

Prestatieafspraken Aalsmeer 2025 tot en met 2028



Datum: 17 december 2024

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid	4
1.1 Gewenste ontwikkeling woningvoorraad	4
1.2 Nieuwbouw	5
1.3 Sturen op transformatie	5
1.4 Sturen via woonruimtebemiddeling	6
1.5 Betaalbaar houden van woonlasten	6
2. Duurzaamheid	7
2.1 Isolatie van de woningvoorraad	7
2.2 Warmtetransitie: van het aardgas af	7
2.3 Klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulariteit	8
2.4 Betrekken bewoners en bewonersgedrag	8
2.5 Woningkwaliteit	8
3. Wonen en zorg	9
3.1 Langer thuis en huisvesten van senioren	9
3.2 Inzetten op doorstroming	9
3.3 Huisvesting en begeleiding aandachtsgroepen	10
4. Leefbaarheid en participatie	11
4.1 Samen werken aan leefbare wijken	11
5. Samenwerking en organisatie	12
5.1 Vormgeving van samenwerking	12
5.2 Werkwijze bij bijzondere omstandigheden	12
Bijlage 1: Ontwikkeling woningvoorraad Eigen Haard	14
Bijlage 2: Overzicht nieuwbouwprojecten	15
Bijlage 3: Ontwikkeling woningvoorraad naar huurprijsklasse	16
Bijlage 4: Ontwikkeling energielabels Eigen Haard	17
Bijlage 5: Definities	18
Tekenblad	20

Voorwoord

In dit document staan de meerjarige prestatieafspraken tussen de gemeente Aalsmeer, woningcorporatie Eigen Haard en huurdersvereniging HAK Aalsmeer-Kudelstaart voor de periode 2025 tot en met 2028.

Met deze afspraken dragen we bij aan de lokale woonopgave die is opgenomen in de woonvisie 2024-2030 en de WonenWelzijnZorgvisie 2024-2028. Verder dragen we hiermee bij aan de landelijke en regionale woonopgave zoals opgenomen in de nationale prestatieafspraken (NPA) en de MRA-woondeal die door de gemeente ondertekend en door Eigen Haard ondersteund is.

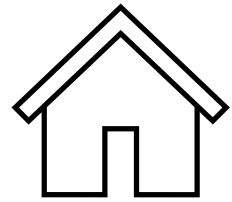
We kiezen bewust voor meerjarige prestatieafspraken, waarin we de inhoudelijke agenda, de ambities en op hoofdlijnen ieders bijdrage vastleggen. De meeste opgaven vragen nu eenmaal om een langjarige inzet. Dan helpt het om koersvast te zijn; mét daarbij voldoende ruimte om waar nodig wendbaar in te spelen op veranderende omstandigheden.

Jaarlijks vertalen we deze raamovereenkomst naar een jaarschijf. Daarin nemen we de concrete activiteiten/werkzaamheden op voor het daaropvolgende jaar met de bijbehorende rollen en verantwoordelijkheden. Zo maken we onze inzet precies, kunnen we nieuwe ontwikkelingen een plek geven en weten we wat we van elkaar kunnen en mogen verwachten.

1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Opgave en ambitie

Een passende, betaalbare woning is een belangrijke voorwaarde om volwaardig mee te kunnen doen. Helaas staat deze voorziening in Aalsmeer onder druk. Met de prestatieafspraken spelen we in op de grote woningbehoefte, door zowel nieuwbouw als het beter benutten van de woningvoorraad. Tot en met 2030 verwacht de gemeente zo'n 2.000 woningen toe te voegen. Dit betekent dat Aalsmeer de komende jaren flink groeit. Van nieuwe projecten is twee derde betaalbaar met 30% sociale huur. We willen de sociale voorraad laten toenemen (19% is sociaal bezit van Eigen Haard en 4% is sociaal bezit van marktpartijen). Door nieuwbouw en door transformatie komen we tot een gevarieerd aanbod, waarmee we mensen met een laag en middeninkomen bedienen en zorgen voor gedifferentieerde wijken. Daarbij ligt het accent op het vergroten van de slaagkansen voor jongeren en starters en het realiseren van passende huisvesting voor ouderen. We bouwen bij voorkeur geluidsadaptieve en levensloopbestendige appartementen. Door goed samen te werken proberen we de nieuwbouw te versnellen.



We stimuleren de doorstroming. Zo komen we tot een betere match tussen huishoudenomvang en woning. De ontwikkeling van de corporatievoorraad naar huurprijscategorie en woningtype en de effecten op de slaagkansen voor woningzoekenden monitoren we actief.

We willen de totale woonlasten voor huurders betaalbaar houden. Huurders hebben een huur die bij hun inkomen past, zowel bij de toewijzing als tijdens de huurperiode. En mochten huurders toch moeite hebben om rond te komen, dan signaleren we betalingsproblemen zo vroeg mogelijk en dan bieden we de juiste ondersteuning. Met de Vroeg Eropaf-aanpak voorkomen we dat schulden groter worden en zorgen we ervoor dat de hulp die nodig is snel wordt geboden.

