

COLLEGEVOORSTEL

Zaaknummer: Z24-031335

Datum afstemming
portefeuillehouder: 3 juni 2024

Behandelend ambtenaar:
Jesper Gringhuis
06-18709584
j.gringhuis@amstelveen.nl
Stedelijke ontwikkeling

Portefeuillehouder: wethouder Adam Elzakalai

Onderwerp

Nota passend en betaalbaar wonen

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:
De Nota passend en betaalbaar wonen vast te stellen.

Samenvatting

In oktober 2023 heeft de gemeenteraad de woonvisie 2023-2030 vastgesteld. Op een aantal onderwerpen is nadere uitwerking nodig. De Nota passend en betaalbaar wonen geeft hier als volgt invulling aan.

- Uitwerking woonprogramma woonvisie
- Realiseren van sociale huurwoningen op particuliere grond
- Passend wonen
 - Levensloopbestendigheid
 - Rolstoelvriendelijke woningen
 - Regeling opkoopbescherming
 - Toewijzing nieuwbouwwoningen aan Amstelveners en essentiële beroepen
 - Zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding
 - Servicekosten
- Anterieure overeenkomst.

Doel

Woonvisie 2023-2030 nader uitwerken binnen de kaders die de gemeenteraad heeft vastgesteld.

Prestatie

Nota passend en betaalbaar wonen.

Voorgeschiedenis en context

Zie samenvatting.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

Woonprogramma

Het woonprogramma is gebaseerd op de uitgangspunten van het coalitieakkoord 'Warm hart voor Amstelveen' en de woonvisie 2023-2030. Ten opzichte van het woonprogramma in de woonagenda vinden er vooral wijzigingen plaats in het middensegment. De woonagenda kent in het middensegment koop drie categorieën:



1. Koop laag (€385.073)
2. Koop midden (€409.637)
3. Koop hoog (€507.816).

In de nota wordt voorgesteld om koop hoog te schrappen. In de praktijk wordt er nauwelijks gebruik gemaakt van deze categorie en is voor middengroepen een woning van circa een half miljoen euro onbereikbaar. Woningen van een half miljoen euro horen in de vrije sector thuis. In deze nota blijven er twee categorieën middeldure koop over:

1. Koop laag (€370.000)
2. Koop hoog (€430.000) (ongeveer gelijk aan koop midden).

De prijzen zijn gebaseerd op prijs van ongeveer €7.000 euro per vierkante meter. Dit levert voor koop laag een woning op van ongeveer 52m² en voor koop hoog een woning van 61m².

In de Doelgroepenverordening 2023 is de grens voor middeldure huurwoningen vastgesteld. Deze nota sluit bij die grens aan. Zowel voor het middeldure koop als huursegment wordt voorgesteld om de parkeerplaats buiten de prijsgrenzen te houden.

Sociale huur

Het woonprogramma binnen de sociale huur is nader uitgewerkt in verschillende categorieën. Deze categorieën zijn gelijk aan de rijksgrenzen binnen de sociale huur. Hier is voor gekozen om te voorkomen dat partijen rekenen met de maximale sociale huurprijs voor dit deel van het woonprogramma. Hiermee wordt er ook meer recht gedaan aan de verschillende inkomensgroepen in het sociale segment.

Zowel het Rijk als de gemeenten eisen dat in elk nieuwbouwproject een aandeel sociale huur wordt gerealiseerd, geëxploiteerd door een woningcorporatie. De vormgeving van zo'n proces staat omschreven in deze nota. In een woonprogramma met meer dan 50 woningen is sociale huur altijd verplicht.

Passend wonen

Het is van belang dat woningen beschikbaar blijven voor de verschillende doelgroepen. Daarom wordt er ingezet op passend wonen, zowel qua grootte als betaalbaarheid van een woning. Daarnaast wordt een definitie voorgesteld om levensloopbestendigheid en rolstoelvriendelijk nader te kaderen.

Om ervoor te zorgen dat Amstelveners en essentiële beroepen meer kans gaan maken op een woning in Amstelveen, wordt voorgesteld om de huisvestingsvergunning te verbreden naar middeldure huurwoningen en nieuwbouwwoningen tot €390.000,-. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de motie wonen voor Amstelveense ouderen, die van dezelfde vergunning gebruik kunnen maken. De exacte regels hiervoor worden uitgewerkt in de Huisvestingsverordening. Dit geldt ook voor de essentiële beroepen. Het is uiteindelijk aan de gemeenteraad om deze regels daadwerkelijk vast te stellen.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

Nadere uitwerking van de woonvisie in nota's beleidsregels en verordeningen is onvermijdelijk om de woonvisie goed uit te kunnen voeren.

Participatie



Tijdens het proces om tot een woonvisie te komen is er uitgebreide participatie met de samenleving gepleegd. Omdat de nota een uitwerking van woonvisie is, is er geen uitgebreide participatie gevoerd. In deze nota staat een aantal zaken die verder moeten worden uitgewerkt in de Huisvestingsverordening (de huisvestingsvergunning en passendheidsnormen sociale huur). Deze verordening moet door de Amstelveense gemeenteraad worden vastgesteld en zal ook ter inzage worden gelegd.

Kanttekeningen en risico's

Woon- en volkshuisvestingsbeleid is voor ontwikkelaars één van de pijlers om hun aankoop prijs te berekenen voor de verwerving van gronden. Zowel op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau zijn de kaders strikter geworden. Dit kan ertoe leiden dat nieuwe woningbouwprojecten lastiger te realiseren worden, omdat ontwikkelaars te duur hebben ingekocht. De inhoud van de woonvisie evenals de nota gaan er wel voor zorgen dat woningen bereikbaarder worden voor huishoudens met een laag en middeninkomen, maar zorgt er ook voor dat hoge inkomens niet weggedrukt worden. Daarmee dient dit woon- en volkshuisvestingsbeleid een helder doel.

Financiën

Het toewijzen van betaalbare huur- en koopwoningen via een huisvestingsvergunning kan leiden tot een zwaardere belasting van het ambtelijk apparaat. Mocht dat niet met de huidige capaciteit opgelost kunnen worden, dan moet dit in een brede prioriteitsafweging worden betrokken.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

De nota wordt gebruikt om nieuwe regels op te stellen in de huisvestingsverordening, als toetsingskader voor woonprogramma in nieuwbouwprojecten, als handvat voor het realiseren van sociale huurwoningen op particuliere gronden en het opstellen van anterieure overeenkomsten.

In eerste instantie was het ook de bedoeling om het Volkshuisvestingsfonds voor sociale en middeldure huurwoningen mee te nemen in deze nota. Er is voor gekozen om dat los te laten, zodat dit deel al geïmplementeerd kan worden. Er wordt op dit moment gewerkt aan twee scenario's om te bepalen hoe het geld dat in het fonds zit het beste geïnvesteerd kan worden. Aan beide scenario's kleven voor- en nadelen. Die moeten goed in beeld zijn, zodat er voor het beste scenario gekozen wordt. Helaas is er meer tijd nodig om tot dat goede voorstel te komen. Besluitvorming staat nu gepland in Q3 of Q4.

Evaluatie

De evaluatie van de nota loopt gelijk met de evaluatie van de woonvisie 2023-2030. De evaluatiemomenten van deze visie zijn in 2025 en 2027.

Duurzaamheidsaspecten

Aan het vaststellen van deze nota zijn geen specifieke duurzaamheidsaspecten verbonden.

Bijlagen

1. Nota passend en betaalbaar wonen

Behandeld in B&W-vergadering: 18 juni 2024.

Besluit B&W: Besloten wordt conform het voorgestelde besluit.