

CONCEPT

CONCEPT

Voorwoord

[Toevoegen na participatieproces, in concept honderdprocentversie]

CONCEPT

Inleiding

Aalsmeer en Kudelstaart zijn prettige dorpen om te leven en te wonen. Samen vormen ze een fijne gemeente. Een mooie mix van bedrijvigheid, verschillende dorpse kernen en lintbebouwing. Goed verbonden met de stad en met de rest van de wereld, maar zonder zijn eigen karakter te verliezen. Ook het groen en het blauw is goed vertegenwoordigd; de Westeinderplassen en het Groene Hart zijn nooit ver weg. Tot en met 2030 verwachten we zo'n 2.000 woningen toe te voegen¹. Dit betekent dat Aalsmeer de komende jaren groeit richting de 40.000 inwoners. Het halen van deze bouwopgave is echter geen vanzelfsprekendheid. De woningbouwsector staat namelijk voor een aantal grote uitdagingen, waaronder gestegen bouwkosten en de stikstofnormen. Het blijft de vraag of deze opgave qua aantallen toereikend is om aan de (toekomstige) vraag naar woningen te voldoen. Tegelijkertijd is het aan de gemeente om de bouwopgave zo te sturen dat Aalsmeer een gebalanceerde gemeente blijft, met een geschikte woning voor elke levensfase en voldoende voorzieningen. Dit legt een wissel op de omgevingsvisies voor Aalsmeer en Kudelstaart, die nu worden ontwikkeld.

De vraag binnen veel woonsegmenten is hoog. Onze inwoners staan wachten steeds langer op een sociale huurwoning, en jongeren en starters hebben veel moeite om een huur- of koopwoning te vinden die bij hun inkomen past. Overigens vormt huisvesting bij bredere, maatschappelijke uitdagingen een belangrijk puzzelstuk tot de oplossing. Denk hierbij aan de vergrijzing; een passende woonruimte is een belangrijke voorwaarde om tot een hoge leeftijd comfortabel thuis te blijven wonen. Het gaat bovendien niet slechts om stenen stapelen, maar ook om het bouwen van nieuwe gemeenschappen. Zijn er woonvormen die eenzaamheid bestrijden en zelfredzaamheid stimuleren? Ook wordt de gemeente gevraagd om andere kwetsbare doelgroepen, zoals statushouders en uitstromers uit de GGZ, gepaste huisvesting aan te bieden. Al met al is betaalbare, passende nieuwbouw broodnodig. In de Woonvisie 2024-2030 wordt hier dus ook vol op ingezet. Ook wordt er ingezet op het beter benutten van de bestaande woningvoorraad.

Deze woonvisie vormt de leidraad voor het maken van prestatieafspraken met corporaties en maakt duidelijk wat wij van ontwikkelaars verwachten als wij afspraken gaan maken over een nieuwbouwprogramma. Het is ook het toetsingskader voor particulier initiatief op het gebied van woningbouw. De woonvisie vormt een kader samen met andere, toekomstige visiedocumenten, zoals de Omgevingsvisie Aalsmeer en de Woonwelzijnzorgvisie. Ook de landelijke wet- en regelgeving en ontwikkelingen binnen het sociaal domein zijn van grote invloed op de ontwikkeling van de woningvoorraad. Om deze redenen wordt de woonvisie in 2026 en 2028 geëvalueerd en waar nodig aangescherpt.

¹ Gebaseerd op het aantal zoals beschreven in de [Woondeal MRA](#).

Terugblik

De gemeente Aalsmeer heeft al een woonagenda vastgesteld in 2020. De woonvisie 2024-2030 vervangt deze. Dit is onder andere nodig om de aanvullende ambities uit het raadsprogramma 'Aan de slag voor Aalsmeer' uit te voeren. Verder is het Rijk bezig om de grip op de volkshuisvesting te versterken. Dit doen ze met de Nationale Bouw- en Woonagenda en alle aanverwante nieuwe wetten, wetsvoorstellen en programma's. Om de lokale ambities waar te maken en in te spelen op de veranderende context is dit nieuwe visiedocument ook van belang.

Wel bouwen we voort op de oude woonagenda. De specifieke woonvragen van jongeren en ouderen hebben ook in deze woonvisie weer onze aandacht. Het diversifiëren van de woningvoorraad zetten we door, met nog meer nadruk op betaalbare, levensloopbestendige nieuwbouw.

Verhouding tot de Omgevingsvisie, de WoonWelzijnZorgvisie en de Omgevingswet

Tijdens het schrijven van de woonvisie wordt er gewerkt aan de Omgevingsvisie voor Aalsmeer. De woonvisie vormt één van de bouwstenen van de Omgevingsvisie. Daarom is ervoor gekozen om de woonvisie sectoraal in te steken, gericht op de woningvoorraad van Aalsmeer. De Omgevingsvisie benadert de gemeente breder, namelijk vanuit leefbaarheid, sociale cohesie, eigenheid van de gemeente, de economische vitaliteit, het waarborgen van het groen en een compleet voorzieningenapparaat.

