Juli_2024/Provincie_onderzoekt_doorstroming_kruispunten_N231_Aalsmeer#:~:text=Om%20te%20voorkomen%20dat%20het,groot%20onderhoud%20in%202025%20aangepakt.

Locaties bouwproject



Bijlage 2 Overzicht intensiteiten Mijnsherenweg verkeersmodel Goudappel Coffeng



Bijlage 3 Doorrekening intensiteiten

Huidige bouwplannen per locatie

Woningcategorie	zuidzijde	noordzijde
Vrijstaand	7	20
2-onder-1	18	28
rij/hoekwoning duur	19	28
rij/hoekwoning midden	30	69
app midden	15	0
app sociaal	39	75
totaal	**128**	**220**

Kencijfers verkeersgeneratie CROW 2024

Woningcategorie	min	max
Vrijstaande woning	7,8	8,6
2-onder-1 kap	7,4	8,2
rij/hoekwoning duur	7	7,8
rij/hoekwoning midden	7	7,8
appartement midden	5,6	6,4
appartement sociaal	4,4	5,2

Doorrekening verkeersgeneratie per woningcategorie naar locatie

categorie	zuidzijde	noordzijde	Totaal
Vrijstaand	60,2	172	232,2
2-onder-1	147,6	229,6	377,2
rij/hoekwoning	382,2	756,6	1138,8
appartement midden	96	0	96
appartement sociaal	202,8	390	592,8
totaal	**888,8**	**1548,2**	**2437**

Toekomstige intensiteiten naar locatie

Locatie	intensiteit prognose 2030	grens maximale intensiteit	toename bouwplannen max	toekomstige intensiteiten max
Mijnsherenweg Noord	8.300	15.000	2.437	10.737
Mijnsherenweg Midden	6.300	15.000	2.437	8.737
Mijnsherenweg Zuid	5.700	15.000	2.437	8.137

Colofon

Opdrachtgever:	Grondeigenaren
Rapport:	Kudelstaart Mijnsherenweg
Projectnummer:	1412.24.1
Versie:	2
Datum:	26 september 2024
Auteur(s):	J.C. Kors

Wateringweg 1 C6
2031 EK Haarlem

+ 31 (0)23 888 23 37
info@trajan.nl
trajan.nl

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van trajan.

Gebied A1

Nieuwveens Jaagpad 115, 2441 GC Nieuwveen, Nederland

Wendy van Diemen +31(0)651 642 280 Administratie@DeAmstel.nl

Huub van Diemen +31(0)651 424 076 Huub@DeAmstel.nl

Hans de Vries +31(0)622 556 036 Hans@Frogsfarms.com



Nieuwveen, 10 oktober 2024

College van Burgemeester en wethouders en raadsfracties
van de gemeente Aalsmeer
Raadhuisplein 1
1431 EH Aalsmeer

Geacht College, geachte Raadsfracties,

Betreft:
voortgang ontwikkelingen rond bedrijven tussen de Mijnsherenweg en Hoofdweg te Kudelstaart, gebied A1.

In vervolg op ons schrijven dd 10 juli jl en eerdere correspondentie zijn er ontmoetingen geweest tussen de betreffende ondernemers en gemeentelijke vertegenwoordigers waaronder wethouders en een door u ingeschakeld ‘Adviesbureau duurzame stadsontwikkeling en participatie’ Kickstad.

Vandaag was er in het gemeentehuis te Aalsmeer een sessie waarvoor Kickstad een selectie van deelnemers maakte van de betrokken bedrijven welke zijn uitgenodigd. Ook nodigde zij vertegenwoordigers uit van bedrijven buiten het betreffende gebied en vertegenwoordigers van de Gemeente, waaronder Greenport en Glastuinbouw Nederland. De uitnodiging is bijgesloten als bijlage 01.

Tot onze spijt waren er geen eigenaren uitgenodigd van bedrijven uit A1 waarop geen actieve tuinbouw meer plaatsvindt of welke zelf in hun opstanden geen actieve tuinbouw (meer) uitoefenen.

Dit maakt dat de samenstelling van de genodigden geen totaalbeeld geeft van de betrokkenen. Het is daardoor een gemiste kans om alle geluiden evenwichtig in de sessie mee te nemen. Dit alles is opvallend daar Gemeente Aalsmeer, Glastuinbouw Nederland en Greenport zelfs uitgenodigd was met 7 vertegenwoordigers. Daarnaast waren twee vertegenwoordigers uitgenodigd van 1 bedrijf van buiten het betreffende gebied.

Met een derde vertenwoordiger van buiten het gebied die ook tegen een verruiming van de mogelijkheden is, wekt dit de indruk dat deze stroming er hoe dan ook bij betrokken moest worden. Er lijkt dus uitdrukkelijk te zijn gestuurd op afwijkende meningen die in het gebied A1 zelf niet zijn te vinden.

Verblijvend met vriendelijke groet,
hans de vries

Namens de betreffende eigenaren in de cluster A1



Lijst der genodigden:

Werkend bij Gemeente of ingehuurd, 7 personen
dvlaming@greenportaalsmeer.nl <dvlaming@greenportaalsmeer.nl>
wammerlaan@glastuinbouwnederland.nl <wammerlaan@glastuinbouwnederland.nl>
erik.kreike@aalsmeer.nl <erik.kreike@aalsmeer.nl>
rens.kouwenhoven@aalsmeer.nl <rens.kouwenhoven@aalsmeer.nl>
max.wouda@aalsmeer.nl <max.wouda@aalsmeer.nl>
m.contant@amstelveen.nl <m.contant@amstelveen.nl>
Mirte van der Vliet <mirte@kickstad.nl>

