Woonvisie 2023-2030

Inhoudsopgave

Inleiding 3

Context 3

Leeswijzer 3

Visie 4

Feiten en analyse 5

Amstelveen, de regio en landelijk 5

Bevolkingsontwikkeling 5

Woningvoorraad 6

Afname van de middeninkomens 7

De omgekeerde scheefwoner 7

De woningbehoefte 8

Nieuwbouw in Amstelveen 8

Amstelveen in verandering 9

Wijzigen van de systematiek van woonruimteverdeling 9

Doorstroming op de woningmarkt 10

Starters op de woningmarkt 10

Wonen en zorg 10

Toekomstbestendigheid van de woningvoorraad & energietransitie 10

Van visie naar passende woningen 12

1. Passende woningbouw voor een leefbare gemeente 12

2. Stedelijke vernieuwing en verduurzaming 13

3. Innovatieve oplossingen om de wooncrisis te doorbreken 14

Concept

Inleiding

Context

De gemeente Amstelveen met al haar kernen en wijken is een zeer aantrekkelijke gemeente om in te wonen. Strategisch gelegen tussen Amsterdam en Schiphol is het een perfecte uitvalsbasis voor velen. Het voorzieningenniveau is hoog, er is veel groen en met het Stadshart heeft Amstelveen een zeer aantrekkelijk winkelaanbod. Tot en met 2030 verwachten we zo'n 6.000[1] woningen toe te voegen, daarmee groeit Amstelveen naar circa 110.000 inwoners. Met de huidige knelpunten zal het behalen van dit aantal woningen een pittige uitdaging worden. De grenzen van de groei lijken in zicht[2]. Dit betekent dat we goed moeten nadenken welke woningen we op welke plekken toevoegen. Een wijkgestuurde aanpak is hiervoor essentieel. We verwachten dat de vraag groter blijft dan het aanbod, aan de gemeente de taak om de schaarste te verdelen. Een gebalanceerde woningvoorraad is essentieel voor een evenwichtige en leefbare gemeente. Om een passende woningvoorraad te waarborgen is het noodzakelijk dat we hier continu over in gesprek blijven. De druk die op de gemeente staat, zowel door interne als externe factoren dwingt ons tot het maken van ingewikkelde keuzes.

De vraag binnen veel segmenten is hoog. Er zijn lange wachtlijsten voor de sociale huur en er zijn te weinig woningen in het middensegment, zowel huur als koop. Wij zien een toename van het aantal eenpersoonshuishoudens en jonge mensen die maar moeizaam hun eerste stap naar een passende woning kunnen zetten. Een nadruk op gepaste zorg aan huis maakt dat inwoners langer thuis blijven wonen of juist eerder (na behandeling of opvang) zelfstandig gaan wonen[3]. Daarnaast wordt van gemeenten gevraagd om kwetsbare groepen zoals statushouders en vluchtelingen passende huisvesting te bieden. Dit vraagt om maatwerk, nieuwe woonvormen en het realiseren van woningen voor specifieke doelgroepen. Een belangrijk nieuw instrument om meer betaalbare woningen te realiseren voor Amstelveners en kwetsbare doelgroepen is het volkshuisvestingsfonds. Zo'n fonds biedt mogelijkheden om de onrendabele top te financieren bij nieuwbouwprojecten.

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

Een visie wordt over het algemeen voor een wat langere periode gemaakt. Voor deze visie is gekozen voor een periode van 7 jaar. Dit betekent niet dat er geen veranderingen mogelijk zijn in de woonvisie. Veranderende omstandigheden, bijvoorbeeld door nieuw (Rijks)beleid of andere marktomstandigheden, kunnen leiden tot nieuwe inzichten. Om deze redenen wordt de woonvisie in 2025 en 2027 geëvalueerd en waar nodig aangescherpt. De gemeenteraad wordt twee keer per jaar geïnformeerd over de ontwikkelingen in het woonbeleid, de woningvoorraad en -markt per raadsbrief.

