

Nota van beantwoording zienswijzen

Zienswijzen	Reacties
Huurdersvereniging Ouder-Amstel	
<p>1 In verband met de doorstroming op de woningmarkt, sluit de huurdersvereniging zich aan bij het voorstel om het instrument "Van Groot naar Beter" in te voeren in onze gemeente. Dit zal ook wat hen betreft onderdeel van gesprek zijn bij de te maken prestatieafspraken. Tevens doet de huurdersvereniging een voorstel voor nieuw te bouwen appartementen aan 't Kampje die de doorstroming op gang moeten brengen.</p>	<p>Toepassing van het instrument "Van Groot Naar Beter" in onze gemeente is ook voor ons inzet bij de prestatieafspraken. In de woonvisie wordt dit instrument reeds benoemd om de doorstroming op de woningmarkt te stimuleren. Deze zienswijze heeft daarom niet geleid tot een wijziging van de woonvisie.</p> <p>De invulling, waaronder het voorstel om maatwerk te verrichten in plaats van de "standaard verhuisvergoeding", maakt onderdeel uit van de prestatieafspraken. Over deze concrete invulling nemen wij geen bepalingen op in de woonvisie. Uiteraard staan wij wel open voor alternatieven (voor de standaard verhuisvergoeding) bij de toepassing van het instrument.</p> <p>Concrete plannen zoals (nieuw)bouw aan de rand van 't Kampje (waar mogelijk ook ruimte voor wonen in komt), nemen wij mee in de gesprekken met de ontwikkelende partij en worden niet zo gedetailleerd opgenomen in de woonvisie.</p>
<p>2 De huurdersvereniging pleit voor huisvesting van jongeren in leegkomende zorggebouwen, met behoud van inschrijfduur.</p>	<p>Huisvesting van jongeren in de gemeente is een blijvend punt van aandacht voor de gemeente. Alhoewel het een lastig onderwerp is om te realiseren zijn er ook successen te onderkennen, zo is er recent een omgevingsvergunning verleend voor een studentenhotel (formeel geen permanent wonen) in een al langer leegstaand pand op het ABP. Jongerenhuisvesting op het ABP wordt met uitvoering van deze vergunning een (nieuw) feit.</p> <p>De gedachte om leegstaande zorggebouwen (en bedrijfspanden) te transformeren tot (tijdelijke) woningen, sluit aan bij onze standpunten daarover in de woonvisie. Die mogelijkheden daartoe zullen nadrukkelijk worden onderzocht. Omdat deze zienswijze aansluit bij het bepaalde in de woonvisie, behoeft dit geen aanpassing.</p> <p>Tot slot merken we nog op dat we voor het huisvesten van jongeren meer opties openhouden dan slechts woningen in getransformeerde gebouwen.</p>

Zienswijzen		Reacties
3	In verband met een goede integratie van statushouders is de huurdersvereniging het met ons eens dat het belangrijk is dat de statushouders in bestaande buurten en wijken worden gehuisvest.	De zienswijze ten aanzien van het huisvesten van statushouders sluit aan bij hetgeen daarover is bepaald in de woonvisie. Deze zienswijze behoeft geen aanpassing van de woonvisie.
4	De huurdersvereniging is blij met handhaving van de verhouding 30% - 70% ten aanzien van woningen in de sociale huur en vrije sector. Zij benoemen enkele ontwikkelingen waardoor zij vrezen dat deze verhouding in gevaar komt. Het behoud van dit evenwicht vinden zij daarom een belangrijk bespreekpunt bij het opstellen van de prestatieafspraken.	De huurdersvereniging merkt terecht op dat de woningvoorraad sociale huurwoningen in procenten is afgenomen. Desondanks is de verhouding 30-70 nog intact. Wij delen de zorg van de huurdersvereniging. Het waarborgen van deze verhouding is daarom ook voor ons een belangrijk thema bij de prestatieafspraken. Deze zienswijze heeft niet geleid tot een wijziging van de woonvisie.
5	Doorstroming van scheefwoningers is voor de huurdersvereniging eveneens een bespreekpunt bij de op te stellen prestatieafspraken. Daarbij pleiten zij voor een "financiële overgangsregeling".	De zienswijze ten aanzien van het stimuleren van doorstroming van scheefwoningers komt overeen met het bepaalde in de woonvisie. De zienswijze behoeft daarom geen aanpassing van de woonvisie en is onderwerp van gesprek bij het opstellen van de prestatieafspraken.
6	Ten aanzien van duurzaamheid wil de huurdersvereniging graag dat er prestatieafspraken worden gemaakt voor de korte en langere termijn. Tevens merken zij op dat nieuwbouwwoningen in het algemeen over een A-label beschikken.	Duurzaamheid is een onderwerp dat zeer na aan het hart ligt. Zij wil zeker onderzoeken of het mogelijk is prestatieafspraken te maken over duurzaamheid en hoe deze er uit zouden kunnen zien. Terecht merkt de huurdersvereniging op dat nieuwbouwwoningen (doorgaans) over een label A beschikken (bij nieuwbouwwoningen is een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van 0,4, wat gelijk staat aan label A, immers verplicht). De tekst in de woonvisie is hierop aangepast.
Eigen Haard		

