



Woonagenda Amstelveen 2015-2018

Aanleiding voor actualisatie Woonvisie

De woningmarkt in Amstelveen verandert sterk. Na een periode van stagnatie en achteruitgang is de laatste tijd weer een stijgende trend waarneembaar. Bij nieuwbouwprojecten overstijgt het aantal inschrijvingen het aantal aangeboden woningen verre. In het aanbod aan bestaande woningen zien we dat de voorraad onverkochte woningen, vooral in het grondgebonden segment snel afneemt. Het aantal aanvragen om huurwoningen in het middeldure en dure segment geeft beleggers aanleiding om met plannen voor huurwoningen in de categorie € 700 tot 1100 en hoger te komen. Bij sociale huurwoningen is de druk steeds groot geweest en dat is niet gewijzigd.

Amstelveen is buitengewoon in trek als woongemeente. Dat leidt tot, soms bovenmatige, druk. In de koopsector leidt dat tot hoge prijzen, de huursector, vooral de sociale, is voor Amstelveners slecht toegankelijk door scheefheid, terwijl op zichzelf de voorraad voldoende groot is voor de doelgroep. De wachttijd voor een sociale huurwoning is daardoor voor een starter opgelopen tot 9 jaar en voor een doorstromer naar 21 jaar, de hoogste in de regio. De kosten van een nieuwbouwwoning in de sociale sector zijn hoog, terwijl straks door nieuwe toewijzingsmechanismen slechts 25 % van de nieuwbouw bij Amstelveners terecht komt.

De onderkant van de woningmarkt zit op slot en de sleutel is zoek.

De mogelijkheid om de druk te verlichten door het aanbod van nieuwbouwwoningen te verhogen is maar zeer beperkt aanwezig. De optelsom van ontwikkelplekken in de gemeente geconfronteerd met beperkingen van natuur en landschap en vooral het verscherpte Luchthaven Indelingsbesluit (LIB) leert dat Amstelveen nog 1800 woningen kan bouwen als regulier programma. Verwacht mag worden dat daar uit transformatieprojecten nog eens 1000 woningen, met name appartementen, aan kunnen worden toegevoegd. Daarna heeft de stad zijn grens bereikt. Transformatie van bestaande functies naar wonen en stedelijke vernieuwing van de wijken die in de tijd van de groeigemeente zijn gebouwd gaan de hoofdmoot van de bouwactiviteit in onze gemeente vormen. De beperkte mogelijkheid om nog woningen te bouwen in onze stad vraagt om een scherpe keuze voor de categorieën woningen die worden gerealiseerd.

Deze schets van een woningmarkt in problemen –en daarmee ook Amstelveners in problemen- vraagt om een samenhangend beleid voor het aanbod van en de vraag naar woningen. Binnen de geschetste beperkingen willen we zo effectief mogelijk aan de huisvestingsvraag van onze inwoners voldoen met handhaving van de alom gewaardeerde kwaliteit van onze stad in sociaal en ruimtelijk opzicht.

Naast deze algemene doelstelling is er een bijzondere ontwikkeling waar in de nieuwe woonvisie uitspraken over moeten worden gedaan.

Nieuwe Woningwet

De Novelle op de Woningwet die het rijk heeft uitgebracht gaat uit van een sterkere rol van gemeente richting corporaties. In artikel 42 van de nieuwe Woningwet is opgenomen dat de toegelaten instelling met haar werkzaamheden naar redelijkheid bijdraagt aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid dat geldt in de gemeente waar zij werkzaam is. De gemeente moet beschikken over actueel beleid (4 a 5 jaar oud). Dit beleid kan bestaan uit een woonvisie of uit meerjarige voorstellen vanuit de gemeente over de uit te voeren werkzaamheden door de toegelaten instellingen in haar gemeente. De gemeente is vrij te bepalen hoe uitgebreid het woonbeleid is. Het beleid kan ook bestaan uit een uitgebreide woonvisie of een aantal speerpunten, bijvoorbeeld de aanpak van bepaalde aandachtswijken.