<u>Verhouding tot de Omgevingswet</u>

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

concept

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

[2] Zie hiervoor ook inventarisatie groei van Amstelveen 2020-2040.

Leeswijzer
In hoofdstuk 2 wordt aandacht besteed aan de speerpunten voor 2023-2030. In hoofdstuk 3 brengen wij de huidige situatie in Amstelveen en de regio, de mensen, woningen en de wijken in beeld. In hoofdstuk 4 worden de 'maatregelen' geschetst als uitvoering van de visie en speerpunten die in hoofdstuk 2 zijn weergegeven.

Concept

Visie

In dit hoofdstuk van deze woonvisie 2023-2030 worden de belangrijkste ambities beschreven die richting geven aan het nieuwe beleid voor de aankomende jaren.

1. Passende woningbouw voor een leefbare gemeente
1.1 Inzet op betaalbare woningen bij nieuwbouw.
1.2 Tijdelijke woningen voor jongeren en spoedzoekers die in Amstelveen wonen of economisch gebonden zijn.
1.3 Voldoende sociale huurwoningen toewijzen aan Amstelveners.
1.4 Doorstroming onder ouderen stimuleren met voorlichting, regelingen en subsidies.
1.5 Meer woningen bouwen en beschikbaar krijgen voor kwetsbare doelgroepen met een zorgvraag en/of begeleid wonen.
1.6 Vernieuwde aanpak (omgekeerd) scheefwonen.
1.7 Strenge kaders voor woningdelen.

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

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

Concept

Feiten en analyse

Amstelveen, de regio en landelijk
Na een onderbreking van meer dan een decennium hebben we sinds 2022 weer een minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Minister Hugo de Jonge heeft in 2022 een reeks aan ambitieuze programma's aangekondigd om tot een groter en betaalbaarder woningaanbod te komen. Concreet komt dit neer op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030, waarvan ruim 170.000 in de MRA. Zo staat het vastgesteld in de Nationale Woon- en Bouwvisie. Een belangrijk onderdeel van dit offensief is een (verdere) regulering van zowel de sociale als de vrije huursector, met een speciale focus op middenhuur. Hiervoor wordt het woningwaarderingsstelsel uitgebreid, waardoor een nieuwe categorie 'gereguleerde middeldure huurwoningen ontstaat'. Ook wordt het gemakkelijk voor huurders om een eerlijke huurprijs af te dwingen.

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

Om deze plannen uit te voeren zijn er inmiddels verschillende wetten aangekondigd, waarvan een groot deel pas in het tweede halfjaar van 2023 in de Tweede Kamer behandeld zal worden. Het is belangrijk dat we ons als gemeente voorbereiden op de aankomende veranderingen, maar dat we ook een slag om de arm houden. De precieze uitwerking is immers nog onzeker.

Ook op MRA-niveau wordt er hard gewerkt aan een oplossing voor de wooncrisis. Zo tekenden het Rijk, de provincie, en alle MRA-gemeentes op 15 maart 2023 een Woondeal. De ambitie is om tot en met 2030 ruim 170.000 nieuwe woningen in de MRA-regio te realiseren. Daarnaast wordt er grote nadruk gelegd op méér woningen voor de middeninkomens (zowel huur als koop), op verdere verduurzaming van de woningvoorraad, en op de woonbehoeften van specifieke doelgroepen, waaronder ouderen. Om dit voor elkaar te krijgen zal het essentieel zijn om de woningbouwopgave te versnellen en de daarvoor benodigde randvoorwaarden in kaart te brengen en te verwezenlijken.

Dit zijn zaken waar we ons in Amstelveen ook actief mee bezig houden, maar waar we de regio goed voor kunnen gebruiken. Het neemt echter niet weg dat de lokale context het noodzakelijk maakt om ook ons eigen plan te trekken. We zijn de gemeente met de hoogste woondruk (aantal personen dat een woning in Amstelveen zoekt) van Nederland; in Amstelveen ligt de vraag naar woningen ruim 50% hoger dan de beschikbare woningvoorraad[4]. Wij hebben in beeld waar we meer sociale huurwoningen kunnen toevoegen en waar juist het vergroten van het koopaanbod een goed idee is. Zo blijven wij in samenwerking met de regio, de provincie en het Rijk werken aan het Amstelveen van de toekomst.

