

Volkshuisvestingsbeleid Heemstede

Een stevige basis voor prestatieafspraken (19 mei 2016 - Companen Advies voor woningmarkt en leefomgeving)

1 Volkshuisvestingsbeleid

De gemeente Heemstede heeft nieuw volkshuisvestingsbeleid opgesteld. Zij heeft ervoor gekozen om zich te concentreren op de sociale volkshuisvestingsopgaven in de gemeente. Vanuit de Woningwet heeft de gemeente een sturende verantwoordelijkheid ten aanzien van de volkshuisvestingsopgave in de gemeente. Op basis van gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid maken corporaties via een overzicht van voorgenomen activiteiten (hierna: bod) inzichtelijk hoe zij aan dit beleid bijdragen. Wij vragen de corporaties om in hun bod een bijdrage te leveren aan de uitvoering van dit volkshuisvestingsbeleid en de focus in hun (beleids)voornemens hieruit af te leiden. Het bod vertalen de gemeente, huurdersorganisaties en corporaties gezamenlijk in prestatieafspraken, waarin zij hun wederzijdse bijdragen aan de Heemstedse volkshuisvesting vastleggen. Prioriteiten kunnen nog schuiven. We vragen de corporaties in het bijzonder aandacht te hebben voor de bestaande voorraad en in te zetten instrumenten, omdat de ruimte voor nieuwbouw beperkt is. Volkshuisvestelijke doelstellingen kunnen nauwelijks via nieuwbouw gerealiseerd worden.

De Woningwet 2015 vereist dat in het bod wordt ingegaan op de volgende thema's:

1. Nieuwbouw en gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad (betaalbaarheid en beschikbaarheid)
2. Liberalisatie en verkoop
3. Huisvesting specifieke groepen
4. Kwaliteit en duurzaamheid woningen
5. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

Daarnaast is het vanuit de volkshuisvestingsprioriteiten wenselijk om in het bijzonder uitspraken te doen over het realiseren van een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad en wonen met zorg, en ouderenhuisvesting in verband met langer zelfstandig wonen.

Deze vereisten vragen om actueel en goed onderbouwd volkshuisvestingsbeleid op deze onderwerpen.

Totstandkoming van deze visie

Dit beleid is opgesteld door een ambtelijke projectgroep en adviesbureau Companen. Er is samengewerkt met de corporaties Elan Wonen en Pré Wonen en de huurdersorganisaties Bewonersraad Elan Wonen en Stichting Bewonerskern Pré Zuid-Kennemerland. Zij zijn uitgenodigd voor een sessie over volkshuisvestelijke vraagstukken in Heemstede en hebben de mogelijkheden en uitgangspunten van hun organisatie met ons gedeeld. De corporaties Ymere en Woonzorg Nederland zijn gezien hun (zeer) geringe bezit in Heemstede niet uitgenodigd. Besluitvorming vindt plaats in de Raad.

Leeswijzer

Deze beleidsnotitie begint met dit inleidende hoofdstuk en in hoofdstuk twee een korte beschouwing over de staat van de Heemstedse volkshuisvesting en de samenvatting van de ambities. Vanaf de bijlagen, hoofdstuk drie en verder, wordt thematisch dieper ingegaan op de opgaven en de ambities, doelstellingen en het activiteitenprogramma. De thema's zijn gekozen aan de hand van de verplichte thema's van het overzicht van voorgenomen activiteiten. Hiermee schetsen we heldere uitgangspunten voor de prestatieafspraken met corporaties en huurdersorganisaties. Per thema worden algemene trends en specifieke opgaven voor de Heemstedse situatie gegeven. Vervolgens zijn beleidsdoelstellingen geformuleerd die zijn uitgewerkt in een concreet activiteitenprogramma. Naar het thema nieuwbouw en gewenste ontwikkeling van de voorraad gaat relatief veel aandacht uit, omdat dit de kern van het volkshuisvestingsbeleid vormt: de vraagstukken rondom beschikbaarheid en betaalbaarheid komen hierin terug.

2 Staat van de Heemstedse volkshuisvesting

2.1 Feitelijk beeld

In dit hoofdstuk gaan we in op de staat van de Heemstedse volkshuisvesting. We bieden kort inzicht in de voorraad en schetsen de belangrijkste volkshuisvestelijke opgaven voor Heemstede.

Woningvoorraad

De gemeente Heemstede heeft bijna 12.000 woningen. Er is een relatief beperkte sociale woningvoorraad. Het valt op dat er een relatief grote particuliere huurvoorraad is. Van het vrijkomende aanbod in de particuliere sector heeft 80% een maandhuur boven € 1.000. Circa 10% behoort tot de sociale huursector. Tabel 1: Gemeente Heemstede, Woningvoorraad naar eigendom 2013

	Aantal	%
Koopwoning	7.206	61%
Huurwoning, waarvan:	4.489	38%
<i>in bezit corporatie</i>	2.599	58%
<i>in bezit overige huurders</i>	1.890	42%
Onbekend	118	1%
Totaal	11.813	100%

Bron: CBS 2016.

De woningvoorraad van corporaties bestaat voor tweederde uit eengezinswoningen. Het merendeel van de appartementen bevat een lift. De kwaliteit van de sociale huurwoningen is dusdanig, dat zij ook buiten de sociale huursector verhuurd zouden kunnen worden.

Tabel 2: Samenstelling bezit Elan Wonen en Pre Wonen 2015

Woningtype	Aantal	%
Eengezinswoning	1.353	55%
Appartement met lift	776	32%
Appartement zonder lift	315	13%
Totaal	2.444	100%

Bron: Opgave corporaties 2016.

2.2 Belangrijkste opgaven

De druk op de sociale huurmarkt is groot en neemt toe. Tegelijkertijd heeft de gemeente weinig beïnvloedingsmogelijkheden. Om toch enige invloed uit te kunnen oefenen, dient de gemeente scherpe keuzes te maken.

1. Beschikbaarheid: stijgende druk op sociale huurmarkt

De druk op de sociale huurmarkt is groot. De gemiddelde wachttijd voor een huurwoning bedraagt 8 jaar en is met name de laatste twee jaar sterk toegenomen. Als gevolg van sterke vergrijzing zal de woningbehoefte in toenemende mate verschuiven naar kleine, oudere huishoudens. De vraag vanuit gezinnen neemt af en die van jonge huishoudens is stabiel. De slaagkans voor een sociale huurwoning voor nieuwkomers (starters en jonge gezinnen rond 25 tot 40 jaar) is echter laag. Zij zullen noodgedwongen hun heil elders moeten zoeken.

De druk wordt verder vergroot door lage doorstroming; er komen weinig woningen vrij. Dit komt doordat huishoudens die volgens de regels teveel verdienen voor een sociale huurwoning (scheefwonders), nauwelijks alternatieven hebben. Koopwoningen zijn in veel gevallen te duur. Verhuizen naar vrije sector huur levert vooral een prijsstijging op en nauwelijks extra kwaliteit omdat de kwaliteit van de sociale huurwoningen hoog is. Ouderen stromen ook steeds minder door. Zij blijven steeds langer in hun huidige woning wonen. Deels ingegeven door regelgeving (extramuralisering in de zorg) maar zeker ook omdat zij dit zelf wensen. Belemmeringen die zij voelen om te verhuizen - hechting aan de buurt, woonlastenstijging bij verhuizing, "gedoe" - zijn bovendien lastig weg te nemen. Er is een beperkt aanbod aan woonzorgcomplexen voor ouderen met een laag inkomen in Heemstede.