Kwekers tegen verruiming van bestemmingsmogelijkheden, 3 personen
gert@ubink.nl <gert@ubink.nl>
bas@ubink.nl <bas@ubink.nl>
bjorn.bunnik@bunnikbromelia.nl <bjorn.bunnik@bunnikbromelia.nl>

Kwekers/eigenaren die er neutraal in staan of met één been in het andere initiatief 2 personen
gijseskes@tghob.nl <gijseskes@tghob.nl>
rosaline@zuurbier.com <rosaline@zuurbier.com>

Voorstanders van een ruimere bestemming, 2 personen
Henny Griffioen <henny@griffioen-plants.nl>
lennard@greenbalanz.nl <lennard@greenbalanz.nl>

Betrokken bedrijven in het gebied A1
1433 JW Kudelstaart
*Hoofdweg 56 zie *Mijnsherenweg 59
*Hoofdweg 52 >2.20ha E jan@kwekerijvanleeuwen.nl
*Hoofdweg 42 >5.17ha E henny@griffioen-plants.nl
*Hoofdweg 36 >9.00ha E administratie@deamstel.nl
1433 AP Kudelstaart
*Mijnsherenweg 59 >3.50ha E info@TGHOB.nl
*Mijnsherenweg 53 >2.00ha E directie@greenbalanz.nl
*Mijnsherenweg 51 >1.10ha E pibraat@caiway.nl
*Mijnsherenweg 45 >1.80ha E info@vvecompany.nl
*Mijnsherenweg 41 >2.00ha E rob@lathyrus.nl
*Mijnsherenweg 33 >2.5ha E rosaline@zuurbier.com
*Mijnsherenweg 23, 5.67.60Ha E info@hortiparq.nl ‘

Van: Google Calendar <calendar-notification@google.com> namens Mirte van der Vliet <mirte@kickstad.nl>
Verzonden: donderdag, oktober 3, 2024 08:31
Aan: bas@ubink.nl <bas@ubink.nl>; bjorn.bunnik@bunnikbromelia.nl <bjorn.bunnik@bunnikbromelia.nl>; dvlaming@greenportaalsmeer.nl <dvlaming@greenportaalsmeer.nl>; erik.kreike@aalsmeer.nl <erik.kreike@aalsmeer.nl>; gert@ubink.nl <gert@ubink.nl>; gijseskes@tghob.nl <gijseskes@tghob.nl>; Henny Griffioen <henny@griffioen-plants.nl>; lennard@greenbalanz.nl <lennard@greenbalanz.nl>; rosaline@zuurbier.com <rosaline@zuurbier.com>; wammerlaan@glastuinbouwnederland.nl <wammerlaan@glastuinbouwnederland.nl>; rens.kouwenhoven@aalsmeer.nl <rens.kouwenhoven@aalsmeer.nl>; max.wouda@aalsmeer.nl <max.wouda@aalsmeer.nl>; m.contant@amstelveen.nl <m.contant@amstelveen.nl>; Mirte van der Vliet <mirte@kickstad.nl>
Onderwerp: Gesprek tuinders Aalsmeer

Beste,

De gemeente Aalsmeer is bezig met het maken van een gebiedsvisie voor Kudelstaart. Kickstad helpt daar bij. Een belangrijk onderwerp in de gebiedsvisie is het glastuinbouwconcentratiegebied, en de toekomstbestendigheid daarvan. De gebiedsvisie gaat uitspraken doen over het behoud van dit gebied. In verschillende gesprekken hebben wij gemerkt dat er bij partijen verschil van inzicht is over de toekomstbestendigheid van de gebieden ten noorden van de Mijnsherenweg en Hoofdweg-Zuid. Daarom is er op 10 oktober (volgende week donderdag) een breder gesprek gepland, waarbij een afvaardiging van deze partijen aanwezig is. U bent voor dit gesprek uitgenodigd.

Er is een afvaardiging uitgenodigd van:
- tuinders in het gebied die voorstander zijn van behoud van het glastuinbouwconcentratiegebied
- tuinders in het gebied die geen toekomst zien voor de glastuinbouw
- de Greenport is uitgenodigd en
- GlastuinbouwNL is ook uitgenodigd

Doel van het gesprek is om meer zicht te krijgen op elkaars perspectieven/standpunten, en om een beter beeld te krijgen bij wat partijen nodig hebben als het glastuinbouw-concentratiegebied blijft bestaan of verdwijnt. Wij benutten de uitkomst van het gesprek voor het afronden van de gebiedsvisie.

Mirte en Maaike van Kickstad zitten de sessie voor, en faciliteren het gesprek. Als voorbereiding hierop willen we u vragen om:
- Na te denken over wat de glastuinbouw voor u betekent
- Aan te geven of u bij de sessie aanwezig bent

U bent 10 oktober welkom op het gemeentehuis van Aalsmeer (Raadhuisplein 1), in ruimte 011.

Meld u bij binnenkomst bij de balie, dan wordt u op opgehaald.

Tot dan!

Vriendelijke groet,

Mirte van der Vliet

Gesprek tuinders Aalsmeer

donderdag 10 okt 2024 · 10am – 12pm (Midden-Europese tijd - Brussel)

De precieze invulling van het gesprek wordt na de vakantieperiode voorbereid. Een agenda/opzet van het overleg volgt t.z.t. voorafgaand aan het gesprek. Ook de locatie is nader te bepalen. Tot dan!
Als deze e-mail niet voor u bedoeld is, dan verzoeken wij u vriendelijk deze aan de afzender terug te sturen. Deze e-mail kan namelijk vertrouwelijke informatie bevatten. Wij verzoeken u de e-mail (inclusief bijlagen) en eventuele kopieën te verwijderen. Hartelijk dank voor uw medewerking. Zie voor meer informatie: www.amstelveen.nl/privacy of www.aalsmeer.nl/privacy. If this e-mail is not intended for you, please return it to the sender as this e-mail may contain confidential information. You are kindly asked to delete the e-mail (including attachments) and any copies. Your cooperation is much appreciated. For further details, please refer to: www.amstelveen.nl/privacy or www.aalsmeer.nl/privacy.