Bevolkingsontwikkeling
Op 1 januari 2023 telde de gemeente Amstelveen 94.453 inwoners, een stijging van 2.082 inwoners ten opzichte van vorig jaar[5]. Deze groei zal zich naar verwachting doorzetten, met in 2050 een inwonersaantal dat 20% hoger ligt dan in 2022. Dit komt neer op zo'n 111.000 Amstelveners. De verwachte bevolkingsgroei van Nederland is iets meer dan 10%, wat betekent dat Amstelveen twee keer zo snel groeit dan het landelijk gemiddelde.

Deze groei zal ook gepaard gaan met een toename van het aantal huishoudens. In totaal bestaat Amstelveen uit 43.961 huishoudens. Twee op de vijf huishoudens (40%) zijn alleenwonend. Deze groep is grotendeels te verdelen in twee categorieën: jongeren (vooral studenten op Uilenstede) en

[4] Atlas voor gemeenten 2022, Atlas Research
[5] Eerste cijfers Amstelveense bevolking 2023, via Amstelveen in cijfers.

concept

ouderen. Ook mensen die na een scheiding alleen op zoek moeten naar een huis maken onderdeel uit van deze groep, alhoewel hun woonwensen zullen afwijken als ze ook voor hun kind(eren) op zoek moeten. Naar verwachting zal het aantal eenpersoonshuishoudens de komende jaren verder toenemen[6].

De groep alleenstaande ouderen wonen veelal in grote eengezinswoningen, zo'n 10% van de Amstelveense ouderen geeft zelfs aan in een té groot huis te wonen[7]. Om de doorstroom naar geschikte, levensloopbestendige beter op gang te krijgen is het van belang dat er in de buurt gepaste seniorenwoningen beschikbaar zijn. Dit betekent gelijkvloers wonen in een veilige, bekende buurt in de nabijheid van voorzieningen.

Ook wordt Amstelveen steeds internationaler. Het aantal kenniswerkers is traditioneel hoog in de stad en deze groei zet zich voort. Inmiddels wonen er 142 nationaliteiten in Amstelveen, en maken personen met een niet-Nederlandse nationaliteit 23% van de totale bevolking uit. Immigratie kan voor extra druk op de woningvoorraad zorgen. In tandem met de nieuwe woonvisie wordt er het internationale beleidskader van de gemeente Amstelveen opgesteld, om hier zo op in te spelen.

Woningvoorraad

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

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

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

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

Het komt erop neer dat op dit moment 27% van de Amstelveens woningvoorraad bestaat uit sociale huurwoningen[9]. Dit percentage ligt iets hoger dan het gemiddelde van de regio Amstelland-Meerlanden (25%).

[6] CBS, Huishoudensprognose 2021-2070: Groei aantal huishoudens houdt aan, december 2021
[7] Factsheet Wonen in Amstelveen 2021
[8] Het aantal studenteneenheden ligt een stuk hoger dan dit cijfer aangeeft. Eén woning met meerdere kamers wordt gezien als één woning.
[9] Factsheet Wonen in Amstelveen 2021

