VERSLAG **Omgevingsbeleid**

Onderwerp Consultatieverslag tachtigprocentversie woonvisie
Datum bespreking 28 juni 2023
Plaats

Aanwezig -

Afwezig -

Datum verslag 28 juni 2023
Opgesteld door W. Pije, J. Gringhuis en A. Lont
E-mail wonen@amstelveen.nl

In de tweede helft van mei zijn we breed in gesprek gegaan over de tachtigprocentversie van de woonvisie. We organiseerden meerdere bijeenkomsten met spelers uit het veld, waaronder een woningcorporatie, particuliere beleggers, en lokale ontwikkelaars. Ook zijn er verschillende belangengroepen bij ons aangeschoven. Zij representeren de stem van specifieke aandachtsgroepen, waaronder studenten en ouderen. Een bewonersavond in de Annakerk op 23 mei stelde ons in staat om direct met de inwoners van Amstelveen 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 tachtigprocentversie 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

- In het kader van participatie werd aangedragen dat de informatie over nieuwe woningbouwprojecten makkelijker vindbaar moet worden. Het zou ook fijn zijn als de planningsprocedure beter inzichtelijk zou zijn voor de geïnteresseerde inwoner.

  Het is een breed gedragen wens van het college om informatie over de lopende (woning)bouwprojecten toegankelijker te maken voor inwoners en bedrijven. Deze opmerking wordt doorgezet naar de afdeling Stedelijke Ontwikkeling en dan specifiek Participatie, die zich actief met deze vraag bezighoudt..

- Meerdere partijen droegen aan dat de financiële haalbaarheid van nieuwbouwprojecten in het geding komt als er 0% vrije huur gerealiseerd mag worden. Meer flexibiliteit in de verdeling koop/huur en in de prijsklassen zou wenselijk zijn. Ook zou deze sector mogelijk een belangrijke markt voor ouderenwoningen zijn.

  Het is begrijpelijk dat de nieuwe eisen omtrent de koop/huurverdeling en prijsklassen voor onrust in de planvorming heeft gezorgd. De vrije huursector in Amstelveen is de laatste jaren echter sterk toegenomen en vormt op dit moment circa 24% van de totale woningvoorraad. Het is van belang om in te zetten op de nieuwbouw van andersoortige woningen. Op deze manier wordt geprobeerd te

borgen dat de woningverdeling in Amstelveen in balans blijft. Het middeldure huursegment wordt met 10% verhoogd, door dit percentage over te hevelen van het middeldure koopsegment.

- Amstelveen kent al een Van Groot naar Beter regeling, maar zou eventueel ook een Van Hoog naar Laag regeling kunnen invoeren, naar voorbeeld van Amsterdam. Dit betekent dat mensen die slecht ter been zijn makkelijker naar een benedenwoning kunnen verhuizen.

  Deze regeling wordt opgenomen in de woonvisie, waarna zal worden onderzocht hoe de regeling in Amstelveen geïmplementeerd kan worden.

- Voor de komende jaren zijn er 6.000 woningen aangekondigd in Amstelveen. Het helpt als het beter inzichtelijk wordt hoe het staat met de voortgang en de haalbaarheid van de plannen.

  De woningbouwplannen van Amstelveen zijn openbaar te raadplegen via de Monitor Plancapaciteit. Daarnaast wordt de raad halfjaarlijks geïnformeerd over de stand van zaken van de Amstelveense woningbouw. Deze raadsbrieven gaan ook in op mogelijke verschuivingen in de woningbouwplannen.

- Braakliggende percelen zouden eerder ingezet moeten worden voor woningbouw, waaronder voor flexibele units. Dit soort huisvesting moet dan wel van een hoge kwaliteit zijn.

  Onder punt 1.2 wordt al vermeld dat de gemeente meer in wil zetten op flexibele woningbouw. De voorkeur ligt nog steeds bij permanente woningbouw, maar als de locatie het toelaat wordt de flexibele optie onderzocht.

- Er werd aangedragen om nog duidelijker te beschrijven hoe de doelen van de woonvisie verwezenlijkt worden, en welke middelen hiervoor beschikbaar zijn.

  De definitieve versie bevat een uitvoeringsparagraaf waarin wordt aangegeven hoe de plannen gaan landen in de verschillende beleidsdocumenten, zoals de Doelgroepenverordening en Huisvestingsverordening.

- Er wordt door sommige partijen gesignaleerd dat de sociale cohesie in de wijken afneemt. Er zijn verschillende manieren om hier wat aan te doen, waaronder hoogwaardige, publieke ontmoetingsruimte, en wijken met een gemengd aanbod aan woonvormen.

  Deze problematiek overstijgt het woondossier en vindt ook zijn plaats in de omgevingsvisie waar de gemeente momenteel aan werkt. In de woonvisie zal een link worden gelegd met deze initiatieven.