Zienswijzen	Reacties
<p>7 In de zienswijzen geeft Eigen Haard aan een analyse, in hoeverre het huidige woningaanbod aansluit op de vraag van de groep senioren in de gemeente, te missen. Zij pleiten voor een kwalitatief en kwantitatief onderzoek om gericht in beeld te brengen welke behoefte aan alternatieve woonvormen ontstaat. Eigen Haard wil graag op basis van deze uitkomsten de mogelijkheden bekijken van het 'ombouwen' van een klein deel van de flats in het Zonnehofgebied naar bijvoorbeeld groepswonen voor senioren, of mogelijk het uitbreiden van de specifieke voorrang labels voor senioren.</p>	<p>Deze zienswijze heeft betrekking op een te houden vervolgonderzoek en behoeft daarom geen aanpassing van de woonvisie.</p> <p>In 2015 is een regionaal woonwensenonderzoek uitgevoerd, waarvan resultaten per gemeente bekend zijn. Daarnaast heeft de Huurdersvereniging recent een huurdersraadpleging gehouden. Deze onderzoeken geven reeds inzicht in de woonbehoeften. Bij het opstellen van de prestatieafspraken zullen we met Eigen Haard en de huurdersvereniging beoordelen of er nader onderzoek nodig is en maken we afspraken over de planning en bekostiging.</p>
<p>8 Eigen Haard stelt het volgende: "U definieert (lage) middeninkomens als de groep met een bruto jaarinkomen tot € 43.786. Dit bedrag is gerelateerd aan de grens die de rijksoverheid ook gebruikt voor de inkomensafhankelijk huurverhoging. Wij sluiten ook aan op deze grens, maar hanteren daarnaast ook de grens van € 50.000. Wij hebben deze grens gebaseerd op het feit of iemand met een dergelijk inkomen ook kan kopen als alternatief voor de huur. Daarbij hebben we gekeken naar de gemiddelde verkoopprijzen in de gemeente. In Duivendrecht blijken de gemiddelde verkoopprijzen een stuk lager te liggen dan in Ouderkerk aan de Amstel. Vandaar dat wij specifiek voor Duivendrecht de grens van 43.786 (afgerond € 44.000) aanhouden en voor Ouderkerk aan de Amstel € 50.000. Aan de laatste inkomenscategorie hebben we een maximale huur van € 1000 gekoppeld, welke betaalbaar is voor deze groep."</p>	<p>In de woonvisie hanteren wij inderdaad de inkomensgrens die door de rijksoverheid wordt gebruikt. Deze bedraagt overigens € 35.739.</p> <p>Het is een bekend probleem dat hierdoor de groep huishoudens met een middeninkomen buiten de boot vallen. Dit benoemen wij ook in de woonvisie als een aan te pakken knelpunt. In de op te stellen prestatieafspraken maken we daarom jaarlijks afspraken over de te hanteren inkomensgrens, rekening houdend met vraag en aanbod op de woningmarkt. Verschillende inkomensgrenzen voor beide kernen, vinden wij daarbij een goede suggestie.</p> <p>Omdat de tekst in de woonvisie een beschrijving is van de door het rijk gebruikte inkomensgrenzen, behoeft dit geen aanpassing van de woonvisie.</p>
<p>9 Eigen Haard geeft aan het instrument "Van Groot naar Beter" al enige tijd elders in te zetten met wisselend succes. Het blijkt namelijk behoorlijk arbeidsintensief te zijn om hier echt resultaat (lees extra doorstroming) mee te realiseren. Eigen Haard wil dan ook graag samen met ons kijken hoe deze maatregel nog efficiënter kan worden ingezet.</p>	<p>Het is ons bekend dat het instrument wisselend succes heeft. Wij gaan bij de prestatieafspraken daarom ook graag in gesprek over een alternatieve inzet van het instrument.</p> <p>Zie verder de reactie bij zienswijze 1.</p>