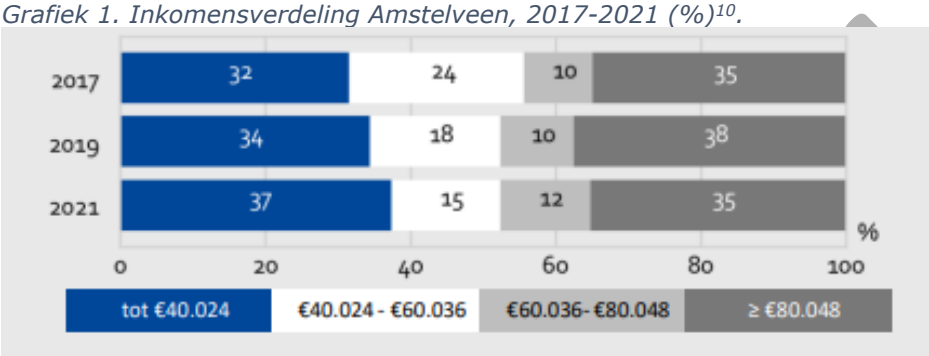
Concept

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

Afname van de middeninkomens

De inkomensverdeling in Amstelveen is de laatste jaren flink in beweging. De grootste verandering zit in de afname van de middeninkomens. De groep huishoudens met een inkomen tussen de €40.024 en €60.036 is tussen 2017 en 2019 afgenomen van 24% naar 15%. Binnen deze groep vallen verschillende beroepen die van groot belang zijn voor de leefbaarheid van de gemeente, waaronder leerkrachten, verplegers, politieagenten en andere maatschappelijke beroepen. Dit wekt de indruk dat deze inkomensgroep moeilijk een gepaste woning in Amstelveen weet te vinden.

Grafiek 1. Inkomensverdeling Amstelveen, 2017-2021 (%)[10].



De omgekeerde scheefwoner

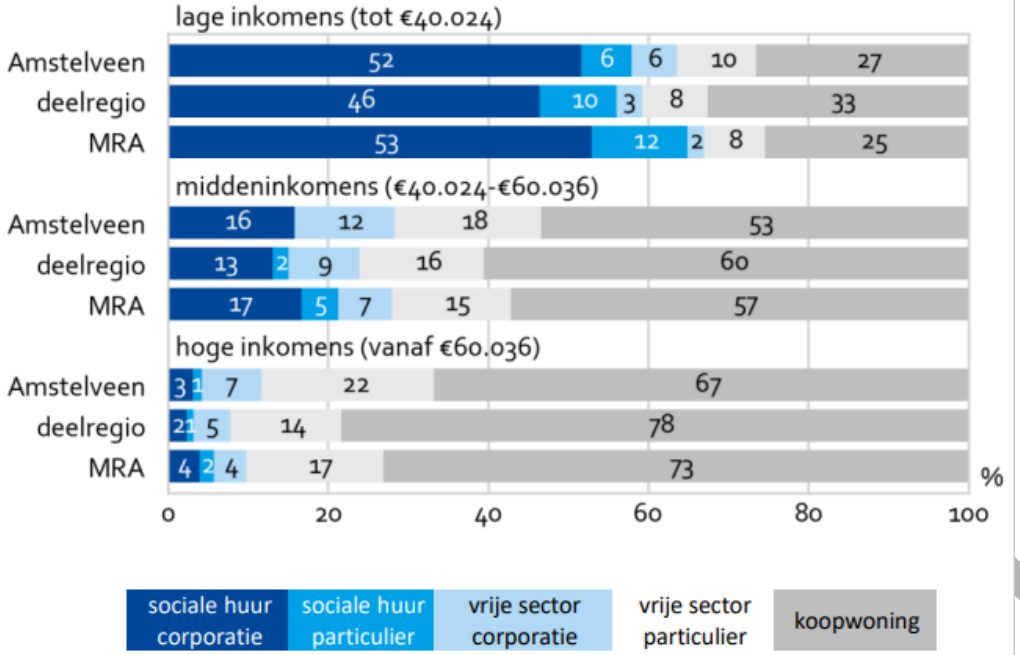
Een andere zorgelijke ontwikkeling is de zogeheten 'omgekeerde scheefwoner'. Dit zijn huishoudens waarbij de woonlasten meer dan 30% van het nettoinkomen opslokken[11]. Aan de hand van grafiek 2 kunnen we een inschatting maken van dit probleem. Amstelveen kent relatief veel huishoudens met een laag inkomen die een woning huren in de vrije sector, zo'n 10% van deze inkomensgroep. Ook onder de middeninkomens komt dit verhoudingsgewijs vaak voor (18% van de inkomensgroep). Dit is een zorgelijke constatering, zeker als je bedenkt dat in Amstelveen de gemiddelde kale huurprijs van een particuliere huurwoning in de vrije sector op €1469 ligt (prijspeil 2021). Dit betekent dat huishoudens met een laag of middeninkomen relatief veel van hun totale inkomen aan woonlasten besteden. Dit sterkt het college om passend wonen, zowel fysiek als financieel, zo breed mogelijk toe te passen. Zowel voor personen die scheefwonen in de sociale huur als personen die met een te laag inkomen in een vrije sectorhuurwoning wonen.

