

Prestatieafspraken

2021-2026

Aalsmeer



Gemeente Aalsmeer

Aalsmeer,
Maart, 2023

Inhoud

1.	Inleiding	1
2.	Ontwikkeling woningvoorraad	5
3.	Betaalbaarheid	8
4.	Woningzoekenden en doelgroepen	11
5.	Kwetsbare groepen en wonen met zorg	14
6.	Kwaliteit en duurzaamheid	16
7.	Leefbaarheid en participatie	20
8.	Financiën	22
9.	Samenwerking en monitoring	23
10.	Slotbepalingen	24

1. Inleiding

Introductie

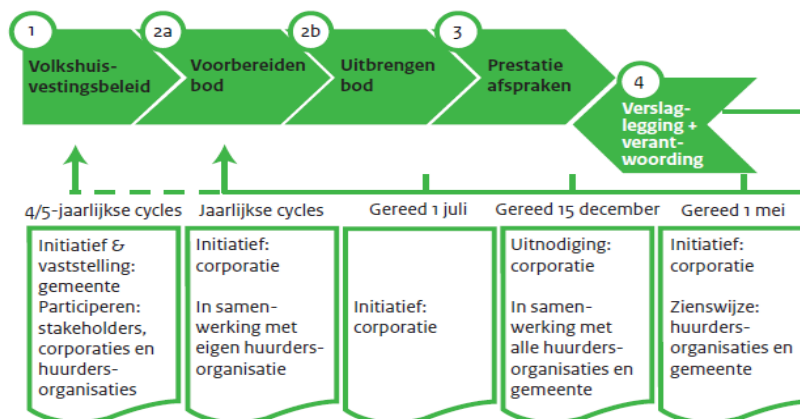
Sinds 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht. Het eerste doel van de wet is het nader reguleren van de activiteiten van en het toezicht op woningcorporaties. Onderdeel hiervan is de inbedding van het maatschappelijk presteren van corporaties in het lokale beleid, door een cyclus van woonvisie, 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 € 59.835 (prijsspeil 2023). Voldoende aanbod van woningen met een huur tot € 962,- (prijsspeil 2023) 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 13.284 woningen. Circa 78% daarvan bestaat uit grondgebonden eengezinswoningen. De totale woningvoorraad in Aalsmeer bestaat uit 24% corporatiebezit, 11% particuliere verhuur en 65% 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.
- Betere 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 - planeisels - 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 2021)	2021 Relatief	2021 Absoluut
Sociale huur, corporaties	18%	2391
Sociale huur, particulier	6%	797
Vrije sector huur, corporaties	5%	664
Vrije sector huur, particulier	6%	797
Koopwoning WOZ, goedkoop	0%	-
Koopwoning WOZ, middelduur-laag	6%	797
Koopwoning WOZ, middelduur-hoog	31%	4118
Koopwoning WOZ, hoog	27%	3587
Totaal	100%	13.284

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 € 59.835 euro 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 € 962,- (prijspeil 2023). 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 Luchthavenindelingsbesluit (LIB) beperkt. Dat maakt dat Aalsmeer nog ongeveer 2000 woningen kan toevoegen aan de bestaande voorraad. Daarna zijn volgens de huidige inzichten de grenzen bereikt. Er moeten dus scherpe keuzes gemaakt worden. Waar en wanneer bouwen we in de komende periode en welke categorieën woningen worden er gerealiseerd, zijn cruciale vragen. 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 35% sociaal en 30% voor het middensegment. Het totale percentage woningbouw voor het middensegment en het sociale segment bedraagt minimaal 65%.

Invulling bouwopgave

De gemeente Aalsmeer ziet mogelijkheden voor toevoeging van ongeveer 2000 woningen in de periode 2023 t/m 2030. Zowel vanuit het Rijk als vanuit een het Raadsprogramma Aalsmeer 2022-2026 worden er eisen gesteld aan de programmering van woningbouwlocaties. Het Rijk wil dat de woningvoorraad in iedere gemeente komt te bestaan uit minimaal 30% sociale woningen en minimaal 30% middeldure woningen. De Aalsmeerse woningvoorraad voldoet hier op dit moment niet aan. Daarom heeft de gemeenteraad in haar Raadsprogramma vastgelegd dat binnen nieuwe bouwprojecten (zijnde projecten waarvoor nog geen overeenkomst is gesloten inzake het te realiseren programma met een ontwikkelende partij), voor minimaal 35% uit sociale woningbouw moeten bestaan en minimaal 30% uit middeldure woningen.

Verkoop sociale huur

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

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

De druk op de sociale huurmarkt is groot. Partijen willen daarom dat de voorraad sociale huur de komende jaren groeit. Verkoop van sociale huur is daarom alleen in enkele gevallen mogelijk als daar volkshuisvestelijke of financiële aanleiding voor is. Voor op de korte termijn, in 2023, betekent dit

concreet dat Eigen Haard geen bestaande sociale huurwoningen verkoopt, behalve de 6 woningen aan de Geraniumstraat waarover eerder afspraken zijn gemaakt.

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 € 59.835 toegewezen indien het doorstromers zijn die een sociale huurwoning achterlaten van Eigen Haard.

Jaarafspraken 2023 en 2024

2.5

Eigen Haard liberaliseert vanuit de sociale huurvoorraad in 2023 maximaal 9 huurwoningen met een huurprijs van maximaal € 962 (prijspeil 2023). Hiermee wordt woningaanbod voor middeninkomens gecreëerd. De geliberaliseerde woningen liggen verspreid over de gemeente Aalsmeer.

2.6

Eigen Haard is, in verschillende rollen, betrokken bij diverse (sloop) nieuwbouwprojecten binnen de gemeente Aalsmeer. Gemeente en Eigen Haard bespreken minimaal 2 x per jaar, op managementniveau de voortgang van deze projecten. Tijdens dit overleg zullen eventuele knelpunten worden geagendeerd en zal worden vastgelegd welke stappen beide partijen het daaropvolgende periode zetten om de voortgang in het project te houden. Indien noodzakelijk kan besloten worden om op te schalen naar een bestuurlijk overleg. Na de overleggen wordt er, op hoofdlijnen, een terugkoppeling wat betreft de voortgang aan de HAK gegeven.

