



Naar woon(zorg)beleid voor Ouder-Amstel



Arian Boersma

Doel van deze avond

- U informeren over het plan van aanpak
- U informeren over de eerste verkenningen en vervolgstappen

Toelichting Woon(zorg)beleid

Waarom woon(zorg)beleid?

- rol gemeente invullen op wonen (visie en regie), uitdragen
- beleidskader voor de middellange termijn
- combinatie van voortbouwen op / nieuwe lijnen uitzetten
- integraal – samenhang, verbinden met aanpalende onderwerpen
- basis voor maken prestatieafspraken met corporaties/huurders
- woonvisie en woonzorgvisie zijn/worden verplicht
- worden ondergebracht in de Omgevingswet (programma)

Wat is belangrijk voor woon(zorg)beleid?

- Onderbouwd: hoe is de situatie nu en in de toekomst
- Afgestemd: want je doet het niet alleen
- Afgewogen: het vraagt om keuzes
- In beweging: volgen, aanpassen, leren
- Praktisch: ambitieus maar uitvoerbaar

Plan van aanpak: 4 fasen



Belanghouders en raad worden meermaals betrokken.

Planning: concept beleid gereed najaar 2023.

Resultaten fase 1

Wat zien we?

Huidige situatie op de woningmarkt

Circa 6.300 huishoudens/woningen

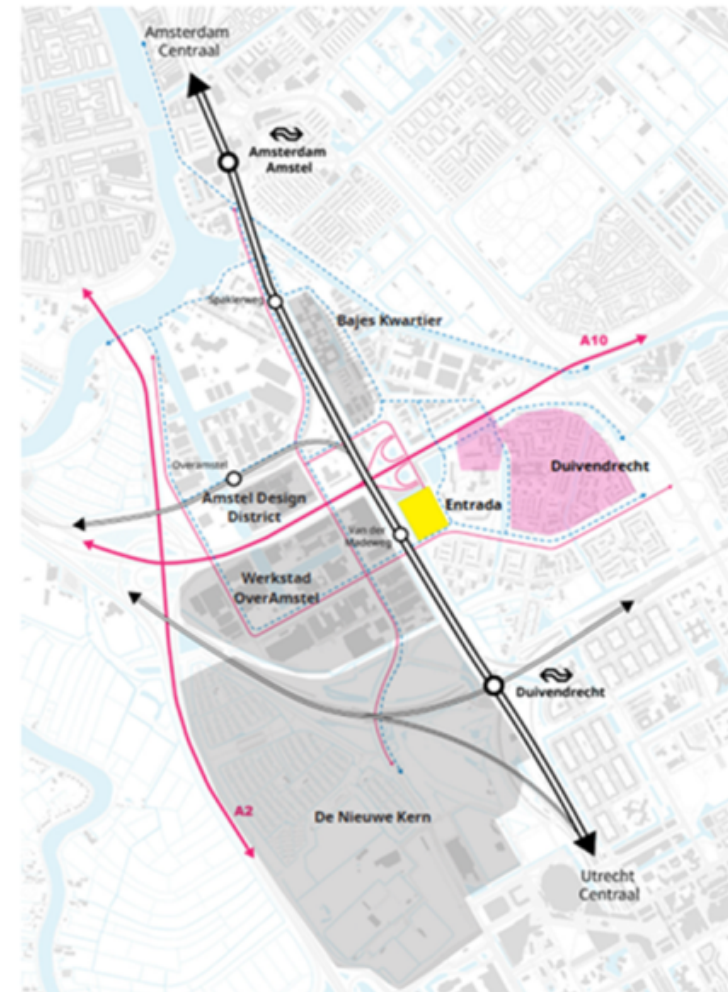
- 57% eengezinswoningen (lager dan A-M, hoger dan MRA)
- Koop: 55% woningen
- Relatief veel dure koop (meer dan MRA of Amstelland-Meerlanden)
- Huur: 27% sh corporatie, 6% sh particulier,
5% vrije sector corporatie, 7% vrije sector particulier
- 27% sh corporatie (meer dan Amstelland-Meerlanden, minder dan MRA)
- 23% woningen heeft energielabel A (MRA: 31%),
13% label F of lager (MRA: 8%)

Huidige situatie op de woningmarkt (2)

