

Prestatieafspraken

2021-2026

Aalsmeer



Aalsmeer,
januari 2021

Inhoud

1.	Inleiding	1
2.	Ontwikkeling woningvoorraad	5
3.	Betaalbaarheid	8
4.	Woningzoekenden en doelgroepen	11
5.	Kwetsbare groepen en wonen met zorg	15
6.	Kwaliteit en duurzaamheid	16
7.	Leefbaarheid en participatie	20
8.	Financiën	22
9.	Samenwerking en monitoring	23
10.	Slotbepalingen	24

1. Inleiding

Introductie

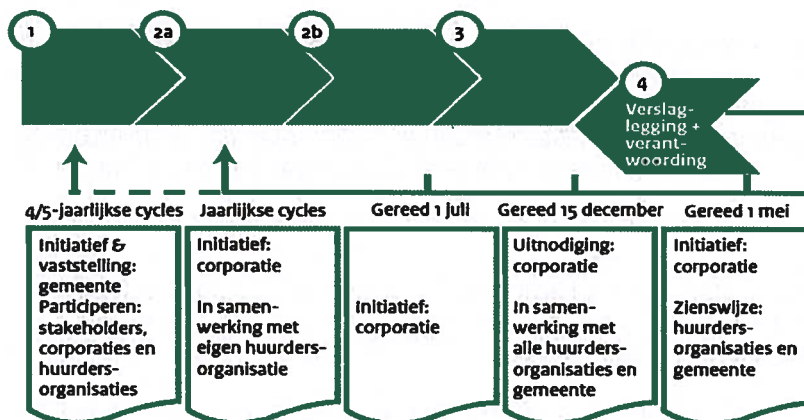
Sinds 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht. Het eerste doel van de wet is het nader reguleren van de activiteiten van en het toezicht op woningcorporaties. Onderdeel hiervan is de inbedding van het maatschappelijk presteren van corporaties in het lokale beleid, door een cyclus van woonvisie, bod en prestatieafspraken. Dit heeft een wijziging van lokale verhoudingen tot gevolg gehad in de driehoek gemeente, corporatie en huurdersorganisatie.

Opzet en proces prestatieafspraken

In de Woningwet zijn geen specifieke vormvereisten vastgelegd voor de prestatieafspraken. Wel zijn er een aantal thema's genoemd die in ieder geval terug moeten komen. Dit zijn:

- Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep
- Kwaliteit en duurzaamheid van woningen
- Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed
- Huisvesting van specifieke groepen
- Nieuwbouw en aankoop van woningen
- Liberalisatie en verkoop

Het proces om te komen tot prestatieafspraken ziet er schematisch als volgt uit:



In de zomer van 2020 hebben de drie partijen de afgelopen periode (2016-2020) geëvalueerd en een aantal verbetervoorstellen geformuleerd. Een belangrijke verandering voor de komende periode is, dat de afspraken niet meer jaarlijks worden aangepast en ondertekend. De meerjarige ambitieafspraken gelden voor de totale looptijd van de prestatieafspraken. De concrete uitvoeringsafspraken, die invulling geven aan de overeengekomen ambities, kunnen tweejaarlijks worden aangepast en er kunnen indien nodig nieuwe jaarafspraken worden toegevoegd. Als er gedurende de looptijd van de prestatieafspraken zich externe omstandigheden voordoen die het nakomen van afspraken sterk bemoeilijken, zullen partijen met elkaar in overleg gaan. Dat kunnen bijvoorbeeld ontwikkelingen zijn in Rijksbeleid of veranderde economische ontwikkelingen.

De partijen hebben in tripartite verband meerjarige afspraken gemaakt die aansluiten op de duur van het vastgestelde gemeentelijke woonbeleid. De gemeente Aalsmeer heeft in 2019 de Woonagenda Aalsmeer 2020 vastgesteld en Eigen Haard heeft daar na afstemming met de HAK 30 juni 2020 een bod op uitgebracht. Op basis van de gemeentelijke Woonagenda, het bod van Eigen Haard en de HAK Woonvisie 2020 - en verder zijn op bovenstaande thema's navolgende prestatieafspraken opgesteld.

Speelveld

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 € 54.385 (prijspeil 2021). Voldoende aanbod van woningen met een huur tot € 896,-- (prijspeil 2021) bevordert doorstroom vanuit het sociale segment en draagt daarmee positief bij aan de beschikbaarheid van sociale huisvesting voor de primaire doelgroep.

Huurdersvereniging Aalsmeer-Kudelstaart (HAK)

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

- Centrum/dorp Rozenstraat Weteringplantsoen
- Hornmeer
- Kudelstaart
- Midvoordreef
- Oost
- Stommeer
- Poldermeesterplein
- Koningstraat

In oktober 2020 heeft HAK een inzetnotitie aangeboden aan de gemeente Aalsmeer en Eigen Haard met daarin de inzet en belangrijkste speerpunten waarmee zij aan de overlegtafel zal plaatsnemen om te komen tot prestatieafspraken. Deze richten zich onder andere 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 12 december 2019 heeft de gemeenteraad van Aalsmeer de Woonagenda Aalsmeer 2020 vastgesteld. De gemeentelijke woonagenda 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 heeft ook de toegelaten instelling Habion bezit in Aalsmeer. Habion heeft 281 wooneenheden in Aalsmeer waarvan 100 zelfstandige huurwoningen. De prestatieafspraken die de gemeente in 2019 met Habion heeft gemaakt blijven ook voor 2020 van kracht.

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 (prestatieafspraken) 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.

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.

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 2020:

- Woonagenda Aalsmeer 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 hoofdlijnen zijn dit de belangrijkste conclusies als we kijken naar de woningmarkt(behoefte) in Aalsmeer.

- Aalsmeer onderdeel van regionale woningmarkt;
- Grote druk in alle segmenten;
- Met name positie van jongeren en starters is lastig aangezien zij nog niet over eigen woonruimte beschikken;
- Onder senioren is er best verhuisgeneigdheid, maar er is onvoldoende passend aanbod;
- Woningbestand Aalsmeer is vrij eenzijdig: nadruk op eengezinswoningen.
- Woningbehoefte kent twee kanten:
 - Vanuit regio geredeneerd blijft vraag naar eengezinswoningen groot;
 - Vanuit de lokale situatie is er vraag naar woningen voor 1-2 persoons huishoudens in het goedkope/middeldure prijssegment.

In bijlage 1 is een aantal tabellen toegevoegd vanuit het Woningmarktonderzoek Wimra 2019. Deze tabellen geven een goed beeld van de regionale vraag en het aanbod op de woningmarkt waarvan Aalsmeer onderdeel is. De Wimra cijfers 2019 vormen een belangrijke onderlegger voor de constatering dat er een disbalans bestaat tussen zowel de omvang van de vraag en het beschikbare aanbod als de samenstelling van het aanbod.

Speerpunten partijen 2021-2026

De gemeente Aalsmeer, Eigen Haard en de HAK hebben hun belangrijkste prioriteiten voor den prestatieafspraken met elkaar besproken. Dit heeft geresulteerd in onderstaande speerpunten voor de komende 6 jaar.

Meer en beter passende woningvoorraad

- De vraag naar woningen is groot in de gemeente Aalsmeer, daarom is het van belang dat de voorraad gaat groeien de komende jaren. Hiertoe zal er versneld moeten worden bijgebouwd en is het van belang slimme plannen te maken en daarbij besluit- en vergunningstrajecten zo kort mogelijk te laten duren. Naast absolute groei moet er ook meer variatie in aanbod komen, zowel in de sociale voorraad als het middensegment.

- Vergroten kansen voor jongeren en starters creëren, specifiek voor inwoners uit de eigen gemeente.
- Meer verdichten op locaties waar dit kan en wenselijk is. Hierbij is hoogbouw ook optie om meer woningen op beperkte grond te kunnen realiseren.
- Onderzoeken flexibele bouwconcepten om woningen levensloop bestendiger te kunnen maken.
- Doorstroming extra impuls geven, vooral gericht op ouderen die nu niet meer passend wonen.
- Beter regionale afstemming en samenwerking over woningbehoeften en woonruimteverdeling (denk aan bijvoorbeeld de regeling 'Van Groot naar beter').
- Vergroten aanbod woningen voor kwetsbare inwoners.

Toekomstbestendige woningvoorraad

- Versnellen verduurzaming/isolatie woningen om milieu, woongenot én betaalbaarheid huurder te verbeteren.
- Verhogen prioriteit aanpak knelpunten met tocht-vocht-schimmel in bestaande bouw.
- Levensloopbestendige woningen (zorg en seniorenwoningen) realiseren die passen bij de (kwantitatieve en kwalitatieve) vraag in de Aalsmeer.

Leefbare buurten en participatie

- (Centrum)dorps woonmilieu zoveel mogelijk behouden in alle wijken.
- Leefbaarheid verbeteren met de focus in wijken waar sprake is van geluidsoverlast van Schiphol.
- Inpassen maatregelen klimaatadaptatie in bestaande- en nieuwe wijken.
- Meer differentiatie van sociale huur, middensegment en koop in wijken en buurten.
- Tegengaan Woonfraude.
- Verbeteren van de openbare ruimte (groen - plaveisel - vervoersstromen -parkeren - vuil - veiligheid)

2. Ontwikkeling woningvoorraad

Ambitie en doelstellingen

We werken in de regio Amsterdam. Deze regio is de economische motor van Nederland. Er verhuizen zo'n tienduizend mensen per jaar naar toe. De vraag naar woningen is veel groter dan het aanbod. De kosten voor wonen zijn daardoor hoog en betaalbare woningen zijn schaars. Dit is ook het geval in de gemeente Aalsmeer. De huidige woningvoorraad is als volgt opgebouwd:

Woningvoorraad (Bron Wimra)	2019 Relatief	2019 Absoluut
Sociale huur, corporaties	19%	2.489
Sociale huur, particulier	7%	1.179
Vrije sector huur, corporaties	5%	655
Vrije sector huur, particulier	5%	655
Koopwoning WOZ, goedkoop	1%	131
Koopwoning WOZ, middelduur-laag	14%	1.834
Koopwoning WOZ, middelduur-hoog	27%	3.536
Koopwoning WOZ, hoog	22%	2.882

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 € 54.385 (prijspeil 2021) is het lastig om snel een geschikte woning te vinden. Het is daarom de gezamenlijke ambitie om de omvang van de sociale huur- en middensegmentvoorraad in Aalsmeer uit te breiden. Partijen willen de beschikbaarheid voor deze doelgroep de komende jaren verbeteren door middel van het vergroten van het aanbod aan huurwoningen tot € 896,- (prijspeil 2021). 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.

