

Ouder-Amstel

klaar voor de toekomst

Woonvisie
Gemeente Ouder-Amstel



Ouder-Amstel

Klaar voor de toekomst

Woonvisie
Gemeente Ouder-Amstel

BMC Advies
Mr. W. (Wobbe) van der Meulen
Ing. J.J.M. (Marijn) Calkhoven
Datum: 15 augustus 2016

INHOUD

PREAMBULE	3		
		Veranderende omgeving vraagt om actualisatie	3
		De vorige Woonvisie	3
		Actuele woonvisie nodig	3
		Ambitie van de gemeente Ouder-Amstel op het gebied van 'wonen'	4
		Wat wil de gemeente met de woonvisie?	4
		Looptijd woonvisie	4
SAMENVATTING	6		
1.		WONEN IN BEWEGING	7
	1.	Demografische ontwikkelingen	7
	2.	Maatschappelijke ontwikkelingen en Woningwet 2015	8
	3.	Regionale Woningmarkt	9
	4.	De relatie met de corporatie(s)	11
	5.	Ontwikkelingen in wonen en zorg	15
	6.	Duurzaamheid	18
	7.	Betaalbaarheid	19
	8.	Bijzondere doelgroepen op de woningmarkt (zoals ouderen, jongeren, statushouders)	20
	9.	Particuliere initiatieven	21
2.		WONEN IN DE GEMEENTE OUDER-AMSTEL	23
	1.	Wonen in de gemeente Ouder-Amstel	23
	2.	Wonen in Ouderkerk aan de Amstel	27
	3.	Wonen in Duivendrecht	28
	4.	Wonen in Waver	29
3.		DE AGENDA VAN DE TOEKOMST	30
	1.	Wonen in de toekomst	30
	2.	Afstemming van vraag en aanbod	30
	3.	Burgerparticipatie	32
	4.	Ladder duurzame verstedelijking	32
	5.	Toekomstige Ontwikkelingsmogelijkheden Ouder-Amstel in de regionale context	33
	6.	De Nieuwe Kern (en andere gebieden)	35
	7.	Uitvoeringsprogramma	37
BIJLAGE 1.		BEGRIPPENLIJST	38
BIJLAGE 2.		DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN	40
BIJLAGE 3.		BEKNOPT OMGEVINGSSCHETS	44

Preambule

Veranderende omgeving vraagt om actualisatie

De wereld op het gebied van wonen is de laatste tijd nogal in beweging geweest. Met het aannemen van de Woningwet 2015 door de Tweede en Eerste Kamer ligt er nu een nieuw kader, waarbinnen gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties moeten opereren en gezamenlijk moeten optrekken. Gezien alle veranderingen is er juist daarom nu een geactualiseerde woonvisie nodig. Het gemeentebestuur van de gemeente Ouder-Amstel heeft de noodzaak om tot een actuele woonvisie te komen nadrukkelijk uitgesproken. De gemeente wil afwegingen kunnen maken op basis van beleid met de woonvisie in de hand.

De context is fundamenteel en permanent gewijzigd en dat leidt tot nieuwe inzichten ten aanzien van onder andere:

- de nieuwe rol en taken die gemeenten hebben gekregen in wet- en regelgeving (denk aan decentralisaties, de Woningwet 2015 en Huisvestingswet);
- het willen en moeten inspelen op ontwikkelingen;
- de ontwikkelingen rondom specifieke doelgroepen, zoals langer thuiswonende ouderen, starters, middeninkomens en statushouders;
- de steeds sneller (en soms ook ingrijpender) wijzigende omstandigheden waaronder geopereerd moet worden. Dat maakt dat ook de kaders met grotere regelmaat moeten worden bijgesteld.

De vorige Woonvisie

De Woonvisie 2012-2015 was met name bedoeld om structuur aan te brengen in het woonbeleid en om aan te geven waar de gemeente Ouder-Amstel zich vooral op richt op het beleidsterrein van het wonen. Met de grote veranderingen die zich toen al aandienen is er gekozen voor een 'niet dichtgetimmerd' woonbeleid, maar voor algemene kaders, waarbinnen wel een aantal accenten (aandachtsgroepen en duurzaamheid bijvoorbeeld) zijn aangebracht. Ook deze woonvisie is niet gericht op 'dichttimmeren', maar wil wel op onderdelen concretere accenten aanbrengen. Vooral om het voor de corporatie(s) in het werkgebied mogelijk te maken om hun volkshuisvestelijke voornemens ('het bod') daarop te laten aansluiten.

De ambitie was in de vorige woonvisie gericht op behoud van de positie in de Stadsregio Amsterdam (hierna Stadsregio of SRA), maar ook op het zorgen van een betaalbare woningvoorraad. Binnen het wettelijk kader heeft Ouder-Amstel slechts geringe invloed op de regionale woningmarkt. Tegelijkertijd kent Ouder-Amstel wel een relatief grote verhuisrelatie met Amsterdam. Amsterdam is in trek bij jonge éénpersoonshuishoudens, terwijl Ouder-Amstel weer in trek is bij huishoudens in de gezinsvormende fase. Dat wordt vooral veroorzaakt door het woonmilieu van Ouder-Amstel, namelijk kleinschalig en veel eengezinswoningen dichtbij de stad.

Deze ambitie is in de nu voorliggende woonvisie niet veranderd. Wel is er op een aantal punten aanscherping van het beleid. Dat geldt met name ten aanzien van het vaststellen van doelgroepen ten behoeve van de toewijzingsmogelijkheden. Ook onderwerpen als het langer zelfstandig thuis blijven wonen van ouderen, beschermd wonen voor kwetsbare groepen, het huisvesten van statushouders en duurzaamheid worden verder toegespitst.

Actuele woonvisie nodig

Het meest recente woonbeleid van de gemeente Ouder-Amstel had een looptijd van 2012 tot en met 2015. Het beleid is niet tussentijds geactualiseerd. Door het

ontbreken van bijzondere ontwikkelingen op het gebied van wonen en grootscheepse nieuwbouwplannen, was die noodzaak er ook niet. Een actuele woonvisie is inmiddels door alle veranderingen, wel degelijk nodig. Niet alleen voor nu, maar zeker ook voor de toekomst. Het hebben van een (actuele) woonvisie betekent concreet dat:

- er prestatieafspraken met corporaties en huurders-organisaties kunnen komen;
- er een helder intern beslissingskader is;
- het mogelijk is om aan te geven wat er van woningcorporatie(s) wordt verwacht en bijvoorbeeld wat ze in de ogen van de gemeente ten aanzien van niet-DAEB-vastgoed (DAEB: diensten van algemeen economisch belang) wel zouden moeten kunnen doen;
- het eenvoudiger onderhandelen en/of afstemmen wordt bij het komen tot een regionale (woon)agenda;
- het mogelijk is om ten aanzien van statushouders beslissingen te kunnen nemen;
- ingrijpen op bijvoorbeeld zaken als 'scheefwonen' mogelijk is;
- het met een richtinggevend kader met een aantal scenario's eenvoudiger is om in de toekomst te kunnen inspelen op veranderingen die zich kunnen voordoen.

Ambitie van de gemeente Ouder-Amstel op het gebied van 'wonen'

De gemeente heeft een aantal *woonambities* die zich vertalen in:

- passend wonen, waarbij doorstroming wordt bevorderd;
- voldoende aanbod in de regio;
- een duurzaam (toekomstbestendig) woningaanbod, overeenkomstig de aangenomen motie van 12 november 2015;
- kwalitatief goede woningen, levensloopbestendig en met voldoende diversiteit in het aanbod;
- leefbare wijken;
- ruimte voor nieuwe woonvormen (bijvoorbeeld kangoeroe woningen).

Wat wil de gemeente met de woonvisie?

De gemeente Ouder-Amstel wil een actuele woonvisie en daarmee:

- kunnen inspelen op actuele ontwikkelingen en vraagstukken;
- een sturingsinstrument in handen hebben in de relatie tussen gemeente en corporaties en welke verantwoordelijkheden waar liggen;
- inzicht verkrijgen in de mogelijkheden tot duurzaam (ver)bouwen;
- sturen op innovatieve oplossingsrichtingen voor knelpunten zoals scheefwonen, het scheiden van wonen en zorg en de kloof tussen de huur- en koopsector;
- sturen ten aanzien van trends en ontwikkelingen.

Looptijd woonvisie

De woonvisie wordt niet aan een bepaalde periode gebonden. Wel wordt deze woonvisie na vier jaar geëvalueerd en indien nodig geactualiseerd.

Proces totstandkoming woonvisie

De gemeente Ouder-Amstel heeft in 2009 de nota 'Burgerparticipatie – participatie is een keuze' aangenomen. Daarin is een prominente plek ingeruimd voor de participatieladder. Bij het opstellen van de woonvisie zijn vooral de eerste twee treden van de ladder aan de orde. Daarbij gaat het om informeren en raadplegen. Dit beleid is daarom tot stand gekomen na gesprekken met de belangrijkste stakeholders waaronder Eigen Haard en de Huurdersvereniging Ouder-Amstel en inspraak overeenkomstig de Inspraakverordening.

Daarnaast is de gemeenteraad geconsulteerd in februari 2016 gevraagd om richting te geven aan een de belangrijkste thema's uit deze woonvisie, namelijk de thema's:

- toewijzing woningen aan doelgroepen;
- huisvesting statushouders;
- verhouding sociale woningvoorraad en vrije sectorwoningen;
- duurzaamheid.

De uitkomsten van deze consultatie zijn verwerkt in deze woonvisie.

Samenvatting

Binnen de gemeente Ouder-Amstel staan er ten aanzien van het thema wonen vier punten hoog op de agenda, namelijk:

1. het vaststellen van doelgroepen (waarop beleid gevoerd wordt);
2. het zorgen voor doorstroming;
3. duurzaamheid;
4. het langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen van ouderen.

1. Doelgroepen

De gemeente heeft de volgende doelgroepen benoemd:

- Jongeren - om de vitaliteit, maar ook om bepaalde voorzieningen binnen de gemeente te behouden;
- Starters – voor een gemêleerde bevolkingssamenstelling en ook om bepaalde voorzieningen te behouden;
- Ouderen die langer zelfstandig thuis blijven wonen – Dit is ook landelijk een speerpunt, ook vanwege vergrijzing, maar ook om doorstroming te vergroten (oudere bewoners die in een grote woning 'bezet' houden, verleiden om naar een kleinere woning met een beter aansluitend voorzieningenniveau te verhuizen).

2. Doorstroming

De gemeente heeft doorstroming als belangrijk punt op de agenda gezet, omdat we er belang aan hecht dat er voor jongeren en starters voldoende woningen beschikbaar komen. Oudere bewoners blijven vaak lang in hun (te) grote woning wonen, terwijl die beter geschikt is voor starters. Tevredenheid over de woonomgeving en betaalbaarheid spelen bij die keuze een belangrijke rol. De gemeente wil graag met woningcorporaties en huurdersorganisatie verkennen welke mogelijkheden er zijn.

3. Duurzaamheid

Wat de gemeente Ouder-Amstel betreft vormt duurzaamheid steeds meer een structureel element van het bestuurlijk besluitvormingsproces. Met deze woonvisie als basis gaan we met Eigen Haard en Woonzorg Nederland prestatieafspraken maken voor de korte en lange termijn, waarbij duurzaamheid een belangrijk thema is. Hierbij zal ook de huurdersorganisatie worden betrokken. Er moet wel onderscheid gemaakt worden tussen de huur- en de koopmarkt. Woningcorporaties hebben landelijke afspraken gemaakt ten aanzien van duurzaamheid. Die afspraken gelden niet voor de particuliere eigenaar. Daardoor is het sturen over verduurzaming van de particuliere woningvoorraad lastiger. Desondanks zijn er mogelijkheden om duurzaamheid bij particuliere bewoners te stimuleren door het verbeteren van de informatie over verduurzaming. De gemeente zal dit doen door middel van het energieloket.

4. Het langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen van ouderen

De trend om langer zelfstandig thuis te (kunnen) blijven wonen staat als aandachtspunt hoog op de landelijke politieke agenda. Daar gelden bepaalde voorwaarden bij en zijn ook vaak voorzieningen bij nodig. In overleg met de woningaanbieders (woningcorporaties en particulier) wordt gekeken op welke wijze het "zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen" gefaciliteerd kan worden.

1. Wonen in beweging

1. Demografische ontwikkelingen

Demografische ontwikkelingen zijn van grote invloed op het woonbeleid. Voor deze woonvisie is vooral geput uit de voorhanden zijnde gegevens van het CBS, de site 'waar staat je gemeente' en uit de 'monitor betaalbare voorraad 2015' van de Stadsregio Amsterdam.

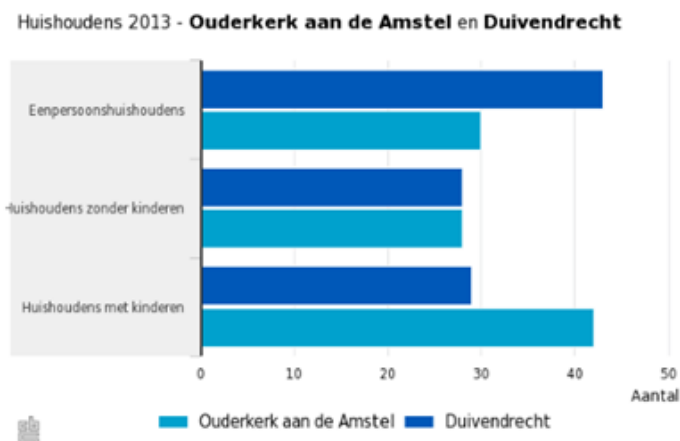
De gemeente Ouder-Amstel heeft 13.350 inwoners. Met een *grijze druk* van ruim 31%, die daarmee ruim 5% hoger ligt dan het landelijk gemiddelde, behoort Ouder-Amstel tot een gemeente waar relatief veel ouderen wonen. Door de babyboom na de Tweede Wereldoorlog neemt het aandeel senioren naar verwachting het komende decennium sterk toe. In 2030 zal naar verwachting de helft van de bevolking binnen de gemeente Ouder-Amstel ouder zijn dan 65 jaar (hierbij is nog geen rekening gehouden met de te ontwikkelen De Nieuwe Kern).

De gemeente Ouder-Amstel kent de afgelopen jaren een redelijk evenwichtig migratiesaldo. Ten opzichte van het gemiddelde in Nederland zijn er jaarlijks per 1000 inwoners zo'n 1% meer mensen die vertrekken uit Ouder-Amstel dan in andere gemeenten in ons land. Daartegenover staat dat er eveneens een gelijk aantal personen zicht huisvest binnen de gemeente. In de bijlage is hiervan een grafiek opgenomen waarin zichtbaar is dat het aantal vertrekkende personen en het aantal mensen dat zich huisvest binnen de gemeente Ouder-Amstel in evenwicht is.

De afgelopen jaren is er altijd een uitstroom geweest van jongeren vanwege werk, studie of een wooncarrière. Ook kent de gemeente jaarlijks een vertrekoverschot in de leeftijdscategorie 50 tot 65 jaar.

De ruim 13 duizend inwoners zijn verdeeld over ongeveer 5.874 huishoudens die wonen in 5.781 woningen. 57% van deze woningen zijn koopwoningen. De sociale huurvoorraad bedraagt 36% (28% is bezit van corporaties en 8% particulier). De overige 7% zijn vrijesector huurwoningen. Van de totale woningvoorraad is 63% een eengezinswoning. De gemiddelde WOZ waarde betreft € 294.000,- en is daarmee ruim € 80.000,- hoger dan het landelijk gemiddelde. Ruim een derde van de huishoudens binnen de gemeente is alleenstaand.

Door een veranderende huishoudsamenstelling zal het aantal eenpersoonshuishoudens de komende jaren naar verwachting toenemen (bron: Nationaal Kompas Volksgezondheid, versie 4.17, 23 juni 2014) . Dit betekent concreet een andere woningvraag waarbij een ander woningaanbod noodzakelijk is. Ook heeft dit gegeven effect op de zorgvraag. De tabel in Figuur 1 toont de verschillen in de woonkernen.



Figuur 1: Huishoudsamenstelling Ouder-Amstel, Bron; CBS

In de gemeente Ouder-Amstel werden per 1000 woningen in 2012 zo'n 3,5 nieuwbouwwoningen gebouwd. Dit is bijna de helft ten opzichte van het landelijk gemiddelde. In 2013 is dit aantal gestegen naar 18,6 per 1000 woningen (bron: waarstaatjegemeente.nl). Voor Ouder-Amstel betekent deze stijging dat er op basis van een aantal demografische ontwikkelingen een andere benadering van de woningmarkt gewenst is. Met name een gedifferentieerde bevolkingsopbouw en een verscheidenheid aan woningaanbod zijn belangrijke pijlers voor de komende jaren binnen de gemeente Ouder-Amstel.

De sociaaleconomische omstandigheden zijn goed in Ouder-Amstel. Er is een hoog gemiddeld inkomen per huishouden (€ 43.200 t.o.v. € 34.500 landelijk) en een relatief laag percentage lage inkomens (7,0% t.o.v. 10,0% landelijk). Inkomen heeft invloed op de mogelijkheid om te kunnen participeren en om zelf hulpbronnen in te kunnen schakelen.