1.1 Gewenste ontwikkeling woningvoorraad

- 1.1.1 Op peildatum 1 september 2024 is de omvang van de totale huurwoningvoorraad van Eigen Haard in Aalsmeer 3.106 huurwoningen, waarvan 2.868 sociale huurwoningen en 238 middensegment huurwoningen (zie bijlage 1). Partijen spannen zich in om de totale woningvoorraad toe te laten nemen in de periode tot 31 december 2028 en zo toe te werken naar het realiseren van de ambitie zoals opgenomen in de Woonvisie. De totale sociale woningvoorraad (en de ontwikkeling hiervan via nieuwbouw, transformatie, aan- en verkoop en sloop) wordt jaarlijks gemonitord en besproken.
- 1.1.2 Het uitgangspunt is dat de sociale huurvoorraad minimaal op peil blijft en de komende jaren zelfs groeit. Eigen Haard is daarom terughoudend met de verkoop van bestaande huurwoningen, met uitzondering van enkele woningen aan de Geraniumstraat waar eerder afspraken over zijn gemaakt. In principe worden er geen sociale huurwoningen verkocht tenzij het solitair gelegen woningen betreft met een geringe volkshuisvestelijke waarde, of woningen waar hoog niveau renovatie nodig is en die een onacceptabele investering vergen. Op het moment dat Eigen Haard zich in uitzonderlijke gevallen genoodzaakt ziet om één of meerdere sociale huurwoningen te verkopen, dan wordt dat eerst besproken in het bestuurlijk tripartite overleg. Woningen die eventueel voor verkoop worden aangewezen, biedt Eigen Haard met voorrang aan aan bewoners die een sociale huurwoning achterlaten waarbij zelfbewoningsplicht als voorwaarde geldt. De volgorde die daarbij wordt gehanteerd, is: eerst sociale huurders van Eigen Haard (waarbij de woning eerst aan de zittende huurder wordt aangeboden), dan huurders uit middensegment huurwoningen van Eigen Haard, vervolgens huurders die een zelfstandige huurwoning van een andere corporatie in de Metropoolregio Amsterdam achterlaten. Inkomsten uit verkoop van woningen, worden ingezet voor nieuwbouw of verduurzaming van corporatiewoningen in Aalsmeer.

1.2 Nieuwbouw

- 1.2.1 In het nieuwbouwprogramma 2024-2028 van Eigen Haard zijn 205 woningen in Aalsmeer opgenomen. Daarbovenop heeft Eigen Haard nog een extra groeiambitie van 200 woningen richting 2035, wat dus neerkomt op een totale groei van ruim 400 woningen. Partijen spannen zich in om dit aantal te realiseren en daarnaast door samenwerking dit aantal op te plussen met nieuwe projecten. Het project 'De Studio's' is een belangrijke ontwikkelkans om aanvullende sociale huur te realiseren. Partijen trekken samen op om dat mogelijk te maken.
- 1.2.2 Eigen Haard is de preferente partij om in Aalsmeer sociale huur te realiseren, bij voorkeur via eigen ontwikkeling en anders door woningen af te nemen van derden.
- 1.2.3 Partijen verkennen met elkaar kansen voor aanvullende nieuwbouw. Afstemming vindt plaats in een periodiek projectenoverleg op managementniveau waar lopende projecten en nieuwe kansen worden besproken. Voortgang en uitkomsten van dit overleg worden op hoofdlijnen teruggekoppeld aan Huurdersvereniging HAK.
- 1.2.4 Gemeente en Eigen Haard stemmen met elkaar de uitgangspunten af, waarvoor sociale nieuwbouw kan worden gerealiseerd (typologie, kwaliteit, financieel, oppervlakte). Hiermee borgen we dat sociale huur een volwaardige plek in nieuwbouwprojecten heeft en past binnen de financiële kaders van Eigen Haard.
- 1.2.5 Op projectniveau maken gemeente en Eigen Haard definitieve afspraken over het te realiseren programma sociale nieuwbouw. Per project bekijken we op welke manier invulling te geven aan de principes van geluidsadaptieve stedenbouw. HAK adviseert bij projecten over het programma van eisen om goed aan te kunnen sluiten op de behoefte van de doelgroep van de betreffende nieuwbouw.
- 1.2.6 Het ontwikkelen van middensegment huurwoningen kan bijdragen aan de doorstroming van huurders uit sociale huurwoningen. De gemeente heeft de ambitie om het segment middenhuur in Aalsmeer te laten groeien van 8% naar 10%. In nieuw te programmeren projecten bekijken gemeente en Eigen Haard of de realisatie van 70 middenhuur woningen op termijn mogelijk is. Prioriteit ligt echter bij groei van het sociale deel. Mocht middenhuur mogelijk zijn dan bestaat deze uit verschillende prijssegmenten tussen liberalisatiegrens en de landelijke maximale huurgrens middenhuur (€1.157 peildatum 2024).
- 1.2.7 Partijen geven bij nieuwbouw de voorkeur aan permanente woningbouw, maar staan open voor de inzet van verplaatsbare woningen. Als zich kansen voordoen gaan partijen daarover in gesprek.

1.3 Sturen op transformatie

- 1.3.1 Eigen Haard heeft in 2024 een scan uitgevoerd naar de mogelijkheden om in de bestaande woningvoorraad via transformatie meer woningen toe te voegen. Gemeente en Eigen Haard verkennen de mogelijkheden van een pilotproject 'woningdelen' en bespreken wat daarvoor van elke partij nodig is.
- 1.3.2 Eigen Haard en de gemeente onderzoeken de optop-potentie in Aalsmeer. Indien haalbaar start Eigen Haard één pilotproject, waarbij de partijen samen op zoek gaan naar creatieve manier om deze verdichting ruimtelijk in te passen.
- 1.3.3 Partijen hechten aan zorgvuldige communicatie bij transformatie-plannen of andere nieuwbouwprojecten. Eigen Haard ontwikkelt per project een communicatie- en participatieplan dat wordt afgestemd met huurdersvereniging HAK en de gemeente.

