

Gemeente Aalsmeer



WOONAGENDA AALSMEER 2020

Voorwoord



GOED WONEN VOOR IEDEREEN EEN UITDAGING!

Een betaalbare woning voor iedereen. Het klinkt gemakkelijk maar in de praktijk is het een complex vraagstuk en een flinke uitdaging om daadwerkelijk voor iedereen een betaalbare woning te realiseren. Niet alleen de woningmarkt is dynamisch in beweging, ook het verdeelvraagstuk van het aanbod van woningen is hier van invloed op. Het college heeft als uitgangspunt: betaalbare woonruimte voor iedereen. Aalsmeer is een gemeente waar mensen graag wonen en blijven wonen. Het gaat daarbij om relatief veel jonge mensen. Een goede doorstroming van de woningmarkt blijft daarom van groot belang.

Komende jaren richt het college zich op uitbreiding van het aantal koopwoningen in het goedkope middensegment, starterswoningen én meer levensloopbestendige woningen voor ouderen. De afspraak hierbij is om het aantal sociale huurwoningen minimaal gelijk te laten. Ook zoeken we naar creatieve, nieuwe woonvormen op nieuwe locaties en in bestaande panden en faciliteren wij organisaties die alternatieve woon(zorg)vormen ontwikkelen. Daarnaast moeten wij de komende jaren statushouders huisvesten en werken we aan veilige en betaalbare huisvesting voor arbeidsmigranten. Voor u ligt een nieuwe Woonagenda 2020. In deze agenda zijn, naast de continuering van beleid, alle recente trends en ontwikkelingen verwerkt. In de aanloop naar deze agenda zijn twee participatiebijeenkomsten gehouden met verschillende doelgroepen. Graag wil ik iedereen bedanken die hieraan heeft bijgedragen.

Er is gekozen om geen einddatum aan deze Woonagenda te geven. Het beleidsdeel verandert de komende periode niet en het uitvoeringsdeel geeft voldoende wendbaarheid om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen. Op deze manier behouden we het prettige Aalsmeerse woonklimaat en is Aalsmeer klaar voor de toekomst.



Robert van Rijn
Wethouder wonen

Inhoudsopgave

Voorwoord

1 Inleiding	4
2 Analyse	6
2.1 De mensen	7
2.2 De woningen	10
2.3 De wijken	13
3 De opgave	16
3.1 Passende woningvoorraad	17
3.2 Toekomstbestendige woningen	18
3.3 Leefbare wijken	19
4 Instrumentarium	20
4.1 Wet ruimtelijke ordening	21
4.2 Huisvestingswet	21
4.3 Woningwet	21
4.4 Leegstandwet	21
4.5 Nieuw Rijksbeleid	21
5 Maatregelen	22
5.1 Passende woningvoorraad	23
5.2 Toekomstbestendige woningen	24
5.3 Leefbare buurten	25
5.4 Uitgangspunten voor nieuwbouw	25
Bijlagen	
Bijlage 1: Achtergrondinformatie: gebruikte bronnen	26



1 INLEIDING

Gemiddeld zijn Aalsmeerders best tevreden met de plek waar zij wonen. In het onderzoek Wonen in Metropoolregio Amsterdam uit 2017 geven de inwoners van de gemeente Aalsmeer de woning waarin zij wonen gemiddeld een cijfer tussen de 7,0 en 8,0 en hun woonomgeving een gemiddeld cijfer tussen de 7,5 en 8,1. Dit betekent niet dat er geen werk aan de winkel is. Omdat er sprake is van gemiddelden zijn er ook groepen binnen de Aalsmeerse bevolking die minder tevreden of zelfs ontevreden zijn of voor wie het niet lukt om in de woonwensen te voorzien.



Deze Woonagenda heeft tot doel de mensen die tevreden zijn, tevreden te houden en de slaagkans voor mensen met woonwensen te vergroten.

De Woonagenda Aalsmeer 2020 kent bewust geen einddatum. De komende jaren wordt periodiek bekeken of deze Woonagenda nog actueel is en zo nodig aangepast. De uitvoeringsparagraaf wordt zeker geregeld geactualiseerd. Deze 'Woonagenda Aalsmeer 2020' vervangt de Woonvisie Aalsmeer 2011 – 2020 en de Woonagenda Aalsmeer 2016.

De Woonagenda is opgebouwd uit verschillende hoofdstukken. Hoofdstuk 2 brengt de huidige inwoners, woningvoorraad, woningbehoefte en wijken in beeld. Op basis van hoofdstuk 2 worden in hoofdstuk 3 de opgaves geschetst waar Aalsmeer voor staat. Vervolgens komt in hoofdstuk 4 het gemeentelijk instrumentarium aan bod. In het laatste hoofdstuk wordt beschreven welke maatregelen de gemeente wil nemen om de opgaven te realiseren. Deze maatregelen zullen worden uitgewerkt in een concreet Actieprogramma.

AALSMEER EN DE REGIO

Aalsmeer is een groeiende gemeente in een bloeiende Metropoolregio. De inwoners van Aalsmeer werken, of maken gebruik van voorzieningen buiten de gemeente, net zoals er mensen van buiten Aalsmeer naar Aalsmeer komen voor werk en ontspanning. Ontwikkelingen in Aalsmeer kunnen niet los worden gezien van ontwikkelingen op regionaal en landelijk schaalniveau.

Bestuurlijk maakt Aalsmeer deel uit van de Metropoolregio Amsterdam (MRA). De MRA is een bestuurlijk samenwerkingsverband van de provincies Noord-Holland en Flevoland, 32 gemeenten en de Vervoerregio Amsterdam. De regio heeft in totaal een inwonertal van bijna 2,5 miljoen. De MRA is onderverdeeld in 7 deelregio's. Aalsmeer vormt samen met de gemeenten Haarlemmermeer, Uithoorn, Amstelveen, Ouder-Amstel en Diemen de deelregio Amstelland Meerlanden.

In de MRA regio werken gemeenten en provincies samen met als doel een goed functionerende woningmarkt te creëren. Een belangrijke basis daarvoor is de gezamenlijke uitvoering van onderzoek, het maken van analyses naar woonsituatie en het in kaart brengen van woonwensen en verhuizingen op MRA schaal. Uiteindelijke besluitvorming vindt lokaal plaats. Daarnaast worden gemeenten door de Huisvestingswet en de Woningwet verplicht om het gevoerde beleid onderling af te stemmen.

OMGEVINGSVISIE

Met de komst van de Omgevingswet wordt te zijner tijd een Omgevingsvisie opgesteld. Deze Omgevingsvisie is een integraal document, waar de visie op wonen, evenals de visie op andere functies zoals bedrijvigheid, infrastructuur en natuur onderdeel van



worden. Aangezien het opstellen van een Omgevingsvisie komende jaren nog in beslag neemt en de Woonagenda daar niet op kan wachten, is voor de komende periode nog gekozen voor een op zichzelf staande Woonagenda die later wordt gebruikt als één van de bouwstenen voor de Omgevingsvisie.

PARTICIPATIE

Het proces om te komen tot deze woonagenda was opgesplitst in twee fases:

- Fase 1: Analyse & dilemma's;
- Fase 2: Opbrengsten & keuzes.

In beide fases is een zogenaamde Ronde Tafel bijeenkomst georganiseerd waarin inwoners, vrijwilligersorganisaties, professionals op het gebied van wonen en raadsleden met elkaar in gesprek zijn gegaan over het toekomstige woonbeleid van de gemeente Aalsmeer. Daarnaast zijn er met verschillende stakeholders individuele gesprekken gevoerd en heeft de concept Woonagenda van 28 september tot 25 oktober 2019 ter inzage gelegen.



2

ANALYSE

Dit hoofdstuk geeft een analyse van achtereenvolgens de Aalsmeerse bevolking, de Aalsmeerse woningvoorraad en de Aalsmeerse wijken. Veel van de onderliggende gegevens zijn terug te vinden in de notitie “Analyse en opgaven Woonagenda Aalsmeer” die in het voortraject van deze Woonagenda is opgesteld. Belangrijke bronnen voor zowel de notitie als deze Woonagenda zijn het onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2017 (WiMRA) en het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). In bijlage 1 wordt een nadere toelichting gegeven op de gebruikte bronnen.