De corporatie maakt vervolgens een meerjarig overzicht van voorgenomen werkzaamheden in overleg met haar huurdersorganisaties en doet hiermee een 'bod' op het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.

Aan Eigen Haard is gevraagd welke informatie het gemeentelijk woonbeleid moet bevatten om een dergelijk 'bod' te kunnen doen. Aangegeven is dat de visie in ieder geval doelen moet bevatten t.a.v. de thema's betaalbaarheid en doelgroepen. Per wijk zou voor de doel-



groepen in beeld gebracht moeten worden wat de huidige situatie en de gewenste situatie is. Dat past in het concept van het wijkprofiel, dat bij de gemeente in ontwikkeling is.

I. Woonagenda 2015-2018

Positie Amstelveen in de stadsregio

De Amstelveense woningmarkt is nauw verweven met de woningmarkt in Amsterdam. Het aantal verhuizingen van Amstelveen naar Amsterdam is vergelijkbaar met de verhuizingen in omgekeerde richting. Het zijn vooral de jongeren die naar Amsterdam verhuizen en jonge gezinnen die naar Amstelveen verhuizen.

Amstelveen heeft, in vergelijking tot de andere gemeenten in de regio een groot aandeel 'oudere' huishoudens van 65 jaar en ouder. Amstelveen heeft ook het grootste aandeel dure koopwoningen in de regio. Verder vervult Amstelveen een belangrijke rol in de regio voor de huisvesting van expats. Wegens de goede voorzieningen voor expats, zoals de internationale school, en de rustige en veilige uitstraling van Amstelveen en de aanwezigheid van vele internationale bedrijven, oefent Amstelveen een grote aantrekkingskracht uit op expats.

Amstelveen wil deze positie op de volgende wijze versterken:

- realiseren van studentenhuusvesting door vergroting van de campus Uilenstede. Dit brengt de kantorenleegstand terug, zorgt voor de instroom van jongeren in de stadsregio en levert een grote bijdrage aan de oplossing van de woningnood voor studenten in de MRA.
- door goede huisvesting voor verschillende expat-doelgroepen te realiseren in combinatie met hoogwaardige voorzieningen voor deze groepen op het gebied van internationaal onderwijs, gezondheidszorg, cultuur.
- door het aanbod en de diversiteit van middeldure huurwoningen voor afgestudeerden ('young-professionals') te versterken;
- door het realiseren van hoogwaardige suburbane woonmilieus voor gezinnen;

Amstelveen zal door deze specifieke rol binnen de regio het accent leggen op het aantrekken van midden- en hogere inkomens.

Sociale voorraad

Amstelveen kent een sociale voorraad die ruim voldoende is voor de doelgroep. Er zijn (peildatum 1 januari 2014) 10.300 sociale huurwoningen bij corporaties (grotendeels Eigen Haard). Daarnaast vallen ca. 3000 woningen van particuliere huiseigenaren onder de liberalisatiegrens (max. € 710,68 per maand). Totaal dus 13.300 "goedkope" huurwoningen. Dat is 32 % van het totaal aantal woningen in Amstelveen. Ongeveer 30% van de corporatiewoningen in Amstelveen wordt bewoond door huishoudens met een inkomen boven de € 34.911. Voor hen zijn deze woningen niet bedoeld, want zij hebben geen woonsubsidie nodig. Uitgaande van het aantal huishoudens in Amstelveen met een inkomen onder de grens van € 34.911 zou een aantal sociale huurwoningen bij corporaties en particuliere verhuurders van ca. 9300 voldoende moeten zijn.

Aangezien op elke sociale huurwoning gemeenschapsgeld wordt toegelegd (ca. 100.000, waarvan 50 van de corporatie en 50 van de gemeente door lage grondopbrengst) zonder de garantie dat deze investering ten goede komt aan de mensen voor wie deze bestemd is zien wij nieuwbouw van sociale huurwoningen als een bodemloze put en daarmee als een slechte besteding van gemeenschapsgeld. Wij zullen daar dan ook geen initiatieven meer voor nemen.