2.7

In de eerste helft van 2023 gaan partijen met elkaar in gesprek over de ontwikkeling en samenstelling van de woningportefeuille van Eigen Haard op de middellange termijn. Een mogelijke aanpassing van de verkoopstrategie en omvang en prijsstelling van het middensegment maakt onderdeel uit van dit gesprek.

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 (€ 647,19 voor 1- en 2-persoonshuishoudens, prijspeil 2023) met een inkomen tot maximaal € 25.475 voor 1-persoonshuishoudens en € 34.575 voor 2-persoonshuishoudens (prijspeil 2023) en een huur tot de tweede aftoppingsgrens (€ 693,60 voor gezinnen, prijspeil 2023) met een inkomen tot maximaal € 34.575 (prijspeil 2023). Met deze huur komen deze huishoudens in aanmerking voor huurtoeslag.
- Een huur tot de liberalisatiegrens (€ 808,06, prijspeil 2023) voor huishoudens met een iets hoger inkomen tot maximaal € 44.0355 voor 1-persoonshuishoudens en € 48.625 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2023).
- Een huur tussen de liberalisatiegrens (€ 808,07, prijspeil 2023) en € 1.131 (prijspeil 2023) voor huishoudens met een inkomen tussen € 44.036 en € 69.575 afhankelijk van grootte huishouden (prijspeil 2023). Dit zijn de middeninkomens die Eigen Haard wil 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.

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 qua betaalbaarheid.

Jaarlijkse huuraanpassing

De huurverhoging mag vanaf 2023 op woningniveau niet hoger zijn dan de CAO-ontwikkeling. Op basis van de CBS-cijfers is dit 3,1%. De minister moet dit percentage nog wel formeel vaststellen.

De huursom mag niet harder stijgen dan met de CAO-loonontwikkeling minus 0,5%. Dit is afgesproken in de Nationale Prestatieafspraken. Deze komt voor 2023 uit op 2,6%, maar moet de minister ook nog formeel vaststellen. Het gaat hierbij om alle zelfstandige huurwoningen met een gereguleerd contract, die zowel op 1 januari 2023 als op 1 januari 2024 zijn verhuurd.

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. Deze verdeling komt voort uit de nieuwe portefeuillestrategie, waarbij recent marktonderzoek (o.a. WIMRA) de basis vormt.

In 2023 is bij mutatie naar verwachting de verdeling tussen sociale huur en vrije sector huur 87,1% om 12,9%. De verdeling in de verschillende huurprijscategorieën is als volgt:

Huurklasse	% woningen
Tot € 452,20	5,8%
Van € 452,20 tot € 647,19	36,7%
Van € 647,19 tot € 693,60	27,8%
Van € 693,60 tot € 808,06	16,8%
Hoger dan € 808,06	12,9%
Eindtotaal	100%

Passend toewijzen

Vanaf 1 januari 2022 moeten corporaties in principe 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep. Dat zijn eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met €44.035 (prijsspeil 2023) en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met €48.625 (prijsspeil 2023). Corporaties mogen 7,5% vrij toewijzen. Dit percentage van 7,5% mag echter worden verhoogd naar maximaal 15%. De corporatie, gemeente en huurdersorganisatie moeten hierover afspraken maken en dit vastleggen in de prestatieafspraken. In dat geval moet er dus minimaal 85% van de woningen naar de doelgroep.

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 ontruimingen.

Afspraken 2021-2026

3.1

Eigen Haard maakt in 2023 (gedeeltelijk) gebruik van de inkomensafhankelijke huurverhoging. De extra inkomsten investeert zij in de versnelling van de verduurzaming van de woningvoorraad in Aalsmeer. De exacte hoogte van de 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

Eigen Haard realiseert door nieuwbouw en vanuit liberalisatie woningaanbod voor middeninkomens tot € 59.835,-. Door hantering van verschillende huurprijssegmenten (van € 808,07 tot € 962,-) 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 € 962,-. Jaarlijks wordt gerapporteerd over het huurniveau van de middensegment huurwoningen.

Jaarafspraken 2023-2024

3.3

In 2021 is een woonlastenonderzoek uitgevoerd. Op grond van dit onderzoek stellen gemeente Aalsmeer, Eigen Haard en de huurdersvereniging Aalsmeer - Kudelstaart in uiterlijk de eerste helft van 2023 gezamenlijk vast welke maatregelen er (extra) genomen moeten worden om de betaalbaarheid, in de breedste zin van het woord, voor huurders te verbeteren. Denk bijvoorbeeld aan aanpak energiearmoede en zichtbaar maken regelingen voor huurders met een laag inkomen.

3.4

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 twee 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.

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 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.

30% lokaal	20% 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 30% 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 2023 en 2024

4.3

Partijen willen doorstroming op de woningmarkt bevorderen. Daartoe wordt gebruik gemaakt van de bestaande regeling Van Groot naar Beter. Eigen Haard heeft medio 2022 besloten de financiële vergoeding die mensen kregen bij verhuizing op basis van deze regeling stop te zetten. In 2023 wordt er een voorstel uitgewerkt voor verbetering van de Van Groot naar Beter regeling. Een beperkte financiële bijdrage vanuit de gemeente behoort hierbij tot de mogelijkheden.

Minimaal 6 maanden voor start verhuur van nieuwe woningen geschikt voor senioren maken partijen concrete afspraken over de manier waarop de woningen worden aangeboden. Onderdeel van dit plan zijn o.a. wijze van bekendmaking, mogelijkheden voor bezichtiging, toepassing van Groot naar Beter regeling en eventuele inzet van een Wooncoach.