1.4 Sturen via woonruimtebemiddeling

- 1.4.1 Partijen maken, in afstemming met de regio, nieuwe afspraken over de lokale en regionale voorrangregelingen. Partijen volgen de uitvoering van deze afspraken en de slaagkansen voor diverse doelgroepen (naar huishoudenssamenstelling, inkomenscategorie en leeftijd) via de jaarlijkse 'rapportage woonruimteverdeling' en periodieke monitoring.

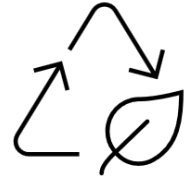
1.5 Betaalbaar houden van woonlasten

- 1.5.1 Partijen streven naar een goede balans tussen inkomens van woningzoekenden en huurprijzen. De ontwikkeling van de voorraad naar huurprijsklasse wordt jaarlijks gemonitord, waarbij specifieke aandacht is voor woningen met middenhuur. Jaarlijks wordt de ontwikkeling in kaart gebracht en besproken met de gemeente en huurdersvereniging HAK. Zodra het aandeel middenhuur (huur met een geliberaliseerd contract) in de sociale voorraad van Eigen Haard de 10% nadert (in 2024 is dat 7,7%), bespreken partijen opnieuw het streefhuurbeleid. Op deze manier borgen partijen dat het aandeel sociale huur voor de laagste inkomens op peil blijft. In bijlage 3 staat de ontwikkeling van de voorraad naar huurprijsklasse.
- 1.5.2 Partijen dragen bij aan de bestaanszekerheid van huishoudens door te sturen op woonlasten. Eigen Haard volgt in haar huurbeleid de landelijke afspraken zoals vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken en de richtlijnen van het Rijk. In 2025 betekent dit dat de huursom niet harder mag stijgen dan de CAO-loonontwikkeling van december tot en met november minus 0,5%.
- 1.5.3 Eigen Haard kan gebruik maken van de inkomensafhankelijke huurverhoging. De extra inkomsten die deze maatregel oplevert, wendt Eigen Haard aan voor investeringen in groei en verduurzaming van de sociale woningvoorraad in Aalsmeer. Deze inkomensafhankelijke huurverhoging telt dan niet mee in de huursom (huursombenadering). Eigen Haard bespreekt de inkomensafhankelijke huurverhoging jaarlijks met huurderskoepel Alert.
- 1.5.4 Om schulden in een vroegtijdig stadium te signaleren en ontruiming op basis van huurachterstand zoveel als mogelijk te voorkomen, continueren de gemeente en Eigen Haard de samenwerking in 'Vroeg Erop Af'.
- 1.5.5 Partijen hebben oog voor huurders die zich zorgen maken over de betaalbaarheid van hun woonlasten. Partijen voeren samen een voorlichtingscampagne zodat huurders weten waar zij terecht kunnen met vragen of een gesprek over betaalbaarheid of financiële ondersteuning.

2. Duurzaamheid

Opgave en ambitie

We werken in Aalsmeer toe naar een energiezuinige en aardgasvrije woningvoorraad. In de warmtetransitie zoeken we samen naar oplossingen die betaalbaar en betrouwbaar zijn voor de huurders. De prioriteit ligt bij het ‘toekomstklaar’ isoleren en het uitfaseren van de EFG-energielabels. Tegelijkertijd zetten we extra in op circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit.



De woningen van Eigen Haard zijn in goede staat. Woningen waarvan de kwaliteit achterblijft, pakken we aan. We zorgen ervoor dat de communicatie naar de bewoners zowel bij onderhoud als renovatie ‘top’ is.

2.1 Isolatie van de woningvoorraad

- 2.1.1 Eigen Haard committeert zich aan de landelijke afspraak om uiterlijk 2028 alle EFG-energielabels uitgefaseerd te hebben, op voorwaarde van instemming van 70% van de huurders en de eventuele VvE's met uitzondering van monumenten en sloopwoningen. Voor het aardgasvrij-ready maken van de woningvoorraad is het belangrijk dat woningen met een D-label zoveel mogelijk worden meegenomen. Bij een complexmatige aanpak wordt ook het merendeel van de C en D-labels verbeterd. Individuele woningen met een EFG-label pakt Eigen Haard aan met een maatwerk aanpak. De focus ligt op het terugdringen van de warmtevraag van woningen. Jaarlijks brengt Eigen Haard de ontwikkeling van de energielabels over het afgelopen jaar in kaart. Ook geeft Eigen Haard jaarlijks aan via welke projecten het daaropvolgend jaar gewerkt wordt aan het wegwerken van EFG-energielabels. (Zie bijlage 4 voor de verwachte ontwikkeling van energielabels.)
- 2.1.2 Partijen delen in een overleg hun ervaringen met de combinatie van geluidsadaptieve en isolatiemaatregelen in het GIS-project. Op basis van de bespreking bepalen partijen welke combinatiekansen er zijn in toekomstige projecten.