Concept

[10] Factsheet Wonen in Amstelveen 2021

[11] Woonsector - Nibud

Grafiek 2. Woonsituatie huishoudens met een laag, midden en hoog inkomen, 2021 (%)[12].



***De woningbehoefte*[13]**
Van de huishoudens die binnen of naar Amstelveen willen verhuizen geeft ruim 40% aan dat ze op zoek zijn naar een huurwoning. Meer dan de helft van deze groep (26% van het totaal aan verhuisgeneigden) is dan vooral op zoek naar een sociale huurwoning. Daarnaast is nog eens 11% van de verhuisgeneigden op zoek naar een middeldure huurwoning. De vraag naar dure huurwoningen ligt significant lager: 5% van de mensen die in of naar Amstelveen zouden willen verhuizen.

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

De behoefte aan koopwoningen richt zich overwegend op het hogere prijssegment. Bijna de helft van de mensen die op zoek is naar een koopwoning in Amstelveen richt zich op het segment met een WOZ hoger dan €438.000. Een iets kleinere groep richt zich op het prijssegment tussen de €296.000 en de €438.00, met een kleine minderheid die zich richt op huizen onder de €296.000. Vanwege de opgelopen rente en andere ontwikkelingen (inflatie, oorlog in Oekraïne) is het aannemelijk dat mensen die een woning zoeken nu kijken naar iets lagere bedragen.

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

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

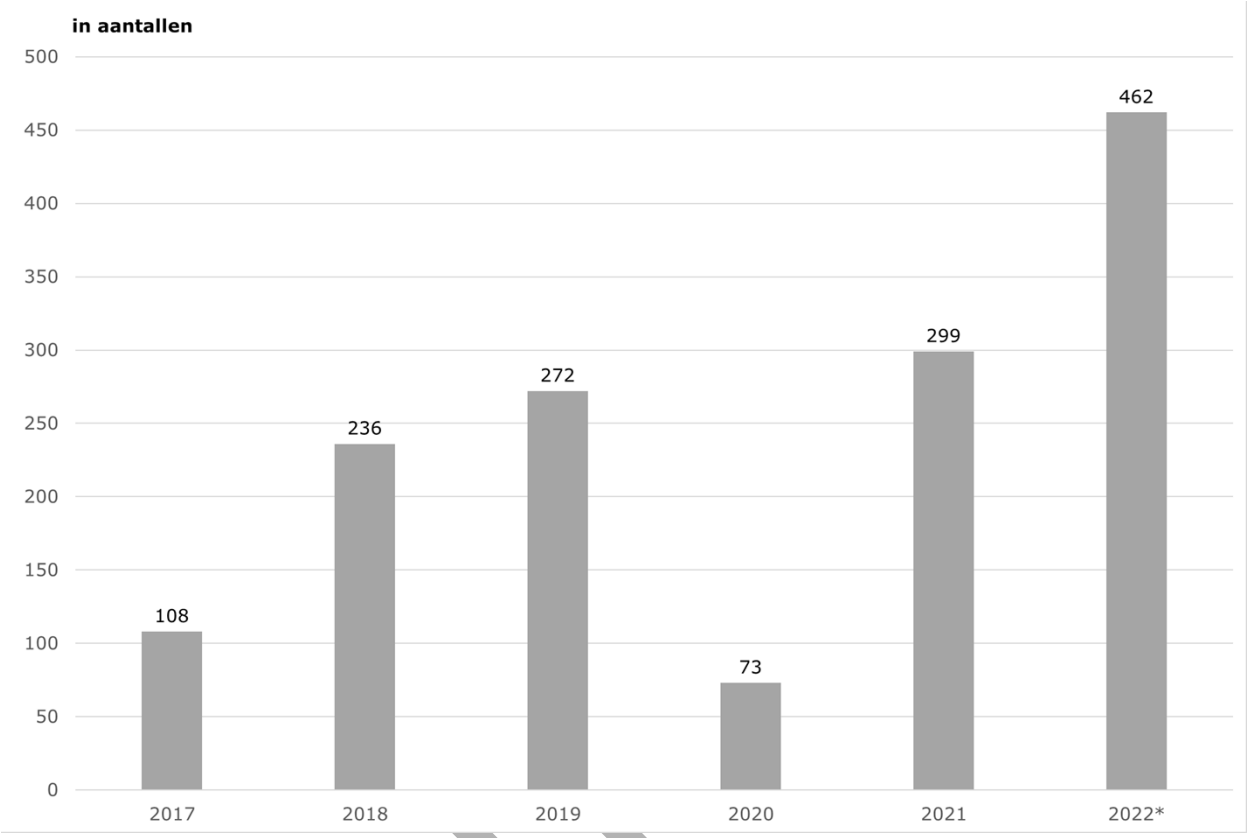
Naast de vergevorderde woningbouwplannen zijn we ook druk in gesprek met verschillende initiatiefnemers om tot de bouw van meer woningen te komen. Neem bijvoorbeeld het project Legmeer, waar we van plan zijn om meer dan 3.000 woningen te realiseren. Alle lopende plannen

