
Prestatieafspraken Aalsmeer 2019



Aalsmeer

december 2018

Inhoud

Algemeen: Speelveld van de prestatieafspraken	3
1. Beschikbaarheid Woningvoorraad	6
2. Betaalbaarheid binnen de sociale voorraad en het middensegment	11
3. Specifieke doelgroepen	13
4. Kwaliteit en Duurzaamheid	16
5. Leefbaarheid en participatie	18
6. Woonruimteverdeling	19
7. Communicatie en overleg	20
8. Monitoring van de afspraken	21
9. Slotbepalingen	22

Bijlage 1: Factsheets woningmarkt Aalsmeer

Bijlage 2: A Overzicht gelabelde seniorenwoningen
B Overzicht gelabelde jongerenwoningen

Bijlage 3: Overzicht projecten Aalsmeer

Bijlage 4: Overzicht woonruimteverdeling

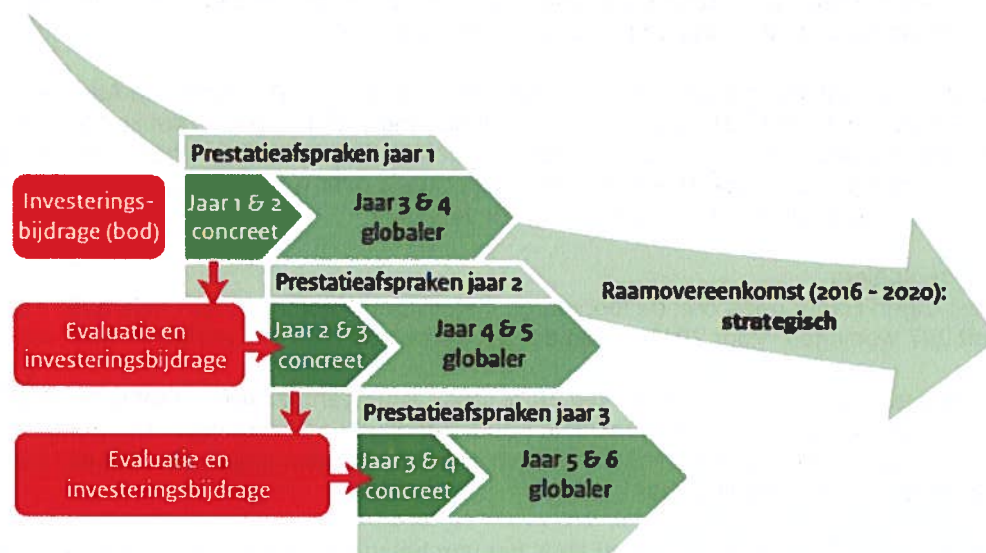
Algemeen: Speelveld van de prestatieafspraken

Op 1 juli 2015 is de Woningwet 2015 in werking getreden. Uitgangspunt 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 zijn per thema de ambities voor de periode 2017-2021 verwoord. Per thema maken partijen concrete afspraken voor 2019. In 2019 zal de gemeente een nieuwe woonagenda opstellen. Uiteraard worden HAK en Eigen Haard bij dit traject betrokken. Punten die de partijen in ieder geval in het kader van de nieuwe woonagenda willen bespreken zijn het bevorderen van doorstroming, nieuwbouw van huurwoningen, woonruimteverdeling en projecten (zoals SAVE). De nieuwe woonagenda zou kunnen leiden tot een aanpassing van de ambities vanaf 2020.



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

Spelers prestatieafspraken 2019

In Aalsmeer kennen wij de volgende spelers die een rol hebben bij het maken van prestatieafspraken: Woningcorporaties, de Huurdersvereniging en de gemeente Aalsmeer. Voor 2019 maakt de gemeente Aalsmeer prestatieafspraken met Eigen Haard en Huurdersorganisatie Aalsmeer-Kudelstaart (HAK) en met Habion Deze afspraken hebben 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 huisvesten. Naast de lage inkomens heeft Eigen Haard ook woningen beschikbaar voor de midden inkomens tot € 49.757. Voldoende aanbod van woningen met een huur tot € 867,05 bevordert doorstroom vanuit het sociale segment en draagt daarmee positief bij aan de beschikbaarheid van sociale huisvesting voor de primaire doelgroep.

Op 27 juni 2018 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 2019 con- creet 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 van Eigen Haard in Aals- meer:

- Centrum/dorp
- Horneer
- Kudelstaart
- Midvordreef
- Oost
- Stormeer

Oktober 2018 heeft HAK een inzetnotitie aangeboden aan de gemeente Aalsmeer en Ei- gen Haard met de hoofdpunten waarmee zij aan de overlegtafel zal plaatsnemen om te komen tot prestatieafspraken. Deze richten zich op het uitbreiden van de voorraad en het bevorderen van de doorstroming.

Gemeente Aalsmeer

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

Op 28 januari 2016 heeft de gemeenteraad van Aalsmeer de Woonagenda Aalsmeer 2016-2020 vastgesteld. De gemeentelijke woonagenda 2016-2020 is het kader voor de prestatieafspraken die gemeente, huurders en corporaties met elkaar maken over de lo- kale 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 heeft ook de toegeleaten instellingen Habion bezit in Aalsmeer. Habion heeft 287 woningen. Voor 2019 maakt de gemeente ook prestatieafspraken met Habion. 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 huur- prijs onder de liberalisatiegrens.

Vanuit de huurders invalshoek vindt HAK het van belang dat onderwerpen die deze wo- ningen - en het belang van die huurders - aangaan ook onderwerp van overleg zijn (pres- tatie 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 me- dewerking 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 wo-

ningbouw. Middels de verplichte markttoets voor niet-daeb activiteiten moet de gemeente verkennen of een marktpartij een bepaalde ontwikkeling wil uitvoeren.