Daarnaast loopt er ook een proces om tot een WoonWelzijnZorgvisie te komen. Er zit enkele overlap in dit beleidsstuk en de woonvisie 2024-2030. Beide visies onderzoeken namelijk de vraag: wat is de huisvestingsbehoefte van de groeiende groep ouderen en van andere kwetsbare doelgroepen? Het grote verschil is dat de WoonWelzijnZorgvisie deze vraag integraal behandelt. Dit betekent dat het niet alleen het aantal vereiste woningen formuleert, maar ook andere elementen die een woning daadwerkelijk leefbaar maken voor deze doelgroep. Denk hierbij aan het zorg- en welzijn aanbod, een gezonde leefomgeving, en lokale ontmoetingscentra. De woonvisie neemt de opgave voor deze doelgroep mee in een grotere bouw- en leefbaarheidsopgave.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. 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.

Het proces naar de nieuwe woonvisie

[Hier wordt achteraf het proces naar de nieuwe woonvisie beschreven.]

Leeswijzer

De visie start met een opsomming van de speerpunten. Hierop volgt het hoofdstuk 'feiten en analyse', waarin een beeld wordt geschetst van de inwoners van Aalsmeer en hun woonwensen, maar ook hoe de woningvoorraad in Aalsmeer en zijn buurten eruit ziet. Tot slot wordt er ingegaan op de speerpunten, die één voor één uitgewerkt worden.

Speerpunten woonvisie 2024 - 2030

1. Bouwen voor de toekomst

Hoe we gaan sturen in de nieuwbouwprogrammering

- 1.1. Een passende verdeling van de nieuwbouwprogrammering
- 1.2. Nieuwe sociale huurwoningen gebouwd door toegelaten instellingen
- 1.3. Bouwen voor kwetsbare doelgroepen
- 1.4. Prijsgrenzen die passen bij de inkomensgroepen
- 1.5. Op weg naar een levensloopbestendige woningvoorraad
- 1.6. Een evenwichtige verdeling tussen appartementen en grondgebonden woningen
- 1.7. Meer koopwoningen voor Aalsmeerders en starters

2. Een gezond en duurzaam Aalsmeer

Leefbaarheid en verduurzaming

- 2.1. Sociale huurwoningen met voorrang toewijzen
- 2.2. Ouderen op weg helpen naar een passende woning
- 2.3. Verduurzaming en klimaatadaptatie van de bestaande woningvoorraad
- 2.4. Een gedegen verblijf voor arbeidsmigranten
- 2.5. Huurders ondersteunen in hun rechtspositie
- 2.6. Voortzetten en verbeteren van een duurzame samenwerking met de corporaties.

3. Experimenten die bijdragen aan de woonopgave

Innovatieve woonoplossingen

- 3.1. Nieuwe woonvormen de ruimte geven
- 3.2. Het optimaal benutten van de bestaande woningvoorraad
- 3.3. Wonen onder de rook van Schiphol
- 3.4. Experimenteren in het lint

Disclaimer: de komende maanden worden de cijfers over 2023 opgeleverd. Ook zullen binnenkort de nieuwe WiMRA resultaten beschikbaar zijn. De analyse zal nog worden aangepast met de nieuwste bevindingen.

Feiten en analyse

De volkshuisvestelijke context: Rijk, regio, Aalsmeer

Het Rijk lanceerde in 2022 de Nationale Woon- en Bouwagenda met als doel de grote vraag naar betaalbare, passende woningen aan te pakken, te financieren en te monitoren. In navolging daarvan, lanceerde het meerdere landelijke programma's, om zo bijvoorbeeld de opgave voor de huisvesting van aandachtsgroepen (waaronder ouderen, jongeren, statushouders) in kaart te brengen. Ook heeft het geleid tot nieuwe wetten (de Wet goed verhuurderschap) en nieuwe wetsvoorstellen, zoals de Wet betaalbare huur, die voor meer regulering in de middeldure huursector moet zorgen. Dit wetsvoorstel moet nog in de Tweede Kamer behandeld worden. Ook de Wet versterking regie volkshuisvesting moet dit proces nog doorlopen. Dit wetsvoorstel vergroot de rol van Rijk en provincie in de volkshuisvestelijke opgave, en maakt de betaalbaarheidsopgave expliciet: twee derde van de nieuwbouw moet binnen deze categorie vallen, waarvan minstens 30% sociale huur. De rest van de betaalbaarheidsopgave wordt gevormd door sociale koop en middeldure huur en koop. Onder deze wet krijgen Rijk en de provincie meer bevoegdheid om te gaan sturen als de inzet van gemeentes achterblijft.

Op MRA-niveau wordt er gezocht naar oplossingen voor de wooncrisis. Zo tekenden Aalsmeer samen met de andere MRA-gemeenten, de provincie en het Rijk op 15 maart 2023 een Woondeal. Concreet komt dit neer op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030, waarvan ruim 170.000 in de MRA. Daarnaast wordt er grote nadruk gelegd op méér woningen voor de lagere en de middeninkomens, op verdere verduurzaming van de woningvoorraad en op de woonbehoeften van specifieke doelgroepen, waaronder ouderen en studenten. 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 kan alleen door nauw samen te werken met omliggende gemeenten, de provincie, het Rijk, de netbeheerders, woningcorporaties, belangrijke beleggers in de woningmarkt en andere partijen.