[12] Factsheet Wonen in Amstelveen 2021
[13] Factsheet Wonen in Amstelveen 2021

Concept

in Amstelveen zijn te vinden op de Planmonitor. Deze bevinden zich allemaal in zeer verschillende stadia van het plannings- of uitvoeringsproces, maar het geeft wel een goed globaal overzicht.

Grafiek 3. Aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen, per jaar[14].



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

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

[14] Amstelveen in cijfers, deelonderwerp Wonen

Doorstroming op de woningmarkt
In 2021 heeft woningcorporatie Eigen Haard 104 vrije sector huurwoningen verhuurd in Amstelveen. 88% van deze verhuringen waren aan mensen die een sociale huurwoning achterlieten[15].

Ook de doorstroming naar een passende ouderenwoning is een belangrijk speerpunt. In 2021 zijn er 14 Eigen Haard huurders van 55 jaar of ouder naar een levensloopbestendige woning verhuisd, met hulp van het programma "Van Groot naar Beter". Dit betekent dat zij actief geholpen worden met het vinden van een nieuwe geschikte woning. Hierbij laten ze vaak een ruime sociale huurwoning achter. Om dit proces makkelijker te maken ontvangen ze een verhuiskostenvergoeding en betalen ze dezelfde huurprijs als voorheen.

Ongeveer 15% van de sociale corporatiehuurders heeft een inkomen boven de inkomensgrens, waarvan ongeveer een derde (5% van het totaal aan sociale huurders) een hoog inkomen heeft, hoger dan €60.036[16]. Gelet op hun inkomen zou deze groep kunnen doorstromen naar een middeldure of vrije sector huurwoning of naar een koopwoning. Er zouden ongeveer 572 sociale huurwoningen vrijkomen als deze huishoudens naar een passende woning zouden verhuizen.