Woningmarktregio

Voortvloeiend uit de Woningwet 2015 is heel Nederland in 2016 ingedeeld in Woningmarktregio's. Aalsmeer ligt in de woningmarktregio Metropool Amsterdam (MRA). De gemeente Aalsmeer heeft een sterke relatie met de MRA-deelregio Amstelland-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 2017 zijn er bijna 1070 personen binnen Aalsmeer verhuisd. Instroom naar Aalsmeer kwam vooral uit Amsterdam (351 personen), Amstelveen (321 personen), Haarlemmermeer (157 personen) en Uithoorn (140 personen). Personen die vertrokken uit Aalsmeer gingen vooral naar Amsterdam (203 personen), Amstelveen (133 personen), Haarlemmermeer (204 personen) en Uithoorn (152 personen). (Bron: CBS Statline)

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 2019:

- 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 Woningmarktonderzoek Wimra 2017. Deze tabellen geven een goed beeld van de regionale vraag en het aanbod op de woningmarkt waarvan Aalsmeer onderdeel is. In 2019 zal het woningmarktonderzoek opnieuw worden uitgevoerd. De uitkomsten van dit onderzoek komen naar verwachting begin 2020 beschikbaar.

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 stad regio Amsterdam, blijvend hoog. Vooral voor de groep woningzoekenden met een inkomen tot € 49.757 euro is het lastig om snel een geschikte woning te vinden. Ook de koopsector biedt voor deze groep weinig tot geen alternatieven. Partijen willen de beschikbaarheid voor deze doelgroep de komende jaren verbeteren door middel van het vergroten van het aanbod aan huurwoningen tot € 867,05 (prijspeil 2019). 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 (middel)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 vertoebeld 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 in-stromers als uitstromers moet zo snel als mogelijk opgelost worden. Het probleem is: instrumenten die de woning niet kunnen bemachtigen die de scheefwoners niet kunnen vervullen 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 € 38.035 en € 49.757. Harde voorwaarde voor liberalisatie en verkoop is dat minimaal hetzelfde aantal sociale huurwoningen wordt toegevoegd voor huurders met een inkomen onder de € 38.035.

Het vergroten van de beschikbaarheid van woningen kan op verschillende manieren worden gerealiseerd: nieuwbouw, verkoop, liberalisering en stimulering doorstromen. In het vervolg van dit hoofdstuk komen deze maatregelen één voor één aan de orde.

Nieuwbouw

Het aantal ontwikkellocaties in Aalsmeer is door beperkingen van natuur en land-schap en vooral het Luchthaveninrichtingsbesluit (LlB), niet onuitputtelijk. Dat maakt dat Aalsmeer nog circa 2500 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 worden er gerealiseerd, 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 beheerd 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 € 36.798 en 30% voor de inkomensgroep tussen € 36.798 en € 49.757 bruto inkomen per jaar. Het totale percentage woningbouw voor het middensegment en het sociale segment bedraagt minimaal 55%.

Afspraken

1.1

Gezien haar grondpositie realiseert Eigen Haard het sociale huursegment binnen het project Nieuw Oosteinde 2. Op welke termijn en in welke aantallen de woningen zullen worden gerealiseerd is afhankelijk van de uitkomsten van lopende onderhandelingen met grondeigenaren en de gemeente en de snelheid waarmee ruimtelijke procedures kunnen worden doorlopen. In 2019 zal de focus liggen op het vaststellen van het Ruimtelijk Raamwerk Aalsmeer Oost dat vervolgens dient als kader voor de verdere planvorming op de schaal van deelgebieden.

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

In 2018 hebben gemeente en Eigen Haard een voorovereenkomst gesloten voor de realisatie van ongeveer 50 sociale huurwoningen binnen project VVA. In 2019 zal er, binnen de kaders van het vastgestelde bestemmingsplan, een stedenbouwkundigplan en een bouwplan worden uitgewerkt. Daarnaast moet er een koopovereenkomst voor de grond worden aangegaan.

1.4

De opgave voor project Roerdomplan is de realisatie van ongeveer 60 huurwoningen (50 % sociaal en 50 % MSH) voor huishoudens met een zorgbehoefte. De gemeente onderzoekt de mogelijkheden om de realisatie van deze woningen aan een toegelaten instelling te gunnen.

1.5

Eigen Haard heeft met ontwikkelaar Bohemen een overeenkomst gesloten voor de realisatie van ongeveer 50 sociale huurwoningen binnen project Laurierhof. In 2019 zal voor dit project een bouwplan worden opgesteld dat door de gemeente wordt goetst aan de in het bestemmingsplan vastgestelde kaders.

1.6

Wanneer er nieuwe locaties ontwikkeld worden met sociale- of middensegment huur wordt dit in eerste instantie op bestuurlijk niveau gedeeld en besproken door partijen. Voor het middensegment verkennen partijen verder de mogelijkheden voor een markttoets.

1.7

Het grond(prijs)beleid van de gemeente is leidend voor de grondprijs van nieuwbouw, ook voor het sociale segment. Bij wijziging van het grondprijsbeleid, treden partijen vooraf hierover in overleg.

Verkoop sociale huur

Gezien de druk op de sociale huurmarkt zijn partijen terughoudend met de verkoop van bestaande woningen. Verkoop van bestaande woningen 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

1.8

Verkoop van sociale huur is mogelijk indien er vanuit volkshuisvestelijke of financiële overwegingen aanleiding voor is. Voor 2019 betekent dit dat alleen de 5 overgebleven woningen van Eigen Haard in de flat aan de Geraniumstraat, waarover in het verleden al afspraken zijn gemaakt, bij eventuele leegkomst worden verkocht.