We verwachten van de corporaties dat zij zich primair inzetten voor verbetering van de kwaliteit van de bestaande sociale huurvoorraad. Deze agenda legt als richtinggevend kader van gemeentezijde een basis onder investeringsbeslissingen van corporaties m.b.t. kwaliteit (onderhoud, renovatie en herstructurering), betaalbaarheid (huurkorting), beschikbaarheid (inzet op doorstroming) en menging van wijken (gerichte verkoop en liberalisatie). Voor de omvang van de benodigde sociale voorraad gaan we uit van de ontwikkeling van de Amstelveense doelgroep en het effect van scheefheidsbestrijding. Zo blijkt uit



het woningmarktonderzoek van RIGO (2013) dat er de komende tien jaar ruimte zou ontstaan om tussen de 600 en 1100 woningen te liberaliseren of te verkopen wanneer de scheefheid van 30% naar 20 % wordt verlaagd.

Bewoners van eengezinshuurwoningen moeten de kans krijgen hun woning te kopen. De huidige prestatieafspraken van 15 woningen per jaar mag hoger. Het verhogen van de huur tot boven de liberalisatiegrens (nu voor 100 woningen per jaar) zou moeten worden afgeremd. Wat ons betreft worden meer sociale huurwoningen in de verkoop gebracht. Een verschuiving van liberalisering naar verkoop is ook wenselijk omdat er via transformatie van kantoren veel woningen in de vrije huursector worden gerealiseerd.

Sociale huurwoningen komen maar mondjesmaat vrij. We constateren dat de voorrang die voor deze woningen wordt gegeven aan statushouders en mensen met een sociale of medische urgentie ertoe leidt dat nauwelijks woningen voor mensen buiten deze categorieën beschikbaar komen.

Krachtige wijken

Amstelveen wil bij haar woonbeleid sterker sturen op de kracht van de wijken. Daar waar in de wijken de sociale problematiek zich concentreert, wordt ingezet op de ontwikkeling van een gedifferentieerdere wijk. In sociaal zwakkere wijken zullen meer sociale huurwoningen worden verkocht en middeldure en dure koopwoningen worden toegevoegd. Om dat goed te kunnen meten ontwikkelen wij het instrument "wijkvisie" waarin de gegevens van een wijk worden verzameld en geanalyseerd.

Amstelveen wil dat bij ruimtelijke ontwikkelingen de vraag centraal staat wat de stad of de wijk nodig heeft. Dat betekent dat we bij de ontwikkeling van bouwplannen niet meer alleen uitgaan van vastgestelde grondopbrengsten, maar vooral ook van de gewenste kwaliteit.

Seniorenhuisvesting

De doelgroep ouderen zal de komende jaren nog sterk gaan toenemen. Amstelveen zal bij de ontwikkeling van nieuwbouw en transformatieplannen inspelen op de vraag van senioren en het nieuwe zorgbeleid. Voor senioren onder de 75 jaar is deze vraag vooral gericht op eengezinswoningen en koopappartementen. Boven de 75 jaar neemt de kwetsbaarheid toe en de verhuigeneidheid af. Voor deze groep is de ontwikkeling van huurappartementen met voorzieningen nodig, waar mogelijk in woonservicezones, een deel van een wijk waar een of meerdere wooncomplexen voor ouderen staan waar zorg, ondersteuning en extra faciliteiten onder handbereik worden aangeboden.

Jongerenhuisvesting

Naast uitbreiding van de studentenhuisvesting dient de huisvesting van andere jongeren niet te worden vergeten. Het experiment Olmenhof is succesvol en voor herhaling vatbaar. Structurele transformatie van kantoren voor deze doelgroep wordt bevorderd. Wij verwachten bijvoorbeeld een initiatief voor ca. 120 appartementen voor jongeren in het voormalige World Wide Building aan de Bovenkerkerweg.

