

Prestatieafspraken Aalsmeer



Aalsmeer
30 november 2016

Inhoud

Algemeen: Speelveld van de prestatieafspraken	3
1. Beschikbaarheid Woningvoorraad	6
2. Betaalbaarheid binnen de sociale voorraad	10
3. Specifieke doelgroepen	11
4. Kwaliteit en Duurzaamheid	14
5. Leefbaarheid en participatie	16
6. Woonruimteverdeling	17
7. Communicatie en overleg	18
8. Monitoring van de afspraken	19
9. Slotbepalingen	20

- Bijlage 1: Factsheets woningmarkt Aalsmeer
- Bijlage 2: Overzicht gelabelde seniorenwoningen
- Bijlage 3: Overzicht projecten Aalsmeer

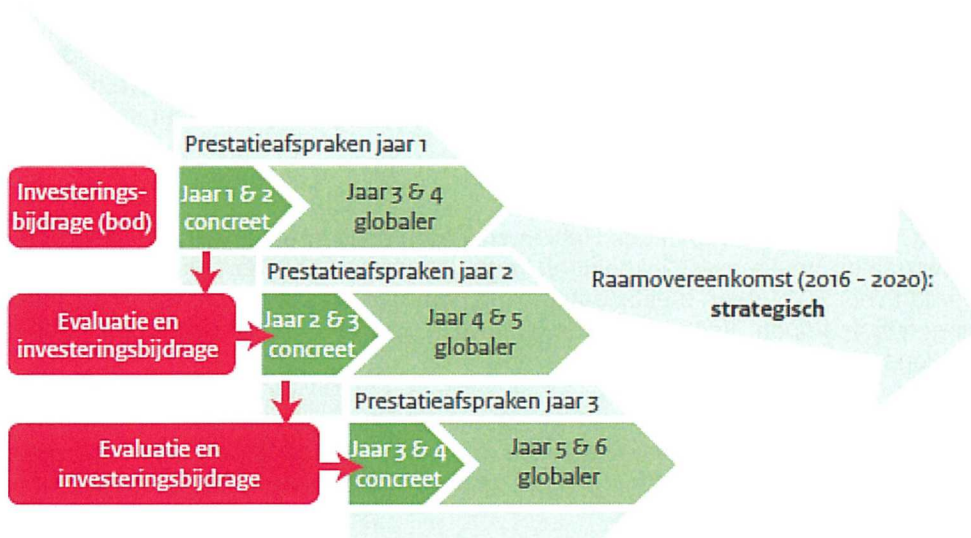
Algemeen: Speelveld van de prestatieafspraken

Op 1 juli 2015 is de Woningwet 2015 in werking getreden. Hoeksteen van deze hervorming is de lokale verankering van het volkshuisvestelijke beleid. De Woningwet 2015 creëert heldere spelregels voor de sociale huursector. De wet waarborgt de uitvoering van de kerntaak van woningcorporaties, namelijk zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Onderdelen van de waarborg betreffen de kwaliteit van de sociale huisvesting, het beperken van de financiële risico's en het regelen van een passende toewijzing van sociale huurwoningen aan de doelgroep. Een betere aansluiting van de prestaties van corporaties op het lokale volkshuisvestingsbeleid wordt in de wet geborgd via het maken van prestatieafspraken.

Cyclus prestatieafspraken in de praktijk

Het maken van prestatieafspraken gebeurt volgens een cyclus. Voor een periode van 4 jaar stellen we een gezamenlijke ambitie op. Daarmee wordt de richting aangegeven van de jaarlijks te maken prestatieafspraken. In de jaarlijkse afspraken wordt concreet vastgelegd welke partij wat gaat realiseren. Voorafgaand aan de jaarlijkse afspraken vindt een evaluatie plaats van de gemaakte afspraken van het jaar er voor. In onderstaande figuur is de cyclus van de prestatieafspraken weergegeven.

In dit document worden per thema de ambities voor de komende 4 jaar verwoord. Deze blijven gedurende de convenant periode gehandhaafd. Per thema maken partijen concrete afspraken voor 2017 en 2018.



Figuur 1. Cyclus prestatieafspraken (bron: Handreiking VNG Prestatieafspraken)

Spelers prestatieafspraken 2017

In Aalsmeer kennen wij de volgende spelers die een rol hebben bij het maken van prestatieafspraken: Woningcorporaties, Huurdersverenigingen en de gemeente Aalsmeer. Voor 2017 maakt de gemeente Aalsmeer prestatieafspraken met Eigen Haard en Huurdersorganisatie Aalsmeer-Kudelstaart (HAK). Dit betekent ook dat deze afspraken alleen betrekking hebben op de huurvoorraad van Eigen Haard en dus niet op die van andere verhuurders in Aalsmeer.

Woningcorporatie Eigen Haard

Eigen Haard wil in Aalsmeer de huishoudens met een laag inkomen goed en betaalbaar te huisvesten. Naast de lage inkomens heeft Eigen Haard ook woningen beschikbaar voor de midden inkomens tot 45.000 euro. Voldoende aanbod van woningen met een huur tot

WB

Handwritten marks at the bottom of the page.

€ 850 bevordert doorstroom vanuit het sociale segment en draagt daarmee positief bij aan de beschikbaarheid van sociale huisvesting voor de primaire doelgroep.

Op 30 juni 2016 heeft Eigen Haard het bod voor de prestatieafspraken toegestuurd aan de gemeente Aalsmeer en de HAK. In dit bod geeft Eigen Haard aan wat zij in 2017 concreet gaat bijdragen aan de uitvoering van de Woonagenda Aalsmeer 2016-2020.

Huurdersvereniging Aalsmeer-Kudelstaart (HAK)

HAK vertegenwoordigt het belang van de huurders van woningen van Eigen Haard. HAK vertegenwoordigd de zes onderstaande bewonerscommissies in Aalsmeer:

- Centrum/dorp
- Hornmeer
- Kudelstaart
- Midvoordreef
- Oost
- Stommeer

Op 4 augustus 2016 heeft HAK een inzetnotitie aangeboden aan de gemeente Aalsmeer en Eigen Haard met de hoofdpunten waarmee zij aan de overlegtafel zal plaatsnemen om te komen tot prestatieafspraken.

Gemeente Aalsmeer

De gemeente Aalsmeer stelt het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid op. In dat beleid geeft zij de speerpunten aan op het gebied van wonen.

De gemeentelijke woonvisie 2016-2020 is het kader voor prestatieafspraken die gemeente, huurders en corporaties met elkaar maken over de lokale woonopgave. De woonagenda geeft duidelijkheid over wat de gemeente zelf gaat doen, maar ook wat er van de partners wordt verwacht.

Overige spelers

Naast Eigen Haard hebben ook Habion en Vestia bezit in Aalsmeer. Habion heeft 287 woningen en Vestia heeft 2 woningen in de gemeente Aalsmeer. Met Habion en Vestia worden voor 2017 geen prestatieafspraken gemaakt. Vestia is voornemens om de 2 woningen te verkopen. Voor 2018 is de gemeente voornemens om prestatieafspraken met Habion te maken.