We kunnen de regio dus goed gebruiken. Dit neemt niet weg dat de lokale context het noodzakelijk maakt om ook een eigen plan te trekken. Hoe zorgen we, bijvoorbeeld, dat we onze woningvoorraad voorbereiden op de vergrijzing? Het grote aantal eengezinswoningen maakt dit tot een grote uitdaging. En hoe zorgen we ervoor dat ook jongeren hun eerste huis in de gemeente kunnen vinden? Om deze en andere uitdagingen het hoofd te kunnen bieden, moeten we goed nadenken wat, hoe en voor wie we bouwen. Deze woonagenda en het hierop volgende uitvoeringsprogramma moeten op deze vragen een antwoord bieden. Beide documenten zullen een dynamisch geheel vormen, om zo snel en adequaat op nieuwe ontwikkelingen te kunnen inspelen.

Bevolkingsontwikkeling

Op 1 januari 2024 telt Aalsmeer 33.354 inwoners, 288 meer dan het jaar ervoor. Aalsmeer groeit al jaren gestaag, gemiddeld met zo'n 180 inwoners per jaar, maar in 2022 en 2023 was de groei extra sterk. Dit werd vooral veroorzaakt door de aankomst van een grote groep Oekraïners. Deze groei zal zich waarschijnlijk voortzetten, met in 2030 een inwonersaantal dat naar verwachting 15% hoger ligt dan in 2024.

Deze groei zal ook gepaard gaan met een toename van het aantal huishoudens. In totaal bestaat Aalsmeer uit 13.295 huishoudens. Bijna een kwart van de huishoudens (23%) bestaat uit één persoon. Deze groep is grotendeels te verdelen in twee categorieën: jongeren en ouderen. Ook Aalsmeeders 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 toenemen².

Dit komt mede door de groei van de groep ouderen. De groep 65-plussers vormt in 2023 zo'n 30% van de bevolking van Aalsmeer. In 2030 groeit dit naar verwachting naar 35% en in 2040 zelfs naar 42%. In absolute zin verdubbelt het aantal 85-plussers.

Woningvoorraad

Er zijn veel mensen in Aalsmeer die op zoek zijn naar een passende woning. Met deze noodzaak in het achterhoofd, is het verleidelijk om terug te vallen op een simpel credo: bouwen, bouwen, bouwen. Maar het is belangrijk om goed na te denken of het woonprogramma aansluit bij de woningvoorraad van de gemeente. In 2024 is de woningvoorraad per gebied als volgt:

Tabel 1. Woningen naar eigendom, 1 januari 2024 (CBS).

	Koopwoning	Particuliere huur	Corporatiehuur	Totaal
Centrum*	64%	28%	8%	2.358
Stommeer	56%	15%	28%	3.095
Hornmeer	50%	16%	28%	1.202
Kudelstaart	63%	7%	30%	3.847
Oosteinde**	67%	10%	23%	3.302
Totaal	62%	14%	24%	13.804^

*Inclusief Uiterweg en Bovenlanden **Inclusief Greenpark en Schinkelpolder ^Dit wijkt iets af van de totale woningvoorraad, een klein aantal woningen valt in de categorie 'onbekend'

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. Verder bestaat de categorie corporatiehuur voor de grote meerderheid uit sociale huurwoningen, met daarnaast een klein gedeelte middeldure huur. Wordt er gekeken naar de totale sociale huurvoorraad komt Aalsmeer uit op zo'n 24%, waarvan 18% van corporaties en 6% van particuliere verhuurders³.

Een aantal specifieke groepen, zoals stadsvernieuwingsurgente, statushouders, en sociaal-medisch urgente gaan bij de woningtoewijzing van sociale huurwoningen voor op de regulier wachtenden.

² CBS, Huishoudensprognose 2021-2070: Groei aantal huishoudens houdt aan, december 2021

³ Zie [de Woondeal 2023](#).

Inwoners die in aanmerking willen komen voor een sociale huurwoning moeten lang wachten voordat zij aan de beurt zijn, in 2022 is dit gemiddeld 18 jaar.

Verder bestaat de woningvoorraad in Aalsmeer voor 62% uit koopwoningen. Dit gemiddelde ligt iets hoger dan in de deelregio Amstelland-Meerlanden (58%) en een stuk hoger dan in de MRA als geheel (48%)⁴. Een groot deel van deze koopwoningen, zo'n 60%, valt in het hogere segment, met een WOZ-waarde hoger dan €351.000 (peiljaar 2023). Daarnaast bestaat zo'n 85% van de woningvoorraad uit eengezinswoningen, een erg hoog gemiddelde in vergelijking met de deelregio (67%) en de MRA als geheel (48%).