1.9

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

Doorstroom bevorderende maatregelen woningen Eigen Haard

In Aalsmeer wordt een deel van de woningvoorraad (10,4 %) door de midden en hogere inkomens bewoond (> € 39.874 euro uitgezonderd gepensioneerden en grote gezinnen). 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

1.10

Eigen Haard benut de mogelijkheid van het nieuwe rijkshuurbeleid om de huren voor hogere inkomensgroepen (> € 42.436,-) sterker te laten stijgen (maximaal inflatie +4%) dan de huren van de lagere inkomensgroepen (maximaal inflatie + 2,5 % op woningniveau).

1.11

De extra huurinkomsten die voortvloeien uit de huurverhoging voor hogere inkomens – voor het totale bezit van Eigen Haard – worden gebruikt voor investeringen op duurzaamheid, waarover prestatieafspraken worden gemaakt. Zij tellen daarmee niet mee voor de hoogte van de huursom. Eigen Haard spant zich in om deze extra huurinkomsten in 2019 inzichtelijk te maken.

1.12

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 (potentiële) huurders. Het aanbod aan geschikte woningen is echter gering en beperkt de mogelijkheden van de regeling aanzienlijk. Op het moment dat er sprake is van nieuwbouw van seniorenwoningen worden opgeleverd, kan door gebuikmaking van Wooncoaches en extra inzet vanuit het Woonfonds (verhuisvergoeding) de verhuisdrempel zo laag mogelijk gemaakt worden, zodat substantiële doorstroming ontstaat.

1.13

Partijen zetten zich gezamenlijk in om bestaande en nieuwe regelingen voor passend wonen en doorstroming nog efficiënter in te zetten. In 2019 zal geanalyseerd worden wat de kritische succesfactoren zijn van de regeling Van Groot naar Beter. Onderzoeksvragen zijn onder meer:

- kijken naar de doelgroepen: hoger inkomen dan sociaal en ouderen (VGNB);
- wie komt op papier in aanmerking voor doorstromen (dus gegevens leeftijd/inkomen etc. uiteraard vertrouwelijk/anoniem. Het gaat om de aantallen);
- wie is doorgestroomd en wat zijn achteraf gezien de cruciale momenten (ervaring/lessen);
- wie heeft geprobeerd door te stromen en is afgehaakt (idem ervaring);
- welke woningen hadden goed geweest voor een doorstromer maar gingen toch naar een ander en is een boot gemist;
- kunnen we hieruit lessen trekken om te zien hoeveel het potentieel er is en hoe processen van doorstroming versterkt kunnen worden.

Indien er budget hiervoor benodigd is zal gezamenlijk gezocht worden naar een oplossing. Verder wordt gekeken of extra inzet vanuit het Woonfonds (verhuisvergoeding) mogelijk is om de verhuisdrempel zo laag mogelijk te maken, zodat substantiële doorstroming ontstaat.

1.14

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.

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 voor middeninkomens en met een evenwichtige spreiding van geliberaliseerde woningen naar buurten en wijken.

Op dit moment valt circa 7% 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

1.15

Eigen Haard liberaliseert vanuit de sociale huurvoorraad in 2019 en 2020 maximaal 10 huurwoningen per jaar met een huurprijs van maximaal € 867,05 (prijsspeil 2019). Hiermee wordt woningaanbod voor middeninkomens gecreëerd. De geliberaliseerde woningen liggen verspreid over de gemeente Aalsmeer.

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

1.17

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

1.16

2. Betaalbaarheid binnen de sociale voorraad en het middensegment

Ambitie

Betaalbaarheid is meer dan ooit een belangrijk onderwerp binnen de volkshuisvesting. Onder andere door de 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 met de vaststelling van een nieuwe portefeuillestrategie in 2016 ook een nieuwe weg ingeslagen. Betaalbaar wonen is in deze strategie als hoogste prioriteit aangewezen. Partijen streven ernaar om sociale huurwoningen aan te bieden in verschillende huurklassen voor verschillende inkomensgroepen. Eigen Haard doet dat in de vorm van het harmonisatiebeleid, waarbij het grootste deel van de sociale huurwoningen worden verhuurd voor 72% van de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem. Dit levert de volgende verdeling van vrijkomende woningen op per huurklasse:

Huurklasse	Percentage
Tot € 490,50	20%
€ 490,50 - € 651,03	48%
€ 651,03 - € 720,42	20%
€ 720,42 - € 867,05	12%
Totaal	100%

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

Afspraken en beleid rondom de jaarlijkse huurverhoging worden op centraal niveau gemaakt en vastgelegd tussen de huurderskoepel Alert en Eigen Haard. De huurdervereniging HAK zorgt voor de lokale achterbanraadpleging in Aalsmeer rondom het huurbeleid.

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 (€ 607,46 en € 651,03, prijspeil 2019) 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

2.2

Eigen Haard zet zich in om 100% passend toe te wijzen. Alleen wanneer er sprake is van een acuut woonprobleem kan in uitzonderlijke situaties afgeweken worden van de passendheids. Eigen Haard zorgt voor voldoende aanbod in het segment tot de af-toppingsgrens.

Middensegment

Afspraken

2.3

Eigen Haard realiseert door nieuwbouw en vanuit liberalisatie woningaanbod voor middeninkomens tot € 49.757,-. Door hantering van verschillende huurprijssegmenten (van € 720,42 tot € 867,05) wordt een gedifferentieerd aanbod in het middensegment nagestreefd. Middensegment huurwoningen (huidig aanbod, nieuwbouw en liberalisatie) worden gelijkmatig over de verschillende huurklassen verdeeld en hebben een maximale huurprijs van € 867,05. Jaarlijks wordt gerapporteerd over het huurniveau van de middensegment huurwoningen.

2.4

Over het huurbeleid en de jaarlijkse huurverhoging worden jaarlijks op concern niveau afspraken gemaakt met Alerit. Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep met een middeninkomen blijft op de lange termijn hierbij van belang.

