

Prestatieafspraken Aalsmeer 2018-2022



Aalsmeer
8 december 2017

Inhoud

Algemeen: Speelveld van de prestatieafspraken	3
1. Beschikbaarheid Woningvoorraad	6
2. Betaalbaarheid binnen de sociale voorraad	10
3. Specifieke doelgroepen	12
4. Kwaliteit en Duurzaamheid	15
5. Leefbaarheid en participatie	17
6. Woonruimteverdeling	18
7. Communicatie en overleg	19
8. Monitoring van de afspraken	20
9. Slotbepalingen.....	21

Bijlage 1: Factsheets woningmarkt Aalsmeer

Bijlage 2: A Overzicht gelabelde seniorenwoningen
B Overzicht gelabelde jongerenwoningen

Bijlage 3: Overzicht projecten Aalsmeer

Bijlage 4: Overzicht woonruimteverdeling

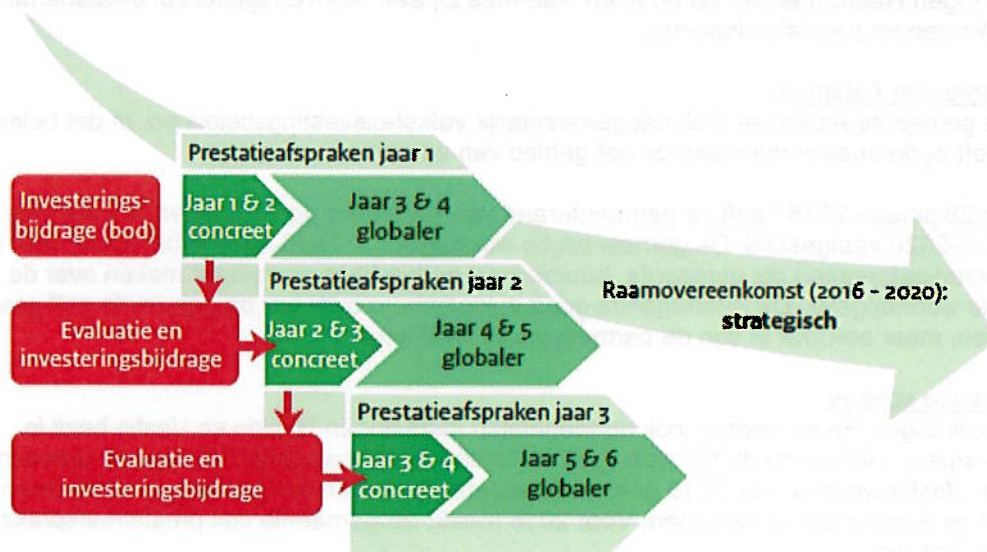
Algemeen: Speelveld van de prestatieafspraken

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 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 2018 en 2019



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

Spelers prestatieafspraken 2018

In Aalsmeer kennen wij de volgende spelers die een rol hebben bij het maken van prestatieafspraken: Woningcorporaties, de Huurdersvereniging en de gemeente Aalsmeer. Voor 2018 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 € 45.000. Voldoende aanbod van woningen met een huur tot € 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 2017 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 2018 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 van Eigen Haard 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.

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 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 de toegelaten instellingen Habion en Vestia bezit in Aalsmeer. Habion heeft 287 woningen en Vestia heeft 2 woningen binnen de gemeente. Met Vestia worden voor 2018 geen prestatieafspraken gemaakt. Vestia is voornemens om de 2 woningen te verkopen. Voor 2018 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 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

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 2016 zijn ruim 1000 personen binnen Aalsmeer verhuisd. Instroom naar Aalsmeer kwam vooral uit Amsterdam (330 personen), Amstelveen (313 personen), Haarlemmermeer (194 personen) en Uithoorn (146 personen). Personen die vertrokken uit Aalsmeer gingen vooral naar Amsterdam (208 personen), Amstelveen (234 personen), Haarlemmermeer (171 personen) en Uithoorn (144 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 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 woningmarktonderzoek WIRA 2015. Deze tabellen geven een goed beeld van de regionale vraag en aanbod voor de woningmarkt waarvan Aalsmeer onderdeel is. In 2017 is het woningmarktonderzoek opnieuw uitgevoerd. Nu onder de naam Wonen In de Metropoolregio Amsterdam (WIMRA) 2017. De uitkomsten van dit onderzoek komen begin 2018 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 stadsregio Amsterdam, blijvend hoog. Vooral voor de groep woningzoekenden met een inkomen tot € 45.000 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 €860(prijspeil 2017). 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 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 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 35.739 euro en € 45.000. Harde voorwaarde voor liberalisatie en verkoop is dat minimaal hetzelfde aantal sociale huurwoningen wordt toegevoegd voor huurders met een inkomen onder de € 36.349.