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

Partijen hebben de wens om inwoners van de gemeente Aalsmeer die hulp nodig hebben met zaken die zijn gerelateerd aan het huren van een woning meer ondersteuning te bieden. Hierbij wordt gedacht aan inrichting van een loket binnen de gemeente Aalsmeer waar huurders fysiek naar toe kunnen en een mogelijkheid om telefonisch/digitaal vragen kunnen stellen. In het eerste kwartaal van 2023 wordt een concreet voorstel uitgewerkt voor een pilot van drie jaar voor het bieden van deze ondersteuning.

4.6

Eigen Haard wijst maximaal 30% van de vrijkomende sociale huurwoningen met voorrang toe aan ingezetenen uit Aalsmeer. Deze voorrang wordt voor de volgende doelgroepen ingezet:

- VGNB
- Jongerenwoningen die niet verloot worden;
- Eengezinswoningen

4.7

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

4.8

Begin 2023 is de nieuwe wijze van woonruimteverdeling in de regio (en dus ook in Aalsmeer) van start gegaan. Verwachting is dat de introductie van het nieuwe systeem een verschuiving tot gevolg heeft in de toewijzingsresultaten. Gemeente en corporatie spannen zich gezamenlijk in om de overgang naar het nieuwe systeem soepel te laten verlopen. De volgende stappen worden daarvoor gezet:

- Gemeente en Eigen Haard verstrekken informatie over de invoering van de nieuwe woonruimteverdeling via hun beschikbare kanalen;
- De gemeente Aalsmeer huurt Stichting Woon! in voor fysieke begeleiding van inwoners met vragen over het nieuwe woonruimteverdeelsysteem. Woon! zal wekelijks een spreekuur gaan houden in het gemeentehuis van Aalsmeer.

- Eigen Haard waarborgt de kwaliteit van woon-advertenties conform regionale afspraken; · Eigen Haard waarborgt de beslissing tot en uitvoering van intrekking van zoekpunten en situatiepunten conform mandaat.
- Eigen Haard en gemeente monitoren en overleggen twee keer per jaar over effecten van de nieuwe woonruimteverdeling, zoals slaagkansen en aanbod woningen.

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 2023 en 2024

5.2

Eigen Haard wijst ook voor 2023 circa 5 woningen aan voor ambulante jeugdhulpverlening als vervanging voor residentiele jeugdhulp. Deze toewijzingen maken deel uit van de regionale beleidsvrije ruimte.

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.

•

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 en in samenwerking met Eigen Haard en de HAK.
- De ambitie is om in Stommeer een z.g. verhuistrein van 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 mogelijk 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 2023 en 2024

SaVe (Samen Verduurzamen)

6.15

- Eigen Haard conformeert zich aan de landelijke prestatieafspraken waarin is afgesproken om in 2028 geen woningen met een EFG-label meer te hebben met uitzondering van gemeentelijke-, provinciale- en rijksmonumenten en voor sloop aangemerkte woningen, en onder voorbehoud van instemming van 70% van de huurders en instemming van de eventuele VvE.
- De energielabels zijn deels gebaseerd op de oude NEN7120 en de nieuwe NTA8800 methodiek. De verdeling qua energielabels in Aalsmeer is per 1 januari 2023 als volgt:

Label	A	B	C	D	E	F	G	Totaal
Aantal	937	611	1001	230	134	59	36	3008
Aandeel	31,2%	20,3%	33,3%	7,6%	4,5%	1,9%	1,2%	100%

- Jaarlijks wordt voor het eerste bestuurlijke tripartite overleg door Eigen Haard een overzicht opgesteld van de voortgang van het wegwerken van de EFG-labels. De woningen die we in 2023 en 2024 complexmatig aanpakken zijn:

PO Integraal	Jaar	ABCD	EFG	Totaal
A.H. Blaauwstraat e.o.	2023	50	20	70
Waterhoenstraat 6-28	2023	5	7	12
Hadleystraat 20-42	2024	1	11	12
Hadleystraat 29-51	2024	1	11	12
Totaal		57	49	106

- Op het moment dat de huidige labelsystematiek NTA-8800 verandert en daarmee de bepaling van de energielabels, zal de afspraak om in 2028 geen woningen met een EFG-label meer te hebben worden herzien.

Renovatie

6.16

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

6.17

Bij planmatig onderhoud neemt Eigen Haard zoveel mogelijk verduurzamingsmaatregelen mee in de aanpak. Dat onderhoud wordt op het natuurlijke onderhoudsmoment uitgevoerd.

Complexgewijze aanpak zonnepanelen

6.18

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.

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 ontsnaken 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 de gemeente Aalsmeer door Eigen Haard (of een andere corporatie) worden gefinancierd met leningen die een garantie van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) kennen. Het WSW wordt op haar beurt gegarandeerd door het verstrekken van een achtervanggarantie 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 Nederlandse gemeenten 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.

Als gevolg van de implementatie van het strategisch programma van het WSW in 2021 is het niet meer noodzakelijk dat Eigen Haard individuele achtervanggaranties voor DAEB-investeringen aan de gemeente Aalsmeer (of een andere gemeente) hoeft te vragen.

De verdeling van de WSW achtervanggaranties voor nieuwe WSW geborgde leningen van Eigen Haard wordt vanaf 01-08-2021 verricht conform het voorstel van de VNG (verdeling o.b.v. marktwaarde DAEB-vastgoed) door het WSW.

De gemeente Aalsmeer en alle andere gemeentes waarin Eigen Haard werkzaam is, zijn hiervoor in 2021 een nieuwe generieke achtervangovereenkomst met het WSW aangegaan waarin dit is vastgelegd

Jaarafspraken 2023 en 2024

8.1

In de eerste helft van 2023 gaan Eigen Haard en gemeente met elkaar in gesprek over de gevolgen van aangepaste wet- en regelgeving voor de WSW-borgstelling door de gemeente Aalsmeer.