3 Specifieke doelgroepen

Ambitie

Onze brede doelgroep bestaat uit woningzoekenden die weinig tot geen alternatieven hebben op de vrije sector huurmarkt en koopmarkt. Dit betreft de groepen met een inkomen tot € 49.757. 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 specifieke 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. 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 400 jongeren huisvesting.

Afspraken

3.1

Eigen Haard labelt 359 jongerenwoningen van de totale sociale huurvoorraad en verhuurt deze met een zogenaamd vijfjarencontract. Hierdoor worden de woningen blijvend en duurzaam ingezet voor de doelgroep.

3.2

Eigen Haard verhuurt op kleine schaal 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 voor andere doelgroepen worden ingezet. Partijen trekken gezamenlijk op in de communicatie om de slaagkans zoveel mogelijk te vergroten. Na minimaal drie pogingen of verhuringen wordt de aanpak geëvalueerd en bekeken of en hoe Friendscontracten worden voortgezet.

3.3

Binnen project VVA realiseert Eigen Haard ongeveer 50 sociale huurwoningen specifiek voor de doelgroepen jongeren en overige eenpersoonshuishoudens..

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 de gemeente Aalsmeer. Partijen zorgen ervoor dat de regeling Van Groot Naar Beter wordt opgenomen in WoningNet. Daarbij maken partijen ook afspraken over de volgordebepaling.

3.5 Gemeente Aalsmeer en Eigen Haard zetten actief in op passend wonen. Een mogelijkheid is hierbij de inzet van Wooncoaches als aanvulling op de vrijwillige woonvoorzitters ouderen (WVO'S) die al binnen de gemeente actief zijn. Partijen spreken af om nadere afspraken te maken over de inzet van wooncoaches op het moment dat de geplande nieuwbouw woningen voor senioren verhuurd gaan worden.

3.6 Binnen de gemeente Aalsmeer zullen er de komende jaren op verschillende locaties woningen worden gerealiseerd die geschikt zijn voor senioren. Ook voor deze locaties geldt de in afspraak 1.2 geformuleerde inspanningsverplichting.

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. In 2019 inventariseren partijen gezamenlijk opnieuw de seniorencomplexen en heroverwegen mogelijk de labeling van sommige complexen.

Statushouders

De gemeente is wettelijk gezien verantwoordelijk voor het uitvoeren van de rijksaaststelling. Het blijft elk jaar weer lastig te zijn om de taaststelling te halen. Partijen zien het halen van de taaststelling 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 taaststelling, 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 taaststelling 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 taaststelling.

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, en buren 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 zone is een deel van een wijk waarin één of meerdere ouderencomplexen staan en waar de zorg en ondersteuning binnen handbereik zijn.

In 2019 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 2019 gaan partijen in gesprek over de behoefte aan toegankelijke woningen en de wijze waarop in deze behoefte zou kunnen worden voorzien.

3.11

Eigen Haard inventariseert jaarlijks welke complexen in aanmerking komen voor een technische aanpak om de woningen toegankelijk te maken. De complexen die uiteindelijk ook worden aangepakt worden jaarlijks via het Bod gedeeld met de betrokken partijen.

3.12

Eigen Haard wijst ook voor 2019 circa 3 woningen aan voor ambulante jeugdhulpverlening als vervanging voor residentiële jeugdhulp. Deze toewijzingen maken deel uit van de beleidsvrije ruimte van de gemeente.

4 Kwaliteit en Duurzaamheid

Ambitie

De gezamenlijke ambities en doelstellingen rondom duurzaamheid worden door ver-
taald in drie onderdelen:

1. Van energiezuinig naar CO₂ neutraal in 2050.
Woningen en bedrijfsruimten zijn of worden zo energiezuinig als mogelijk en we be-
perken het gebruik van fossiel gas. Partijen streven er naar dat ze energie CO₂-
neutraal zijn en in de toekomst wellicht energie leveren en geen aardgas meer ge-
bruiken. Partijen gebruiken duurzame en zo min mogelijk milieubelastende materia-
len, die hoogwaardig geproduceerd en herbruikbaar zijn. Vrijkomende materialen
worden gerecycled. Deze ambitie geldt voor het gehele bezit in Aalsmeer.

2. Geen EFG labels in 2022
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, reno-
vatie of slooppnieuwbouw. Eigen Haard heeft de ambitie om jaarlijks ten minste 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 Aals-
meer wordt daarom het wegwerken van de EFG labels versneld opgepakt vanaf
2017.

3. Bewoners wonen milieubewust.
Bewoners zijn zich bewust van de invloed van zijn eigen handelen op zijn energiege-
bruik en gebruikt daardoor niet alleen minder energie, maar verlaagt ook zijn energie-
rekening. Een woning is pas energiezuinig als de bewoners de woning op de juiste
manier gebruikt.

Verduurzaming bestaande voorraad en nieuwbouw

Atspraken

- 4.1
Eigen Haard realiseert nieuwbouwwoningen in Aalsmeer met een EnergiePrestatie-
Coëfficiënt van 0,4 of beter (=lager). In 2019 is de start bouw van de eerste Nul-Op-
de-Meter (NOM)-EH- nieuwbouwwoningen in Aalsmeer/Machineweg. Deze NOM-
woningen hebben een negatieve EPC en zijn volledig voorzien van zonnepanelen.
Streven is deze NOM-woningen gelijk te laten voldoen aan de BENG-eisen, die pas in
2021 van toepassing worden.

- 4.2
Eigen Haard maakt bij renovatie minimaal twee indexstappen en streeft naar een
energie-index van 1,4 (voorheen energielabel B)

- 4.3
In de planning voor 2019 en 2020 is opgenomen dat er door Eigen Haard ongeveer
200 woningen aangepakt worden in het kader van het wegwerken van de E, F en G
labels. Welke complexen dit betreft en wat de exacte aantallen worden, zal begin
2019 worden bepaald. In deze projecten wordt gestreefd naar gemiddeld energielabel
C.