Guests

Willems, Lisa - organizer
Mirte van der Vliet - creator
lennard@greenbalanz.nl
bas@ubink.nl
bjorn.bunnik@bunnikbromelia.nl
Dave Vlaming | Greenport Aalsmeer
Kreike, Erik
gert@ubink.nl
Gijs Eskes
henny@griffioen-plants.nl
rosaline@zuurbier.com
Wilbert Ammerlaan
Oosten, Wilco van

Gemeente Aalsmeer

RAADSVOORSTEL

Signed By: Oude Kotte, G.E. (Gido) <gido.oudekotte@aalsmeer.nl
17/09/2024 16:50:12 CEST
ID: 0c556ce8-41c8-4448-9ef7-a3597c95b01b
Auth: Scribble

Signed By: Vellenga, Sj. (Sjoerd) <sjoerd.vellenga@aalsmeer.nl>
17/09/2024 15:23:27 CEST
ID: 0c556ce8-41c8-4448-9ef7-a3597c95b01b
Auth: Scribble

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 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

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 Aalsmeerders 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,	De voorzitter,
drs. Sj. Vellenga	mr. G.E. Oude Kotte

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

Gemeente Aalsmeer

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Aalsmeer;

gelezen het voorstel van college van burgemeester en wethouders, d.d. 14 november 2024, zaaknummer Z24-053461;

gelet op artikel 42 van de Woningwet;

Besluit

de woonvisie 2024-2030 vast te stellen

Aldus besloten in de openbare vergadering van 14 november 2024.

De plv. griffier,	De voorzitter,
Drs. O.F. Matheijsen	mr. G.E. Oude Kotte

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

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.).

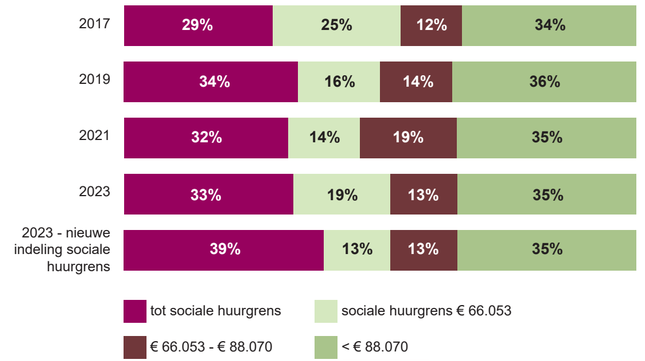
Van alles huishoudens die in of naar Aalsmeer willen verhuizen, is 39% op zoek naar een woning die gelijkvloers is. In de praktijk komt dit neer op een appartement met een lift in het complex of een woning met een slaap- en badkamer op de begane grond.

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.

Gemeente Aalsmeer

Consultatieverslag Woonvisie 2024 - 2030 | Gemeente Aalsmeer | 23 april – 6 mei

In april en begin mei zijn we breed in gesprek gegaan over de conceptversie van de woonvisie. We organiseerden meerdere bijeenkomsten met spelers uit het veld, 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 (HAK). 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.

Van al deze bijeenkomsten hebben we een verslag opgesteld met daarin de suggesties en opmerkingen van alle deelnemers aangaande de conceptversie van de woonvisie. Ook hebben we het document intern gedeeld zodat collega's van de verschillende vakgebieden feedback konden geven.

In dit overkoepelende verslag bundelen we al deze punten en zullen we uitleggen wat we hiermee gaan doen. Zo is het inzichtelijk hoe de consultatie heeft bijgedragen aan de stap tussen de voorlopige en definitieve versie van de woonvisie.

Algemene opmerkingen

- Urgentie. Er is woningnood, erken dit als gemeente en licht toe waarom projecten soms lang duren. Het is wel belangrijk om in kansen te denken en het grotere doel voor ogen te houden, en niet alleen belemmeringen aan te stippen.

  We gaan het doel nog extra benadrukken: goede, passende woningen voor Aalsmeer. Ook een korte uitleg over het gemeentelijk werkproces bij woningbouwprojecten zal worden toegevoegd.

- Doorbraakmethodiek. De woningmarkt slibt aan alle kanten dicht, mede doordat wet- en regelgeving beperkend werken om de woningcrisis te doorbreken. Daarom is het juist van belang om in kansen te denken, en deze concreet te onderzoeken door middel van experimenten en pilots. Alleen zo kan de woningnood opgelost worden.

  Het belang van nieuwe woonvormen en andere experimenten wordt al benadrukt in de woonvisie. Wel is het complex om dergelijke initiatieven door de bestaande ruimtelijke regelgeving te loodsen. Enige voorzichtigheid in concrete toezeggingen is dus van belang. Desalniettemin willen we onderzoeken hoe we kunnen inzetten op betere begeleiding van innovatieve woonoplossingen.

- Actief grondbeleid. De gemeente heeft weinig grond in eigen beheer. Projectontwikkelaars hebben vaak wel grond en zijn daarmee een belangrijke partner. Enkele partijen opperden dat de gemeente weer actiever grondbeleid moest gaan voeren. Zo zouden ze beter kunnen sturen en doelgroepgericht bouwen.

  Onder speerpunt 3 van de woonvisie voegen we een kopje over grondbeleid toe. Hier beschrijven we o.a. de intentie om het grondbeleid van de gemeente te evalueren. We gaan onderzoeken of het een grotere bijdrage aan de woningbouwopgave kan leveren.

