


gemeente
Haarlemmermeer

De leden van de gemeenteraad van Haarlemmermeer

Postbus 250
2130 AG Hoofddorp

Bezoekadres:
Raadhuisplein 1
Hoofddorp
Telefoon 0900 1852
Telefax 023 563 95 50

2012/23395 

Cluster Maatschappelijke en Economische Ontwikkeling
Contactpersoon M. van der Linden
Doorkiesnummer 023 567 69 54
Uw brief ---
Ons kenmerk 12.0445351\Dir/au
Bijlage(n) Monitor Prestatieafspraken Ymere 2011
Onderwerp Monitor Prestatieafspraken Ymere 2011

Verzenddatum

27 MAART 2012

Geachte heer, mevrouw,

Elk jaar stellen wij samen met woningcorporatie Ymere een monitor op van de Prestatieafspraken die wij onderling gesloten hebben. Bijgaand ontvangt u de volledige monitor over het jaar 2011. Daarin beperken wij ons tot verslaglegging achteraf over de reeds gemaakte afspraken.

Over de voortgang van projecten en het uitvoeringsprogramma van de Woonvisie 2008-2011 'Wonen in Balans' heeft u onlangs de BVR Wonen 2011 ontvangen. De nieuwe Prestatieafspraken en bijbehorende nieuwe indicatoren stellen wij op nadat uw raad de Woonvisie Haarlemmermeer 2012-2015 heeft vastgesteld.

De resultaten van de monitor zijn conform de Prestatieafspraken. Het maken van aanvullende afspraken of interveniëren richting Ymere is op dit moment daarom niet nodig. Inhoudelijk willen wij graag één onderwerp uitlichten: de verkoop van woningen door Ymere.

Begin 2011 is naar aanleiding van de door u aangenomen motie een vervangende prestatieafpraak gemaakt:

- Ymere heeft een verkoopintentie van 100 tot 120 huurwoningen;
- 50% van alle verkochte woningen verlopen via Koopgarant. Dat is inclusief de naar verwachting 20 wederverkopen van maatschappelijk gebonden eigendom.

De afspraak is, met 118 verkochte woningen, nageleefd. De doelstelling van 50% Koopgarant is niet volledig behaald, dat was in 2011 42%. Ymere zal daarom de aandacht op Koopgarant blijven vestigen.

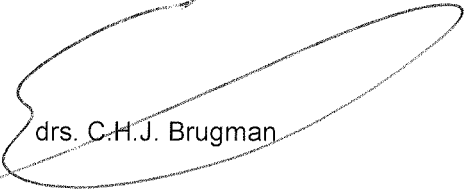


Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

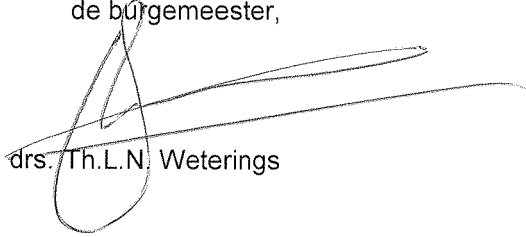
Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris,

de burgemeester,



drs. C.H.J. Brugman



drs. Th.L.N. Weterings

Monitor prestatieafspraken 2011

Ymere wonen, leven, groeien



gemeente
Haarlemmermeer

13 maart 2012

Inleiding

2011 is het eerste jaar geweest waarin de €33.000,- maatregel van kracht was. Dat betekent dat de toewijzing in de basis heel anders is verlopen. In tegenstelling tot voorheen is een veel groter deel van de vrijkomende sociale huurwoningen aan lage inkomens toegewezen, simpelweg omdat er een nieuwe landelijke regel in werking is getreden.

Daarmee komt ook de prestatieafspraken '60% toewijzen aan de primaire doelgroep' in een ander daglicht te staan. Vanaf nu wordt er onderscheid gemaakt tussen 'primaire doelgroep' en 'primaire doelgroep met een inkomen tot €33.614'. De eerste groep kan aanspraak maken op huurtoeslag.

Voor de verkoop van woningen zijn andere afspraken gemaakt tussen Ymere en de gemeente dan destijds vastgelegd in de prestatieafspraken. De verkoop komt dit jaar niet uit boven het vastgestelde aantal verkopen in de nieuwe afspraak. De woningen worden deels verkocht met Koopgarant. Kopers krijgen dan een korting op de aanschafprijs. Ook wordt een deel van de woningen verkocht aan zittende huurders.