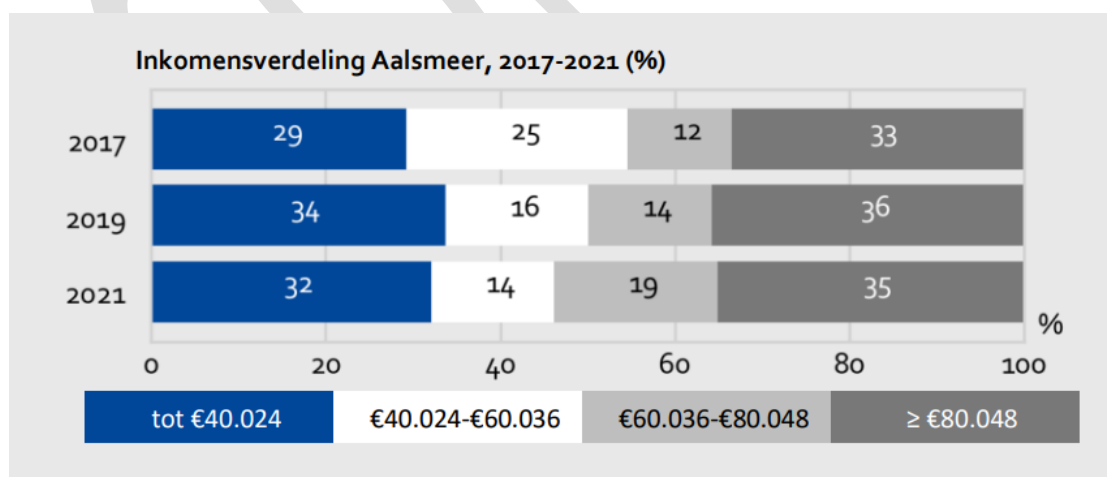
De woningbehoefte⁵

Van de huishoudens die binnen of naar Aalsmeer willen verhuizen geeft ruim een derde aan dat ze op zoek zijn naar een huurwoning. De rest is op zoek naar een koopwoning, met zo'n een derde van de huishoudens die aangeeft dat ze op zoek naar een woning in het hoogste segment (meer dan €438.000 k.k.).

Van alles huishoudens die in of naar Aalsmeer willen verhuizen, is 37% op zoek naar een woning die gelijkvloers is. In de praktijk komt dit neer op een appartement met een lift in het complex of een woning met een slaap- en badkamer op de begane grond.

Inkomensgroepen

De inkomensverdeling in Aalsmeer kent flink wat verschuivingen in de laatste jaren. Het aandeel middeninkomens (€40.024-€60.036) is gedaald van 25% naar 14%. 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 Aalsmeer weet te vinden. De laagste inkomensgroep is relatief stabiel gebleven, wat betekent dat de grootste groei zit in de hogere inkomensgroepen, vooral in het aandeel huishoudens met een inkomen vanaf €60.036 tot €80.048.



Grafiek 1. Inkomensverdeling Aalsmeer, 2017-2021 (%)⁶.

⁴ Factsheet Wonen in Aalsmeer 2021

⁵ Factsheet Wonen in Aalsmeer 2021

⁶ Factsheet Wonen in Aalsmeer 2021

Nieuwbouw in Aalsmeer

In 2022 zijn er 80 woningen opgeleverd in Aalsmeer, waaronder 56 sociale huurwoningen op het VVA terrein en 17 middeldure koopwoningen op Parkmeer. De meerderheid van de opgeleverde woningen betreft appartementen. De komende jaren staan er nog verschillende grote en kleine woningbouwontwikkelingen gepland⁷. Denk hierbij aan het project Westeinderhage, de herontwikkeling van de voormalige school De Hoeksteen, de sloop-nieuwbouw op de Bilderdammerweg en het project in Hornmeer, aan de Meervalstraat en de Roerdomplaan.

Daarnaast is er natuurlijk ook de grote gebiedsontwikkeling Oosteindedriehoek fase 1. De eerste woningoplevering van dit project staat gepland in 2026, met een uiteindelijke nieuwbouwopgave van ruim 850 woningen en programmering met een mix van grondgebonden woningen en appartementen. Alle lopende plannen in Aalsmeer zijn te vinden in de [Planmonitor](#). Deze bevinden zich allemaal in zeer verschillende stadia van het plannings- of uitvoeringsproces, maar het geeft wel een goed globaal overzicht.

Naast de vergevorderde woningbouwplannen zijn we ook druk in gesprek met verschillende initiatiefnemers om tot de bouw van meer woningen te komen. Zo zijn de gesprekken over de herontwikkeling van de Studio's Aalsmeer recentelijk weer opgestart.

Wijziging van de systematiek van woonruimteverdeling

Op 16 januari 2023 is het zoeken naar een sociale huurwoning in Aalsmeer veranderd. Voorheen bouwden woningzoekers elke maand één wachtpunt op, wat betekent dat je positie op de wachtlijst volledig werd bepaald door je inschrijftijd (zonder eventuele urgentie). 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 betere kansen voor jongeren en starters. De precieze effecten tekenen zich niet volledig af binnen één jaar, zodra er meer informatie beschikbaar is wordt het systeem in 2026 geëvalueerd.

Doorstroming op de woningmarkt

In 2022 heeft woningcorporatie Eigen Haard 15 vrije sector huurwoningen verhuurd in Aalsmeer. Twee derde van deze verhuringen waren aan mensen die een sociale huurwoning achterlieten⁸.

Doorstroming naar een passende seniorenwoning is een belangrijk speerpunt. In 2021 zijn er elf huurders van Eigen Haard die 55 jaar of ouder zijn 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 meestal een ruime sociale huurwoning achter.

⁷ Deze planning is te lezen onder voorbehoud; de ervaring leert wel dat het uiteindelijke aantal opgeleverde woningen hiervan kan afwijken.