In Aalsmeer zijn verder 24 partijen die 10 of meer woningen bezitten. In totaal bezitten die 24 partijen 535 woningen wat gemiddeld neerkomt op circa 22 woningen per partij. Het is niet bekend om welk type woningen het gaat en of dat huurwoningen zijn met een huurprijs onder de liberalisatiegrens.

Vanuit de huurders invalshoek vindt HAK het van belang dat onderwerpen die deze woningen -en het belang van die huurders - aangaan ook onderwerp van overleg zijn (prestatie afspraken) in het kader van de brede gemeentelijke woonvisie. HAK roept vanuit 'het huurders belang' de gemeente op het overleg met die andere spelers ter hand te nemen en wil graag haar expertise op het terrein van huurders belangenbehartiging en haar medewerking aan het procesverloop aanbieden.

Toekomstige spelers Aalsmeerse woningmarkt

Naast de huidige woningcorporaties, huurdersorganisatie, investeerders en particuliere woningbezitters is het in de toekomst mogelijk dat er nieuwe spelers toetreden op de Aalsmeerse woningmarkt. De gemeente Aalsmeer heeft ambities op het gebied van woningbouw. Middels de verplichte markttoets voor niet-daeb activiteiten moet de gemeente verkennen of een marktpartij een bepaalde ontwikkeling wil uitvoeren.

Woningmarktregio

Voor 1 juli 2016 is er een verzoek ingediend bij het ministerie van BZK voor het vaststellen van regionale werkgebieden van woningcorporaties. Aalsmeer ligt in het werkgebied van corporaties van de Metropool Amsterdam (MRA). De gemeente Aalsmeer heeft een sterke relatie met de regio Amstel-Meerlanden. Op regionale schaal vindt afstemming plaats over onderwerpen als betaalbare voorraad en woonruimteverdeling.

Bestaande woningmarkt in Aalsmeer

De woningvoorraad in Aalsmeer omvat 12.803 woningen. Circa 75% daarvan bestaat uit grondgebonden eengezinswoningen. De totale woningvoorraad in Aalsmeer bestaat uit 26% corporatiebezit, 15% particuliere verhuur en 59% koopwoningen. In vergelijking met omliggende gemeenten zijn er relatief veel grondgebonden eengezinswoningen in de koopsector.

In 2013/2014 zijn 800 huishoudens binnen Aalsmeer verhuisd. Instroom naar Aalsmeer kwam vooral uit Amsterdam (180) en Haarlemmermeer (150). Instroom vanuit de regio bestond in 2013/2014 uit 440 huishoudens. Huishoudens die vertrokken uit Aalsmeer gingen naar Amstelveen (110), Uithoorn (110) of naar buiten de regio (500).

Overig beleid en wet- en regelgeving voor prestatieafspraken

Het thema wonen is erg breed. Zowel de gemeente als Eigen Haard heeft verschillende kaders waar binnen zij moet opereren met betrekking tot de prestatieafspraken. De volgende documenten zijn relevant en geven kaders en ambities voor het maken van prestatieafspraken in 2016:

- Woonagenda Aalsmeer 2016-2020
- Portefeuille strategie Eigen Haard
- WMO beleid Aalsmeer
- Duurzaamheidsbeleid gemeente Aalsmeer
- Duurzaamheidsbeleid Eigen Haard
- Nota grondbeleid gemeente Aalsmeer
- Nationaal opgelegde taakstelling statushouders
- Convenant Energiebesparing Corporatiesector
- Regionale intentieverklaring betaalbare voorraad

Vraag en aanbod woningmarkt Aalsmeer

In bijlage 1 zijn een aantal tabellen toegevoegd vanuit het WIRA 2015. Deze tabellen geven een goed beeld van de regionale vraag en aanbod voor de woningmarkt waarvan Aalsmeer onderdeel is.

1. Beschikbaarheid Woningvoorraad

Ambitie

Het is de gezamenlijke ambitie om de omvang van de sociale huurwoningvoorraad minimaal gelijk te houden en op termijn uit te breiden. De druk op de woningmarkt is in Aalsmeer, net als in de rest van de stadsregio Amsterdam, blijvend hoog. Vooral voor de groep woningzoekenden tot 45.000 euro blijft het lastig om snel een geschikte woning te vinden, daar waar in de koopsector weinig alternatieven zijn. Partijen willen de beschikbaarheid voor deze doelgroep de komende jaren verbeteren door middel van huurwoningen tot 850 euro aan te bieden. Daarbij streven we een zogenaamd dynamisch evenwicht na. Dit houdt in dat de omvang van de sociale huurvoorraad op korte termijn iets kan afnemen, indien er op de lange termijn concrete harde plannen zijn voor compensatie en toevoeging van sociale huurwoningen.

Zicht op de situatie of de totale omvang van de sociale huurwoningvoorraad voldoende is voor het aantal woningzoekenden wordt vertroebeld doordat een deel van de woningen bewoond wordt door huurders met een hoger inkomen dan de feitelijke doelgroep, ook wel als 'scheefwoners' aangeduid. Doorstroming van die groep naar voor hen passende woningen is een prioriteit maar tevens een lastige opgave omdat er op dit moment weinig alternatieven voor handen zijn. De opstopping voor zowel instromers als uitstromers moet zo snel als mogelijk opgelost worden. Het probleem is: instromers die de woning niet kunnen bemachtigen die de scheefwoners niet kunnen verruilen voor een voor hen passende andere woning.

Dat betekent dat we op korte termijn woningen vanuit de sociale huur kunnen liberaliseren en eventueel verkopen voor de groep met een inkomen tussen de 35.000 en 45.000 euro. Harde voorwaarde voor liberalisatie en verkoop is dat minimaal hetzelfde aantal sociale huurwoningen wordt toegevoegd voor huurders met een inkomen onder de 35.000 euro.

Het vergroten van de beschikbaarheid van (vrijkomende) woningen kan op verschillende manieren worden gerealiseerd: nieuwbouw, verkoop, liberalisering en stimulering doorstromen.

Nieuwbouw

Het aantal ontwikkellocaties in Aalsmeer is door de bestaande en nieuwe beperkingen van natuur en landschap en vooral het Luchthavenindelingsbesluit (LIB), niet onuitputtelijk. Dat maakt dat Aalsmeer nog circa 2000 woningen kan toevoegen aan de bestaande voorraad. Daarna zijn volgens de huidige inzichten de grenzen bereikt. Er moeten dus scherpe keuzes gemaakt worden. Waar en wanneer bouwen we in de komende periode en welke categorieën woningen, zijn cruciale vragen.