- Integraal bouwen. Woningbouw heeft veel invloed op de leefbaarheid, verkeersontsluiting, de openbare ruimte, het groen etc. Daarom moeten deze zaken integraal opgepakt worden, waarbij de gemeente moet sturen en prioriteren tussen disciplines. Bijvoorbeeld de afweging tussen groen en woningen – mag er gekapt worden voor nieuwbouw? En is de ontsluitingsweg nog wel voldoende als er wordt bijgebouwd? Een leefbare wijk creëer door

deze vragen goed af te wegen. Enkele partijen droegen aan dat de balans soms omslaat naar woningbouw, ten koste van andere ruimtelijke claims en de leefbaarheid

In de woonvisie gaan we het belang van een integraal afwegingskader (inclusief verkeer en groen) nog extra benadrukken. De spanning tussen leefbaarheid en nieuwbouw wordt verder onderzocht in de omgevingsvisie Aalsmeer, die op dit moment ontwikkeld wordt.

- Één regionale woningmarkt. De woningmarkt stopt niet bij de gemeentegrens, maar zo wordt deze wel behandeld. Elke gemeente kijkt naar zijn eigen woningvoorraad en woonruimteverdeling, en toetst of deze voldoende is om alle doelgroepen te bedienen. Benut juist elkaars sterktes en zwaktes, en stem af welke doelgroepen waar terecht kunnen.

  Er loopt al een regionaal traject om doelgroepen met speciale woonbehoefte beter te verdelen. We zullen hier naar gaan verwijzen in de woonvisie.

- Voorzieningenniveau. Momenteel is er niets opgenomen over de noodzaak van voorzieningen in woningbouwprojecten. Het is van belang om hier meer sturing/kaders voor op te stellen, bijvoorbeeld door een minimaal aantal m2 voorzieningen per wooneenheid te hanteren.

  Na het vaststellen van de woonvisie, gaan we werken aan een nota over verschillende eisen en wensen die wij meenemen naar gesprekken met ontwikkelaars. Denk hierbij aan de minimale grootte van woningen in bepaalde prijscategorieën. We onderzoeken of we het aantal m2 voorzieningen per wooneenheid hierin kunnen meenemen. Tijdens het ontwikkelproces wordt er ook al kritisch naar het voorzieningenniveau in de buurt gekeken.

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 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*

- Er werd opgemerkt dat er nog veel grondgebonden koopwoningen worden gebouw in Aalsmeer, terwijl juist jongeren en ouderen op zoek zijn naar (kleinere) appartementen.

  De nieuwe woonvisie heeft geen invloed op nieuwbouwprojecten waar de eerste paal al bijna de grond ingaat. We zetten nu wel in op meer appartementen in Aalsmeer, vooral vlakbij voorzieningen en OV-knooppunten. Zeker de inbreidingslocaties, waaronder de Studio's Aalsmeer, zijn hier uitermate geschikt voor.

- Men vraagt zich af hoe we tot de nieuwbouwprogrammering onder kopje 1.1 zijn gekomen, en of er wel zoveel duur koopsegment nodig is? Er werd beweerd dat er beter gekeken kan worden naar de behoefte van bestaande doelgroepen en hier op in te zetten.

  We hebben naar de verhuiswensen van Aalsmeerders gekeken (bron: WiMRA). Daarnaast is er ook een significante vraag naar koopwoningen in het dure segment, dat al start vanaf €418.000. Ook zijn er al verschillende afspraken over de programmering gemaakt. Zo hebben we de Woondeal ondertekend, die voorziet in 30% sociale huur en twee derde betaalbaar. Dit zal naar verwachting ook in de conceptwet versterking regie volkshuisvesting verankerd worden. Ook de haalbaarheid van de business case was één

van de overwegingen. Deze overwegingen hebben samen geleid tot de huidige nieuwbouwprogrammering.

- Er werd ons medegedeeld dat sociale koop zoals nu opgenomen in de woonvisie, met een prijsgrens tot €230.000 (prijspeil 2024), in de huidige markt niet haalbaar is, zelfs als het gaat om een klein tweekamerappartement.

  Het is onze intentie om ook in het goedkoopste segment koopwoningen toe te voegen in Aalsmeer. Als dit in gesprekken met ontwikkelaars toch niet haalbaar blijkt of tot onwenselijk kleine woningen leidt, kunnen we ervoor kiezen om deze 5% sociale koop naar middeldure koop over te hevelen. Deze optie wordt toegevoegd aan de woonvisie.

- Men vroeg zich af waarom er in 1.2 door in plaats van voor toegelaten instellingen wordt genoemd? Hierop volgde de vraag waarom commerciële instellingen geen sociale huurwoningen zouden mogen verhuren

  Het kopje van 1.2 hebben we aangepast naar 'Nieuwe sociale huurwoningen worden gebouwd door of voor toegelaten instellingen'. De keuze om sociale huurwoningen alleen door toegelaten instellingen te laten exploiteren, is meerledig. De garantie is groter dat ze langer in het sociale segment blijven. Ook kunnen we met toegelaten instellingen makkelijker afspraken maken over de huisvesting van speciale doelgroepen, waaronder sociaal-medisch urgenten, vergunninghouders, of andere kwetsbare groepen.

- In 1.4 wordt aangegeven dat bij middeldure huur aangesloten wordt op de prijsgrenzen zoals in de Wet Betaalbare huur (€1123). Kunnen we de maximale middeldure huurprijs niet begrenzen op €1000?

  Wij hebben ervoor gekozen om ons te baseren op de prijsgrenzen zoals ze in de wet betaalbare huur zijn gedefinieerd. Ook huren die tegen het maximum van deze grens liggen zijn voor een significant deel van de middeninkomens nog betaalbaar.