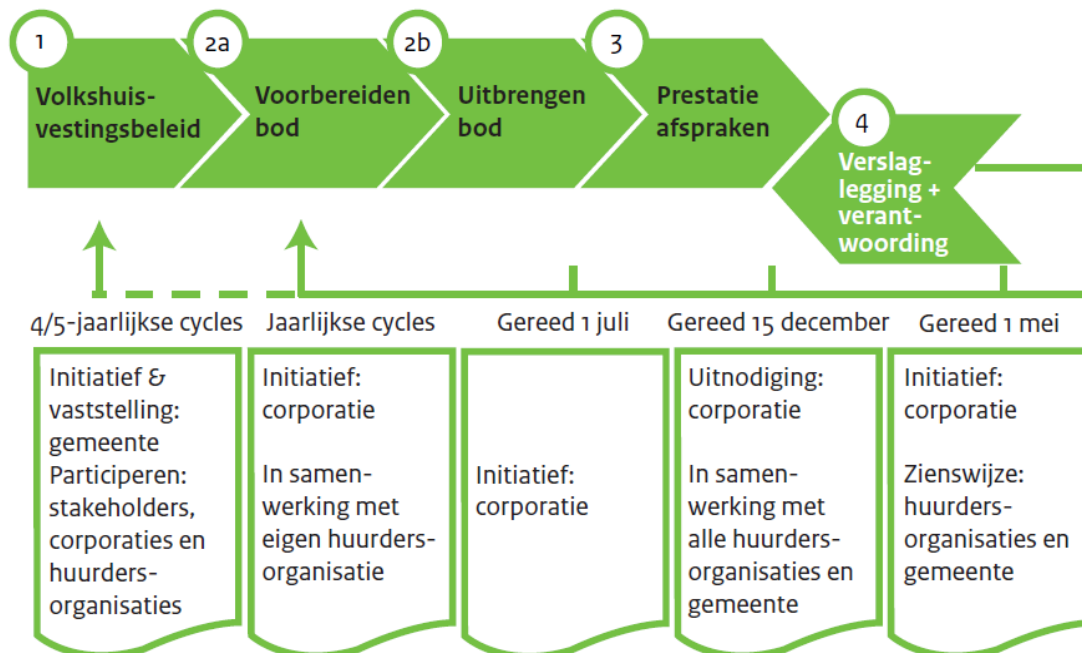
2. Maatschappelijke ontwikkelingen en Woningwet 2015

Bezuinigingen, de veranderende rol van de gemeenten in de wet- en regelgeving en demografische ontwikkelingen (zoals vergrijzing en schaarste aan woningen voor middengroepen) zijn ook voelbaar in Ouder-Amstel. Deze ontwikkelingen bepalen mede de 'context' en hebben hun weerslag op de inwoners en de woningmarkt. De gemeente betreft bij de vele opgaven de verwachtingen van de samenleving (van burger- naar overheidsparticipatie). Dit biedt kansen om de opgaven die er liggen in gezamenlijkheid op te pakken om het gewenste maatschappelijke effect te bereiken. Het is aan de gemeente om verbinding te maken met de inwoners, ondernemers, de zorg, maatschappelijke instellingen en medeoverheden. Het is voor de gemeente de kunst om hierin op de verschillende speelvelden en niveaus te schakelen en te verbinden. Sterk (be)sturen is alleen mogelijk wanneer het bestuur zich laat leiden door een heldere strategie, die hier (in deze woonvisie) vanuit een integrale blik op wonen is vormgegeven.

Met de Woningwet 2015 komt er een nieuwe verhouding tussen gemeenten en corporaties. In de beknopte omgevingschets (bijlage 2) wordt daar dieper op ingegaan. Daarbij wordt ook op een aantal vlakken de verbinding gelegd met andere thema's. Uiteraard betekent dit dat er in de woonvisie aan de veranderingen aandacht moet worden besteed. Specifieke aandacht moet er in de woonvisie worden besteed aan het al dan niet mogelijk zijn van investeren in niet-DAEB-activiteiten (zie begrippenlijst in bijlage I) door corporaties (koop- en dure huurwoningen, ook in het middensegment) en het betrekken als volwaardig partner bij het maken van prestatieafspraken van de huurdersorganisatie(s). Bij de relatie met de corporaties komen in de woonvisie ook aspecten als

scheefwonen, doorstroming, sociale aspecten van de wijk (leefbaarheid) en het huisvesten van statushouders aan de orde.

In de Woningwet 2015 is een nieuwe beleidscyclus om te komen tot prestatieafspraken opgenomen. Deze ziet er als volgt uit:



Figuur 2: Beleidscyclus prestatieafspraken

Op basis van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid maakt de corporatie haar voornemens kenbaar (het bod). De gemeente streeft ernaar samen met de corporatie en de huurdersorganisatie tot prestatieafspraken te komen.

De gemeente Ouder-Amstel wil met de corporaties en de huurdersorganisatie invulling geven aan dit nieuwe proces. Dat zal echter niet meteen op alle vlakken gaan zoals hierboven omschreven. Het is een levend en groeiend proces, waarbij alle betrokken partijen moeten wennen aan hun nieuwe rol en positie. Daar is enige tijd mee gemoeid.

3. Regionale Woningmarkt

De gemeente Ouder-Amstel is onderdeel van de regio Amsterdam. Een regio die nationaal en internationaal aantrekkelijk is als vestigingsplaats om te wonen, werken en studeren. Een groot deel van de migrerende huishoudens gaat naar of komt uit de regio. De lokale woningmarkt van Ouder-Amstel kan dan ook niet los worden gezien van de regionale woningmarkt. De door de Stadsregio Amsterdam opgestelde 'monitor betaalbare woningvoorraad 2015' en door de Metropoolregio Amsterdam opgestelde 'Ruimtelijke Economische Agenda' dienen op een aantal vlakken als onderbouwing voor gemaakte en/of te maken keuzes.

De ligging in de regio Amsterdam levert een aantal voordelen als de aantrekkingskracht van de stad, een diversiteit aan werkgelegenheid, opleidingen en culturele voorzieningen op. Een gevolg van een grote aantrekkingskracht is de grote vraag naar woningen. Vooral in het betaalbare en middensegment is de vraag groter dan het aanbod.

In het kader van de Woningwet 2015 zal de gemeente Ouder-Amstel met het oog op de woningmarkt een aantal strategische keuzes moeten maken. Regiovorming is er daar één van. Vanaf 1 januari 2016 kunnen gemeenten gezamenlijk en in samenspraak met corporaties een voorstel doen voor een

woningmarktregio. Dat is een aaneengesloten gebied van meerdere gemeenten die samenhangen vanuit de woningmarkt en tezamen ten minste 100.000 huishoudens omvatten. Wordt er voor 1 januari 2017 geen keuze gemaakt, dan beslist de minister. Door de gemeenten in de MRA wordt aan de minister verzocht om de woningmarktregio op schaal van de MRA aan we te wijzen.

Binnen de Metropoolregio Amsterdam (MRA), worden afspraken gemaakt over de invulling van 'boven lokale' vraagstukken. Dit om in te kunnen blijven spelen op veranderingen op gebieden als de arbeidsmarkt, de economie, de woningmarkt en vervoersstromen, waar de afgelopen jaren ingrijpende veranderingen hebben plaatsgevonden. De MRA (en daarmee de 39 overheden die zich in de MRA hebben verenigd) wil tot de Europese top blijven behoren op sociaal-economisch gebied. Bij 'de agenda van de toekomst' gaan we daar in hoofdstuk 3 paragraaf 5 verder op in.

Naast dat de gemeente Ouder-Amstel onderdeel uitmaakt van de regio Amsterdam, en daarmee regionale invloeden implementeert in haar eigen woonbeleid, is er door Provinciale Staten in september 2010 een provinciale woonvisie 'Goed Wonen in Noord-Holland 2010-2020' vastgesteld. In deze visie staat als doelstelling: *"in 2020 beschikken de inwoners van Noord-Holland over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu"*. Om deze doelstelling te bereiken zijn vier Regionale Actieprogramma's (RAP's) opgesteld, waarbij de regio's nauw betrokken zijn. Het doel van de RAP's is om te komen tot regionale woningbouwprogrammering, waarbij op regionaal niveau de afstemming tussen vraag en aanbod centraal staat. Een regionaal programma biedt een robuust kader voor lokale differentiatie in woonproducten, doelgroepen en locatietypen. Als gemeenten en regio's van elkaar weten wat de plannen zijn en daar afspraken over maken, kunnen unieke lokale kansen beter benut worden, zonder dat er ongewenste concurrentie ontstaat.

De Provinciale Woonvisie bestrijkt een periode van 10 jaar. Binnen deze periode zal twee keer een ronde van RAP's worden doorlopen. Elke ronde beslaat vijf jaar, met halverwege een evaluatie. De onderwerpen waarover in de RAP's afspraken worden gemaakt, worden afgeleid van de speerpunten uit de Provinciale Woonvisie.

SPEERPUNTEN PROVINCIALE WOONVISIE 2010-2012

1. Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor de doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning.
2. Verbeteren van de mate waarin woonvoorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners.
3. Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving

Bron: Plan van Aanpak RAP's Wonen, Gedeputeerde Staten, november 2010

Voor de gemeente Ouder-Amstel zijn de onderwerpen uitgewerkt in de RAP Stadsregio Amsterdam, waarbij het actieprogramma van de eerste ronde (2011-2014) inmiddels voltooid is en in 2016 wordt gewerkt aan de tweede ronde. De onderwerpen staan in onderstaande figuur weergegeven. Waarbij moet worden opgemerkt dat de primaire afspraken een verplichtend karakter hebben.



Figuur 3: Speerpunten RAP

Bron: Oplegnotitie, bij actieprogramma regionale woningmarkt 2011 – 2014, SRA januari 2012

4. De relatie met de corporatie(s)

In Ouder-Amstel zijn meerdere corporaties actief. Eigen Haard, Woonzorg Nederland en Stadgenoot. Vanwege het gering aantal woningen (12) dat Stadgenoot in onze gemeente bezit, is besloten om met hen (nog) geen prestatieafspraken te maken. Woonzorg Nederland bezit 126 woningen in onze gemeente en bedient een belangrijke doelgroep. Het is daarom wenselijk om met hen prestatieafspraken te maken.

Eigen Haard is de grootste (sociale huur) woningaanbieder in de gemeente en het spreekt voor zich dat met hen prestatieafspraken worden gemaakt. In totaal bezit Eigen Haard in Ouder-Amstel ruim 1.650 woningen. Eigen Haard kent een mutatie van jaarlijks circa 100 woningen in Ouder-Amstel; dit komt neer op een mutatiegraad van 6%. In totaal is de afgelopen 10 jaar ongeveer 30% van de verhuringen naar Amsterdammers gegaan (specifiek voor Duivendrecht is dit 40%), 5% naar bewoners uit Diemen en bijna 60% ging naar mensen uit de eigen gemeente. De resterende 5% ging naar mensen elders buiten de gemeente. (bron: *Wijkvisie Ouder-Amstel, Eigen Haard*).

De komende jaren zal de focus van Eigen Haard vooral liggen op het kwalitatief verbeteren van de bestaande voorraad door grootschalig onderhoud (inclusief isolatie) en/of sloop-nieuwbouw. De komende jaren zal er op enkele locaties sloop en nieuwbouw plaatsvinden. Naast de nieuwbouw ten behoeve van de vergroting van het aanbod levensloopbestendige woningen voor ouderen, is het ook gewenst delen van de voorraad voor gezinnen en kleine huishoudens te vernieuwen. Een gedeelte van de opgave kan worden gerealiseerd door bestaande woningen zonder lift van een lift te voorzien, maar ook renovatie behoort tot de mogelijkheden bij bestaande eengezinswoningen. (bron: *Wijkvisie Ouder-Amstel, Eigen Haard*).

Hieronder is een aantal voor de gemeente centrale thema's benoemd, waarover Ouder-Amstel in gesprek is, dan wel wil komen met Eigen Haard.

Naast het maken van afspraken met corporaties, is deze woonvisie een instrument om afspraken te maken met particuliere ontwikkelaars.

Scheefwonen

In Ouder-Amstel wonen relatief weinig mensen met een laag inkomen. Opvallend is het aandeel midden- en hogere inkomens in de sociale huur. Circa 40% van de zittende huurders heeft een midden- of hoger inkomen. Hierdoor is in Ouder-Amstel sprake van scheefwonen.

Wanneer is er sprake van scheefwonen:

"De term 'scheefwonen' wordt gebruikt voor huurders met een relatief hoog inkomen die in een sociale huurwoning wonen. Sociale huurwoningen hebben meestal een huurprijs die onder de marktprijs ligt en zijn vooral bedoeld voor mensen met een lager inkomen, zodat ook zij betaalbaar kunnen wonen. Ook scheefwoners profiteren van een relatief lagere huur, terwijl daar op basis van hun inkomen geen noodzaak (meer) voor zou bestaan" (bron: Aedes).

Scheefwonen kan verstoring werken, zeker als het gevolgen heeft voor andere groepen binnen de gemeente en het doorstroming in de weg staat (denk daarbij bijvoorbeeld aan kapitaalkrachtige ouderen, die een eengezinswoning bewonen, maar wel zouden kunnen doorstromen naar een (kleiner) appartement). De druk op sociale huurwoningen blijft onverminderd groot, omdat mede door economische omstandigheden en de toenemende taakstelling voor het huisvesten van statushouders de vraag toeneemt en er tegelijkertijd door (weliswaar zeer geringe) verkoop en harmonisatie (het optrekken van de prijs) bij het leegkomen van een sociale huurwoning er minder sociale huurwoningen over blijven in Ouder-Amstel. In de volgende subparagraaf worden de maatregelen beschreven die worden genomen om doorstroming te op gang te helpen.

Overigens hoeft scheefwonen niet altijd verstoring te werken. Door scheefwonen kan ook een gedifferentieerde samenstelling van wijken ontstaan. In het Zonnehoeftgebied is scheefwonen bijvoorbeeld niet per definitie een probleem.

Uit de monitor betaalbare woningvoorraad 2015 blijkt hoe de woningvoorraad in de Stadsregio Amsterdam wordt bewoond door de verschillende inkomensgroepen. Dit biedt inzicht in de functies die de verschillende segmenten van de woningmarkt vervullen voor de diverse inkomensgroepen.

Niet iedereen woont passend naar het inkomen. Soms is dit een bewuste keuze, maar vaak is dit ook ontstaan als gevolg van inkomensgroei (of inkomensdaling) in de loop der tijd en er geen passend alternatief kon worden gevonden. Op basis van de door het Rijk vastgestelde toewijzingsgrens van € 35.937 voor sociale huurwoningen van corporaties wordt doorgaans gesproken over (goedkoop) scheefwonen als huishoudens met een inkomen boven deze grens een sociale huurwoning bewonen. In bijlage 2 is een tabel (figuur 7) opgenomen die voor de deelregio Zuid van de MRA de verhoudingen toont van inkomenscategorieën ten opzichte van de woningcategorieën.

In ca. 76% van de Amsterdamse sociale huurvoorraad van corporaties wonen mensen met lage inkomens. In nog eens ca. 13% van diezelfde sociale voorraad wonen 'de' middeninkomens. In deelregio Zuid (waar Ouder-Amstel onder valt) is het aandeel lagere inkomens lager (68%) en het aandeel lage midden- en hogere inkomens in een sociale huurwoning hoger dan Amsterdam (32 tegenover 24 %) en iets hoger dan in de andere deelregio's. Het is aannemelijk dat dit deels het gevolg is van een te beperkte voorraad middensegment huur en koop in deelregio Zuid, waardoor de 'scheefwoners' (volgens de 'toewijzingsdefinitie') lastig kunnen doorstromen. Tevens blijkt uit de monitor duidelijk dat de vrije sectorhuur in alle deelregio's een functie vervult voor zowel de middeninkomens als de hogere inkomens.

Naast goedkoop is er ook sprake van duur scheefwonen in de vrije sectorhuurvoorraad. In dat geval wonen mensen met een te laag inkomen in een 'te' dure woning.

Doorstroming

Voldoende doorstroming op de woningmarkt biedt niet alleen een oplossing voor scheefwonen. Het kan eveneens nieuwkomers verleiden zich te vestigen in de gemeente en jongeren een kans bieden, doordat er met regelmaat voldoende aanbod beschikbaar is. Om doorstroming op gang te helpen is niet een eenduidige oplossing voorhanden. Samenwerking tussen gemeente, huurdersorganisatie en woningcorporatie is nodig om op dit vlak resultaten te boeken. Kennis van elkaars standpunten is daarvoor een belangrijk vertrekpunt.

Het middensegment vrije sectorhuur, dat een belangrijke rol vervult als 'smeerolie' op de woningmarkt, is de grote ontbrekende schakel, zowel in de voorraad als in het aanbod en verdient veel meer aandacht. Het aanbod in dit segment moet worden vergroot en om ook scheefwoners te verleiden dient het een goede prijs-kwaliteitsverhouding te hebben. Dit zal niet alle scheefwoners over de streep trekken – met name de oudere huurder die goed (zij het vaak te groot) en goedkoop woont zal lastig te verleiden zijn. Extra aanbod in dit segment schept tevens meer mogelijkheden voor starters en nieuwkomers die niet terecht kunnen in de sociale huur en niet willen of niet kunnen kopen.

Inzet van de regeling 'Van groot naar beter' kan hierbij een stimulans zijn. Doel van deze regeling is om grote woningen vrij te krijgen voor grote gezinnen die te klein wonen. Kleine huishoudens die in grote woningen wonen worden gestimuleerd om te verhuizen naar een beter passende kleinere woning. Hierdoor komen grote woningen vrij voor grote gezinnen. Onder voorwaarden kunnen verhuizers een verhuiskostenvergoeding ontvangen en tevens is er de garantie dat de nieuwe huur niet hoger zal zijn dan de huidige huur. Gemeente en corporatie leggen in de prestatieafspraken vast hoe deze regeling wordt uitgevoerd en wat ieders rol daarin is.

Maatregelen als inkomensafhankelijke huurverhoging, seniorenmakelaars en tijdelijke contracten zijn eveneens maatregelen die ingezet kunnen worden om mensen te stimuleren en te verleiden te verhuizen. Die hebben alleen kans van slagen als er ook oog is voor voldoende betaalbare alternatieven en uiteindelijk op langere termijn een meer evenwichtige opbouw van de voorraad.

De problematiek voor doorstromers en gezinnen is op zich minder urgent. Maar in de doorstroming die op gang gebracht kan worden door het bouwen voor deze groep ligt wel een van de sleutels voor het vergroten van de kansen voor starters. In de bestaande kernen van de gemeente Ouder-Amstel is zeer beperkt ruimte voor grootschalige nieuwbouw. De huidige en aankomende projecten bieden genoeg ruimte voor de behoefte voor eigen inwoners (bron: Wijkvisie

Ouder-Amstel, Eigen Haard). Om tevens te voorzien in de regionale woningbehoefte, zal ruimte moeten worden gezocht in grotere uitleglocaties als De Nieuwe Kern.