- 38% lage inkomens en 36% hoge inkomens
- Ruim de helft (52%) van de huishoudens is 55-plus (MRA: 44%, A-M: 48%)
- In Duivendrecht zijn veel woningen al geschikt voor ouderen (62%), in rest van de gemeente zijn nog maar weinig woningen geschikt.
- Wachtijd voor sociale huur is 17,5 jaar (langer dan A'dam)
- Leefbaarheid Zonnehofgebied onder druk

Toekomstige woning- (en zorg-)behoefte

- De bevolking is sterk vergrijsd en zal nog meer vergrijzen.
- De toekomstige woningbehoefte is niet precies bekend.
- De woningbouwplannen in de gemeente zijn omvangrijker dan de lokale vraag. Het aantal woningen in de gemeente zal ongeveer verdubbelen.



Woningbouwontwikkelingen

- De Nieuwe Kern (nieuwbouw komende 15 jaar, ruimte voor ca. 5.000 woningen, structuurvisie is vastgesteld).
- Werkstad Overamstel (transformatie, ruimte voor ca. 3.500 woningen incl. Entrada)
- Entrada (ca. 1000 woningen, stedenbouwkundige visie vastgesteld, 30% sh)
- Meerdere kleine nieuwbouwlocaties in Ouderkerk aan de Amstel en Duivendrecht (bouwen voor jong en oud, 30% sh)
- Woondeal MRA: voor Ouder-Amstel zijn 4.500 woningen genoteerd (2022 t/m 2030).
- Woondeal MRA: in 2023 uitwerking naar tweederde betaalbaar bouwen (sh, middeldure huur en betaalbare koop)

Beleid: waarmee rekening houden?

De belangrijkste leidende kaders voor het nieuwe woon(zorg)beleid

Gemeente Ouder-Amstel	In de regio
Woonvisie 2016	Woondeal Rijk/MRA 2023
Omgevingsvisie (in ontwikkeling)	Woningmarktonderzoek WiMRA 2021
Coalitieakkoord 2022-2026	Woonakkoord Amstelland-Meerlanden 2021-2025
Diverse nota's ontwikkellocaties woningbouw	Woonzorganalyse Regio Amstelland 2022
Prestatieafspraken 2021-2026 (Eigen Haard)	Regioplan Amstelland Beschermd Wonen en Dak- en Thuisloosheid
Transitievisie Warmte	MRA woonzorganalyse (in ontwikkeling)
	Monitor Plancapaciteit N-H

Coalitie akkoord

- Zorgen dat meer jongeren en ouderen uit onze gemeente passende woonruimte kunnen vinden (o.a. voorrang op nieuwe woningen en invoeren zelfbewoningsplicht)
- Woningen betaalbaar en bereikbaar houden
- Bijv. door: invoeren opkoopbescherming/zelfbewoningsplicht, vergunningplichtig maken van kamergewijze verhuur, dure huur ontmoedigen, aanscherping van de doelgroepenverordening, het mogelijk maken van sociale koop.
- Doorstroming op de woningmarkt stimuleren.
- Norm voor 30% sociale huur in stand houden.

Fase 2

Wat vinden we ervan?

Data participatie

- Belanghoudersbijeenkomst vond plaats op 13 juni
- Verdiepende gesprekken met belanghouders juni/juli (o.a. zorg)
- Woonmarkt vond plaats op 20 juni (Ouderkerk ad Amstel)
- Woonmarkt op 28 juni (Duivendrecht)

We zullen na de zomer terugkeren bij de Raad voor peiling hoofdlijnen.

Eind 2023/begin 2024 besluitvorming

Wilt u ons nog iets meegeven?



RIGO verricht markt- en beleidsonderzoek en ondersteunt bij de ontwikkeling van beleid en strategie. We richten ons op de woon-, werk- en leefsituatie van mensen.

- *Woningmarktonderzoek*
- *Bevolkingsprognoses*
- *Haalbaarheidsonderzoek*
- *Leefbaarheidsonderzoek*
- *Evaluaties en monitors*
- *Rekenkameronderzoek*
- *Prestatieafspraken*
- *Woonvisies*
- *Strategisch voorraadbeleid*
- *Effectverkenningen*
- *Maatschappelijke kostenbatenanalyses*
- *Gebiedsgerichte programma's*