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 met name door beperkingen vanuit het Luchthavenindielingsbesluit (LIB) beperkt. Dat maakt dat Aalsmeer nog maximaal 4000 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. Omdat de behoefte aan woningen groot is, is het van belang om slimme plannen te maken en daarbij besluit- en vergunningstrajecten zo veel mogelijk te verkorten zonder dat dit ten koste gaat van de zorgvuldigheid.

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

- De sociale huurvoorraad moet doelmatiger worden bestemd: nieuwbouw zorgt voor uitstroom, maatwerk voor senioren, voorrang voor Aalsmeerse woningzoekenden.
- Meer verdichten op locaties waar dit kan en wenselijk is. De optie om hoger te bouwen dan het huidige maximum van 4/5 bouwlagen wordt hierbij niet op voorhand uitgesloten.
- Nieuwbouw voor het middensegment realiseren. De ambitie voor de invulling van de nieuwbouwprojecten groter dan 50 woningen in Aalsmeer is 25% sociaal en 30% voor het middensegment. Het totale percentage woningbouw voor het middensegment en het sociale segment bedraagt minimaal 55%.

In totaal staan er ongeveer 4000 woningen op de planning voor de periode tot 2030 verdeeld over verschillende projecten. De grootste aantallen woningen zullen worden gerealiseerd binnen de projecten:

- o De Tuinen van Aalsmeer (waaronder Laurierhof en Zwarteweg);
- o Nieuw Oosteinde II
- o Westeinderhage
- o Hoofdweg-zuid
- o Van Cleeffkade/studio's

Verkoop sociale huur

Gezien de druk op de sociale huurmarkt zijn partijen terughoudend met de verkoop van bestaande woningen. Verkoop van bestaande bouw vindt alleen plaats om volkshuisvestelijke redenen, 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.

Liberalisatie/Middensegment

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 8% 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 een zogenaamd dynamisch evenwicht, waarbij er minimaal hetzelfde aantal sociale huurwoningen wordt teruggebouwd als dat er worden geliberaliseerd uit de bestaande bouw.

Afspraken 2021-2026

2.1

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.

2.2

Verkoop van sociale huur is mogelijk indien er van uit volkshuisvestelijke of financiële overwegingen aanleiding voor is. Voor 2021 betekent dit dat alleen de 6 overgebleven woningen van Eigen Haard in de flat aan de Geraniumstraat, waarover in het verleden al afspraken zijn gemaakt, bij eventuele leegkomst worden verkocht.

2.3

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.

2.4

Huurders die een sociale huurwoning achterlaten van Eigen Haard krijgen voorrang op een middensegment huurwoning. Daarbij krijgen ingezetenen die een sociale huurwoning achterlaten in de eigen gemeente voorrang op huurders die een sociale huurwoning van Eigen Haard elders achterlaten. Als uitzondering op het beleid voor middeninkomens worden alleen huurders met een inkomen boven de

€ 63.238 (prijspeil 2021) toegewezen indien het doorstromers zijn die een sociale huurwoning achterlaten van Eigen Haard.

Jaarafspraken 2021 en 2022

2.5

Eigen Haard liberaliseert vanuit de sociale huurvoorraad in 2021 maximaal 9 huurwoningen met een huurprijs van maximaal € 896 (prijspeil 2021). Hiermee wordt woningaanbod voor middeninkomens gecreëerd. De geliberaliseerde woningen liggen verspreid over de gemeente Aalsmeer.

3. Betaalbaarheid

Ambitie en doelstellingen

Betaalbaarheid

De ambitie van partijen is dat alle huurders betaalbaar wonen. Dat doen we niet apart van elkaar, maar samen. Overheid, woningcorporatie en huurders. De overheid bepaalt de normen voor betaalbaarheid en zorgt voor een aanvulling van het inkomen via de huurtoeslag. Eigen Haard zorgt voor betaalbare huurprijzen. De gemeente zorgt voor aanvullende regelingen via het armoede beleid. De huurder zorgt voor zijn of haar huishoudboekje. Betaalbaar wonen definiëren we als:

- Een huur tot de eerste aftoppingsgrens (€ 633,25 voor 1- en 2 persoonshuishoudens, prijspeil 2021) met een inkomen tot maximaal € 23.725 (prijspeil 2021) en een huur tot de tweede aftoppingsgrens (€ 678,66 voor gezinnen, prijspeil 2021) met een inkomen tot maximaal € 32.200 (prijspeil 2021). Met deze huur komen deze huishoudens in aanmerking voor huurtoeslag.
- Een huur tot de liberalisatiegrens (€ 752,33, prijspeil 2021) voor huishoudens met een iets hoger inkomen tot maximaal € 44.655 (prijspeil 2021).
- Een huur tussen de liberalisatiegrens (€ 752,33, prijspeil 2021) en € 1.053 voor huishoudens met een inkomen tussen € 44.655 en € 63.238 (prijspeil 2021). Dit zijn de middeninkomens die wij willen huisvesten.

In sommige gevallen betekent dit dat de huurprijs, voor zittende en nieuwe huurders, omhoog gaat. Maar ook dat de huurprijzen bevroren worden of omlaag gaan. Zo zorgen partijen er samen voor dat huidige voorraad voor zittende huurders én vrijkomende voorraad voor nieuwe huurders aansluit op de vraag en betaalbaarheid van deze doelgroepen.

Voor wat betreft de toewijzing en huurprijsstelling van het middensegment is Eigen Haard bezig met een herijking van beleid, nog meer gericht op de betaalbaarheid van verschillende huishoudtypes. Dit wordt begin 2021 verder afgestemd met de huurderskoepel Alert.

Woonlastenonderzoek

De ambitie is om meerjarige afspraken te maken over betaalbaarheidsmaatregelen tussen de gemeente Aalsmeer, Eigen Haard en de HAK die meer afhankelijk is van de lokale situatie. Hiervoor is het nodig dat er onderzoek wordt gedaan naar de betaalbaarheid van het wonen in de gemeente Aalsmeer. Belangrijkste doel is om te onderzoeken of en welke groep huurders buitenproportioneel in de problemen komt in de verhouding huur en inkomen.

Jaarlijkse huuraanpassing

We hebben de ambitie om de komende jaren de voorraad sociale huurwoningen te laten groeien. Ook op het gebied van duurzaamheid en kwaliteit is de opgave groot. Gemeente Aalsmeer valt in een woningmarktregio waar de benodigde investeringen omvangrijk zijn en corporaties nu al een beperkte investeringscapaciteit hebben. In het Sociaal Huurakkoord 2018 tussen Aedes en Woonbond en het daaruit voortvloeiende wet is opgenomen dat dat een reden kan zijn om lokaal een hogere huursom af te spreken dan de inflatie.

De partijen delen de analyse dat de opgave in de woningmarktregio Amsterdam groter is dan in andere regio's. De rijksbelastingen en heffingen drukken juist onevenredig zwaar op het huishoudboekje van Eigen Haard. Tegelijkertijd willen we de betaalbaarheid blijven waarborgen door verantwoord om te gaan met de ruimte in de huursomstijging en bovendien de laagste inkomens te ontzien. Dat gebeurt o.a. door maatwerkregelingen in het huurbeleid.

Inkomensafhankelijke huuraanpassing

Partijen willen dat alle huurders met een laag én middeninkomen betaalbaar wonen. We kijken daarbij goed naar wat huurders, afhankelijk van hun inkomen en huishoudsituatie, maximaal kunnen betalen. Daarbij gaan we uit van het principe dat de sterkste schouders de zwaarste lasten dragen. Zo dragen alle huurders uiteindelijk, naar rato bij aan het verbeteren, verduurzamen of betaalbaar houden van de huren.

Middeninkomens horen ook tot onze doelgroep. Middeninkomens die in een sociale huurwoning wonen, kunnen bij ons gewoon blijven wonen. We verwachten wel dat ze een passende huurprijs betalen. Soms betalen ze al een relatief hogere huur. Om de betaalbaarheid te borgen hebben we een z.g. plafond ingebouwd in de huurprijs voor deze doelgroep, al naar gelang de hoogte van het middeninkomen. Middeninkomens kunnen er uiteraard ook voor kiezen om door te stromen naar een woning die beter bij hun inkomen past. Eigen Haard biedt daarvoor huurwoningen aan in het betaalbare middensegment die bovendien met voorrang aan huurders uit de sociale huur worden toegewezen.

Hogere inkomens hebben voldoende alternatieven in de particuliere huur en/of koop. Partijen vinden het belangrijk om deze doelgroep uiteindelijk te stimuleren te verhuizen naar een andere woning, zodat de vrijkomende sociale huurwoning weer beschikbaar komt voor lage of middeninkomens die veel minder alternatieven hebben.

Huurharmonisatiebeleid

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. Dit levert de volgende verdeling van vrijkomende woningen op per huurklasse. Deze verdeling komt voort uit de nieuwe portefeuille strategie, waarbij recent marktonderzoek (o.a. WIMRA 2019) de basis vormt.

Huurklasse	Aantal woningen	% woningen
Tot € 442,46	189	6%
Van € 442,46 tot € 633,25	814	28%
Van € 633,25 tot € 678,66	1112	38%
Van € 678,66 tot € 752,33	443	15%
Hoger dan € 752,33	377	13%
Eindtotaal	2935	100%

Passend toewijzen

In aanvulling op de bestaande mogelijkheid om 10% van de woningvoorraad aan inkomens boven de € 39.055 toe te wijzen, is er nog eens 10% extra ruimte voor de categorie tussen € 39.055 en € 43.574 bijgekomen. Dit is een tijdelijk maatregel die loopt tot 1 januari 2022. Vanaf 2022 komen er naar verwachting nieuwe inkomensgrenzen voor eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens. Vóórdat deze ruimte in 2022 vervalt gaan partijen in gesprek over hoe deze groep lage middeninkomens betaalbaar wordt gehuisvest.