In deze monitor komen ook andere onderwerpen aan bod. Het gaat om de volgende onderwerpen:

1. de aanbiedingsafspraken (algemeen); (pag. 3)
2. de aanbiedingsafspraken (o.a. per kern); (pag. 4)
3. toewijzing aan bijzondere doelgroepen; (pag. 5)
4. invulling lokale beleidsvrijheid; (pag. 5)
5. invulling 5% beleidsvrijheid corporatie; (pag. 5)
6. verkoop woningen; (pag. 5)
7. huisuitzettingen, woningontruimingen en woonfraude; (pag. 6)
8. wijkaanpak (pag. 7)
9. duurzaamheid (pag. 7)
10. opplussen (pag. 8)
11. wonen en zorg (pag. 8)

1. Aanbiedingsafspraken

De aanbiedingsafspraken zijn in 2009 opgesteld. De kern daarvan luidde dat 60% van het vrijkomende aanbod aan huurwoningen Ymere in de gemeente Haarlemmermeer aan de primaire doelgroep zijn toegewezen.

Per 1 januari 2011 zijn de toewijzingsregels landelijk gewijzigd. Woningcorporaties zijn verplicht om tenminste 90% van de vrijkomende woningen met een huurprijs onder de €652 toe te wijzen aan huishoudens met een maximaal inkomen van €33.614,-.

Feitelijk bestaat daarmee de oude afspraak niet meer. Er is geen meetlat meer waar direct aan kan worden voldoen. Om toch een gevoel te houden met de toewijzingen naar verschillende inkomensgroepen, is in deze rapportage gekozen voor de volgende categorieën inkomens:

- primair huurtoeslag: dit is dezelfde doelgroep als vroeger 'de primaire doelgroep';
- primair < €33.614,-: dit zijn alle huishoudens met een inkomen onder de < €33.614,-;
- > €33.614,-: dit zijn alle huishoudens met een inkomen boven de < €33.614,-;

Sociale verhuringen aan de verschillende inkomensgroepen (Woningnet)

In 2011 zijn 439 sociale huurwoningen verhuurd aan de primaire doelgroep die aanspraak kan maken op de huurtoeslag. Aan de zogenaamde 'nieuwe' primaire doelgroep, de doelgroep met een inkomen tot €33.614,-, zijn 584 sociale huurwoningen verhuurd.

Tabel 1: Toewijzingen in de gemeente Haarlemmermeer naar inkomen (Woningnet)

	Primair huurtoeslag	Primair <33.614,-	>€33.614	Totaal
Aantal	539	584	21	605
%	89,1%	96,8%	3,2%	100%

Enkel gegevens Woningnet¹.

Primair < €33614 en > €33.614 tellen samen op tot 100%

Alle verhuringen Ymere naar verschillende 'media'

Het totaal aantal toewijzingen in de Haarlemmermeer via Ymere is opgebouwd uit de toewijzingen via Woningnet, de tijdelijke verhuur en de vrije sector verhuur. In onderstaande tabel is dit cijfermatig weergegeven.

Tabel 2: Toewijzingen in de gemeente Haarlemmermeer naar medium

	Woningnet	Tijdelijke verhuur	Vrije sector	Totaal
Aantal	605	54	83	742
%	81,5%	7,3%	11,2%	100%

¹ In deze cijfers zijn niet de tijdelijke verhuur meegenomen of de gegevens van de dure huur. Daarvan zijn de inkomens n.l. niet bekend.

Verhuringen aan de verschillende inkomensgroepen (alle media)

Om ook een beeld te krijgen aan welke inkomensgroepen de woningen toegewezen zijn, zijn in onderstaande tabel ook de tijdelijke verhuur en de vrije sector meegenomen. In de vrije sector wordt deels ook de secundaire doelgroep gehuisvest, dat zijn huishoudens met een inkomen tussen €33.614,- en de €43.000,-. Het verschil met tabel 1 zit met name in de tijdelijke verhuur. Dat het percentage hier niet boven de 90% komt heeft te maken met de vrije sector huurwoningen, daar bestaat geen eis om woningen aan de doelgroep met een inkomen onder de €33.000,- toe te wijzen.

Tabel 3: Toewijzingen in de gemeente Haarlemmermeer naar inkomen (alle media)

	Primair huurtoeslag	Primair <€33.614,-	>€33.614	Totaal
Aantal	584	638	104	742
%	78,7%	86,0%	14,0%	100%

Primair < €33614 en > €33.614 tellen samen op tot 100%

2. Aanbiedingsafspraken nader bekeken

In de prestatieafspraken is tevens afgesproken om te kijken hoe de toewijzingen uitpakken per kern. In de onderstaande tabel zijn hiervan de gegevens te vinden. In een aantal kernen is het aantal toewijzingen op 1 hand te tellen waardoor de percentages of juist erg hoog, of juist erg laag zijn.