⁸ Jaarrapportage Eigen Haard 2022

Ongeveer 19% van de sociale corporatiehuurders heeft een inkomen boven de inkomensgrens, waarvan ongeveer de helft (9% van het totaal aan sociale huurders) een hoog inkomen heeft, hoger dan €60.036⁹. Het aandeel hoge inkomens in de sociale woningvoorraad is hoger dan het gemiddelde in de deelregio (6%) en de MRA (6%). Gelet op hun inkomen zou deze hoge inkomensgroep kunnen doorstromen naar een middeldure of vrije sector huurwoning, of naar een koopwoning. Mogelijk is er geen geschikt aanbod aanwezig voor deze groep. Er zouden ongeveer 260 sociale huurwoningen vrijkomen als deze huishoudens naar een passende woning zouden verhuizen.

Wonen en zorg

[uitgebreide samenvatting van de WoonWelzijnZorgvisie]

Verduurzaming en klimaatadaptatie van de woningvoorraad

Bij de verduurzaming van de bestaande en toekomstige woningvoorraad is het met name van belang dat woningen energiezuinig, aardgasvrij en duurzaam gebouwd zijn. Nationaal zijn hier al afspraken over gemaakt tussen de koepelorganisatie van woningcorporaties Aedes en de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Zo zullen er voor 2030 zo'n 450.000 bestaande corporatiewoningen aardgasvrij worden gemaakt.

Op lokaal niveau heeft de gemeente Aalsmeer het Convenant Duurzaam Bouwen ondertekend, waarin afspraken zijn gemaakt over circulariteit en energiegebruik tijdens de nieuwbouw van woningen. Verder zijn in de prestatieafspraken met Eigen Haard afspraken gemaakt over o.a. renovatie, onderhoud en energielabels. Zo is afgesproken om de woningen met E-, F-, en G-labels in Aalsmeer eerst aan te pakken. Momenteel heeft 7,7% van de woningvoorraad van Eigen Haard in Aalsmeer een energielabel E of lager¹⁰. Bij renovatie wordt er gestreefd naar een gemiddelde van energielabel B.

Wat betreft energiegebruik wordt van de gehele bestaande woningvoorraad ongeveer 98% op aardgas verwarmd. Daarnaast gebruikt een woning in Aalsmeer gemiddeld 1100 m³ gas en 2960 kWh elektriciteit. Landelijk is dit 980 m³ gas en 2640 kWh elektriciteit.

Onder andere het bouwjaar van woningen is van belang voor het energiegebruik. In Aalsmeer is maar liefst 36% van de woningvoorraad na het jaar 2000 gebouwd. Hiermee kent Aalsmeer een veel jongere woningvoorraad dan in de rest van het land, waarbij slechts 18% van de woningen een bouwjaar na 2000 heeft¹¹. Dit heeft een positieve invloed op de staat van de woningen. In de prestatieafspraken is opgenomen dat alle woningen een minimale conditiescore 3 moeten behouden, waarbij 1 gelijk staat aan nieuwbouw en 6 aan zeer slecht onderhouden. De prognose hierbij is dat de investeringen in de woningvoorraad van Eigen Haard de komende jaren zullen toenemen¹².

⁹ Factsheet Wonen in Aalsmeer 2021

¹⁰ Jaarverslag 2022 Eigen Haard

¹¹ Statline CBS 2022

¹² IBW 2023

1. Bouwen voor de toekomst

De nieuwbouwprogrammering

Naar verwachting worden er tot en met 2030 ongeveer 2.000 woningen gebouwd in de gemeente Aalsmeer. Over een gedeelte van deze plannen zijn al harde afspraken gemaakt, maar bij andere projecten is er nog ruimte voor sturing. Daarnaast kunnen nieuwe kansen en locaties zich aandienen. Het is van belang dat nieuwe woningbouwontwikkelingen bijdragen aan de opgave om tot een passende, betaalbare woningvoorraad te komen.

In dit hoofdstuk staat centraal welke kaders de gemeente meegeeft aan deze nieuwe ontwikkelingen. Naar verwachting blijft de druk op de woningmarkt hoog en zal zelfs bij uitvoering van alle woningbouwplannen, de vraag en schaarste naar woningen aanhouden. Het is daarom van groot belang om strategisch te ontwikkelen in de gemeente.

1.1. Een passende verdeling van de nieuwbouwprogrammering

De ambitie is om veel betaalbare woningen aan de voorraad van de gemeente toe te voegen. Op dit moment ligt het percentage sociale huur in Aalsmeer van zo'n 24%, onder het landelijk gemiddelde dat rond de 30% schommelt. In tabel 2 is het woonprogramma bij nieuwbouw te vinden. Het doel is om deze percentages gemeente breed te realiseren. Dat betekent dat ze de richtlijnen vormen bij nieuwe ontwikkelingen vanaf 25 woningen¹³, maar dat er maatwerk wordt toegepast waar nodig. Deze nieuwe richtlijnen gelden alleen voor projecten die zich nog in de initiatieffase bevinden, niet voor lopende projecten.

Tabel 2. Woonprogramma bij nieuwbouw

Segment	Percentage gehele programma	Koop	Huur
Sociaal	35%	5%	30%
Midden	32%	16%	16%
Hoog	33%	33%	0%
Totaal	100%	54%	46%

Twee derde van alle woningen wordt gebouwd in het betaalbare segment, met 35% in het sociale segment. Deze categorie valt uiteen in 30% sociale huur en 5% sociale koop. Deze laatste categorie zal marktconform gebouwd worden, wat met de huidige verkoopprijzen neerkomt op een bescheiden tweekamerappartement. Daarnaast zetten we in op 32% middensegment in de nieuwbouw, met een evenwichtige verdeling tussen middeldure koop- en huurwoningen. Een derde van de woningen mag worden ontwikkeld in de vrije sector. Uitgangspunt is dat vrije sectorwoningen alleen kunnen worden gerealiseerd als het koopwoningen zijn.