Ook voor de huurdersorganisatie is doorstroming een belangrijk punt. Ook zij hecht aan het kunnen blijven huisvesten van verschillende doelgroepen (jongeren, starters, gezinnen en ouderen). Zij constateert bij oudere huurders wel de wens om een (te grote) eengezinswoning te verlaten voor een comfortabeler en kleiner appartement, maar heeft tegelijkertijd oog voor de beperkingen in de portemonnee.

De Europese Commissie heeft 'staatssteun'-grenzen gesteld aan de maximale huurprijs van corporatiewoningen en bepaald wat het maximum-inkomen bij toewijzing van zo'n woning mag zijn. Daarnaast heeft de Nederlandse overheid, om invulling hieraan te geven bepaald dat corporaties 90% van hun woningen moeten toewijzen aan woningzoekenden met een inkomen beneden de € 39.874 (prijsspeil 2016). Deze zogenaamde 90 % regeling is tijdelijk gewijzigd tot 1 januari 2021) naar een 80-10-10-regel. Deze houdt het volgende in:

- 80% van de woningen toewijzen aan huurder(s) met een inkomen tot € 35.739 (de primaire doelgroep);
- 10% van de woningen toewijzen aan huurder(s) met een inkomen van € 35.739 tot € 39.874 (de middeninkomens);
- 10% van de woningen vrij toewijzen, met voorrang voor urgenten.

De 90% regeling (tijdelijk 80/10/10 tot 2020) zorgt ervoor dat de primaire doelgroep (woningzoekenden met een inkomen onder de € 35.739) meer kans krijgt op een sociale huurwoning. Aan de andere kant zorgt de regeling ervoor dat inkomens boven de € 35.739 (middeninkomens) niet meer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Eigen Haard verhuurde in Ouder-Amstel in 2009 27% aan inkomens boven de € 33.000 (de toen geldende inkomensgrens). Met ingang van 1 januari 2011 mocht Eigen Haard nog maar 10% verhuren aan deze categorie. Gevolg was dat middeninkomens buiten de boot vielen; men verdiende te veel voor een sociale huurwoning en te weinig om een redelijke hypotheek te financieren. In de bestaande voorraad liggen er mogelijkheden om een deel van het bezit bij mutatie naar de vrije sector te harmoniseren. Op deze manier komt een deel vrij voor middeninkomens, wat de doorstroming ook ten goede komt. Deze ruimte ligt voornamelijk in Ouderkerk aan de Amstel. Door invoering van de (tijdelijke) 80/10/10 regeling per 1 juli 2015 is deze ruimte feitelijk nog vergroot.

[Het verband tussen scheefwonen en doorstromen](#)

In een woningmarkt zoals die van de regio Amsterdam, waar de druk op het betaalbare woningaanbod hoog is, is het belangrijk dat de betaalbare voorraad die er is beschikbaar komt (en blijft) voor huishoudens die er recht op hebben gezien hun inkomen.

De logische gedachte lijkt dan om scheefwonende huishoudens door te laten stromen naar duurder woningen en zo het sociale huuraanbod aanzienlijk te verruimen. In de onderstaande analyse is de strikte toewijzingsgrens van € 35.739 gehanteerd. Wanneer gekeken wordt naar combinaties van inkomen, leeftijd en opleiding van de huurders van de sociale voorraad in de regio Amsterdam blijkt dat het grootste deel (58%) van de voorraad wordt bewoond door 'oudere' huurders (35-plus) met een laag inkomen en naar verwachting weinig perspectief op inkomensgroei. Dit zijn de 'blijvers', zij zullen de sociale voorraad naar alle waarschijnlijkheid niet verlaten. De groep die de beste potentie heeft om door te stromen, de jonge huurders met een midden- of hoog inkomen of juist met een laag inkomen en een hoge opleiding, is maar klein

(respectievelijk 6% en 5%). Dit is de groep die de stap naar een duurdere woning nog niet heeft gezet. De verwachting is bovendien dat het grootste deel van hen uit zichzelf zal vertrekken.

De grootste groep scheefwoners (22%) wordt gevormd door de 'oudere' huurders met een midden/hoog inkomen. In deelregio Zuid (waar Ouder-Amstel onder valt) is deze groep groter (28%) dan in Amsterdam (20%) en deelregio Noord (25%). Voor een deel van deze groep, zeker voor de middeninkomens in deelregio Zuid, zijn de alternatieven beperkt of zijn er eenvoudigweg geen alternatieven voorhanden. Bovendien is een groot deel van deze groep boven de vijftig jaar en zal niet meer in groten getale verhuizen. De nieuwe woning moet voor deze groep heel wat extra kwaliteiten bieden om de stap te zetten en de hogere woonlasten die daarbij horen te accepteren. Dit neemt niet weg dat het zinvol kan zijn om gericht in te zetten op het verleiden van deze groepen, maar de verwachting is niet dat het op korte termijn leidt tot voldoende aanbod om de toenemende vraag op te vangen. De gemeente wil samen met corporatie en huurdersorganisatie bezien welke oplossingen er mogelijk zijn. Zie met betrekking tot deze groep ook paragraaf 5 onder 'Doorstroming ouderen in grote eengezinswoningen'.

Sociale aspecten van de wijk (leefbaarheid)

Leefbaarheidsproblematiek in Ouderkerk aan de Amstel is er nauwelijks. Uit de veiligheidsindexen blijkt dat de criminaliteit en overlast in Duivendrecht steeds minder worden. Uit deze veiligheidsindex, in het deel dat zich richt op het veiligheidsgevoel, geven inwoners nog wel aan dat er verbeteringen zijn ten aanzien van de openbare ruimte zoals tunnels, groen, stations, toegangsroutes van en naar Duivendrecht. Het is daarom van belang om bij nieuwbouw, renovatie, herinrichting fysieke ruimte aandacht te hebben voor veiligheid. In het Zonnehofgebied gebeurt dit reeds. Eigen Haard is hierbij betrokken.

De gemeente en Eigen Haard willen daarom ook gezamenlijk de komende jaren meer inzetten op leefbaarheid in relatie tot de openbare ruimte, in het bijzonder in het Zonnehofgebied.

Het huisvesten van doelgroepen en statushouders

In de vorige woonvisie zijn bewust geen doelgroepen benoemd. De situatie was toen echter wezenlijk anders dan nu. Niet alleen is het woonruimteverdelingssysteem ingrijpend gewijzigd (van 70 naar 25% lokaal toewijzen), ook is het contingent statushouders dat moet worden gehuisvest aanmerkelijk toegenomen. Met het aanwijzen van doelgroepen kan beter worden gestuurd op de woonruimteverdeling. De gemeente heeft daarom de volgende doelgroepen benoemd: Jongeren, starters, ouderen die langer zelfstandig thuis (moeten) blijven wonen en statushouders (waarvoor daarnaast ook een taakstelling is opgelegd).

5. Ontwikkelingen in wonen en zorg

Landelijke trends

Het aantal ouderen in Nederland blijft voorsnog toenemen. Met dat ouder worden neemt ook het aantal mensen met 'beperkingen' toe. Ook zien we met het klimmen der jaren er in toenemende mate één-persoons-huishoudens 'overblijven'. Tegelijkertijd blijven mensen, mede door afnemende intramuralisering, langer 'thuis' wonen.

Naast het langer (zelfstandig) thuis wonen van ouderen is ook beschermd wonen een belangrijk thema de komende jaren. Bij beschermd wonen gaat het om het bieden van onderdak en begeleiding aan personen met een psychische

aandoening (voorheen ZZP GGZ categorie C). Het gaat om personen bij wie op participatie gerichte ondersteuning vanuit een beschermende woonomgeving centraal staat.

De wijziging van de Wmo (per 01-01-2015) en de decentralisaties van de AWBZ naar de Wmo zijn van grote invloed op het gemeentelijk beleid. In de praktijk betekent dit dat er een duidelijke scheiding is tussen enerzijds zorg en ondersteuning aan zelfstandig wonende mensen via de Wmo 2015 en de Zvw (extramuraal) en anderzijds de zware langdurige zorg in een instelling via de Wlz (intramuraal). Door invoering van deze regelingen maakt 'wonen' voor ouderen die (nog) zelfstandig kunnen wonen niet langer onderdeel uit van de financieringsstructuur van de zorg. Het voert te ver om in het kader van de woonvisie uitgebreid op alle achtergronden in te gaan, maar het heeft ingrijpende gevolgen voor het beleidsterrein 'wonen'.

Specifiek Ouder-Amstel

Op 24-09-2015 heeft de gemeente Ouder-Amstel het Beleidsplan WMO 2015-2018 vastgesteld. Daarin zijn de visie en de belangrijke uitgangspunten ten aanzien van maatschappelijke ondersteuning van Ouder-Amstel opgenomen. Ondersteuning wordt zoveel mogelijk in de eigen woon- en leefomgeving georganiseerd. Doelstelling is dat inwoners die niet in staat zijn zichzelf te handhaven in de samenleving in een veilige omgeving worden opgevangen. Herstellen van zelfredzaamheid en terug naar zelfstandig wonen staan voorop.

In essentie heeft de gemeente in beleidsplan (voor zover relevant voor wonen) vastgesteld dat:

- *De gemeente leefbaarheid, sociale samenhang en zelfredzaamheid wil bevorderen*
Voor wonen betekent dit dat mensen om langer thuis te kunnen blijven wonen moeten kunnen rekenen op een veilige leefomgeving met voldoende voorzieningen en een infrastructuur die ontmoetingsmogelijkheden en groepsactiviteiten aan ouderen kan aanbieden (zoals via Coherente, de Zonnebloem en het Rode Kruis);
- *De gemeente de toegankelijkheid van voorzieningen, diensten en ruimten wil bevorderen*
Voor wonen betekent dit dat de woonsituatie zodanig moet zijn, dat deelname aan het dagelijks leven en volwaardige participatie niet wordt belemmerd. Dat betekent dat erin de omgeving van woningen voor ouderen en mensen met een beperking voldoende voorzieningen aanwezig moeten zijn, dan wel dat deze voorzieningen eenvoudig bereikbaar zijn;
- *De gemeente maatschappelijke uitval wil voorkomen*
Voorkomen is beter dan genezen. In de buurt, bij de sportvereniging, maar evenzeer bij de woningcorporatie worden vaak de eerste signalen opgevangen met betrekking tot problemen, met name multidisciplinaire problemen. De gemeente staat een integrale aanpak en afstemming van de benodigde zorg voor. Voor wonen betekent dit dat een nauwe afstemming met de woningcorporaties van nog grote belang wordt. Vooral om dat een toename van ouderen en een toenamen van multidisciplinaire problemen wordt voorzien.

Voor de andere beleidsuitgangspunten uit het beleidsplan WMO 2015-2018, die wonen minder direct raken, verwijzen wij naar het beleidsplan zelf.

Beschermd Wonen

Voor het bieden van beschermd wonen kan aanleiding bestaan indien iemand er vanwege psychische problematiek niet in slaagt om zelfstandig te wonen zonder de directe nabijheid van 24 uur per dag toezicht of ondersteuning. Tot nu toe

wonen veel mensen die zich vanwege psychische problemen niet zelfstandig kunnen handhaven in regionale instellingen voor beschermd wonen (RIBW). Beschermd wonen is vanaf 2015 overgeheveld van de AWBZ naar de Wmo. De individuele gemeenten zijn verantwoordelijk voor het bieden van beschermde woonvormen. Aangezien de middelen naar centrumgemeente Amsterdam gaan, is afgesproken om voor maatschappelijk opvang (dak- en thuislozen) en beschermd wonen de centrumgemeenteconstructie in te handhaven. De regiogemeenten hebben Amsterdam gemandateerd om de toegang en opvangvoorzieningen voor maatschappelijke opvang en beschermd wonen te organiseren. Het is de verwachting dat de middelen op termijn naar de individuele gemeenten gaan. Vanwege de specialistische voorzieningen en het beperkt aantal cliënten voor Ouder-Amstel blijft een regionale samenwerking ook dan nodig. Inmiddels heeft Amsterdam als centrumgemeenten in overleg met de regiogemeenten een beleidskader voor maatschappelijke opvang en beschermd wonen opgesteld. Speerpunten hierin zijn preventie en -waar mogelijk- uitstroom naar een passende en zo zelfstandig mogelijke woonvorm. De gemeente dient afspraken te maken met de woningcorporaties over 'uitplaatsing' uit de instellingen en 'instroom' in een reguliere woning of een alternatieve woonvorm.

Nieuwe woonvormen

De gemeente vindt het belangrijk om samen met corporaties en huurdersorganisatie te verkennen welke mogelijkheden er zijn in Ouder-Amstel om nieuwe woonvormen te introduceren. De gemeente wil daar graag mee aan de slag. Hierbij kan worden gedacht aan kangoeroe-woningen of woongroepen, waar ouderen en/of jongeren gezamenlijk wonen en waar bijvoorbeeld een deel van de zorgtaken kunnen worden opgepakt door de jongeren. Ook andere gemeenschappelijke woonvormen behoren tot de mogelijkheden. Belangrijk is dat de bewoners zelf een stem hebben bij de invulling van het wonen. Het aanbieden van gemeenschappelijk wonen voor ouderen kan de eenzaamheid voorkomen of verminderen, burenhulp vergroten en een bijdrage leveren aan doorstroming. Daarbij hoeft het ook niet alleen te gaan om huurwoningen. Mengvormen van koop en huur zijn mogelijk. De gemeente is voorstander van experimenteren op dit gebied. Initiatieven als van 'buurtdorp Ouderkerk' worden dan ook door de gemeente van harte ondersteund.

Standpunten gemeente bij langer zelfstandig wonen

In overleg met de woningaanbieders (woningcorporaties en particulier) wordt gekeken op welke wijze het "zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen" gefaciliteerd kan worden. Daarbij is vanuit de gemeente levensloopbestendig bouwen een voorwaarde. Daardoor hoeven mensen minder snel te verhuizen en hoeven er minder kosten gemaakt te worden aan het aanpassen van de woning. Belangrijk aandachtspunt hierbij is de beschikbaarheid van voor langer thuiswonen geschikte woningen. Dat geldt voor mensen met lagere inkomens (die voornamelijk zijn aangewezen op de woningcorporaties), maar zeker ook voor mensen met middeninkomens, waarvoor er op dit moment nauwelijks geschikte woningen beschikbaar zijn.

Te voorzien is dat er echter een toename zal komen van (kleine) woningaanpassingen. Dat geldt zowel voor woningen van woningcorporaties, als voor woningen van particulieren. Als mensen langer in dezelfde woning blijven wonen en steeds meer problemen krijgen, zijn meer aanpassingen aan de bestaande woningen nodig. Ook hier is het uitgangspunt van de gemeente dat dit levensloopbestendig dient te gebeuren. Dat zal de ene keer op individuele basis zijn, maar soms zal ook, vanwege schaalgrootte voordelen, collectieve aanpassing nadrukkelijker in beeld komen.

Intramurale woonzorgvoorzieningen

Voor intramurale zorgvoorzieningen is als uitvloeisel van de regelgeving en het verder scheiden van wonen en zorg een afbouw van het aantal zorgplekken te voorzien. In Duivendrecht is de intramurale voorziening in 2016 gesloten. Intramurale zorg valt niet onder verantwoordelijkheid van de gemeente, maar op grond van de Wet langdurige zorg (Wlz) onder die van het Rijk. Verdere mogelijkheden tot het realiseren van nieuwe woonzorgvoorzieningen zijn in de Ouder-Amstel beperkt. Er is in de periode van dit woonbeleid geen uitbreiding van het aantal zorgwoningen te verwachten. Wel zal upgrading of transformatie aan de orde kunnen zijn. Hiervoor zal het initiatief vooral van de eigenaren van de betreffende complexen afkomstig moeten zijn.

Doorstroming ouderen in grote eengezinswoningen

Door de huurdersorganisatie is als specifiek aandachtspunt benoemd het doorstromen van ouderen in een (relatief) grote eengezinswoning, naar een kleiner appartement. Dat kan door de ouderen te verleiden met hulp bij het verhuizen, de comfortaspecten te benadrukken (woonkwaliteit, betere energieprestaties, kleiner woonoppervlak dus minder 'onderhoud' etc.). Ook het veel nadrukkelijker dan nu het geval is onder de aandacht brengen van de mogelijkheden die er op dit vlak zijn is van belang. De gemeente Ouder-Amstel onderzoekt met de corporaties graag de mogelijkheden die er zijn. Zie hiervoor ook paragraaf 4 onder 'het verband tussen scheefwonen en doorstroming.'

6. Duurzaamheid

Duurzaamheid is meer en meer een element waarop de aandacht gevestigd moet worden. Met deze woonvisie als basis zal Ouder-Amstel met corporaties en de huurdersorganisatie prestatieafspraken gaan maken voor de korte en lange termijn, waarbij duurzaamheid een belangrijk thema is.

Bij de bestaande woningvoorraad wordt gestreefd naar minimaal energielabel B. Voor nieuwbouwwoningen geldt sinds 1 januari 2015 een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van 0,4, die gelijk staat aan energielabel A. Voor De Nieuwe Kern wordt hierover separaat een doelstellingen geformuleerd in de structuurvisie.

Eigen Haard bezit bijna 1700 wooneenheden in de gemeente dat is bijna 30 % van het totaal aantal woningen. Onderstaande tabel toont een overzicht van de huidige percentages per energielabel en laat zien dat de gemeente Ouder-Amstel en Eigen Haard een mooie uitdaging tegemoet zien op het gebied van duurzaam energieverbruik.