2. Wonen en zorg

Bij de wensen van ouderen speelt mee dat zij een groeiende zorgbehoefte hebben, die zij steeds langer in een zelfstandige woning ontvangen. De vraag naar kleine, betaalbare en toegankelijke woningen groeit. Dit komt niet overeen met het huidige aanbod ruime, relatief dure woningen. Ook groeit de vraag aan complexen waar wonen met zorg ontvangen kan worden gestaag, waarbij rekening moet worden gehouden met de lage verhuigeneigtheid van ouderen. Om zelfstandig wonen mogelijk te maken is samenwerking met maatschappelijke partners nodig. Verder is er behoefte aan ontmoetingsplekken.

3. Duurzaamheid

Op het gebied van duurzaamheid liggen er grote uitdagingen in de bestaande voorraad. De gemeentelijke organisatie wil in 2030 klimaatneutraal zijn. In 2050 zou de gehele gemeente klimaatneutraal moeten zijn. De corporaties hebben, vanuit haalbaarheid, voorlopig nog gematigde doelstellingen. In de bestaande woningvoorraad ligt een belangrijke sleutel om verduurzamingsdoelstellingen te realiseren. Een energiezuinige en toekomstbestendige woning is van groot belang voor de betaalbaarheid van de woning. Verwacht wordt dat een steeds groter aandeel van de woonlasten naar energie gaat. Dit vraagt dan ook een extra inzet naar de toekomst.

4. Weinig alternatieven

Gezien de hiervoor geschetste opgaven is het wenselijk dat de beschikbaarheid van betaalbare woningen wordt vergroot. In het licht van een sterke vergrijzing is een belangrijk aandachtspunt dat nieuwkomers op de woningmarkt nauwelijks een plek kunnen vinden. Dit versterkt de vergrijzing en holt het draagvlak voor voorzieningen uit.

De mogelijkheden om de beschikbaarheid te vergroten zijn echter beperkt. Er is zeer beperkte ruimte voor nieuwbouw van sociale huurwoningen, tenzij gekozen wordt voor bouwen in hogere dichtheden, ook binnen de bestaande wijken. Dit heeft een verandering van het karakter van Heemstede tot gevolg. Het vergroten van doorstroming door sociale huurwoningen te liberaliseren of verkopen heeft geen

effect omdat dit ten koste gaat van de sociale woningvoorraad. Bovendien zijn ouderen en scheefwoners lastig te verleiden om te verhuizen.

2.3 Ambities

De gemeente Heemstede heeft de onderstaande ambities geformuleerd. Deze ambities worden uitgewerkt in aantal concrete doelstellingen:

1. Gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad

Heemstede streeft een gedifferentieerde bevolkingsopbouw na. Mensen met verschillende leeftijden en verschillende inkomens kunnen een woning vinden in Heemstede. De bouw mogelijkheden zijn beperkt, waarbij we vooral moeten kijken naar benutting van (de beperkte) transformatielocaties. Mensen die zelf niet goed een plek op de woningmarkt kunnen vinden ondersteunen we. Voor hen moeten voldoende betaalbare woningen zijn. Om vergrijzing tegen te gaan leggen we de nadruk op het vergroten van slaagkansen voor nieuwkomers op de woningmarkt. Dit zijn starters en jonge gezinnen rond 25 tot 40 jaar.

Doelstellingen:

- De slaagkans van nieuwkomers op de sociale huurmarkt neemt toe. Dit zijn starters en jonge gezinnen tot 40 jaar.
 - De woningvoorraad sluit beter aan bij de vraag.
 - Doorstroming verbeteren om de beschikbaarheid te vergroten.
 - Projecten realiseren voor statushouders, al dan niet tijdelijk.
 - Betaalbaarheid en slaagkansen waarborgen voor zowel huurtoeslaggerechtigden als de groep met een inkomen net boven de huurtoeslaggrens.
2. Liberalisatie en verkoop

Heemstede wil lage middeninkomens een kans bieden op een woning in de gemeente. De groep lage middeninkomens definiëren we hierbij als de groep met een inkomen tot € 45.000. We willen de kansen voor deze groep vergroten, zonder dat dit ten koste gaat van de sociale woningvoorraad en met behoud van woningen voor de volkshuisvesting.

We verwachten dat de groep met een inkomen tussen € 45.000 en 58.000 een plek op de woningmarkt kan vinden, door te sparen of in de particuliere sector.

Doelstellingen:

- Een groter woningaanbod realiseren voor lagere middeninkomens met een prijs net boven de sociale huurgrens of een betaalbare koopprijs.
 - Verkoop van sociale huurwoningen vindt plaats met regelingen waarbij zij behouden worden voor de volkshuisvesting.
3. Huisvesting specifieke groepen, inclusief wonen en zorg

De gemeente biedt passende huisvesting voor zelfstandig wonende zorgbehoeftigen. We faciliteren de wens dat veel ouderen zelfstandig en desgewenst in hun huidige woning kunnen blijven wonen. Hiertoe zetten we primair in op het verbeteren van de fysieke toegankelijkheid van bestaande woningen.

Eventuele nieuwbouw van sociale huurwoningen sluit aan bij wensen van ouderen: deze woningen zijn levensloopgeschikt en betaalbaar. Daarbij stimuleren we ouderen om te verhuizen naar een geschikte woning. Nieuwbouw is voor starters maar ook voor senioren geschikt, om in de wens van de ouderen, die wel willen verhuizen, te voorzien. Voor andere zorgdoelgroepen faciliteren we de ontwikkeling van beschermde woonzorgconcepten.

Doelstellingen:

- Wij vragen corporaties om bestaande sociale huurwoningen toegankelijk te maken.
 - Stimuleren van ouderen om door te stromen.
 - Effectieve inzet van aangepaste woningen.
4. Kwaliteit en duurzaamheid woningen

De gemeentelijke organisatie wil in 2030 klimaatneutraal zijn, de gemeente als geheel in 2050. De bestaande woningvoorraad dient daartoe energetisch fors verbeterd te worden. De gemeente zet zich samen met corporaties en bewoners in om dit doel te bereiken. De gemeente wil dat er jaarlijks 1,5% energiebesparing wordt gerealiseerd in de bestaande woningvoorraad. Daarnaast bestaat 14% van het energieverbruik uit duurzame energie in 2020. Corporaties realiseren ten minste de doelstellingen uit het Energieakkoord.