Om de woningproductie op peil te houden, is het van groot belang dat er aan een aantal randvoorwaarden voldaan wordt. Denk hierbij bijvoorbeeld aan voldoende capaciteit op het elektriciteitsnetwerk, oplossingen voor de onrendabele top bij sociale woningbouwontwikkelingen,

¹³ Dit is binnen LIB-4 gebied de maximale omvang van een plan binnen bestaand stedelijk gebied.

en innovatieve oplossing voor geluidsproblematiek. Hiervoor is extra inzet van de MRA, provincie Noord-Holland en het Rijk (zowel in menskracht als middelen) noodzakelijk¹⁴.

1.2. Nieuwe sociale huurwoningen gebouwd door toegelaten instellingen

Om ervoor te zorgen dat woningen in het sociale segment langdurig beschikbaar blijven voor Aalsmeeders 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 passen we maatwerk toe.

1.3. Bouwen voor doelgroepen

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 reguliere woningzoekenden die aangewezen zijn op dit segment. Daarom is het van groot belang om het aanbod in het sociale huursegment te vergroten.

Daarnaast wordt samen met de regio onderzocht hoe groot de huisvestingsvraag van kwetsbare doelgroepen is en welke maatregelen er nodig zijn om ze zo goed mogelijk te huisvesten. Een woning op zichzelf is voor deze groep vaak niet genoeg. De juiste begeleiding, een gezonde leefbare buurt, en een ondersteunend netwerk zijn hier net zo belangrijk. Om dit tot stand te brengen is een nauwe samenwerking tussen zorg- en welzijnsorganisaties, de woningcorporatie, en de gemeente essentieel. In de WoonWelzijnZorgvisie worden deze doelstellingen en samenwerking verder uitgewerkt.

1.4. Prijsgrenzen en indexering

Voor het middeldure segment gaan we de huidige prijsgrenzen heroverwegen. Voor middeldure huurwoningen sluiten we aan bij de nieuwe Rijksdefinitie, zoals omschreven in het wetsvoorstel Betaalbare huur. Deze grenzen zijn opgesteld met hulp van richtlijnen van het Nibud¹⁵. Ook wordt rapportage over onze woningbouwproductie steeds belangrijker. Het is hierbij van belang om aan te sluiten bij een uniforme categorie. De prijsgrenzen van het nieuwe Aalsmeerse woonprogramma worden verder toegelicht en vastgelegd in de uitvoeringsagenda van deze woonvisie. Hierbij is ook nadrukkelijk aandacht voor het voorkomen van woonlastenverhoging door posten uit de koop- of huurprijs te verschuiven naar servicekosten of de energierekening.

1.5. Levensloopbestendige woningbouw

Ouderen en andere doelgroepen met een (potentiële) zorgvraag worden steeds vaker geacht zelfstandig te blijven wonen. Hier moet de woning dan wel voor geschikt zijn. Aalsmeer kent veel grondgebonden eengezinswoningen, vooral in het koopsegment. Deze zijn vaak niet levensloopbestendig, wat betekent dat een woning voor een hele levensloop passend is of met relatief simpele ingrepen passend gemaakt kan worden. In de praktijk betekent

¹⁴ Zie de [Woondeal MRA](#) voor verdere toelichting van deze randvoorwaarden.

¹⁵ [Wonen - Nibud](#)

levensloopbestendigheid dat alle essentiële voorzieningen (keuken, wc, badkamer, woonkamer en één slaapkamer) zich op één etage bevinden, drempelloos zijn, bereikbaar per lift of grondgebonden zijn. In het licht van de vergrijzing is het dus belangrijk dat wij de komende jaren zo veel mogelijk levensloopbestendige woningen aan de voorraad toevoegen. Binnen dit segment zal ook een gedeelte rolstoelbestendige woningen worden gerealiseerd, die onder uitgebreidere toegankelijkheidseisen gebouwd dienen te worden.

1.6. Aandeel appartementen versus grondgebonden

De woningvoorraad van Aalsmeer bestaat voor zo'n 85% uit grondgebonden eengezinswoningen. Dit percentage ligt ver boven het gemiddelde van de regio. Ook in de nieuwbouwopgave is er ruimte voor dit type woningen, want er is vraag naar. Wel zetten we in op de bouw van meer appartementen, zeker als het gaat om inbreidingslocaties. Appartement zijn per definitie levensloopbestendig en dus uitermate geschikt voor ouderen. Ook omdat ze in relatief grote dichtheid vlakbij voorzieningen (supermarkt, gezondheidscentrum, openbaar vervoer) gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast zijn appartementen voor starters vaak een ideale eerste stap op de woningmarkt, in vergelijking met de vaak duurdere grondgebonden woning.