- Er is een grote noodzaak aan geschikte woningen voor studenten en jongeren in het algemeen. De ontwikkeling van Kronenburg zou hier een oplossing voor zijn, maar de toekomst van dit project is onzeker. Daarom is het noodzakelijk om ook al op zoek te gaan naar andere locaties in Amstelveen waar studentenhuisvesting gebouwd kan worden. Dit kan eventueel ondernomen worden samen met de UvA en/of de VU. De internationale student kent nog extra uitdagingen, omdat hij of zij meestal geen wachttijd heeft opgebouwd. Het is ook belangrijk om de jongeren zelf te betrekken bij dit proces.

Amstelveen heeft de grootste studentencampus van de Benelux binnen haar gemeentegrenzen. Er is voldoende potentie om de campus verder te vergroten. Om deze uitbreiding mogelijk te maken worden er gesprekken met het Rijk en andere relevante partners gevoerd. Er is ruimte om op andere plekken in de gemeente studentenwoningen toe te voegen. De kansrijke locaties liggen ten noorden van de A9. Voorwaarde is wel dat deze doelgroep een substantiële toevoeging kan leveren aan de directe omgeving, bijvoorbeeld doordat een gebied er levendiger van wordt.

- Sommige partijen mistten nog een stukje langetermijnvisie. Wat voor een stad wil Amstelveen worden en welke soort woningbouw draagt bij aan dit doel?

  De woonvisie schetst hoe de woningen zo eerlijk mogelijk verdeeld kunnen worden. In de omgevingsvisie wordt een zeer brede visie over de gemeente ontwikkeld. Deze visie richt zich slechts op het woondeel, maar is daarmee wel een bouwsteen van de omgevingsvisie.

- Er werd genoemd dat niet alleen woningen maar ook bedrijfsruimten van belang zijn voor de leefbaarheid van stad. Transformatie van kantoren zou alleen onderzocht moeten worden als de locatie een woonfunctie rechtvaardigt.

  De afgelopen periode zijn er aardig wat kantoren getransformeerd in Amstelveen. De gemeente wil naast een woonstad ook een werkstad blijven. Hier hoort een gezonde kantorenmarkt bij. Op dit moment is de leegstand erg laag, waardoor het transformeren van kantoren nu niet aan de orde is.

Schaarse woningen eerlijk verdelen

- Het lijkt erop dat de minister van Volkshuisvesting wil sturen op 30% sociale huur in nieuwbouwplannen. Verschillende partijen vroegen zich af waarom Amstelveen zich hier niet naar schikt, en in plaats daarvan kiest voor 20% sociale huur.

  Het bepalen van een woonprogramma bij nieuwbouw hangt van vele factoren af. Er moet worden gekeken naar de huidige voorraad per wijk en over de gehele gemeente, maar ook naar de financiële haalbaarheid. Deze zaken tegen elkaar afwegende is 20% sociale huurwoningen het gewenste percentage. De woondeal biedt deze ruimte voor Amstelveen.

- Er werd vermeld dat de laatste zin van punt 1.6 erg breed geformuleerd is, en daardoor onduidelijk.

  Dit speerpunt zal de komende jaren alleen maar belangrijker worden, omdat Amstelveners steeds meer geld kwijt zijn aan woonlasten. Door een brede formulering te geven, houden alle partijen de ruimte om afspraken te maken die passen bij de behoefte vanuit de samenleving.

- Het kan wenselijk zijn om ook richtlijnen op te stellen voor het type woningen (aantal kamers, oppervlakte) dat Amstelveen wil bouwen. Op deze manier is er betere sturing mogelijk voor welke huishoudens nieuwe woningen worden gebouwd.

Dit wordt nader uitgewerkt in het uitvoeringsplan van de woonvisie 2023-2030.

- Corporaties geven aan dat ze niet mee willen gaan met het principe dat een bewoner de sociale huurwoning kan kopen. Dit past niet binnen de strategie om complexen volledig in bezit te houden.

  Huurders die in staat zijn om hun sociale huurwoning te kopen zouden hier ook de kans voor moeten krijgen. Hiermee krijgen ze de kans om ook zelf vermogen op te bouwen. Om het aantal sociale huurwoningen op peil te houden moeten woningen die verkocht worden wel op een andere locatie gecompenseerd worden.

Stedelijke vernieuwing en verduurzaming

- Er werd door een partij voorgesteld om regels rondom woningdelen en -splitsen te herzien en mogelijk te versoepelen. Dit zou kunnen bijdragen tot een oplossing van de wooncrisis. Een andere partij gaf juist aan dat woningsplitsen een zeer kostbaar en moeilijk proces is.

  Woningsplitsen en woningdelen zijn gevoelige en ingewikkelde onderwerpen. Het najaar van 2023 zal benut worden om de huidige regels te evalueren en indien nodig nieuw beleid op te stellen. Op basis van de evaluatie kan eventueel worden onderzocht of een versoepeling van regels mogelijk is of dat er juist strengere eisen nodig zijn.

- De laatste zin van speerpunt 2.5 op pagina 15 ontkracht de doelstelling. Overweeg de zin aan te passen.

  Er is een zin toegevoegd aan dit speerpunt om extra toelichting te verschaffen.

- We zouden naar de toegankelijkheidseisen van het Bouwbesluit kunnen verwijzen om de definitie van 'levensloopbestendige woningen' wat concreter te maken.