Overzicht energielabels Ouder-Amstel			
Energielabel	Totaal gemeente*	Eigen Haard 2015	Eigen Haard 2019
Label A	10 %	11 %	14 %
Label B	14 %	20 %	21 %
Label C	45 %	34 %	35 %
Label D	9 %	21 %	21%
Label E	10 %	10 %	8 %
Label F	11 %	3 %	1 %
Label G	0 %	1 %	0 %

* Op basis van informatie energielabel atlas

Figuur 4: Overzicht energielabels Ouder-Amstel

Door 'slim samenwerken' kan Ouder-Amstel een goede stap voorwaarts maken op het gebied van duurzaamheid en het inperken van energieverbruik. Een goed voorbeeld hiervan is een mogelijke samenwerkingsproject met Eigen Haard zoals in het kader van Stroomversnelling met Nul-op-de-Meter woningen. Met als doel

om de bestaande woningvoorraad energieneutraal en klaar voor de toekomst te maken.

Voor wat betreft duurzaamheidsambities voor de sociale huurvoorraad zal Ouder-Amstel de reeds gemaakte afspraken binnen de SRA volgen. Kijkend naar de particuliere woningvoorraad zal de gemeente onderzoeken of zij in de vorm van subsidies kan bijdragen aan het verduurzamen van de woningen. Daarnaast zal de gemeente woningeigenaren informeren over de mogelijkheden.

Met dit woonbeleid wordt ook aandacht gevraagd voor duurzaam energie- en materiaalgebruik en duurzame energieopwekking, niet alleen omdat minder energieverbruik en gebruik van duurzame energie past binnen het rijksbeleid, maar ook omdat minder energieverbruik een verlaging van de energiekosten als gevolg heeft, naast een verhoging van het wooncomfort. De eisen in wet- en regelgeving hebben er al voor gezorgd dat nieuwbouw steeds duurzamer wordt. De gemeente beziet of er binnen de mogelijkheden van een project gezocht moet worden naar maatregelen op het gebied van duurzaamheid. Concreet betekent dit dat bij de ontwikkeling en realisatie van wonen en werken in bijvoorbeeld 'De Nieuwe Kern', duurzaam en energieneutraal bouwen een belangrijk uitgangspunt is. Ouder-Amstel hanteert als uitgangspunt bij renovatieprojecten dat minimaal energielabel-B moet worden nagestreefd (zoals eerder gesteld, gelden voor nieuwbouwwoningen en De Nieuwe Kern afwijkende normen en doelstellingen).

Duurzame ontwikkeling is naast het voorzien in de behoeften van de huidige generatie zonder daarmee voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien ook aandacht voor het milieu en het verminderen van energieverbruik. Het is de sleutel tot een evenwichtige en toekomstbestendige ontwikkeling. Om aan de voortdurende veranderde vraag naar woningen te kunnen voldoen is het noodzakelijk om flexibel en levensloopbestendig te (her)bouwen. Ook dat is duurzaamheid. Niet meer specifiek bouwen voor één doelgroep, maar ervoor zorgen dat verschillende aandachtsgroepen over een lange reeks van jaren gebruik kunnen maken van dezelfde woning. Een voorbeeld daarvan zijn senioren en jonge starters, omdat zij veel overeenkomsten lijken te hebben als het gaat om woonwensen:

- lage woonlasten;
- huren heeft de voorkeur;
- beperkt woonoppervlak;
- dichtbij voorzieningen.

In het verlengde van en naast het uitvoeringsprogramma 'Route naar versnelling en opschaling' van de regio Amsterdam en Amstel Meerlanden heeft Ouder-Amstel als ambitie om dit woonbeleid op zichzelf een duurzame status mee te geven. Wat concreet betekent dat met deze woonvisie een kader geschetst wordt voor de komende jaren en niet specifiek is toegespitst. Hiermee is het voor Ouder-Amstel mogelijk om in te kunnen spelen op ontwikkelingen in de woningmarkt. Waarmee vraag en aanbod zo veel mogelijk op elkaar afgestemd kan worden. 'Slim Samenwerken' is daarbij uitgangspunt met als doel om elkaar te versterken.

De meer inhoudelijke uitgangspunten met betrekking tot duurzaamheid binnen Ouder-Amstel zijn vastgelegd in een *Duurzaamheidsnota*. Specifieke informatie voor burgers en bedrijven zal beschikbaar komen via het regionale Energieloket.

7. Betaalbaarheid

De woningen in Ouder-Amstel zijn over het algemeen van goede kwaliteit. De sociale huurwoningen hebben hoge WWS punten en dat maakt, samen met de nieuwe regels voor passend toewijzen, dat de woningen moeilijk bereikbaar zijn,

voor mensen die een beroep moeten doen op huurtoeslag. De corporatie kan de huren wel lager vaststellen om de woningen betaalbaar te houden voor de doelgroep (aftoppen), maar het is de vraag of ze dat zullen doen. Dat betekent dat voor veel mensen (met een inkomen onder € 21.950 een-/tweepersoonshuishoudens en de € 29.825 drie of meer persoonshuishoudens) een (nieuwe) sociale huurwoning in Ouder-Amstel onbereikbaar en onbetaalbaar wordt. Gevolg is dat er voornamelijk huishoudens met middeninkomens zich daadwerkelijk nog zouden kunnen vestigen in de gemeente. De gemeente vindt het belangrijk om bewoners met laag inkomen te kunnen blijven huisvesten en streeft daarom naar het behoud van de sociale woningvoorraad.

8. Bijzondere doelgroepen op de woningmarkt (zoals ouderen, jongeren, statushouders)

In de vorige woonvisie zijn bewust geen doelgroepen benoemd. De situatie was toen echter wezenlijk anders dan nu. Niet alleen is het woonruimteverdelingssysteem ingrijpend gewijzigd (van 70 naar 25% lokaal toewijzen), ook het contingent statushouders dat moet worden gehuisvest is aanmerkelijk toegenomen. Met het aanwijzen van doelgroepen kan beter worden gestuurd op de woonruimteverdeling. De gemeente heeft daarom de volgende doelgroepen benoemd:

Jongeren

In de gemeente is een veelheid aan voorzieningen aanwezig, gericht op verschillende doelgroepen. Vanwege de nog steeds toenemende vergrijzing is er relatief veel inzet op voorzieningen voor ouderen. Deze vergrijzing zal de komende decennia nog van grote invloed zijn. Om de diversiteit, maar tegelijkertijd ook de vitaliteit, binnen de gemeente te behouden is het noodzakelijk om naast voldoende woonruimte, ook voldoende voorzieningen voor jongeren binnen de gemeente te behouden. Investeren in de jeugd, die heeft tenslotte de toekomst, is en blijft nodig.

Starters

Van het begrip 'starters' bestaan veel definities, wij hanteren hier de volgende: 'degenen die voor de eerste maal een woning huren of kopen'. Dat wil zeggen dat het gaat om:

- starters beginnend in een huur- of koopwoning;
- en tevens, de zogenoemde 'koopstarters' namelijk degenen die al zelfstandig wonen in een huurwoning en doorstromen naar een koopwoning;
- hetzelfde geldt voor degenen die hun eigen huurwoning kopen.

Kort samengevat is een aantal oorzaken aan te wijzen waardoor het voor starters lastig is een woning te vinden:

- De woningproductie (van zowel huur- als koopwoningen) is ver achtergebleven bij de geplande en wenselijk geachte productie.
- Een combinatie van lage woningproductie, een lage rentestand en maximale belastingaftrekmogelijkheden heeft de prijzen van bestaande woningen fors opgedreven.
- Door de sterk gestegen huizenprijzen is er een (te) grote kloof ontstaan tussen huren en kopen, waardoor de doorstroming van huur- naar koopwoningen sterk is gestagneerd. Dit heeft ook weer gevolgen voor starters die op zoek zijn naar een huurwoning.
- Er is onvoldoende passend aanbod voor startende huishoudens.

Vanwege de behoefte aan een gemêleerde bevolkingssamenstelling en ook om bepaalde voorzieningen te behouden vindt Ouder-Amstel het van belang starters als aparte doelgroep te benoemen en daar voor de toekomst samen met

huurdersorganisatie en woningcorporaties op in te zetten. In hoofdstuk 2 wordt de positie van starters verder uitgewerkt.

[Ouderen die langer zelfstandig thuis blijven wonen](#)

In dit hoofdstuk in paragraaf 5, 'ontwikkelingen in de zorg', is hier al veel over geschreven. Dit landelijke speerpunt staat ook voor de gemeente Ouder-Amstel op de agenda. Niet alleen omdat de vergrijzing dit noodzakelijk maakt, maar ook om doorstroming te vergroten (oudere bewoners die in een grote woning 'bezet' houden, verleiden om naar een kleinere woning met een beter aansluitend voorzieningenniveau te verhuizen). Verhuizing naar een kleiner, comfortabeler appartement, met de mogelijkheid om zorg en ondersteuning thuis te faciliteren (afsluiten zorgabonnement) maakt dat ouderen langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Ook aan dit onderwerp wordt in Hoofdstuk 2 meer aandacht geschonken.

[Statushouders](#)

In de jaren 2015 en 2016 is het contingent statushouders dat in de gemeente Ouder-Amstel moet worden gehuisvest sterk toegenomen. Dat heeft de druk op de betaalbare woningvoorraad vergroot. De gemeente hecht bij het voldoen aan de taakstelling voor het huisvesten van statushouders aan een evenwichtige verdeling bij de toewijzing tussen de eigen inwoners, nieuwe inwoners en statushouder. Daarbij vindt de gemeente het voor een goede integratie belangrijk dat statushouders zoveel mogelijk komen te wonen in de bestaande wijken van onze gemeente. Daarom is het gewenst om hen bij voorkeur te huisvesten in de bestaande sociale huurwoningen. Daarbij is voldoende differentiatie van groot belang, dat biedt meteen kansen om integratie te bevorderen. Gemeente en corporatie(s) zullen daar scherp op blijven. Vanwege de druk op de woningmarkt worden alternatieven (nieuwbouw of transformatie) niet uitgesloten, mits daarbij rekening wordt gehouden met bovenstaande uitgangspunt om de integratie te bevorderen.

9. Particuliere initiatieven

Al jaren zijn er mensen die hun eigen huis volgens hun eigen woonwensen willen bouwen, ook in de stedelijke gebieden. Onder bewoners neemt de behoefte naar particuliere initiatieven toe. Deze particuliere initiatieven, gericht op woningbouw, zijn bekend onder het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) en Particulier Opdrachtgeverschap (PO). Bij dergelijke particuliere initiatieven zijn kaveleigenaren verantwoordelijk voor de bouw van hun woning en starten gelijktijdig het bouwproces.

De vraag naar particulier opdrachtgeverschap is actueel nog altijd erg in trek. Niet alleen in de landelijke maar ook in de stedelijke gebieden bestaat veel behoefte aan kavels waarop burgers een woning volgens hun eigen woonwensen kunnen realiseren. Het aandeel woningen dat in particulier opdrachtgeverschap is gebouwd, blijft echter achter bij die behoefte, vooral in de Randstad. Hoewel de behoefte toeneemt, is de beschikbare bouwgrond hiervoor in de gemeente beperkt.

Met dit actuele woonbeleid wil Ouder-Amstel particuliere woningbouw initiatieven, daar waar mogelijk (gelet op beperkte beschikbare bouwgrond), stimuleren en faciliteren binnen de bestaande kernen. Te denken valt aan initiatieven als:

- woningbouw (particuliere ontwikkelaars en kleinschalige eigenbouw);
- wonen en zorg (waaronder nieuwe woonvormen);
- particuliere verhuur;
- wonen en werken (de combinatie van wonen met kantoor/praktijk aan huis).

Voor wat betreft de kansen voor CPO en PO in De Nieuwe Kern, wordt in deze woonvisie geen uitspraak gedaan. Deze kansen zijn immers afhankelijk van de lopende gesprekken met de grondeigenaren in dat gebied (waarvan de gemeente er één is met een zeer beperkt aandeel van de grond).

Individuele woonwensen en samenhang in de woonomgeving

Particulier opdrachtgeverschap onderscheidt zich van de grootschalige, projectmatige woningbouw doordat de burger zowel opdrachtgever voor als gebruiker van de woning is. Op deze manier heeft de burger meer mogelijkheden om zijn eigen woonwensen te realiseren. De burger bepaalt bijvoorbeeld zelf met welke partijen hij zijn woning wil bouwen en heeft ook meer zeggenschap over het woningtype en de architectuurstijl. Bij deze vorm van woningbouw bestaat een spanningsveld tussen het vervullen van de individuele woonwensen op de eigen kavel en het waarborgen van een samenhangend beeld van de woonomgeving binnen de gemeente.

2. *Wonen in de gemeente Ouder-Amstel*

1. **Wonen in de gemeente Ouder-Amstel**

De gemeente Ouder-Amstel heeft ruim 13.350 inwoners (Bron: CBS 2015). Daarvan woont ongeveer 37% in Duivendrecht en 63% in Ouderkerk aan de Amstel. Gemiddeld wonen er 540 mensen per km² in de gemeente. Ter vergelijking: in Diemen zijn dat er 2.000 en in Amstelveen 1.900. Ouder-Amstel is aanmerkelijk 'groener' dan deze gemeenten.

Ouder-Amstel kent uiteenlopende woonmilieus. Dit komt voornamelijk door de geografische ligging van de gemeente ten opzichte van de omliggende gebieden. Binnen de gemeente komen een landelijk woonmilieu en een meer stedelijke omgeving samen. Dat resulteert voor de gemeente Ouder-Amstel in een gedifferentieerde en prettige woonomgeving.

Met Ouderkerk aan de Amstel (landelijke ligging met bekende horecavoorzieningen en cultuurhistorie), Duivendrecht (dorp in de stad) en Buurtschap de Waver (landelijke ligging) en in de toekomst met de ontwikkeling van De Nieuwe Kern biedt de gemeente Ouder-Amstel ruimte aan een diverse bevolkingsamenstelling.

Ouder-Amstel ligt in de regio Amsterdam en maakt deel uit van de Metropoolregio Amsterdam. Een regio die nationaal en internationaal aantrekkelijk is als vestigingsplaats om te wonen, werken en studeren. Een groot deel van de migrerende huishoudens (die uit Ouder-Amstel vertrekken of zich in Ouder-Amstel vestigen) gaat naar of is afkomstig uit de regio. De lokale woningmarkt van Ouder-Amstel staat dan ook niet op zichzelf. Deze is onlosmakelijk verbonden met de regionale woningmarkt. Daarom wordt hier eerst kort ingegaan op de regionale woningmarkt alvorens verder in te gaan op de lokale woningmarkt.

Regionale kenmerken in vogelvlucht

De belangrijkste kenmerken van de regio zijn:

- een goede bereikbaarheid (Schiphol, OV, auto);
- de aantrekkingskracht van een (hoofd)stad;
- een bijzondere landschappelijke setting (Ronde Hoep);
- diversiteit aan en veel werkgelegenheid;
- aanwezigheid van allerlei opleidingsmogelijkheden en
- aanwezigheid van diverse (maatschappelijke en culturele) voorzieningen.

Welke positie neemt Ouder-Amstel in, in de regio?

De gemeente Ouder-Amstel ligt ingesloten tussen het grootstedelijk gebied van Amsterdam en dat van Amstelveen. Duivendrecht ligt in het grootstedelijk gebied van Amsterdam. Ouderkerk aan de Amstel en het buurtschap Waver liggen in het groene, landelijke gebied Amstelscheg. Daar neemt het aantal agrarische bedrijven af en staat het open karakter onder druk.

Door de ligging hebben de inwoners van Ouder-Amstel toegang tot een veelheid aan regionale voorzieningen. Daar wordt dan ook veel gebruik van gemaakt.

Ouder-Amstel is ook een belangrijke speler op het terrein van werkgelegenheid. Dit komt onder andere door de strategische ligging van het Amstel Business Park (ongeveer 700 bedrijven en 10.000 werknemers). Er in de gemeente meer arbeidsplaatsen dan inwoners. Tegelijkertijd is ook een groot deel van de beroepsbevolking buiten de gemeente werkzaam. Door deze beide zaken zijn er grote woon-werkverkeer bewegingen.

De aanwezigheid van goede werk- en opleidingsvoorzieningen in de regio resulteert in een continue toestroom van (vooral) jongeren, uit binnen- én buitenland naar de regio (vooral richting Amsterdam en Schiphol). Door de uitstroom van huishoudens in gezinsvormende fase (die zich vaak als starter in Amsterdam gevestigd hebben) uit Amsterdam, groeit ook de bevolking in de overige delen van de regio. Dat levert een toenemende druk op de woningmarkt op, want die aantrekkingskracht levert (blijvend) een grote vraag naar woningen. Dat geldt ook voor Ouder-Amstel. Vooral in het betaalbare en midden segment is de vraag aanmerkelijk groter dan het aanbod. Dit heeft vervolgens invloed op de prijsbepaling van woningen.

Jongeren en studenten (18-35 jarigen) zijn hoofdzakelijk op Amsterdam gericht en doen vooral daar een beroep op de woningmarkt. De huishoudens die vanuit Amsterdam naar de regio doorstromen zijn wat ouder dan de instromers in Amsterdam. Het grootste deel van deze groep is tussen de 30 en 50 jaar. Het zijn vooral meerpersoonshuishoudens al dan niet met kinderen. Een groot deel daarvan gaat op zoek naar een woning in Stadsregio Zuid, waartoe Ouder-Amstel behoort. Het grootste percentage dat Ouder-Amstel instroomt, bestaat dan ook uit huishoudens in de leeftijdscategorie 30-50 jaar. Dit mechanisme, waarbij instroom van jongere huishoudens plaatsvindt in een grote stad en huishoudens in de gezinsvormende fase deels vertrekken naar voorstedelijke gebieden, wordt ook wel de 'roltrap' genoemd.

Kortweg betekent bovenstaande dat Ouder Amstel aantrekkelijk is en blijft voor doorstromers in de gezinsvormende fase, die vanuit Amsterdam op zoek zijn naar een eengezinswoning. Dit geeft met name druk in het betaalbare en middensegment. Woningen op de (sociale) huurmarkt komen slechts beperkt beschikbaar en de doorstroming is niet groot. In de koopsector heeft deze aantrekkelijkheid een prijsopdrijvend effect.