Zonnepanelen

In nieuwbouw, bij renovatie en de SAVE-aanpak worden indien mogelijk zonnepanelen toegepast. Voor de bestaande bouw wordt onderstaande afspraak gemaakt.

Afspraken

4.4

Eigen Haard wil in de loop van 2019 complexgewijs aan huurders van eengezinswoningen zonnepanelen aanbieden. Eigen Haard doet de investering en is verantwoordelijk voor het onderhoud. De deelnemende huurder betaalt hiervoor een maandelijkse bijdrage op basis van de helft van de huidige vermeden elektriciteitskosten. Bij deze nieuwe regeling neemt Eigen Haard zelf het initiatief op basis van een complexgewijze aanpak, zodat het tempo hoger wordt en er meer zonnepanelen worden geplaatst.

4.5

Op basis van de opgedane ervaring bij de eengezinswoningen wordt in 2019 in samenwerking met de gemeente onderzocht of deze nieuwe regeling is uit te breiden naar meergezinswoningen. Hierbij wordt ook de financiering en de kostenverdeling meegenomen. Dit in het licht van het wegvallen van de landelijke STEP-subsidie.

4.6

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.

Gemeente Aalsmeer streeft er naar om haar eigen panden en ontwikkelingen ook CO2-neutraal en aardgasloos te maken.

4.7

Eigen Haard draagt, naast de versnelling energetische aanpak EFG labels, ook bij aan het verduurzamen van de bestaande voorraad middels sloopnieuwbouw en renovatieprojecten. Projecten waaraan concreet wordt gewerkt zijn

- Machineweg (uitvoering)
- Bilderdammerweg (voorbereiding)
- Seringenpark (eerste planvorming)

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

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

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 gemeendte 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 Stormmeer is hier een voorbeeld van. De ambitie is om in wijken met een relatief groot aandeel sociale huur en beneden gemiddelde leefbaarheidsscores de huurklassen meer te mengen.

Afspraken

5.1

Eigen Haard levert een bijdrage aan het vergroten van de leefbaarheid. In artikel 45 van de Woningwet en in artikel 51 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Bltv) is opgenomen welke activiteiten in het kader van de leefbaarheid zijn toegestaan. De activiteiten van Eigen Haard op het gebied van de leefbaarheid liggen in lijn met de Woningwet en zijn op hoofdlijnen beschreven in het bod dat in juni 2018 is uitgebracht. De inspanningen op het gebied van de leefbaarheid zijn onderdeel van een gesprek in de reguliere woonoverleggen.

5.2

Partijen bekijken jaarlijks in het proces van de prestatieafspraken of er specifieke acties nodig zijn op de onderwerpen leefbaarheid en participatie. In 2018 heeft de wijk Stormmeer extra aandacht gehad, in Q1 2019 wordt gezamenlijk bepaald welke wijk dit in 2019 zal worden.

5.3

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

5.4

Partijen werken conform het in 2018 afgesloten convenant schijnwerper samen om woontraude tegen te gaan.

5.5

Partijen werken samen om het openbaar groen en tuinen aan te pakken. Partijen nemen hun verantwoordelijkheid voor het onderhoud van het openbaar groen. Tuinen zijn primair de verantwoordelijkheid van de bewoners. Op het moment dat het onderhoud van tuinen achter blijft worden bewoners hierop aangesproken. Wanneer dit niet het gewenste resultaat heeft treedt het Tuinprotocol dat Eigen Haard heeft in werking.

6 Woonruimteverdeling

Ambitie

Aalsmeer heeft een lokale woningmarkt en maakt onderdeel uit van een regionale en landelijke woningmarkt. Vrije vestiging is de basis in de Huisvestingswet. Partijen streven naar zoveel mogelijk keuze vrijheid voor woningzoekenden en dus zo min mogelijk interventies in de woningruimteverdeling.

Invulling beleidsvrije ruimte

De gemeente heeft de mogelijkheid om per kalenderjaar 25% van de beschikbare woningen te verhuren aan huishoudens met lokale binding. Hieronder vallen ook de toewijzingen in het kader van Groot naar Beter, en het laatste kans beleid. Daarnaast mag nog eens 25% van de vrijkomende woningen met voorrang worden toegewezen aan huishoudens met regionale binding. 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 regels die zijn vastgelegd in de Huisvestingsverordening Aalsmeer 2016 om specifieke problemen op te lossen. Eigen Haard informeert de gemeente jaarlijks achteraf over de invulling van de vrije beleidsruimte.

6.3

Partijen bespreken jaarlijks de te verwachte toewijzingen naar doelgroep conform schema in bijlage 4. Indien nodig wordt er in overleg met partijen gedurende het jaar bijgestuurd.

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 drie 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 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 Huurders van Eigen Haard kunnen op verschillende manieren met hun vragen en klachten terecht bij Eigen Haard. Dit kan in de meeste gevallen 'op afstand' en digitaal door bv mijn eigenhaard.nl. In specifieke gevallen worden er door Eigen Haard huisbezoeken gedaan voor huurders met vragen en/of klachten.

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 2019 worden de prestatieafspraken 2019 tussentijds geëvalueerd zodat bijsturing nog mogelijk is en de evaluatie ook als input dient voor de prestatieafspraken van 2020.

8.2

Eigen Haard brengt in mei 2019 een verslag van de resultaten van het gevoerde volkshuisvestingsbeleid in 2018. 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 2018.
- Een analyse van de ontwikkeling van nultredenwoningen.

8.3

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

9. Slotbepalingen

9.1 Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode tot 1 januari 2022. Zij treedt in werking per 1 januari 2019. 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 haar rechtsopvolgers).