Bevorderen doorstroming

Een belangrijk instrument is de landelijke aanpak van het scheefwonen. Door de invoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging per 1 juli 2013 wordt een sociale huurwoning elk jaar duurder voor huurders met een hoog inkomen. Naar verwachting neemt het effect van deze maatregel de komende jaren, wanneer de huur steeds verder oploopt, toe. Hiermee komt uiteindelijk een eind aan de praktijk van het subsidiëren van huur voor mensen die dat niet nodig hebben. De grootste opgave voor het college is te zorgen voor voldoende woningen in het dure en middeldure segment en in beperkte mate ook in het betaalbare koopsegment. Dat is een voorwaarde om de doorstroming te stimuleren. Mensen die een huurwoning willen achterlaten moeten keuze hebben.



Woonlasten

Het onderscheid koop of huur is van relatief belang: veel belangrijker is het bedrag dat Amstelveners voor wonen kwijt zijn. De keuze voor koop of huur is vaak situationeel bepaald door toekomstplannen, financiële polsstok e.d. en verschuift ook door de jaren. De gemeente levert een bijdrage door al jaren de ontwikkeling van de lokale belastingdruk laag te houden. Daarnaast zien we dat energiekosten een steeds groter beslag leggen op de woonlasten en dat maatregelen voor energiebesparing in de bestaande voorraad zeer gewenst zijn om de lasten te beperken.

Op lange termijn is koop financieel aantrekkelijker dan huur. Zo zijn de woonlasten van kopers in Amstelveen momenteel gemiddeld 24% en van huurders 37 %. Als we als draaipunt de huidige liberalisatiegrens nemen van € 710 als maandlast en we zetten tegenover elkaar een annuïteitenhypotheek (2 ton a 3,5 %) en huur (jaarlijkse verhoging 2,5 %) dan heeft de koper na dertig jaar € 70.000 bespaard en een vermogen van 2 ton opgebouwd. Er is geen gemeenschapsgeld mee gemeoid geweest van corporatie en gemeente.

Toegankelijkheid koopmarkt

Banken zijn kritisch geworden bij het verstrekken van leningen. Er worden verscherpte normen gehanteerd voor de relatie maximale lening/gezinsinkomen en voor de zekerheid van het inkomen. ZZP'ers en mensen met een tijdelijk arbeidscontract worden op dit punt in hun keuze belemmerd terwijl tegelijkertijd de flexibiliteit op de arbeidsmarkt sterk is toegenomen. Een hypotheek van 2 ton vraagt een gezinsinkomen van € 50.000, van 3 ton € 75.000. De Amstelveense voorraad koopwoningen (18918) kent voor ca. 2/3 deel een WOZ-waarde onder de 4 ton. De gemiddelde WOZ waarde is in Amstelveen ca 20% hoger dan het landelijk gemiddelde.

Wanneer we kijken naar de individuele inkomens in Amstelveen Zien we dat deze ca 25 % hoger liggen dan het landelijk gemiddelde: € 40.900 (31200 landelijk) bij een fulltime baan. Dat correspondeert met het hoge opleidingsniveau van de Amstelveners (bijna 40 % hoogopgeleid, landelijk is dat 28%). Het aantal laagopgeleiden ligt veel lager dan landelijk (22 vs 30 %). We zien dat nieuwbouwwoningen tussen de 3 en de 3,5 ton vooral gekocht worden door gezinnen met of zonder kinderen met een gemiddelde leeftijd van 35 jaar. Gezien dit gemiddelde inkomen van € 40.900 per persoon¹ is de bestaande voorraad, ook al is die duurder dan het landelijk gemiddelde, grotendeels goed bereikbaar voor de Amstelveners, zeker wanneer, zoals meestal, eigen geld aanwezig is. Dat geldt niet voor personen die geen vast arbeidscontract hebben: zij zijn aangewezen op de middeldure huur. We zien wel dat inmiddels enkele banken in het meer ideële segment ook voor deze groep financieringsproducten ontwikkelen en waar mogelijk zullen wij dat stimuleren.