Doelstellingen:

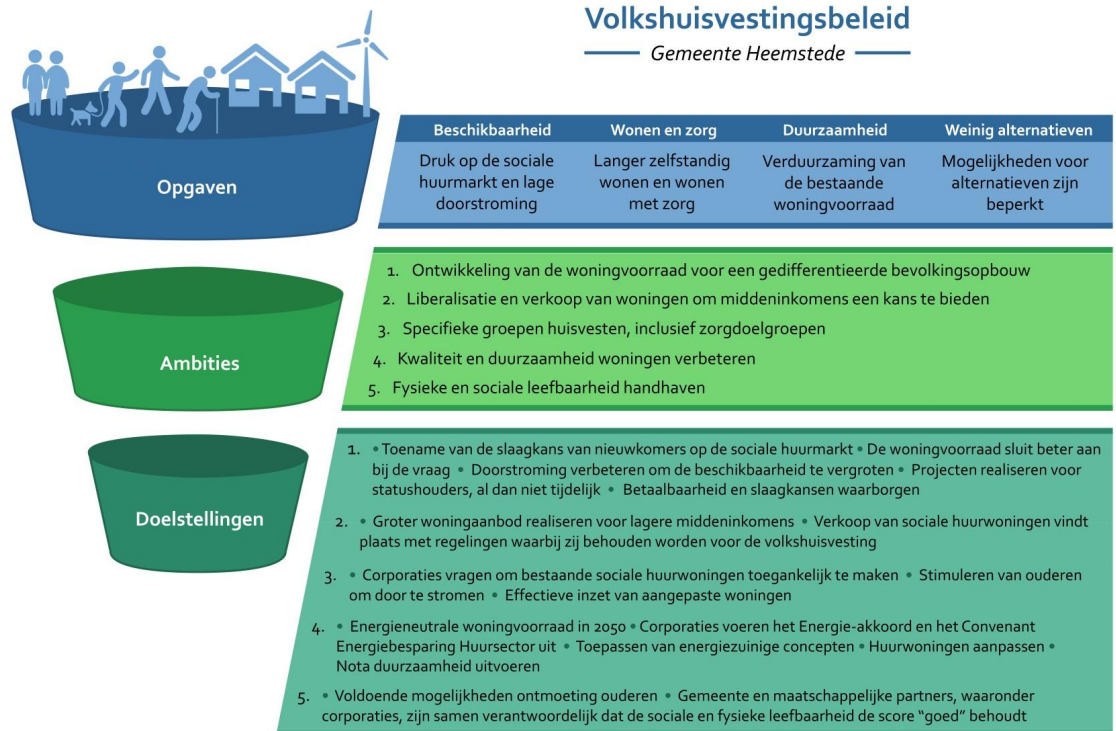
- Gemeente wil met de corporaties samen toewerken naar een energieneutrale woningvoorraad in 2050.
- Corporaties voeren het Energie-akkoord en het Convenant Energiebesparing Huursector uit.
- Toepassen van energiezuinige concepten bij nieuwbouw en verbouw van sociale huurwoningen.

- Zoveel mogelijk huurwoningen aanpassen, waarbij de corporaties werken aan een gezamenlijk duurzaam onderhoudsplan voor de lange termijn.
 - Uitvoeren van de nota duurzaamheid.
5. Leefbaarheid

Zowel de fysieke als sociale leefbaarheid van Heemstede is goed. Dit handhaven we. In de groeiende behoefte aan ontmoetingsmogelijkheden wordt voorzien.

Doelstellingen:

- Er zijn voldoende mogelijkheden voor ontmoeting van ouderen.
- Gemeente en maatschappelijke partners, waaronder corporaties, zijn er samen voor verantwoordelijk dat de sociale en fysieke leefbaarheid de score "goed" behoudt.



Bijlagen

In deze bijlagen vindt u de uitgebreide omschrijving van de ambities in het volkshuisvestingsbeleid. Per thema worden opgaven geschetst, ambities en doelstellingen en maatregelen omschreven. Overige bijlagen bestaan uit een toelichting op betaalbaarheid en een woordenlijst.

3 Gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad

3.1 Trends en opgaven

Algemeen beeld: hoge druk op sociale huurmarkt Heemstede

De druk op de sociale huurmarkt in Heemstede is groot en neemt toe. Met name voor nieuwkomers op de woningmarkt - starters en jonge gezinnen rond 25 tot 40 jaar - zijn er beperkte mogelijkheden op de woningmarkt. De wachttijd voor een sociale huurwoning is lang. Sommige huishoudens verdienen bovendien teveel voor een sociale huurwoning maar te weinig voor een koopwoning, vanwege hoge prijzen. Hun inkomen is hoger dan € 35.739 (tijdelijk € 39.874) maar te laag voor een koopwoning. Er zijn nauwelijks eengezinswoningen onder € 280.000 beschikbaar en de woningprijzen stijgen ondertussen weer. Zonder passend aanbod bestaat het risico dat zij de gemeente verlaten. Ook is terugkeren na studie of elders wonen moeilijk.

Daarnaast vraagt de doelgroep senioren aandacht. Hun aantal groeit zeer sterk. Zij hebben specifieke woonwensen, maar blijven vaak in hun huidige woning wonen. Terwijl hun woning voor starters en gezinnen geschikt is.

De hoge druk is op dit moment niet op te lossen via nieuwbouw, gezien de zeer beperkte ruimte voor woningbouw in Heemstede. Dit vraagt om de inzet van andere instrumenten om de beschikbaarheid van sociale woningen te vergroten.

Veranderende regelgeving

De sociale huurmarkt is sterk gereguleerd. Een aantal belangrijke wijzigingen zijn van invloed op de beschikbaarheid van woningen.

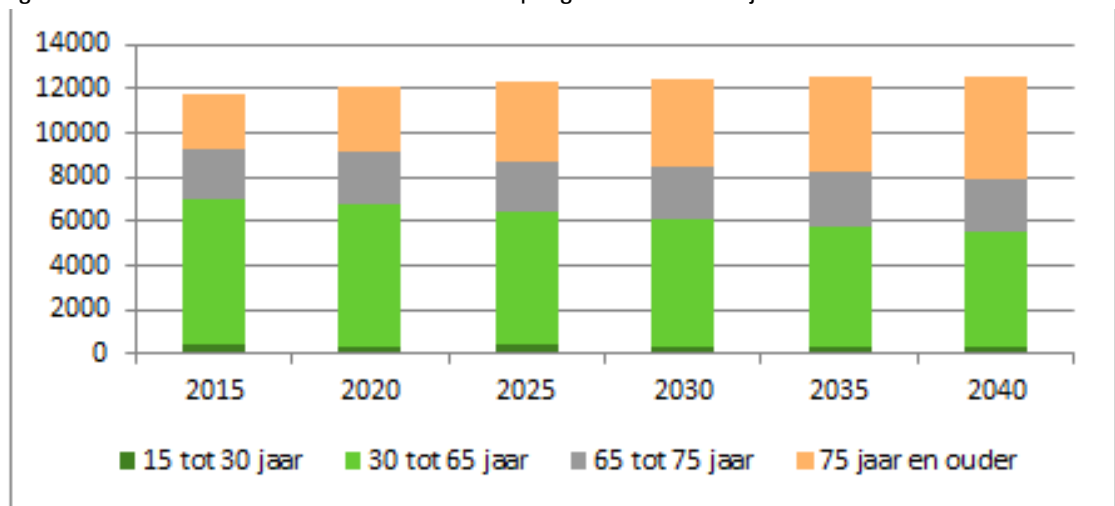
- *Doorstroming sociale voorraad:* door verandering van regelgeving kunnen weinig huishoudens in de sociale huursector instromen. Dit komt omdat corporaties minimaal 90% van hun woningen moeten verhuren aan mensen met een jaarinkomen tot € 35.739. In Heemstede remt dit de doorstroming; een deel van de huidige huurders verdient teveel om naar een andere woning te verhuizen. Verhuizen is bovendien niet aantrekkelijk. Doordat de kwaliteit van de sociale huurwoningen in Heemstede goed is, staat er bij verhuizing weinig extra kwaliteit tegenover een hogere huurprijs. De koopmarkt is voor deze groep meestal geen alternatief, door zeer weinig betaalbaar aanbod en aangescherpte hypotheekregels.
- *Passend toewijzen huurtoeslaggerechtigden:* sinds 2016 dienen woningcorporaties aan 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag een passende, betaalbare huurwoning toe te wijzen. Als corporaties hun prijzen niet aanlaten sluiten op de instroom van huurtoeslaggerechtigden, wordt de beschikbaarheid van woningen waarvoor huurtoeslaggerechtigden in aanmerking komen kleiner. Hun slaagkansen dalen. Tegelijkertijd dienen bij huurprijsaanpassingen ook de slaagkansen van huishoudens met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en inkomensgrens voor sociale huur in de gaten gehouden te worden.
- *Extramuralisering:* de doorstroming stopt voorts doordat senioren steeds langer thuis blijven wonen. Extramuralisering in de zorg (vanuit de Wet langdurige zorg), leidt ertoe dat pas bij een relatief zware zorgvraag er een vergoeding is voor het wonen in een intramurale instelling waar wonen met zorg en verpleging geleverd. Als gevolg hiervan blijven ouderen langer zelfstandig wonen, vaak in hun huidige woning. Dit wordt versterkt door de *wensen* van senioren om thuis te blijven en mogelijkheden die ambulante zorg en domotica bieden.