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

Aalsmeer, december 2018

Woningstichting
Eigen Haard

Mevrouw M. van den Berg
Lid Raad van Bestuur

Gemeente Aalsmeer
Huurdersvereniging
Aalsmeer-Kudelstaart

De heer R.K. van Rijn
Wethouder
Mevrouw B. van Doorn
Voorzitter

Bijlage 1:

Fact sheet Wonen in Aalsmeer 2017

Aalsmeer in het kort

Er wonen 13.000 huishoudens in Aalsmeer. Aalsmeer telt relatief veel gezinnen met kinderen, 37% van de huishoudens is een stel met kinderen. Gemiddeld ligt dit op 32% in Amstelland-Meerlanden en 26% in de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Vaak gaat het om huishoudens tussen de 35 en 54 jaar oud (43%). Aalsmeer telt relatief weinig jonge huishoudens, 12% is tussen de 18 en 34 jaar, in de MRA ligt dit op 20%.

Net als gemiddeld in Amstelland-Meerlanden telt Aalsmeer wat meer hoge inkomens en wat minder lage inkomens dan gemiddeld in de MRA. Een derde deel (33%) heeft een inkomen van 2x modaal of meer (27% gemiddeld in de MRA) en 14% heeft een inkomen tot de huurtoeslaggrens (25% gemiddeld in de MRA).

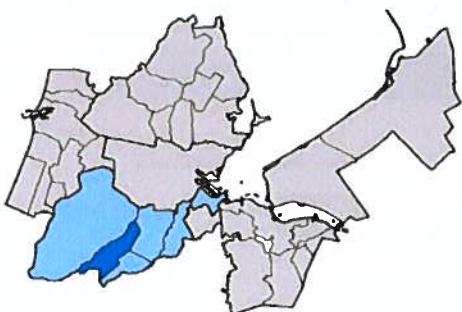
Het koopwoningbezit is relatief hoog in Aalsmeer, 63% van de woningvoorraad is een koopwoning. In Amstelland-Meerlanden ligt dit op 55% en in de MRA op 48%. De nadruk ligt in Aalsmeer op het duurdere segment: 18% van de woningvoorraad is een koopwoning met een WOZ-waarde hoger dan €363.000, meer dan gemiddeld in Amstelland-Meerlanden (13%) of de MRA (12%).

Het aandeel corporatiewoningen met een sociale huur ligt met 17% wat lager dan gemiddeld in Amstelland-Meerlanden (20%) of de MRA (31%).

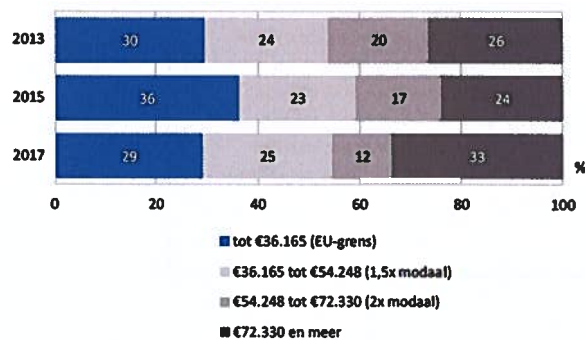
Kerncijfers Aalsmeer, 2017 (procenten)

	Aalsmeer	Amstelland-Meerlanden	MRA
totaal huishoudens (abs. bron: CBS)	12.963	149.190	1.165.259
woningvoorraad (abs. bron: CBS)	12.919	146.045	1.123.447
aantal respondenten enquête (abs.)	914	5.895	56.462
alleenwonenden	25	31	39
stel zonder kinderen	30	27	26
eenoudergezin	7	8	9
stel met kinderen	37	32	26
18-34 jaar	12	15	20
35-54 jaar	43	41	38
55-75 jaar	33	35	33
75 jaar en ouder	12	9	9
primaire doelgroep (tot huurtoeslaggrens)	14	17	25
pr. doelgroep tot EU-grens (€36.165)	15	13	15
EU-grens tot €40.349	8	8	7
€40.349 - €44.360	5	3	4
€44.360 - 1,5x modaal (€54.248)	13	13	12
1,5x modaal - 2x modaal (€72.330)	12	12	10
meer dan 2x modaal (> €72.330)	33	33	27
sociale huur, corporatie	17	20	31
sociale huur, particulier	6	8	9
vrije sector huur, corporatie*	7	6	4
vrije sector huur, particulier	7	10	8
koopwoning, WOZ < €156.000	5	2	5
koopwoning, WOZ €156.000 - €250.000	20	22	19
koopwoning, WOZ €250.000 - €363.000	20	18	12
koopwoning, WOZ > €363.000	18	13	12

*Indeling op basis van huurprijs, inclusief woningen met een sociaal contract.



Inkomensverdeling Aalsmeer, 2013-2017 (procenten)



Gemiddeld zijn huurders 28% van hun netto inkomen kwijt aan huur (na aftrek van de huurtoeslag). Koopwoningbezitters zijn gemiddeld 18% van het inkomen kwijt aan hypotheeklasten (na belastingaftrek). Zestien procent van de huurders komt na het betalen van de huur inkomen tekort om in de basisbehoeften te voorzien. Voor 5% is dit een gevolg van een laag inkomen (op het sociaal minimum), 11% heeft een inkomen boven het sociaal minimum, maar betaalt een relatief hoge huur.