Partijen delen op het punt van de ontwikkeling van de sociale woningvoorraad een aantal samenhangende ambities:

- Nieuwbouw in de sociale sector blijft nodig om de kwaliteit en samenstelling van de bestaande voorraad te kunnen verbeteren, meer verhuisbewegingen te genereren en meer Aalsmeerse starters te bedienen. Bij voorkeur wordt de sociale huur ontwikkeld en/of beheert door Eigen Haard.
- De sociale huurvoorraad moet doelmatiger worden bestemd: nieuwbouw zorgt voor uitstroom, maatwerk voor senioren, voorrang voor Aalsmeerse woningzoekenden.
- Nieuwbouw voor het middensegment realiseren. De ambitie voor de invulling van de grootschalige woningbouwlocaties in Aalsmeer is 25% voor de inkomensgroep tot € 34.911 en 30% voor de inkomensgroep tussen € 34.911 en € 45.000 bruto

inkomen per jaar. Het totale percentage woningbouw voor het middensegment en het sociale segment bedraagt minimaal 55%.

Afspraken

1.1

Eigen Haard levert een bijdrage aan de ontwikkeling van Nieuw Oosteinde fase 2.

1.2

Gemeente gaat een inspanningsverplichting aan om, indien er nieuwbouwwoningen in het sociale segment of vrije sector huur middensegment worden ontwikkeld op een locatie waarvan de gemeente geen eigenaar is, de ontwikkelaar in een zo'n vroeg mogelijk stadium in contact te brengen met Eigen Haard.

1.3

Partijen verkennen samen in 2017 welke mogelijkheden er zijn om een gelijk 'level of playing field' te creëren voor commerciële partijen en toegelaten instellingen voor het ontwikkelen van woningen in het sociale segment.

1.4

Wanneer er nieuwe locaties ontwikkeld worden in de sociale huur of vrije sector huur middensegment wordt dit in eerste instantie op bestuurlijk niveau gedeeld en besproken door partijen.

1.5

Het grond(prijs)beleid van de gemeente is leidinggevend voor de grondprijs van nieuwbouw, ook voor het sociale segment. Momenteel wordt dit beleid geactualiseerd. Indien het nog vast te stellen geactualiseerde grondprijnsbeleid afwijkt van het huidige beleid, treden partijen hierover in overleg.

Verkoop sociale huur

Gezien de druk op de sociale huurmarkt zijn partijen terughoudend met de verkoop van bestaande bouw. Verkoop van bestaande bouw kan om twee redenen plaats vinden Ten eerste om een volkshuisvestelijke reden, waarbij vooral wordt verkocht in wijken of buurten waar het aandeel sociale huur relatief groot is en waar in meer of mindere mate sprake kan zijn van leefbaarheidsproblemen. Doel van de verkoop is dan om meer menging te krijgen in een wijk of buurt. Ten tweede kunnen er ook financiële overwegingen zijn en redenen omtrent planning bezit en beheer portefeuille verkopen uit bestaand bezit.

Afspraken

1.6

Verkoop van sociale huur is mogelijk indien er vanuit volkshuisvestelijke of financiële overwegingen aanleiding voor is. Partijen treden in overleg om deze afspraak concreet te maken.

1.7

De gemeente stelt de huidige starterslening ook beschikbaar voor bewoners voor de aankoop van hun huurwoning. De starterslening wordt gecoördineerd door het SVn. De voorwaarden van de vigerende verordening starterslening Aalsmeer gelden.

1.8

Wanneer verkoop van bestaande bouw aan de orde is, verkennen gemeente en Eigen Haard voortijdig wat er nodig is om verkoop beperkende regelingen, zoals erfpacht en kettingbeding, op te heffen.

Doorstroom bevorderende maatregelen woningen Eigen Haard

In Aalsmeer wordt een aanzienlijk deel van de woningvoorraad (40%) door de midden en hogere inkomens bewoond (> 35.000 euro). Daarnaast zien we dat een relatief grote groep senioren en andere kleine huishoudens in een eengezinswoning woont en graag wil verhuizen naar een gelijkvloerse, kleinere en daarmee beter passende woning. Partijen hebben de ambitie de doorstroming van de verschillende groepen te bevorderen. Hiervoor kunnen verschillende instrumenten worden ingezet.

Afspraken

1.9

Eigen Haard benut de mogelijkheid van het nieuwe rijkshuurbeleid om de huren voor hogere inkomensgroepen (> € 39.874,-) sterker te laten stijgen (maximaal inflatie +4%) dan de huren van de lagere inkomensgroepen (maximaal inflatie + 2,5 %).

1.10

De extra inkomsten door de inkomensafhankelijke huurverhoging worden gebruikt om te investeren in nieuwe projecten. Vóór 1 april 2017 bekijken partijen gezamenlijk voor welke projecten of thema dit geld in aanmerking komt.

1.11

Van Groot naar Beter wordt structureel ingezet in Aalsmeer. Partijen zetten zich in om meer bekendheid te geven aan dit instrument door actiever te communiceren richting (potentiele) huurders.

1.12

Partijen zetten gezamenlijk in om bestaande en nieuwe regelingen voor passend wonen nog efficiënter in te zetten. Door bijvoorbeeld van Groot naar Beter te combineren met Wooncoaches en extra inzet vanuit het Woonfonds zoals een verhuisvergoeding om de verhuisdrempel zo laag mogelijk te maken. Het uiteindelijke doel is om iedere Aalsmeerder passend te huisvesten.

1.13

Om de doorstroming te bevorderen spant de gemeente zich in om eigenaren van middel dure huurwoningen te motiveren de woningen met voorrang te verhuren aan woningzoekenden die een sociale huurwoning in Aalsmeer achterlaten. Dit geldt ook voor nieuwbouwprojecten die worden gerealiseerd door commerciële ontwikkelaars. In 2017 wordt deze inspanning concreet gemaakt.

Liberaliseren sociale huur

Het streven van de partijen is om op korte termijn een aantal woningen te liberaliseren. De belangrijkste redenen om over te gaan tot liberaliseren van sociale huurwoningen is het creëren van woningaanbod voor mensen die gezien hun inkomen niet langer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning en die ook niet voldoende inkomen hebben om een woning te kopen. Hiermee willen we tevens de doorstroming uit de sociale huur vergroten en daarmee uiteindelijk ook de slaagkans van lage inkomens vergroten.

Bij de selectie van de te liberaliseren woningen wordt rekening gehouden met de betaalbaarheid van middeninkomens en met een evenwichtige spreiding van liberalisatie naar buurten en wijken.

Op dit moment valt circa 5% van de voorraad van Eigen Haard in de vrije sector huur. Om aan de vraag van de middeninkomens te voldoen zal dit groeien naar uiteindelijk 12%. Voor de looptijd van dit convenant worden er naar verwachting circa 60 woningen geliberaliseerd uit de sociale huur en dus toegevoegd aan de huidige voorraad vrij sector huur.