2.2 Warmtetransitie: van het aardgas af

- 2.2.1 In de gemeentelijke Transitievisie Warmte gaat de denkrichting uit naar een collectieve warmteoplossing voor de wijken Stommeer, Hornmeer, Centrum, Oost en een deel van Kudelstaart. Eigen Haard is partner van de gemeente in de warmtetransitie en kijkt hoe hierop aan te sluiten. Eigen Haard participeert in de Vliegwielfgroep Masterplan Energie.
- 2.2.2 De gemeente ontwikkelt een ‘warmteprogramma’ waarin aangegeven staat welke wijk wanneer van het aardgas gaat. Dit programma is in 2026 gereed. De gemeente betreft Eigen Haard vroegtijdig bij de ontwikkeling van het ‘warmteprogramma’. Zij doen dat in samenspraak met HAK. Uitgangspunt bij de warmtetransitie is dat alternatieven voor aardgas voor de huurders betaalbaar en betrouwbaar zijn en continuïteit bieden.
- 2.2.3 Gemeente en Eigen Haard hebben samen de verantwoordelijkheid om draagvlak bij huurders te krijgen in de energietransitie en trekken samen met HAK op in de communicatie daarover.

2.3 Klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulariteit

- 2.3.1 Gemeente en Eigen Haard brengen de lokale opgave voor klimaatadaptatie in beeld en maken afspraken wie, waar en wanneer, welke bijdrage levert in klimaatadaptatieve maatregelen. De hittestress kaarten en risicoanalyses die beide partijen al hebben, ondersteunen daarbij. Daarbij kijken partijen naar koppelkansen met andere ingrepen in de woningvoorraad en woonomgeving en leggen de prioriteit daar waar de nood het hoogst is.
- 2.3.2 Voor bovenwettelijke maatregelen die aan gebouwen van Eigen Haard genomen worden ten gunste van de openbare ruimte wordt bekeken wie de kosten daarvan draagt.
- 2.3.3 Eigen Haard wil het gebruik van duurzame materialen als onderdeel van circulair bouwen stimuleren en past de materialenlijst daar continu op aan. Eigen Haard maakt gebruik van biobased materialen voor bijvoorbeeld isolatie en experimenteert met houtbouw bij projecten die zich daarvoor lenen.
- 2.3.4 Eigen Haard en de gemeente werken ieder aan beleid op het gebied van klimaatadaptatie en circulariteit. Partijen wisselen hun beleid, inzichten en ervaringen uit in een 'periodiek overleg' en passen geleerde lessen waar mogelijk toe in volgende projecten. Doel is kennisuitwisseling en afstemming van plannings.

2.4 Betrekken bewoners en bewonersgedrag

- 2.4.1 De gemeente en Eigen Haard continueren de inzet van energiecoaches om bewoners te stimuleren bewust om te gaan met energie. Partijen bespreken of er bij de inzet van energiecoaches koppelkansen met het sociaal domein liggen.

2.5 Woningkwaliteit

- 2.5.1 Eigen Haard besteedt twee derde van haar investeringsbudget aan het verbeteren en verduurzamen van bestaande woningen. Daar waar sprake is van noodzakelijk onderhoud, loden leidingen en/of vocht-, tocht- en schimmelproblemen, lost Eigen Haard dit op.
- 2.5.2 Eigen Haard informeert de gemeente en huurdersvereniging HAK jaarlijks over aanstaande renovatie- en groot onderhoudsprojecten. Voor eventuele vragen van huurders over de planning of het onderhoud, verwijzen gemeente en huurdersvereniging HAK naar Eigen Haard.

3. Wonen en zorg

Opgave en ambitie

We spelen in op de gevolgen van de vergrijzing en extramuralisering. We streven ernaar dat senioren passend kunnen wonen en werken hierin goed samen. Dat doen we door het uitbreiden van het aantal seniorenwoningen, het ontwikkelen van woonconcepten, het aanpassen van woningen, het stimuleren van ontmoeting en door bewoners te ondersteunen als zij willen doorstromen naar een beter passende woning.



De huisvesting van aandachtsgroepen en een goede landing in de wijk is een belangrijke opgave. We streven naar een goede balans bij de huisvesting van aandachtsgroepen en reguliere woningzoekenden. En staan samen aan de lat voor goede begeleiding. We willen de samenwerking daarin versterken.