[De woningvoorraad in de Stadsregio](#)

In de regio Amsterdam, waar de gemeente Ouder-Amstel onderdeel van uit maakt, wonen in totaal ruim 727.000 huishoudens. Deze zijn verdeeld over ruim 704.000 zelfstandige woningen. Deze cijfers tonen aan dat de woningmarkt in de SRA op gespannen voet staat. De opbouw van de voorraad verschilt tussen de deelregio's. Zo heeft Amsterdam een relatief grote sociale huurvoorraad (58%), die van deelregio Noord (35%) en deelregio Zuid (30%) is kleiner.

Voor een betaalbare woning zijn de lage inkomens en een deel van de lage middeninkomens grotendeels aangewezen op de sociale huurvoorraad die hoofdzakelijk in bezit is van woningcorporaties.

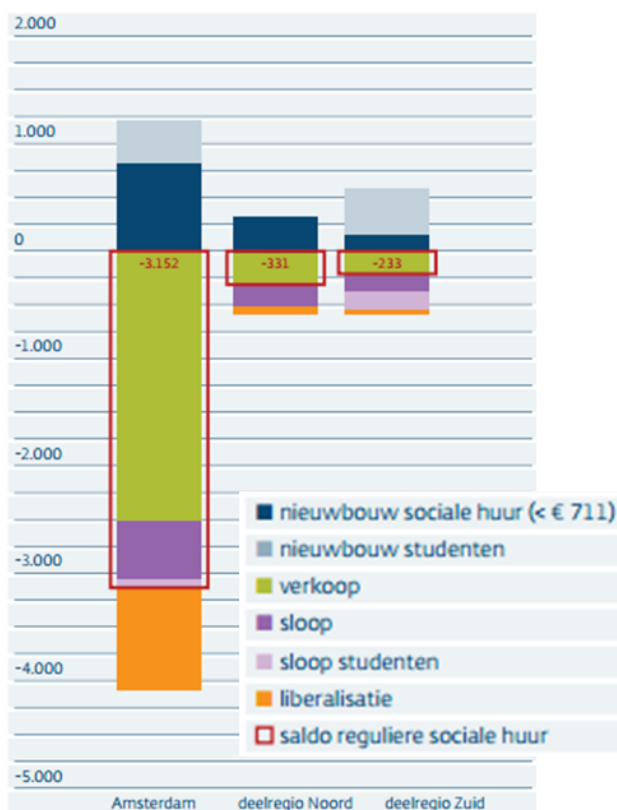
De term woningvoorraad duidt het totaal aantal koop- en huurwoningen dat in gemeente of regio beschikbaar is. Vaak wordt gesproken over een betaalbare voorraad. De betaalbare voorraad bestaat uit die segmenten van de woningvoorraad die bereikbaar is voor huishoudens (doelgroepen) die op grond van hun inkomen recht hebben op c.q. aangewezen zijn op een betreffend deel van de betaalbare voorraad. Voor de afbakening van doelgroepen en die betaalbare voorraad is in deze woonvisie onderstaande tabel het uitgangspunt.

segment	maximale huur/koopprijs	Doelgroep	
Goedkope sociale huur (tot aftoppingsgrens)	< € 618,24	Primaire doelgroep	€ 21.950 (éénpers. hh) € 29.900 (meerpers. hh)
Sociale huur	< € 711	Lage inkomens	< € 34.911
Goedkope koop	< € 152.000		
Middeldure vrije sector huur	€ 711 – € 872	Lage middeninkomens	€ 34.911 – € 43.786
Betaalbare koop	€ 152.000 – € 200.000		

Bron: Ministerie BZK. Berekening koopklassen en vrije sectorhuur door Wonen Amsterdam

Figuur 5: Grenzen betaalbare voorraad en doelgroepen

Bij tabel 2.1 hoort een belangrijke toelichting op twee punten. Ten eerste moet rekening worden gehouden met het feit dat het maximale grenzen betreft. Dat betekent dat voor een huishouden met een laag middeninkomen net boven de € 34.911 (prijspeil 2015. Prijspeil 2016 is 35.739) een huur van tegen de € 872 waarschijnlijk niet meer betaalbaar is. Ten tweede hebben meerpersoonshuishoudens doorgaans hogere uitgaven waardoor zij minder overhouden voor hun woonuitgaven. Zo zal een middeldure huurwoning van ca € 872 redelijk betaalbaar zijn voor een alleenstaande met een laag middeninkomen, maar voor een gezin is dit moeilijker op te brengen.



Bron: Monitor betaalbare voorraad 2015 Stadsregio Amsterdam

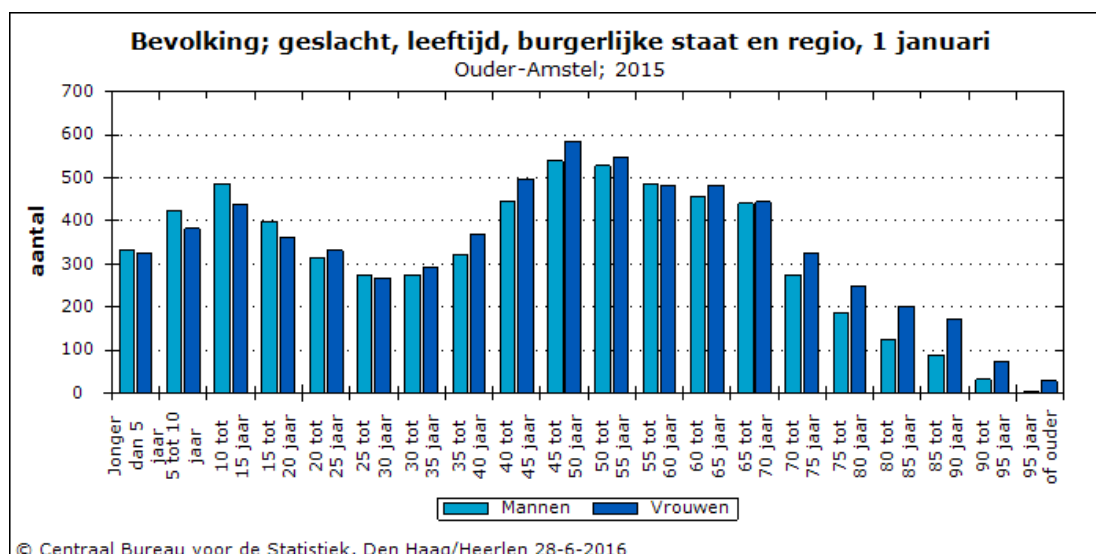
Figuur 6: Mutaties in de sociale huurvoorraad per deelregio 2014

Voor een betaalbare woning zijn de lage inkomens vooral aangewezen op de corporatievoorraad. Figuur 2.10 toont aan dat de sociale woningvoorraad van corporaties de laatste jaren aanzienlijk afgenomen is, met name door verkoop en liberalisatie van woningen. Daar staat tegenover dat door verkopen en liberalisaties de voorraad binnen het middensegment huur en - koop juist toeneemt.

De woningmarkt en de bevolkingsopbouw

Bevolkingsopbouw en -ontwikkeling

Ouder-Amstel en in het bijzonder Duivendrecht is sterker vergrijsd dan de rest van Nederland. Het aandeel 65-plussers neemt de komende jaren ook nog eens fors toe (Bron: *Nationaal Kompas Volksgezondheid, CBS Bevolkingsprognose voor 2013-2060*). De groei zit vooral in de actieve ouderen van 65-74 jaar. Rond 2020 gaat het aandeel zorgbehoevende ouderen van 75 jaar en ouder toenemen. Vergrijzing en ontgroening veroorzaken op termijn stagnatie in de groei van de bevolking, misschien juist wel in Ouder-Amstel. Figuur 7 toont de bevolkingsopbouw in de gemeente naar leeftijdsgroepen en maakt daarbij een onderscheid in man/vrouw. Bij deze prognose is overigens nog geen rekening gehouden met De Nieuwe Kern.



Figuur 7: Bevolking naar leeftijdsgroepen en geslacht, 1 januari 2015

Goed te zien is dat het aantal inwoners van 20 tot 35 jaar lager ligt. Dit komt doordat men op die leeftijd vaak naar Amsterdam verhuist en zich daarna weer in de regio vestigt.

Hoe houden we Ouder-Amstel vitaal?

De bouw mogelijkheden voor de gemeente Ouder-Amstel zijn in de bestaande kernen te beperkt om de groei van het aantal huishoudens en de vraag van buiten op te kunnen vangen. Dat vraagt om goede afstemming van de te bouwen woningen op de meest dringende vraagstukken. In de huidige markt is het afzetten van (huur) woningen geen probleem. Tevens benadrukt dit het belang van de ontwikkeling van De Nieuwe Kern.

Op basis van het behoefte onderzoek van Compaenen uit 2010 bleek dat vooral bij kleine(re) huishoudens als starters en senioren het moeilijk hebben op de woningmarkt.

Starters

Starters hebben het moeilijk in Ouder-Amstel. De beschikbaarheid van voor hen geschikte woningen is het grote knelpunt. De woningen zijn in principe wel voorhanden, maar komen niet vrij. Het belang om starters en jongeren voor de gemeente te behouden hangt nauw samen met de bevolkingsontwikkeling in de gemeente. Er is een bovengemiddelde vergrijzing te voorzien voor de komende jaren. Natuurlijk wil Ouder-Amstel een goede basis voor langer thuiswonende ouderen (blijven) bieden. Daarnaast zal er wel meer moeten gaan gebeuren om Ouder-Amstel vitaal te houden. Het benoemen van jongeren en starters tot

aandachtsgroep voldoet niet meer. Om te kunnen vitaliseren is het zaak om jongeren en starters als doelgroep te benoemen en om ze ook daadwerkelijk te gaan bedienen. Werkgelegenheid en op jongeren en starters gerichte voorzieningen in de gemeente (dan wel in de directe nabijheid) is hierbij een belangrijke randvoorwaarde. Met de corporatie kunnen, in het kader van de doelgroep benadering, afspraken gemaakt worden over labeling en toewijzing van de woningen.

De problematiek voor doorstromers en gezinnen is minder urgent. Bij hen kan wel de sleutel tot het vergroten van kansen voor starters liggen. Door te bouwen of om te bouwen voor doorstromers en gezinnen kan doorstroming op gang gebracht worden. Op dit moment is er binnen de gemeente maar zeer beperkt ruimte voor (grootschalige) nieuwbouw. Wel kan er samen met de corporatie gezocht worden naar mogelijkheden om doorstroming van ouderen naar voor hen interessante (kleinere) woningen die minder 'onderhoud' vergen. Daarmee komen eengezinswoningen vrij, waar gezinnen in kunnen, die op hun beurt mogelijk weer een starterswoning achterlaten die beschikbaar komt voor jongeren/starters.

Het is voor de gemeente ondoenlijk om, met afgenomen beleidsvrijheid die voortkomt uit de wijziging van de Huisvestingswet, vraag en aanbod optimaal op elkaar te laten aansluiten. De vraag overtreft vele malen het aanbod. Er zal nog ruimte nodig zijn om mensen van binnen de gemeente grenzen te huisvesten. Wel zijn er op termijn mogelijkheden om verder uit te breiden. Deze ruimte zal gezocht moeten worden in grotere uitleglocaties als het De Nieuwe Kern.

Ouderen die langer thuis blijven wonen

Bij de ontwikkelingen wonen en zorg is beschreven waar de gemeente op inzet. De gemeente werkt op dit gebied nauw samen met zorginstellingen en de corporaties. Toegankelijkheid en levensloopbestendigheid zijn de centrale issues. De corporaties zijn actief bezig met zaken als:

- het wegwerken van hoogteverschillen in de algemene ruimte;
- het ophogen van galerijen;
- het verbeteren van de verlichting in de openbare ruimte;
- het plaatsen van automatische deuropeners in de openbare ruimte.

Complexen waar veel ouderen wonen worden door corporaties toegankelijk gehouden. Vanuit de gemeente doen wij dat ten aanzien van de openbare ruimte. Met de corporaties wordt ook nagedacht over en samengewerkt aan de herinrichting van het centrum van Duivendrecht en de mogelijkheden om het aanbod voor ouderen daar te vergroten. Bij het ontwikkelen van 'De Nieuwe Kern' kan vanaf het beginstadium rekening gehouden worden met levensloop bestendig bouwen.

2. Wonen in Ouderkerk aan de Amstel

Ouderkerk aan de Amstel en Duivendrecht typeren zich als twee kernen met een verschillend karakter. Elk gebied verdient specifieke aandacht op de punten waarop de gemeente haar identiteit wil versterken. Dat betekent voor Ouderkerk aan de Amstel vooral het benadrukken van de hoogwaardige woonkwaliteit in een groene omgeving. Grootschalige ontwikkellocaties zijn er niet. De nadruk zal dan ook vooral in de toekomst liggen op herstructurering, inbreiding en renovaties. De woningen zullen aan de eisen van de tijd moeten worden aangepast. Daarover zullen met particuliere eigenaren en corporaties afspraken moeten worden gemaakt. Kwaliteitsslagen in levensloopbestendigheid en duurzaamheid zullen daar een belangrijk element van uit maken.

De woningvoorraad in Ouderkerk aan de Amstel bestaat hoofdzakelijk uit koopwoningen. Dit zijn veel rij- en hoekwoningen (40%) en vrijstaande woningen / tweekappers (22%). De WOZ-waarde ligt grotendeels boven de € 350.000. In de koopsector in Ouderkerk aan de Amstel zijn nauwelijks woningen te vinden, waarvan de waarde onder de € 250.000 ligt. De sociale huurvoorraad in Ouderkerk bedraagt ca. 30% van de totale voorraad. Koopwoningen zijn relatief duur en starters en ouderen met een bescheiden inkomen zijn veelal aangewezen op de voorraad beschikbare huurwoningen.

Uit onderzoek van Companen (2010) bleek al dat het aantal huishoudens met een minimuminkomen in de gemeente fors onder het landelijk en provinciaal gemiddelde ligt. Dat betekent echter niet dat er voor deze groep geen woningen in Ouder-Amstel beschikbaar (meer) hoeven te zijn. Er is blijvend behoefte aan goedkope huurwoningen om te voorzien in de regionale behoefte. Het blijft nodig om het aantal vrijkomende woningen in de huidige voorraad voor de primaire doelgroep te behouden. Dat kan enerzijds door te bouwen voor de doorstroming, anderzijds door met arrangementen te komen waarmee bepaalde doelgroepen (zoals ouderen die nog alleen of gezamenlijk een grote eengezinswoning bewonen, maar wel kleiner willen en kunnen gaan wonen) kunnen worden verleid om door te stromen. Om dit enige schaal te geven is structureel overleg en het maken van afspraken hierover met de corporaties noodzakelijk.

In Ouderkerk aan de Amstel liggen mogelijkheden om vrijkomende woningen bij mutatie naar de vrije sector te harmoniseren. Daarmee zouden woningen vrij kunnen komen voor de middeninkomens. Als gevolg echter van nieuwe regelgeving in Woningwet, zijn de mogelijkheden van de corporaties hiertoe aanzienlijk ingeperkt. Dit betekent dat middeninkomens buiten de boot dreigen te vallen. Met een middeninkomen wordt te veel verdiend om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen en te weinig om een redelijke hypotheek te kunnen verkrijgen.

Voor de gemeente is het belangrijk om met particulieren beleggers te verkennen welke mogelijkheden er voor hen zijn om in dit segment (woningen voor middeninkomens) te investeren, bijvoorbeeld bij projecten waar woningen worden gesloopt en opnieuw worden gebouwd. Zijn partijen daar niet in geïnteresseerd, dan kan de gemeente alsnog met de corporaties in overleg treden. De gemeente moet in voorkomende gevallen echter wel een markttoets uitvoeren om er zeker van te zijn dat marktpartijen niet willen en kunnen investeren en dat de corporatie de meest aangewezen partij is om deze woningen te bouwen.

3. Wonen in Duivendrecht

In Duivendrecht wisselen hoog- en laagbouw elkaar af. De woningen zijn relatief nieuw en groot.

De woningvoorraad bestaat voor een groot deel (38%) uit appartementen in de huursector. 34% van de woningvoorraad bestaat uit eengezinswoningen. Dit zijn vooral koopwoningen. Het aantal vrijstaande woningen of twee onder eenkappers is 3%. Ruim 61% van de woningvoorraad bestaat in Duivendrecht uit huurwoningen.

Doordat het nieuwere woningen betreft die goed onderhouden zijn, is de staat van onderhoud van de woningen in Duivendrecht door de bank genomen beter dan in Ouderkerk. Ook is door de corporatie (Eigen Haard) veel geïnvesteerd in beheersmaatregelen.

De samenstelling van het bezit (groot en goedkoop) en de geografische ligging (nabij Amsterdam Zuidoost) maken Duivendrecht aantrekkelijk.

Over het algemeen scoort Duivendrecht goed in de meeste statistieken op de verschillende leefbaarheidsindicatoren. Rondom het Zonnehof is echter sprake van toenemende gevoelens van onveiligheid rondom de flats, vooral 's avonds. Ook vindt men dat de buurt vervuult. Daarbij speelt ook de inrichting van de fysieke omgeving een rol. De parkeergarages zijn groot en anoniem en er is geen sociale controle. 's Nachts worden de garages dan ook gemeden door de bewoners. (*Bron: jaarplan 2015 Eigen Haard*). Gemeente en Eigen Haard zetten zich reeds in om het veiligheidsgevoel in het Zonnehofgebied te vergroten en zullen zich hiervoor blijven inzetten. Hierover worden concrete afspraken gemaakt met alle betrokken partijen.

De ligging nabij Amsterdam kan een belangrijke beweegreden zijn voor verschillende doelgroepen om zich hier te vestigen. Daarbij zal speciale aandacht nodig zijn voor de doelgroep ouderen. De verwachting is, dat er vanuit die doelgroep voldoende belangstelling zal zijn om zich in dit gebied te vestigen. De (toekomstige) nabijheid van (zorg)voorzieningen en een programma dat voorziet in zorg- en levensloopbestendige woningen geeft hier aanleiding voor. Daarnaast is het vanwege diversifiëring ook belangrijk om mogelijkheden te gaan bieden voor doorstromers én voor starters. Dat vergroot diversiteit en de levendigheid van het gebied.