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 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 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 36.349 euro en 30% voor de inkomensgroep tussen 36.349 en € 45.000 euro 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 snelheid waarmee ruimtelijke procedures kunnen worden doorlopen. In 2018 zal de focus liggen op het Masterplan Aalsmeer oost.

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

De gemeente en Eigen Haard sluiten eind 2017 een voorovereenkomst voor de realisatie van ongeveer 50 sociale huurwoningen binnen project VVA. In de eerste helft van 2018 zal de noodzakelijke wijziging van het bestemmingsplan binnen de gemeente ter besluitvorming worden voorgelegd. Tegelijkertijd zal Eigen Haard een stedenbouwkundig plan opstellen.

1.4

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

1.5

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. Voor het middensegment verkennen partijen verder de mogelijkheden voor een markttoets.

1.6

Het grond(prijs)beleid van de gemeente is leidend voor de grondprijs van nieuwbouw, ook voor het sociale segment. Bij wijziging van het grondprijnsbeleid, 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

1.6

Verkoop van sociale huur is mogelijk indien er vanuit volkshuisvestelijke of financiële overwegingen aanleiding voor is. Voor 2018 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.

1.8

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

Doorstroom bevorderende maatregelen woningen Eigen Haard

In Aalsmeer wordt een deel van de woningvoorraad (12%) 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

1.9

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 % op woningniveau).

1.10

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 2018 inzichtelijk te maken.

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 zich 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.

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 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

1.13

Eigen Haard liberaliseert vanuit de sociale huurvoorraad in 2017 en 2018 maximaal 20 huurwoningen per jaar met een huurprijs van maximaal 860 euro (prijsspeil 2017). 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.

1.14

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

1.15

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.

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 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 woningwaarderingsstelsel. Dit levert de volgende verdeling van vrijkomende woningen op per huurklasse:

Huurklasse	Percentage
Tot € 478	20%
€ 478-€ 635	48%
€ 635-€ 710	20%
€ 710 - € 8501	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 (€ 535 en € 635, prijspeil 2017) 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 passendheidseis. Eigen Haard zorgt voor voldoende aanbod in het segment tot de af-toppingsgrens.

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 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; 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 "Friendscontracten" (waar we inzetten op 30 woningen tot 2020) realiseren we tot 2020 voor zo'n 500 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

Partijen verhuren op kleine schaal 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 evenzo veel 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

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 Aalsmeeders 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. Partijen zorgen ervoor dat de regeling Van Groot naar beter wordt opgenomen in Woning-Net. Daarbij maken partijen ook afspraken over de volgordebepaling .

3.5

Gemeente Aalsmeer en Eigen Haard zetten in actief in op passend wonen. Een mogelijkheid is hierbij de inzet van Wooncoaches. De partijen onderzoeken in 2018 de behoefte aan en mogelijkheden voor inzet van een professionele wooncoach als aanvulling op de vrijwillige woonvoorlichters ouderen (VWO'S) die al binnen de gemeente actief zijn.

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 2018 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 rijkstaakstelling. Het blijkt elk jaar weer lastig te zijn 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, en burens 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 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 2018 verkennen partijen gezamenlijk welke omvang het aantal nulredewoningen moet hebben. Zodra gegevens beschikbaar zijn overleggen partijen over de maatregelen die mogelijk nodig zijn om meer nulredewoningen te realiseren.

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 gedeeld met de betrokken partijen.

3.12

Eigen Haard wijst ook voor 2018 circa 5 woningen aan voor ambulante jeugdhulpverlening als vervanging voor residentiele 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 doorvertaald in drie onderdelen:

1. Van energiezuinig naar CO2 neutraal in 2050.
Woningen en bedrijfsruimten zijn of worden zo energiezuinig als mogelijk en we beperken 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 gebruiken. Partijen gebruiken duurzame en zo min mogelijk milieubelastende materialen, 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, renovatie of sloopnieuwbouw. 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 Aalsmeer 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 energiegebruik en gebruikt daardoor niet alleen minder energie, maar verlaagt ook zijn energierekening. Een woning is pas energiezuinig als de bewoners de woning op de juiste manier gebruikt.