Vraag naar sociale huurwoningen en de omvang van de doelgroep

Voor de druk op de sociale huurmarkt is de ontwikkeling van doelgroepen die een beroep (kunnen) doen op een sociale huurwoning van groot belang. In Heemstede is sprake van een zeer sterke vergrijzing. De doelgroep voor sociale huur groeit in beperkte mate, maar de groei wordt versterkt door de instroom van statushouders die zijn aangewezen op een sociale huurwoning.

Het totaal aantal huishoudens in Heemstede ontwikkelt zich gestaag met circa 60 huishoudens per jaar tot 2025. In dezelfde periode is er sprake van een aanzienlijke vergrijzing. Het aantal 75+-huishoudens groeit met ruim 1.100. Het aantal gezinnen neemt af met bijna 500 huishoudens.

Figuur 1. Gemeente Heemstede. Huishoudensprognose naar leeftijd 2015 - 2040



Bron: Bevolkingsprognose provincie Noord-Holland 2016.

Ten aanzien van de vraag van de verschillende leeftijdsgroepen is het volgende te stellen:

- De vergrijzing leidt tot een (gefaseerde) groei van de behoefte van oudere, kleine huishoudens. Dit leidt op termijn tot een groeiende behoefte aan woningen die toegankelijk zijn voor minder mobiele bewoners. De ervaring leert dat dit *niet* noodzakelijk appartementen hoeven te zijn. Ouderen willen bovendien steeds langer in hun huidige woning blijven wonen. Verhuizen is niet aantrekkelijk vanwege onder andere woonlastenstijging (terwijl een kleinere woning betrokken wordt), gehechtheid aan de huidige woning en buurt. Toch is er vanwege de groeiende groep

senioren en het beperkte aanbod voor senioren met een laag inkomen, een groeiende vraag naar woningen voor senioren. Bestaande woningen zullen geschikt voor senioren gemaakt moeten worden. Het aantal appartementen met lift is relatief groot van omvang, wat goed aansluit bij een groeiende behoefte van senioren.

- De groep starters blijft redelijk stabiel. Zij zijn gezien hun vaak lage inkomen gericht op de goedkope en betaalbare voorraad. Het huidige aanbod van appartementen zonder lift is gezien de lage prijsstelling aantrekkelijk voor starters.
- Het aandeel gezinnen daalt. Gezinnen zoeken doorgaans een eengezinswoning. Deze komen nauwelijks vrij.

Deze ontwikkelingen vragen om een ander karakter van de voorraad. Deze bestaat nu nog voor ruim de helft uit eengezinswoningen. Gezien de vraag van ouderen en de lage slaagkansen van starters, zijn kleine, betaalbare woningen die voor senioren en starters geschikt zijn een toekomstbestendig product. De realisatie hiervan heeft als neveneffect dat er eengezinshuurwoningen vrijkomen.

Vraag op lange termijn: o mvang doelgroep groeit, versterkt door instroom statushouders

Als corporaties erin slagen om scheefwonen te bestrijden, zijn er op lange termijn minder sociale huurwoningen nodig. Tenzij de instroom van statushouders aanhoudt. Het bestrijden van scheefwonen zal echter lastig zijn.

In Heemstede wonen circa 3.700 huishoudens die behoren tot de doelgroep; zij komen gezien hun inkomen (tot € 35.739) in aanmerking voor een sociale huurwoning. Tweederde huurt ook daadwerkelijk een woning. 900 van hen ontvangen huurtoeslag. De verwachting is dat de omvang van de doelgroep met 210 huishoudens toeneemt, bij een scenario met 0% economische groei. Gaan we uit van een groeiscenario van 1,2%, dan krimpt de doelgroep juist 250 huishoudens. De toekomstige inkomensgroei is moeilijk te voorspellen. De scenario's geven een bandbreedte. Als we uitgaan van het midden hiervan zou de doelgroep ongeveer gelijk blijven.

De ontwikkeling van de doelgroep kunnen we niet één-op-één vertalen naar de behoefte aan sociale huurwoningen. Niet iedereen met een doelgroepinkomen huurt. Bovendien wordt een deel van de voorraad verhuurd aan huishoudens die gezien hun inkomen *volgens de regels* geen recht hebben op een sociale huurwoning, de scheefhuurders. Indien scheefheid op het huidige niveau blijft, is de benodigde voorraad sociale huurwoningen in 2025 ongeveer gelijk aan het huidige aantal. Indien de scheefheid afneemt tot 25%, zullen er 200 *minder* woningen dan nu nodig zijn.

Tabel 3 Gemeente Heemstede. Gewenste omvang van de sociale voorraad in 2025

Scheefheid	Aantal woningen van woning-corporaties in 2015	Doelgroep in corporatie woning in 2015	Scheef woners in corporatie woning in 2025	Autonome ontwikkeling 2015 - 2025 doelgroep in sociale huur in aantal huishoudens	Maximaal gewenste omvang k em voor raad 2025 (economische groei 0%)
33%	2.420	1.620	800	Midden = 0	2.420
25%	2.420	1.620	600	Midden = 0	2.220

Bron: Bevolkingsprognose provincie Noord-Holland, CBS RIO 2012, bewerking Companen.

De verwachting is dat vanwege de passendheidsnormen de scheefheid beperkt zal dalen: woningen worden immers alleen nog aan de doelgroep toegewezen. Maatregelen als inkomensafhankelijk huurbeleid kunnen scheefheid verder doen afnemen. Dit zal tot op zekere hoogte werken, omdat de prijs-kwaliteitverhouding van een sociale huurwoning erg goed is. Verhuizen zal leiden tot hogere woonlasten maar nauwelijks extra kwaliteit. Bovendien zijn er nauwelijks betaalbare alternatieven. We gaan ervan uit dat er op de *lange termijn* niet substantieel meer woningen nodig zijn.