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 2021-2026

9.1

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

9.2

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 Aalsmeer
- Een analyse van de verhuur van geliberaliseerde en bestaande vrije sector huurwoningen.
- De samenstelling van de woningvoorraad naar huurprijscategorieën en de resultaten van de huurverhoging.
- Een analyse van de ontwikkeling van nultredenwoningen.

9.3

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.

9.4

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.

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, .. maart 2023

Woningstichting
Eigen Haard

gemeente Aalsmeer

HAK

Anke Huntjens
Lid Raad van Bestuur

Willem Kikkert
Wethouder

Bea van Doorn
Voorzitter

Factsheet Wonen in Aalsmeer 2021



Aalsmeer in het kort

In Aalsmeer wonen verhoudingsgewijs veel stellen met kinderen (36%). Gemiddeld in de deelregio ligt dit aandeel op 32% en in de MRA op 25%. Daarnaast wonen er wat meer stellen zonder kinderen 30%. Er wonen wat minder jonge huishoudens (18-34 jaar) in vergelijking met gemiddeld in de MRA (15% versus 20%). Het aandeel 75-plushuishoudens (12%) ligt zowel in Aalsmeer als in de deelregio juist wat hoger dan gemiddeld in de MRA (9%). Huishoudens in Aalsmeer behoren relatief vaak tot de hoge inkomens: 53% heeft een inkomen boven de €60.036 (MRA: 41%). Het aandeel huishoudens met een inkomen tot de sociale huurgrens is met 32% lager dan gemiddeld in de deelregio (35%) en de MRA (42%). Ook middeninkomens (14%) zijn in Aalsmeer minder vertegenwoordigd dan gemiddeld in de deelregio en de MRA (17% en 25%).

De woningvoorraad in Aalsmeer bestaat voor 65%¹ uit koopwoningen, dat is hoger dan gemiddeld in de deelregio en de MRA (58% en 48%). De nadruk ligt in Aalsmeer op het dure segment: 59% van de woningvoorraad is een koopwoning met een WOZ-waarde van meer dan €296.000 (MRA: 34%). Het aandeel corporatiewoningen met een sociale huur ligt met 18% onder het gemiddelde in de deelregio (21%) en de MRA (30%). In Aalsmeer zijn relatief veel eengezinswoningen (85% versus 67% in de deelregio). Van de recent verhuisde huishoudens heeft 23% een sociale huurwoning van een corporatie betrokken, dat is wat meer dan er in de voorraad aanwezig is (18%). Recent verhuisden gingen in Aalsmeer ook verhoudingsgewijs vaak in dure huur wonen (8% versus 3% dure huur aanwezig in de woningvoorraad).

¹) Verschillen tussen percentages in de tekst en in de tabel worden veroorzaakt door afrondingen.

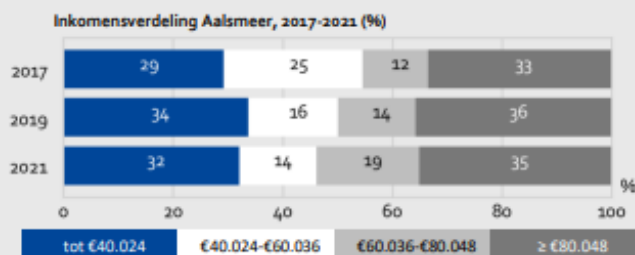
Kerncijfers Aalsmeer, 2021

	Aalsmeer	Amstelland- Meerlanden	MRA
totaal huishoudens (abs. bron: CBS)	13.295	158.349	1.203.259
woningvoorraad (abs. bron: CBS)	13.284	155.781	1.173.953
eengezinswoningen	85%	67%	48%
alleenwonenden	23%	30%	39%
stel zonder kinderen	30%	27%	26%
eenoudergezin	8%	9%	9%
stel met kinderen	36%	32%	25%
18-34 jaar	15%	16%	20%
35-54 jaar	37%	35%	36%
55-75 jaar	36%	37%	35%
75 jaar en ouder	12%	11%	9%
lage inkomens tot huurtoeslaggrens *	15%	18%	24%
inkomens v.a. hts-grens tot €40.024	17%	17%	18%
laagste middeninkomens €40.024- €44.635	3%	4%	4%
lagere middeninkomens €44.635- €50.030	3%	3%	3%
middeninkomens €50.030- €60.036	8%	10%	9%
hogere inkomens €60.036- €80.048	19%	15%	13%
hoogste inkomens > €80.048	35%	34%	28%
sociale huur, corporatie tot €752	18%	21%	30%
sociale huur, particulier tot €752	6%	4%	7%
middeldure huur €752- €1.053	8%	7%	7%
dure huur €1.053 en meer	3%	9%	9%
koopwoning WOZ < €188.000	0%	0%	1%
koopwoning WOZ €188.000- €296.000	6%	5%	12%
koopwoning WOZ €296.000- €438.000	31%	27%	17%
koopwoning WOZ > €438.000	27%	25%	17%

*eenpersoonshuishoudens €23.725, meerpersoonshuishoudens €32.200.

Verdeling inkomens

Het aandeel hoge inkomens in Aalsmeer is toegenomen, 54% van de huishoudens heeft een inkomen van meer dan €60.036. De groei zit vooral in de huishoudens met een inkomen tussen €60.036-€80.048. De groep huishoudens met een laag inkomen komt in 2021 iets lager uit, op 32%.

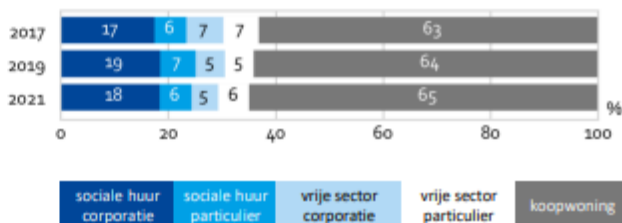


kijk voor meer cijfers op het [WIMRA-dashboard](#)

Samenstelling woningvoorraad

In Aalsmeer bestaat de woningvoorraad voor 65% uit koopwoningen en dit aandeel groeit geleidelijk. Het aandeel sociale huurwoningen van corporaties en particulieren is vrijwel stabiel en komt in 2021 in totaal op 24% uit. Het aandeel vrije sector huurwoningen is afgenomen ten opzichte van 2017 en bedraagt 11% van de woningvoorraad.