3.1 Langer thuis en huisvesten van senioren

- 3.1.1 Gemeente en Eigen Haard dragen bij aan de ontwikkeling van voldoende woningen die geschikt zijn voor senioren. Zodra de portefeuillestrategie van Eigen Haard is opgesteld, maken partijen nadere afspraken over de bijdrage van Eigen Haard aan deze opgave, zowel in de nieuwbouw als in de bestaande bouw. Partijen monitoren jaarlijks de voortgang. De focus ligt op het toevoegen van appartementen van 60m² met drie kamers. Als een complex in de buurt van zorgvoorzieningen staat, kijken partijen wat de kansen zijn om een geclusterde/zorggeschikte woning te realiseren.
- 3.1.2 Bij de realisatie van zorggeschikte woningen en geclusterde woningen streven wij gezamenlijk naar samenwerking met een preferente partij die zorg kan bieden, activiteiten gericht op welzijn en gemeenschapsvorming, een ruimte voor ontmoeting en afspraken over toewijzing van deze woningen. Eigen Haard doet de komende jaren ervaring op met het woonzorgconcept 'Lang leven thuis'. Partijen bespreken samen waar dit concept in Aalsmeer uit te voeren. Een financiële bijdrage aan het welzijnswerk is een randvoorwaarde om dit concept te realiseren.
- 3.1.3 De gemeente en Eigen Haard erkennen het belang van gemeenschappelijke ruimtes in nieuwe woonzorgconcepten. Bij nieuwe projecten bekijken zij wat de mogelijkheden zijn en maken verder afspraken over beheer van en ondersteuning in ontmoetingsruimten.
- 3.1.4 Gemeente en Eigen Haard maken werkafspraken over WMO-aanpassingen in woningen en wie welke kosten draagt. Het brandveilig maken van scootmobiel oplaadpunten is daar een urgent onderdeel in.
- 3.1.5 De gemeente organiseert jaarlijks een informatiemarkt gericht op wonen, welzijn, bewegen, zorg. Eigen Haard en Huurdersvereniging HAK doen hierin mee.

3.2 Inzetten op doorstroming

- 3.2.1 Partijen stellen samen een maatregelenpakket op om de doorstroming te stimuleren. En doen daarin uitspraken over praktische ondersteuning, informatievoorziening en eventuele financiële prikkels. Partijen kijken of de subsidieregeling 'financieel verhuisadvies voor 55-plussers' onderdeel kan zijn van het pakket.

- 3.2.2 Partijen continueren de regeling ‘Van Groot Naar Beter’ en de doorontwikkeling daarvan naar een regionale aanpak.
- 3.2.3 Partijen hebben extra aandacht voor ouderen die met voorrang moeten verhuizen. In situaties waarbij senioren die in een flat zonder lift wonen genoodzaakt zijn te verhuizen naar een meer passende woning, en gezien de nabijheid van hun sociale netwerk graag binnen het complex verhuizen, past Eigen Haard waar mogelijk maatwerk toe.
- 3.2.4 Partijen maken door middel van een voorlichtingscampagne bewoners en netwerkpartners bewust van (de mogelijkheden voor) doorstroming van huurders.

3.3 Huisvesting en begeleiding aandachtsgroepen

- 3.3.1 Zodra de ‘Wet versterking regie volkshuisvesting’ in werking treedt, maken partijen in afstemming met de regio concrete afspraken over de lokale opgave en ieders bijdrage aan de huisvesting van aandachtsgroepen. Partijen hanteren als signaalwaarde in de monitoring 30% niet reguliere toewijzing, zodra dat percentage is bereikt bespreken partijen of en welke maatregelen nodig zijn.
- 3.3.2 Met betrekking tot de aandachtsgroepen ‘uitstroom maatschappelijke opvang en begeleid wonen’ implementeren Eigen Haard en de gemeente de ‘10 werkafspraken voor de uitstroom’. Partijen bespreken de werkbaarheid en uitvoering van die afspraken en hoe knelpunten op te lossen.
- 3.3.3 De huisvesting van statushouders is een wettelijke taakstelling van de gemeente. Eigen Haard draagt hieraan bij door woningen met voorrang beschikbaar te stellen, waarbij begeleiding van statushouders een belangrijke voorwaarde is voor een ‘goede landing’. Gemeente en Eigen Haard monitoren vier keer per jaar de voortgang in het ‘ketenpartner-overleg’. In het ketenpartner-overleg evalueren partijen de begeleiding van statushouders en passen afspraken waar nodig aan.

4. Leefbaarheid en participatie

Opgave en ambitie

De leefbaarheid in sommige buurten, Stommeer in het bijzonder, staat onder druk. Dat vraagt om een integrale aanpak om de leefbaarheid te verbeteren. We gebruiken Stommeer als 'proeftuin' om de integraliteit vorm te geven en om de samenwerking te verstevigen.



4.1 Samen werken aan leefbare wijken

- 4.1.1 Partijen continueren buurtbemiddeling 'Betere Buren' en hun bestaande goede samenwerking bij complexe overlast.
- 4.1.2 Om versnelling te realiseren in de aanpak van de woningvoorraad in Stommeer en aan de Spoorlaan en Bilderdammerweg is optimale samenwerking nodig. Partijen organiseren een kennissessie waarin zij bespreken wat ieders rol is in sloop en nieuwbouw, hoe werkprocessen er uit zien en wat daarin versnellingskansen zijn. Verder bepalen zij welke projecten prioriteit hebben en op welke wijze maatwerk geleverd kan worden.
- 4.1.3 In 2025 geeft Eigen Haard helderheid over de onderhoudsplanning en het voorlopige voorkeursscenario sloop/nieuwbouw of renovatie voor de Bloemenbuurt.
- 4.1.4 Bij verduurzaming van de woningen in Stommeer wordt bekeken welke geluidsadaptieve maatregelen mogelijk zijn (zoals kierdichting, ventilatie). Dit wordt per complex bekeken, waarbij voor Eigen Haard het kwaliteitsniveau in het bouwbesluit het uitgangspunt is. Bij bovenwettelijke maatregelen is financiële haalbaarheid een voorwaarde. De gemeente zet zich in voor het verkrijgen van Rijkssubsidie voor maatregelen die grote financiële gevolgen hebben.
- 4.1.5 De gemeente heeft een wijkplan ontwikkeld voor Stommeer. Op basis hiervan maken partijen samen afspraken over een aanpak om te werken aan de verbetering van de leefbaarheid in Stommeer.
- 4.1.6 Gezien de woningnood en met het oog op leefbaarheid, spreken partijen de intentie uit leegstand zo veel als mogelijk te voorkomen. Eigen Haard informeert de gemeente en HAK tweemaal per jaar over leegstand via de 'rapportage leegstand'. Onderdeel van de rapportage zijn woningen die uitzonderlijk lang leeg staan (meer dan 6 maanden).