Echter, in deze prognoses is de sterke groei van het aantal statushouders niet meegenomen. Voor 2016 had Heemstede een taakstelling van 68 personen; gemiddeld betekent dit dat er 30 à 35 woningen voor statushouders nodig zijn. Het ziet ernaar uit dat de komende jaren de taakstelling aanhoudt, waardoor de behoefte aan sociale huurwoningen minimaal gelijk blijft.

Korte termijn: hoge druk sociale huurmarkt, die toeneemt

Voor huishoudens met een laag inkomen is de druk op de sociale huurmarkt momenteel erg hoog. Op korte termijn zijn meer huurwoningen welkom. De gemiddelde wachttijd voor een huurwoning bedraagt 8 jaar en is met name de laatste twee jaar sterk toegenomen. Het valt op dat éénoudergezinnen gemiddeld langer op een woning wachten, een kwetsbare groep. Voorts valt op dat jongeren een lange wachttijd hebben, terwijl zij vaak urgent naar een woning op zoek zijn. Door de lage mutatiegraad (al een aantal jaren 3%) komen er jaarlijks ongeveer 80 woningen vrij. Ongeveer de helft hiervan is nu nodig om statushouders te kunnen huisvesten om daarmee aan de taakstelling te kunnen voldoen. Voor het verlagen van druk op de sociale huurmarkt, is op korte termijn uitbreiding van de sociale huurvoorraad nodig.

Tabel 2: Gemeente Heemstede. Wachttijd naar leeftijd

Huishoudenstype	Wachttijd				
	2011	2012	2013	2014	2015
< 23 jaar	5,4	6,6	7,4	6,5	8,1
23-35 jaar	6,8	8,5	6,6	8,0	7,6

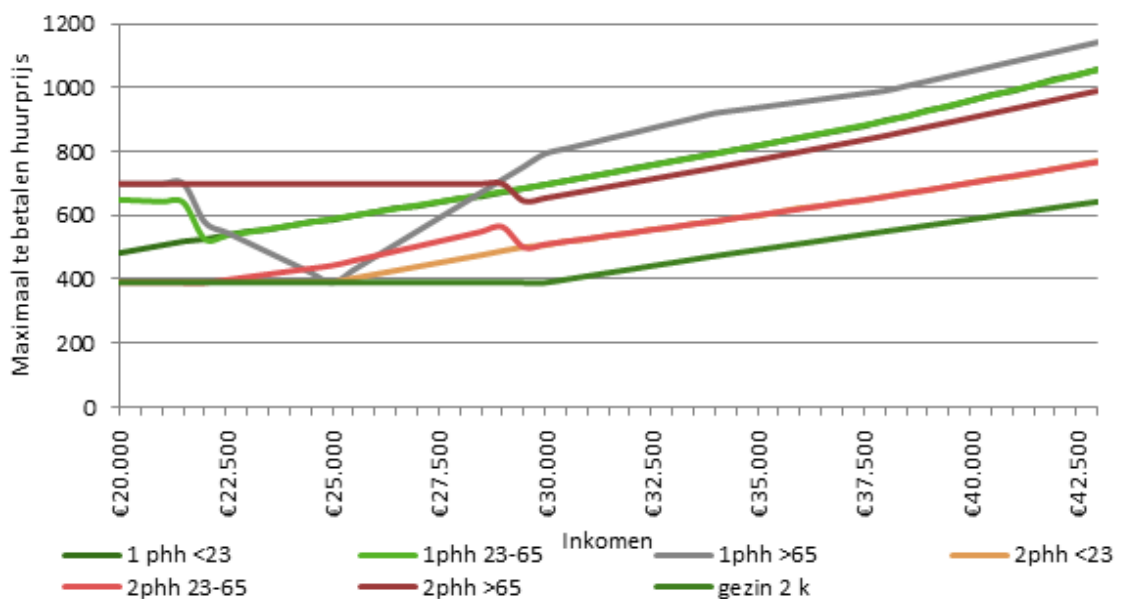
35-45 jaar	6,0	6,7	7,0	9,8	9,4
55-65 jaar	8,3	7,3	4,3	7,9	7,5
65 plus	4,3	4,4	4,3	6,2	7,6
Eindtotaal	5,6	6,3	5,7	7,3	8

Bron: Woonservice 2016.

Betaalbaarheid

Waar de passendheidstoets voor huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens leidt tot passende huren, is dat niet het geval voor de groep net daarboven. De groep met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en de inkomensgrens voor een sociale huurwoning (tot € 35.739), kunnen vaak niet een huur boven de aftoppingsgrens van circa € 600 betalen. Zo kunnen volgens Nibud gezinnen en tweepersoonshuishoudens met een inkomen tot € 35.000, nog steeds niet meer dan € 500 respectievelijk € 600 aan brutohuur betalen. Deze groep zou idealiter ook een beroep moeten kunnen doen op een woning met een prijs onder de aftoppingsgrens, terwijl zij nu aangewezen zijn aan de voorraad tussen de aftoppingsgrens en de sociale huurgrens van € 710,68. Opvallend genoeg geldt dit betalingsrisico niet voor 65-plussers. Zie voor meer toelichting bijlage 7.2. Dit vraagt van corporaties maatwerk en huurmatiging, met bedrijfseconomische gevolgen.

Figuur 3: Te betalen huur aan de hand van inkomen



Bron: Nibud 2013.

Aandachtspunt is dat de kwaliteit van de sociale voorraad hoog is. Ruim tweederde van de woningen heeft voldoende kwaliteit om over te hevelen naar de vrije sector. De verleiding is voor corporaties groot om voor de woningen de maximale sociale huurprijs te vragen (€ 710,68). De passendheidstoets en betaalbaarheidsrisico's van de groep daarboven vragen echter om huurmatiging.

3.2 Ambitie en doelstellingen

Opgaven

De gemeente wil inspelen op de volgende opgaven:

- Ten aanzien van de gewenste ontwikkeling van de sociale huurvoorraad is zichtbaar dat er een hoge druk is. Met name nieuwkomers op de woningmarkt hebben een lage slaagkans. Zij zoeken noodgedwongen hun heil elders. De vergrijzing wordt hierdoor versterkt.
- Op korte termijn zijn er meer sociale huurwoningen wenselijk. Pas op lange termijn zou de druk kunnen afnemen, behalve als de instroom van statushouders aanhoudt.
- De hoge druk op de huurmarkt is niet makkelijk op te lossen via nieuwbouw, gezien de zeer beperkte ruimte voor woningbouw in Heemstede. De gemeente zoekt wel naar mogelijkheden op transformatielocaties, al zijn die beperkt. Dit vraagt om de inzet van andere instrumenten, om de beschikbaarheid van sociale woningen te vergroten. Normaal gesproken is inzetten op doorstroming een oplossing, maar de mogelijkheden zijn beperkt. Er zijn weinig betaalbare alternatieven om naar door te stromen, ouderen blijven steeds langer in hun huidige woning wonen. Prikkel om ouderen en scheefwoners te verleiden om te verhuizen werken in beperkte mate.
- Als gevolg van de passendheidstoets kunnen ongelijke slaagkansen voor zowel de huurtoeslaggerechtigden (primaire doelgroep) als de groep net daarboven (secundaire doelgroep) ontstaan. Ook is er aandacht nodig voor de betaalbaarheid van woningen voor niet-huurtoeslaggerechtigden.