  In het uitvoeringsplan wordt dit meegenomen. Daarnaast wordt er onderzocht welke keurmerken in Amstelveen gebruikt gaan worden om te bepalen wat we precies verstaan onder levensloopbestendig. Hier wordt ook aandacht aan besteed in het uitvoeringsprogramma van de woonzorgvisie.

- Er werd meerdere keren genoemd dat er nog veel weerstand onder bewoners bestaat tegenover verschillende duurzaamheidsinitiatieven, zelfs als dit uiteindelijk leidt tot een groter wooncomfort en lagere vaste lasten. Denk hierbij aan het uitbreiden van het warmtenet of grote renovatieprojecten. De plannen van een ontwikkelaar of een verhuurder worden hierdoor vertraagd of vallen zelfs stil. Het meenemen en overtuigen van de inwoner verdient nog meer aandacht.

  Deze opmerking is doorgezet naar team duurzaamheid.

- De kosten van het verduurzamen van een woning zijn soms erg hoog. Een partij droeg aan dat het soms meer voor de hand ligt om een woning te slopen, om hier een hoogwaardige, duurzame woning voor terug te bouwen.

  Er zullen woningen zijn waarbij de enige optie sloop-nieuwbouw is, omdat verduurzamen niet meer rendabel is. Dit is een maatwerkproces waar de woonvisie

niet direct een antwoord op heeft. In het kader van stedelijke vernieuwing wordt deze overweging wel meegenomen.

- Sommige partijen waarschuwden dat als het wenselijk is een middensegmentwoning in het nieuwe WWS te laten vallen en daarboven hoge duurzaamheidseisen en andere 'extra's' worden gesteld, dit mogelijkerwijs resulteert in kleine woningen.

  Dit risico is aanwezig. In het uitvoeringsplan van de woonvisie wordt hier een nadere uitwerking aan gegeven.

Innovatieve oplossingen om de wooncrisis te doorbreken

- De realisatie van gemeenschappelijke ruimtes in appartementencomplexen in aanbouw wordt niet expliciet genoemd in de woonvisie. Er werd aangeraden om hier wel aandacht voor te vragen.

  Het ontwikkelen van gemeenschappelijke ruimtes is een belangrijk onderdeel om meer sociale cohesie in een appartementencomplex te realiseren. Uiteraard is er dan ook een sociaal programma nodig.

- Enkele partijen waren verbaasd over punt 3.7 en droegen aan dat particuliere partijen ook in het sociale segment kunnen bouwen en verhuren.

  Om sociale huurwoningen langdurig beschikbaar te houden voor de juiste doelgroep, is het van belang dat deze woningen worden verhuurd door een toegelaten instelling. Zij zijn gespecialiseerd in dit segment en zijn ook goed in staat om bewoners met (sociale, fysieke en psychische) problematiek naar de juiste instantie te begeleiden.

- Een corporatie droeg bij punt 3.3 aan dat het mogelijk is om woningen met een hogere puntentelling te verhuren voor een lagere prijs. De alinea lijkt te impliceren dat dit niet mogelijk is.

  De alinea is aangepast om dit te verduidelijken.

- Bij punt 3.1 werd door meerdere partijen opgemerkt dat het belangrijk is om duidelijk te definiëren wanneer een ontwikkelaar het aandeel sociale huurwoningen wel of niet mag afkopen.

  Deze opmerking is overgenomen in de nieuwe versie van de woonvisie. Ook wordt dit nader uitgewerkt voor het Volkshuisvestingsfonds.

- Er zijn een aantal onorthodoxe manieren om meer woningen vrij te spelen: de inzet van woonboten, het optoppen van bestaande flatgebouwen, het verlengen van het anti-speculatiebeding en strengere handhaving van langdurige leegstand. Deze methodes zouden in Amstelveen beter ingezet kunnen worden.

  Optoppen is al een onderdeel van de woonvisie en ook is er al een leegstandsverordening in Amstelveen, waarmee langdurige leegstand zo veel mogelijk wordt beperkt. Er is op dit moment geen ruimte om extra woonboten toe te voegen.

- Er wordt gemeld dat het erg lastig is voor iemand met een uitkering om een huurder in huis te nemen. De huuropbrengsten van een kamer wegen niet op tegen het inkorten van de uitkering.

  Deze regels zijn vanuit het Rijk opgelegd. Met het programma Onder de Pannen, waarbij economisch daklozen tijdelijk een woonruimte krijgen, kan hier een uitzondering op worden gemaakt. In alle andere gevallen is dit helaas niet mogelijk.

- Enkele bewoners opperden dat ook minder voor de hand liggende locaties voor nieuwe woningbouw onderzocht zouden moeten worden, denk hierbij aan flexibele woningen op de Carmenlaan of nieuwbouw in de Bovenkerkerpolder.

  Er wordt in samenhang met andere factoren gekeken waar in de toekomst nieuwe woningen kunnen verrijzen. Op dit moment is ervoor gekozen om de Bovenkerkerpolder daarvoor niet te gebruiken.