Voorkomen van huurachterstanden. Vroeg erop af

Net als in veel andere plaatsen in Nederland bestaat er in Aalsmeer zorg om (het stijgend) aantal huishoudens dat met problematische schulden te maken heeft. Een situatie die zowel voor de huishoudens zelf, de crediteuren en de maatschappij nadelige effecten heeft. Een van de mogelijkheden om deze trend te keren, ligt erin vroeg te signaleren wanneer huishoudens in de schulden dreigen te raken en dan snel hulp te bieden, om zo erger te voorkomen. Door de intensieve samenwerking tussen gemeente en Eigen Haard worden huurschulden snel opgemerkt en aangepakt, zodat niemand meer tussen wal en schip valt. Hierdoor lopen schulden minder snel op, zijn er minder deurwaarderszaken, minder ontruimingsvonnissen door rechters en uiteindelijk minder ontruiming.

Afspraken 2021-2026

3.1

Eigen Haard past in Aalsmeer vanaf 2021 een huursomstijging toe van maximaal 1% boven inflatie. De exacte hoogte en verdeling (over doelgroepen en woningen) van de boven inflatoire huurverhoging is onderwerp van gesprek tussen Eigen Haard en huurderskoepel Alert. Hierbij wordt het in de Wet Overleg Huurders Verhuurders (WOHV) vastgelegde adviestraject zorgvuldig doorlopen.

3.2

De extra inkomsten die voortvloeien uit de huurverhoging voor hogere inkomens in de sociale huur – voor het totale bezit van Eigen Haard – worden gebruikt voor investeringen in duurzaamheid, waarover prestatieafspraken worden gemaakt. Zijn tellen daarom niet mee met de hoogte van de huursom. Eigen Haard spant zich in om extra huurinkomsten inzichtelijk te maken én te duiden.

3.3

Eigen Haard realiseert door nieuwbouw en vanuit liberalisatie woningaanbod voor middeninkomens tot € 54.385. Door hantering van verschillende huurprijssegmenten (van € 752,33 tot € 896,-) 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 € 896,-. Jaarlijks wordt gerapporteerd over het huurniveau van de middensegment huurwoningen.

Jaarafspraken 2021-2022

3.4

In 2021 wordt een gezamenlijk woonlastenonderzoek uitgevoerd. Op grond van dit onderzoek stellen gemeente, Eigen Haard en huurdersvereniging in 2021 gezamenlijk vast of en welke specifieke maatregelen er (extra) genomen moeten worden in Aalsmeer om de betaalbaarheid, in de breedste zin, van huurders te verbeteren.

3.5

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

4. Woningzoekenden en doelgroepen

Ambitie en doelstellingen

Aalsmeer heeft een lokale woningmarkt en maakt onderdeel uit van een regionale en landelijke woningmarkt. Eigen Haard en de gemeente Haarlemmermeer zorgen voor blijvend voldoende kansen en keuzemogelijkheden voor de lagere inkomensgroepen. Dit vraagt om een sociale huurvoorraad van voldoende omvang en kwaliteit, maar vooral ook een voorraad die toegankelijk is. 15 gemeenten en 14 woningcorporaties in de regio's Amstelland-Meerlanden, Amsterdam en Zaanstreek-Waterland bereiden samen een nieuwe toewijzing van sociale huurwoningen voor. Het voorstel geeft woningzoekenden die dringend op zoek zijn naar een sociale huurwoning meer kans om een woning te vinden. Na een uitgebreid participatietraject en overleg met alle partijen ligt er nu een voorstel op hoofdlijnen. Uitwerking volgt nadat alle 15 gemeenteraden zijn geconsulteerd. De raden besluiten in de eerste helft van 2021 definitief over het voorstel.

In de gemeente Aalsmeer zijn het vooral de jongeren, senioren en lage middeninkomens die het lastig hebben op de woningmarkt - aangezien de voorraad van compacte, toegankelijke woningen en woningen in het middensegment beperkt is. Hier willen we ons de komende jaren dan ook extra voor inzetten. Hierbij willen wij met name geschikte woningen creëren - en wij willen tegelijk ervoor waken dat het labelen van woningen niet ten koste gaat van de slaagkansen van andere doelgroepen. Daarnaast is het goed om te kijken naar de relatie tussen de lokale woonruimteverdeling in relatie tot het functioneren van de regionale woningmarkt.

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. Eigen Haard heeft 380 woningen voor jongeren gelabeld huurvoorraad en verhuurt deze met een zogenaamd vijfjarencontract. Hierdoor worden de woningen blijvend en duurzaam ingezet voor de doelgroep. Een deel van de woningen wordt daarbij middels loting verhuurd. Bij de selectie van de woningen is ook gekeken naar een evenwichtige spreiding over heel Aalsmeer. Tegelijkertijd kan het voorkomen dat er binnen een complex leefbaarheid issues ontstaan waar veel jongeren bij elkaar wonen. We monitoren dat elk jaar en dat kan aanmelding zijn om opnieuw naar de gelabelde complexen te kijken.

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. Helaas is dat niet voor iedereen mogelijk. Toch willen we proberen om de doorstroming extra impulsen geven. Dat kan bijvoorbeeld door ouderen meer 1-op-1 te benaderen en waar nodig bijstaan in proces van keuze en verandering. Maar ook is het nodig dat er meer seniorenwoningen worden gebouwd; de ervaring leert dat men sneller verhuist als daar een interessant en kwalitatief goed alternatief (in de nieuwbouw) voor is. Vooral in combinatie met een regeling als Van Groot Naar Beter.

Van Groot Naar Beter (VGNB)

In een aantal gemeenten voert Eigen Haard de regeling Van Groot naar Beter uit. De regeling is van toepassing op de sociale huurvoorraad en heeft als doel om grote sociale huurwoningen die worden bewoond door kleine huishoudens weer vrij te krijgen zodat deze aan gezinnen kunnen worden toegewezen. De regeling kan per gemeente verschillen. Eigen Haard streeft naar uniformiteit van de regelingen daar waar kan. De regeling valt uiteen in drie aspecten:

- Een voorrang voor het kleine huishouden binnen de regels van de woningtoewijzing.
- Het behouden van de huurprijs van de oude woning als deze lager is dan die van de nieuwe woning.
- Een verhuiskostenvergoeding.

Vergunninghouders

De gemeente heeft een rijkstaakstelling met betrekking tot het huisvesten van vergunninghouders. Eigen Haard is als woningcorporatie een belangrijke partner in het leveren van woningen voor deze doelgroep. Jaarlijks maken partijen afspraken over het aantal te leveren woningen. Gedurende het jaar wordt dit aantal afgestemd en indien nodig aangepast aan de vraag. Ook andere partijen kunnen naast Eigen Haard een rol spelen in de huisvesting van deze doelgroep. Er wordt gestuurd op passende toewijzing van vergunninghouders. Dat wil zeggen dat alleengaande vergunninghouders eerst in kleinere woningen worden gehuisvest. Er wordt een grotere woning gevraagd als de zogenaamde nareizigers zijn aangekomen. De gemeente voert hierop de regie.

Partijen hebben ook oog voor een spoedige integratie van vergunninghouders. De gemeente maakt hierover allereerst afspraken met Vluchtelingenwerk om vergunninghouders bij de integratie te begeleiden. Periodiek vindt er tussen partijen, inclusief Vluchtelingenwerk, afstemming plaats. Er zijn ideeën om een gezamenlijke 'woontraining' te geven, zoals dat ook in andere gemeente gebeurt. Eigen Haard onderzoekt wat hier mogelijk is in Aalsmeer.

Invulling 25 % lokale vrije beleidsruimte

In gebieden van schaarste mogen gemeenten middels een huisvestingsverordening sturen ten gunste van de eigen inwoners als er sprake is van verdringing door deze vrije vestiging. De Huisvestingswet geeft hiervoor kaders. Lokale voorrang is benoemd in deze wet. Zo mag een gemeente alleen voorrang aan ingezetenen geven als deze minimaal zes jaar in de gemeente woonachtig is. De gemeenten die regionaal samenwerken m.b.t. de toewijzing van sociale huurwoningen, hebben bij het ministerie van BZK aanvraag gedaan voor een pilot waarbij de lokale vrije toewijzingsruimte tijdelijk wordt verhoogd. Indien BZK toestemming geeft voor uitvoering van de pilot zal onderstaand schema worden aangepast.

Op basis van onderstaand schema wordt jaarlijks in kaart gebracht hoe de verschillende voorrangsregelingen worden ingezet. Lokale voorrang is voorrang op basis van lokale binding, regionale voorrang is voorrang op basis van regionale binding.

25% lokaal	25% regionaal	50% overig
Lokale voorrang	Sociaal-medisch urgenten	Doelgroeplabels: - jongeren; - senioren; - wonen met zorg
5% maatwerk corporaties	Uitstroom uit instellingen	Andere doelgroepwoningen: - rolstoelwoningen; - fokuswoningen
Van Groot naar Beter	Stadsvernieuwingskandidaten: - lokaal; - regionaal.	Mantelzorgers- en ontvangers
Tweede (cq. laatste kans)		Uitstroom Blijf-van-mijn-lijfhuizen
		Vergunninghouders
		Woningruil
		Woongroepen
		Reguliere toewijzingen

Maatwerkruimte Eigen Haard

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 lokale Huisvestingsverordening met betrekking tot de toewijzingsvolgorde om specifieke problemen op te lossen.

Afspraken 2021-2026

4.1

Partijen zetten actief in op passend wonen. Een mogelijkheid is hierbij de inzet van Wooncoaches als aanvulling op de vrijwillige woonvoorlichters ouderen (VWO'S) die al binnen de gemeente actief zijn.

Partijen spreken af om nadere afspraken te maken over de inzet van wooncoaches en andere doorstroming bevorderende maatregelen, op het moment dat nieuwbouwwoningen voor senioren opgeleverd gaan worden.

4.2

Partijen bespreken jaarlijks in het laatste kwartaal de te verwachte toewijzingen naar doelgroep in het volgende kalenderjaar. De toewijzingen worden per kwartaal gemonitord. Indien nodig wordt er in overleg met partijen gedurende het jaar bijgestuurd.

Jaarafspraken 2021 en 2022

4.3

Partijen zetten zich gezamenlijk in de bestaande VGNB regeling beter en efficiënter in te zetten, met als doel om meer senioren door te laten stromen naar een meer passende woning. De volgende acties zullen hiervoor in 2021 worden uitgevoerd:

- De gemeente Aalsmeer zal zich in Amstelland-Meerlanden verband inspannen om de regeling regionaal inzetbaar te maken. Dit betekent dat huurders met gebruikmaking van VGNB van de ene gemeente naar de andere kunnen verhuizen.
- 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.
- Uiterlijk in Q2 2021 wordt besproken welke aanpassingen in de regeling VGNB er eventueel nodig zijn, om de doorstroming van senioren zo optimaal mogelijk te laten zijn. Hierin worden de resultaten van de telefonische enquête onder senioren meegenomen.