5. Samenwerking en organisatie

Opgave en ambitie

De gemeente Aalsmeer, Eigen Haard en huurdersvereniging HAK werken goed samen. De opgave vraagt om een intensivering van de samenwerking. We hanteren hierbij de volgende 'gedragsregels':

- We zijn transparant en open naar elkaar toe, ook over ieders mogelijkheden qua menskracht en financiële middelen;
- We werken binnen de kaders van de eigen organisatie en houden het gemeenschappelijke doel in het oog;
- We zijn proactief en delen informatie in een vroegtijdig stadium met elkaar;
- We spreken elkaar aan op het moment dat er knelpunten in de uitvoering of in de samenwerking optreden;
- We spreken elkaar aan op het niet nakomen van gemaakte afspraken.

5.1 Vormgeving van samenwerking

- 5.1.1 Ten minste tweemaal per jaar vindt 'Bestuurlijk Overleg' plaats tussen de gemeente, Eigen Haard en huurdersvereniging HAK over de uitvoering van deze prestatieafspraken en onderwerpen die deze prestatieafspraken raken. Het Bestuurlijk Overleg wordt ambtelijk voorbereid. De gemeente laat andere betrokken portefeuillehouders aansluiten in het Bestuurlijk Overleg waar dit meerwaarde heeft.
- 5.1.2 Elk kwartaal vindt overleg plaats in het 'Ambtelijk Overleg', bestaande uit vertegenwoordigers van gemeente, Eigen Haard en huurdersvereniging HAK. Het Ambtelijk Overleg zorgt voor de monitoring en de coördinatie van de prestatieafspraken. Zij bereidt het Bestuurlijk Overleg voor en is linking pin naar de werkgroepen. Het voorzitterschap van het Ambtelijk Overleg rouleert.
- 5.1.3 In het projectenoverleg op managementniveau bespreken gemeente en Eigen Haard de voortgang van bouwprojecten en nieuwe ontwikkelkansen. In het periodiek overleg duurzaamheid wordt de voortgang in de energietransitie en brede duurzaamheidsagenda besproken. De uitkomst van deze overleggen wordt terugkoppeld aan het ambtelijke overleg.

5.2 Werkwijze bij bijzondere omstandigheden

- 5.2.1 Deze meerjarenafspraken gelden vanaf het moment van ondertekening tot en met 31 december 2028. Deze overeenkomst kan eerder tussentijds beëindigd worden als alle partijen hiermee schriftelijk instemmen. In 2028 worden nieuwe meerjarenafspraken opgesteld voor de periode vanaf 1 januari 2029.
- 5.2.2 De publiekrechtelijke omgeving van deze overeenkomst leidt tot het voorbehoud dat als de Rijksoverheid of de provinciale overheid haar beleid verandert, dit ook kan betekenen dat de afspraken uit deze overeenkomst moeten worden bijgesteld.
- 5.2.3 Uitgangspunt bij deze afspraken is redelijkheid en billijkheid tegenover elkaar, ook bij gewijzigde omstandigheden. Als één van de betrokken partijen meent dat deze afspraken gevolgen hebben die onredelijk of onbillijk zijn, is deze partij gerechtigd voorstellen te doen aan de andere partijen om deze onredelijkheid/onbillijkheid te voorkomen. Dit geldt ook als er naar mening van één van de partijen

sprake is van overmacht, waardoor partijen elkaar in redelijkheid en billijkheid niet aan deze afspraken kunnen houden.

- 5.2.4 Bij een eventueel geschil vindt in het Ambtelijk Overleg afstemming plaats om tot een oplossing te komen. Als dit niet tot een voor partijen aanvaardbare oplossing leidt, vindt bestuurlijk overleg plaats tussen de gemeente, Eigen Haard en huurdersvereniging HAK.

Bijlage I: Ontwikkeling woningvoorraad Eigen Haard

Ontwikkeling woningvoorraad

Sociale huurwoningen	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Totaal aantal sociale huurwoningen per 1 januari	2.868	2.861	2.885	2.913	2.980	3.045
Voorraadontwikkeling						Ontwikkeling 2024 > 2028
nieuwbouw in harde plannen	0	28	51	69	71	219
liberalisatie	-7	-4	-6	-2	-6	-18
verkoop	0	0	0	0	0	0
sloop	0	0	-17	0	0	-17
<i>Netto geraamde toe-/afname</i>	-7	24	28	67	65	184
Totaal aantal sociale huurwoningen per 31 december	2.861	2.885	2.913	2.980	3.045	184

Middensegment huurwoningen	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Totaal aantal middensegment woningen per 1 januari	238	245	249	251	252	256
Voorraadontwikkeling						Ontwikkeling 2024 > 2028
verkoop	0	0	-4	-1	-2	-7
nieuwbouw hard	0	0	0	0	0	0
liberalisatie	7	4	6	2	6	25
sloop	0	0	0	0	0	0
<i>Netto geraamde toe-/afname</i>	7	4	2	1	4	18
Totaal middensegment huurwoningen per 31 december	245	249	251	252	256	11