- Er werd ons gevraagd hoe we in de toekomst kunnen voorkomen dat woningbouwprojecten voor starters al snel voor veel hogere prijzen doorverkocht of verhuurd worden, en zo maar kort voor de doelgroep beschikbaar blijven?

  De meest effectieve manier is om alleen maar marktconform te bouwen, in andere woorden: je rekent een vierkante meterprijs die past bij de marktomstandigheden. Een extreme prijssprong is dan uitgesloten en de woning beweegt dan slechts mee met de markt. Dit betekent wel dat de woningen vaak aan de kleine kant zullen zijn (zie vraag over sociale koop hierboven).

  We blijven wel openstaan voor andere effectieve methodes om betaalbare koopwoningen beschikbaar te houden voor de doelgroep. Dit gaan we nog opnemen in de woonvisie.

- Waarom staat de koopstart- en koopgarantregeling niet opgenomen? Hiermee kunnen hogere kwaliteit woningen gebouwd worden voor een betaalbare prijs.

  Zie bovenstaand antwoord.

2. Een gezond 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 klimaatadaptatie van de bestaande 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.*

- Bij 2.1 wordt de voorrang voor Aalsmeerders genoemd, maar dit geldt alleen voor de woningen in Aalsmeer. Er werd opgemerkt dat er al een intensieve samenwerking met Amstelveen bestaat. Waarom kunnen Aalsmeerders geen voorrang krijgen in Amstelveen, en andersom? Zo trek je de woningmarkt open en biedt je meer doorstroommogelijkheid voor ouderen.

  Elke gemeente gaat gedeeltelijk over zijn eigen voorrangbeleid. Er is in beide gemeenten gekozen om eigen inwoners voor een klein percentage van de vrijgekomen sociale huurwoningen voorrang te geven. Dit blijft de voorkeur hebben.

- Bij 2.2 wordt genoemd dat Van Groot naar Beter gecontinueerd zal worden. Het viel sommigen op dat deze regeling momenteel nog niet aanslaat in de regio. Het kan handig zijn om de regeling te evalueren en in andere gemeenten te kijken waarom het daar wel lukt.

  We spreken in de woonvisie de intentie uit om Van Groot naar Beter voort te zetten. Hier hoort ook een evaluatiemoment bij. In het uitvoeringsprogramma zullen we deze evaluatie gaan inplannen en gaan informeren bij andere gemeenten naar hun ervaringen.

- Sommigen merkten op dat er nu met name gefocust wordt op de ouderendoorstroming van huurwoning naar huurwoning terwijl het juist voor de ouderen met een afbetaalde koopwoning onaantrekkelijk is om door te stromen. Er wordt ons aangeraden om daarom meer semi-bungalows of ruime appartementen te bouwen, in alle segmenten, zeker in de middeldure huursector. Hier is momenteel weinig aanbod. Men was er niet over eens of dit de doorstroming ook echt op gang brengt.

  De doorstroming van ouderen is een complex thema. De bereidheid om ook daadwerkelijk te verhuizen is vaak moeilijk in te schatten. Het is echter wel zeker dat een passend aanbod een noodzakelijkheid is. We gaan het belang van relatief ruime ouderenwoningen in alle segmenten nog extra benadrukken in de woonvisie.

- Enkele partijen gaven aan dat je ouderen niet alleen kan verleiden tot doorstroming met passende woningen, maar ook met interessante woonvormen, gemeenschappelijke ruimtes, en bewustwordingscampagnes. De angst voor sociale isolatie kan ook een belemmering zijn om door te stromen.

  Interessante woonvormen voor ouderen worden onder speerpunt 3 al aangestipt. Ook moet de informatiemarkt, zoals aangekondigd onder punt 2.2., bijdragen aan dit bewustzijn. Verder wordt er in de WoonWelzijnZorgvisie aandacht besteed aan dit onderwerp, waarbij vooral het welzijnswerk, ontmoetingsruimten, en andere sociale aspecten worden behandeld.

- Bij 2.3 wordt alleen de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad belicht, terwijl er ook kansen zijn in de nieuwbouw. Ook staat er nu niets over klimaatadaptatie opgenomen.

  De verduurzaming van de toekomstige en bestaande woningvoorraad is een belangrijke doelstelling voor een leefbare woningvoorraad in Aalsmeer. De woonvisie richt zich met name op de betaalbaarheid, segmentering en betere inzet van de bestaande woningvoorraad. Onze visie omtrent duurzaam en klimaatadaptief bouwen wordt verder behandeld in het Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid. De woonvisie, het programma Duurzaamheid en andere beleidsstukken vormen samen de kaderstelling voor de toekomstige gebiedsontwikkeling in Aalsmeer.

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. *Experimenteren in het lint*

- Benadruk in 3.1 het belang van (gemengde) woonvormen zoals Lang Leve Thuisflats of het mixen van jong en oud, en ga hierover in gesprek met corporaties. Bijvoorbeeld gemixte appartementencomplexen, met studio's voor starters, maisonettes voor gezinnen en levensloopbestendige appartementen voor ouderen in het (sociale) huur en koopsegment.

  Een andere partij geeft juist aan dat het mengen van leeftijden heel bewerkelijk is, en in de praktijk vaak niet het gewenste effect heeft. Let er verder op dat je terughoudend bent met het voordraagrecht binnen deze gemixte woonvormen, omdat je anders de controle over de woonruimteverdeling voor kwetsbare doelgroepen kwijtraakt.

  Er zijn verschillende woonvormen voor ouderen mogelijk, ook binnen deze doelgroep zijn de woonbehoeftes divers. Samen met de woningcorporaties gaan we in gesprek over de mogelijkheid om verschillende woonvormen voor zowel jongeren als ouderen te ontwikkelen. Dit kan worden ingepast in nieuwbouwontwikkelingen of in de bestaande voorraad. In de woonvisie voegen we toe dat we deze doelstelling meenemen in de prestatieafspraken.