4.4

De gemeente Aalsmeer bepaalt aan welke woningtype er een tekort is en dus welke huurders gebruik mogen maken van de regeling VGNB. Eigen Haard draagt in de gemeente Aalsmeer bij door het aftoppen van de nieuwe woning. Voor nieuwbouw kunnen andere voorwaarden gelden.

4.5

De verhuiskosten vergoeding voor VGNB in gemeente Aalsmeer wordt gefinancierd vanuit Eigen Haard. In 2021 is de verhuiskostenregeling onderwerp van bespreking met de vraag ten laste van wie de verhuiskostenvergoeding komt.

4.6

De gemeente Aalsmeer pleit er voor om in het aankomende Woonakkoord tussen de Amstelland-Meerlanden regio en de provincie Noord-Holland, dat begin 2021 wordt ondertekend, een afspraak op te nemen waarmee de doorstroming wordt bevorderd. Begeleiding door een doorstroommakelaar en een vergoeding van verhuiskosten, maken onderdeel uit van deze afspraak.

4.7

Naar verwachting wordt eind 2021 of begin 2022 het seniorencomplex Laurierhof opgeleverd. Om de doorstroming vanuit de omliggende wijk zo groot mogelijk te laten zijn, spreken partijen het volgende af:

- Partijen maken Q2 2021 een plan hoe de senioren uit de omliggende wijk kunnen worden verleid door te stromen naar dit nieuwbouwcomplex. De inzet van een Wooncoach maakt deel uit van dit plan. Indien er hiervoor budget benodigd is zal gezamenlijk gezocht worden naar een oplossing.

4.8

Eigen Haard maakt maximaal gebruik van de wettelijke mogelijkheid die er is om woningen in de gemeente Aalsmeer metvoorrang toe te wijzen aan ingezetenen uit Aalsmeer. Deze voorrang wordt voor de volgende doelgroepen ingezet:

- jongeren;
- senioren via VGNB;
- experiment Maatwerk Wonen: jongeren tussen de 28 en 35 jaar. Het experiment Maatwerk Wonen wordt na 5 verhuringen geëvalueerd. Daarna wordt besloten óf het wordt gecontinueerd.
- gezinnen.

4.9

Eigen Haard informeert de gemeente jaarlijks achteraf over de invulling van de vrije beleidsruimte van 5%.

4.10

In 2021 verhuurt Eigen Haard de helft van de muterende jongerenwoningen via loting en de andere helft regulier met voorrang voor Aalsmeerse jongeren vanuit de 25% lokale vrije ruimte. In Q2 2021 wordt dit geëvalueerd en wordt bekeken of deze maatregel wordt gecontinueerd.

5. Kwetsbare groepen en wonen met zorg

Ambitie en doelstellingen

Wonen en zorg

De gemeente wil dat Aalsmeeders zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven 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.

Om een verhuizing daadwerkelijk te kunnen realiseren is het belangrijk dat er binnen de gemeente voldoende geschikte aanbod aanwezig is. Eind 2020 is het onvoldoende inzichtelijk wat er wordt verstaan onder "voldoende" en "geschikt". Om dit inzicht te kunnen krijgen wordt er een binnen een Aalsmeer een Taskforce Wonen en Zorg opgericht bestaande verschillende lokaal actieve stakeholders die de opdracht krijgt om de behoefte aan verschillende woon-zorg arrangementen in kaart brengt en in kaart brengt wat er nodig is om in de vraag te kunnen voorzien.

Kwetsbare groepen

In de regio wordt gewerkt aan een Masterplan Dakloosheid en het Regioplan Doordecentralisatie MO/BW Amsterdam-Amstelland waarin onder meer afspraken gemaakt worden over het huisvesten van kwetsbare groepen. Wetenschappelijke inzichten en ervaringen uit de praktijk wijzen uit dat sociale inclusie voor mensen met een psychische kwetsbaarheid een voorwaarde is voor zowel herstel als het gevoel te hebben er te toe doen. De traditionele inrichting van zorg voor deze groep was echter niet gebaseerd op sociale inclusie, maar bestond (in de meeste gevallen) uit verblijf in een 24-uursvoorziening op afstand van de samenleving. De inzichten zijn veranderd en daarnaast is de extramuralisering van de zorg een beweging die steeds verder voortgaat. Lokaal doen we al veel om ervoor te zorgen dat mensen de juiste zorg krijgen en bijvoorbeeld in hun eigen woning kunnen blijven wonen. Als mensen niet over een eigen woning beschikken is deze eerste stap naar een woning een belangrijk moment op weg naar sociale inclusie.

Eigen Haard heeft in haar portefeuillestrategie opgenomen voor uiteenlopende doelgroepen geclusterde woonvormen te willen realiseren.

Afspraken 2021-2026

5.1

De gemeente neemt het initiatief tot het oprichten van een Taskforce Wonen en Zorg in lijn met het advies van Rijksprogramma Langer Thuis. Eigen Haard en HAK participeren in de Taskforce. Afhankelijk van de conclusies die de Taskforce trekt worden er vervolg afspraken gemaakt.

Jaarafspraken 2021 en 2022

5.2

Eigen Haard wijst ook voor 2021 circa 4 woningen aan voor ambulante jeugdhulpverlening als vervanging voor residentiele jeugdhulp. Deze toewijzingen maken deel uit van de beleidsvrije ruimte van de gemeente.

5.3

Partijen treden in overleg of in de gemeente behoefte is aan geclusterde woonvormen en voor welke doelgroep deze wordt ingezet.

5.4

Partijen treden daarnaast in overleg over kwetsbare groepen die dakloos zijn of dreigen te worden al dan niet met een zorgvraag. De gemeente is over deze groepen in overleg met de centrum gemeente Amsterdam en de bijbehorende regiogemeenten om te komen tot onderlinge samenwerking. Deze regioplannen worden begin 2021 voorgelegd aan het College. De uitwerking is in nauw overleg met de ketenpartners waaronder Eigen Haard. In de regioplannen is aandacht voor onder meer preventie, ondersteuningsaanbod, creëren van woonmogelijkheden en uitstroom.

6. Kwaliteit en duurzaamheid

Ambitie en doelstellingen

De gezamenlijke ambities en doelstellingen rondom kwaliteit en duurzaamheid zijn verdeeld over de volgende vier onderdelen:

A. Van energiezuinig naar CO2 neutraal in 2050

Wij willen goed geïsoleerde de woningen, zodat ze minder energie verbruiken. Dat is goed voor de portemonnee, voor het woongenot van de bewoners en voor het milieu. We gebruiken duurzame materialen en hergebruiken ze steeds meer. We verduurzamen vernieuwend en creatief en doen dit in een passend tempo. We informeren huurders over maatregelen die ze zelf kunnen nemen om minder energie te gebruiken.

B. Woningen van goede kwaliteit

We zorgen ervoor dat de woningen voldoen aan de eisen van deze tijd door ze te onderhouden en te renoveren. De kwaliteit en het comfort van de woningen is goed en past bij de huurprijs.

C. Bewoners wonen milieubewust

We vinden het belangrijk bewust om te gaan met energie. Dit doen we voor betaalbare woonlasten en het milieu. Naast verduurzaming van de woning heeft het gedrag ook veel invloed op het energieverbruik, vandaar dat we bewoners willen stimuleren bewust om te gaan met energie.

D. Communicatie en afspraken met de gemeente, huurders, Eigen Haard en marktpartijen

We vinden heldere afspraken en communicatie belangrijk. Dit geldt voor onze samenwerking onderling en met externen.

Vernieuwing bestaande voorraad

Het is bekend dat er in Aalsmeer complexen zijn die niet toekomstbestendig zijn en die ook niet, of alleen tegen zeer hoge kosten, toekomstbestendig gemaakt kunnen worden. Over 3 complexen zijn er inmiddels afspraken gemaakt:

- Machineweg 6-28: nieuwbouw wordt momenteel gerealiseerd. Oplevering staat gepland voor eerste deel 2021.
- Bilderdammerweg: peildatum is per 1 november 2020 afgegeven, sloop in tweede helft 2021.
- Spoorlaan 1-17 en Geraniumstraat 1-17: opdracht aan projectleider verstrekt om project op te starten.

Belangrijke uitgangspunten bij de vernieuwing van de voorraad:

- De meest urgente complexen liggen in de wijk Stommeer. Deze worden meegenomen in de Visie Stommeer die wordt opgesteld door de gemeente, in samenwerking met Eigen Haard en de HAK. Het is belangrijk dat er zo snel mogelijk meer duidelijkheid komt over de gevolgen van de visie voor deze projecten.
- De ambitie is om in Stommeer een zogenaamde "verhuistrein" tussen de projecten op gang te laten komen, aangezien uitplaatsing van de huidige bewoners, gezien het geringe aanbod in Aalsmeer, een grote opgave is.

Afspraken 2021-2026

A. Van energiezuinig naar CO2 neutraal in 2050

6.1

Alle nieuwbouwwoningen die Eigen Haard realiseert hebben een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van minimaal 0,4 (minimaal bouwbesluit). We realiseren nieuwbouw aardgasvrij. Per project wordt afgewogen of verdergaande energiemaatregelen haalbaar zijn. Vanaf 1 januari 2021 geldt de BENG-norm voor nieuwbouwwoningen. Omgevingsvergunningaanvragen die ingediend worden moeten minimaal aan de BENG-norm voldoen. Eigen Haard en de gemeente Aalsmeer zijn bewust van de invloed van het stedenbouwkundige ontwerp op het behalen van BENG-normen en zullen gezamenlijk werken aan de optimalisatie van dit ontwerp om binnen de nieuwe kaders haalbare projecten te kunnen ontwikkelen.

6.2

Eigen Haard verduurzaamt de woningen op verschillende manieren de woningen. Dit gebeurt d.m.v. planmatig onderhoud, renovatie van mutatiewoningen, grote renovaties en volgens de SaVe (Samen Verduurzamen) aanpak.

6.3

Eigen Haard streeft bij het uitvoeren van grote renovaties naar minimaal energie-index van energielabel B, volgens de huidige berekenmethodiek.