Verduurzaming bestaande voorraad en nieuwbouw

Afspraken

4.1

Eigen Haard realiseert nieuwbouwwoningen in Aalsmeer met een EnergiePrestatie-Coëfficiënt van 0,4 of beter (=lager). In 2018 is de start bouw van de eerste pilot-Nul-Op-de-Meter (NOM)-EH- nieuwbouwwoningen. 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 2018 en 2019 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 2018 worden bepaald. 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.

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

4.5

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)

4.6

Eigen Haard past steeds vaker zonnepanelen toe in haar nieuwbouwprojecten. Eigen Haard onderzoekt waar deze ook toe te passen zijn in renovatie- en SAVE-projecten.

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 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 in wijken met een relatief groot aandeel sociale huur en beneden gemiddelde leefbaarheidsscores de huurklassen meer te mengen.

Afspraken

5.1

Partijen bekijken jaarlijks in het proces van de prestatieafspraken of er specifieke acties nodig zijn op de onderwerpen leefbaarheid en participatie. Er zijn diverse signalen dat in delen van de wijk Stommeer de leefbaarheid extra aandacht nodig heeft. Partijen gaan in 2018 met elkaar in gesprek om de problematiek nader in beeld te brengen en mogelijke oplossingen en acties te formuleren.

5.2

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

5.3

Partijen sluiten begin 2018 gezamenlijk het convenant 'schijnwerper' af. Zo wordt het voor Eigen Haard mogelijk om direct inzage te krijgen in gegevens over de huurders van een woning. Dit is belangrijk om woonfraude op te sporen.

5.4 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 keuzevrijheid voor woningzoekenden en dus zo min mogelijk interventies in de woonruimteverdeling.

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 kansbeleid. 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.

7.6

Partijen vinden lokale verankering belangrijk. In 2018 wordt onderzocht op welke manier de dienstverlening aan (toekomstige)huurders op lokaal niveau kan worden verbeterd.

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 2018 worden de prestatieafspraken 2018 tussentijds geëvalueerd zodat bijsturing nog mogelijk is en de evaluatie ook als input dient voor de prestatieafspraken van 2019.

8.2

Eigen Haard brengt in mei 2018 een verslag van de resultaten van het gevoerde volkshuisvestingsbeleid in 2017. 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 2017.
- 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 2022. Zij treedt in werking per 1 januari 2018. 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 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, december 2017

**Woningstichting
Eigen Haard**

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

Gemeente Aalsmeer

**De heer Van Duijn
Wethouder**

**Huurdersorganisatie
Aalsmeer-Kudelstaart**

**Mevrouw B. van Doorn
Voorzitter**

Bijlagen 1: Factsheets woningmarkt Aalsmeer

Kerncijfers



	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
huishoudentype (%)				
alleenwonenden	28	33	33	45
stel zonder kinderen	30	28	26	23
eenoudergezin	6	8	6	8
stel met kinderen	36	30	33	19
leeftijd (%)				
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
inkomen (%)**				
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
woningsegment (%)**				
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
Woningtype (%)				
eengezinswoning	77	70	63	19
meergezinswoning	16	25	31	74

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, 41% heeft een inkomen boven 1,5x modaal. Veruit de meeste huishoudens wonen in een koopwoning (64%). Het gaat vaak om eengezinswoningen (77%). Het aandeel koopwoningen ligt 4 %-punt lager dan het aandeel in 2013.

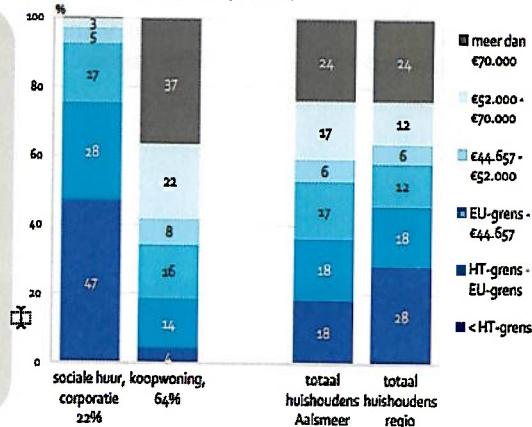
*In Amsterdam zijn alleen de huishoudens aangeschreven die in een woning uit de woningvoorraad wonen. In totaal gaat het om 390.281 bewoonde adressen. Huishoudens in woonboten, bedrijfsgebouwen en andere niet-woningen vallen buiten het onderzoek net als meerdere huishoudens op één adres. Het aandeel alleenwonenden is in het onderzoek daarmee ook lager dan in de huishoudenstatistiek van OIS (4,9% i.p.v. 5,9%).

** Zie voor de definitie van de inkomens- en huurgrenzen 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 1,8% (36% gemiddeld in Aalsmeer).