Samenstelling woningvoorraad Aalsmeer, 2017-2021 (%)

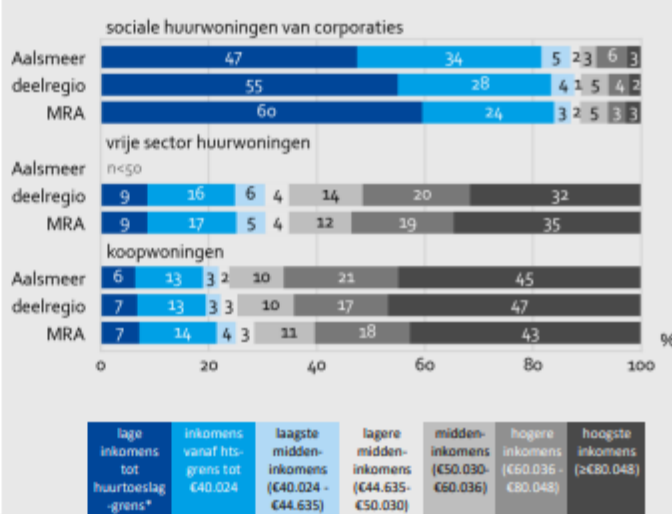


Bewoning sociale huur, vrije sector en koopvoorraad

De sociale huur van corporaties wordt voor 81% bewoond door huishoudens met een inkomen onder de €40.024. Dat is wat minder vaak dan gemiddeld in de MRA (84%). In Aalsmeer gaat het wat vaker om huishoudens met een huishoudens vanaf de huurtoeslaggrens tot de sociale huurgrens (34% versus 24% gemiddeld in de MRA). Het aantal respondenten in de vrije sector is te klein om een inkomensverdeling van de bewoners te kunnen geven. In de koopwoningen in Aalsmeer heeft 66% van de huishoudens een hoog inkomen, dat is wat vaker dan gemiddeld in de MRA (61%).

*eenpersoonshuishoudens: €23.725
meerpersoonshuishoudens: €32.200

Bewoning per segment van de woningvoorraad, 2021 (%)



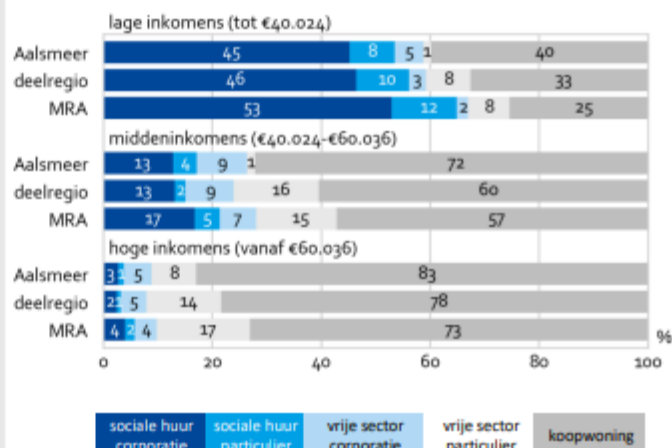
Woonsituatie lage, midden en hoge inkomens

Huishoudens met een laag inkomen wonen in Aalsmeer relatief vaak in een koopwoning (40% versus 25% gemiddeld in de MRA). Het grootste deel van de lage inkomens woont in een sociale huurwoning 53%. Een relatief klein deel huurt in de vrije sector (6% versus 10% gemiddeld in de MRA).

Ook huishoudens met een middeninkomen wonen relatief vaak in een koopwoning (72% versus 57% gemiddeld in de MRA). Het aandeel dat in de particuliere vrije sector huurt is laag (1% versus 15% gemiddeld in de MRA).

Het merendeel van de hoge inkomens in Aalsmeer is eigenaar-bewoner (83% versus 73% gemiddeld in de MRA).

Woonsituatie huishoudens met een laag, midden en hoog inkomen, 2021 (%)



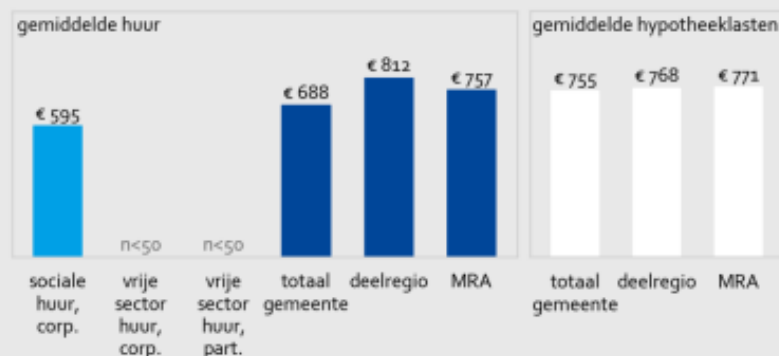
kijk voor meer cijfers op het [WIMRA-dashboard](#)

Betaalbaarheid

Huurders in Aalsmeer betalen gemiddeld €688 aan kale huur per maand. Dat is minder dan gemiddeld in de regio en de MRA. Huurders zijn, na aftrek van de huurtoeslag, gemiddeld 29% van hun inkomen kwijt aan huur (MRA: 30%)

In Aalsmeer betalen woning-eigenaren gemiddeld €755 aan bruto hypotheeklasten per maand. Zij zijn na belastingaftrek 16% van hun inkomen kwijt aan de hypotheek, dat is gelijk aan het gemiddelde in de deelregio en de MRA

Gemiddelde huur naar huursegment en gemiddelde bruto hypotheeklasten, 2021 (€)