Afspraken

1.14

Eigen Haard liberaliseert vanuit de sociale huurvoorraad in 2017 en 2018 maximaal 20 huurwoningen per jaar met een huurprijs van maximaal 850 euro (prijspeil 2016). In 2019 en 2020 zijn dat er maximaal 10 per jaar. Hiermee wordt woningaanbod voor middeninkomens gecreëerd. De geliberaliseerde woningen liggen verspreid over de gemeente Aalsmeer (zie ook prestatieafpraak 1.10).

1.15

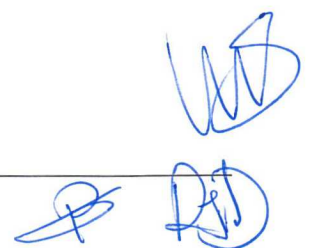
Eigen Haard verhuurt de vrije sector huur met voorrang aan huurders die een sociale huurwoning van Eigen Haard achterlaten in Aalsmeer.

1.16

Liberalisatie van sociale huurwoningen wordt binnen een termijn van 4 jaar gecompenseerd door Eigen Haard. Dit betekent dat Eigen Haard binnen de looptijd van dit convenant concrete plannen moet hebben voor toevoeging van ten minste 60 sociale huurwoningen. Eigen Haard en gemeente spannen zich hier gezamenlijk voor in.

1.17

Partijen bepalen gezamenlijk welke complexen in 2017 worden overgezet naar de niet-DAEB-tak. De wijksamenstelling is een belangrijke factor voor de selectie van de complexen.

Handwritten signatures in blue ink at the bottom right of the page. There are three distinct signatures: one large, stylized signature at the top, and two smaller, more compact signatures below it.

2. Betaalbaarheid binnen de sociale voorraad

Ambitie

Betaalbaarheid is meer dan ooit een belangrijk onderwerp binnen de volkshuisvesting. Onder andere door de nieuwe Woningwet is er een aantal maatregelen genomen die de betaalbaarheid voor zittende huurders en nieuwe huurders verbeterd. De invoering van de huursom en de passendheidtoets zijn hierbij de belangrijkste maatregelen. Daarbij heeft Eigen Haard middels haar nieuwe portefeuillestrategie ook een nieuwe weg ingeslagen, waarbij betaalbaar wonen als hoogste prioriteit is aangewezen. Partijen streven ernaar om sociale huurwoningen aan te bieden in verschillende huurklassen voor verschillende inkomensgroepen.

Huurprijsbeleid

Bij de huursombenadering krijgt niet iedere woning dezelfde huurverhoging. Woningen die relatief goedkoop zijn, krijgen een hogere huurverhoging dan woningen die nu al een goede prijs hebben. Via de maximale huursomstijging reguleert de overheid de totale stijging van de huren van de corporatie (de huursom). Vanaf 2017 vallen ook de huurstijgingen door huurharmonisatie binnen de maximale huursom. Deze is vastgesteld op inflatie + 1%.

Afspraken

2.1

Eigen Haard benut de ruimte die er is binnen de huursombenadering. In principe wordt dit zoveel mogelijk gedaan door de jaarlijkse huurverhoging.

2.2

Eigen Haard zet bij renovatieprojecten het woonlastenmodel in. Hierbij worden huurders vroegtijdig geïnformeerd over de betaalbaarheid van woonlasten van hun woning.

Passend toewijzen en slaagkansen

Uitgangspunt is dat bewoners een huur betalen die past bij hun inkomen. Woningcorporaties moeten per 1 januari 2016 aan ten minste 95% van de huishoudens, met recht op huurtoeslag, woningen met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrenzen (€ 586 en € 628, prijspeil 2016) aanbieden. Deze verplichting geldt voor nieuw te verhuren woningen per jaar. Doel van deze regeling is dat nieuwe huurders niet een dure huurwoning accepteren, maar één die past bij het inkomen.

Afspraken

2.3

Eigen Haard zet in om 100% passend toe te wijzen. Een mogelijke uitzonderingssituatie om toch een (iets) duurdere woning te kunnen toewijzen, is bijvoorbeeld wanneer niet op korte termijn een kwalitatief passende woning met een meer betaalbare huurprijs beschikbaar is. Eigen Haard zorgt voor voldoende aanbod in het segment tot de aftoppingsgrens.

3 Specifieke doelgroepen

Ambitie

Onze brede doelgroep bestaat uit woningzoekenden die weinig tot geen alternatieven hebben op de koopmarkt. Dit betreft de groepen met een inkomen tot 45.000 euro. Daarbinnen is een aantal specifieke doelgroepen te noemen die extra aandacht nodig hebben namelijk jongeren, senioren, lage midden inkomens, statushouders en zorgafhankelijke doelgroepen.

Er zijn verhoudingsgewijs weinig woningen voor speciale doelgroepen aanwezig. Het uitgangspunt is om de slaagkans op een woning voor de doelgroepen te vergroten de komende jaren.

Jongeren

Onder jongeren verstaan we onze inwoners tussen de 18 en 28 jaar. Ze vormen een zeer diverse doelgroep. Een deel zit nog op school en woont nog naar tevredenheid in het ouderlijk huis. Een andere groep wil elders gaan studeren en wonen. Er is echter ook een groep jongeren binnen Aalsmeer die expliciet op zoek is naar een woning binnen de gemeente; de starters. Juist deze groep is van groot belang voor een levendige gemeente.

Doelstelling is om in de periode tot 2020 in totaal 250 woningen voor jongeren te realiseren. Bij een bezetting van 1,5 per woning levert dit samen met de "Friends-contracten" (waar we inzetten op 30 woningen tot 2020) realiseren we tot 2020 voor zo'n 500 jongeren huisvesting.

Afspraken

3.1

Eigen Haard breidt het aandeel jongerenwoningen uit naar 422 woningen (volgens Woonagenda) van de totale sociale huurvoorraad en verhuurt deze met een zogenaamd vijfjarencontract. Hierdoor worden de woningen blijvend en duurzaam ingezet voor de doelgroep. De woningen hebben een huur van maximaal 473 euro (prijspeil 2016) en 3 kamers en 45 m².

3.2

Partijen starten in 2017 met het op kleine schaal verhuren van vrije sector huurwoningen met een Friendscontract. Door een dergelijke woning aan 3 of 4 woningzoekenden toe te wijzen, worden bewoners betaalbaar aan huisvesting geholpen zonder dat dit ten koste gaat van evenzoveel sociale huurwoningen. De beoogde doelgroep is voornamelijk jongeren, maar een Friendscontract kan ook andere doelgroepen worden ingezet. Voor 2018 wordt de aanpak geëvalueerd en bekeken of en hoe Friendscontracten worden voortgezet.

3.3

Partijen verkennen in 2017 welke mogelijkheden er zijn voor het toevoegen van kleine wooneenheden specifiek voor jongeren.