Ambitie

Heemstede streeft een gedifferentieerde bevolkingsopbouw na. Mensen met verschillende leeftijden en verschillende inkomens kunnen een woning vinden in Heemstede. De bouw mogelijkheden zijn beperkt, waarbij we vooral moeten kijken naar benutting van (de beperkte) transformatielocaties. Mensen die zelf niet goed een plek op de woningmarkt kunnen vinden ondersteunen we. Voor hen moeten voldoende betaalbare woningen zijn. Om vergrijzing tegen te gaan leggen we de nadruk op het vergroten van slaagkansen voor nieuwkomers op de woningmarkt. Dit zijn starters en jonge gezinnen rond 25 tot 40 jaar.

Doelstellingen

Deze ambitie wordt uitgewerkt in een aantal concrete doelstellingen en maatregelen:

1. **De slaagkans van nieuwkomers op de sociale huurmarkt neemt toe. Dit zijn starters en jonge gezinnen tot 40 jaar.** Dit doen we door doorstroming op gang te brengen, waardoor er meer woningen voor jonge gezinnen beschikbaar komen. Aanpassingen in de bestaande woningvoorraad vergroot de kansen voor starters, zie de volgende doelstelling.
2. **De woningvoorraad sluit beter aan bij de vraag.** We zorgen vooral door het aanpassen van bestaande sociale huurwoningen, dat zij aansluiten bij de toekomstige vraag. Dit zijn betaalbare huurwoningen die geschikt zijn voor senioren en voor starters. Deze woningen maken doorstroming uit eengezinswoningen mogelijk; de eengezinswoningen zijn vervolgens beschikbaar voor jonge gezinnen. We vergroten het effect van deze maatregel door de woningen met voorrang toe te wijzen aan huishoudens die een sociale huurwoning achterlaten.
3. **Doorstroming verbeteren om de beschikbaarheid te vergroten.** Voor een zo effectief mogelijke benutting van de woningvoorraad stimuleren we scheefwonders en ouderen om te verhuizen. Doorstroming stimuleren we via de inzet van diverse instrumenten:
 - Inkomensafhankelijke huurverhoging
 - Inzet van verhuismakelaars die ouderen benaderen om na te denken over verhuizing
 - Senioren krijgen voorrang bij verhuizing naar een kleine woning, indien zij een sociale eengezinshuurwoning achterlaten
1. **Projecten realiseren voor statushouders, al dan niet tijdelijk.** Zoberperkenwede druk op de reguliere sociale huurmarkt. De woningen in deze projecten vallen buiten de reguliere sociale voorraad.
2. **Betaalbaarheid en slaagkansen waarborgen voor zowel huurtoeslaggerechtigden als de groep met een inkomen net boven de huurtoeslaggrens.** Hiertoe maakt de gemeente afspraken met de corporaties. Zij kunnen via hun woningvoorraad en -toewijzing de mogelijke negatieve gevolgen van de passendheidstoets vermijden; namelijk dat slaagkansen van huurtoeslaggerechtigden of juist de groep net daarboven (secundaire doelgroep) afnemen. Ook kunnen zij voorkomen dat de secundaire doelgroep een te hoge huur moet betalen. De gemeente monitort of de slaagkansen van de primaire en secundaire groep gelijk blijven.

4 Liberalisatie en verkoop

4.1 Trends en opgaven

In Heemstede bestaat een groot gat tussen huur en koop. Dit versterkt de situatie dat nieuwkomers op de woningmarkt (starters en jonge gezinnen rond 25 tot 40 jaar) in de knel zitten. Koop is voor deze doelgroep geen alternatief. Ook bij inkomensstijging is uitstroom uit een sociale huurwoning zeer moeilijk. De doorstroming stopt.

Starters en jonge gezinnen zijn over het algemeen op zoek naar goedkope huur- en koopwoningen. Dit aanbod is in Heemstede zeer beperkt aanwezig. Daar komt bij dat een deel van deze huishoudens te veel verdient voor een sociale huurwoning (boven € 35.739) maar nog te weinig voor een koopwoning. Met een inkomen van € 35.739 kunnen zij een woning kopen van maximaal € 170.000. Dit aanbod is beperkt aanwezig. Op Funda heeft 9% van het aanbod die prijs, nagenoeg allemaal appartementen. Voor jonge gezinnen is dit aanbod niet aantrekkelijk, omdat zij liefst een eengezinswoning kopen. Zij kopen eerder een eengezinswoning waar zij de nodige jaren mee vooruit kunnen. Pas vanaf € 280.000 is er enig aanbod aan koopwoningen beschikbaar. Hiervoor is een inkomen van € 58.000 nodig. Er is het nodige aanbod in de vrije sector huur, maar prijzen liggen al snel te hoog. Voor veel jonge huishoudens is het moeilijk een huur van meer dan € 900 op te brengen.

Tabel 4: Inkomen en beschikbare woningen

Jaarinkomen	Welk woningtype is betaalbaar en toegankelijk
Tot € 35.739 (tot 2020 tijdelijk € 39.874)	Sociale huur, lange wachttijd
€ 35.739 tot € 58.000	Koop alleen met spaargeld, vrije sector huur
€ 58.000 en meer	Koop en vrije sector huur

Bron: Rabobank 2016.

Groeiende groep

De groep met een lager middeninkomen (tot € 45.000) groeit bij een gematigd economisch scenario met 140 huishoudens tot 2025. Niet ieder huishouden zal willen verhuizen (een deel woont al ergens) maar er ontstaat vraag. Projecten in omliggende gemeenten, zoals de Haarlemmermeer, bieden een uitkomst voor de lage middeninkomens. Deze projecten helpen daarmee ook scheefwonen bestrijden. De groep lage middeninkomens zijn echter vaak starters en jonge gezinnen. Zij vertrekken uit Heemstede, met het risico van verdere vergrijzing en een dalend draagvlak voor voorzieningen tot gevolg. De corporaties in Heemstede bieden momenteel een deel van hun woningen te koop aan. Daarnaast bieden zij woningen in de vrije sector huur aan (met een huur boven € 710,68). Deze woningen zijn geschikt voor lage middeninkomens. Nadeel is dat dit aanbod ten koste gaat van de voorraad sociale huurwoningen.

4.2 Ambitie en doelstellingen

Opgaven

De gemeente wil inspelen op de volgende opgaven:

- Er is in Heemstede nauwelijks aanbod voor lage middeninkomens, in de huur- noch in de koopsector. Lagere middeninkomens uit Heemstede verhuizen dan ook over de gemeentegrens.
- Daarnaast blijven lagere middeninkomens in hun sociale huurwoning wonen, omdat er geen passend alternatief is. Dit remt de doorstroming en daarmee de beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor de doelgroepen.
- Er zijn nauwelijks mogelijkheden om huur- of koopwoningen voor lage middeninkomens toe te voegen. In de bestaande voorraad zou verkoop of liberalisatie van sociale huurwoningen ten behoeve van deze groep ten koste gaan van de slaagkans van de doelgroep. Bij nieuwbouw zijn de mogelijkheden beperkt.