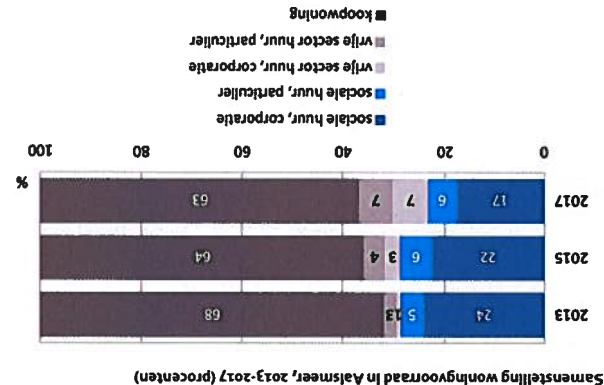
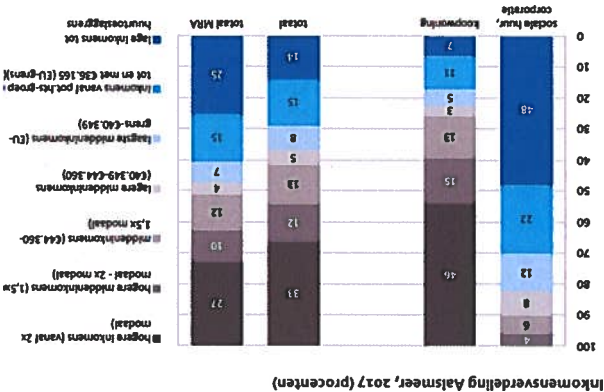
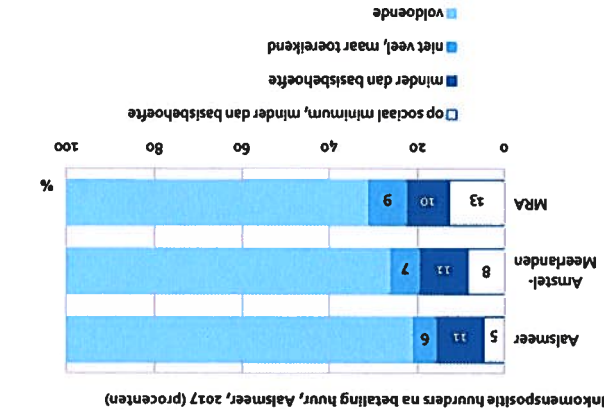
Betaalbaarheid

Gemiddeld heeft 33% van de huishoudens in Aalsmeer een inkomen boven 2x modaal. Voor huishoudens in koopwoningen is dit 46%. Het aandeel koopwoningbezitters met een inkomen beneden de EU-grens is 18% (29% gemiddeld in Aalsmeer). Zeventig procent van de bewoners van een corporatiewoning met een sociale huur heeft een inkomen onder de EU-grens. Nog eens 12% zit daar net boven (tot €40.349). De overige 18% heeft een hoger inkomen dan €40.349.

Bewoning woningvoorraad

Het aandeel corporatiewoningen met een sociale huur is afgenomen en het aandeel met een vrije sector is toegenomen. Voor een deel zal het hier gaan om woningen met een sociaal contract die bij nieuwe verhuur weer terugvallen in het sociale segment. Daarnaast groeit de vrije sector huur van particulieren. Het aandeel koopwoningen neemt iets af. Gemiddeld betalen huurders maandelijks €675 aan huur, hoger dan gemiddeld in de MRA (€632). De bruto hypotheeklasten liggen op €714, gelijk aan het MRA gemiddelde (€711).

Woningvoorraad



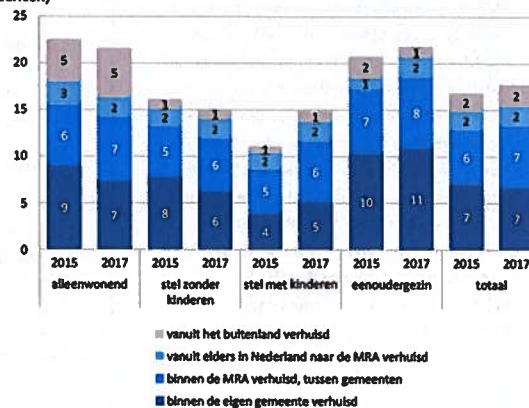
Verhuizingen

Achttien procent van de huishoudens van 2017 is in de afgelopen twee jaar verhuisd (2015-2016). In de periode hiervoor was dit 17% (2013-2014). De meeste huishoudens verhuizen binnen de gemeente of binnen de MRA.

De toename aan verhuizingen was er vooral tussen gemeenten van de MRA.

Vooraf gezinnen met kinderen zijn vaker verhuisd, zowel binnen Aalsmeer als vanuit andere gemeenten binnen de MRA.

Verhuizingen naar en in Aalsmeer, 2015 en 2017 (verhuisd in de twee voorafgaande jaren), (procenten)

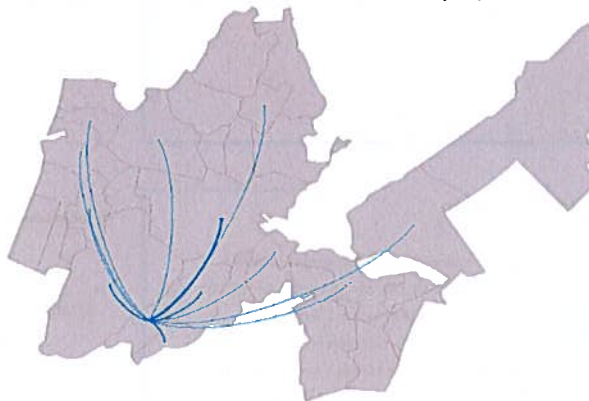


Verhuizingen naar Aalsmeer

Aalsmeer ontving in 2015-2016 vooral huishoudens vanuit de MRA uit Amsterdam (240), Amstelveen (220), Haarlemmermeer (180) en Uithoorn (140).

Ten opzichte van 2013-2014 is vooral de verhuisstroom vanuit Amstelveen toegenomen (was 120).