2.1 DE MENSEN

VERANDERENDE BEVOLKING

De afgelopen decennia is de gemeente Aalsmeer gegroeid van 23.000 inwoners in 2005 tot 31.500 inwoners eind 2018. Aan de autonome groei van de bevolking komt een einde (Bron: prognose provincie Noord-Holland). Toevoeging van extra woningen blijft voor groei van de bevolking van Aalsmeer zorgen.

Niet alleen het absolute aantal, maar ook de samenstelling van de bevolking is aan verandering onderhevig. De komende decennia neemt het aantal inwoners boven de 65 jaar toe ten opzichte van het aantal inwoners in de leeftijdscategorieën 0 -19 jaar en 20 - 65 jaar.

Ook de achtergrond van de inwoners van Aalsmeer is aan verandering onderhevig. In 2000 had 11% van de inwoners van de gemeente Aalsmeer een migratieachtergrond. In 2018 is deze groep gegroeid tot bijna 20%. Het grootste deel van deze groep bestaat uit mensen van Poolse afkomst. Een inwoner met een migratieachtergrond is iemand van wie tenminste één van de ouders in het buitenland is geboren (bron: CBS Statline).

VERANDERENDE SAMENSTELLING HUISHOUDENS

De samenstelling van huishoudens in Aalsmeer verandert. In het verleden werd het grootste deel van de woningen bewoond door gezinnen. Inmiddels bestaat bijna 30% van de Aalsmeerse huishoudens uit één persoon.

Specifiek in de sociale huursector is het aandeel éénpersoonshuishoudens nog groter. Meer dan de helft van de sociale huurwoningen in Aalsmeer wordt bewoond door een alleenstaande, minder dan 20% door een gezin. Deze éénpersoonshuishoudens bestaan uit mensen in alle leeftijdscategorieën, met een nadruk op jongeren tot 30 jaar en senioren.

DE WONINGBEHOEFTE

De komende jaren is er behoefte aan minimaal 15.000 extra woningen in de regio Amstelland Meerlanden (Bron: WiMRA 2017). Deze behoefte is ongeveer gelijk verdeeld over huur- en koopwoningen. In de huursector ligt de nadruk sterk op sociale huur en het lage middensegment. De behoefte aan koopwoningen laat een

meer evenwichtige verdeling zien over de prijssegmenten. De grootste behoefte in het koopsegment bestaat uit woningen in de categorie tussen € 250.000 en € 363.000. Huishoudens die overwegen om binnen of naar Aalsmeer te verhuizen, zijn hoofdzakelijk op zoek naar een eengezinswoning. Toch is ook 37 % op zoek naar een appartement.

Huishoudens die wensen hebben in het huursegment, hebben een voorkeur voor sociale huur. In het koopsegment wensen de meeste huishoudens een middel dure koopwoning. Figuur 1 gaat over huishoudens die de komende twee jaar een verhuizing naar Aalsmeer overwegen. Dit kan gebruikt worden als indicatie van de woningbehoefte. Of mensen uiteindelijk daadwerkelijk de stap zetten om te verhuizen is van vele factoren afhankelijk.

Figuur 1 Woonwensen verhuiscapaciteit

	Absoluut	%
Voorkeur verhuiscapaciteit Aalsmeerders		
Voorkeur eigen gemeente	2700	71
Voorkeur elders binnen de regio	900	23
Voorkeur elders buiten de regio	300	7
Voorkeur verhuiscapaciteit met voorkeur Aalsmeer van buiten de gemeente	400	
Totaal aantal verhuiscapaciteit met voorkeur Aalsmeer	3100	
Eengezinswoning	1700	58
Appartement	1100	37
Onbekend		5
Sociale huur, huur tot sociale huur grens	600	21
Middel dure huur, sociale huurgrens - € 971	200	7
Dure huur, € 971 en meer	0	1
Goedkope koop, tot € 250.000	300	10
Middel dure koop, € 250.000 - € 363.000	1000	35
Dure koop. € 363.000 en meer	800	26

Bron: WiMRA 2017

De woningbehoefte vanuit Aalsmeer wijkt af van die van de regionale woningzoekende die interesse heeft in een woning in Aalsmeer. Woningzoekenden vanuit de regio zijn met name op zoek naar een grondgebonden eengezinswoning. Aalsmeerse zoekers zoeken daarnaast meer naar woningen voor 1- en 2 persoonshuishoudens. Binnen de groep Aalsmeerders die op korte termijn op zoek is naar een woning komen de volgende groepen veel voor:

- Jongeren en Starters
- Spoedzoekers
- Senioren
- Carrière makers

Daarnaast zijn er binnen Aalsmeer nog twee andere specifieke groepen woningzoekenden aan te wijzen: inwoners met een zorgvraag en arbeidsmigranten.

JONGEREN EN STARTERS

Aalsmeer is een hechte gemeenschap. Veel inwoners zijn in Aalsmeer geboren en getogen. Natuurlijk zijn er Aalsmeerse jongeren die er voor kiezen om elders een leven op te bouwen, maar er is ook een aanzienlijke groep jongeren die in Aalsmeer wil blijven. Hoe groot deze groep precies is, is niet bekend. Dat het om een aanzienlijk aantal gaat, valt op te maken uit het aantal reacties op WoningNet op jongerenwoningen en het aantal inschrijvingen voor nieuwbouwkoopwoningen in de lagere prijssegmenten.

Bijna alle jongeren zijn starter op de woningmarkt. Maar niet alle starters zijn jongeren. Er is een groep inwoners die de leeftijd van 30 jaar is gepasseerd en, al dan niet noodgedwongen, nog geen zelfstandige woonruimte heeft. Omdat er vanaf 27 jaar geen aanspraak meer kan worden gemaakt op jongerenwoningen in het sociale huursegment is de slaagkans voor deze groep extreem klein.

SPOEDZOEKERS

Spoedzoekers zijn mensen die, veelal als gevolg van veranderingen in hun persoonlijke omstandigheden, op korte termijn op zoek zijn naar andere woonruimte. Voorbeelden zijn echtscheiding of juist gezinsuitbreiding en veranderingen in de

werksfeer. Gezien de zeer beperkte beschikbaarheid van reguliere sociale huurwoningen en het vrijwel ontbreken van aanbod in het goedkope koopsegment is het snel vinden van woonruimte een hele opgave. Het aantal huishoudens dat zich bij het gemeentelijk loket urgente woonzaken meldt stijgt. Alleen in uitzonderlijke situaties zoals dreigende dakloosheid van minderjarige kinderen wordt urgentie verstrekt. In overige situaties zullen deze mensen zelf woonruimte moeten vinden. Verwacht wordt dat, gezien de huidige druk op de woningmarkt, de groep spoedzoekers de komende jaren groter wordt.

SENIOREN

De bevolking van Nederland en ook die van Aalsmeer, vergrijst. Doordat mensen steeds ouder worden en steeds langer (redelijk) gezond blijven, komt de noodzaak om te verhuizen steeds later, of zelfs helemaal niet. Een groeiend aantal eengezinswoningen in Aalsmeer wordt bewoond door één- of tweepersoons huishoudens boven de 65 jaar. In het sociale huursegment ligt het percentage senioren zelfs boven de 50 %.

Tot op heden blijkt de theorie dat senioren die woonachtig zijn in een eengezinswoning verhuizen naar een kleinere woning en zo plaats maken voor een gezin, lastig in de praktijk te brengen. Mogelijke oorzaken zijn het ontbreken van passend aanbod op de gewenste locatie, stijgende kosten en “het gedoe” dat een verhuizing met zich meebrengt.

CARRIÈREMAKERS

Carrière makers zijn huishoudens die woonruimte hebben, maar die de wens hebben om te verhuizen. Carrière makers hebben, in tegenstelling tot spoedzoekers, geen haast en zijn specifiek op zoek. Alleen als zij de woningen vinden die aan al hun wensen voldoet zullen zij daadwerkelijk de stap zetten om te verhuizen. Omdat carrière makers na verhuizing ook weer een woning achterlaten, is het een belangrijke groep binnen het woonbeleid.



INWONERS MET EEN ZORGVRAAG

De afgelopen jaren zijn er vanuit het Rijk grote veranderingen doorgevoerd op het beleidsveld Wonen en Zorg. Sinds 2013 komen mensen met een lichte zorgindicatie niet meer in aanmerking voor opname in zorginstellingen. Daarnaast is er de tendens om de mensen met een lichte zorgindicatie, die in 2013 in een zorginstelling woonden, te laten uitstromen naar een zelfstandige woning in de wijk (extramuralisatie). De nodige begeleiding wordt, op basis van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO), vanuit de gemeenten verstrekt.