Ambitie

Heemstede wil lage middeninkomens een kans bieden op een woning in de gemeente. De groep lage middeninkomens definiëren we hierbij als de groep met een inkomen tot € 45.000. We willen de kansen voor deze groep vergroten, zonder dat dit ten koste gaat van de sociale woningvoorraad en met behoud van woningen voor de volkshuisvesting.

We verwachten dat de groep met een inkomen tussen € 45.000 en 58.000 een plek op de woningmarkt kan vinden, door te sparen of in de particuliere sector.

Doelstellingen

1. **Een groter woningaanbod realiseren voor lagere middeninkomens met een prijs net boven de sociale huurgrens of een betaalbare koopprijs.** Hierdoor vergroten we de slaagkans van de lage middeninkomens direct. Zij kunnen immers alleen in deze woningen terecht en dit aanbod is schaars in Heemstede. Daarnaast creëren we doorstroming en vergroten daarmee slaagkansen voor de doelgroep (met een laag inkomen). Dit doet de gemeente door verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen mogelijk te maken. Voorwaarde is dat er nooit meer woningen aan de sociale huurvoorraad worden onttrokken dan er toegevoegd worden, om de slaagkansen van de doelgroep niet nog verder onder druk te zetten. Dit terugbouwen komt *bovenop* de realisatie van sociale huurwoningen die al gepland waren.
2. **Verkoop van sociale huurwoningen vindt plaats met regelingen waarbij zij behouden worden voor de volkshuisvesting.** Door verkoop enkel plaats te laten vinden via regelingen van Maatschappelijk Gebonden Eigendom, blijven koopwoningen ook op lange termijn beschikbaar voor de lage middeninkomens, doordat zij blijvend betaalbaar aangeboden kunnen worden. Er zijn verschillende vormen van Maatschappelijk Gebonden Eigendom bruikbaar. De gemeente gaat uit van de inzet van vormen waarbij een terugkoopplicht geldt, zodat woningen daadwerkelijk behouden blijven.

5 Huisvesting specifieke groepen, inclusief wonen en zorg

5.1 Trends en opgaven

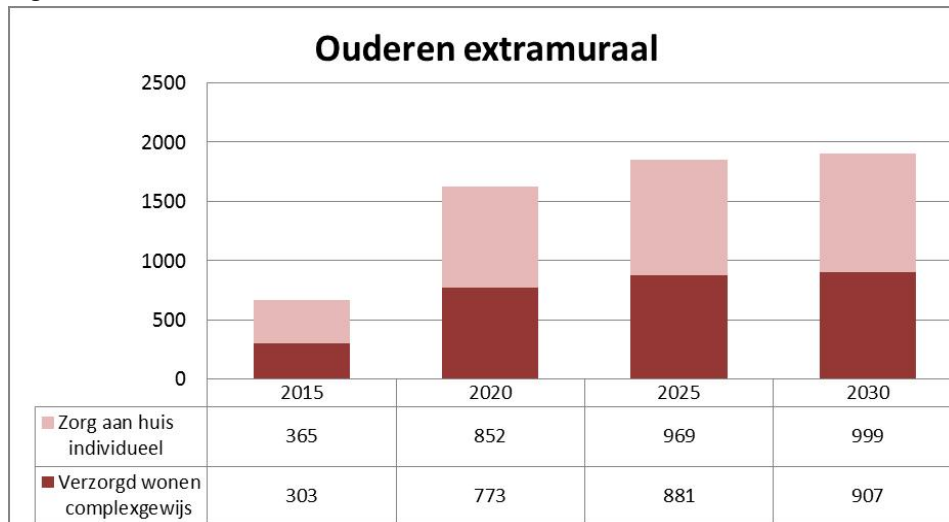
In Heemstede wonen relatief veel senioren, met hoge en lage inkomens. Het aandeel oudere huishoudens neemt de komende jaren aanzienlijk toe, met ruim 1.100 huishoudens tot 2025. Ogenscheinlijk leidt dit tot een enorme druk op de woningmarkt voor senioren, echter willen niet al deze senioren in een seniorenwoning wonen. Daar komt bij dat vanaf 2040 deze groep uitstroomt en de vergrijzing weer afneemt. Een deel van deze ouderen heeft een zorgvraag. Door veranderende regels in de zorg (extramuralisatie) is een verpleeghuis alleen met een zware zorgvraag toegankelijk (ZZP 4 en hoger). In plaats daarvan ontvangen zij zo nodig zorg in de thuissituatie. Voor sommige zelfstandig wonende ouderen is een woonvorm in een wooncomplex met voorzieningen en zorgaanbod in de nabijheid. Zorg en veiligheid

staan bij hen voorop. Zij hechten veel waarde aan de nabijheid van voorzieningen, ook vanuit sociaal oogpunt (ontmoeting). Zorg en ondersteuning wordt geboden vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo).

Zelfstandig wonen van ouderen met een zorgvraag

Door de extramuralisering groeit de behoefte onder senioren aan extramuraal wonen met een vorm van zorg. De behoefte groeit met 950 wooneenheden tot 2020, waarvan circa de helft in specifieke complexen in nabijheid van zorg. De andere helft betreft ouderen die in hun huidige woonsituatie zorg ontvangen, bij voorkeur in een makkelijk toegankelijke woning. Voor een belangrijk deel kan deze vraag door aanpassingen in de bestaande woningvoorraad opgevangen worden.

Figuur 5: Behoefte onder ouderen aan extramuraal woonvormen in Heemstede



Bron: Woonzorgweter Companen.

In Heemstede zijn verschillende woonvormen waar ouderen met zorg wonen. Dan gaat het om Heemhaven, Bosbeek, Kennemerduin. Dit zijn intramuraal verpleeghuizen. Daarnaast biedt Westerduin zelfstandige woonruimte voor extramuraal wonen.

Uit diverse landelijke onderzoeken blijkt dat ouderen steeds meer honkvast zijn. Ze zitten op de top van hun wooncarrière en nemen geen genoegen met minder kwaliteit en/of hogere lasten. Verhuizen is niet aantrekkelijk omdat dit een stijging van de woonlasten betekent, terwijl er weinig kwaliteitswinst tegenover staat. Gehechtheid aan woning en buurt, lage veranderingsgezindheid en opzien tegen "gedoe" zijn overige argumenten. Ruim 90% van de 75-plussers is tevreden met hun woning en woonomgeving en 90% van de 85-plussers wil niet verhuizen binnen twee jaar. Verhuizingen onder ouderen ontstaan vooral uit noodzaak. Een kleine groep ouderen met een intensieve zorgvraag zoekt beschermde woonvormen, waar zorg direct bij het complex aanwezig is. Initiatieven van corporaties om ouderen te ondersteunen in hun woonzorgvraag worden verwelkomd.

Overige zorgdoelgroepen

Ouderen zijn onder de mensen met een zorgbehoefte de grootste groep. Ook mensen met een verstandelijke beperking of psychiatrische aandoening blijven langer zelfstandig wonen. Voor hen zijn ook geschikte (geclusterde) beschermde woonvormen nodig. Begeleiding van deze groepen is hierbij onmisbaar. Voor een deel ontstaat aanbod vanuit particulier (ouder)initiatief. Het overige aanbod zal vooral in de sociale huur gerealiseerd worden.