- Ouderen gaven aan dat ze samen zouden willen wonen met een vriend. Echter worden ze dan gekort op hun AOW. Kan dit gefaciliteerd worden zonder de woning te moeten splitsen?

  Dit zijn Rijksregels waar we als gemeente geen directe invloed op uitoefenen. Indien we de mogelijkheid hebben om te lobbyen voor meer flexibiliteit op dit gebied, grijpen we deze kans aan.

- Er werd opgemerkt dat de mogelijkheid om meer de hoogte in te bouwen of woningen boven winkel(centra) te realiseren nog niet wordt genoemd.

  Om de woningnood het hoofd te bieden is het van belang om te verdichten op plekken waar dit mogelijk is. Denk hierbij, bijvoorbeeld, aan optoppe. We zullen dit benadrukken in de woonvisie.

- Er werd gesteld dat de Aalsmeerder het woonprobleem vooral zelf wil oplossen. De gemeente zou dit moeten faciliteren door bijvoorbeeld flexibel beleid op te stellen omtrent mantelzorgwoningen, woningsplitsing, illegale woonruimtes en kamergewijze verhuur. Maak het bijvoorbeeld ook mogelijk om een mantelwoning tijdelijk om te vormen tot een ouder-kind woning, voor thuiswonende jongeren.

  Een betere inzet van de bestaande woningvoorraad is al opgenomen in de woonvisie onder kopje 3.2. Na het vaststellen van de woonvisie zullen we het beleid omtrent mantelzorgwoningen, woningsplitsing, illegale woonruimtes en kamergewijze verhuur evalueren. Hierbij zullen we ook kijken of we de regels kunnen verruimen. We zijn hierbij wel gebonden aan landelijke en provinciale regelgeving.

- Er werd geopperd om meer begeleiding vanuit de gemeente aan te bieden, om bewoners door de vaak ingewikkelde bureaucratische procedures te helpen.

  Onder kopje 3.2 voegen we toe dat we bewoners beter willen begeleiden in de aanvraagprocedures van bewonersinitiatieven.

- Denk bij experimenten in het LIB-gebied of in de linten niet alleen aan permanente bouw of verblijf, maar ook aan tijdelijke woningen, tiny houses of short stay, bijvoorbeeld voor arbeidsmigranten. Een andere partij vraagt zich juist af of je vanwege gezondheidsredenen wel in het LIB-gebied moet bouwen.

  LIB-zones zijn een complex onderwerp, waarbij de afweging tussen gezondheid en verblijfsmogelijkheden constant worden afgewogen. We zullen de mogelijkheden hierin extra benadrukken.

- Waarom zijn er zoveel braakliggende percelen? Onderzoek waar het pijnpunt ligt en hoe je dit kan oplossen, bijvoorbeeld door een bouwplicht op te leggen aan grondbezitters.

  Een aantal jaar geleden is de locaties van braakliggende percelen in kaart gebracht. De potentie van deze percelen bleek beperkt.

Nota van Beantwoording
Woonvisie Aalsmeer 2024 - 2030

Oktober 2024

Wijze van beantwoording

Deze Nota van Beantwoording (NvB) gebruiken we voor de beantwoording van inspraakreacties op de concept-woonvisie 2024 -2030. De ingediende inspraakreacties zijn integraal weergegeven en in hun geheel beoordeeld.

De ontvangen inspraakreacties worden per indiener puntsgewijs behandeld. In de linker kolom staan de reactiepunten per inzender en in de kolom daarnaast een puntsgewijze beantwoording. In de meest rechterkolom wordt aangegeven of de inspraakreactie leidt tot aanpassing van de concept-woonvisie 2024 -2030 met een gewijzigde tekst.

Indieners ontvangen de NvB (anoniem weergegeven conform de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)) met het oog op transparante communicatie. Bij een inspraakreactie van organisaties wordt wel de naam van de organisatie genoemd. Er zijn in totaal 8 inspraakreacties ingediend, waarvan 7 van dezelfde partij.

Gemeente Aalsmeer

Nota van Beantwoording Woonvisie Aalsmeer 2024 - 2030

	Inspreker + inspraakreactie	Reactie	Hoe wordt de inspraakreactie verwerkt?
1	Klangbordgroep Belangenbehartiging (7 inspraken), d.d. 1 juli 2024		
a	Er zijn in Aalsmeer te veel grondgebonden eengezinswoningen. Dit sluit niet aan op de huidige groei van één- en tweepersoonshuishoudens. Daarmee zijn er juist voor mensen die aan het begin of het einde van hun wooncarrière staan structureel onvoldoende woningen, waardoor de doorstroming van zowel jong als oud wordt belemmerd. Dit wordt onvoldoende belicht in de woonvisie.	Het aandeel grondgebonden woningen in Aalsmeer is inderdaad hoog. Om starters en ouderen meer kans te bieden op de woningmarkt is daarom in speerpunten 1.5 en 1.6 opgenomen dat we inzetten op meer appartementen en levensloopbestendige woningen (gelijkvloers, drempelloos etc.) bij nieuwbouwplannen. Zo zorgen we ervoor dat de woningvoorraad uitgebreid wordt met het type woningen waar de meeste vraag naar is.	Wordt reeds benoemd in de woonvisie bij speerpunten 1.5 en 1.6
b	In de woonvisie worden de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt wel gesignaleerd, maar concrete uitvoeringsacties missen nog. Zorg ervoor dat het huidige beleid straks ook echt aansluit op de veranderende samenleving.	In de woonvisie hebben we onze ambities en wensen opgenomen, en natuurlijk moeten deze op korte termijn vertaald worden naar concrete acties. Na vaststelling van de woonvisie wordt er daarom aansluitend een uitvoeringsprogramma opgesteld waarin wordt uitgewerkt hoe en wanneer we deze ambities tot uitvoering brengen. We wachten echter niet totdat het uitvoeringsprogramma is vastgesteld. Ook in de aanloop naar dit programma sorteren we in o.a. beleidskaders alvast voor op onze ambities zoals verwoord in de woonvisie.	Wordt uitgewerkt in het uitvoeringsprogramma