Verhuizingen tussen gemeenten binnen de MRA naar Aalsmeer, 2015-2016

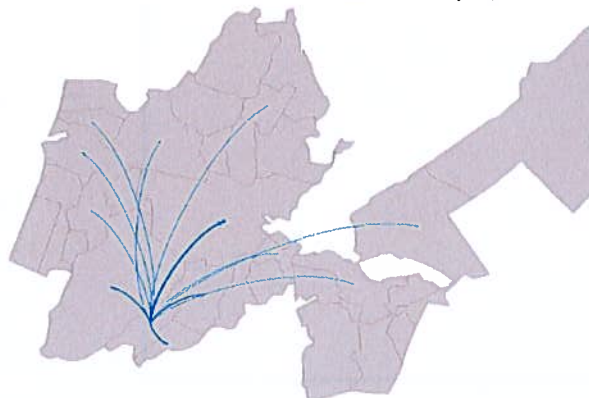


Verhuizingen vanuit Aalsmeer

Ook bij het vertrek uit Aalsmeer gaan huishoudens vaak naar Amsterdam (240), Amstelveen (170), Haarlemmermeer (150) en Uithoorn (140).

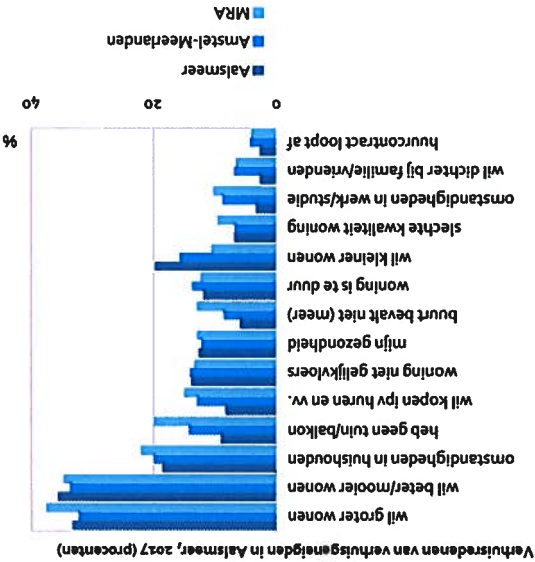
Ten opzichte van 2013-2014 valt wederom Amstelveen op: toen vertrokken er 130 huishoudens naar Amstelveen.

Verhuizingen tussen gemeenten binnen de MRA vanuit Aalsmeer, 2015-2016



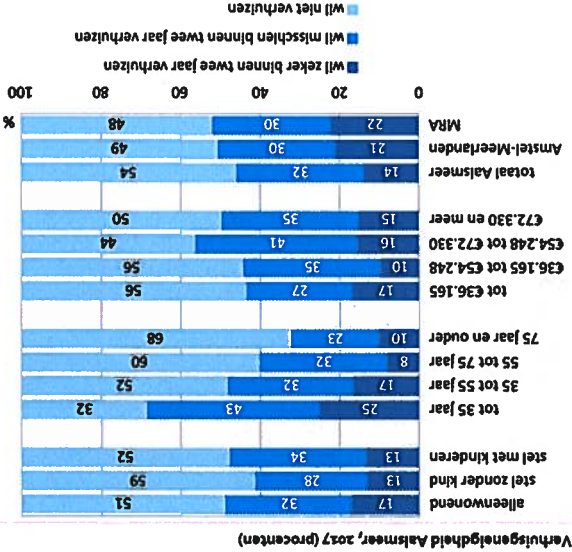
Verhuismotieven zijn vaak gerelateerd aan levensfasen, zoals het vorderen van de leeftijd of het krijgen van kinderen. De meeste huishoudens in Aalsmeer geven aan dat een groter, mooier of beter huis de voornaamste reden is om te verhuizen. In vergelijking met de regio en de MRA, geven huishoudens relatief vaker aan kleiner te willen wonen.

Verhuisredenen



46% van de huishoudens in Aalsmeer heeft verhuisplannen; 14% wil zeker verhuizen, 32% misschien. De verhuisgenegenheid is iets lager dan gemiddeld in Amstel-land-Meerlanden en de MRA. Alleenwonenden en gezinnen willen vaker verhuizen dan stellen zonder kinderen. Het zijn vooral jongeren die verhuisplannen hebben: 25% van de huishoudens tot 35 jaar willen zeker verhuizen en 43% misschien. Huishoudens met een lager inkomen geven wat vaker aan te willen verhuizen dan huishoudens met een inkomen boven €54.248 (1,5x modaal).

Verhuisgenegenheid



Bijlage 2a: 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 2b: Overzicht gelabelde jongerenwoningen

Complex	Aantal
Azaleastraat / Clematisstraat	2
Begoniastraat 45-88	5
Edisonstraat 8-132	64
Galvanistraat 1-125	64
Joke Smitsstraat e.o.	42
Mijnsherenweg 100-178	38
Ophelialaan 164-226	62
Parklaan 1-26	26
Saturnusstraat 1-50	3
Seringenpark 1-45	44
Spoorlaan 1-34	9
Eindtotaal	359

Bijlage 3: Overzicht nieuwbouwalocaties Aalsmeer

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

Bijlage 4: Overzicht indicatie woonruimteverdeling 2019

25% lokaal = 38 woningen		25% regionaal = 37 woningen		50% overig = 75 woningen	
Lokale voorrang Zie 6.1 prestatieafspraken, met name egw max 25%	24	Sociaal-medisch urgenten • Ambulante jeugdzorg	20 5	Doelgroeplabels: • Jongeren • Senioren	45 15
Tweede (cq laatste) kans (i.h.k.v. voorkomen van woninguitzettingen)	2	Uitstroom uit instellingen voor maatschappelijke opvang, bijv. OTT	5	Andere doelgroepwoningen: • Rolstoelwoningen • Fokuswoningen	?
5% maatwerkregeling voor corporaties	8	Stadsvernieuwingskandidaten Sv-kandidaten Aalsmeer Regionale sv-kandidaten	 2 2	Mantelzorgers- en ontvangers	2
Van hoog naar laag	1			Uitstroom uit Blijf-van-mijn-lijfhuizen	1
Van groot naar beter	3			Vergunninghouders	25
				Woningruil	?
				Woongroepen	0
				Reguliere toewijzingen	0
Totaal	38		34		88