Zienswijzen		Reacties
10	<p>In de woonvisie wordt het belang van het aanbieden van middensegment genoemd als één van de smeermiddelen om de doorstroming op gang te brengen. Eigen Haard ziet dat in eerste instantie door het liberaliseren van een beperkt deel van de bestaande sociale huurvoorraad in plaats van toevoegen nieuwbouw. Corporaties hebben daarbij door de nieuwe Woningwet veel minder mogelijkheden om nieuwbouw vrij sector huur (niet-DAEB) te ontwikkelen.</p>	<p>Wij zijn het eens met deze stelling en zien dit met belangstelling terug in het scheidingsvoorstel van Eigen Haard, waarbij het uitgangspunt van 70-30 gehandhaafd dient te blijven. Dit behoeft geen wijziging van de woonvisie.</p>
11	<p>Ten aanzien van de ambitie om de bestaande woningvoorraad verduurzamen, merkt Eigen Haard op dat dit afhankelijk is van een aantal factoren, namelijk:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De bouwtechnische staat van woningen. Niet elk complex leent zich ervoor om maatregelen te nemen op dat gebied. Bijvoorbeeld bij complexen met een zwakke fundering kunnen zware ingrepen vaak niet toegepast worden. Eigen Haard is nu bezig met een pilot project in Amsterdam. Afhankelijk van deze uitkomst kunnen ze bepalen in welke complexen dit nog meer mogelijk is. • De instemming van een meerderheid van de huurders die Eigen Haard nodig heeft om een complex grondig aan te pakken. Dit blijkt in de praktijk lang niet altijd te lukken. • Eigen Haard is voor dergelijk grote investeringen in complexen mede afhankelijk van overheidssubsidies. Naast rijkssubsidies, krijgen ze in het pilot project in Amsterdam ook subsidie van de gemeente. Eigen Haard hoort graag of de gemeente Ouder-Amstel daarvoor ook subsidies ter beschikking wil en kan stellen. 	<p>Wij begrijpen dat de genoemde factoren van invloed zijn op het verduurzamen van de woningvoorraad. De uitkomsten van de pilot bij het project in Amsterdam, nemen wij graag mee in de te maken prestatieafspraken over duurzaamheid.</p> <p>In de gemeente Ouder-Amstel is geen subsidie beschikbaar voor verduurzaming van de woningvoorraad.</p> <p>Rekening houdend met de genoemde factoren die van invloed zijn op het verduurzamen van de woningvoorraad, blijft de ambitie uit de woonvisie op dit onderdeel ongewijzigd.</p>
Woonzorg Nederland		