In het verleden is het instrument van de starterslening ingezet. Op zich een instrument dat ook voor de gemeente kosten met zich brengt en waarvan gezien het hiervoor gestelde de noodzaak ter discussie kan worden gesteld. Indien de gemeente zou willen helpen met het omlaag brengen van de initiële financiering is het de moeite waarde om te kijken naar uitsel van koop van de grond, b.v. door erfpacht of huurkoop, uiteraard wel tegen een vergoeding van de gedeerde rente. Daarmee zou een grotere groep toegang hebben tot iets duurdere nieuwbouwwoningen. Wij zullen in de nabije toekomst een aantal van deze varianten naast elkaar zetten en daarover met de raad in discussie gaan. Dergelijke middelen kunnen ook selectief worden ingezet, b.v. als aanmoediging om een sociale huurwoning te verlaten en koop door scheefwoners te stimuleren.

¹ Welke beroepen horen bij dit inkomen? Met een bandbreedte tussen € 35.000 en € 45.000 noemen we veel voorkomende beroepen in Amstelveen: Management trainee, junior projectontwikkelaar, beleidsmedewerker, financieel administratief medewerker, informatiesanalist, administrator, technical support medewerker, accountmanager, salesmedewerker, consultant, designer, junior accountant, salaris-administrateur, politieambtenaar, leerkracht.



Bestrijden woonfraude

Een belangrijk instrument om goedkope huurwoningen beschikbaar te krijgen voor de mensen die er echt recht op hebben is de aanpak van woonfraude, samen met Eigen Haard en waar mogelijk met andere particuliere verhuurders. We werken al met het actieprogramma "Schijnwerper". Bij Schijnwerper reageert de gemeente op meldingen/constateringen van burgers, instanties etc., alsmede eigen constateringen op het gebied van woonfraude. We vragen alertheid van de burgers en actieve melding. Dit doen we in heel Amstelveen. Bij misstanden die vanuit de administratie niet eenvoudig kunnen worden rechtgetrokken vindt er een huisbezoek plaats.

We gaan hiernaast het project "Zoeklicht" starten, waarbij een gebied (wijk/straat) aangewezen wordt waar voor 100% huisbezoeken worden ingezet (op uitgefilterde zaken na bestandsvergelijkingen) en waar vervolgens gehandhaafd wordt.

Zoeklicht is een projectmatige gebiedsaanpak terwijl Schijnwerper meer in de reguliere processen is/wordt ingebed. We koppelen het recente initiatief van de Minister van Binnenlandse zaken ter bestrijding van adresfraude hieraan, waar we al langer pilot-gemeente voor waren. Voor een belangrijk deel overlappen woon- en adresfraude elkaar.

Van uitbreiding naar herontwikkeling

Met de realisatie van de Scheg zal Amstelveen de laatste stedelijke uitbreiding realiseren. Het accent van het woonbeleid zal steeds meer komen te liggen op de bestaande stad. Hier zullen zich het komend decennium nog veel kansen voordoen om de kwaliteit van de stad te vergroten. Zo is het afgelopen jaar een toenemende interesse van investeerders merkbaar die leegstaande kantoren willen omzetten naar woningen. Hierdoor kunnen veel appartementen aan de Amstelveense woningvoorraad worden toegevoegd. Gezien de kosten die aan transformatie zijn verbonden zal dit een uitbreiding van de voorraad meebrengen in het middeldure en dure segment, vooral voor huur.