1.7. Meer koopwoningen voor Aalsmeeders en starters

De vernieuwde Huisvestingswet maakt het mogelijk om een deel van nieuwbouwwoningen toe te wijzen aan Aalsmeeders. Hiervan gaan we gebruik maken. Op deze manier kunnen we de inwoners van Aalsmeer meer ruimte bieden om een woning in eigen gemeente te vinden. Daarnaast houden we vast aan de zelfbewoningsplicht. Dit betekent dat kopers hun nieuwbouwwoning de eerste 5 jaar alleen op basis van enkele uitzonderingsgronden mogen verkopen of verhuren. Ook blijven we de bestaande woningvoorraad beschermen tegen speculatie met de opkoopbescherming, zolang dit wettelijk mag en uit de evaluatie blijkt dat het middel effectief is. Hiermee mag een koopwoning uit het goedkope of middeldure segment na aankoop alleen worden verhuurd met een verhuurvergunning.

2. Een gezond en duurzaam Aalsmeer

Leefbaarheid en verduurzaming

2.1. Sociale huurwoningen met voorrang toewijzen

De nieuwe Huisvestingswet biedt de mogelijkheid om maximaal 50% van de sociale huurwoningen lokaal of regionaal toe te wijzen. Deze ruimte willen wij optimaal benutten om woningen toe te wijzen aan Aalsmeeders¹⁶ en cruciale beroepsgroepen zoals onderwijs- en zorgpersoneel. Deze beroepen zijn van grote maatschappelijke waarde, maar komen moeilijk aan een woning. In overleg met de woningcorporaties stellen we hiervoor voorrangregelingen in. Hoewel een deel van de woningen wordt toegewezen aan urgenten en doelgroepen met voorrang, is het van belang dat ook de reguliere woningzoekende kans maakt op de woningmarkt. Daarom zorgen we ervoor dat er binnen de woonruimteverdeling voldoende ruimte overblijft voor de woningzoekende zonder urgentie of voorrang. Dit betekent dat er een goede afweging tussen de inzet van voorrangregelingen en de behoefte van de reguliere woningzoeker moet worden gemaakt.

2.2. Ouderen op weg helpen naar een passende woning

Veel ouderen willen niet verhuizen of kunnen geen aantrekkelijke doorstroomwoning vinden. Hierdoor wonen zij in een woning die niet meer aansluit op hun levenssituatie. Bijvoorbeeld doordat deze te groot is voor twee personen of niet is aangepast op een extra zorgbehoefte. Aan de hand van voorlichting, voorrangregelingen en ontzorging willen we ouderen verleiden toch te verhuizen. Zo continueren we de regeling Van Groot naar Beter en wordt hier ook de regeling Van Hoog naar Laag aan toegevoegd. Hiermee kunnen ouderen binnen eigen complex verhuizen van een boven- naar een benedenwoning. Verder organiseren we samen met de woningcorporaties een jaarlijkse informatiemarkt die inzicht biedt hoe ouderen de woningmarkt kunnen navigeren. Ook wordt een subsidie beschikbaar gesteld voor ouderen die middels een financieel- of verhuisplan meer inzicht willen krijgen in hun woonmogelijkheden.

2.3. Verduurzaming en klimaatadaptatie van de bestaande woningvoorraad

Bij de vernieuwing van de prestatieafspraken met Eigen Haard zullen we meer sturen op het op korte termijn wegwerken van de EFG-energielabels. Om ook de bestaande woningvoorraad van particuliere huiseigenaren te verduurzamen zetten we in op voorlichting. Hierbij focussen we met name op de voordelen en effecten van woningisolatie i.v.m. het verlagen van energiekosten. Ook informeren we over andere laagdrempelige manieren om woningen energiezuiniger te maken of zelf het energiegebruik te verminderen. Verder zetten we het gratis energieadvies voor VvE's en maatschappelijke organisaties voort.

2.4. Een gedegen verblijf voor arbeidsmigranten

We sluiten aan op de procesnotitie programma arbeidsmigranten 2024 – 2027. Hierin staat o.a. beschreven dat er meer tijdelijke huisvesting en nieuw beleid moet komen op de toegestane verblijfsduur. Verder moeten arbeidsmigranten beter geïnformeerd worden over hun rechten en plichten. De Wet Goed Verhuurderschap is hier een goed middel voor. Zo hebben verhuurders een

¹⁶ Aalsmeeders worden gedefinieerd aan de hand van het ingezetencriterium, die stelt dat men in de laatste 10 jaar minstens 6 jaar onafgebroken in Aalsmeer woont.

informatieplicht gekregen t.o.v. huurders en arbeidsmigranten, in een taal die voor de arbeidsmigrant begrijpelijk is. Daarnaast geeft de wet ook invulling aan de wens om slecht werkgeverschap aan te pakken, omdat het niet meer toegestaan is om de huurovereenkomst en arbeidsovereenkomst in hetzelfde document vast te leggen. Tot slot zijn we voornemers de in de wet opgenomen vergunning voor arbeidsmigranten in te stellen, een verhuurvergunning die o.a. eisen stelt aan het maximaal aantal te huisvesten personen en type voorzieningen in een verblijfsruimte voor arbeidsmigranten.

