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.