Bijlage 2: Overzicht nieuwbouwprojecten

Begroot	2024	2025	2026	2027	2028	Totaal
Roerdomplaan	28					28
Bilderdammerweg		26				26
Spoorlaan			30			30
Westeinderhage				51		51
Oosteinde driehoek fase 1				70		70
Totaal	28	26	30	121	0	205

Nog niet begroot	2024	2025	2026	2027	2028	Totaal
Hoofdweg Zuid				70		70
De Hoeksteen					6	6
Totaal	0	0	0	70	6	76

Noot: het project Oosteinde driehoek fase 1 is onderdeel van een groter project. In latere fases is de oplevering van nog meer sociale huurwoningen voorzien.

Bijlage 3: Ontwikkeling woningvoorraad naar huurprijsklasse

Ontwikkeling sociale woningvoorraad naar huurprijsklasse (absoluut en procentueel)

Aalsmeer	Bezitsverloop SH woningen											
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Kwaliteitsgrens	186	113	107	112	117	120	122	123	121	127	124	122
Betaalbaar	1.322	353	358	319	293	295	276	261	250	234	225	219
Aftoppingsgrens laag	335	1.354	1.345	1.353	1.345	1.310	1.307	1.296	1.285	1.267	1.254	1.238
Aftoppingsgrens hoog	256	260	303	383	470	580	631	657	691	717	856	880
Liberalisatiegrens	470	573	575	558	575	574	562	563	560	562	559	563
Middensegment	299	206	197	188	180	166	162	158	146	142	133	126
Middensegment EH	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Topsegment	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal Zelfstandig	2.868	2.861	2.885	2.913	2.980	3.045	3.060	3.058	3.053	3.049	3.151	3.148

Aalsmeer	Bezitsverloop SH woningen											
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Kwaliteitsgrens	6%	4%	3%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Betaalbaar	43%	11%	11%	10%	9%	9%	8%	8%	8%	7%	7%	6%
Aftoppingsgrens laag	11%	44%	43%	43%	42%	40%	39%	39%	39%	38%	37%	36%
Aftoppingsgrens hoog	8%	8%	10%	12%	15%	18%	19%	20%	21%	22%	25%	26%
Liberalisatiegrens	15%	18%	18%	18%	18%	17%	17%	17%	17%	17%	16%	16%
Middensegment	10%	7%	6%	6%	6%	5%	5%	5%	4%	4%	4%	4%
Middensegment EH	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Topsegment	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Totaal Zelfstandig	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%

Ontwikkeling middensegment woningvoorraad naar huurprijsklasse (absoluut en procentueel)

Aalsmeer	Bezitsverloop MSH woningen											
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Kwaliteitsgrens	-	1	1	1	1	1	1	1	-	-	-	-
Betaalbaar	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aftoppingsgrens laag	-	2	2	2	1	1	1	1	1	-	-	-
Aftoppingsgrens hoog	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Liberalisatiegrens	-	16	9	9	9	8	8	8	6	6	6	6
Middensegment	230	220	234	237	239	244	250	249	256	259	263	266
Middensegment EH	2	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Topsegment	4	3	3	2	2	2	2	3	3	3	2	2
Totaal Zelfstandig	238	245	249	251	252	256	262	262	266	268	271	274

Aalsmeer	Bezitsverloop MSH woningen											
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Kwaliteitsgrens	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Betaalbaar	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Aftoppingsgrens laag	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Aftoppingsgrens hoog	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Liberalisatiegrens	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Middensegment	7%	7%	7%	7%	7%	7%	8%	8%	8%	8%	8%	8%
Middensegment EH	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Topsegment	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Totaal Zelfstandig	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%

Bijlage 4: Ontwikkeling energielabels Eigen Haard

Gemeente Aalsmeer	Woningen											
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
A++++	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31
A+++	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71
A++	44	44	72	123	192	263	288	288	288	288	394	394
A+	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154
A	1.011	1.006	1.006	1.002	989	981	980	978	978	972	971	971
B	641	674	754	775	853	1.010	1.010	1.010	1.009	1.035	1.035	1.035
C	778	774	728	715	671	629	626	626	626	609	609	594
D	223	211	190	196	188	129	129	129	129	125	125	141
E	98	89	79	65	58	22	22	22	22	21	21	20
F	47	45	42	28	21	11	11	11	11	11	11	11
G	8	7	7	4	4	-	-	-	-	-	-	-
	3.106	3.106	3.134	3.164	3.232	3.301	3.322	3.320	3.319	3.317	3.422	3.422
EFG	153	141	128	97	83	33	33	33	33	32	32	31

Bijlage 5: Definities

Aandachtsgroepen

Gebaseerd op het Wetsvoorstel Versterking regie op volkshuisvesting, verstaan we in Aalsmeer onder de aandachtsgroepen:

- Mantelzorgers en mantelzorgontvangers;
- Mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuiglijke beperking of psychische aandoening die wegens ernstige en chronische medische redenen dringend woonruimte nodig hebben;
- Uitstromers maatschappelijk opvang;
- Uitstromers beschermd wonen;
- Uitstromers uit de klinische geestelijke gezondheidszorg;
- Uitstromers vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel;
- Uitstromers accommodaties jeugdhulp;
- Uitstromers (jeugd)detentie en forensische zorg (langer dan 3 mnd);
- Uitstappende sekswerkers;
- Statushouders.