Dit betekent dat er in iedere gemeente steeds meer mensen zijn die geen aanspraak meer kunnen maken op een plek in een instelling. De groep die niet eerder in een instelling heeft gewoond blijft doorgaans langer bij de ouders wonen. De groep die moet uitstromen vindt geleidelijk een plek in de wijken.

Beide kwetsbare groepen hebben behoefte aan zowel passende en betaalbare woonruimte als aan dagbesteding en ambulante begeleiding. Dit om er voor te zorgen dat deze mensen zich staande kunnen houden in deze maatschappij.

Daarnaast blijft er een groep bestaan die ook in de toekomst aanspraak kan blijven maken op een intramurale woonvorm.

ARBEIDSMIGRANTEN

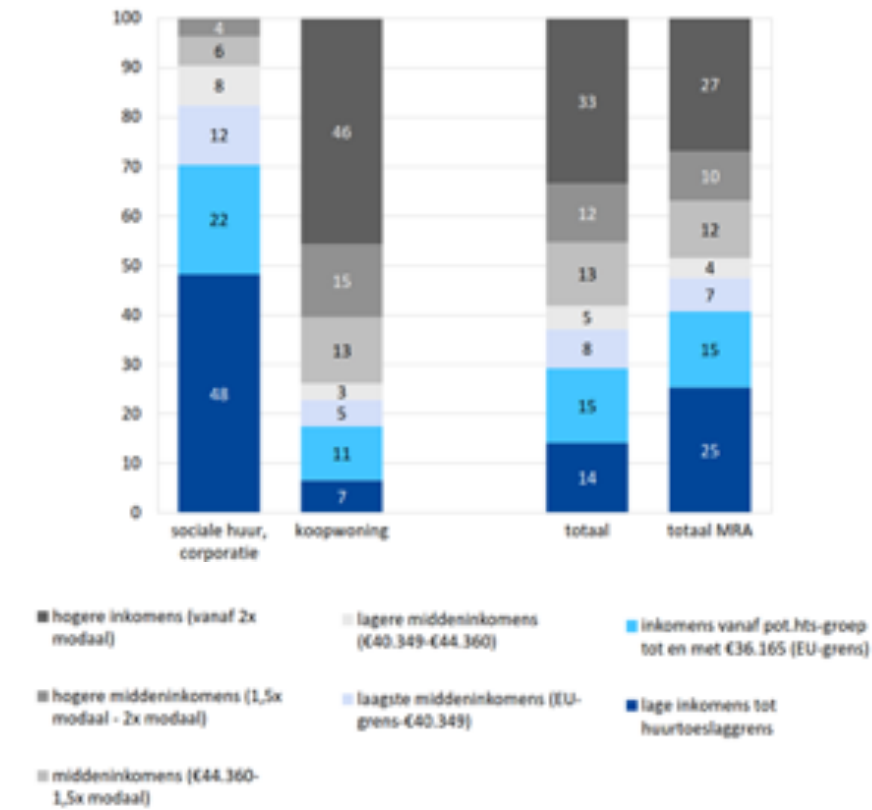
De Aalsmeerse sierteeltsector is al geruime tijd afhankelijk van, veelal Oost-Europese, arbeidsmigranten. In het verleden waren dit mensen die voor enkele maanden naar Aalsmeer kwamen om te werken om vervolgens weer terug te keren naar hun land van herkomst. In de tijd dat zij in Aalsmeer waren “woonden” zij in zeer wisselende omstandigheden in o.a. kamergewijs verhuurde woningen, bedrijfspanden, kassen en caravans.

De afhankelijkheid van buitenlandse arbeidsmigranten blijft naar verwachting bestaan en groeien. Ook in andere sectoren dan de sierteeltsector, zoals de bouw en de zorg, wordt het namelijk steeds lastiger om personeel te vinden. Een deel van de arbeidsmigranten zal er ook in de toekomst voor blijven kiezen om tijdelijk in Aalsmeer te werken en daarna weer terug te keren naar hun land van herkomst. Een steeds groter deel kiest er echter voor om zich definitief in Nederland te vestigen.

Inkomen

Gemiddeld heeft 33% van de huishoudens in Aalsmeer een inkomen boven 2x modaal. Voor huishoudens in een koopwoning is dit zelfs 46%. Van de woning-eigenaren heeft ook 18% een inkomen beneden de EU-grens. In totaal komt 29% van de Aalsmeerse huishoudens gezien het inkomen in aanmerking voor een sociale huurwoning. Zeventig procent van de bewoners van een corporatiewoning met een sociale huur heeft een inkomen onder de EU-grens. Nog eens 12% zit daar net boven. De overige 18% van de bewoners van een sociale corporatiewoning heeft een inkomen boven de €40.000.

Figuur 2 Inkomenspositie Aalsmeer



2.2. De Woningen

EENZIJDIGE WONINGVOORRAAD

De Aalsmeerse woningvoorraad bestaat voor 37% uit huurwoningen en 63% uit koopwoningen. In vergelijking met de andere gemeenten binnen de MRA is het percentage huurwoningen laag. Het percentage koopwoningen onder de € 156.000 is, net als in de rest van de MRA, laag. Het aandeel koopwoningen in de overige categorieën is redelijk evenwichtig verdeeld. Driekwart van de Aalsmeerse woningvoorraad bestaat uit eengezinswoningen, slechts een kwart uit appartementen.

Figuur 3 Samenstelling woningvoorraad

	Aalsmeer	AM	MRA
Sociale huur, corporatie	17 *	20	31
Sociale huur, particulier	6	8	9
Vrije sector huur, corporatie	7**	6	4
Vrije sector huur, particulier	7	10	8
Koopwoning WOZ < € 156.000	5	2	5
Koopwoning WOZ € 156.000 - € 250.000	20	22	19
Koopwoning WOZ € 250.000 - € 363.000	20	18	12
Koopwoning WOZ > € 363.000	18	13	12

Bron: WiMRA 2017

* Exclusief sociale huurwoningen die als gevolg van inkomensafhankelijke huurverhoging een actuele huurprijs hebben boven de liberalisatiegrens.

** Inclusief sociale huurwoningen die als gevolg van inkomensafhankelijke huurverhoging een actuele huurprijs hebben boven de liberalisatiegrens. Na mutatie vallen deze woningen terug in het sociale segment

DE CORPORATIEVOORRAAD

Kaart 2 Sociale huurwoningen in het bezit van corporaties



Bron: Digitale atlas corporatiebezit

In Aalsmeer zijn twee woningcorporaties actief: Eigen Haard en Habion. Eigen Haard behoort met haar totale bezit van ruim 55.000 woningen tot één van de grootste woningcorporaties van Nederland. Eigen Haard heeft haar bezit in Aalsmeer verkregen door een fusie met Woningbedrijf Aalsmeer in de jaren '90 en nieuwbouw in de daarop volgende periode. Momenteel bezit Eigen Haard ruim

2900 woningen in Aalsmeer waarvan het grootste deel, ruim 93%, in het sociale segment. Van de sociale huurwoningen van Eigen Haard zijn, conform de gemaakte prestatieafspraken, op dit moment 359 woningen gelabeld voor jongeren en ongeveer 620 woningen voor senioren. Dit betekent dat deze woningen met voorrang worden toegewezen aan huishoudens uit de doelgroep.

Habion is een corporatie die zich specifiek richt op wonen en zorg. Het bezit van Habion in de gemeente Aalsmeer bestaat uit het complex Mijnsheerlijkheid in Kudelstaart en het zorgcentrum Aelsmeer en de daarbij behorende aanleunwoningen in Aalsmeer Dorp.