4. Wonen in Waver

Waver is een buurtschap aan de Oude Waver binnen de gemeente. Het buurtschap ligt helemaal aan het zuidpuntje van de polder de Ronde Hoep aan de gemeente De Ronde Venen vastgeplakt. Voor de Waver geldt dat de bestaande sociale huurvoorraad op peil gehouden wordt. De Waver kent een hechte gemeenschap, waar de verhuigeneigdheid gering is. Mede naar aanleiding van het bestuursakkoord Amstelscheg is woninguitbreiding hier niet waarschijnlijk.

3. De Agenda van de toekomst

1. Wonen in de toekomst

Ouder-Amstel streeft nu en in de komende jaren naar gezonde, gedifferentieerde en toegankelijke woonmilieus met een woningaanbod voor iedereen: jong en oud, samenwonenden en alleenstaanden, gezinnen, 'zelfredzamen', 'zorgbehoevenden', autochtonen en statushouders. Al die verschillende doelgroepen hebben eigen wensen en behoeften. Vanzelfsprekend kunnen niet alle wensen worden ingewilligd.

Het woonbeleid richt zich op behoud van deze verscheidenheid aan woonmilieus. Over het algemeen vertegenwoordigt Ouder-Amstel een meer dorps woonmilieu vanwege de overwegend kleinschalige bebouwing en aanwezigheid van het landelijk gebied. Desalniettemin kan er op sommige plekken iets meer ingezet worden op stedelijkheid. Bij nieuwe ontwikkelingen is het daarom van belang dat rekening gehouden wordt met het schaalniveau en de bebouwingstypologie van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt.

In het verlengde van de visie 2020; Ouder-Amstel, Betrokken, Levendig en Krachtig straalt deze woonvisie de dynamiek uit die de komende jaren nodig is om de gemeente Ouder-Amstel met haar inwoners te laten functioneren in een sterker wordende Metropool Amsterdam. De Visie 2020 geeft duidelijk de richting aan die gebruikt kan worden om Ouder-Amstel richting 2020 te laveren. Met deze woonvisie sluit Ouder-Amstel aan bij de visie 2020 om voor verschillende doelgroepen de komende jaren passende woonruimte te (kunnen blijven) bieden.

2. Afstemming van vraag en aanbod

De gemeente Ouder-Amstel streeft naar een kwalitatief goede en gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad, die aansluit bij de diversiteit in de vraag vanuit de verschillende groepen van bewoners. De veranderingen van de afgelopen tijd vragen om meer keuzevrijheid voor de consument op de huur- en koopmarkt. Een continue afstemmen van *vraag* en *aanbod* vraagt om flexibiliteit.

Een vraaggericht aanbod moet de mismatch tussen *vraag* en *aanbod* verkleinen en zo de doorstroom naar het meer geschikt en/of gewenst woonmilieu vergroten. Oftewel, een vraaggericht aanbod bevordert het passend wonen. De definitie van passend wonen is afhankelijk vanuit welke invalshoek dit benaderd wordt. Bewoners, corporaties en gemeente hebben ieder een andere gedachte bij passend wonen. Een volledige overeenstemming lijkt onhaalbaar. Het is van belang oog te hebben voor de verschillende invalshoeken. En daar waar belangen samen komen, zorgen voor een goede afstemming tussen *vraag* en *aanbod*.



Vanuit de invalshoek van doorstroming op de woningmarkt is het belangrijk om te bepalen welke doelgroep(en) in Ouder-Amstel kansen biedt voor doorstromen. Omdat zij de verhuisketen kunnen verlengen (senioren bijvoorbeeld) of omdat zij bij gebrek aan beter, vertrekken naar een andere gemeente dan wel regio (gezinnen bijvoorbeeld). Om hier tijdig op te anticiperen is kennis van de beoogde doelgroep(en) essentieel. Hun wensen, belemmeringen en voorwaarden bepalen immers de 'vraag' kant en daarmee de inzet van instrumenten.

De focus op de 'aanbod' kant zou gericht moeten zijn op de groep(en) potentiële doorstromers die wil verhuizen om passend te kunnen wonen. Deze groep is het meest kansrijk om te verleiden en te bewegen. Daarom wil de gemeente meer aandacht besteden aan die bewoners, waar de persoonlijke omstandigheden tot die verhuiscapaciteit kunnen leiden. Dit zijn bewoners die een volgende stap in hun persoonlijke leven willen dan wel moeten zetten. Zij zijn vaak degenen die verhuis geneigd zijn. Denk aan:

- samenwonende tweeverdieners (van huur naar koop);
- jonge gezinnen (groter huis, rustige wijk);
- ouderen (kleinere, praktische woning);
- sociale stijgers (luxere woning).

Om de uiteindelijke *vraag* en *aanbod* kant van de woningmarkt goed op elkaar af te stemmen is het eveneens goed om ook externe factoren in ogenschouw te houden. Externe factoren kunnen invloed hebben op de korte- en langere termijn en daarmee op de *vraag* en *aanbod* binnen de woningmarkt. Externe factoren hebben te maken met:

- overheidsbeleid;
- migratie gemeente/regio;
- economie;
- arbeidsmarkt;
- krimp.

Om resultaten te behalen zijn een goede continue afstemming met de belangrijkste stakeholders; corporaties en huurderorganisaties, concrete prestatieafspraken voor de korte en lange termijn een voorwaarde. Maar ook voldoende mate van flexibiliteit in gemeentelijk beleid zal bijdragen aan het afstemmen van *vraag* en *aanbod*. En daarmee aan een kwalitatief goede en gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad binnen Ouder-Amstel.

Uitgangspunt van beleid blijft een verdeling van 30% sociaal en 70% vrije sector voor de woningvoorraad in Ouder-Amstel. Door de Europese Beschikking Staatssteun kunnen veel inkomens niet meer gebruik maken van de sociale huurwoningen, die dat eerder wel konden. Omdat wij ook de middeninkomens als aandachtsgroep zien, zijn wij van mening dat ook de middeninkomens gebruik moeten kunnen maken van onze kernvoorraad. De kernvoorraad moet daarom niet alleen bestaan uit betaalbare huurwoningen (=sociaal) maar ook uit middeldure huurwoningen. Daarmee is de kernvoorraad een belangrijk onderdeel van dit woonbeleid en de nog op te stellen prestatieafspraken.

Deze verdeling geldt niet voor De Nieuwe Kern omdat hierover op het moment van vaststelling van deze woonvisie gesprekken met de grondeigenaren gaande zijn. Hierin is ook het type woningen onderdeel van gesprek.

3. Burgerparticipatie

Het uitgangspunt in deze woonvisie is dat bewoners zoveel mogelijk de mogelijkheid wordt geboden om in hun eigen huisvestingsbehoefte te voorzien of dit zelf te organiseren. Om het zelf organiserend vermogen en de eigen kracht van burgers te versterken worden nieuwe initiatieven gestimuleerd (o.a. kluswoningen, (collectief) particulier opdrachtgeverschap, en transformatieprojecten). Voor gemeente, corporaties, ontwikkelaars, bouwers en particuliere verhuurders bestaat de uitdaging uit het verbreden van de keuzemogelijkheden voor de woonconsument.

In het verlengde van deze woonvisie is er een jaarlijkse cyclus voor het maken van zowel globale- als meer specifieke prestatieafspraken in een driehoek van gemeente, woningcorporatie(s) en huurderorganisatie(s). Met name woningcorporaties en huurderorganisaties hebben een continue actueel beeld van de belangen, verwachtingen en wensen van de inwoners binnen Ouder-Amstel. Door deze partners te consulteren bij het tot stand komen van deze woonvisie wordt indirect burgerparticipatie toegepast.

De formele rol van al zittende huurders is in het samenspel om te komen tot prestatieafspraken al wel geregeld, maar met name de rol van de toekomstige bewoners (kopers en huurders) is nog niet echt ingevuld.

Daarnaast wordt de gemeente Ouder-Amstel bij het maken en uitvoeren van beleid over zorg en werk onder andere geadviseerd door de Adviesraad Sociaal Domein Ouder-Amstel. Hierin zitten inwoners van Ouder-Amstel met kennis op het gebied van het sociaal domein (o.a. Wmo en Wwb). Zij vertegenwoordigen de behoeften en belangen van de mensen die hiermee te maken hebben.

4. Ladder duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren, dienen provincies en gemeenten de benutting van ruimte te motiveren in de belangrijkste ruimtelijke besluiten. Daartoe is artikel 3.1.6 lid 2 in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geïntroduceerd. Op grond van deze bepaling dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw, te motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen uit de *ladder duurzame verstedelijking*.

In de geest van de ladder duurzame verstedelijking heeft de gemeente Ouder-Amstel als algemene beleidsregel dat het landelijk gebied zoveel mogelijk bespaard blijft van nieuwe bebouwing en dat bebouwing alleen is toegestaan in de bebouwde gebieden door middel van inbreiding en/of herstructurering.

De ladder duurzame verstedelijking komt aan bod als er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling. Daarbij moeten een drietal treden worden doorlopen:

1. *aantonen van een regionale behoefte;*
2. *toetsen of de ruimtelijke ontwikkeling binnenstedelijk opgelost kan worden en*
3. *aantonen dat de locatie multimodaal ontsloten is of kan worden.*

Met het oog op de Woningwet 2015 en het daarbij definiëren van een woningmarktregio is het belangrijk om de ladder duurzame verstedelijking in ogenschouw te nemen. De woningmarktregio kan van invloed zijn op mogelijke toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen door en binnen Ouder-Amstel. Cruciaal is dat wordt beschreven dat er een actuele regionale behoefte bestaat aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling én dat niet elders in de regio in 'bestaand stedelijk gebied' in deze behoefte kan worden voorzien.

Voor het bepalen van de regionale behoefte is een zorgvuldige begrenzing van het onderzoeksgebied én een gedegen concreet (markt)onderzoek van belang waarbij ook de regionale aanbodzijde in kaart moet worden gebracht. Alleen een visie, ambitie of beleid voor een bepaald gebied is ongeschikt als onderbouwing van de regionale behoefte. Ook regionale afspraken voor de verdeling van de toekomstige programmering van functies voldoen niet.

Als kan worden beschikt over een (concrete) actuele regionale woonvisie, kan deze worden ingezet als een geschikt instrument voor een optimale regionale programmering en locatiekeuze. Dit sluit aan bij de essentie van de Ladder-methodiek, waarborgt een zorgvuldig ruimtegebruik en biedt eventueel de beste garantie tegen en in juridische procedures.

5. Toekomstige Ontwikkelingsmogelijkheden Ouder-Amstel in de regionale context

De consultatie met de belangrijkste stakeholders (woningcorporatie en huurderorganisatie) heeft uitgewezen dat de gemeente Ouder-Amstel te kampen heeft met een drietal cruciale knelpunten:

- Doorstroming
- Langer thuis blijven wonen van ouderen (wonen & zorg)
- Beschikbaarheid van betaalbare (huur)woningen voor mensen met een inkomen tot 35.000 euro per jaar.

Deze knelpunten kunnen niet worden opgelost met grote nieuwbouwprojecten binnen de huidige woonkernen (Ouderkerk aan de Amstel en Duivendrecht), maar maken wel een (her)oriëntatie op alternatieven noodzakelijk. Er zijn namelijk binnen de gemeentegrenzen weldegelijk mogelijkheden tot verdere ruimtelijke ontwikkeling. 'De Nieuwe Kern' heeft potentie als gebied voor wonen en werken en kan een waardevolle bijdrage kan leveren voor zowel de gemeente Ouder-Amstel als de regio. Daarnaast kunnen bovenstaande knelpunten worden aangepakt door er bij de inrichting van dat gebied op voorhand rekening mee te houden.

Daarom wil de gemeente verder onderzoeken in hoeverre er mogelijkheden zijn om bovenstaande knelpunten aan te pakken door op de vraag afgestemde woonruimte te kunnen realiseren. Niet alleen binnen de huidige woonkernen, maar ook in 'De Nieuwe Kern'.

Aanknopingspunten daarvoor zijn te vinden in de ruimtelijk-economische agenda 2016-2020 van de Metropoolregio Amsterdam (hierna MRA). Een van de zeven daarin opgenomen ontwikkelrichtingen is 'ruimte geven aan wonen en werken'.

Aangezien de MRA de sterkste economische regio in Nederland is en dat ook graag wil blijven, is er een actieagenda opgesteld voor de komende periode. Doel is ruimte voor vernieuwing en een van de middelen is versterking van de onderlinge samenwerking (tussen 39 verschillende overheden). Daartoe heeft de MRA-regio een aantal prioriteiten en ontwikkelrichtingen.

Relevant in het kader van deze woonvisie en specifiek ten aanzien van de toekomstige ontwikkelmogelijkheden van 'De Nieuwe Kern' zijn onderstaande prioriteiten en ontwikkelrichtingen uit de MRA actie-agenda:

- Er is tot 2040 ruimte nodig voor ruim 250.000 nieuwe woningen, vooral in de aantrekkelijke stedelijke milieus en op goed bereikbare plekken. Er zijn betaalbare vrije sectorhuurwoningen nodig, maar ook woningen en woonmilieus die aansluiten bij de vraag van senioren en alleenwonenden. Dit betekent dat er een adaptieve strategie voor woningbouw moet worden gevolgd, gebaseerd op de marktvraag;
- Er is een gezamenlijke en radicale aanpak van leegstand nodig, door transformatie van vastgoed en gebieden die niet meer aansluiten op de vraag, door belemmeringen weg te nemen, voorwaarden te scheppen en te investeren, naast een gezamenlijke programmering, waarbij slim omgegaan wordt met geluids-, milieu- en natuurcontouren.

De invulling ten aanzien van wonen en werken is in de MRA-agenda als volgt:

- a) Wat is er aan de hand
- b) Waar kiezen we voor
- c) Acties: wat gaan we doen?

A – Wat is er aan de hand? (MRA –actieagenda)

De MRA is een gewilde plek om te wonen, het aantal inwoners en banen groeit sneller dan in de rest van het land. De vraag naar (passende) woonruimte is groot. Jongeren zijn vooral op zoek naar woonruimte in of nabij de grote steden, vergrijzing en veranderingen in de zorg leiden tot andere woon- en zorgbehoeften. De druk op de woningmarkt zal leiden tot een toenemende vraag naar goedkopere woningen (betaalbaarheid is een aandachtspunt). Demografische veranderingen zorgen ook voor andere eisen aan het woningbestand. Gezinnen blijven meer in grote steden wonen en gezinsverduunning en vergrijzing stellen andere eisen aan woning en woonomgeving. Zo is er behoefte aan kleinere woningen en woonconcepten met zorgfuncties vlakbij de woning. Naast nieuwbouw, blijft transformatie een mogelijkheid. Dat wat er in de MRA ruimtelijke economische agenda wordt geschetst past naadloos op wat er in Ouder-Amstel speelt. Met name daar waar het gaat om revitalisering (jongeren/starters), betaalbare sociale huurwoningen en het langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen van ouderen.

B – Waar kiezen we voor? (MRA –actieagenda)

Het is van groot belang dat de woningbehoefte binnen de regio goed wordt ingevuld. De regio heeft de (vaak jonge en hoogopgeleide) nieuwkomers die de motor vormen van de economie hard nodig. Tegelijk moeten ook andere inwoners met andere woonwensen een plek kunnen vinden. Het gaat erom dat de juiste woningen op de juiste plekken worden gebouwd en zorgen voor een hoogwaardige leefomgeving en voor goede verbindingen met het openbaar vervoer. Ingezet wordt op:

- Verdere verdichting binnen bestaand stedelijk gebied
- Meer nadruk op transformatie van overbodig bedrijfs- en kantoor vastgoed naar woon/werk ruimte

Volgens de demografische prognoses zijn tot 2040 250.000 nieuwe woningen nodig in de MRA. Daarom zijn alle nu bekende locaties nodig, die eerder zijn aangewezen voor woningbouw.

Daarbuiten niet, ter bescherming van het (groene) landschap. In beginsel valt Ouder-Amstel buiten 'de bekende locaties', zij het dat Amsterdam er wel weer onder valt. Gezien de dringende woningbehoefte gaat de gemeente aan de slag met positionering en verdere invulling van woningbouw in 'De Nieuwe Kern'.

C - Acties: wat gaan we doen? (MRA –actieagenda)

De stand van zaken en keuzes leiden tot de volgende concrete acties (voorzover relevant voor deze woonvisie):

- **Bouwen en aanpassen (transitie)** wordt voortaan op MRA-niveau gedaan en per deelregio uitgewerkt. De provincie coördineert. Alle MRA-gemeenten geven aan welke binnenstedelijke locaties in de komende 4 tot 10 jaar ter beschikking komen. Diversiteit onder bewoners is wenselijk en daarom zet de MRA in op voldoende betaalbare woningen in de huursector (zowel sociale huur als middensegment). De gemeenten maken hierover afspraken met corporaties.
- De mogelijkheden voor **transformatie en herstructureren** van overbodige kantoren en bedrijventerreinen wordt maximaal benut. De MRA-gemeenten passen bestemmingsplannen aan om grotere flexibiliteit mogelijk te maken. Dan gaat het bijvoorbeeld over het omzetten van leegstaande winkelpanden en slecht functionerende wijkwinkelcentra naar woon/werkruimte. De MRA partners nemen het initiatief om rond wonen en vliegen een voorstel te doen richting Rijk en luchtvaartsector, teneinde de schijnbare tegenstelling tussen beide te overbruggen.

Ten aanzien van bouwen en aanpassen komt de inzet die de MRA voorstaat overeen met de wensen die er leven in de gemeente Ouder-Amstel. De Woningwet 2015 maakt het maken van afspraken over het middensegment met corporaties wel bijzonder lastig. De gemeente zal een keuze moeten maken over de rol die ze hierbij aan corporaties wil toekennen.