Senioren

Vanuit het rijksbeleid worden mensen aangemoedigd zo lang mogelijk zelfstandig te wonen. De woningvoorraad is hier nog niet op toegerust. Bovendien is een sociaal netwerk van groot belang. Veel Aalsmeerders wonen al decennia in dezelfde eengezinswoning. Verhuizen naar een woning die beter toegankelijk is voor mensen met

(beginnende) fysieke beperkingen en betere voorzieningen wordt vaak pas een optie op het moment dat deze woning binnen de vertrouwde wijk of buurt ligt.

Afspraken

3.4

Eigen Haard zet Van Groot naar beter structureel in in de gemeente Aalsmeer.

3.5

Gemeente Aalsmeer zet in 2017 actief in op passend wonen. Onderdeel daarvan is de Wooncoaches. Om dit project/programma op te zetten en uit te voeren is budget beschikbaar vanuit het Woonfonds. De invulling van het takenpakket van de wooncoaches wordt in samenwerking met de HAK opgepakt.

3.6

Partijen verkennen in 2017 het maken van plannen voor realisatie van zorgwoningen binnen lopende projecten (bijvoorbeeld De tuinen van Aalsmeer, Zuiderkerk en Roerdomplaan/Meervalstraat). Dit gaat gemeentebreed in totaal om een toevoeging van circa 180 seniorenwoningen.

3.7

Eigen Haard labelt 21 complexen/ woningen (circa 15% van de voorraad) in de bestaande voorraad voor senioren. In bijlage 2 is een overzicht te zien van deze woningen.

Statushouders

Partijen voeren de rijkstaakstelling met betrekking tot de huisvesting van statushouders uit. In 2016 blijkt het erg lastig om de taakstelling te halen. Partijen zien het halen van de taakstelling als een gezamenlijke verantwoordelijkheid, waarbij ook andere partijen naast Eigen Haard, een rol kunnen spelen in de huisvesting van deze doelgroep.

Naast het behalen van de taakstelling, spannen partijen zich gezamenlijk in voor een spoedige integratie van statushouders. Met het oog op het goed verlopen van de integratie wordt ook ingezet op een gespreide huisvesting van de statushouders. Ook wordt gestuurd op passende toewijzing van statushouders. Dat wil zeggen dat alleenstaande statushouders zo veel mogelijk in kleinere woningen worden gehuisvest. Hiervoor is het nodig dat er meer inzicht komt in alleenstaande statushouders met zogenaamde toekomstige na reizigers.

Afspraken

3.8

Partijen gaan jaarlijks in overleg met elkaar over de realisatie van de taakstelling en bekijken hierin of de gewenste spreiding en passende toewijzing is gerealiseerd.

3.9

De gemeente betreft en zoekt, naast Eigen Haard, ook andere partijen en huisvestingsmogelijkheden bij het behalen van de taakstelling.

Zorg

De gemeente wil dat Aalsmeeders zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen en heeft de ambitie iedereen zo lang en zo goed mogelijk zelfstandig te laten wonen. Naast hulp van mantelzorgers, vrijwilligers, de buurt kunnen andere vormen van ondersteuning hierbij van belang zijn. Bijvoorbeeld vanuit de gemeente in de vorm van

een woningaanpassing. Indien de woningaanpassing te omvangrijk is kan de gemeente de cliënt adviseren om te verhuizen.

Voor wie het thuis echter niet meer redt wil de gemeente zoveel mogelijk een alternatief bieden. Dit kan in de vorm van woningen met extra voorzieningen, gelegen in een zogenoemde woonservicezone. Een dergelijke zones is een deel van een wijk waarin één of meerdere ouderencomplexen staan en waar de zorg en ondersteuning binnen handbereik zijn.

De komende twee jaar (2017 en 2018) gaat de gemeente verder met de inrichting van de woonservicezones inclusief het behouden en verder realiseren van dienstverlening die aansluit bij de behoeften van de bewoners. Renovaties die in deze zones plaatsvinden worden gedaan op basis van toegankelijkheidseisen.

Afspraken

3.10

In 2017 gezamenlijk verkennen welke omvang het aantal nultredewoningen moet hebben. Zodra gegevens beschikbaar zijn overleggen partijen over de maatregelen die nodig zijn om meer nultredewoningen te realiseren.

3.11

Eigen Haard inventariseert jaarlijks welke complexen in aanmerking komen voor een technische aanpak om de woningen toegankelijk te maken. De voorgestelde complexen worden gedeeld met de betrokken partijen.

3.12

Eigen Haard wijst voor 2017 circa 5 woningen aan voor ambulante jeugdhulpverlening als vervanging voor residentiële jeugdhulp. Deze toewijzingen maken deel uit van de beleidsvrije ruimte.

Urgenten

Het huisvesten van urgenten is geen specifiek onderdeel van deze prestatieafspraken. De vigerende urgentieregeling is leidend.

4 Kwaliteit en Duurzaamheid

Ambitie

De gezamenlijke ambities en doelstellingen rondom duurzaamheid worden doorverteld in 5 onderdelen:

- **Omgeving:** afspraken maken op basis van wederkerigheid met andere partijen.
- **Klanten:** bewonersgedrag beïnvloeden en bewustwording stimuleren en daarmee helpen het energieverbruik te reduceren en de woonlasten beheersbaar te houden.
- **Bestaande bouw:** de grootste en snelste winst op het gebied van duurzaamheid is te behalen door te investeren in de bestaande bouw. Dit kan door middel van regulier onderhoud, renovatie of sloopnieuwbouw. Ambitie is om tot 2018 een CO2 reductie van minimaal 20% te realiseren. Daarnaast heeft Eigen Haard een ambitie om jaarlijks 1000 EFG label woningen weg te werken in haar totale portefeuille tot en met 2026. De ambitie voor Aalsmeer is om geen EFG labels meer te hebben in 2022. Voor Aalsmeer wordt daarom het wegwerken van de EFG labels versneld opgepakt vanaf 2017.
- **Nieuwbouw:** Kijkend naar de huidige en toekomstige nieuwbouwplannen zullen partijen in grote mate inzetten op duurzaam bouwen. Partijen streven ernaar om 75% van de woningen energie(klimaat)neutraal' te realiseren.
- **Duurzame en innovatieve ontwikkelingen:** Partijen helpen klanten het energieverbruik te reduceren en daarmee de woonlasten beheersbaar te houden.

Verduurzaming bestaande voorraad

Afspraken

4.1

Eigen Haard realiseert nieuwbouwwoningen in Aalsmeer met een maximale energie-index van 1,2 (voorheen energielabel A).

4.2

Eigen Haard maakt bij renovatie minimaal twee indexstappen en streeft naar een energie-index van 1,3 (voorheen energielabel C).

4.3

In de planning voor 2017 en 2018 is opgenomen dat er door Eigen Haard 334 woningen aangepakt worden in het kader van het wegwerken van de E, F en G labels. In deze projecten wordt gestreefd naar gemiddeld energielabel C.