Toewijzingen in de kernen van de Haarlemmermeer

Kern	Aantal toewijzingen aan doelgroep (<€33.614,-)	Totaal aantal toewijzingen	% toewijzing aan primaire doelgroep (<€33.614,-)
Hoofddorp	368	405	90,9%
Nieuw-Vennep	159	215	74,0%
Badhoevedorp	25	26	96,2%
Rijsenhout	19	21	90,5%
Lisserbroek	17	22	77,3%
Vijfhuizen	21	23	91,3%
Zwanenburg	20	21	95,2%
Zwaanshoek	3	3	100,0%
Abbenes	2	2	100,0%
Beinsdorp	3	3	100,0%
Weteringbrug	1	1	100,0%
Totaal	638	742	86,0%

In de Haarlemmermeer is een deel van de woningen gelabeld voor jongeren en senioren. In onderstaande tabel staan de percentages weergegeven voor deze doelgroepen. In de tabel zijn ook de reguliere woningen meegenomen. In tegenstelling tot vorig jaar is hier niet specifiek gekeken hoeveel woningen bij de primaire doelgroep terecht zijn gekomen omdat verreweg de meeste woningen al bij de doelgroep onder de €33.614,- terecht zijn gekomen.

Toewijzingen per gelabelde woningcategorie

Woningcategorie	Aantal	% van totaal
Jongerenwoningen	124	20,5%
Ouderenwoningen	127	21,0%
Overige woningen	354	58,5%

3. Toewijzing bijzondere doelgroepen

In de prestatieafspraken is op pagina 16 een tabel opgenomen met verschillende doelgroepen. De in de prestatieafspraken opgenomen aantallen gelden als quotum, het aantal toewijzingen per doelgroep is daarmee gemaximeerd. Als er aan bepaalde groepen geen woningen zijn toegewezen, zijn er geen aanvragen geweest. Alleen voor de reclassering geldt dat er tot op heden nooit officiële overleggen hebben plaats gevonden tussen reclassering Nederland en de gemeente Haarlemmermeer / Ymere. Hier komt in 2012 verandering in.

In de tabel hieronder zijn het aantal toewijzingen per categorie over 2011 weergegeven.

Type indicatie	Aantal toegewezen woningen in 2011
Mensen uit detentie via gemeente	0
Reclassering	1
Tweede Kansbeleid	1
Vrouwenopvang / blijf	5
Urgenten	105
Beroepsgroepen	0
Begeleid wonen (RIBW)	0
Begeleid zelfstandig wonen (Geestgronden)	0
Jongerenfoyer (uit instelling) Leger des Heils	0
Jongerenfoyer (uit instelling) RIBW/KAM	0
Maatschappelijke opvang (bijz. bemiddeling)	6
Maatschappelijke opvang (urgentie)	16
Spirit	0
SEIN	0

Over de statushouders worden jaarlijks aparte afspraken gemaakt. Ymere heeft in 2011 in totaal 34 woningen verhuurd aan huishoudens met het label 'statushouders'.

4. Invulling lokale beleidsvrijheid

In 2011 zijn er 141 woningen met voorrang toegewezen aan Haarlemmermeerse ingezetenen. Dit is 23,3% van alle sociale verhuurde woningen. Deze aanpak is nog gebaseerd op de afspraak van de 35% lokale beleidsvrijheid. Hierin is echter geen rekening gehouden met de urgenten. Afgelopen jaar zijn er 105 urgenten gehuisvest. Een deel van de urgenten heeft een woning toegewezen gekregen waaraan tevens het lokale voorranglabel was toegekend. Het gaat in totaal om 32 'dubbelingen'. Zo komt het totaal aan toewijzingen dat onder de lokale beleidsvrijheid valt op een percentage van 35,9%. Daarmee komt het aantal woningen toegewezen aan urgenten en aan voorrang voor eigen ingezetenen net iets boven de 35% uit.

5. Invulling 5% beleidsvrijheid corporaties

In 2011 zijn 17 woningen toegewezen die vallen onder de zogenaamde 5% beleidsvrijheid van de corporaties. Het percentage werkelijke toewijzingen in deze categorie komt daarmee uit op 2,8% en blijft dus onder de vastgestelde ruimte van 5%.

De 5% gevallen worden door Ymere gebruikt om kwesties op te lossen op het gebied van de leefbaarheid in buurten en wijken. Het betreft altijd verzoeken vanuit onze afdeling Gebiedsbeheer. Concreet gaat het bijvoorbeeld om overlast tussen burens waardoor de leefbaarheid in het gedrang komt.

6. Verkoop woningen

In 2011 zijn er in de Haarlemmermeer 108 huurwoningen van Ymere verkocht, waarvan 35 aan zittende huurders. In totaal heeft Ymere 50 woningen via de Koopgarantregeling verkocht, waarvan 10 wederverkopen zijn van maatschappelijk gebonden eigendom.

