



Gemeente Aalsmeer

MEMO BERAAD

Registratienr.

Aan leden beraad
Afkomstig van Burgemeester en wethouders
Datum 21 januari 2014
Afschrift aan college, secretaristeam, griffie, voorlichting

Betreft Beantwoording vragen m.b.t. actualisatie uitvoeringsprogramma Woonvisie Aalsmeer

Voor akkoord: Portefeuillehouder:

Gemeentesecretaris

Openstaande vragen fractie Aalsmeerse Belangen:

1) Wat bedoelt u met "passend woonaanbod"

Met passend woonaanbod wordt een woning bedoeld die gezien de oppervlakte en huurprijs past bij een huishouden.

2) Pagina 5, "van kwantiteit naar kwaliteit: Wat bedoelt u met functieverandering ?

Met functieverandering bedoelen wij inderdaad het ombouwen van leegstaande bedrijfsgebouwen en kantoren tot wooneenheden. Maar functieverandering gaat verder. Ook wordt bedoeld het vervangen van bestaande bebouwing door compleet nieuwe, zoals bijvoorbeeld op de scholenlocatie in de Hornmeer staat te gebeuren.

3) Pagina 11: Kunt u beamen dat er met name behoefte is aan huurwoningen in het laagste prijssegment ?

Er is een behoefte aan woningen in het laagste prijssegment. Zeker voor jongeren tot 23 jaar is dit segment van belang. Zij kunnen immers alleen in aanmerking komen voor huurtoeslag op het moment dat de woning die zij huren niet meer dan € 389 per maand kost.

4) Is het resultaat van het Woonwensenonderzoek al beschikbaar ?

Nee, de resultaten van het regionale woononderzoek zijn nog niet beschikbaar. Half februari moet, volgens de huidige planning, het concept eindrapport gereed zijn. Dat gaat vervolgens vaststellingsprocedure in.

5) Pagina 14, paragraaf 4.2.1: Hoe gaat u controleren dat er voldoende sociale huurwoningen beschikbaar blijven ?

Door het periodiek monitoren van vraag en aanbod. Jaarlijks middels de jaarrapportage woonruimteverdeling en eenmaal per 3 a 4 jaar middels (regionaal) woononderzoek.

6) Pagina 16: "op het moment kiezen....verder uit te werken". Wat wordt hiermee bedoeld ?

Zie bijlage: memo Starterslening Aalsmeer

7) Pagina 18: "starters bevinden zich aan het einde van de verhuisketen".

Een starters bevindt zich aan het einde van een verhuisketen omdat een starter naar verhuizing geen lege woning achterlaat.

8) Pagina 23: AB wil graag dat er meer zaken worden overgeheveld naar de Raad.

De besluitvorming zoals aangegeven in het overzicht op pagina's 23 t/m 25 is zo "laag mogelijk" binnen de organisatie gelegd. Hierbij is uitgegaan van het principe dat de Gemeenteraad verantwoordelijk is voor het stellen van de kaders en het College voor de uitvoering.

9) Pagina 27 (Par. 5.1.4): "bijdrage in de proceskosten": Over welke bedragen wordt hier gesproken ?

Er wordt hier nog niet over bedragen gesproken. Er kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het niet doorberekenen van leges of ambtelijke kosten of het doen van een haalbaarheidsonderzoek. De hoogte van de bijdrage kan verschillen per project. Dit is een voorbeeld wat, indien u dat wenst, nog verder uitgewerkt moet worden.

10) Pagina 28: "de gemeente richt zich op gebiedsontwikkeling met een actief grondbeleid op het financiële resultaat". Wat wordt hiermee bedoeld ?

Hiermee wordt bedoeld dat de gemeente het zich niet kan permitteren om nog meer projecten negatief te moeten afsluiten. Voor het College is het financieel resultaat is daarom mede bepalend voor de mogelijkheden binnen een project. Uiteindelijk moet de Gemeenteraad natuurlijk wel de budgetten voor een project vaststellen.