4.4

Gemeente Aalsmeer gaat een inspanningsverplichting aan om samen met Eigen Haard mogelijke overheidssubsidies binnen te halen op het gebied van duurzaamheid. Daarnaast zet de gemeente zich proactief in om de aanvraag van dergelijke subsidies ook kenbaar te maken aan Eigen Haard.

4.5

Eigen Haard draagt, naast de versnelling energetische aanpak EFG labels, ook bij aan het verduurzamen van de bestaande voorraad middels sloopnieuwbouw en/of renovatieprojecten zoals de Machineweg en de Bilderdammerweg.

4.6

Via Eigen Haard kunnen huurders een zon-PV-systeem huren van exploitant HuurDeZon. Eigen Haard stelt hiermee gratis het dakvlak beschikbaar en int de maandelijkse bijdrage namens HuurDeZon.

Bewustwording en informeren huurders over duurzaamheid

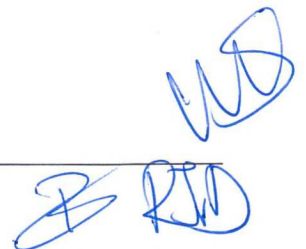
Afspraken

4.8

Eigen Haard zet blijvend in op energiecoaches. Op dit moment heeft Eigen Haard 3 energiecoaches in Aalsmeer en Kudelstaart. De ambitie is om jaarlijks uit te breiden met 1 energiecoach.

4.9

Gemeente verkent hoe een duurzaamheidscampagne en passend wonen te combineren is om alle bewoners in Aalsmeer te informeren en voor te lichten over beide onderwerpen. Wanneer dit plan concreter wordt dan zoekt de gemeente de samenwerking op met Eigen Haard om initiatieven zoals energiecoaches en Van Groot naar Beter ook te koppelen aan dit project.



5 Leefbaarheid en participatie

Ambitie

Ons uitgangspunt is schone, hele en veilige woningen en wijken in Aalsmeer. Daarnaast stimuleren partijen het eigenaarschap bij de bewoners. Onze leefbaarheidsinspanningen zijn namelijk duurzamer als de bewoners zelf verantwoordelijkheid dragen. Daarom stimuleren we dat bewoners zelf schoonmakers controleren en zaken organiseren. Daarin faciliteren wij hun zoveel mogelijk. Kwetsbare bewoners helpen we. Dat doen we samen met zorgpartijen, instellingen en wijkpartners. We stimuleren activiteiten van bewonerscommissies en werken met hen samen. We willen er samen voor zorgen dat het wonen in de wijken prettig blijft en dat iedereen zich veilig voelt.

Streven naar gemengde wijken

Echte probleemwijken kent Aalsmeer niet. Toch zijn er wijken die enige aandacht verdienen en die qua samenstelling van woningen en bewoners niet optimaal zijn. De Stommeer is hier een voorbeeld van. De ambitie is om wijken met een relatief groot aandeel sociale huur en beneden gemiddelde leefbaarheidsscores meer te mengen.

Afspraken

5.1

Partijen bekijken jaarlijks in het proces van de prestatieafspraken of er specifieke acties nodig op de onderwerpen leefbaarheid en participatie.

5.2

Partijen werken samen aan de voorkoming van schuldenproblematiek en huissuitzetting via het convenant "Vroeg erop af".

6 Woonruimteverdeling

Ambitie

Aalsmeer maakt onderdeel uit van een regionale woningmarkt en landelijke woningmarkt. Vrije vestiging is de basis in de nieuwe Huisvestingswet. Partijen streven naar zoveel mogelijk keuzevrijheid voor woningzoekenden en dus zo min mogelijk interveniëren in de woonruimteverdeling.

Invulling beleidsvrije ruimte

Slechts 25% van de verhuringen mag lokaal met voorrang aan ingezetenen worden toegewezen. Hieronder vallen ook de toewijzingen van Groot naar Beter, en laatste kans. Regionaal mag nog eens 25% met voorrang worden toegewezen. In de regionale 25% vallen ook de sociaal medische urgenten.

Afspraken

6.1

Eigen Haard wijst maximaal 25% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe aan ingezetenen uit Aalsmeer. Deze voorrang wordt (voornamelijk) gebruikt voor het toewijzen van eengezinswoningen.

6.2

Eigen Haard heeft voor wat betreft de toewijzing van sociale huurwoningen een vrije beleidsruimte van 5%. Die 5% maakt onderdeel uit van de 25% lokale ruimte van de gemeente. Binnen deze 5% kan Eigen Haard afwijken van de regionale spelregels om specifieke problemen op te lossen. Eigen Haard informeert de gemeente jaarlijks over de invulling van de vrije beleidsruimte.

WS
R DWD

7 Communicatie en overleg

Ambitie

Partijen informeren elkaar vroegtijdig (zowel ambtelijk als bestuurlijk) indien er zich ontwikkelingen voordoen die te maken hebben met volkshuisvestelijke vraagstukken. Daarbij valt te denken aan sloop/nieuwbouwprojecten, nieuwe ontwikkellocaties, het niet (kunnen) nakomen van prestatieafspraken e.d. We streven naar gezamenlijke communicatie richting de inwoners en de gemeenteraad. Daarbij willen we zo goed mogelijk bereikbaar zijn voor de huurders, waarbij de lokale verankering voldoende geborgd is.

Afspraken

7.1

Partijen bespreken aan de hand van de jaarlijkse renovatie/onderhoudsplannen op welke wijze de communicatie naar bewoners gaat plaatsvinden en wat de rol van partijen hierbij is.

7.2

Partijen hebben tweemaal per jaar een bestuurlijk overleg waarin over strategische zaken wordt gesproken.

7.3

Partijen hebben minimaal vier maal per jaar een woonoverleg op ambtelijk niveau (woonoverleg) over zowel beleidsmatige als uitvoeringszaken. In dit overleg worden bijvoorbeeld de volgende zaken besproken:

- delen van informatie en afstemming beleid van gemeente en Eigen Haard
- gezamenlijke beleidsontwikkeling;
- uitvoering en monitoring prestatieafspraken;
- voorbereiding bestuurlijk overleg;
- voorbereiding overleggen regionaal samenwerkingsverband;
- woonruimteverdelings-afspraken.

7.4

Partijen communiceren vanaf 2017 aan nieuwe huurders en bewoners in Aalsmeer dat zij in een gebied nabij Schiphol gaan wonen en wat dat betekent m.b.t. (mogelijke) geluidsoverlast.

7.5

Partijen bespreken in 2017 concreet of, en zo ja, welke middelen (digitaal en fysiek) nodig zijn om de lokale verankering en bereikbaarheid van Eigen Haard te verbeteren.

8 Monitoring van de afspraken

Ambitie

Het is belangrijk om de gemaakte afspraken goed te monitoren. Alleen zo wordt duidelijk of de ambities verwezenlijkt worden. Op het moment dat geconstateerd wordt dat afspraken niet langer nagekomen kunnen worden dan wordt dit besproken in het ambtelijk en bestuurlijk overleg.