Zienswijzen		Reacties
12	Prestatieafspraken: Woonzorg Nederland gaat graag met de Gemeente in gesprek voor wat betreft het maken van prestatieafspraken. Als landelijke categorale corporatie met een gering bezit in Ouder-Amstel zal maatwerk daarbij wenselijk c.q. noodzakelijk zijn.	Wij zijn het eens met deze stelling en hebben inmiddels contact met Woonzorg Nederland voor het opstellen van prestatieafspraken. De tekst in de woonvisie is hierop aangepast.
13	Voor wat betreft de regeling 'Van Groot naar Beter', zoals ook vermeld op pagina 13, staat Woonzorg Nederland hier welwillend tegenover en gaat graag hier nader op in gedurende de dialoog van prestatieafspraken. Daarbij maken zij kenbaar dat vanwege hun doelgroep, senioren, zij aan het einde van de 'productielijn' zijn gepositioneerd. Concreet houdt dit onder andere in dat het behouden van de oude huur (m.a.w. geen huursprong) voor Woonzorg Nederland significante consequenties kan hebben op de financiële exploitatie van hun vastgoed	Wij zijn verheugd met het feit dat Woonzorg Nederland ten aanzien van dit onderwerp wil meedenken en hierover prestatieafspraken wil maken. Tevens realiseren wij ons dat de mogelijkheden, gelet op de doelgroep, beperkt zijn. In het uitvoeringsprogramma is aangegeven dat we over de inzet van dit instrument ook met Woonzorg Nederland in gesprek gaan.
14	Vanwege de doelgroep van Woonzorg Nederland verwachten zij slechts in beperkte mate een bijdrage te kunnen leveren aan het huisvesten van statushouders in Ouder-Amstel.	Wij begrijpen die stelling van Woonzorg Nederland. Dit onderwerp wordt daarom minimaal meegenomen bij de op te stellen prestatieafspraken en behoeft geen aanpassing van de woonvisie.
Buurdorp Ouderkerk		
15	Buurdorp Ouderkerk geeft in de zienswijzen aan dat het hen opvalt dat de werkelijke oplossingen voor de mismatch in woonwensen en woonmogelijkheden, het verschil tussen vraag en aanbod vooral gezocht worden in 'De Nieuwe Kern'. Daarbij stellen zij tevens dat voor een aantal huidige bewoners van met name Ouderkerk, daar niet de oplossing voor tussen nu en 10 jaar ligt. Zij willen ons focussen op de mogelijkheden in Ouderkerk.	De stelling dat "de oplossing <u>vooral</u> wordt gezocht in De Nieuwe Kern" is onjuist. De oplossing wordt <u>ook</u> in de DNK gezocht. Het is een gegeven feit dat ontwikkellocaties in Ouderkerk zeer schaars zijn waardoor er geen andere optie is dan ook over de grenzen van de bestaande kernen heen te kijken. Deze zienswijze leidt niet tot een wijziging van de woonvisie.

Zienswijzen	Reacties
<p>16 De doelgroep benadering spreekt Buurtdorp Ouderkerk aan, met name voor het langer thuis wonen van ouderen. In de zienswijzen stelt Buurtdorp Ouderkerk dat ze te weinig visie zien op het faciliteren van de combinatie van wonen en zorg, rekening houdend met het doorzetten van de demografische ontwikkeling. Daarbij stellen zij te begrijpen dat de intramurale zorg een zaak is van andere instanties, maar dat de gemeente nu meer verantwoordelijk is dan voorheen.</p>	<p>In de visie onderstrepen wij het belang van het langer thuis wonen, wat aansluit bij het Rijksbeleid. De verdere invulling daarvan zal een belangrijk onderwerp van gesprek zijn bij het opstellen van prestatieafspraken met Woonzorg Nederland en Eigen Haard.</p>
<p>17 Buurtdorp Ouderkerk stelt dat de nadruk in het uitvoeringsprogramma wordt gelegd op de woningcorporatie Eigen Haard. Andere partijen zoals ondernemers en investeerders, particulieren, worden elders, genoemd maar zijn niet terug te vinden in de verdere uitwerking van de visie.</p>	<p>Het maken van prestatieafspraken met Woonzorg Nederland wordt opgenomen in de woonvisie.</p> <p>De woonvisie betreft echter niet die mate van concreetheid dat daarin wordt geschreven over gesprekken met individuele ondernemers en investeerders. Uiteraard dient deze visie als leidraad voor de gesprekken die wel met hen worden gevoerd.</p>
<p>18 Volgens Buurtdorp Ouderkerk is het probleem van het scheef wonen niet voldoende uitgewerkt voor wat betreft de situatie waarin ouderen wel naar een kleinere woning zouden willen verhuizen maar alleen als de huur niet te veel afwijkt van hun huidige situatie. De reactie van de huurdersvereniging Ouder-Amstel gaat hier ook op in en hun visie op dit probleem wordt ondersteund door Buurtdorp Ouderkerk.</p>	<p>Zie reactie op zienswijze 1.</p>
<p>19 Buurtdorp Ouderkerk stelt dat een goed overzicht van potentiële bouwplaatsen in Ouderkerk zeer welkom is. Het bevorderen van particulier initiatief door PO of CPO wordt wel genoemd maar zien we niet terug in de verdere uitwerking van de visie.</p>	<p>Een dergelijk overzicht kunnen wij verstrekken aan Buurtdorp Ouderkerk. Wij willen ook periodiek met hen in gesprek over de eventuele mogelijkheden voor PO en CPO op ontwikkellocaties.</p> <p>Daarbij maken we op voorhand duidelijk dat de mogelijkheden voor PO en CPO zeer beperkt zijn vanwege het ontbreken van beschikbare bouwgrond.</p> <p>Dat is ook de reden dat we in de woonvisie niet concreter kunnen worden ten aanzien van dat punt.</p>