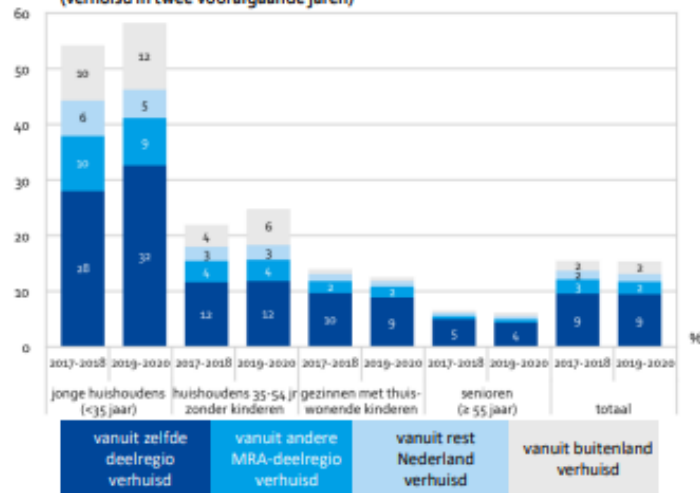
Verhuizingen*

In de periode 2019-2020 zijn 2.000 huishoudens in of naar Aalsmeer verhuisd. Dat is 15% van alle huishoudens, net als in 2017-2018. Er verhuisden meer jonge huishoudens (jonger dan 35 jaar, zonder kinderen) en 35 tot 54 jarige huishoudens zonder kinderen, terwijl gezinnen en senioren juist wat minder vaak recent verhuisd zijn.

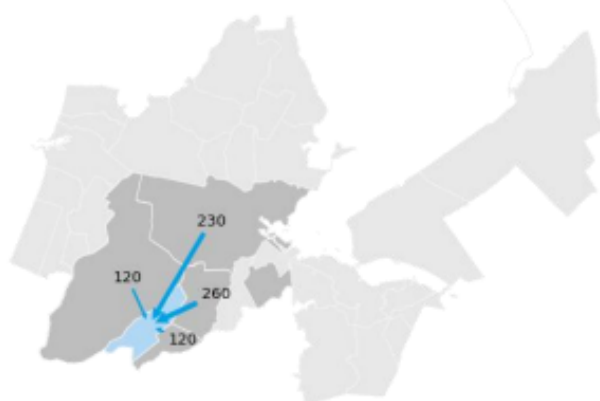
Het aantal starters is toegenomen. In 2019-2020 zijn er in totaal 320 starters onder de recent verhuisden, in 2017-2018 waren dit er 270.

*Bron: CBS/ bewerking OIS

Verhuizingen naar en in Aalsmeer naar huishoudenstypen, 2017-2020 (%) (verhuisd in twee voorafgaande jaren)



Verhuizingen huishoudens vanuit gemeenten in de MRA naar Aalsmeer (grootste stromen), 2019-2020



Verhuisstromen van en naar Aalsmeer, 2019-2020

	2019-2020	2017-2018
binnen Aalsmeer:	+750	+780
vanuit overig MRA naar Aalsmeer:	+780	+790
van buiten de MRA naar Aalsmeer:	+180	+210
vanuit buitenland naar Aalsmeer:	+300	+240
naar Amstelveen:	-110	-100
vanuit Amstelveen:	+260	+210
naar Amsterdam:	-190	-180
vanuit Amsterdam:	+230	+240
naar Haarlemmermeer:	-120	-120
vanuit Haarlemmermeer:	+120	+140
naar Uithoorn:	-120	-100
vanuit Uithoorn:	+120	+90

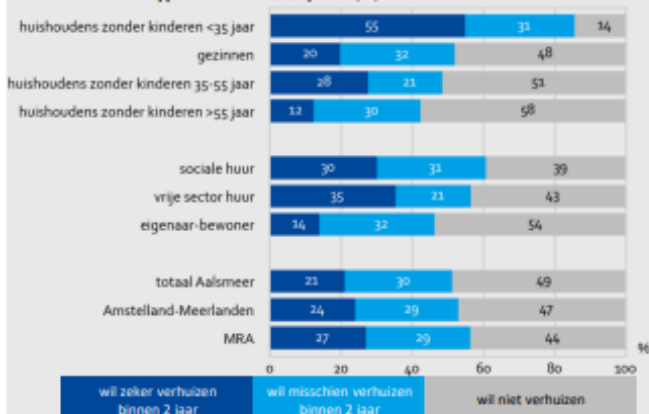
kijk voor meer cijfers op het [WIMRA-dashboard](#)

Verhuisgeneigdheid

Van de huishoudens in Aalsmeer heeft 51% verhuisplannen; 21% wil zeker verhuizen, 30% misschien. De verhuisgeneigdheid is iets lager dan gemiddeld in Amstelland-Meerlanden en de MRA. Huishoudens jonger dan 35 jaar zonder kinderen willen het vaakst verhuizen, gevolgd door 35-55 jarige huishoudens zonder kinderen. Onder gezinnen en stellen ouder dan 55 jaar is de verhuisgeneigdheid lager.

Huurders zijn vaker verhuisgeneigd dan eigenaar-bewoners, waarbij huurders in de vrije sector het vaakst zeker binnen twee jaar willen verhuizen (35%).

Verhuisgeneigdheid doorstromende huishoudens Aalsmeer, naar huishoudentype en woonsituatie, 2021 (%)



Verhuiscriteria

De meeste huishoudens in Aalsmeer die willen verhuizen, willen in de eigen gemeente blijven (65%). Een kwart van de huishoudens die willen verhuizen, wil buiten Amstelland-Meerlanden gaan wonen. Door deze groep wordt Amsterdam en buiten de MRA het meest genoemd als mogelijke woonplaats. In totaal hebben ongeveer 5.600 huishoudens belangstelling voor een verhuizing in of naar Aalsmeer. Daarvan wonen er 4.300 in de gemeente zelf en 1.300 elders in de MRA. Dit aantal is indicatief.