Openstaande vragen fractie VVD:

1) Hoe gaat het College Aalsmeer vermarkten ?

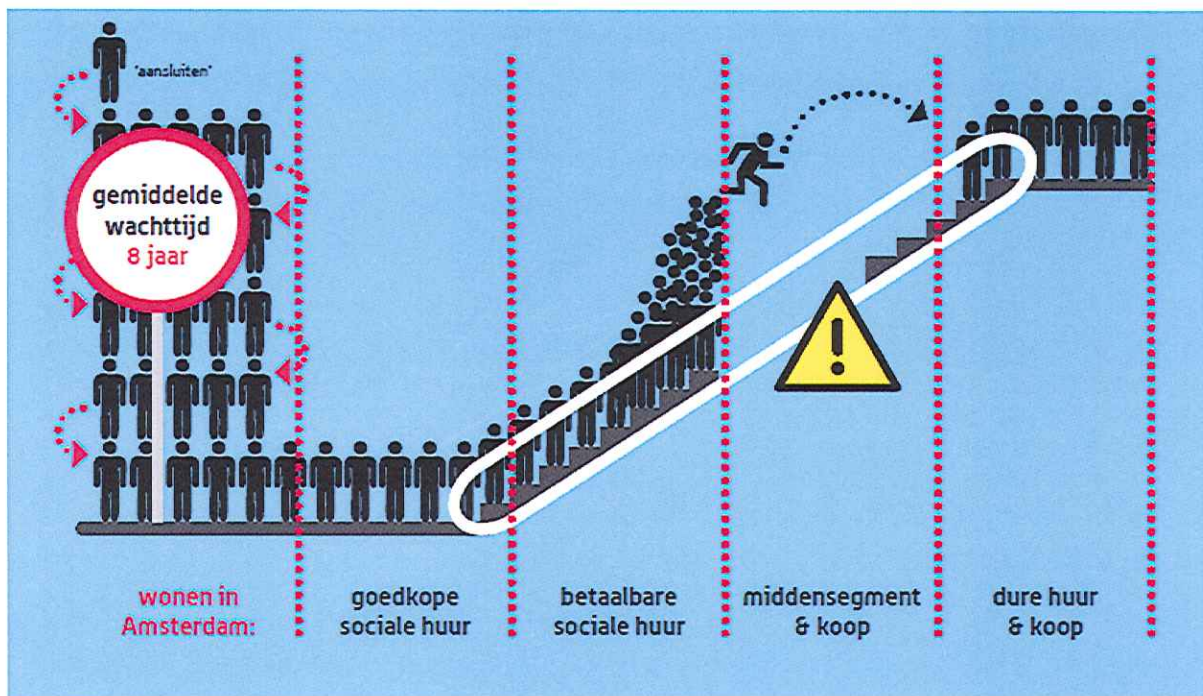
Het verkopen van nieuwbouwwoningen wordt door het College met name gezien als taak van een ontwikkelaar. Achter de schermen biedt de gemeente wel ondersteuning. Zo is er het afgelopen jaar 2 maal een woningmarkt georganiseerd in het gemeentehuis en wordt er in diverse media geadverteerd.

Voor het "vermarkten van (c)PO" bestaat er nog geen concreet plan. Hieraan wordt wel gewerkt, zoals u heeft aangegeven in overleg met de provincie. Bij gevoegd vindt u het memo "motie haalbaarheidsonderzoek CPO". Hierin wordt aangegeven op welke manier het College de motie wil uitwerken.

Tot slot wordt er op dit moment hard gezocht naar mogelijke investeerders, met name voor het middeldure huursegment. Er vinden gesprekken plaats met diverse geïnteresseerde partijen. Vanuit de Stadsregio loopt er een project om de regio op de kaart te zetten bij (buitenlandse)investeerders. Wethouder Rolleman is een van de trekkers van dit regionale dossier.