ENERGIEPRESTATIE BESTAANDE WONINGVOORRAAD

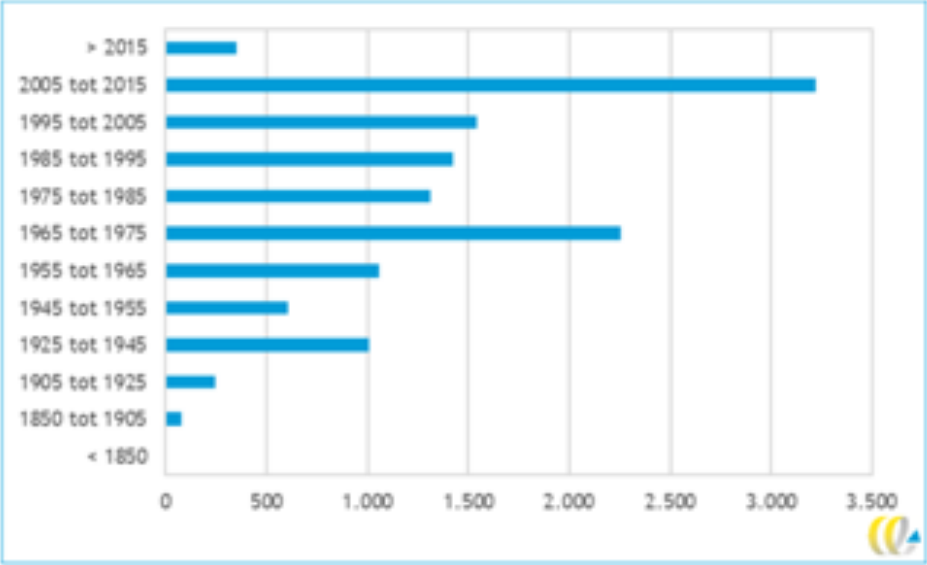
In lijn met het Klimaatakkoord van Parijs (2015) heeft de Nederlandse Rijksoverheid nationale klimaatdoelen gesteld: 49% minder uitstoot van broeikasgassen in 2030 (t.o.v. 1990) en 95% in 2050 (t.o.v. 1990). Deze klimaatdoelen zijn vastgelegd in de Klimaatwet, die burgers en bedrijven zekerheid moet geven over de klimaatdoelen. In het Klimaatakkoord krijgen gemeenten een belangrijke (regie)rol aangaande de energietransitie van de gebouwde omgeving.

De gemeente Aalsmeer wil in 2040 onafhankelijk zijn van fossiele brandstoffen. De transitie richting een fossiel onafhankelijke gemeente bestaat uit verschillende opgaven. Voor de gebouwde omgeving zijn dit het verduurzamen van onze elektriciteitsvoorziening en warmtevoorziening. Dit zijn complexe transitieopgaven met een grote impact op de lokale samenleving.

De energetische kwaliteit van bestaande woningen heeft een sterke relatie met de bouwperiode van de woningen. Dit als gevolg van aanscherpingen in het bouwbesluit in de afgelopen eeuw. Woningen die gebouwd zijn voor 1946 hebben veelal geen spouwmuur en zijn moeilijk te isoleren. Woningen gebouwd in de periode 1946 – 1991 hebben al spouwmuren en zijn in veel gevallen relatief eenvoudig te isoleren. Woningen uit de periode 1992 – 2004 zijn redelijk geïsoleerd. Tot slot hebben woningen die na 2004 zijn gerealiseerd goede isolatie.

Vergeleken met de Nederlandse referentie voor 2017 ligt het gasverbruik per woning in Aalsmeer iets hoger dan gemiddeld. Een mogelijke verklaring hiervoor is het grote aandeel vrijstaande woningen in de gemeente. Ook het elektriciteitsverbruik in 2017 is bij alle woningen hoger dan het Nederlands gemiddelde: 2.860 kWh in Nederland versus 3.230 kWh in Aalsmeer. Ook hier ligt dit mogelijk aan het hoge aandeel vrijstaande woningen.

Figuur 4 *Bouwjaar woningen in Aalsmeer*



Bron: CBS, 2019.

Uit WiMRA 2017 blijkt dat een groot deel van de woningen in Aalsmeer inmiddels beschikt over een Hr-ketel. Hierbij is er wel een groot verschil tussen huur- en koopwoningen. Ook geven de meeste woningeigenaren aan een goed geïsoleerd dak te hebben. Overige energiebesparende maatregelen zoals zonnecollectoren en warmtepompen komen veel minder vaak voor. Vooral bij kopers neemt de interesse in dergelijke maatregelen toe.

TOEGANKELIJKHEID WONINGEN

Toegankelijkheid van woningen is belangrijk. Een toegankelijke woning kan door iedereen betreden worden. Ook door mensen met een functiebeperking zoals ouderen, personen met een tijdelijke blessure of een chronische handicap. In het vigerende bouwbesluit is opgenomen dat nieuw te bouwen woningen “bezoekbaar” moet zijn voor mensen in een rolstoel. Met betrekking tot bewoonbaarheid worden in het bouwbesluit geen eisen gesteld.

Uit WiMRA blijkt dat vier op de tien huishoudens in Aalsmeer (42 %) hun woning geschikt vinden om oud in te worden. Nog eens 37 % denkt dat dit met aanpassingen de woning wel te realiseren is. Ook vindt 22 % van de huishoudens de woning ongeschikt. De ongeschikte woningen zijn vaker in de huursector dan in de koopsector te vinden.

Hoeveel woningen binnen Aalsmeer geschikt zijn voor inwoners die afhankelijk zijn van een rolstoel is niet bekend.

2.3 DE WIJKEN

De gemeente Aalsmeer kent volgens de indeling die het Centraal Bureau voor de Statistiek hanteert drie wijken: Aalsmeer, Kudelstaart en Oosteinde. De wijken zijn onderverdeeld in buurten. De wijk Aalsmeer is onderverdeeld in Hornmeer, Stommeer, Centrum en Uiterweg. Oosteinde is onderverdeeld in de buurten Bovenland, Greenpark, Oosteinde en Schinkelpolder. Kudelstaart kent geen nadere onderverdeling.

Kaart 3 *Indeling Wijken en buurten*



Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek

AALSMEEER

De buurten binnen de wijk Aalsmeer zijn, door geschiedenis, bevolkingssamenstelling en woningvoorraad verschillend van karakter. Dorp, de oorspronkelijke kern van Aalsmeer kent een organische ontstaansgeschiedenis. Naast woningen is er in Dorp ook veel bedrijfsmatige bebouwing. Stommeer, en in nog sterkere mate Hornmeer zijn projectmatig ontwikkeld. In Aalsmeer Dorp wonen relatief weinig mensen onder de 25 jaar en juist veel mensen boven de 65. Ook in Hornmeer wonen relatief veel mensen boven de 65. De huishoudens in Aalsmeer Dorp bestaan voor ruim 40% uit éénpersoonshuishoudens.

KUDELSTAART

De geschiedenis van het dorp Kudelstaart gaat al eeuwen terug. Lange tijd was Kudelstaart een klein dorp aan de Westeinder. De laatste decennia zijn er op projectmatige wijze verschillende woongebieden aan het dorp toegevoegd. Elk met een kenmerkende uitstraling voor de tijd waarin zij zijn gebouwd. De bevolking van Kudelstaart is divers qua leeftijdsopbouw, het meest voorkomende huishoudentype is een gezin met kinderen.

OOSTEINDE

Oosteinde heeft verschillende gezichten. Kenmerkend is de oorspronkelijke lintbebouwing langs de Aalsmeerderweg, Oosteinderweg en Hornweg bestaande uit hoofdzakelijk vrijstaande woningen uit diverse bouwjaren. Tussen de linten zijn in twee fasen planmatig woningen toegevoegd: in de jaren '70 de Oranjewijk bestaande uit vooral rijwoningen en in de periode tussen 2000 en 2010 Nieuw-Oosteinde dat voornamelijk bestaat uit eengezinswoningen. In Oosteinde wonen relatief weinig kleine huishoudens. Iets meer dan de helft van de huishoudens in deze wijk is een gezin met kinderen. Hierdoor is de bevolking gemiddeld jonger dan in andere buurten van Aalsmeer. Het aantal inwoners boven de 65 is in Oosteinde het laagst van de gemeente.

WONEN EN VLIEGEN

De nabijheid van de internationale Luchthaven Schiphol heeft grote invloed op de gemeente Aalsmeer en de inwoners. Aan de ene kant is de luchthaven van groot belang voor onze economie en welvaart maar aan de andere kant zorgt zij voor overlast en ruimtelijke beperkingen. De leefbaarheid van grote delen van de gemeente staat zwaar onder druk door het vliegverkeer evenals de mogelijkheden voor het bouwen van nieuwe woningen.