6.4

Het project Samen Verduurzamen (SAVE) is opgezet om woningen met energielabel E, F en G sneller energetisch te verbeteren. Dit vindt plaats in nauw overleg met de huurders. Afhankelijk van wat er nodig is, worden de volgende maatregelen ingezet: plaatsen HR++ glas, aanpassen verwarmingsinstallatie, gevel-, dak- en vloerisolatie aanbrengen c.q. verbeteren, plaatsen CO2 gestuurde mechanische ventilatie en plaatsen zonnepanelen.

6.5

Bij het uitvoeren van planmatig onderhoud en het muteren van een woning, wordt waar het kan verduurzaamd.

6.6

Eigen Haard gebruikt uitsluitend FSC-gecertificeerd hout en werkt samen met FSC-gecertificeerde bedrijven.

6.7

Eigen Haard gebruikt waar mogelijk duurzame materialen als onderdeel van circulair bouwen. Dit is een terrein waar we veel moeten leren en doen dat samen met marktpartijen en kennisinstellingen zoals Hogescholen en Universiteiten. Ook de gemeenten zien wij als partner in dit leertraject.

B. Woningen van goede kwaliteit

6.8

Eigen Haard hanteert bij het in standhouden van de gehele woningvoorraad een conditiescore conform de NEN 2767-norm van 3 (redelijk) of lager. Waarbij score 1 staat voor nieuwbouw en score 6 staat voor zeer slechte staat van onderhoud.

C. Bewoners wonen milieubewust

6.9

Eigen Haard vindt het belangrijk huurders te stimuleren bewust om te gaan met energie. Dit doen we voor betaalbare woonlasten én het milieu. Naast verduurzaming van de woning heeft het gedrag ook veel invloed op het energiegebruik.

1. Na een renovatie- of verduurzamingsproject wordt na oplevering energieadvies gegeven.
2. De wijkbeheerders zijn getraind om als energiecoach advies te geven aan individuele huurders.
3. In samenwerking met de stichting Synergie worden op afspraak energiecoaches ingezet.

6.10

Nieuwe, duurzame systemen en technieken worden bij oplevering uitgebreid getest en in de beginfase extra op goede werking gecontroleerd. Huurders moeten vooraf goed over de werking van nieuwe energietechnieken worden geïnformeerd en in het begin van de bewoning worden begeleid bij het gebruik.

D. Communicatie en afspraken met de gemeente, huurders, Eigen Haard en marktpartijen

6.11

Partijen bespreken aan de hand van de jaarlijkse plannen op welke wijze de communicatie naar bewoners gaat plaatsvinden en wat de rol van partijen hierbij is. Ook worden de mogelijkheden besproken om investeringen in gebouwen en openbare ruimte op elkaar af te stemmen.

6.12

Randvoorwaarde voor de realisatie van alle projecten is de 70% instemming van de huurders en de tijdige afgifte van de benodigde vergunningen door de gemeente. Op het moment dat de planning van renovatieprojecten of energetische projecten niet wordt gehaald, treden partijen met elkaar in overleg om te bekijken wat het probleem is en welke oplossingen mogelijke zijn.

6.13

De HAK en de gemeente ondersteunen Eigen Haard waar mogelijk bij de communicatie naar bewoners over het verduurzamingsprogramma en -projecten.

6.14

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

Jaarafspraken 2021 en 2022

SaVe (Samen Verduurzamen)

6.15

In de afgelopen jaren zijn 453 woningen verduurzaamd in het SaVe project. Op dit moment is zijn er nog 307 woningen met een E,F,G label over. Eigen Haard streeft er in 2021 naar om 125 woningen aan te pakken.. Welke complexen dit betreft en wat de exacte aantallen worden is mede afhankelijk van het verkrijgen van instemming van de huurders. In deze projecten wordt gestreefd naar gemiddeld energielabel B.

6.16

Partijen gaan in 2021 met elkaar in gesprek om naar de huidige planning van SAVE te kijken irt de ambities te we daarbij hebben. Daarin wordt ook gekeken naar de afwegingen die nu worden gemaakt om een complex in aanmerking te laten komen voor SAVE.

Renovatie

6.17

Eigen Haard streeft ernaar om in de periode 2021-2025 in totaal 35 woningen te renoveren. De realisatie is mede afhankelijk van het verkrijgen van instemming van de huurders. Hiernaast verwachten Eigen Haard de komende jaren steeds meer renovaties in onbewoonde staat in verband met nieuwe aanpassingen op het gebied van comfort en leefbaarheid.

Planmatig Onderhoud

6.18

Eigen Haard streeft ernaar om in 2021 voor 733 woningen planmatig onderhoud uit te voeren in Aalsmeer. Dit gaat om werkzaamheden zoals schilder-, gevel- en dakwerkzaamheden, het onderhouden van installaties zoals CV's en liften.

Complexgewijze aanpak zonnepanelen

6.19

Eigen Haard biedt complexgewijs aan huurders van eengezinswoningen de mogelijkheid om zonnepanelen te installeren aan. 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 regeling neemt Eigen Haard zelf het initiatief op basis van een complexgewijze aanpak, zodat het tempo hoger wordt en er meer zonnepanelen worden geplaatst.

6.20

De gemeente Aalsmeer zal in 2021 een definitieve regionale energiestrategie en een warmtetransitievisie opleveren. Eigen Haard wordt betrokken bij het opstellen van deze stukken.

7. Leefbaarheid en participatie

Ambitie en doelstellingen

We merken steeds vaker dat sociale en maatschappelijke problemen niet op te lossen zijn vanuit woningcorporaties, zorgorganisaties of gemeenten los van elkaar. Een integrale aanpak waarin goed wordt samengewerkt is noodzakelijk om successen op de leefbaarheid te realiseren in de wijken die dat nodig hebben. Het uitgangspunt is schone, hele en veilige woningen en wijken in de gemeente Aalsmeer. Onze leefbaarheidsinspanningen zijn duurzamer als de bewoners zelf verantwoordelijkheid dragen. Daarom stimuleren we dat bewoners zelf 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.

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.

Wijkbeheer

Sinds 2020 is er een wijkbeheerder actief in Aalsmeer. De wijkbeheerder is veel in de wijk te vinden, gaat actief af op meldingen en doet ook preventieve rondes in de wijk. In het Seringenpark (onderdeel van de Stommeer) wonen veel jongeren en statushouders. Eigen Haard besteedt daar veel aandacht aan het onderhoud van de tuinen. Ook in de Parklaan is extra aandacht voor de leefbaarheid. In de Ophelialaan loopt een project om gezamenlijk de tuinen op te knappen en goed te onderhouden.

In de rest van Aalsmeer en Kudelstaart wordt veel aandacht besteed aan schone en veilige wijken, door regelmatig rondes te lopen en bewoners aan te spreken. In alle wijken van Aalsmeer is verder een bewonerscommissie actief.

Aanpak woonfraude

Als woningcorporatie binnen de metropoolregio Amsterdam wil Eigen Haard dat woonruimte in deze regio zo eerlijk mogelijk wordt verdeeld en huurders veilig en prettig kunnen wonen. Daarom zijn er regels voor het huren van een woning. Door illegaal onder te verhuren ontduiken mensen de toewijzingsregels van woningnet en komt de rechtvaardige verdeling van woningen in het gedrag. Dit betekent dat andere woningzoekenden nog langer moeten wachten op een woning. Hier treden wij streng tegenop. Eigen Haard voert (pro) actief onderzoek uit naar meldingen en signalen van woonfraude. Dit gebeurt samen met de gemeenten en andere netwerkpartners op basis van gerechtvaardigd belang of convenanten. Het doel hiervan is om een einde te maken aan deze onrechtmatige situaties en woningen vrij te maken voor de mensen die deze echt nodig hebben.

Afspraken 2021-2026

7.1

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 (Btiv) 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 2020 is uitgebracht. De inspanningen op het gebied van de leefbaarheid zijn onderwerp van om gesprek in de reguliere ambtelijke overleggen.

7.2

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

7.3

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

7.4

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. Als een bewoner niet in staat is om de tuin te onderhouden door bijvoorbeeld gezondheidsproblemen wordt er samen gezocht naar een oplossing.

7.5

Op initiatief van de gemeente werken partijen samen aan een Visie voor de wijk Stommeer. De visie vormt het langjarig ontwikkelperspectief voor de wijk. Naast zware geluidhinder door vliegverkeer zijn er in de wijk problemen met de riolering en grondwater en zijn er verbeterpunten m.b.t. het onderhoud van de openbare ruimte. Uitgangspunt bij het opstellen van de visie is de verbetering van de leefkwaliteit in de wijk.

8. Financiën

Ambitie en doelstellingen

De investeringen in de ontwikkeling en renovatie van sociale huurwoningen in uw gemeente door Eigen Haard (of een andere corporatie) worden gefinancierd met leningen die een garantie van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (hierna: WSW) kennen. Het WSW wordt op haar beurt gegarandeerd door het verstrekken van een achtervang garantie door Nederlandse gemeenten en de Nederlandse staat. Het WSW verstrekt op iedere lening die een corporatie aan wil trekken een borgstelling aan financiers op de betaling van rente en aflossing mocht de corporatie dit onverhoopt niet zelfstandig meer kunnen doen. Op iedere lening wordt gelijktijdig een garantie van een gemeente en de Nederlandse staat gegeven. Het gebruik van het WSW en de garantie van de gemeenten en de Nederlandse staat stelt corporaties in staat zich tegen gunstige voorwaarden te financieren.

In 2020 heeft het WSW met het vaststellen van het strategisch programma WSW een aantal wijzigingen voorgesteld in de achtervangconstructie voor WSW geborgde leningen. Hiermee wordt het risico voor de achtervang (gemeenten en de Nederlandse Staat) verminderd. Twee belangrijke onderdelen van het strategisch programma zijn het aantrekken door corporaties van zogenaamde "obligoleningen" (met achtervang) en het wijzigen van de achtervangovereenkomst met gemeenten.

De impact van deze wijzigingen is op hoofdlijnen bekend, echter Eigen Haard heeft ervoor gekozen om in de garantievraag aan gemeentes voor 2021 hier nog geen rekening mee te houden. Volgend jaar zullen de details op landelijk niveau bekend worden en zal Eigen Haard hiervoor (indien noodzakelijk) een separaat verzoek voor een garantie bij de gemeente indienen.