Circulariteit

Het onderhouden, vernieuwen en hergebruiken van gebouw(delen) zonder natuurlijke hulpbronnen onnodig uit te putten, de leefomgeving te vervuilen en het ecosysteem aan te tasten.

Doelgroepen van beleid

Alle huishoudens die gezien hun inkomen aangewezen zijn op een sociale huurwoning.

Doorstroming

Situatie waarbij huurders doorstromen naar een andere woning en hun oude sociale huurwoning achterlaten.

Energie label

Laat zien hoe energiezuinig een woning is. Het energielabel wordt aangegeven door middel van de letters A (zeer zuinig) tot en met G (zeer onzuinig). Om het energielabel te bepalen wordt de NTA-8800 methodiek gebruikt.

Geclusterde woonvormen

De geclusterde woonvorm gaat over ruimtelijk geclusterde wooneenheden, waar ouderen (55+) of andere zorgdoelgroepen permanent en zelfstandig wonen. De clustering bestaat uit minimaal twaalf woningen, die tenminste nultreden zijn. Er is een gemeenschappelijke ruimte voor bewoners die gericht is op ontmoeting. Er kan sprake zijn van gezamenlijk ingekochte welzijn- en zorgarrangementen.

Gespikkeld bezit

Gespikkeld bezit zijn straten met woningen die deels bestaan uit corporatiewoningen en deels uit voormalige corporatiewoningen die in het verleden zijn verkocht aan particuliere woningeigenaren.

Huursom / huursombenadering

Bij de huursombenadering krijgt niet iedere woning dezelfde huurverhoging. Woningen die nu een relatief lage huurprijs hebben, kunnen een hogere huurverhoging krijgen dan woningen die nu al een passende huurprijs hebben. Via de maximale huursomstijging reguleert de overheid de totale stijging van alle huurprijzen van de corporatie (de huursom).

Isolatiestandaard

Een minimale waarde in de netto warmtebehoefte van een woning, waaraan de woning moet voldoen om van het gas af te kunnen.

Klimaatadaptatie

Maatregelen om gebouwen en de buitenruimte aan te passen aan klimaatverandering, zodat ze beter bestand zijn tegen extremere temperaturen en weersomstandigheden.

Liberalisatiegrens

De grens in huurprijs die bepaalt of een huurwoning binnen de sociale sector of de vrije sector valt (€879,66 prijspeil 2024).

Middeninkomens

Huishoudens met een middeninkomen hebben een jaarinkomen tussen € 47.699 tot € 62.191 voor eenpersoonshuishoudens en tussen de € 52.671 en € 82.921 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2024).

Middensegment huurwoningen

Woningen waarvan de kale huurprijs tussen de € 879,66 en € 1.157,96 per maand (prijspeil 2024) ligt en die volgens het puntensysteem 143 tot en met 186 punten hebben.

Netto ontwikkeling woningvoorraad

Uitkomst van bouwen, transformatie, verkopen en sloop-nieuwbouw, dus het aantal wooneenheden dat daadwerkelijk wordt toegevoegd.

Nultredenwoning

In dit type woning is de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers. De woning is zonder traplopen bereikbaar. Deze gelijkvloerse woningen/appartementen liggen vaak in de buurt van voorzieningen. Deze is goed toegankelijk voor mensen met een rollator.

Primaire doelgroep

Huishoudens die gezien hun inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag.

Secundaire doelgroep

Huishoudens met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en de inkomensgrens voor sociale huur; zij komen niet in aanmerking voor huurtoeslag.

Slaagkans

Getal dat laat zien hoe groot de kans is dat iemand uit een bepaalde leeftijds- of doelgroep een woning krijgt aangeboden.

Sociale huurwoning

Een woning met een kale huurprijs onder de liberalisatiegrens (€879,66 prijspeil 2024).

Soorten Management Plan (SMP)

Gemeentelijk beleid hoe om te gaan met biodiversiteit in de stad, en met beschermde dieren- en plantensoorten.

Transformatie

Omzetten in een andere vorm. Met transformatie wordt bedoeld dat bestaande woongebouwen worden aangepast zodat er meer huishoudens gehuisvest kunnen worden, bijvoorbeeld door woningsplitsing, optoppen of ombouw van kantoorpanden.

Warmtetransitie

De overgang van fossiele brandstoffen naar duurzame energiebronnen.

Woning delen

Gedeeld woninggebruik met in de regel deels ook gemeenschappelijke ruimtes en voorzieningen.

Zorggeschikte woningen

Deze woningen hebben extra voorzieningen, zodat deze beter geschikt zijn voor mensen met een beperking of voor het verlenen van zorg. Het zijn geclusterde woningen die moeten voldoen aan de criteria van de Stimuleringsregeling Zorggeschikte woningen.

Tekenblad

Overeengekomen te Aalsmeer op 2025.

Namens het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Aalsmeer

.....

Dhr. W. Kikkert- wethouder wonen



Namens Eigen Haard

.....

Dhr. A. Groothedde – directeur-bestuurder



Namens Huurdersvereniging HAK

.....

Mevr. B. van Doorn - voorzitter