Kaart 4 Beperkingen woningbouw als gevolg van Luchthaven Schiphol



- Legenda:
- LIB zone 1: sloopzone woningen
 - LIB zone 3: geen nieuwe woningen, bestaand gebruik toegestaan
 - LIB zone 4: nieuwbouw van maximaal 25 woningen per bouwplan
 - LIB zone 5: buiten bestaand stedelijk gebied geen nieuwe woningen

HUISVESTING VOOR ARBEIDSMIGRANTEN

De Aalsmeerse economie is in de afgelopen decennia afhankelijk geworden van buitenlandse arbeidskrachten. In de Aalsmeerse basisregistratie staan ongeveer 800 arbeidsmigranten geregistreerd. Inschatting is dat er in de praktijk ongeveer 1600 arbeidsmigranten in Aalsmeer actief zijn. Er zijn bij de gemeente ruim 50 woningen in woonkernen en linten bekend waar verblijfsvoorzieningen voor deze doelgroep zijn gerealiseerd. Daarnaast worden er vier logiesvoorzieningen op bedrijventerreinen gerealiseerd. Het gemeentelijk beleid met betrekking tot de huisvesting van arbeidsmigranten is vastgelegd in de Kadernota Huisvesting Arbeidersmigranten. In de nota staat dat maximaal 2% van de Aalsmeerse woningvoorraad en 5% van de bedrijventerreinen beschikbaar is voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Zowel bij de woningen als bij de bedrijventerrein wordt ruim binnen deze norm gebleven.

VAKANTIEVERHUUR

Sinds enige jaren wordt het verhuren van particuliere woningen voor recreatief en toeristisch gebruik middels sites als AirBNB steeds populairder. Zomer 2019 waren in Aalsmeer ruim 90 actieve aanbieders van woningen voor recreatief en toeristisch gebruik (*bron: Visitordata*).

MOGELIJKHEDEN VOOR NIEUWBOUW

Wanneer alle bekende potentiële nieuwbouwlocaties bij elkaar worden opgeteld is er binnen de gemeente Aalsmeer tot 2040 nog ruimte voor toevoeging van ruim 4000 woningen. Ruim 3300 van deze woningen staan gepland op vier grote locaties: Westeinderhage en Hoofdweg Zuid in Kudelstaart, van Cleeffkade 5 in Aalsmeer Dorp en Aalsmeer Oost. De bestaande woningvoorraad bestaat uit ruim 12.000 woningen. Ten opzichte van de bestaande voorraad zijn de nieuwbouwmogelijkheden dus relatief beperkt.



3

DE OPGAVEN

Vanuit de analyse zijn de volgende drie brede opgaven geformuleerd.

- 1 Passende woningvoorraad
- 2 Toekomstbestendige woningen
- 3 Leefbare buurten

In dit hoofdstuk worden de drie beschreven en nader uitgewerkt.

3.1 PASSENDE WONINGVOORRAAD

Uit de analyse blijkt dat er op dit moment woningzoekenden zijn voor wie het moeilijk is om passende woonruimte in Aalsmeer te vinden. Voor huishoudens met een laag- of middeninkomen, jongeren en starters, senioren, spoedzoekers, en kwetsbare inwoners is het een hele opgave om iets passends te vinden. Wat hierbij als passend kan worden beschouwd verschilt per doelgroep. Passendheid manifesteert zich op aspecten als woonlasten, woningtype, woninggrootte en woonmilieu. Iedereen moet goed kunnen wonen in Aalsmeer. Bij de invulling van deze opgave wordt primair gekeken naar wat nodig is om Aalsmeeders passend te laten wonen. Daarna is er ruimte beschikbaar om een bijdrage te leveren aan de invulling van de regionale woningbehoefte.

ZOVEEL MOGELIJK KANSEN CREËREN VOOR AALSMEEDERS

Primair doel van de woonagenda is het vergroten van de slaagkans voor Aalsmeerse woningzoekenden. Bij het programmeren van nieuwbouwonstwikkelingen moet oog zijn voor de tekortkomingen in het woningaanbod die door inwoners van Aalsmeer worden ervaren. Dit betekent niet dat Aalsmeer haar verantwoordelijkheid in de regio niet neemt.

BESCHIKBAARHEID SOCIALE WONINGVOORRAAD VERGROTEN

Binnen Aalsmeer zijn er in theorie voldoende woningen in het lage prijssegment om huishoudens met een inkomen tot de sociale huurgrens te huisvesten. Toch blijkt in de praktijk dat het voor huishoudens die zijn aangewezen op het sociale segment erg moeilijk is om passende woonruimte te vinden. Opgave is om de kans op het vinden van geschikte woonruimte voor huishoudens met een laag inkomen te vergroten. Hierbij is het goed om te beseffen dat dat krapte op de sociale huurmarkt, ondanks de maatregelen die worden voorgesteld, voorlopig zal blijven bestaan. Het gaat er om dat woningzoekenden met de laagste slaagkansen minste alternatieven, prioriteit krijgen. Hiervoor is het noodzakelijk om:

- De beschikbaarheid van de bestaande sociale woningvoorraad te vergroten;
- Nieuwe (huur)woningen in het sociale segment en middensegment toe te voegen;
- Nieuwe woningen in lagere prijssegmenten ook in de toekomst te behouden voor de doelgroep;
- Beschikbare woningen passend toe te wijzen.

CREËREN MIDDENSEGMENT

Het aanbod in het middensegment is beperkt. Omdat een aanzienlijk deel van de Aalsmeerse woningzoekenden gezien het inkomen is aangewezen op dit segment, zal dit segment de komende jaren moeten worden uitgebreid.

VERGROTEN SLAAGKANS VOOR JONGEREN EN STARTERS

Jonge mensen komen op een leeftijd dat zij een eigen leven willen opbouwen. Voor de één is dit op 20 jarige leeftijd, voor de ander een paar jaar later. Een eigen plek om te wonen is hierbij essentieel. Gezien het gemiddelde inkomen zijn de meeste jongeren aangewezen op het sociale- en goedkope segment. Een segment dat in Aalsmeer zeer beperkt beschikbaar is. Opgave is om het segment woningen dat toegankelijk is voor jongeren te vergroten. Hierbij wordt vooral gedacht aan studio's en 1- en 2 kamerappartementen.

SENIOREN

Senioren moeten zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Beleidsmatig zien wij het liefst dat senioren die nog woonachtig zijn in een ruime eengezinswoning verhuizen naar een woning die qua omvang meer past bij de samenstelling van hun huishouden. Opgave is om eerst goed in beeld te brengen onder welke voorwaarden deze groep wil verhuizen. De volgende stap is het realiseren van deze voorwaarden. Wij realiseren ons dat verhuizen een grote stap is. Als senioren besluiten om niet te verhuizen en te blijven in de woning waar zijn vaak al decennia wonen is het van belang om tijdig maatregelen te nemen zodat men is voorbereid op eventuele toekomstige gebreken.

REALISATIE (TIJDELIJKE)WOONVORMEN VOOR SPOEDZOEKERS

Een beperkte groep woningzoekenden heeft snel woonruimte nodig. Het gaat veelal om mensen met beperkte financiële mogelijkheden. Voor deze groep is er op de huidige markt vrijwel geen aanbod. Om dakloosheid en de kans dat het huishouden daarmee in een neerwaartse spiraal terechtkomt, te voorkomen is het noodzakelijk dat het aanbod voor deze doelgroep wordt vergroot. Tijdelijke wooneenheden horen hierbij tot de mogelijkheid.

KWETSBARE INWONERS

De doelgroep kwetsbare inwoners is zeer divers. Het betreft zowel mensen met een fysieke beperking als mensen met een psychische beperking. De doelgroep is veelal aangewezen op het sociale segment van de woningmarkt. De huidige praktijk is dat gemeente en woningcorporaties quota toewijzen aan bepaalde doelgroepen. Deze woningen staan veelal in dezelfde buurten waardoor er, zeker wanneer er sprake is van huisvesting van mensen met psychische problemen, een risico is op oververtegenwoordiging van problemen en een tekort aan draagkracht in de buurt. Een goede spreiding van woningen die geschikt zijn voor deze doelgroep kan dit voorkomen. Daarnaast moeten wij op zoek naar nieuwe vormen van wonen die zich tussen intramuraal wonen in een zorginstelling en zelfstandig wonen in een wijk bevinden. Hierbij is het van belang om op regiona-le schaal in gesprek te gaan over de gewenste verdeling en spreiding van kwetsbare groepen en de mogelijkheden voor deze doelgroep om uit te stromen vanuit een instelling. Inwoners met fysieke beperkingen hebben vaak zeer specifieke woonwensen die per individu verschillen. De noodzaak om woningen voor deze doelgroep te clusteren is niet/minder aanwezig. Wij zien het als onze opgave om ook het aanbod voor deze specifieke doelgroep te vergroten.