Jaarafspraken 2021 en 2022

8.1

In 2021 verwachten wij voor de gemeente Aalsmeer op basis van de geplande investeringen in o.a. de Machineweg, het VVA Terrein en het Laurierhof een bedrag van € 30 miljoen aan nieuwe WSW garanties nodig te hebben om de investeringen in sociale huurwoningen te realiseren.

9. Samenwerking en monitoring

Ambitie en doelstellingen

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.

Monitoring prestatieafspraken

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 2021-2024

9.1

In september 2021, maart 2022 en september 2024 worden de prestatieafspraken 2021-2024 tussentijds ambtelijk geëvalueerd. Waar nodig vindt bijsturing plaats die bestuurlijk wordt afgestemd in een tripartite overleg. In september 2022 wordt in een tripartite bestuurlijk overleg de voortgang van de prestatieafspraken besproken en kunnen de afspraken voor de komende twee jaar (2023 en 2024) worden bijgesteld en kunnen er indien gewenst nieuwe jaarafspraken worden toegevoegd.

9.2

De tripartite bestuurlijke overleggen worden ambtelijk voorbereid en partijen zoeken elkaar tussentijds op indien daar aanleiding voor is.

9.3

Eigen Haard brengt jaarlijks voor 1 maart een verslag van de resultaten van het gevoerde volkshuisvestingsbeleid. 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 Ouder-Amstel.
- 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.
- Een analyse van de ontwikkeling van nultredenwoningen.

9.4

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.

9.5

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. De gemeente vraagt blijvende aandacht voor een zorgvuldige communicatie naar bewoners.

10. Slotbepalingen

Afspraken

10.1

Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode tot 1 januari 2027. Zij treedt in werking met ingang van 1 januari 2021. 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.

10.2

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

10.3

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

10.4

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 de gemeente Aalsmeer.

Ondertekening

Aalsmeer, 14 januari 2021

Woningstichting
Eigen Haard,

gemeente Aalsmeer,

HAK,

DocuSigned by:

2AE1FEFF1E9B46E...



Mevrouw V.O. Luijendijk
Lid Raad van Bestuur

De heer R.K. van Rijn
Wethouder

Mevrouw B. van Doorn
Voorzitter

Wonen in de
Metropoolregio
Amsterdam

Factsheet Wonen in Aalsmeer 2019



Aalsmeer in het kort

In Aalsmeer wonen 13.000 huishoudens. Dit zijn relatief wat vaker stellen met kinderen (38%) dan gemiddeld in Amstelland-Meerlanden (32%) en de MRA (26%).

Net als gemiddeld in Amstelland-Meerlanden telt Aalsmeer wat meer hoge inkomens en wat minder lage inkomens dan gemiddeld in de MRA. Ruim een derde deel (36%) heeft een inkomen van €76.070 of meer (30% gemiddeld in de MRA) en 16% heeft een inkomen tot de huurtoeslaggrens (23% gemiddeld in de MRA).

Het koopwoningbezit is relatief hoog in Aalsmeer, 64% van de woningvoorraad is een koopwoning. In Amstelland-Meerlanden ligt dit op 58% en in de MRA op 48%. De nadruk ligt in Aalsmeer op het duurdere segment: 22% van de woningvoorraad is een koopwoning met een WOZ-waarde hoger dan €409.000, meer dan gemiddeld in Amstelland-Meerlanden (13%) of de MRA (10%).

Het aandeel corporatiewoningen met een sociale huur ligt met 19% lager dan gemiddeld in Amstelland-Meerlanden (21%) of de MRA (30%).

Van de recent verhuisde huishoudens heeft 17% een sociale huurwoning van een corporatie betrokken, dat is nagenoeg gelijk aan wat er in de voorraad aanwezig is (19%). Vrije sectorwoningen werden relatief vaak betrokken (8% corporatie, 13% particulier).

Kerncijfers Aalsmeer, 2019

	Aalsmeer	Amstelland-Meerlanden	MRA
totaal huishoudens (abs. bron: CBS)	13.098	154.945	1.185.892
woningvoorraad (abs. bron: CBS)	13.091	151.451	1.149.815
aantal respondenten enquête (abs.)	836	5.494	48.256
alleenwonenden	25%	32%	39%
stel zonder kinderen	30%	27%	26%
eenoudergezin	8%	8%	8%
stel met kinderen	38%	32%	26%
18-34 jaar	12%	15%	20%
35-54 jaar	38%	36%	36%
55-75 jaar	39%	37%	35%
75 jaar en ouder	11%	11%	9%
lage inkomens tot huurtoeslaggrens *	16%	16%	23%
inkomens v.a. hts-grens tot €38.035	17%	18%	18%
laagste middeninkomens €38.035 - €42.436	6%	5%	6%
lagere middeninkomens €42.436 - €47.544	2%	3%	3%
middeninkomens €47.544 - €57.053	8%	9%	9%
hogere inkomens €57.053 - €76.070	14%	13%	11%
hoogste inkomens > €76.070	36%	35%	30%
sociale huur, corporatie	19%	21%	30%
sociale huur, particulier	7%	5%	8%
vrije sector huur, corporatie**	5%	5%	3%
vrije sector huur, particulier	5%	11%	11%
koopwoning WOZ < €175.000	1%	5%	9%
koopwoning WOZ €175.000 - €279.000	14%	21%	16%
koopwoning WOZ €279.000 - €409.000	27%	19%	13%
koopwoning WOZ > €409.000	22%	13%	10%

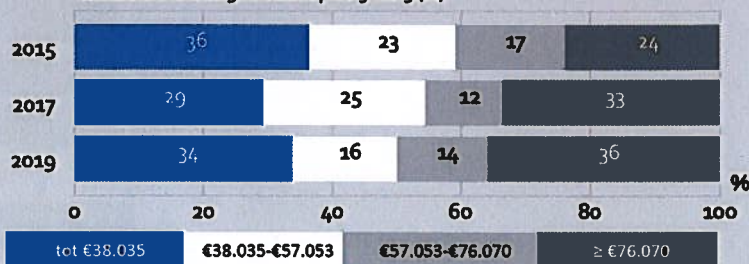
*eenpersoonshuishoudens €22.700, meerpersoonshuishoudens €30.825.

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

Verdeling inkomens

Het aandeel hoge inkomens in Aalsmeer is de afgelopen jaren toegenomen. In 2015 viel 24% van de huishoudens nog in deze categorie, in 2019 is dit 36%. Met name de huishoudens met een laag middeninkomen (€38.035 - €57.053) zijn afgenomen.

Inkomensverdeling Aalsmeer, 2015-2019 (%)

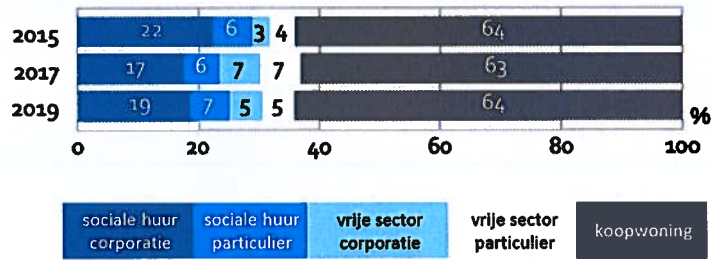


Samenstelling woningvoorraad

De samenstelling van de woningvoorraad is relatief stabiel in Aalsmeer. Het aandeel sociale huur van corporaties nam iets af tussen 2015 en 2019 en het aandeel in de vrije sector nam iets toe.

De vrije huursector is relatief klein (10%) en valt grotendeels in het middeldure segment (8%).

Samenstelling woningvoorraad Aalsmeer, 2015-2019 (%)



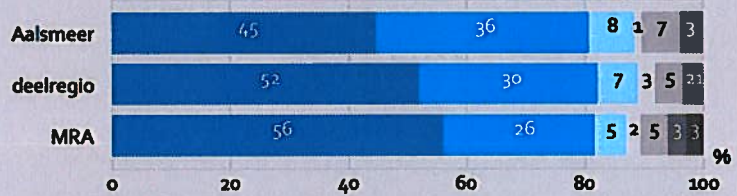
Bewoning sociale huur en vrije sector

De sociale huur van corporaties wordt voor 80% bewoond door huishoudens met een inkomen onder de €38.035. Dat is gelijk aan de situatie gemiddeld in de deelregio en in de MRA. Wel gaat het in Aalsmeer wat minder vaak om de laagste inkomens (45% versus 56% gemiddeld in de MRA).

De vrije sector is te klein om een inkomensverdeling van de bewoners te kunnen geven.

*Eenpersoonshuishoudens: €22.700
Meerpersoonshuishoudens: €30.825

Bewoning sociale huurvoorraad, 2019 (%)



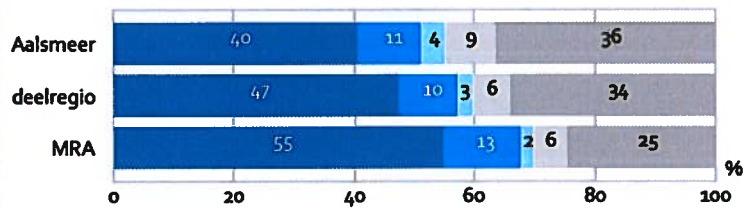
lage inkomens tot huurtoeslag-grens*	laagste midden-inkomens (€38.035 - €42.436)	lagere midden-inkomens (€42.436 - €47.544)	midden-inkomens (€47.544 - €57.053)	hogere inkomens (€57.053 - €76.070)	hoogste inkomens (>€76.070)
--------------------------------------	---	--	-------------------------------------	-------------------------------------	-----------------------------

Woonsituatie lage- en middeninkomens

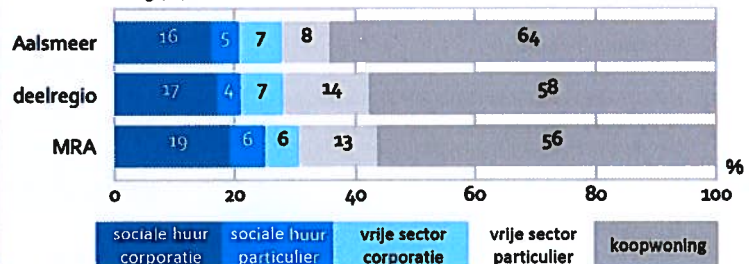
Huishoudens met een laag inkomen wonen in Aalsmeer relatief vaak in een koopwoning (36% versus 25% gemiddeld in de MRA). Veertig procent woont in een sociale huurwoning van een corporatie (47% gemiddeld in de deelregio en 55% in de MRA).