Afspraken

8.1

In september 2017 worden de prestatieafspraken 2017 tussentijds geëvalueerd zodat bijsturing nog mogelijk is en de evaluatie ook als input dient voor de prestatieafspraken van 2018.

8.2

Eigen Haard brengt in mei 2017 een verslag van de resultaten van het gevoerde volkshuisvestingsbeleid in 2016. Hiervan maken onderdeel uit:

- De resultaten op het gebied van woonruimteverdeling: verhuringen naar huurprijsklasse, wachttijd, aanbiedingsresultaat, directe bemiddelingen, herkomst, huishoudenssamenstelling, inkomen en leeftijd van nieuwe huurders.
- De samenstelling van het bestand aan actief woningzoekenden naar leeftijd, inkomen en huishoudenssamenstelling.
- De planning en uiteindelijke invulling van de vrije beleidsruimte in de gemeente Aalsmeer.
- Een analyse van de verhuur van geliberaliseerde en bestaande vrije sector huurwoningen.
- De samenstelling van de woningvoorraad naar huurprijscategorieën en de resultaten van de huurverhoging in 2016.
- Een analyse van de ontwikkeling van nultredenwoningen.

8.3

Eigen Haard verstrekt jaarlijks een overzicht van de ontwikkeling van de energielabels/index.



9. Slotbepalingen

9.1

Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode tot 1 januari 2021. Zij treedt in werking per 1 januari 2017. De overeenkomst eindigt door het verstrijken van de periode waarvoor zij is aangegaan of eerder voor zover de drie partijen dit wensen. Verlenging van de overeenkomst is uitsluitend mogelijk indien partijen daar schriftelijk mee instemmen.

9.2

Jaarlijks bestaat de mogelijkheid om de concrete prestatieafspraken aan te passen op basis van de evaluatie van de uitvoering van de afspraken van voorgaand jaar, nieuwe inzichten en nieuwe ontwikkelingen. Deze nieuwe afspraken worden jaarlijks voor 15 december aan het voorafgaande jaar vastgesteld door de partijen.

9.3

Het werkingsgebied van deze overeenkomst betreft het in de gemeente Aalsmeer gelegen woningbezit van Eigen Haard (of hun rechtsopvolgers).

9.4

De in deze overeenkomst genoemde uitgangspunten en getallen zijn vastgelegd voor zover partijen naar huidig inzicht redelijkerwijs kunnen waarnemen, vaststellen of veronderstellen. Belangrijke afwijkingen vanwege rijksbeleid, aannames, belangrijke wijzigingen in omstandigheden en inzichten en de consequenties daarvan en gevolgtrekkingen daaruit zijn onderwerp van bestuurlijk overleg. Dat kan bijvoorbeeld ook gelden voor aanbiedingsafspraken, als gevolg van de herziening van de Huisvestingswet of de vaststelling van nieuw Woonbeleid door de gemeenteraad van Aalsmeer.

Aalsmeer, 30 november 2016

**Woningstichting
Eigen Haard**



**Mevr. M. van de Berg
Directeur-bestuurder**

Gemeente Aalsmeer



**Dhr. R.J. Van Duijn
Wethouder**

**Huurdersvereniging
Aalsmeer-Kudelstaart**



**Mevr. B. van Doorn
Voorzitter**

Bijlagen 1: Factsheets woningmarkt Aalsmeer

Kerncijfers



Aalsmeer telt 12.670 huishoudens in 2015. Veruit de meeste huishoudens zijn stellen, waarvan de meeste met kinderen. Dit vertaalt zich in een bevolking van middelbare leeftijd; het aandeel 35-54-jarigen is 43%, en het aandeel 55-75-jarigen 35%. Dit is min of meer gelijk aan de situatie in 2013.

De inkomens in Aalsmeer liggen relatief redelijk hoog, 43% heeft een inkomen boven 1,5x modaal. Veruit de meeste huishoudens wonen in een koopwoning (64%). Het gaat vaak om eengezinshuizen (77%). Het aandeel koopwoningen ligt 4 %-punt lager dan het aandeel in 2013.

	Aalsmeer	SRA-Noord	SRA-Zuid	Amsterdam*
totaal huishoudens (abs. bron: CBS/OIS)	12.670	143.602	146.519	390.181
Woningvoorraad (abs. bron: CBS/OIS)	12.803	142.903	146.347	417.090
Aantal respondenten enquête	990	5.736	6.177	18.705
<i>huishoudentype (%)</i>				
alleenwonenden	28	33	33	45
stel zonder kinderen	30	28	26	23
eenoudergezin	6	8	6	8
stel met kinderen	36	30	33	19
<i>leeftijd (%)</i>				
18-34 jaar	10	14	14	24
35-54 jaar	43	37	38	39
55-75 jaar	35	37	37	30
75 jaar en ouder	12	12	12	7
<i>inkomen (%)**</i>				
primaire doelgroep (tot huurtoeslaggrens)	18	23	18	34
pr. doelgroep tot EU-grens (€34.911)	18	18	16	18
EU-grens tot €44.657	17	14	15	11
€44.657 – 1,5x modaal (€52.000)	6	8	7	4
1,5x modaal – 2x modaal (€70.000)	17	17	16	10
meer dan 2x modaal (> €70.000)	24	21	29	23
<i>woningsegment (%)**</i>				
sociale huur, corporatie	22	32	24	43
sociale huur, particulier	7	3	6	15
vrije sector huur, corporatie	3	3	3	3
vrije sector huur, particulier	4	3	6	9
koopwoning	64	60	61	31
<i>Woningtype (%)</i>				
eengezinshuizen	77	70	63	19
meergezinshuizen	16	25	31	74

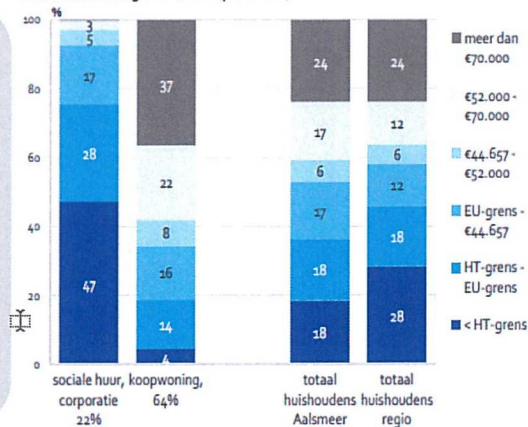
*In Amsterdam zijn alleen de huishoudens aangeschreven die in een woning uit de woningvoorraad wonen. In totaal gaat het om 390.181 bewoonde adressen. Huishoudens in woonboten, bedrijfsgebouwen en andere niet-woningen vallen buiten het onderzoek net als meerdere huishoudens op één adres. Het aandeel alleenwonenden is in het onderzoek daarmee ook lager dan in de huishoudenstatistiek van OIS (45% i.p.v. 53%).