ARBEIDSMIGRANTEN

Er is en blijft behoefte aan arbeidsmigranten en daarmee ook aan huisvesting voor deze doelgroep. De groep arbeidsmigranten die voornemens is zich permanent in Aalsmeer te vestigen wordt gezien als regulier woningzoekenden. De arbeidsmigranten die voornemens zijn om kortere tijd in Aalsmeer te blijven zijn aangewezen op (grootschalige) logiesvoorzieningen.

3.2 TOEKOMSTBESTENDIGE WONINGEN

Naast de zorg voor de huidige inwoners van Aalsmeer zien wij het als onze taak om ook zorg te dragen voor toekomstige generaties. De gemeente wil dat woningen, winkels en ander vastgoed in 2040 CO₂-neutraal, aardgasvrij en circulair zijn. Dit heeft grote consequenties. Daarnaast willen wij dat de woningvoorraad in Aalsmeer levensloopbestendig wordt en aansluit bij de toekomstige woningbehoefte.

CO₂-NEUTRAAL, AARDGASVRIJ EN CIRCULAIR

De ambitie is dat Aalsmeer in 2040 fossiel onafhankelijk is. Dit betekent dat er geen fossiele brandstoffen meer gebruikt worden voor de toevoer van elektra en warmte. Er wordt dus alleen gebruik gemaakt van 'groene' energie. Een systeem is circulair wanneer de herbruikbaarheid van producten en grondstoffen gemaximaliseerd wordt en waarde vernietiging geminimaliseerd.

Elke nieuw te bouwen woning die niet energie neutraal, aardgasvrij en circulair wordt gerealiseerd, vergroot de toekomstige opgave. Er moet een integrale aanpak worden vastgesteld waarbij rekening wordt gehouden met de opgaven 'van het aardgas af', benodigde energiebesparende en klimaatadaptatiemaatregelen en gebruik van circulaire bouwmaterialen. Voor gemeenten komen al deze opgaven samen en worden per wijk oplossingsrichtingen bepaald. Daarmee kan een relatie worden gezocht met wijkvernieuwing en met de aanpak van de sociale problematiek.

LEVENSLOOPBESTENDIGE WONINGEN

De combinatie van een vergrijzende bevolking en het vanuit Rijksbeleid geïntrodeerde uitgangspunt dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen, vraagt om aanpassing van de bestaande woningvoorraad en realisatie van nieuwe levensloopbestendige woonvoorzieningen. Een gemeente kan huishoudens niet verplichten om tijdig aanpassingen aan de eigen woning te doen zodat men er, op het moment dat er gebreken komen, kan blijven wonen. De opgave is om onze inwoners bewust te maken en te informeren over mogelijke aanpassing van de bestaande woning en om nieuwe woningen levensloopbestendig te laten bouwen.

3.3 LEEFBARE BUURTEN

Bij de opgave leefbare buurten gaat het om de vraag hoe een buurt sociaal en fysiek moeten worden ingericht om mensen prettig te laten wonen.

(CENTRUM)DORPS WOONMILIEU BEHOUDEN

De kernen in Aalsmeer hebben een (centrum)dorps woonmilieu. Opgave is dit woonmilieu in stand te houden. Binnen de kernen komen er de komende jaren locaties vrij die geschikt zijn voor transformatie naar woningbouw. Transformatie is binnen het (centrum)dorpse woonmilieu mogelijk. Mits zorgvuldig ingepast, behoort hierbij ook hoogbouw tot de mogelijkheden. Belangrijke randvoorwaarde hierbij is dat het parkeren goed ingepast wordt. Bestaande groene open ruimtes binnen de dorpskernen moeten worden behouden omdat deze een positieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid in de kernen. Er is behoefte aan appartementen.

WONEN EN VLIEGEN

Wonen en Vliegen: In het position paper Schiphol uit 2017 staat dat de leefbaarheid in bepaalde delen van Aalsmeer in het geding komt als gevolg van toenemende geluidsoverlast. Een aspect waarmee rekening moet worden gehouden als het gaat om leefbare wijken.

KLIMAATADAPTATIE

Door klimaatverandering krijgt Nederland vaker en heviger te maken met wateroverlast, hitte, droogte en overstromingen. Bestaande wijken moeten hierop worden aangepast en bij de inrichting van nieuwe wijken moet hier vanaf de eerste fase van planvorming rekening mee worden gehouden.

GEMENGDE WIJKEN EN BUURTEN

Huishoudens met verschillende achtergronden (levensfase, inkomen, afkomst en woningbehoefte) moeten kunnen samenleven in een wijk. Sommige buurten van Aalsmeer hebben een eenzijdige woningvoorraad. Hier moet de diversiteit worden vergroot. Voorkomen moet worden dat straten of buurten ontstaan waarbinnen, door een clustering van huishoudens met problemen, de leefbaarheid in het geding raakt. De extramuralisering zet zich in rap tempo door. Er wordt gestreefd naar inclusieve wijken: ook huishoudens die het om wat voor reden dan ook niet zelfstandig redden en dus een vorm van begeleiding nodig hebben om zelfstandig te kunnen wonen, moeten een plek kunnen vinden in een wijk.

- Op het moment dat de mogelijkheid zich voordoet om woningen toe te voegen binnen een bestaande wijk moet goed gekeken worden naar de huidige woningvoorraad in de wijk. Er moeten woningen worden toegevoegd die een bijdrage leveren aan het vergroten van de diversiteit van de wijk.

WONINGEN WORDEN GEBRUIKT OM TE WONEN

Gezien het schaarse aanbod aan woningen is het van belang dat woningen ook daadwerkelijk worden gebruikt om in te wonen. Het kamergewijs verhuren van woningen aan arbeidsmigranten is gereguleerd via het beleidskader Huisvesting arbeidsmigranten. Er zijn signalen dat een groeiend aantal woningen wordt verhuurd als plek om vakantie te vieren. Balans moet worden gezocht tussen de wens van individuele woningeigenaren om op deze manier te kunnen verhuren en het uitgangspunt van de gemeente Aalsmeer dat woningen gebruikt moeten worden om er zelf te wonen.



INSTRUMENTARIUM

Uitgangspunt van het Nederlandse woonbeleid is het recht op vrijheid van vestiging: mensen moeten in principe kunnen wonen op de plek die zij willen. Vooral voor mensen met een laag inkomen is dit in de huidige markt lastig. Met name om voor deze groep mensen de kans op het vinden van geschikte woonruimte te vergroten biedt landelijke wet- en regelgeving aan gemeenten een beperkt aantal mogelijkheden om de sturen op de woningmarkt.



4.1 WRO

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om per deelgebied in bestemmingsplannen vast te leggen dat een bepaald percentage van categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwplannen. Dit kan voor de categorieën sociale huur, middel dure huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap. Eisen moeten worden vastgelegd in een Doelgroepenverordening. De doelgroepenverordening vormt hiermee de wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. De doelgroepenverordening heeft alleen betrekking op nieuwbouw.

4.2 HUISVESTINGSWET

De Huisvestingswet biedt gemeenten de mogelijkheid om in een huisvestingsverordening regels vast te leggen over de toewijzing van sociale huurwoningen en over het bepalen van de urgentievolgorde voor woningzoekenden. Voor het stellen van regels op basis van de Huisvestingswet is schaarste op (delen van) de woningmarkt het uitgangspunt. Daarnaast kunnen wijzigingen in de woningvoorraad vergunningplichtig worden gesteld. Bijvoorbeeld bij het onttrekken of samenvoegen van woonruimte.

4.3 WONINGWET

De Woningwet heeft vooral betrekking op woningcorporaties. Volgens de Woningwet moeten woningcorporaties zich vooral richten op het bouwen en beheren van huurwoningen voor mensen met lagere inkomens. Met betrekking tot gemeenten is in de Woningwet vastgelegd dat gemeenten en huurdersorganisaties meer invloed krijgen op het beleid van corporaties. Zo maken deze drie partijen onderling prestatieafspraken. Om prestatieafspraken te kunnen maken moet de gemeente haar visie op het woonbeleid vastleggen in een beleidsnotitie.