Ook huishoudens met een middeninkomen wonen relatief vaak in een koopwoning (64% versus 56% gemiddeld in de MRA).

Woonsituatie huishoudens met een laag inkomen (tot €38.035), 2019 (%)



Woonsituatie huishoudens met een middeninkomen (€38.035- €57.053), 2019 (%)

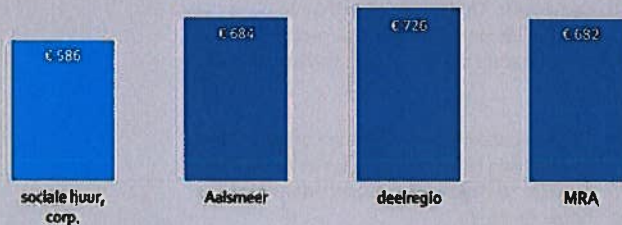


Betaalbaarheid

Huurders in Aalsmeer betalen gemiddeld €684 aan kale huur per maand. Dat is lager dan gemiddeld in Amstelland-Meerlanden maar vergelijkbaar met de gemiddelde huur in de MRA.

In Aalsmeer zijn huurders, na aftrek van huurtoeslag, gemiddeld 30% van hun inkomen kwijt aan huur (MRA: 29%). Eigenaren zijn na belastingaftrek 17% van hun inkomen kwijt aan de hypotheek, net als gemiddeld in de MRA 17%.

Gemiddelde huur naar huursegment, Aalsmeer, 2019 (€)



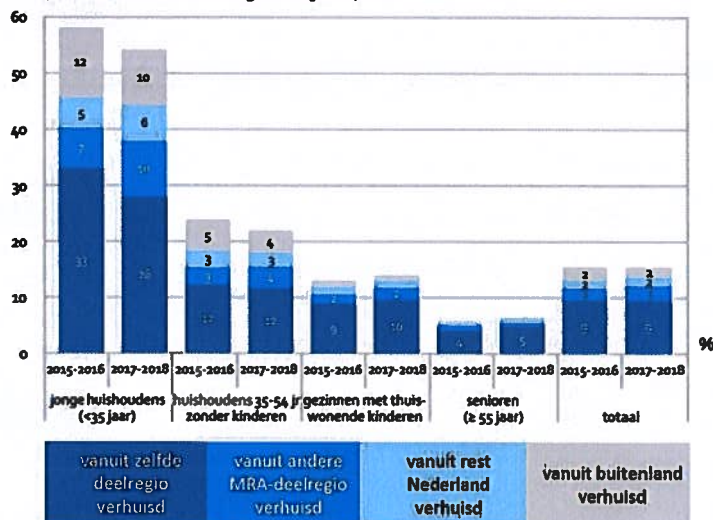
Verhuizingen*

2.000 huishoudens in Aalsmeer zijn recent (in de periode 2017/2018) in of naar Aalsmeer verhuisd. Dat is 16% van alle huishoudens. Dit is iets meer dan in 2015/2016 (15%). Het zijn vooral gezinnen met kinderen die vaker zijn verhuisd, zowel binnen Amstelland-Meerlanden als vanuit andere delen van de MRA.

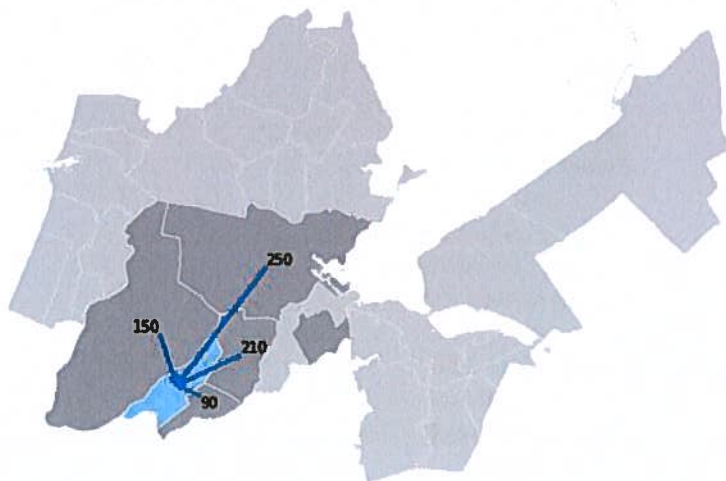
Het aantal starters is afgenomen. Onder de recent verhuisden zijn er in 2017/2018 in totaal 270 starters, in 2015/2016 waren dit er 310.

*Bron: CBS/ bewerking OIS

Verhuizingen naar en in Aalsmeer naar huishoudenstypen, 2017-2019 (%) (verhuisd in twee voorafgaande jaren)



Verhuizingen huishoudens vanuit gemeenten in de MRA naar Aalsmeer (grootste stromen), 2017-2018



Verhuilsstromen van en naar Aalsmeer, 2017-2018

binnen Aalsmeer: + 800
 vanuit overig MRA naar Aalsmeer: + 750
 van buiten de MRA naar Aalsmeer: + 210
 vanuit buitenland naar Aalsmeer: + 230

MRA-gemeenten van waaruit grootste instroom komt

naar A'dam: -80
 vanuit A'dam: +250

naar Amstelveen: -90
 vanuit Amstelveen: +210

naar H'meer: -110
 vanuit H'meer: +150

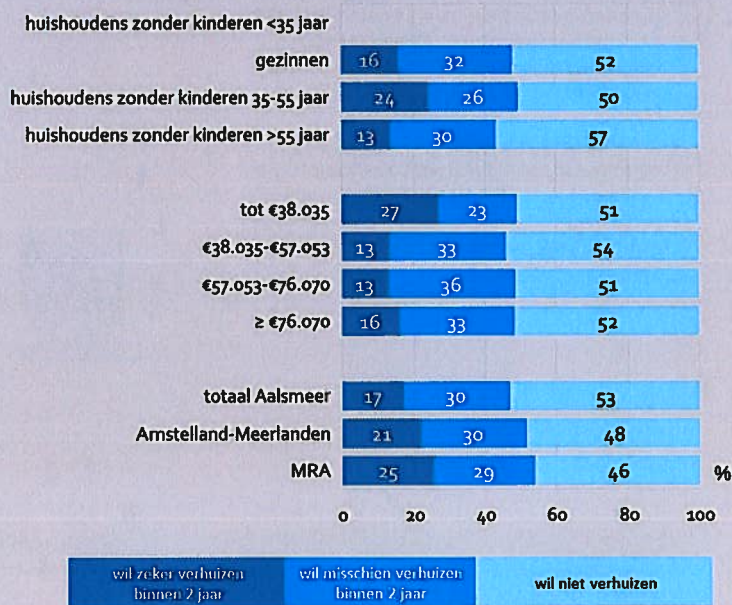
naar Uithoorn: -100
 vanuit Uithoorn: +90

Verhuisgeneigdheid

Van de huishoudens in Aalsmeer heeft 47% verhuisplannen; 17% wil zeker verhuizen, 30% misschien. De verhuisgeneigdheid is iets lager dan gemiddeld in Amstelland-Meerlanden en de MRA. Huishoudens zonder kinderen, in de leeftijd 35 tot 55 jaar, willen vaker verhuizen dan gezinnen en stellen ouder dan 55 jaar. Onder jonge huishoudens (<35 jaar) zonder kinderen hebben is de respons onvoldoende om uitspraken te doen over deze groep.

Huishoudens met een inkomen onder de grens voor sociale huur (tot €38.035) geven vaker aan te willen verhuizen dan huishoudens met een hoger inkomen.

Verhuisgeneigdheid doorstromende huishoudens Aalsmeer, naar huishoudentype en inkomen, 2019 (%)



Verhuiscwensen

De meeste huishoudens in Aalsmeer die willen verhuizen, willen in de eigen gemeente blijven (68%). Een op de vijf huishoudens die willen verhuizen wil buiten Amstelland-Meerlanden gaan wonen. Door deze groep wordt elders in Nederland (buiten de MRA), elders in de MRA, Amsterdam en het buitenland het meest genoemd als mogelijke woonplaats.

Ongeveer 700 huishoudens in de MRA hebben interesse om naar Aalsmeer te verhuizen. Ongeveer 3.700 huishoudens die al in Aalsmeer wonen overwegen binnen de gemeente verhuizen. Daarmee hebben in totaal ongeveer 4.400 huishoudens belangstelling voor een verhuizing in of naar Aalsmeer. Dit aantal is indicatief, en bevat zowel huishoudens die zeker willen verhuizen, als huishoudens die misschien willen verhuizen.

Ongeveer evenveel huishoudens geven de voorkeur aan een eengezinswoning als een meergezinswoning. Verder zoekt men vooral koopwoningen (koop: 60%; huur: 40%). De nadruk ligt op de duurdere segmenten.

Bijna de helft van de huishoudens die in of naar Aalsmeer willen verhuizen zoekt een woning met een oppervlak groter dan 100 m². Een ongeveer even grote groep zoekt 60 tot 100 m².

Verhuiscwensen Aalsmeer, 2019

	abs.	%
Waar willen verhuisgeneigde huishoudens uit Aalsmeer naartoe verhuizen?		
bij voorkeur in eigen gemeente blijven	3.700	68
bij voorkeur naar elders, binnen de deelregio	700	12
bij voorkeur naar elders, buiten de deelregio	1.100	20
Waar wonen huishoudens die naar Aalsmeer willen verhuizen nu?		
binnen de gemeente	3.700	83
buiten de gemeente	700	17
totaal	4.400	100
Wat zijn hun woonwensen?		
eengezinswoning	1.700	42
meergezinswoning	1.600	41
beide	700	17
Woningtype		
sociale huur huur tot €720	1.200	31
middeldure huur €720-€1.009	300	9
dure huur €1.009 en meer	0	0
betaalbare koop tot €279.000	600	14
dure koop €279.000 - €409.000	1.000	25
duurste koop €409.000 en meer	800	21
Woonoppervlak		
woonoppervlak tot 60m ²	200	7
woonoppervlak 60-100m ²	1.600	45
woonoppervlak >100m ²	1.700	48

Verhuisredenen: keuze voor Aalsmeer

De meest genoemde reden om naar of binnen Aalsmeer te willen verhuizen, is dat men er is opgegroeid. Ruim vier op de tien verhuisgeneigde huishoudens die willen doorstromen binnen de MRA, motiveren hun eerste keuze voor Aalsmeer met deze reden. Op de tweede plek (34%) staat dicht bij kinderen, ouders of overige familie wonen (21%), gevolgd door rustig(er) wonen (21%). De aantrekkelijkheid van de woonomgeving en de historie/sfeer wordt door twee op de tien genoemd als reden. Een even groot deel van de verhuisgeneigden die binnen of naar Aalsmeer willen verhuizen, geeft de voorkeur aan de gemeenten omdat zij het een goede plek vinden om kinderen op te laten groeien.