** Zie voor de definitie van de inkomens- en huurtoeslaggrenzen het rapport 'Wonen in de regio Amsterdam 2015'.

Bewoning woningvoorraad

Gemiddeld heeft 24% van de huishoudens in Aalsmeer een inkomen boven 2x modaal. Voor huishoudens in koopwoningen is dit 37%. Het aandeel koopwoningbezitters met een inkomen beneden de EU-grens is 18% (36% gemiddeld in Aalsmeer).

Inkomensverdeling in Aalsmeer (procenten)



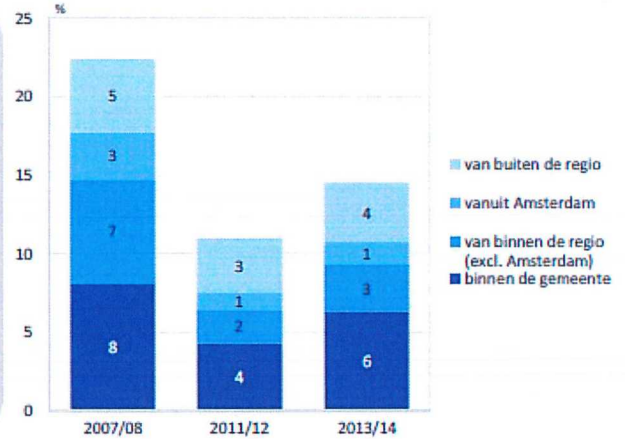
Handwritten signatures and initials in blue ink.

Verhuizingen

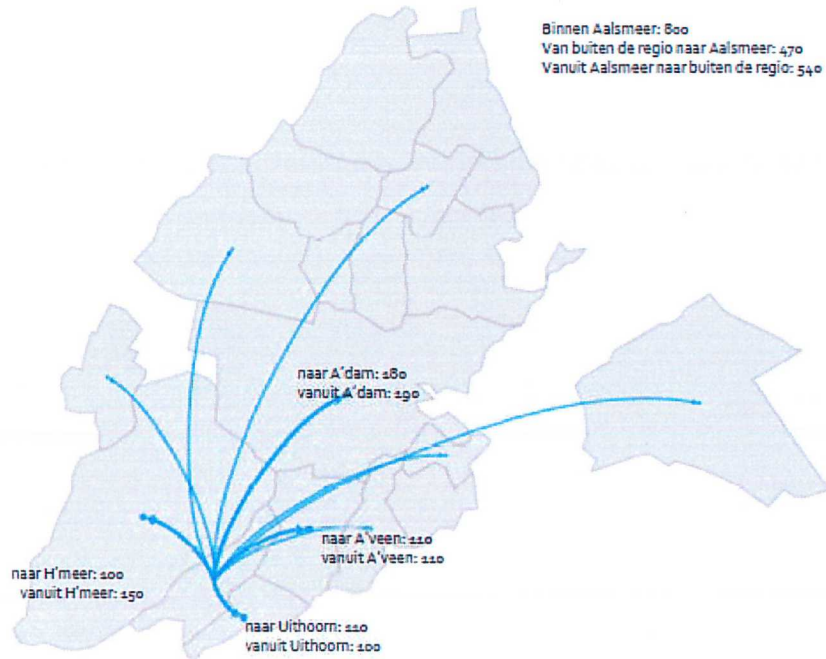
In 2013/2014 is 15% van de huishoudens in Aalsmeer verhuisd. Dit is iets meer dan in de periode 2011/2012 (11%), maar laag vergeleken met 2007/2008 (22%). De meeste huishoudens verhuizen binnen de gemeente of binnen de regio. De instroom vanuit Amsterdam is beperkt (1%).

Er zijn 800 huishoudens binnen Aalsmeer zelf verhuisd in 2013/2014. De instroom kwam vooral uit Amsterdam (180), en Haarlemmermeer (150). De instroom van buiten de regio bedraagt 440 huishoudens. Huishoudens die vertrokken uit Aalsmeer gingen naar Amstelveen (110), Uithoorn (110) of naar buiten de regio (500).

Verhuizingen naar en in Aalsmeer

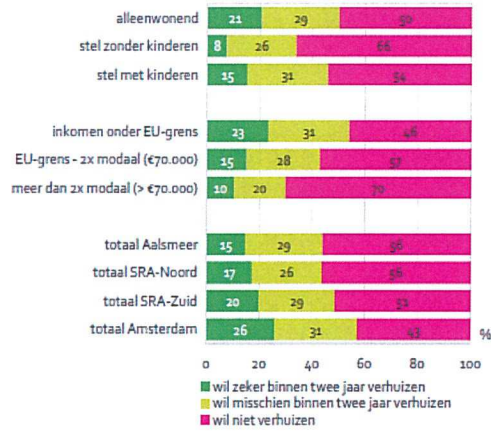


Verhuizingen vanuit Aalsmeer



Verhuisceneigtheid

Verhuisceneigtheid Aalsmeer



Rond de 44% van de huishoudens in Aalsmeer heeft verhuisplannen; 15% wil zeker verhuizen, 29% misschien. De totale verhuisceneigtheid is in 2015 gelijk aan 2013 en relatief iets lager dan het totaal in de regio. Alleenwonenden en gezinnen willen vaker verhuizen dan stellen zonder kinderen. Het aantal huishoudens met een inkomen beneden modaal dat wil verhuizen ligt hoger dan voor huishoudens met een inkomen boven modaal.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Bijlage 2: Overzicht gelabelde seniorenwoningen

Complex	Opmerking
Spilstraat 61-109 (Combgebouw)	
Bilderdammerweg 36-60	
Christinastraat / Margrietstraat	
Kamerlingh Onnesweg 9-55	Alleen begane grond
Kamerlingh Onnesweg 126-156	Alleen begane grond
Leeghwaterstraat 76-126	Alleen begane grond
Madame Curiestraat 2-28	
Chrysantenstraat e.o.	Alleen begane grond
Anjerhof 11-42	Alleen begane grond
Aletta Jacobsstraat 49-65/Anne Frankstraat 54-70	Alleen begane grond
Kompasplein 1-24	Alleen begane grond
Ketelhuis 6-72	
Fuchsiastraat 1-9	
Parklaan 1-26	
Clauslaan 2-40	Alleen begane grond
Weteringplantsoen 1-23	
Burggravenambacht e.o.	Alleen begane grond
Mijnsherenweg 100-178	Alleen begane grond
Gerberastraat 1-149	
Poldermeesterplein 20-109	
Mozartlaan 2-18	

Bijlage 3: Overzicht nieuwbouwlocaties Aalsmeer

- Polderzoom fase 1
- Kop Spoorlaan
- Stommeer: sloopnieuwbouwproject
- Hornmeerpark: gemeentelijk combinatieproject
- Zuiderkerk
- Meervalstraat-Roerdomplaan
- Westeinderhage