4.4 LEEGSTANDWET

De Leegstandwet geeft een samenhangend instrumentarium om leegstand te bestrijden. Om dit ook publiekrechtelijk te kunnen effectueren, is het nodig dat de gemeente een Leegstandverordening vaststelt. Gelet op de leefbaarheid en de gro-

te vraag naar woonruimte in Aalsmeer is het wenselijk dat leegstand van woningen en bedrijfsgebouwen in Aalsmeer zoveel mogelijk wordt beperkt. In 2018 heeft de gemeenteraad de 'Leegstandsverordening Aalsmeer 2018' vastgesteld.

4.5 NIEUW RIJSBELEID

Juni 2019 hebben het Rijk en de MRA een Woondeal gesloten. Onderdeel van deze Woondeal is de afspraak om gezamenlijk op zoek te gaan naar mogelijkheden om de woningproductie te verhogen, de markt meer in beweging te krijgen en een slag te maken in de verduurzaming van de woningvoorraad. Mogelijk gaat dit leiden tot wijzigingen in wet- en regelgeving. Het is dan ook van belang om de actuele ontwikkelingen nauwlettend te volgen.



MAATREGELEN

In dit hoofdstuk komen per opgave de maatregelen aan de orde die de gemeente Aalsmeer concreet wil treffen om het uiteindelijke doel “Iedereen moet goed kunnen wonen in Aalsmeer” dichterbij te brengen. Er is aan aparte paragraaf toegevoegd waarin alle uitgangspunten die betrekking hebben op het bouwen van nieuwe woningen overzichtelijk bij elkaar staan.

5.1 PASSENDE WONINGVOORRAAD

BESCHIKBAARHEID SOCIALE VOORRAAD VERGROTEN

De wachtlijsten voor een sociale huurwoning zijn lang. Om de beschikbaarheid van de sociale voorraad te vergroten wordt ingezet op het vergroten van de doorstroming en nieuwbouw van sociale (huur)woningen. Maatregelen hierbij zijn:

- De Aalsmeerse corporaties bezitten 24 % van de woningen in Aalsmeer. Van deze woningen wordt 94 % verhuurd in het sociale segment. Het percentage sociale huurwoningen in Aalsmeer dat in bezit is van een woningcorporatie moet de komende jaren minimaal gelijk blijven.
- 25 % van de woningen binnen nieuwbouwprojecten groter dan 50 woningen, moet behoren tot het sociale segment. Binnen het sociale segment moet worden gezocht naar een mix van woningen tot de aftoppingsgrens voor huurtoeslag en de sociale huurgrens.
- Om bewoners van een corporatiewoning, die inmiddels inkomensafhankelijke huur betalen, meer kansen op doorstroom te geven op de woningmarkt wordt bij nieuwbouw minimaal 30 % van de woningen gerealiseerd in het middeldure segment. Hierbij wordt gezocht naar een mix tussen huur- en koopwoningen.
- Vrije sector huurwoningen worden met voorrang toegewezen aan huurders die een sociale huurwoning in Aalsmeer achterlaten.
- De bekendheid van de bestaande van GrootnaarBeter regeling moet worden vergroot. Over de toekomstige invulling van de regeling worden afspraken gemaakt met woningcorporaties Eigen Haard, Habion en Huurdersvereniging Aalsmeer.
- Op regionale schaal wordt er gewerkt aan een nieuw toewijzingssysteem voor sociale huurwoningen in het bezit van woningcorporaties. Uiteindelijk doel van de discussie is er voor te zorgen dat sociale huurwoningen die vrijkomen worden toegewezen aan die huishoudens die deze het hardst nodig hebben zonder dat de slaagkans van regulier woningzoekenden verder wordt ingeperkt. Medio 2020 zal een beleidsvoorstel aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Op basis hiervan wordt de Huisvestingsverordening Aalsmeer aangepast.
- De wettelijke ruimte die de Huisvestingswet aan een gemeente biedt om beleid te maken voor de toewijzing van woningen wordt gebruikt om inwoners van de gemeente Aalsmeer voorrang te geven bij het toewijzen van sociale huurwoningen.

- Als andere partijen dan een woningcorporatie sociale huurwoningen toevoegen, worden, in de lijn met de afspraken die de gemeente heeft met woningbouwcorporaties, maatwerkafspraken gemaakt over de wijze van toewijzing en de toewijzing aan specifieke doelgroepen als urgenten.

VERGROTEN SLAAGKANS VOOR JONGEREN EN STARTERS

- Voortzetten gebruik jongerenlabel in combinatie met jongerencontract in het sociale huursegment.
- Opzetten van een regeling “Maatwerk Wonen” om de slaagkans van inwoners in de leeftijdscategorie 27-35 te vergroten.
- Toevoegen van kleinere wooneenheden specifiek voor jongeren en starters in het sociale (huur)segment zowel als onderdeel van de ontwikkeling van grote projectlocaties als in separate ontwikkelingen.
- Onderzoeken op welke locatie tijdelijke woningen kunnen worden gerealiseerd voor jongeren + spoedzoekers. Hierbij wordt gebruik gemaakt van nieuwe mogelijkheid om woningen 15 jaar te laten staan waarbij corporaties geen verhuurdersheffing hoeven af te dragen.
- Voortzetten van de Starterslening Aalsmeer.

SENIOREN

- In kaart brengen van de factoren die voor senioren noodzakelijk zijn om verhuizing naar een betere, kleinere woning te bewerkstelligen.
- Toevoegen van woningen geschikt voor senioren binnen de wijken Hornmeer en Stommeer.
- Bij oplevering van projecten met nieuwe sociale huurwoningen specifiek voor senioren wordt de inzet van een wooncoach in de omliggende buurt onderzocht. Deze wooncoach gaat ruim voor de start van de verhuur met buurtbewoners behorende tot de doelgroep in gesprek om de wenselijkheid van- en mogelijkheden voor een eventuele verhuizing naar de nieuwe woningen in beeld te brengen.
- Er wordt een voorstel gemaakt voor het centraliseren van de toewijzing van zorgwoningen.
- Om verhuizen aantrekkelijker te maken dient het aantal woningen dat geschikt is voor 1- en 2-persoonshuishoudens te worden uitgebreid. Specifiek voor senioren kan hierbij gedacht worden aan bijvoorbeeld kangoeroewoningen en “knarrenhofjes”.

REALISATIE (TIJDELIJKE) WOONVORMEN VOOR SPOEDZOEKERS

- Er wordt gezocht naar een locatie waar tijdelijke woningen kunnen worden gerealiseerd voor jongeren + spoedzoekers. Hierbij wordt gebruik gemaakt van nieuwe mogelijkheid om woningen 15 jaar te laten staan waarbij corporaties geen verhuurdersheffing hoeven af te dragen.

KWETSBARE GROEPEN

- Mensen in een kwetsbare positie moeten, net als ieder ander, een plek kunnen vinden in de Aalsmeerse woonwijken. Woningen voor deze doelgroep maken onderdeel uit van de woningbouwprogramma's in nieuw te bouwen wijken.
- De behoefte van deze brede doelgroep is divers. Mensen in een vergelijkbare kwetsbare positie kunnen goed geclusterd gehuisvest worden. Niet iedere individuele gemeente hoeft over woonvormen voor alle groepen binnen deze doelgroep te beschikken. Regionale afstemming is noodzakelijk.
- Om de slaagkans voor inwoners met een fysieke beperking te vergroten is het van belang om inzicht te krijgen in de woonbehoefte van individuele inwoners zodat deze meengenomen kunnen worden in nieuwbouwprojecten

ARBEIDSMIGRANTEN

- Uitvoering plannen voor realisatie van logies voor arbeidsmigranten binnen Greenpark Aalsmeer
- Vertaling van de “beleidsregels Huisvesting arbeidsmigranten” juridisch verankeren in de Huisvestingsverordening Aalsmeer.