Ook de gemeente Ouder-Amstel is een van de 39 overheden binnen de MRA, het ligt dan ook voor de hand dat gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden die onderdeel uitmaken van de MRA met zich mee brengt. Daarbij is de MRA actieagenda 2016-2020 geen eindpunt, maar juist een nieuw vertrekpunt. De MRA biedt de gemeente Ouder-Amstel kansen. Vanuit de MRA moet dan nog wel een vertaalslag worden gemaakt naar het lokale niveau (*dicht bij burger, afgestemd op woonwensen, passend binnen het karakter van Ouder-Amstel (rekening houdend met de verschillende kernen), met ruimte voor een diversiteit aan doelgroepen, met aandacht voor duurzaamheid, etc.*)

6. De Nieuwe Kern (en andere gebieden)

Ontwikkelingen rondom De Nieuwe Kern biedt voor de gemeente Ouder-Amstel een mogelijkheid om een gedifferentieerd woonaanbod te creëren, meer sociale huurwoningen te ontwikkelen, te voldoen aan de taakstelling voor het huisvesten van statushouders, in te spelen op de woonbehoefte van starters en langer thuisblijven wonende ouderen (levensloopbestendigheid).

Komende jaren moet een flink aantal woningen gebouwd worden in de Metropool Regio Amsterdam. Dit is een verantwoordelijkheid van de gemeenten binnen deze Regio. De gemeente Ouder-Amstel neemt daarin ook haar verantwoordelijkheid door met de ontwikkeling van 'De Nieuwe Kern' de bouw van enkele duizenden woningen mogelijk te gaan maken.

Eind 2013 heeft de gemeenteraad van Ouder-Amstel een Nota van Uitgangspunten vastgesteld voor de ontwikkeling van De Nieuwe Kern. In de periode van deze woonvisie (2016-2020) wordt verder gewerkt aan de planvorming voor De Nieuwe Kern. Vooralnog is het uitgangspunt daarbij dat de gemeente geen actief grondbeleid voert, maar de planvorming doet in gezamenlijkheid met de grondeigenaren. De uitkomst daarvan krijgt vorm in een structuurvisie die vertaald wordt in één of meerdere bestemmingsplannen (of een omgevingsplan overeenkomstig de toekomstige Omgevingswet).

Bij de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten heeft de gemeenteraad van Ouder-Amstel het maximum aantal woningen op 4.500 bepaald. Daarmee ontstaat er een derde kern in Ouder-Amstel, die qua omvang groter is dan Duivendrecht en kleiner dan Ouderkerk aan de Amstel. Voor de gemeente betekent De Nieuwe Kern een forse uitbreiding van het aantal inwoners in de gemeente. De Nieuwe Kern is zo groot van omvang dat er verschillende woonmilieus en verschillende woonvormen in kunnen en zullen worden gecreëerd.

Afhankelijk van de ruimtelijke invulling van het plangebied, dichtheden en typologieën wordt het programma bepaald. De ligging van De Nieuwe Kern in een stedelijk gebied heeft hierin een belangrijke rol, en bepaalt de mate van stedelijkheid. De Nieuwe Kern is niet vergelijkbaar met de woonkern Ouderkerk aan de Amstel en slechts in beperkte mate met Duivendrecht. Er zal in De Nieuwe Kern meer ruimte zijn voor een stedelijk woonmilieu dan een groen en kleinschalig woonmilieu, om aansluiting te kunnen zoeken met de directe omgeving. Naar verwachting zullen er daarom meer appartementen worden gerealiseerd dan grondgebonden woningen.

De woningen worden zowel in de koop- als huursector aangeboden. In ieder geval zal er ruimte zijn voor de middeldure sector en lagere inkomens via de sociale huur. Het bepalen van de prijsklasse en (procentuele) verdeling is afhankelijk van de marktsituatie en financiële haalbaarheid van de woningbouwontwikkeling. Uitspraken daarover worden op projectniveau gedaan en niet in deze woonvisie, omdat de planvorming van De Nieuwe Kern daarvoor nog niet ver genoeg is en omdat de financiële haalbaarheid een harde eis vormt welke nu nog niet kan worden overzien.

Bovenstaande betekent dat het college van burgemeester & wethouders en de gemeenteraad niet op basis van deze woonvisie, maar in later stadium apart zullen besluiten over de programmering van De Nieuwe Kern. Daarbij kan tevens een beleidskeuze worden gemaakt die inhoudelijk op onderdelen afwijkt van dit woonbeleid, als dat voor een succesvolle ontwikkeling van De Nieuwe Kern nodig blijkt.

Andere gebieden

Naast de grootschalige ontwikkelingen bij De Nieuwe Kern zijn er ook in andere gebieden ontwikkelingen. Denk aan de gedeeltelijke transformaties op ABP (inclusief Entrada), waar ook een aanmerkelijk aantal woningen mee gemoeid is. Ook op kleinere locaties, zoals in het centrum van Ouderkerk aan de Amstel en het manege gebiedje zullen ontwikkelingen plaatshebben. Daarnaast hebben en houden we blijvend aandacht voor kleinschalige vernieuwingslocaties in de al bestaande kernen.

7. Uitvoeringsprogramma

Omschrijving	In samenwerking met	Tijdspad
<u>SAMENWERKING</u>		
Beoordelen bod corporaties	Eigen-Haard / huurdersorganisatie	Tussen 1 juli en 15 dec. (jaarlijks)
Prestatieafspraken maken met daaraan gekoppelde prestatie-indicatoren	Corporatie(s)	Uiterlijk 15 december (jaarlijks)
Betrekken huurdersorganisatie bij maken prestatieafspraken	huurdersorganisatie	continue
Actieve betrokkenheid SRA en MRA		continue
Keuze woningmarktregio		Voor 1-1-2017
<u>BESTAANDE WONINGVOORRAAD</u>		
Bevorderen doorstroming	Eigen Haard en huurdersorganisatie	continue
Stimuleren 'van groot naar beter'	Eigen Haard, Woonzorg Nederland en huurdersorganisatie	continue
<u>SOCIALE ASPECTEN VAN DE WIJK</u>		
Inzetten leefbaarheid in het Zonnehofgebied	Eigen Haard en huurdersorganisatie	2016-2020
Ondersteunen nieuwe woonvormen		continue
Stimuleren langer zelfstandig thuis wonen	Corporaties, zorginstellingen en huurdersorganisatie	continue
<u>DUURZAAMHEID</u>		
'nul op de meter'	Eigen Haard	2016-2020
Onderzoek stimuleringssubsidie particuliere woningeigenaren		2016-202
<u>NIEUWBOUW</u>		
Ondersteunen particuliere woningbouw initiatieven		2016-2020
Onderzoek naar en positionering van nieuwbouw i.h.k.v. MRA in DNK		2016-2020
Transformatie kantoren		2016 - 2020

Bijlage 1. Begrippenlijst

Aandachts-groep	Een groep personen die bijzonder veel aandacht behoeft
Doelgroep	Een groep personen waar de gemeente beleidsmatig specifieke (en soms extra) inzet op pleegt. Het verschil met een aandachtsgroep is dat voor een doelgroep actief beleid wordt gevoerd en beleidsinstrumenten worden ingezet.
DAEB	(Diensten van Algemeen Economisch Belang) diensten van een woningcorporatie waarvoor staatsteun mag worden ontvangen
Niet-DAEB	Onder de niet-DAEB activiteiten vallen alle activiteiten die niet aan één van de drie criteria voldoen: 1. Huisvesten van huishoudens met een inkomen < € 33.614; 2. Maatschappelijk vastgoed dat is opgenomen in de gelimiteerde lijst uit de Europese beschikking; 3. Overige DAEB activiteiten; bijv. infrastructuur en leefbaarheid.
Doorstromer	Iemand die zijn/haar huidige woning verruilt voor een andere, vaak grotere en duurdere woning
Kangoeroe woning	Een kangoeroewoning is een zelfstandige woonvorm voor iemand die afhankelijk is van zorg. Het zijn eigenlijk twee zelfstandige woningen: de buidel- en de hoofdwooning. De woningen zijn verbonden met een tussendeur of tussentrap. Hierdoor kan een mantelzorger makkelijk hulp bieden. De woningen heten ook wel woonzorgcombinaties.
Labelen woning	Een woning specifiek beschikbaar stellen voor een bepaalde doelgroep.
Nul op de Meter woning	Bij een Nul Op de Meter woning zijn de in- en uitgaande energiestromen voor ruimteverwarming en eventueel ruimtekoeling, warm tapwater gebruik, ventileren, het gebruik van alle huishoudelijke apparatuur (incl. verlichting) en opwekking van energie op jaarbasis in balans, zodat de som nul is, onder standaard klimaatcondities zoals die gelden in Nederland en bij standaard gebruik van de woning, zoals vastgelegd in de ontwerpprojectpunten onderbouwd door Nederlandse normen.
Starter	Iemand die zich voor het eerst op de woningmarkt begeeft voor het huren/kopen van een woning
Statushouder	Verblijfsgerechtigde vreemdeling die ingevolge de Vreemdelingenwet als vluchteling is toegelaten dan wel beschikt over een op grond van een asielaanvraag verleende vergunning of over een voorwaardelijke vergunning tot verblijf
Woningmarkt regio	Een samenhang van een aantal gemeenten die op het thema Wonen een regio vormen van tenminste 100.000 huishoudens
WWS punten	Waarderingsystematiek om de huurprijs van een woning te berekenen

	Voor meer informatie: https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/inhoud/puntensysteem-huurwoning
90 % regeling	De Europese Commissie heeft 'staatssteun'-grenzen gesteld aan de maximale huurprijs van corporatiewoningen en bepaald wat het maximum-inkomen bij toewijzing van zo'n woning mag zijn. Daarnaast heeft de Nederlandse overheid, om invulling hieraan te geven bepaald dat corporaties 90% van hun woningen moeten toewijzen aan woningzoekenden met een inkomen beneden de € 39.874 (prijspeil 2016)
80/10/10 regeling	Huurders met een inkomen boven € 39.874 (2016) komen in principe niet in aanmerking voor een huurwoning met een huurprijs onder € 710,68 (prijspeil 2016). Een corporatie mag tot tien procent van het aantal woningen nog toewijzen aan een huurder met een inkomen boven deze gestelde inkomensgrens. Deze toewijzingsregel van 90% is tot 1 januari 2021 gewijzigd in de 80-10-10-regel: <ul style="list-style-type: none"> • 80% van de woningen toewijzen aan huurder(s) met een inkomen tot € 39.874 (de primaire doelgroep); • 10% van de woningen toewijzen aan huurder(s) met een inkomen van € 35.739 tot € 39.874 (de middeninkomens); • 10% van de woningen vrij toewijzen, met voorrang voor urgenten. De 80-10-10-regel geldt tot 1 januari 2021.
SRA	Stadsregio Amsterdam: Een formeel samenwerkingsverband van 16 gemeenten:. Deze gemeenten werken samen aan verbetering van de bereikbaarheid, de leefbaarheid, de economische ontwikkeling en de ruimtelijke ontwikkeling van dit gebied en dragen daarmee bij aan de doelstellingen van het grotere gebied van de Metropoolregio. De Stadsregiogemeenten vormen feitelijk het geografische hart van de Metropoolregio Amsterdam. De Stadsregio stemt de uitvoering van taken af met de omliggende gemeenten en de 2 provincies binnen het samenwerkingsverband van de MRA. Voor meer informatie: https://www.stadsregioamsterdam.nl
MRA	Metropoolregio Amsterdam: Het informele samenwerkingsverband van 36 gemeenten, de provincies Noord-Holland en Flevoland en de Stadsregio Amsterdam. Het metropoolgebied omvat het grondgebied van het noordelijk deel van de Randstad: de MRA strekt zich uit van IJmuiden tot Lelystad en van Purmerend tot Haarlemmermeer. Voor meer informatie: http://www.metropoolregioamsterdam.nl
RAP	Regionale Actie Programma is een instrument om een bovenliggend doel vanuit de Provinciale Woonvisie 2010-2020 te bereiken.

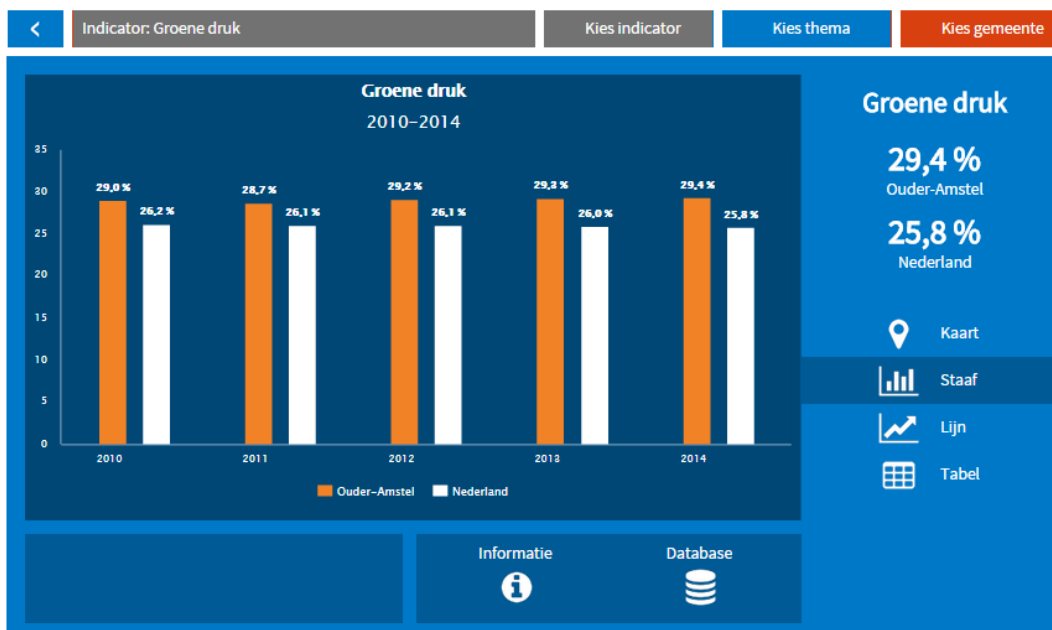
Bijlage 2. Demografische ontwikkelingen



Figuur 1: Cijfers *Grijze druk* gemeente Ouder-Amstel

Bron:

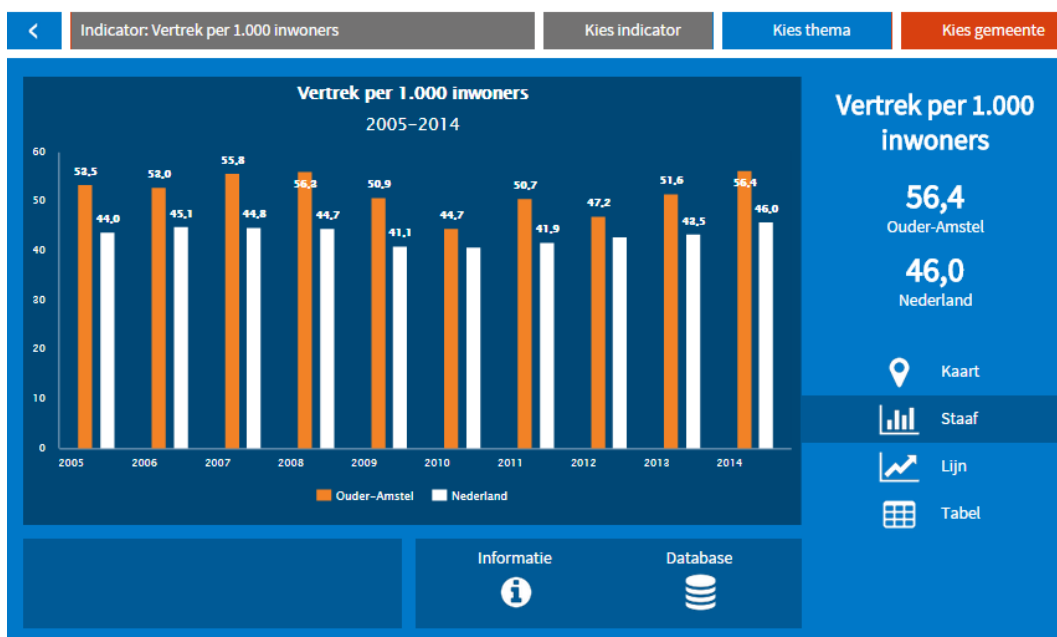
De grijze druk is het percentage inwoners 65 jaar en ouder ten opzichte van 15 tot 64-jarigen. Te zien is dat bijna een derde van de inwoners binnen de gemeente Ouder-Amstel een leeftijd heeft van 65 jaar of ouder. Dit ten opzichte van een landelijk gemiddelde van iets meer dan een kwart. Wat opvalt is dat er vanaf 2010 een stijgende lijn in zit, dit betekent concreet dat het percentage ouderen toeneemt.



Figuur 2: Cijfers *Groene druk* gemeente Ouder-Amstel

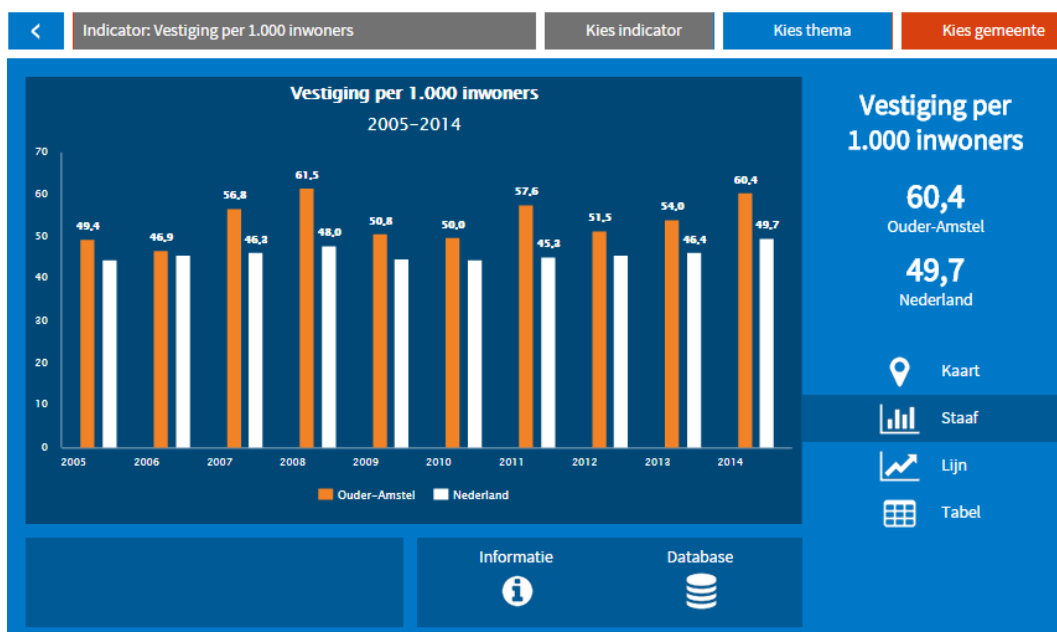
Bron:

De groene druk is het percentage inwoners dat jonger dan 14 jaar is ten opzichte van de groep 15-64 jarigen. In de gemeente Ouder-Amstel is dat bijna 30 % van het totaal aantal inwoners en scoort daarmee bijna 5% hoger dan het landelijk gemiddelde. Wat hierbij opvalt is dat dit percentage de afgelopen jaren nagenoeg gelijk is gebleven, wat kan duiden op een stagnatie in groei.