Inkomensverdeling in Aalsmeer (procenten)

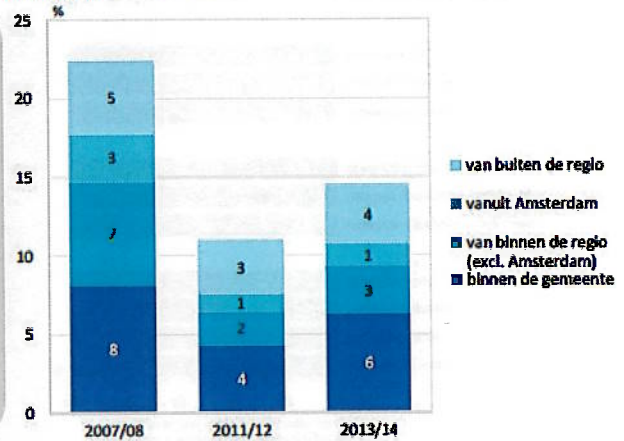


Verhuizingen

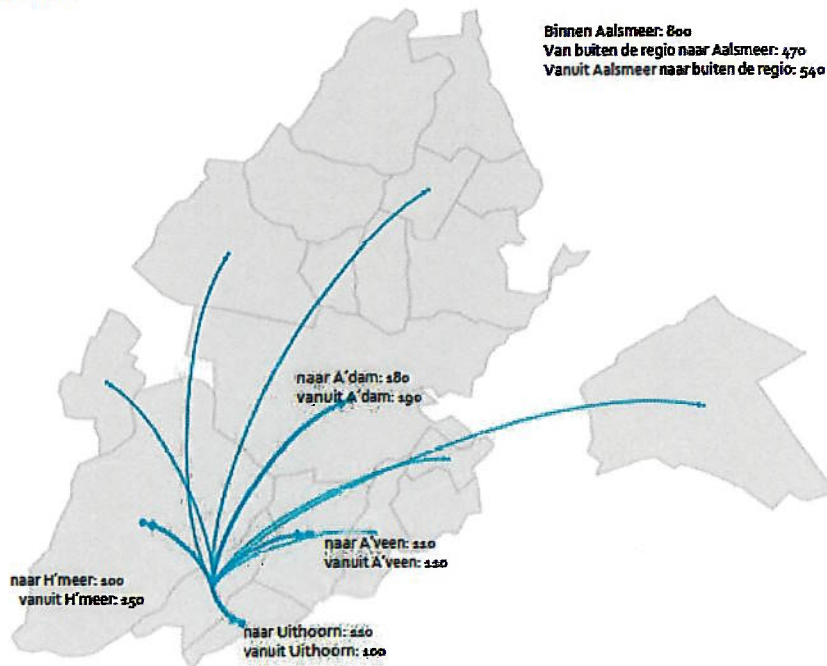
In 2013/2014 is 15% van de huishoudens in Aalsmeer verhuisd. Dit is iets meer dan in de periode 2011/2012 (11%), maar laag vergeleken met 2007/2008 (22%). De meeste huishoudens verhuizen binnen de gemeente of binnen de regio. De instroom vanuit Amsterdam is beperkt (1%).

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

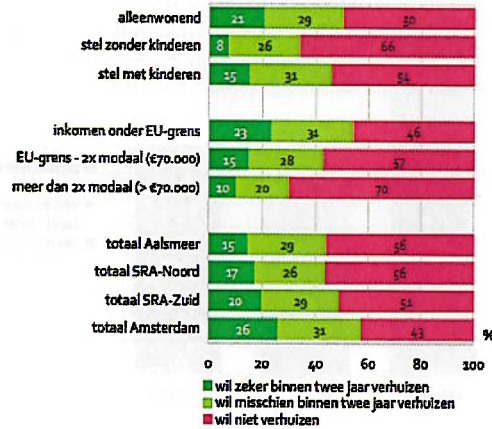


Verhuizingen vanuit Aalsmeer



Verhuisgeneigdheid

Verhuisgeneigdheid Aalsmeer



Rond de 44% van de huishoudens in Aalsmeer heeft verhuisplannen; 15% wil zeker verhuizen, 29% misschien. De totale verhuisgeneigdheid 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.

Bijlage 2a: Overzicht gelabelde seniorenwoningen

Complex	Opmerking
Spilstraat 61-109 (Combigebouw)	
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 Smitstraat 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 nieuwbouwlocaties Aalsmeer

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

Bijlage 4: Overzicht indicatie woonruimteverdeling 2018

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