Zienswijzen		Reacties
20	Buurdorp Ouderkerk stelt het volgende: "Het is heel goed dat de gemeente wil meewerken aan het onderzoeken van de mogelijkheden om in combinatie koop- en huur woningen te ontwikkelen. Interessant zou zijn om ook de mogelijkheden van het wonen met diverse doelgroepen te onderzoeken. Dat sluit ook aan bij uw visie om met name statushouders zich niet geïsoleerd te laten vestigen maar op plekken waar contact met de huidige bevolking vanzelfsprekend is."	In de woonvisie wordt gesproken over een "verkenning" in plaats van een onderzoek. Hoewel dit dicht bij elkaar ligt, willen we wel deze nuance benoemen om de verwachting goed te managen. De verkenning waarover gesproken wordt op pagina 17 heeft inderdaad betrekking op het wonen van diverse doelgroepen. Dit behoeft geen aanpassing van de tekst in de woonvisie.
21	Volgens Buurdorp Ouderkerk wordt door de opstellers van deze nota aangedrongen op nader onderzoek naar de woonwensen van de huidige bewoners. Zij pleiten ook voor zo'n onderzoek, mede vanwege een succesvolle voorlichtingsavond die zij hebben georganiseerd. Dat geeft volgens hen aan dat het onderwerp leeft bij de bevolking. Alleen is hierdoor nog niet helder welke woonwensen er leven. In z'n algemeenheid kan volgens Buurdorp Ouderkerk worden gesteld dat mensen wel willen verhuizen maar dat de mogelijkheden om naar een kleiner (koop)appartement te gaan, te gering zijn.	<p>Ten aanzien van dit punt is nuance op zijn plaats. In de concept woonvisie wordt nergens <i>aangedrongen</i> op "nader onderzoek naar de woonwensen van de huidige bewoners". Het is overigens ook niet aan de stellers om daarop aan te dringen, aangezien het een door het college vastgestelde conceptvisie is. In de conceptvisie wordt wel enkele malen gewezen op mogelijke vervolgonderzoeken, maar niet ten aanzien van de woonwensen. Hier is namelijk recent onderzoek naar gedaan door de Stadsregio Amsterdam.</p> <p>Ten aanzien van de verhuisbereidheid merken we op dat de Huurdersvereniging recent een huurdersraadpleging geeft gehouden, waaruit de genoemde verhuisbereidheid niet onmiskenbaar is gebleken (zie pagina 15 en 16 van die rapportage).</p> <p>Ondanks dat we de verhuisbereidheid niet groter willen maken dan uit onderzoeken is gebleken, zijn wij wel van mening dat we moeten investeren in het "over de streep trekken" van de mensen met enige verhuisbereidheid, wanneer dat goede doorstroming op de woningmarkt als gevolg heeft. Daarom zetten we ook in op instrumenten zoals Van Groot naar Beter.</p>
	Eigen, particulier initiatief kost veel investering zowel financieel maar vooral wat betreft energie. Buurdorp Ouderkerk vraagt of het mogelijk is om met de gemeente in gesprek te gaan over hoe we elkaar kunnen ondersteunen.	Ja dat is mogelijk, zie ook de reactie op zienswijze 19.

In de bijlagen zijn kopieën van een factsheet over Ouder-Amstel uit het woonwensenonderzoek van de SRA en het rapport van de huurdersraadpleging toegevoegd.