5.2 TOEKOMSTBESTENDIGE WONINGVOORRAAD
CO2-NEUTRAAL, AARDGASVRIJ EN CIRCULAIR

- Ter voorbereiding en ondersteuning van de gemeentelijke warmtevisie worden regionale energie- en strategieën (RES) gemaakt. De RES is de regionale vertaling van de nationale afspraken uit het Klimaatakkoord en richt zich op de ruimtelijke inpassing van de energietransitie, de regionale energie- infrastructuurplannen en de opgave voor hernieuwbare energie opwekking inclusief warmte. Aalsmeer valt in de regio Noord-Holland Zuid. De RES moet 1 jaar na ondertekening van het klimaatakkoord klaar zijn
- Middels de transitievisie Warmte legt de gemeenteraad het tijdsfad vast waarop wijken van het aardgas gaan. Voor de wijken waarvan de transitie vóór 2030 gepland is, zijn ook de potentiële alternatieve energie infrastructuur bekend. Uiterlijk eind 2021 heeft elke gemeente een transitievisie warmte voor de gehele gemeente.
- Waar in de transitievisie de mogelijke alternatieven in beeld gebracht zijn, besluit de gemeenteraad in het uitvoeringsplan op wijkniveau over de alternatieve energie infrastructuur van een wijk. Dit biedt het kader waarbinnen gebouwge-naren, netbeheerders, warmtebedrijven, gemeenten en andere partijen investe-ringsbeslissingen nemen.
- Met Eigen Haard en de huurdersvereniging worden afspraken gemaakt over de verduurzaming van het bezit van Eigen Haard.

LEVENSLOOPBESTENDIGE WONINGEN

- We brengen de bestaande woningvoorraad in kaart op levensloopbestendigheid waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen seniorenwoningen en zorgwoningen (m.n. rolstoeltoegankelijkheid). Afhankelijk van de uitkomsten van deze analyse wordt er een vervolgplan opgesteld.

5.3 LEEFBARE BUURTEN
(CENTRUM)DORPS WOONMILIEU BEHOUDEN

- Om het (centrum) dorpse woonmilieu te behouden worden nieuwe ontwikke-lingen zorgvuldig ingepast in de bestaande omgeving. Toevoeging van nieuwe woningen binnen bestaande wijken is mogelijk maar mag niet ten koste gaan van de open ruimte. Transformatie behoort wel tot de mogelijkheden.
- Juist om (groene) open ruimtes te creëren kan er voor gekozen worden om incidenteel gestapelde bouw van meer dan de gebruikelijke 3 bouwlagen te realiseren. Nadere spelregels hiervoor worden opgesteld.

WONEN EN VLIEGEN

- Er wordt een ontwikkelingskader opgesteld voor de buurt Stommeer met als speerpunt de relatie tussen de leefbaarheid in de wijk en de overlast van vlieg-verkeer. In de wijk zijn kavels beschikbaar, staat er vastgoed leeg en heeft Eigen Haard een opgave. Het ontwikkelingskader moet antwoord geven op de vraag hoe de wijk, waar sprake is van enorme geluidsoverlast van vliegtuigen, zich toekomstbestendig kan ontwikkelen.

KLIMAATADAPTATIE

- In het kader van het Deltaplan Ruimtelijke Adaptie worden de risico's op cala-miteiten als gevolg van extreem weer in kaart gebracht. Naar aanleiding van de uitkomsten worden er, in overleg met bijvoorbeeld provincie en waterschappen vervolg plannen gemaakt.

GEMENGDE WIJKEN EN BUURTEN

- Wij streven naar gemengde wijken. Nieuwe wijken hebben een gemengd woningbouwprogramma. Bij inpassing van bouwprojecten in bestaande buurten wordt bekeken welk type woningen bijdraagt aan het vergroten van de differentiatie in de wijk.

WONINGEN WORDEN GEBRUIKT OM TE WONEN

- De Huisvestingsverordening Aalsmeer wordt uitgebreid met een hoofdstuk over de woningmarkt waarin regels worden gesteld met betrekking tot het gebruik van de woningvoorraad t.b.v. short stay voor arbeidsmigranten, vakantieverhuur, woningdelen en het splitsen van woningen.

5.4 UITGANGSPUNTEN VOOR NIEUWBOUW:

De komende jaren kunnen er nog ruim 4000 woningen worden gerealiseerd binnen de gemeente Aalsmeer. Driekwart van deze woningen moet een plek krijgen op 1 van de 4 grote projectlocaties die momenteel bekend zijn: Hoofdweg Zuid en Westeinderhage in Kudelstaart, Van Cleefkade 5 in Aalsmeer Dorp en Nieuw Oostende 2 in Aalsmeer Oost.

Invulling van projectlocaties waar minder dan 50 woningen worden toegevoegd is maatwerk. Afhankelijk van de locatie moet worden bekeken welk type woningen het meest passend is in de context van de bestaande omliggende wijk. Voor pro-jectlocaties waar meer dan 50 woningen worden gerealiseerd worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het woningbouwprogramma moet bestaan uit minimaal 25 % sociale woningen en minimaal 30 % middel dure woningen, waarbij de prijssegmenten als volgt worden gedefinieerd:

Figuur 5

Prijssegmenten woningbouw ((prijspeil 2019)

	Sociaal/goedkoop	Middelduur	Duur
Huur	< € 720 p/m	€ 720 - € 900 p/m	> € 900 p/m
Koop	< € 200.000	€ 200.000 - € 363.000*	> € 363.000

* De categorie middelduur wordt opgesplitst in 2 subcategorieën: “middelduur laag” van € 200.000 tot € 290.000 en “middelduur hoog” van € 290.000 tot € 363.000.



- Vasthouden aan de Doelgroepenverordening Aalsmeer 2019
- Binnen het sociale segment moet worden gezocht naar een mix van woningen tot de aftoppingsgrens voor huurtoeslag en de sociale huurgrens.
- Woningen in het middensegment worden zowel in de koop- als in de huursector aangeboden.
- Het aanbod in het middeldure koopsegment bestaat uit een mix van woningen behorende tot de subcatogorie “middelduur laag” en de subcategorie “middelduur hoog”.

Figuur 6 *Samenvatting Doelgroepenverordening Aalsmeer*

	Huurprijs*	Instandhoudingstermijn	Doelgroep*
Sociaal	Maximaal € 720,42	Minimaal 20 jaar	Huishoudens met een inkomen tot € 38.035 per jaar
Middelduur	Minimaal € 720,42 / maximaal € 900	Minimaal 20 jaar	Huishoudens met een inkomen van € 38.035 tot € 57.053 per jaar

**Prijspeil 2019, wijze van indexeren is vastgelegd in de Doelgroepenverordening Aalsmeer 2019*

- Voor alle nieuw opgeleverde woningen wordt een zelfbewoningplicht van minimaal 5 jaar verplicht;
- De mogelijkheden voor invoering van een antispesulatiebeding met een looptijd van minimaal 5 jaar, worden onderzocht.
- Nieuw te bouwen woningen zijn aardgasvrij en bij voorkeur energieneutraal.
- Bij het realiseren van nieuwe wijken wordt in een vroeg stadium het gesprek aan gegaan met de netwerkbeheerder om o.a. te bekijken of het lokale netwerk voldoende capaciteit heeft om in de energiebehoefte van de nieuwe woonwijk te voorzien.

BIJLAGE 1 ACHTERGRONDINFORMATIE: BRONNEN

WONEN IN DE METROPOOLREGIO AMSTERDAM (WIMRA)

Het onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam is een grootschalig enquête- te onderzoek dat 1 maal per 2 jaar wordt uitgevoerd in opdracht van de gemeenten en woningcorporaties in de Metropoolregio Amsterdam. In het onderzoek wordt ingegaan op verschillende thema’s met betrekking tot Wonen zoals woonwensen, woonsituatie en woonomgeving. Doordat het onderzoek periodiek wordt uitge- voerd worden veranderingen in de tijd zichtbaar. Voor deze woonagenda is gebruik gemaakt van het WiMRA 2017. De uitkomsten van WiMRA 2019 komen begin 2020 beschikbaar. De WiMRA rapportages zijn in te zien via de website van de Metropoolregio Amsterdam: www.metropoolregioamsterdam.nl/wonen

DIGITALE ATLAS SOCIALE WONINGBOUW 2019

https://maps.amsterdam.nl/afwc_2019/

PROVINCIALE BEVOLKINGSPROGNOSE

[https://www.noordholland.nl/Onderwerpen/Ruimtelijke_inrichting/Demogra-
fie/Beleidsdocumenten/Bevolkingsprognose_Noord_Holland_2019_2040](https://www.noordholland.nl/Onderwerpen/Ruimtelijke_inrichting/Demografie/Beleidsdocumenten/Bevolkingsprognose_Noord_Holland_2019_2040)