Verhuiscriteria Aalsmeer, 2021

	abs.	%
Waar willen verhuisgeneigde huishoudens uit Aalsmeer naartoe verhuizen?		
bij voorkeur in eigen gemeente blijven	4.300	65
bij voorkeur naar elders, binnen de deelregio	700	10
bij voorkeur naar elders, buiten de deelregio	1.600	25
Waar wonen huishoudens die naar Aalsmeer willen verhuizen nu?		
binnen de gemeente	4.300	77
buiten de gemeente	1.300	23
totaal	5.600	100

Woonwensen

Van de huishoudens die in of naar Aalsmeer willen verhuizen, zoekt 43% een eengezinswoning, 38% geeft de voorkeur aan een meergezinswoning en 20% oriënteert zich op beide woningtypen. Men zoekt vaak een koopwoning (67%) en dan vaak in het duurste segment van meer dan €438.000 (37%). Iets minder dan de helft (45%) wil graag een woning van minimaal 100 m² en 42% zoekt een woonoppervlak tussen de 60-100 m². De meerderheid wil graag een tuin (60%) bij de woning en 19% een werkruimte. Van de huishoudens die in of naar Aalsmeer willen verhuizen is 37% op zoek naar een woning die gelijkvloers is.

Wat zijn de woonwensen van huishoudens die naar Aalsmeer willen verhuizen?

	%
eengezinswoning	
meergezinswoning	
beide	
soziale huur huur tot €752	
middeldure huur €752- €1.053	
dure huur €1.053 en meer	
koopwoning < €188.000	
koopwoning €188.000- €296.000	
koopwoning €296.000- €438.000	
koopwoning > €438.000	
woonoppervlak tot 60 m ²	
woonoppervlak 60- 100 m ²	
woonoppervlak > 100 m ²	
tuin	
gelijkvloers/ lift/ geen trappen	
werkruimte	

kijk voor meer cijfers op het [WIMRA-dashboard](#)

Gewenste woonmilieu

Huishoudens die in of naar Aalsmeer willen verhuizen zijn vooral op zoek naar een woonmilieu waar veel ruimte aanwezig is (landelijk/ruim/recreatief: 40%). Dat is vaker dan gemiddeld onder woningzoekenden in de regio Amstelland-Meerlanden en in de MRA (beide 25%). Ook in 2019 waren de ruimtelijke woonmilieus het populairst onder de huishoudens die in Aalsmeer een woning zochten, maar wel in minder mate (33%).

Verder zoeken huishoudens die in Aalsmeer willen wonen vaak naar een woonwijk (20%). In 2019 gaf 15% dit aan. Gemiddeld is van de huishoudens die in de deelregio Amstelland-Meerlanden willen wonen een groter deel op zoek naar een woonwijk (24%) en in de MRA gaat het om 17%. Op de derde plek staat bij woning-zoekenden die in Aalsmeer willen wonen het rustig stedelijk woonmilieu (15%; 2019: 17%). Dit woonmilieu is onder deze huishoudens wel minder populair dan gemiddeld onder woningzoekenden in de deelregio en de MRA (beide 20%).

Gewenste woonmilieu huishoudens die binnen of naar gemeente willen verhuizen, 2021



landelijk, ruim of recreatief

(40%) landelijk gebied of vrijstaande woningen op grote kavels, eventueel met recreatieve voorzieningen



woonwijk (20%)

wijk waar vooral gewoond wordt, met voornamelijk eengezinswoningen



rustig stedelijk (15%)

buurt waar vooral gewoond wordt, nabij het centrum



gevarieerd (13%)

historisch gevarieerde laagbouw, in of bij het centrum van een stad of dorp



wonen-winkels-werken (12%)

buurt met vooral appartementen, dichtbij wijkwinkelcentrum



grootstedelijk (0%)

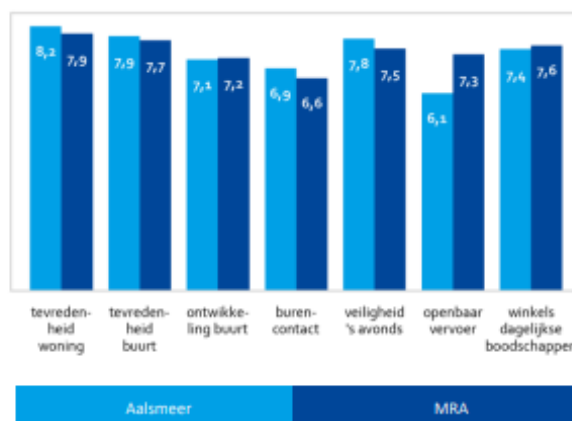
centrum van een grote stad met winkels, uitgaansgelegenheden, bedrijven en kantoren

Prettig wonen

In de figuur hiernaast 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 Aalsmeesters 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 avonds in de buurt. Over het aanbod van openbaar vervoer in de buurt zijn Aalsmeesters juist minder tevreden. Gemiddeld geven ze hiervoor een 6,1. In Kudelstaart (5,3) en Oosteinde (5,8) is men het minst te spreken over het aanbod van openbaar vervoer, in Aalsmeer Centrum wordt dit wel met een 7,0 beoordeeld. Over de ontwikkeling van de buurt is men het positiefst in Kudelstaart (7,2).