c	Behandel de twee woningcorporaties in Aalsmeer (Eigen Haard en Habion) gelijk, bijvoorbeeld tijdens de prestatieafspraken. Momenteel is er een gebrek aan onderlinge samenwerking tussen de corporaties, wat het succes van regelingen zoals van Groot naar Beter en de toekomstige van Hoog naar Laag belemmert.	De harde scheiding tussen de twee corporaties vormt inderdaad een belemmering in de regelingen van Groot naar Beter en van Hoog naar Laag. Daarom gaan we tijdens de prestatieafspraken met Eigen Haard en Habion in gesprek over de mogelijkheden omtrent doorstroming tussen woningen van beide corporaties om zo de bestaande woningvoorraad beter te benutten.	Wordt meegenomen in de prestatieafspraken
2	Nieuw Aalsmeer, d.d. 16 juli 2024		
a	Er wordt in de woonvisie alleen gesproken over voornemens, intenties en wensen maar uitwerking en concretisering hiervan mist.	Zie antwoord reactie 1b.	Wordt uitgewerkt in het uitvoeringsprogramma
b	Deze woonvisie loopt tot 2030, zes jaar is echter een veel te kort tijdsbestek om een goede voorstelling van de toekomst van wonen te schetsen. Waarom is voor deze tijdshorizon gekozen?	De toekomst van wonen strekt natuurlijk veel langer dan 6 jaar. Echter is er juist gekozen voor een kort tijdsbestek omdat de woningmarkt onderhevig is aan continue veranderingen en ontwikkelingen. Om te voorkomen dat de woonvisie niet meer aansluit op de realiteit hebben we daarom voor een tijdspad van 6 jaar gekozen, inclusief tussentijdse evaluatiemomenten in 2026 en 2028. Na deze 6 jaar wordt er weer een nieuwe woonvisie opgesteld, die volledig aansluit de woningmarkt ontwikkelingen van dat moment.	Blijft gedekt in volgende woonvisie
c	Verken de toekomstige sociale en ruimtelijke dynamiek en concretiseer deze in de woonvisie, door duidelijke doelen te stellen. Bijvoorbeeld op het gebied van verduurzaming, klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen met het oog op biodiversiteit, leefbaarheid en flexibiliteit.	In de woonvisie focussen we op de toekomstige woonbehoefte en hoe we de bestaande- en nieuwbouwvoorraad het beste hierop kunnen aansluiten. Hierdoor is het zwaartepunt niet op duurzaamheid komen te liggen, dit betekent echter niet dat duurzaamheid geen rol speelt. Onze ambities op het gebied van duurzaamheid krijgen daarom hun eigen plek en worden verder uitgewerkt in het Programma Duurzaamheid. Uiteraard krijgen deze onderwerpen ook aandacht	Wordt uitgewerkt in het Programma Duurzaamheid en de Omgevingsvisie.

		in de op te stellen Omgevingsvisie.	

d	In de woonvisie mist nog een duidelijke participatie-inzet waarbij toekomstige bewoners vanaf het begin betrokken worden, dus van de planvorming tot de concretisering van woningbouwplannen.	In oktober 2023 is het participatiebeleid van de gemeente Aalsmeer vastgesteld. Zo wordt er bij nieuwbouwprojecten al geparticipeerd met bewoners en geïnteresseerden, bijvoorbeeld door de ontwikkelaar. Hier kunnen zowel omwonenden als woningzoekenden hun inbreng geven.	Is opgenomen in ons participatiebeleid
e	De facilitering en waardering van bewonersinitiatieven komt onvoldoende terug.	In speerpunt 3.4 staat opgenomen dat we het lintenbeleid gaan aanpassen om zo ruimte te bieden voor experimentele initiatieven, waaronder die van bewoners. Ook binnen het LIB-gebied willen we de ruimtelijke kaders voor woningbouw verbreden (speerpunt 3.3). De precieze invulling hiervan zal nader worden uitgewerkt, bijvoorbeeld in een notitie randvoorwaarden kleinschalige/experimentele wooninitiatieven.	Wordt uitgewerkt in beleidsnotitie en -kaders
f	Schenk meer aandacht aan innovatieve woonvormen zoals collectief wonen, intergenerationeel wonen, Tiny Houses, nabuurschap en drijvende woonconcepten.	We staan open voor innovatieve woonvormen en daarom is o.a. in hoofdstuk 3 de wens opgenomen om verschillende woonvormen te implementeren in nieuwe locatie- en gebiedsontwikkelingen. Het is echter van de situatie afhankelijk welke woonvormen uiteindelijk haalbaar zijn. Dit zal per woningbouwproject worden uitgewerkt.	Wordt reeds benoemd in hoofdstuk 3 van de woonvisie

Gemeente Aalsmeer

MEMO RAAD

Signed By: Oude Kotte, G.E. (Gido) <gido.oudekotte@aalsmeer.nl
16/10/2024 14:47:30 CEST
ID: f7d24009-a6fc-402a-a742-9d555dc722e4
Auth: Scribble

Signed By: Vellenga, Sj. (Sjoerd) <sjoerd.vellenga@aalsmeer.nl>
16/10/2024 11:05:36 CEST
ID: f7d24009-a6fc-402a-a742-9d555dc722e4
Auth: Scribble

Registratienr.	
Aan	leden raad
Afkomstig van	Burgemeester en wethouders
Datum	15 oktober 2024
Afschrift aan	college, griffie, voorlichting

Betreft Schriftelijke beantwoording raadsvragen uit de beeldvormende commissie Ruimte van 8 oktober 2024 inzake de woonvisie 2024 - 2030

Tijdens de beeldvormende commissie Ruimte van 8 oktober 2024 zijn onderstaande vragen gesteld. De portefeuillehouder heeft toegezegd deze schriftelijk te beantwoorden.