Starters op de woningmarkt
Het aanbod aan betaalbare huur- en koopwoningen, in zowel de sociale als de middeldure sector, schiet tekort in Amstelveen. Dit brengt verschillende groepen in de knel, maar weegt vooral zwaar op jongeren en starters. Daarom bieden wij sinds 2019 de regeling Maatwerk Wonen aan, waarbij Amstelveners tussen de 28 en de 34 jaar die nog geen zelfstandige woonruimte hebben voorrang krijgen op een sociale huurwoning. In 2022 hebben we via deze regeling 20 mensen aan een woning kunnen helpen. 2023 is het laatste jaar dat we deze regeling nodig denken te hebben. We verwachten namelijk dat de introductie van het nieuwe woonruimteverdeelsysteem deze groep een grotere kans geeft op een reguliere sociale huurwoning.

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

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

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

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

[15] Jaarrapportage Eigen Haard 2022
[16] Factsheet Wonen in Amstelveen 2021

concept

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

Zo hebben we in Amstelveen een Leidraad Duurzaam Bouwen en Gebiedsontwikkeling. Hierin wordt uitgewerkt wat duurzaam bouwen precies inhoudt. Het komt erop neer dat het milieu zo min mogelijk wordt belast tijdens zowel het ontwerp, de bouw, als de gebruiksfase van de woning, met daarbij een woonkwaliteit die minstens even optimaal is. Deze leidraad schets een concreet beeld van wat de duurzaamheidsopgave precies inhoudt en wat we nodig hebben om deze voor elkaar te krijgen.

Daarnaast zijn er nationale prestatieafspraken gemaakt tussen de Aedes, de koepel van woningcorporaties en de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Hierin staan ambitieuze plannen om de woningvoorraad van de corporaties in de komende decennia te verduurzamen. Dit betekent o.a. dat in 2030 450.000 bestaande corporatiewoningen aardgasvrij worden gemaakt. Ook woningisolatie is een belangrijk speerpunt in deze afspraken, wat betekent dat er in totaal 675.00 woningen met een laag energielabel aangepakt zullen worden. In Amstelveen hebben we met de corporaties afgesproken dat zij voor 2028 alle E, F, en G-labels hebben aangepakt.

Concept

Van visie naar passende woningen

Tot en met 2030 worden er circa 6.000 woningen gebouwd. De gemeente heeft in het Ruimtelijk Ontwikkelperspectief 2020 alle in gang gezette projecten in kaart gebracht. Soms dienen zich nieuwe kansen en locaties aan. Die worden getoetst op wenselijkheid en waar nodig worden extra kaders omgesteld om ontwikkelingen mogelijk te maken. Nieuwe woningbouwprojecten moeten een bijdrage leveren aan een passende woningvoorraad en de leefbaarheid versterken.

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

1. Passende woningbouw voor een leefbare gemeente

1.1 Inzet op betaalbare woningen bij nieuwbouw

De ambitie is om de woningvoorraad van Amstelveen qua bezit toe te laten groeien naar het Nederlandse gemiddelde. Dit betekent dat er meer betaalbare woningen nodig zijn, vooral in het koopsegment. Hier wordt vol op ingezet. In tabel 2 staat het woonprogramma. Doel is om over de gemeente als geheel deze percentages bij nieuwbouw te realiseren. Met dit woonprogramma is het mogelijk om substantiële stappen te zetten richting naar een passende woningvoorraad. Om tot prijsgrenzen te komen voor het lage en middensegment, zowel in de koop als huur, willen we gebruik maken van de richtlijnen die het Nibud[17] hanteert, zonder de Amstelveense context uit het oog te verliezen.

Tabel 2 Woonprogramma bij nieuwbouw

Segment	Percentage gehele programma	Koop	Huur
Sociaal	20%	0%*	20%**
Midden	46,67%	36,67%	10%
Hoog	33,33%	33,33%	0%
Totaal	100%	70%	30%

* op dit moment is het niet mogelijk om sociale koopwoningen te ontwikkeling in het sociale segment. Mochten deze mogelijkheden in te toekomst weer ontstaan, wordt daar bij nieuwbouw op ingezet.

** op gemeentegrond is minimaal 30% van de woningen in het sociale segment. Dit gaat ten koste van woningen in het middensegment.