Leefbaarheidscijfers Aalsmeer, 2021 (rapportcijfer 1-10)

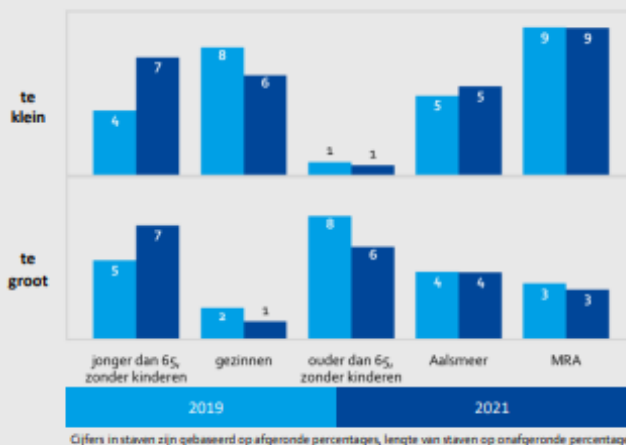


kijk voor meer cijfers op het [WIMRA-dashboard](#)

Passend wonen

Gemiddeld vindt 5% van de Aalsmeerse huishoudens de eigen woning te klein en vindt 4% de woning te groot. In de MRA vinden huishoudens hun woning vaker te klein (9%) en minder vaak te groot (3%). Zowel in Aalsmeer als gemiddeld in de MRA zijn deze percentages sinds 2019 gelijk gebleven. Huishoudens jonger dan 65 jaar zonder kinderen (alleenwonenden en stellen) vinden hun woning het vaakst te klein (7%) maar ook het vaakst te groot (7%). Gezinnen vinden hun woning ook relatief vaak te klein (6%) en zelden te groot (1%). Huishoudens ouder dan 65 jaar vinden hun woning juist relatief vaak te groot (6%) en zelden te klein (1%).

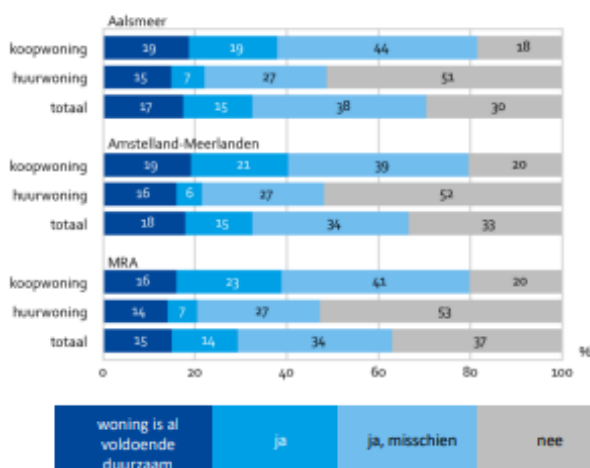
Mate waarin huishoudens hun woninggrootte passend vinden, 2021 (%)



Wonen en duurzaamheid

Huishoudens in Aalsmeer zijn vaker dan gemiddeld in de MRA bereid om te investeren in verduurzaming van de woning, of hier een hogere huur voor te betalen. 15% is hiertoe bereid en 38% is hiertoe misschien bereid. In de MRA gaat het om 14% (bereid) en 34% (misschien bereid). Ook geeft in Aalsmeer een wat groter deel van de huishoudens aan dat de woning al voldoende duurzaam is (17% versus 15% in de MRA). 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 Amsteland-Meerlanden vergelijkbaar met de MRA. Van de bewoners van een koopwoning is 18% niet bereid te investeren in verduurzaming van de woning, onder huurders is dit 51%.

Bereidheid om te investeren in verduurzaming van de woning, of hier een hogere huur voor te betalen, naar segment, 2021 (%)

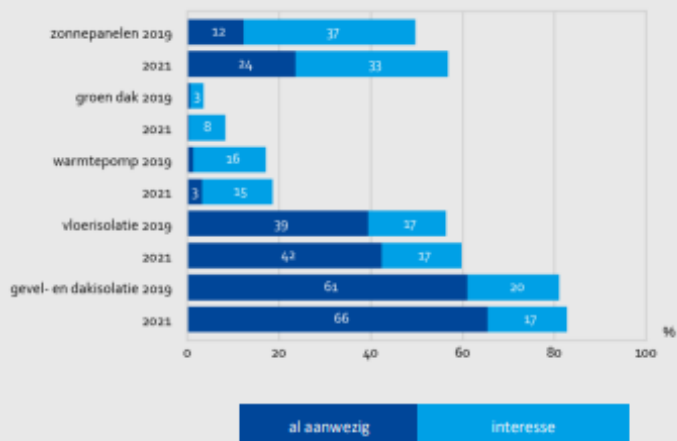


Verduurzaming woning

In 2021 geeft ongeveer een kwart (24%) van de huishoudens in Aalsmeer aan zonnepanelen op de woning te hebben. Dit aandeel is verdubbeld ten opzichte van 2019 (12%). Nog eens één op de drie huishoudens (33%) heeft interesse in de aanschaf van zonnepanelen.

Bij de meerderheid van de huishoudens zijn de gevel en het dak van de woning geïsoleerd (66%). Vloerisolatie komt nog bij minder huishoudens voor (42%). De interesse in gevel- en dakisolatie of vloerisolatie is even groot (17%). Een klein deel van de huishoudens beschikt over een warmtepomp (3%), maar een veel grotere groep heeft daarin interesse (15%). Hetzelfde geldt voor een groen dak. Hierin is 8% van de huishoudens geïnteresseerd.

Interesse in verdere verduurzaming van de woning, Aalsmeer, 2019-2021 (%)



kijk voor meer cijfers op het [WIMRA-dashboard](#)

Over het onderzoek

Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2021

De gegevens in deze factsheet zijn afkomstig uit het onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam' (WIMRA), gehouden in 2021. Het onderzoek bestaat uit een enquête onder huishoudens in 31 gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam.

Meer uitleg over het onderzoek is terug te lezen in de onderzoeksverantwoording van WIMRA 2021. Alle publicaties van WIMRA 2021 zullen verschijnen op:

<https://onderzoek.amsterdam.nl/dossier/wimra>

Respons in Aalsmeer

In Aalsmeer hebben er 841 respondenten meegedaan aan de enquête. Er hebben 112 huurders van sociale corporatiewoningen meegedaan. 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 in de MRA, waaronder leden van het Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad (PWNR).

Colofon

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

Auteurs

Hester Booi en Laura de Graaff
e-mail: h.booi@amsterdam.nl

kijk voor meer cijfers op het [WIMRA-dashboard](#)