2) Kan het College concreet aangeven op welke manier zij de doorstroming gaat bevorderen?

Onderstaand plaatje geeft schematisch weer wat er gaande is op de woningmarkt in de Stadsregio Amsterdam. Cruciaal voor het bevorderen van de doorstroming is het creëren van zo wel huur- als koopwoningen in het middensegment. Dit segment ontbreekt in Aalsmeer vrijwel in zijn geheel. Het College is in gesprek met ontwikkelaars en investeerders over toevoeging van woningen in dit segment.



Bron: Stadsregio Amsterdam

Schriftelijke vragen fractie VVD:

- 1) Wat zijn de exacte huidige cijfers c.q. stand van zaken van het aanbod in het huursegment, mede gesegmenteerd in het sociale huursegment naar laag, midden en hoog huurtarief?

De laatst gepubliceerde cijfers dateren van **31 december 2012***. De woningvoorraad zag er op dat moment als volgt uit:

Totaal aantal woningen: 11.819

Totaal aantal eigen woningen: 7439 (63 %)

Totaal aantal huurwoningen: 4260 (36 %)

Totaal aantal corporatiewoningen: 2903 (25 %)

Totaal aantal huurwoningen van overige aanbieders: 1357 (11 %)

* de nieuwe sociale huurwoningen van Habion maken hier dus geen deel van uit.

Gedetailleerde cijfers zijn alleen met betrekking tot het bezit van Eigen Haard beschikbaar.

In 2013 zag de woningvoorraad van Eigen Haard in Aalsmeer er als volgt uit:

Tabel: Huuropbouw Eigen Haard 2013

Prijssegment	Aantal
tot € 432	29 %
van € 432 tot € 574	37 %
van € 574 tot € 681	30 %
Hoger dan € 681	4 %

Bron: Eigen Haard

In de notitie voorlopige cijfers woningtoewijzing 2013 (bijlage) vindt u de voorlopige toewijzingscijfers over 2013.

2) Zijn er concrete cijfers/percentages bekend hoe de vraag op de huurmarkt (incl. sociale huurwoningen) zich verhoudt tot het aanbod? En wat zijn deze cijfers/percentages?

Op dit moment zijn er geen concrete cijfers bekend. Het Regionaal Woononderzoek dat binnenkort verschijnt zal hier wel, in ieder geval op subregionaal niveau uitspraken over doen.

Wel zijn er een aantal belangrijke indicatoren:

- Het aantal actief woningzoekenden op WoningNet als indicator voor de vraag.
- Het aantal op WoningNet aangeboden woningen als indicator voor het aanbod.

Tabel: Aantal (actief) woningzoekenden

Peildatum	Aantal woningzoekenden uit Aalsmeer	Aantal actief woningzoekenden uit Aalsmeer*	% actief woningzoekenden	Waarvan starters	waarvan doorstromers
1-1-2003	2364	595	22	394	201
1-1-2004	2659	628	22	433	195
1-1-2005	2997	540	18	375	165
1-1-2006	3020	562	18	382	180
1-1-2007	3279	545	16	367	178
1-1-2008	3454	592	16	387	205
1-1-2009	3689	637	16	433	204
1-1-2010	4047	850	20	497	353
1-1-2011	4548	764	17	496	268
1-1-2012	4474	630	14	428	202
1-1-2013	2745	604	22	411	193

*Actief woningzoekend wil zeggen minimaal 1 x in het betreffende jaar op een woning in WoningNet gereageerd

Jaar	aantal woningen	Mutatiegraad
1999	126	5,1 %
2000	169	6,6 %
2001	69	2,7 %
2002	81	3,2 %
2003	126	5,1 %
2004	138	5,4 %
2005	253*	
2006	133	5,2 %
2007	300**	11,4 %
2008	143	5,4 %
2009	211***	8,2%
2010	224****	7,7 %
2011	94	3,3 %
2012	87	2,9 %

* Waarvan 94 nieuwbouwwoningen

** Waarvan 149 nieuwbouwwoningen

*** Waarvan 58 nieuwbouwwoningen

**** Waarvan 62 nieuwbouwwoningen

3) Welke streefcijfers voor de (sub)segmentering bestaan er nu vanuit de gemeente Aalsmeer met wooncorporaties (o.a. Eigen Haard) en wat is het voornemen van het college (en wooncorporaties) voor de nieuw af te sluiten prestatieafspraken?