Twee derde van alle woningen worden gebouwd in het betaalbare segment. 20% van alle woningen wordt gebouwd in het sociale segment. Voor grond in bezit van de gemeente is dit minimaal 30%. Een derde van de woningen mogen worden ontwikkeld in de vrije sector. Uitgangspunt is dat vrije sectorwoningen alleen kunnen worden gerealiseerd als het koopwoningen zijn. De prijsgrenzen van het nieuwe Amstelveens woonprogramma worden vastgelegd in de doelgroepenverordening en de uitvoeringsagenda van deze woonvisie.

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

Om de grootste nood te opvangen en spoedzoekers een goed thuis te bieden worden er tijdelijke woningen gebouwd. Hiervoor worden verschillende locaties in beeld gebracht en zal er vol worden ingezet om de bouw van tijdelijke woningen op de Kalkbranderij zo spoedig mogelijk te realiseren.

1.3 Voldoende sociale huurwoningen toewijzen aan Amstelveners

De nieuwe Huisvestingswet biedt ruimte om maximaal 50% van de sociale huurwoningen lokaal of regionaal toe te wijzen. Deze ruimte willen wij zoveel mogelijk benutten om de woningen aan Amstelveners[18] toe te wijzen. Hiervoor worden nieuwe voorrangsregelingen voor Amstelveners gerealiseerd in goed overleg met woningcorporaties.

[17] Wonen - Nibud

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

Concept

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

1.5 Meer woningen bouwen en beschikbaar krijgen voor kwetsbare doelgroepen met een zorgvraag en/of begeleid wonen
Het aantal kwetsbare personen dat afhankelijk is van de sociale huur neemt toe. Door de beperkte beschikbaarheid van sociale huurwoningen ontstaat er een te grote concurrentiestrijd tussen kwetsbare doelgroepen en personen met een laag inkomen. Samen met de regio wordt er onderzocht hoe groot de kwetsbare doelgroepen zijn en welke maatregelen nodig zijn om ze zo goed mogelijk te huisvesten en ze eerlijk te verdelen over de gemeenten.

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

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

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

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

concept

2.2 Afspraken met corporaties en bewonersraden

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

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

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

2.3 Afspraken met particuliere verhuurders

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

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

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

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

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

2.6 Bestaande woningvoorraad optimaliseren

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

3. Innovatieve oplossingen om de wooncrisis te doorbreken

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

Het aantal doelgroepen dat afhankelijk is van een sociale en middeldure huurwoning neemt toe. Ook het aantal urgenties dat wordt verstrekt wordt groter. Deze groep mensen bestaat uit

concept

Amstelveners, maar ook uit statushouders en personen die mantelzorg geven aan iemand uit Amstelveen. Daarnaast groeit ook de reguliere doelgroep van de sociale huursector: huishoudens met een inkomen onder € 48.625 (prijspeil 2023), voor alleenstaanden € 44.035 (prijspeil 2023). Om de bouw van sociale en middeldure huurwoningen te stimuleren wordt er het volkshuisvestingsfonds opgericht. Dit fonds heeft tot doel om sociale en middeldure huurwoningen mogelijk te maken op plekken waar het nu financieel niet mogelijk is. Ontwikkelaars kunnen onder voorwaarden hun sociale huurwoningen afkopen via dit fonds. Dat geld wordt gebruikt om op andere plekken (meer) (sociale) huurwoningen realiseren.

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

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

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

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

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

Tot en met 2030 worden er circa 6.000 nieuwe woningen gebouwd. In samenwerking met de MRA en de provincie Noord-Holland wordt er gewerkt aan een goede monitoring van nieuwbouw, ook als het gaat om type woningen en de prijzen die daarbij horen. Veel informatie staat al op de Monitor Plancapaciteit.

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

Concept

3.6 Meer koopwoningen voor Amstelveners met de zelfbewoningsplicht, anti-speculatiebeding, opkoopbescherming en stimuleringsmaatregelen

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

3.7 Nieuwe sociale huurwoningen gebouwd door toegelaten instellingen

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

3.8 Een platform bieden voor nieuwe initiatieven

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

Concept