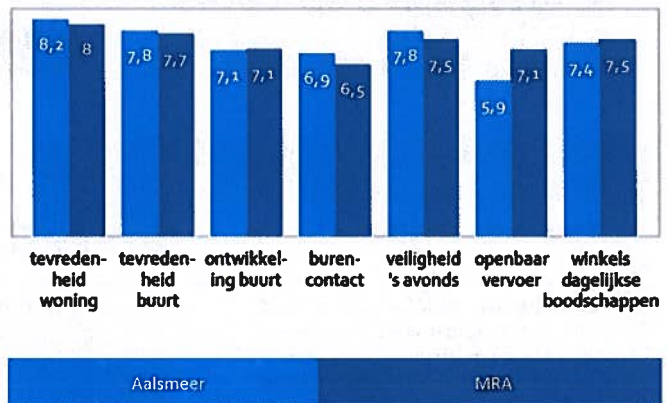
Redenen waarom men binnen/naar Aalsmeer wil verhuizen, 2019 (%)



Prettig wonen

In de figuur staat het gemiddelde van de rapportcijfers die bewoners van Aalsmeer geven aan hun woning en aan de verschillende aspecten van leefbaarheid in hun buurt. Over de woning zijn Aalsmeerders gemiddeld zeer tevreden (8,2). In vergelijking met gemiddeld in de MRA geven bewoners aan meer burenccontact te hebben en zijn zij tevredener over de veiligheid 's avond in de buurt. Over het aanbod van openbaar vervoer in de buurt zijn zij juist minder tevreden. Gemiddeld geeft men in Aalsmeer hiervoor een 5,9. In Aalsmeer Oosteinde is men met een 5,3 het minst te spreken over het aanbod van openbaar vervoer. Over de ontwikkeling van de buurt is men het positiefst in Kudelstaart (7,2).

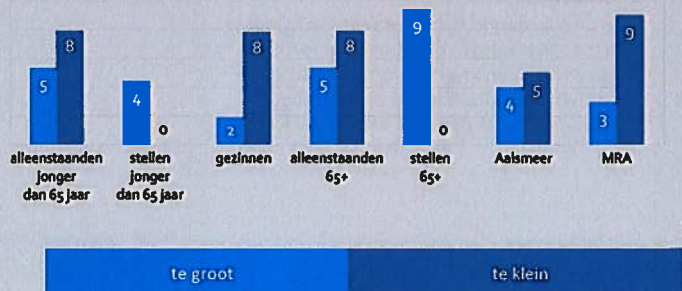
Leefbaarheidscijfers Aalsmeer, 2019 (rapportcijfer 1-10)



Passend wonen

Gemiddeld vindt 4% van de Aalsmeerse huishoudens hun woning te groot en 5% vindt het te klein. In de MRA vindt 3% de woning te groot en beoordeelt 9% de woning als te klein. Het komt minder vaak voor dat huishoudens in Aalsmeer hun woning als te ruim beoordelen. Stellen ouder dan 65 jaar geven met 9% het vaakst aan dat zij hun woning te groot vinden. Van de alleenstaande 65 plusser vindt 5% de woning te groot. Van de Aalsmeerse huishoudens vinden vooral gezinnen en alleenstaanden die jonger dan 65 jaar zijn, dat hun woning krap is. Acht procent van deze huishoudenscategorieën beoordeelt de woning als te klein.

Mate waarin huishoudens hun woninggrootte passend vinden, 2019 (%)



Wonen en ouder worden

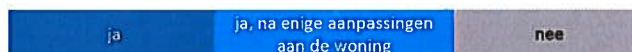
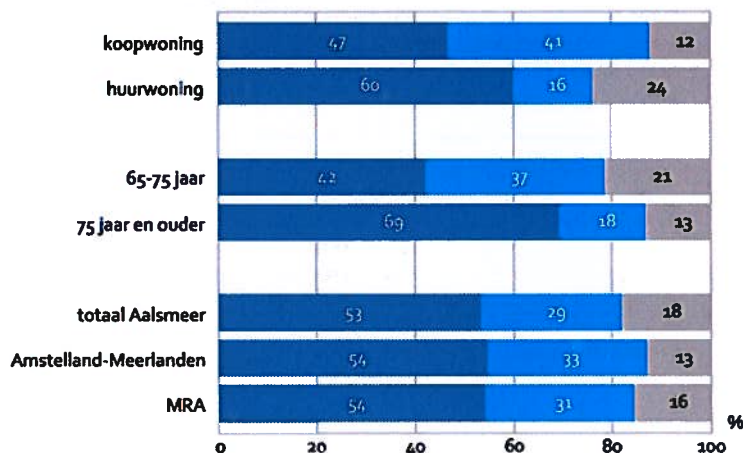
In Aalsmeer is 29% van de huishoudens een 65-plus huishouden. Hornmeer is de meeste vergrijsde kern van Aalsmeer, hier ligt dit aandeel op 44%.

Iets meer dan de helft van de 65-plussers in Aalsmeer vindt de eigen woning geschikt om oud in te worden en bij drie op de tien ouderen is de woning na enige aanpassingen geschikt om oud in te worden. In Aalsmeer geven ouderen wat vaker dan in de deelregio en de MRA aan, dat zij in een woning wonen die niet geschikt is om oud in te worden.

In Aalsmeer geven de 65-plussers die in een huurwoning wonen, relatief vaak aan dat de woning niet levensloopbestendig is (25%). Ouderen in een koopwoning kunnen de woning verhoudingsgewijs vaak na enige aanpassingen levensloopbestendig maken.

Van de 75-plussers woont zeven op de tien in een woning die geschikt is om oud in te worden, dat is een beduidend hoger aandeel dan onder 65-75 jarigen (42%). Toch woont 13% van de 75-plussers nog niet in een woning die zij levensloopbestendig vinden.

Geschiktheid woning om ouder in te worden naar huur/koop en leeftijd, 65-plussers, 2019 (%)



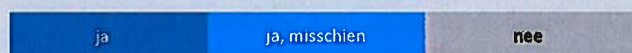
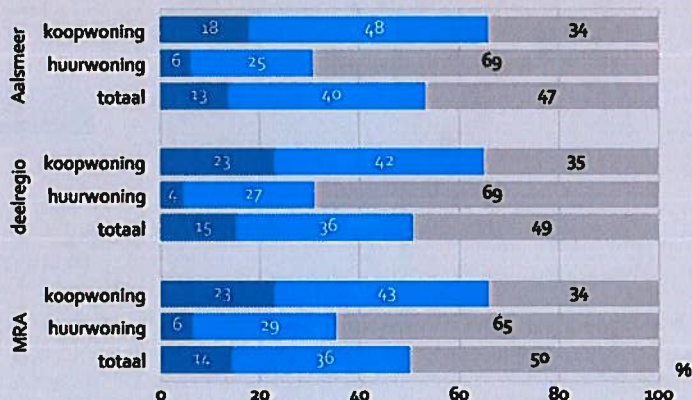
Wonen en duurzaamheid

Huishoudens in Aalsmeer zijn wat vaker dan in de deelregio en de MRA bereid om in de verduurzaming van de woning te investeren of hiervoor een hogere huur te betalen. 13% is hiertoe bereid en 40% is hiertoe *misschien* bereid. In Aalsmeer is 47% dus niet genegen om investeringen op dit gebied te doen. In de deelregio gaat het om 49% en in de MRA om 50%.

Over het algemeen zijn kopers vaker bereid om investeringen op het vlak van duurzaamheid te doen dan huurders. Dit patroon is in Aalsmeer en deelregio Amstelland-Meerlanden nog iets sterker en de MRA. Van de bewoners van een koopwoning is 18% bereid te investeren in verduurzaming van de woning, en 48% overweegt dit.

Van de huurders in Aalsmeer zegt 6% bereid te zijn tot investeringen of het betalen van een hogere huur. Een kwart is hiertoe *misschien* bereid. De bereidheid onder huurders ligt hiermee wat lager dan in de MRA gemiddeld.

Bereidheid om te investeren in verduurzaming van de woning, of hier een hogere huur voor te betalen, naar segment, 2019 (%)



Over het onderzoek

Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2019

De gegevens in deze factsheet zijn afkomstig uit het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' (WiMRA), gehouden in 2019. Het onderzoek bestaat uit een enquête onder huishoudens in 31 gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam en een verhuizingenbestand op basis van de microdata van het CBS.

Het verhuizingenbestand bevat alle verhuisde huishoudens in de periode 2015/2016 en de periode 2017/2018. Voor beide periodes zijn de verhuizingen gekoppeld aan alle huishoudens die aan het eind van de periode woonachtig waren in de Metropoolregio Amsterdam.

Meer uitleg over het onderzoek is terug te lezen in de onderzoeksverantwoording van WiMRA 2019. Alle publicaties van WiMRA 2019 zullen verschijnen op:

data.amsterdam.nl/dossier/wonen

Respons in Aalsmeer

In Aalsmeer hebben er 836 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 147 huurders van sociale corporatiewoningen meegedaan. Er zijn 362 respondenten in Aalsmeer die hebben aangegeven (mogelijk) te willen verhuizen in de komende twee jaar en wat daarbij hun woonwensen zijn. Om over een groep te rapporteren is een ondergrens aangehouden van 50 ongewogen respondenten. De antwoorden op de vragen die in de enquête zijn gesteld, zijn representatief voor alle zelfstandig wonende huishoudens in de MRA.

Opdrachtgevers

Het onderzoek is uitgevoerd in opdracht van de Metropoolregio Amsterdam en de corporaties die vertegenwoordigd zijn de in de MRA, waaronder leden van het Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad (PWNRR).

Colofon

Onderzoek, Informatie en Statistiek (OIS)
Weesperstraat 111-113
1012 GL Amsterdam
<https://data.amsterdam.nl>

Auteurs
Hester Booi
e-mail: h.booi@amsterdam.nl
telefoon: 06 22648042