In het vigerende convenant zijn geen streefcijfers opgenomen. Gezien de discussie die nu wordt gevoerd over dit dossier vindt het College het wenselijk dit in de nieuwe afspraken wel te gaan doen. De uitkomsten van de discussie die nu wordt gevoerd dienen als belangrijke input voor de nieuw te maken afspraken. Uit de behandeling in eerste termijn hebben wij duidelijk uw boodschap gehoord dat u verwacht dat er, ook in het goedkoopste sociale segment, een aanzienlijk aanbod blijft bestaan.

4) Is het jongerencontract niet strijdig met de wet i.v.m. de huurbescherming?

Het afsluiten van een jongerencontract is niet strijdig met de wet. Echter, op dit moment is het nog niet duidelijk of een rechter, op het moment dat iemand beëindiging van het contract aanvecht, toestemming geeft om het contract daadwerkelijk te ontbinden. Binnen Amsterdam wordt al enkele jaren met het jongerencontract gewerkt. Hier gaan dus ook als eerste contracten aflopen. Er wordt op gehoopt dat een ontbinding wordt aangevochten zodat er een gerechtelijke uitspraak komt.

Ondertussen is bij de minister gevraagd om het jongerencontract officieel de status van pilot / experiment te geven waardoor ontbinding wel met zekerheid juridisch afgedekt wordt.

5) Hoeveel woningen van de wooncorporaties hebben nog erfpacht?

De grond onder 801 woningen en 141 garages van Eigen Haard is door de gemeente uitgegeven in erfpacht.

6) Is het de bedoeling dat voor de verkoop van huurwoningen het gemeentelijk woonfonds wordt aangewend?

Uw Raad geeft uiteindelijk zelf aan op welke manier u het woonfonds wenst te besteden. Het College heeft het aanwenden van het woonfonds voor de verkoop van huurwoningen niet opgenomen als één van de uit te werken mogelijkheden.

Schriftelijke vragen fractie CDA:

1) Kan de wethouder aangeven hoeveel huurwoningen er vrij zijn gekomen voor doorstroming na het realiseren van Mijnsheerlijckheid?

Deze vraag staat uit bij Habion. Zodra het antwoord binnen is wordt het ingevoegd.

Wel bekend is dat er op dit moment nog 15 woningen niet verhuurd zijn. Hierbij gaat het om 12 appartementen in de vrije sector en 3 appartementen in het sociale segment.

Starterslening Aalsmeer

Regeling per april 2013:

De Starterslening overbruggt het verschil tussen de verwervingskosten van een woning en het bedrag dat de aanvrager maximaal bij een bank kan lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheekgarantie (NHG). De hoogte van de Starterslening hangt af van het inkomen, het eigen vermogen en de gemeentelijke voorwaarden.

Specifiek Aalsmeerse voorwaarden:

- Beschikbaar voor alle starters op de koopwoningmarkt, ongeacht leeftijd;
- Zowel voor aankoop specifieke nieuwbouw woningen als voor aankoop van een bestaande woning;
- Afgelopen 10 jaar minimaal 3 jaar aaneengesloten in Aalsmeer gewoond;
- Maximale aankoopprijs woning: NHG-grens (nu € 290.000)
- Hoogte Starterslening = maximaal 20 % van de kosten voor het in eigendom krijgen van de woning, met een maximum van €40.000