2.5. Huurders ondersteunen in hun rechtspositie

Vanwege de schaarste op de woningmarkt verzwakt de positie van huurders. Met name particuliere verhuurders maken hier misbruik van. Daarom willen we graag informatie en begeleiding bieden aan huurders om dit zo veel mogelijk te voorkomen. Sinds 2023 doet Stichting !WOON dit. Zij zijn er om huurders te adviseren en ondersteunen met hun problemen. We houden de samenwerking met !WOON de komende jaren aan en zetten actief in op het verbreden van hun naamsbekendheid. Daarnaast is ook het meldpunt van de Wet Goed Verhuurderschap ondergebracht bij !WOON. Hier kunnen zowel huurders als arbeidsmigranten terecht bij verdenking van ongewenst verhuurbedrag. Ook de Huurdersvereniging Aalsmeer-Kudelstaart (HAK) is een belangrijke spil in het netwerk van huurdersondersteuning.

2.6. Voortzetten en verbeteren van een duurzame samenwerking met de corporaties.

De gemeente heeft momenteel al prestatieafspraken met Eigen Haard, die het grootste gedeelte van de sociale huursector in Aalsmeer bezit. De huidige prestatie afspraken zullen in 2026 vernieuwd worden, waarbij we o.a. afspraken maken over de ontwikkeling en betaalbaarheid van de woningvoorraad, toewijzing aan (kwetsbare) doelgroepen en duurzaamheid. Deze prestatieafspraken worden ook ondertekend door bewonersvereniging HAK. Verder worden de ontwikkelingen in Aalsmeer jaarlijks gemonitord middels een jaarverslag en de rapportage woonruimteverdeling.

Er zijn echter nog geen afspraken met de tweede woningcorporatie in Aalsmeer; Habion. Zij bezitten 225 corporatiewoningen voor ouderen in Aalsmeer, waarbij een deel zich in een zorgcomplex bevindt. Ook met hen zullen we afspraken maken over de toekomst van de ouderenhuisvesting, waarbij we aansluiten op de WoonWelzijnZorg visie.

3. Experimenten die bijdragen aan de woonopgave

Innovatieve woonoplossing

3.1. Een diversiteit aan woonvormen

Zoals de voormalig Rijksbouwmeester het verwoorde: '[Nederland beschikte in de Middeleeuwen over meer woonvormen dan nu](#)'. Decennialang hebben we gebouwd voor kinderrijke gezinnen en snelle bevolkingsgroei, maar in het licht van de vergrijzing en andere demografische ontwikkelingen kunnen we niet op dezelfde voet verder gaan. Niet alleen het woningtekort maar ook bredere sociale en maatschappelijke uitdagingen bepalen mee hoe we de woonopgave invullen. Om de eenzaamheid te bestrijden en de zelfredzaamheid onder ouderen te bevorderen, is het bijvoorbeeld belangrijk dat er woonvormen zijn waar men laagdrempelig met elkaar in contact kan komen. In onze gesprekken met ontwikkelaars en woningcorporaties nemen we deze overweging mee en stimuleren we experimenten om tot innovatieve woonvormen te komen. Ook wooncoöperaties, waarbij burgers zelf woningen ontwikkelen en exploiteren, kunnen hier een belangrijke rol in spelen. Wij faciliteren deze initiatieven waar mogelijk.

3.2. Inzet van de bestaande voorraad

De oplossing van de woningcrisis ligt niet alleen bij nieuwbouw. Ook de bestaande voorraad speelt een sleutelrol. Denk hierbij aan splitsing, optoppen, of mantelzorgwoningen op het erf. Het huidige beleid in Aalsmeer faciliteert deze ingrepen al, maar er is weinig inzicht in het effect van het beleid op de woningvoorraad. In navolging op de woonvisie 2024-2030 willen we de huidige beleidsregels gaan evalueren, om zo in te schatten hoeveel er gebruik wordt gemaakt van bovenstaande opties. We kunnen dan ook overwegen of we de impact van bepaalde ingrepen verder willen onderzoeken of actief willen promoten onder de bewoners van Aalsmeer.

3.3. Bouwen in LIB gebied

De nabijheid van de luchthaven Schiphol heeft grote invloed op de gemeente Aalsmeer en de inwoners, zo ook op waar en hoe gebouwd kan worden. De zogeheten LIB-contour beperkt het aantal beschikbare locaties voor nieuwbouw in de gemeente. In navolging op de beslissing van het Rijk om de [ontwikkeling van Kronenburg](#) in Amstelveen toch gedeeltelijk mogelijk te maken, willen we inventariseren of dergelijke experimenten ook mogelijk zijn in de gemeente Aalsmeer. Verder onderzoeken we of bij gepland onderhoud en/of verduurzaming aan de woning, ook geluidsisolatie in een klap meegenomen kan worden. Op deze manier zou het mogelijk zijn om de geluidshinder van Schiphol ook voor de bestaande woningvoorraad in te dammen.

3.4. Experimenten in het lint

Het huidige lintenbeleid dient als een toetsingskader voor het bouwen, vervangen, of uitbreiden van woningen en bijbehorende bouwwerken in de linten van Aalsmeer. Hierdoor is het nu duidelijker wat we verstaan met de 'lint' en scheppen we duidelijkheid over wat er precies mogelijk is in dit gebied. De lint blijft een belangrijk ruimtelijk aspect van de gemeente Aalsmeer, en kan een rol spelen in de grote vraag naar woningen. We stimuleren experimentele initiatieven binnen dit gebied, passen maatwerk toe waar mogelijk en onderzoeken of het beleid aangepast moet worden.