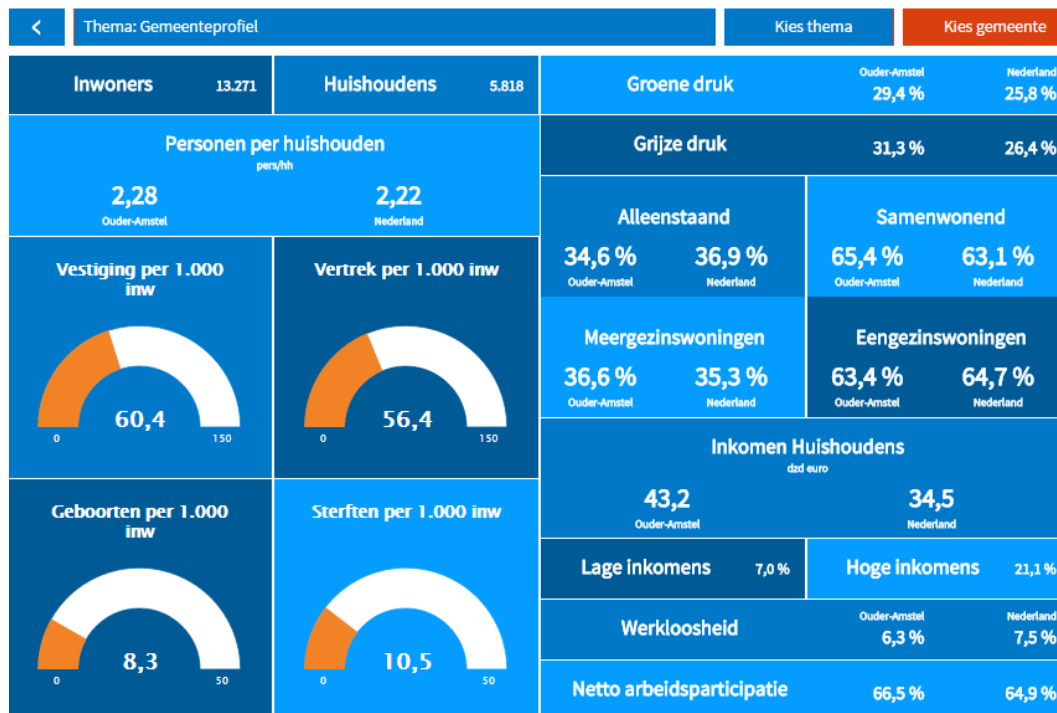
Figuur 3: Cijfers Vertrek per 1000 inwoners gemeente Ouder-Amstel Bron:

Bovenstaande staafdiagram geeft het aantal personen aan per 1000 inwoners dat per jaar vertrekt uit de gemeente Ouder-Amstel. Wat opvalt is dat dit aantal al jaren een tiental hoger ligt dan het landelijk gemiddelde.



Figuur 4: Cijfers Vestiging per 1000 inwoners gemeente Ouder-Amstel Bron:

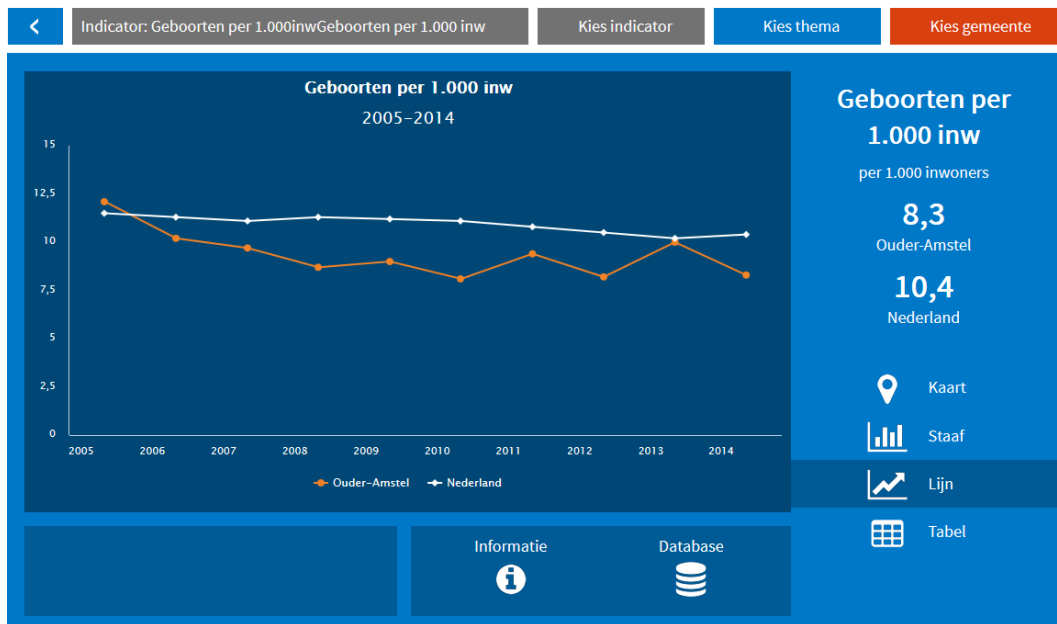
Wat hierbij opvalt is dat het aantal mensen dat zich huisvest in de gemeente een golfbeweging kent. Sinds 2012 zit er weer een stijgende lijn in het aantal mensen dat komt wonen binnen de gemeente. Opvallend is dat Ouder-Amstel ieder jaar hoger scoort dan het landelijk gemiddelde. Waarmee voorzichtig geconcludeerd kan worden dat de gemeente kenmerken heeft die mensen aantrekt.



Figuur 5: Cijfers Gemeenteprofiel Ouder-Amstel **Bron:**

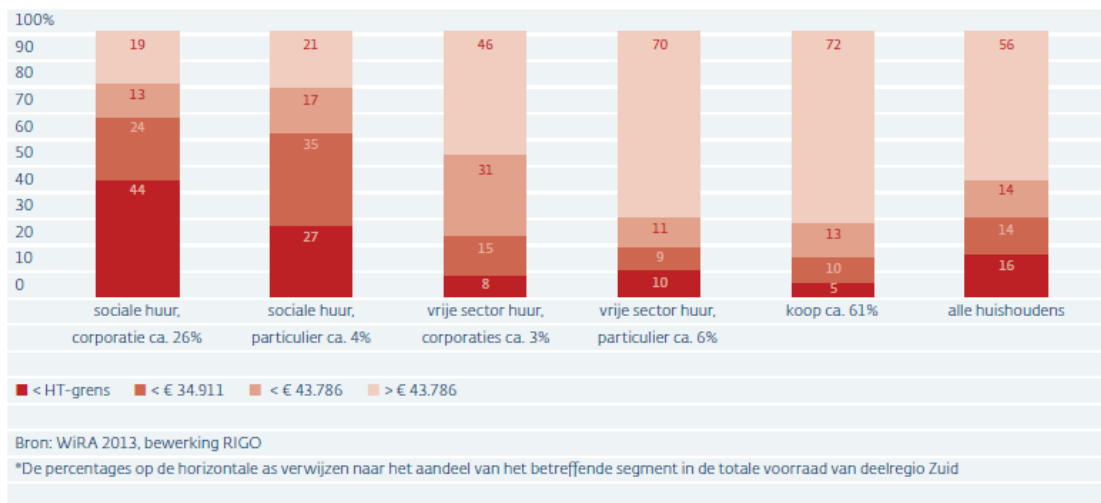
Bovenstaand schema geeft een overzicht van het gemeenteprofiel van Ouder-Amstel. Opvallend hieraan is dat het gemiddelde inkomen per huishouden erg hoog ligt. Het totaal inkomen per huishouden ligt bijna 10.000 euro per jaar hoger dan gemiddeld in Nederland. Daarbij is het percentage hoge inkomens binnen Ouder-Amstel tweemaal zo hoog dan het landelijk gemiddelde.

Daarbij valt op dat er binnen de gemeente een relatief laag werkloosheidscijfer bestaat. Ruim een procentpunt lager dan het landelijk gemiddelde.



Figuur 6: Cijfers Geboorte Ouder-Amstel Bron: waarstaatjegemeente.nl

Opvallend is dat binnen de gemeente Ouder-Amstel het geboortecijfer al jaren onder het landelijk gemiddelde ligt en dat sinds 2013 een verdere afname waarneembaar is. Dit in combinatie met een *Grijze druk* heeft invloed op woon- en leefklimaat en onder ander de levensvatbaarheid van voorzieningen.



Figuur 7: Bewoning, inkomenscategoriën per segment; deelregio Zuid Bron: WiRA 2013

Figuur 7 toont voor de deelregio Zuid van de MRA de percentages van inwoners in een bepaalde inkomenscategoriën ten opzichte van de woningcategoriën. Te zien is dat opgeteld 32% van de inwoners die in een sociale huurwoning wonen van een corporatie een inkomen hebben van boven de € 34.911,- en daarmee dus in feite schief wonen.

Bijlage 3. Beknopte omgevingschets

In hoofdstuk 1 is kort aangegeven dat de context waarbinnen gemeenten ten aanzien van 'wonen' (maar beslist ook op andere vlakken) moeten acteren fundamenteel en permanent is gewijzigd. Hieronder worden een aantal wezenlijke elementen aangeroerd, zonder hierin volledig te willen zijn. Uiteraard hebben ook de recente decentralisaties invloed op 'wonen'. Het voert echter te ver om daar in dit kader ook uitgebreid op in te gaan. Bovengenoemde wijzigingen in de context hebben geleid tot nieuwe inzichten:

- De nieuwe rol en de stevigere positie die de gemeente heeft gekregen in het wettelijk kader van de Woningwet 2015 heeft consequenties voor haar handelen. Ook de positie van de woningcorporaties is veranderd door de inwerkingtreding van de Woningwet. Diverse stakeholders staan aan de lat voor de realisatie van initiatieven. De gemeente krijgt de belangrijke rol van regisseur; daaruit vloeien taken en verplichtingen voort. Vanuit de landelijke overheid wordt het proces nauwlettend gevolgd en zijn er hoge verwachtingen ten aanzien van de invulling van die nieuwe taken en rollen.
- Om afspraken met woningcorporaties te kunnen maken is een woonvisie onontbeerlijk. Zonder woonvisie kan de gemeente een corporatie niet aanspreken als deze niet bijdraagt aan het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente. De verwachting van de landelijke politiek hierbij is dat de gemeente het voortouw neemt bij het opstellen van een woonvisie en die ook regelmatig actualiseert.
- Zonder woonvisie zijn corporaties vrijgesteld van het maken van prestatieafspraken. De gemeente Ouder-Amstel heeft nadrukkelijk aangegeven dat de woonvisie de basis moet zijn voor het maken van prestatieafspraken. Dat kan in onze ogen alleen als er sprake is van een woonvisie die is afgestemd op de kaders van de Woningwet 2015 en gebaseerd is op de meest recente demografische onderzoeken. Daarbij is het van belang dat er breder gekeken wordt dan naar de gemeente Ouder-Amstel op zich, waarbij ook de regionale demografische ontwikkelingen moeten worden betrokken.
 - In de Woningwet 2015 wordt aangegeven dat gemeenten kunnen verzoeken te worden aangemerkt als regio. Het doel van de minister is om te komen tot een situatie waarin elke toegelaten instelling één regionaal werkgebied als kerngebied heeft, waarin zij volledig actief mag zijn. Beperking tot een regionale schaal versterkt de lokale (regionale) binding van de toegelaten instelling en bevordert het overleg met gemeenten en huurders in dat gebied, zonder dat gemeenten in andere gebieden haar eveneens kunnen aanspreken op een bijdrage aan de volkshuisvestingsopgaven. Deze bepaling kan in Ouder-Amstel vervelende gevolgen hebben als hier niet (tijdig) op wordt geacteerd. Het is noodzakelijk om bij de goede regio te 'zitten'. Het gaat hier overigens om een andere regionale indeling dan de reeds bestaande 'bestuurlijke' regio-indeling.
 - Regionale verbinding is ook anderzijds wenselijk. Hoewel het niet verplicht is om een door GS goedgekeurde regionale woonvisie te hebben, kan dat wel voordelen opleveren. Dat geldt bijvoorbeeld ten aanzien van het doorlopen van de ladder van duurzame verstedelijking, waarbij het maken van regionale afspraken wel verplicht is.
 - De Woningwet heeft ook voor in de regio werkzame woningcorporatie(s) aanmerkelijke gevolgen. Zij mogen een heleboel zaken die zij in het verleden wel mochten, vanaf de inwerkingtreding van de wet niet meer of alleen nog onder zeer strikte voorwaarden doen. Dat geldt met name ten aanzien van niet-DAEB-vastgoed (dure huur en bedrijfsruimten kan/mag alleen na markttoets gemeente en als andere partijen het niet

willen/kunnen doen), werkzaamheden buiten het werkgebied, maatschappelijk vastgoed (alleen gelimiteerde lijst), leef- baarheid (beperkt in bedrag). De gemeente zal in haar woonvisie iets moeten vastleggen over de rol die zij voor corporaties ziet weggelegd (wel/geen commercieel vastgoed, welke soorten maatschappelijk vastgoed et cetera).

- In de Woningwet is ook vastgelegd dat prestatieafspraken voortaan niet alleen met corporaties, maar tegelijkertijd ook met de huurdersorganisaties moeten worden gemaakt. Huurdersorganisaties zijn niet overal even professioneel georganiseerd, maar zijn m.b.t. het maken van prestatie- afspraken volgens de wet wel een volwaardige en gelijk waardige partner. Daarmee is het van belang om ook de huurdersorganisaties vroegtijdig te betrekken bij het opstellen van de woonvisie, zodat tijdig kan worden kennisgenomen van de punten die voor de huurdersorganisatie(s) in Ouder-Amstel van belang zijn.
- Een degelijke onderbouwing van vraag en aanbod (woning- vraag/schaarste) is vereist. Inzichtelijk moet worden gemaakt worden welke (regionale) behoefte er bestaat aan nieuwe, meer en/of andersoortige woningen. Dit kan alleen op basis van objectieve gegevens over de ontwikkeling van de woningbouwbehoefte en die gegevens ontbreken op dit moment. Vanuit de 'Provinciale Woonvisie. Goed Wonen', 'Regionaal Actie Programma Wonen 2012-2015' en een al wat oudere 'gemeentelijke woonvisie' zijn deze gegevens op dit moment echter onvoldoende actueel. Ook hiervoor is nader demografisch onderzoek noodzakelijk.
- Ook voor Ouder-Amstel geldt de opdracht/taakstelling van de statushouders. Hoewel de corporaties tot op heden wellicht de meeste statushouders goed in de wat grotere gemeenten in de omgeving hebben kunnen huisvesten, blijft de eigenstandige verantwoordelijkheid van Ouder-Amstel op dit gebied gewoon bestaan en heeft de gemeente ook de verplichting om hieraan invulling te geven.
- Het huidige kabinet stuurt op het langer thuis laten wonen van ouderen. Dat heeft gezorgd voor veel veranderingen, ook (en misschien zelfs wel juist) bij gemeenten. Ten aanzien van het langer thuis wonen moet de gemeente aandacht hebben (en houden) voor vele aspecten en ook voor de verschillende doelgroepen binnen de gemeente. Ouder-Amstel heeft inmiddels wel een aantal dure zorgappartementen voor ouderen met voldoende vermogen, maar wanneer zijn dat er voldoende? En welke voorzieningen biedt Ouder-Amstel voor de nu nog grote groep ouderen met enkel AOW en geen of slechts een zeer gering aanvullend pensioen? Inzicht in dat soort gegevens is ook van belang om keuzes te kunnen maken. Demografisch onderzoek kan daaraan ondersteunend zijn.
- Voor starters op de woningmarkt of jongeren die het huis uit willen, maar wel zelfstandig in Ouder-Amstel willen (blijven) wonen is Ouder-Amstel een lastige woningmarkt. In de woonvisie kan een aanzet gegeven worden voor het verkennen van nieuwe concepten. Met het aantrekken van starters en jongeren blijft de gemeente dynamisch, wat van belang is voor het wonen, maar ook voor het verenigingsleven en de sociale verbanden in de gemeente.
- Evenals de starters hebben ook de middeninkomens het moeilijk in Ouder-Amstel. In het middensegment zijn relatief weinig woningen beschikbaar. Ook hier kan de woonvisie een aanzet geven voor het verkennen van nieuwe concepten. Naast de hierboven beschreven dynamiek kan doorstroming een belangrijk argument zijn om hier toch iets diepgravender onderzoek naar te doen.
- Hoewel de fysieke mogelijkheden om (sterk) uit te breiden voor de gemeente Ouder-Amstel beperkt zijn, hoeft dat niet per se te conflicteren met nieuwe ontwikkelingen. Het doseren, faseren en uitspreiden van

nieuwbouw, het transformeren van vastgoed en het op een andere manier kijken naar renovatie en her-, ver- en nieuwbouwprojecten kan mogelijkheden bieden waaraan tot op heden (nog) niet gedacht is.