Algemene voorwaarden SvN

- Rentevaste periode van 15 jaar
- Looptijd van maximaal 30 jaar
- De eerste drie jaar wordt er geen rente en aflossing betaald
- Na drie jaar gaat men in principe rente en aflossing betalen. Indien de hypotheeknemer zelf denkt de hiermee samenhangende maandlast niet te kunnen opbrengen, dan kan hij/zij, tegen betaling, een hertoets aanvragen en gaat hij/zij een maandlast betalen die past bij het inkomen van dat moment, gekoppeld aan de op dat moment geldende normen van de NHG

Resultaat april - tot op heden:

- Veel verzoeken om informatie
- Maar 3 concrete aanvragen

Huidige financiering:

Op dit moment financiert de gemeente Aalsmeer de Starterlening uit de opbrengst van de verkoop van de aandelen Bouwfonds, begin jaren '90. Het gehele beschikbare budget is al jaren ondergebracht bij de SvN. Vanuit het budget bij de SvN worden zowel de leningen verstrekt als de beheersvergoeding van de SvN betaald. De gemeente ontvangt rente over het bij de SvN openstaande bedrag.

Het budget van de gemeente Aalsmeer bij de SvN staat voor een groot deel uit aan hypotheekleningen. Er is op dit moment nog gemeentelijk budget beschikbaar voor ongeveer 7 leningen. Omdat het Rijk momenteel de helft van iedere lening financiert, kunnen er nu nog ongeveer 14 leningen worden verstrekt. Daarnaast is er een bedrag gereserveerd voor de financiering van Startersleningen in de tweede fase van project Dorpshaven-zuid. Omdat het Startersfonds refolving is, moet het uitstaande geld uiteindelijk terugvloeien in het fonds.

Op dit moment gaat de verstrekking van leningen sneller dan de aflossing. Er komt dus een moment dat er (tijdelijk) geen budget beschikbaar is.

Overwegingen bij vaststellen toekomstbeeld Starterslening:

Een Starterslening kost de gemeente geld, ook in de huidige situatie. Op het moment dat er voor gekozen wordt om in de toekomst extra financiële middelen beschikbaar te stellen moet rekening gehouden worden met 2 componenten: uitgaven en inkomsten als gevolg van de Starterslening.

Uitgaven Starterslening voor de gemeente:

De structurele kosten die het lenen van geld met zich meebrengt in de vorm van rente. Afhankelijk van de financieringsvorm die gekozen wordt bestaan deze kosten uit:

- de kosten die lenen bij een extern financier met zich meebrengt
- De interne boekhoudkundige doorberekening van kosten (je "leent geld uit de AVR". Deze gaat omlaag dus de rente opbrengsten dalen. De daling moet worden gecompenseerd. Momenteel wordt er met een interne rekenrente gewerkt van 3,75 %)

Inkomsten Starterslening voor de gemeente:

De inkomsten van de Starterslening verschillen per uitstaande lening. Ze zijn afhankelijk van:

- De hoogte van de lening;
- Het rentepercentage dat wordt overeengekomen;
- Het moment binnen de totale looptijd dat rente betaald gaat worden;
- Het moment van aflossing van de Starterslening;

Kosten Starterslening

Om inzicht te krijgen in de kosten van de Starterslening moeten inkomsten en uitgaven met elkaar worden verrekend. De gemeente Amersfoort heeft hier begin 2013 een rekenmodel voor gemaakt. De tabel in de bijlage is opgesteld met behulp van dit model. De cijfers zijn niet geheel actueel, maar geven toch een goed beeld van de mogelijke kosten van een lening.

Dekking van de kosten:

Er moet budget gevonden worden om de structurele kosten van de Starterslening te dekken. Mogelijkheden hiervoor zijn:

- Verkopers van woningen een bijdrage laten doen in de kosten (model Amersfoort)
- Woonfonds
- Het huidige revolving fund bij de SvN
- Startersleningen worden uiteindelijk afgelost. Het geld kan na aflossing opnieuw worden ingezet. Op het moment dat er nieuwe middelen beschikbaar worden gesteld kan ook worden besloten dit eenmalig te doen.