Een groot deel van Amstelveen is gebouwd in de groeigemeentefase. Deze wijken zijn nu 40 a 50 jaar oud en herontwikkeling is gezien die leeftijd voorzienbaar. Niet alleen de corporaties en de particuliere eigenaren moeten daartoe gemobiliseerd worden, ook de Verenigingen van Eigenaren moeten, voor zover nodig, worden geactiveerd om de kwaliteit van hun woongebouwen te borgen.

Nog 1800 woningen te gaan

Het Luchthavenindelingsbesluit legt onze gemeente vergaande beperkingen op. Wij verzetten ons tegen verdere verscherping: Schiphol is heel belangrijk voor de regio, maar zonder regio kan Schiphol ook niet. De balans tussen beide dreigt nu eenzijdig naar de vliegsector door te slaan en dat is voor ons niet aanvaardbaar.

Ook binnen de huidige contouren is het LIB al zeer beperkend voor b.v. de transformatie van Kronenburg. Daarnaast is binnen onze ruimtelijke kaders bebouwing van (een deel van) de Bovenkerkerpolder geen begaanbare weg.

Dat betekent dat deze stad fysiek haar grenzen nadert en dat er nog ruimte is voor ca. 1800 nieuwbouwwoningen in het reguliere programma. Deze schaarste noodzaakt tot zeer kritische keuzen over de categorieën waarin deze woningen worden gebouwd. In lijn met het voorafgaande zal dat dominant in de middeldure en dure sfeer zijn. Daarbij maken we de opmerking dat, nu bij transformaties (aanvullend ruimte voor ca 1000 eenheden) appartementen oververtegenwoordigd zullen zijn, de voorkeur uitgaat naar grondgebonden woningen.

II rol van en omgang met de corporatie

De woonagenda voldoet aan de eisen van de vernieuwde woningwet en tevens aan de vraag van de corporatie. De volgende kaders voor de rol van en omgang met de corporatie vloeien daaruit voort.



1. Gezien de omvang van de doelgroep worden geen sociale huurwoningen aan de voorraad toegevoegd. Nog voor woningbouw bestemde gronden (slechts ca. 5% van de bestaande voorraad) worden voor andere categorieën bestemd. Uitzonderingen worden gemaakt voor innovatieve zorgconcepten en wonen voor jongeren.
2. De gemeente wenst een beheerste huurontwikkeling en terugdringen van het overschrijden van de liberalisatiegrens. (€ 710).
3. De gemeente wil ruimte bieden voor actievare verkoop aan zittende huurders.
4. Primaire zorg moet voor de corporatie zijn de handhaving van de kwaliteit van het bestaande bezit. Gezien de leeftijd van de stad zijn grootschalige renovatieprogramma's te verwachten. De gemeente wenst zeer tijdige communicatie van de verhuurder met de zittende huurders over de meerjarige renovatieprogramma's, zodat huurders zich kunnen voorbereiden en weloverwogen keuzes kunnen maken. Sloop alleen als de woning niet tegen redelijke voorwaarden naar het huidige woonkwaliteitsniveau kan worden gebracht.
5. Nieuwe (vervangende) woningen dienen in exploitatie en realisatie duurzaam kostendekkend te zijn. De gemeente zal geen concessies meer doen op het gebied van grondprijzen.

De gemeente geeft hiermee de uitgangspunten waarmee de corporatie aan het werk kan bij het uitwerken van het meerjarig overzicht van haar activiteiten. Tegelijk biedt dit in een later stadium een toetsingskader voor dat overzicht. De gemeente gaat zal op basis van het wijkprofiel Keizer Karelpark een analyse maken die richting geeft aan ingrepen in het sociale en ruimtelijke profiel. Zoals door de corporatie is gevraagd zal daarmee voor de doelgroepen in beeld gebracht moeten worden wat de huidige situatie en de gewenste situatie is. Voor de gemeente zijn bovengenoemde kaders ook bepalend voor de invulling van de locaties van de voormalige Nissangarage aan de Bovenkerkerweg en de westrand van Westwijk Zuid West, in eigendom bij Eigen Haard.