1. **In 'Feiten en Analyse' staat dat 22% van de corporatiewoningen een te hoog inkomen heeft. Wat gaan we doen om dit percentage scheefwonen te verlagen?**

In de woonvisie wordt dit inderdaad vermeld, maar wordt ook gesteld dat ruim de helft van deze groep een inkomen heeft dat nét boven de sociale huurgrens ligt. In de huidige markt zijn er maar weinig reguliere koop- of huurwoningen voor hen beschikbaar.

Daarnaast zijn de huren van sociale huurders met een hoog inkomen de laatste jaren al relatief snel gestegen, onder invloed van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Hiermee wordt gedoeld op de wet inkomensafhankelijke huurverhoging die vanaf 2022 geldt. Onder invloed van deze wetgeving betalen sociale huurders met een hoog inkomen inmiddels vaak een huur boven de sociale huurgrens. Zo wordt scheef wonen steeds verder ontmoedigd.

2. **Gelden de eisen omtrent de arbeidsmigranten uit de Wet goed verhuurderschap met terugwerkende kracht?**

Er gelden verschillende overgangstermijnen voor de nieuwe wettelijke verplichtingen ten aanzien van arbeidsmigranten. Zo geldt het verbod om de huur- en arbeidsovereenkomst in één document op te nemen pas voor huurovereenkomsten die zijn gesloten na 1 juli 2023. De informatieplicht die verhuurders hebben omtrent rechten en plichten van de huurder geldt wel voor bestaande huurovereenkomsten, waarbij arbeidsmigranten geïnformeerd dienden te worden voor 1 oktober 2023.

Indien we het vergunningsstelsel voor arbeidsmigranten invoeren, krijgen verhuurders tot 6 maanden na invoering de tijd om de juiste vergunningen aan te vragen. Om de vergunning toegewezen te krijgen moeten ze aan de gewenste eisen voldoen. Voor nieuwe locaties na 1 juli 2023 geldt de voorwaarde 'één persoon of huishouden per kamer' direct. Bij bestaande verblijfsruimten geldt deze voorwaarde pas vanaf 1 juli 2026.

3. **Waarom is het aandeel particuliere verhuurders in het centrum zo hoog?**

In het centrum worden relatief veel woningen verhuurd door kleine, particuliere verhuurders.

4. **Er wordt in de woonvisie gesproken over prestatieafspraken met Eigen Haard en Habion. Maar er is nog een andere corporatie, namelijk de MVGM. Wat zijn de afspraken hiermee?**

Eigen Haard en Habion zijn woningcorporaties die woningen onder de sociale huurgrens aanbieden. De MVGM is geen corporatie maar een vastgoedbeheerder die middenhuur woningen boven de sociale huurgrens aanbiedt. De gemeente maakt alleen prestatieafspraken met woningcorporaties.

5. **In het hoofdstuk 'Feiten & Analyse' worden slechts percentages genoemd, maar hierdoor krijgen we geen beeld om hoeveel woningen of bewoners het in Aalsmeer gaat. Kunnen er ook absolute cijfers worden opgenomen?**

De percentages geven een goed beeld van hoe de woningtypes en -behoeftes zich verhouden ten opzichte van het totaal. Om meer inzicht te bieden om welke aantallen het gaat, zullen de absolute aantallen waar mogelijk worden vermeld achter de percentages, bijvoorbeeld bij het aantal woningzoekenden of de grootte van de inkomensgroepen.

6. **Er is een verschil in de verhaallijn over de opkoopbescherming in het consultatieverslag en de woonvisie zelf, welke lijn dienen we aan te houden?**

De opkoopbescherming wordt niet in het consultatieverslag behandeld. Daarom dient de lijn zoals beschreven in speerpunt 1.7 van de woonvisie aangehouden te worden.

7. **Hoeveel VvE-organisaties vragen momenteel energieadvies en wat kost dat?**

Hoewel deze vraag op zichzelf los staat van de woonvisie zullen wij zodra wij de gegevens hebben deze met u delen.

Mededeling van wijzigingen in woonvisie

- *Rol van de HAK.* De huurdersvereniging HAK gaf tijdens haar inspraakreactie aan dat hun rol bij de prestatieafspraken niet juist is omschreven. Dit zal worden aangepast in de woonvisie door de HAK te noemen als tripartite partner en daarmee gelijkwaardige partner bij het maken van prestatieafspraken in speerpunt 2.6 van de woonvisie.

- *Verschuiving sociale koop.* Momenteel staat er in de woonvisie dat als de 5% sociale koop onder de huidige prijsgrenzen geen wensbare of realiseerbare woningen oplevert, deze 5% van het woningbouwprogramma doorschuift naar het middeldure koopsegment. Vanuit de raad is voorgesteld om óók te kunnen kiezen om dit percentage door te schuiven naar de sociale huur. Dit wordt - zoals de portefeuillehouder al aangaf bij de bespreking van de woonvisie worden aangepast. We maken er nu dus 2 opties van: 5% sociale huur of 5% middeldure koop, als de 5% sociale koop niet wenselijk is.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalsmeer,
de secretaris, de burgemeester,
drs. Sj. Vellenga mr. G.E. Oude Kotte

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