	Aantal	Waarvan aan zittende huurders
Regulier	68	21
Koopgarant	40	14
Verkoop huurwoningen totaal	108	35

Wederverkoop Ex-MGE via Koopgarant	10	
Verkoop totaal	118	

7. Huisuitzettingen

Huurschuld	Haarlemmermeer
aanzeggingen obv vonnis rechtbank	115
ontruiming door huurschuld	13
% ontruiming van aanzeggingen (max 20%)	11%

Woningontruiming	Haarlemmermeer
ontruiming door huurschuld	13
ontruiming combi huurschuld en woonfraude	4
ontruiming door overlast en woonfraude	12
Totaal aantal ontruiming	29

Woonfraude	Haarlemmermeer
ontruiming door woonfraude	16
huuropzegging door woonfraude	44
Totaal	60

8. Wijkaanpak

De gemeente heeft in 2011 een grote renovatie van het wijkpark Overbos gerealiseerd

Inmiddels heeft Ymere opdracht gegeven tot het verder uitwerken van de kostenaspecten voor de vervanging van eternietonderdelen van de eigen complexen rond de Korsholm. Daarnaast wordt bekeken welk aanbod gedaan kan worden aan de particuliere eigenaren om mee te liften in de renovatie. Een eerste informatieavond van de eigen bewoners heeft plaats gevonden. De gemeente heeft een eerste informatiebijeenkomst gehouden met de particuliere eigenaren waarbij zowel aandacht was voor de asbestproblematiek, maar ook voor de mogelijkheden om de openbare buitenruimte aan te pakken.

In Graan voor Visch kan vermeld worden dat Ymere de renovatie van de 5 flats heeft afgerond.

De nieuwe moskee in de wijk werd feestelijk geopend en een nieuw centrum voor Jeugd en Gezin werd in gebruik genomen. Ook de omgeving rondom de nieuwe moskee heeft een opknapbeurt ondergaan.

In Linqunda heeft de gemeente na de renovatie van de woningen van Ymere in Vronen de buitenruimte in een nieuw jasje gezet. Ook in Linqunda kan het herbouwde wijkcentrum weer in gebruik genomen worden.

In 2012 zal de wijk De Moren in de buitenruimte een grootonderhoudsbeurt krijgen.

In Bornholm / Overbos vond het project In Goede Aarde plaats met een verhalencafé door en voor de bewoners.

Samen met stichting SASA heeft Ymere een ruilwinkel geopend in Graan voor Visch. Doel is onder andere om allochtone vrouwen in de winkel te laten werken. De winkel is daarmee een verlengde van het vrouwenstudio Oum en Oum, waar Ymere sinds jaren taallessen faciliteert.

De portiekgesprekken, die Ymere in complex Liesbos heeft gevoerd, hebben geleid tot een groep actieve bewoners die sociale activiteiten organiseren en woonafspraken maken over het complex.

Samen met de Rabobank organiseerde Ymere een aantal bijeenkomsten voor het ZZP-netwerk in Bornholm / Overbos. Het gaat om het faciliteren van initiatieven in de wijk.

9. Duurzaamheid

In 2011 is in Hoofddorp-Oost een samenwerkingsproject gestart tussen gemeente, het Natuur- en Milieu Centrum Haarlemmermeer en Ymere. Deze aanpak was zowel gericht op huurders als particulieren. Voor de particulieren richtte de aanpak zich met name op het combineren van de aanpak van brandwerendheidsmaatregelen met duurzaamheidsmaatregelen. Voor de huurders betrof het duurzaamheidsmaatregelen omdat de brandwerendheid daar al eerder is aangepakt.

Het project is in het najaar van start gegaan, maar loopt nog volop. In veel gevallen overwegen particulieren op dit moment nog of ze daadwerkelijk voor de aanpak zullen kiezen.

Verder is 2011 wat duurzaamheid betreft voor Ymere vooral een jaar geweest van voorbereiding van de aanpak van grotere complexen in ons werkgebied. Het gaat om verschillende complexen in Nieuw-Vennep, Hoofddorp en Zwanenburg.

10. Opplussen

In 2011 is het budget voor het opplussen geïnvesteerd in het complex aan de van den Berghlaan in Hoofddorp-Oost.

11. Wonen en zorg

In 2011 zijn er in het kader van de Prestatieafspraken geen nieuwe activiteiten ondernomen op het gebied van wonen en zorg.

12. Overig

Bij het project Eropaf in Hoofddorp is bij 56 huurders met een huurachterstand een huisbezoek afgelegd. Ruim 10 huishoudens zijn doorverwezen naar maatschappelijk werk, sociaal raadslieden of vluchtelingenwerk. Verder zijn er betaalregelingen getroffen en is aangedrongen op het belang van het inlopen van schuld.