Zelfredzaamheid ondersteunen

Het langer zelfstandig wonen wordt verder gestimuleerd doordat gemeentelijk beleid is gericht op zelfredzaamheid van inwoners. Door bezuinigingen enerzijds en opvattingen over de inrichting van de verzorgingsstaat anderzijds (van "zorgen voor" naar "zorgen dat") verwacht de gemeente dat mensen zich steeds langer zelf redden. De sociale omgeving (mantelzorg) is daarbij heel belangrijk. Op het gebied van zorgfaciliteiten bij het wonen en het vervoer zal de vraag van ouderen toenemen. Het risico op (val)incidenten groeit. De grotere vraag naar voorzieningen die te maken heeft met het langer zelfstandig wonen van ouderen, zal door de gemeente en de welzijns- en zorgorganisaties, inclusief de mantelzorg, moeten worden opgevangen. Dat wordt des te dringender nu ook regionaal gezien het aantal plaatsen in de verzorgingstehuizen en verpleeghuizen terugloopt en de wachtlijsten langer worden.

Gemeentelijk beleid

Heemstede legt momenteel een sterk accent op aanpasbaar bouwen en het toegankelijk maken van de bestaande voorraad. Zij wil met de corporaties afspraken maken om delen van de sociale huurvoorraad verder toegankelijk te maken.

Daarbij behoudt de gemeente het Heemsteeds zorgloket. Hier worden zoveel mogelijk functies gericht op wonen, welzijn en zorg aangeboden. Op deze wijze kan voor de individuele cliënt een integrale afweging plaatsvinden van alle mogelijkheden op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Het Heemsteedse welzijnsbeleid wil met een breed geschakeerd aanbod van voorzieningen en activiteiten een goede sociale infrastructuur bieden, die kan bijdragen aan de realisering van de curatieve en/of preventieve doelstelling. Concreet betekent een goede sociale infrastructuur dat er - naast een toereikend aanbod van voorzieningen voor diegenen die in een achterstandssituatie terecht zijn gekomen, of dreigen te komen - voldoende mogelijkheden zijn voor ontspanning (recreatie), ontplooiing en ontmoeting. De gemeente stimuleert voorts zelfredzaamheid van individuen, hun ontplooiingsmogelijkheden en hun deelname aan het maatschappelijke en sociale leven.

De gemeente neemt daarbij deel aan de uitvoeringsagenda Langer Zelfstandig Wonen, met de gemeente Haarlem en Zandvoort. Vanuit deze agenda pakt de gemeente de volgende thema's met voorrang op:

- meer voor ouderen beschikbare woningvoorraad,
- huisvesting voor cliënten die uitstromen uit intramurale en residentiële voorzieningen en
- de ontwikkeling van een sterke wijkinfrastructuur.

5.2 Ambitie en doelstellingen

Opgaven

De gemeente wil inspelen op de volgende opgaven:

- Door de extramuralisering zijn meer ouderen, en andere zorgdoelgroepen, aangewezen op zorg in hun zelfstandige woonsituatie. Deze woonsituatie is vaak nog niet ingericht voor deze fase. Aanpassing van bestaande (huur- en koop)woningen helpt mensen in hun zelfstandigheid. Daarnaast is toevoeging van woonvormen met een (fysieke) koppeling aan zorg nodig. Te denken is aan vormen van verzorgd en beschermd wonen, nabij voorzieningen.
- De zelfredzaamheid van inwoners is het uitgangspunt. Niet iedereen is in gelijke mate in staat om met zorg zelfredzaam te functioneren. In die situaties is ondersteuning noodzakelijk; in de eerste plaats vanuit mantelzorg, in de tweede plaats vanuit het gemeenschappelijke vangnet.
- Naast een aangepaste woning is ook een toegankelijke woonomgeving belangrijk. Zonder voorzieningen en ontmoetingsmogelijkheden in de buurt dreigt vereenzaming en zijn mensen minder zelfredzaam. Naast aandacht voor de woning is dan ook aandacht voor de omgeving noodzakelijk.

Ambitie

De gemeente biedt passende huisvesting voor zelfstandig wonende zorgbehoeftigen. We faciliteren de wens dat veel ouderen zelfstandig en desgewenst in hun huidige woning kunnen blijven wonen. Hiertoe zetten we primair in op het verbeteren van de fysieke toegankelijkheid van bestaande woningen. Eventuele nieuwbouw van sociale huurwoningen sluit aan bij wensen van ouderen: deze woningen zijn levensloopgeschikt en betaalbaar. Daarbij stimuleren we ouderen om te verhuizen naar een geschikte woning. Nieuwbouw is voor starters maar ook voor senioren geschikt om in de wens van de ouderen die wel willen verhuizen te voorzien. Voor andere zorgdoelgroepen faciliteren we de ontwikkeling van beschermde woonzorgconcepten.

Doelstellingen

1. **Wij vragen corporaties bestaande sociale huurwoningen toegankelijk te maken**, waarbij voorrang wordt gegeven aan woningen die relatief eenvoudig aan te passen zijn en binnen een straal van 500 meter van voorzieningclusters liggen. Wij vragen corporaties aan te geven welke woningen bij renovatie/groot onderhoud levensloopgeschikt(er) gemaakt worden. De corporaties betrekken daarbij de gemeente ten behoeve van een goede aansluiting bij de opgaven. Eventuele nieuwe sociale huurwoningen (bij sloop-nieuwbouw) zijn levensloopgeschikt en duurzaam gebouwd om zo lagere maandlasten te kunnen realiseren voor de verschillende doelgroepen voor sociale huurwoningen. Deze woningen worden zo gebouwd dat ze op termijn ook voor andere doelgroepen geschikt zijn.
2. **Stimuleren van ouderen om door te stromen** naar een voor hen geschikte woning. Hierdoor wonen ouderen passender en komen tevens eengezinswoningen vrij voor andere huishoudens. Gevolg is een efficiënter gebruik van de sociale voorraad. Hierbij overweegt de gemeente de inzet van stimulerende maatregelen als verhuiskostenvergoeding, verhuiscoach, vormen van ondersteuning bij verhuizing.
3. **Effectieve inzet van aangepaste woningen**. Woningen die met Wmo-middelen zijn aangepast wil de gemeente met voorrang blijven inzetten voor mensen die deze voorzieningen nodig hebben.

6 Kwaliteit en duurzaamheid woningen

6.1 Trends en opgaven

Voor een comfortabel gebruik van gebouwen is veel energie nodig. De gebouwde omgeving verbruikt gemiddeld maar liefst 40% van alle benodigde energie in ons land. Woningen maken daar een belangrijk deel van uit. De bouwregelgeving wordt steeds verder aangescherpt om het energiegebruik van woningen terug te dringen. Vanaf 2020 zal er op het niveau 'bijna energieneutraal' worden gebouwd, en ook de nieuwbouwwoning anno 2016 is met een EPC-eis van 0,4 energetisch van goede kwaliteit.

De grootste opgave op het gebied van energiebesparing ligt echter in de bestaande bouw. Het overgrote deel van de bestaande woningvoorraad zal immers nog vele decennia blijven staan. Daarnaast is er in de gemeente Heemstede maar zeer beperkt ruimte voor nieuwbouw, wat de focus op de bestaande bouw in het kader van duurzaamheid nog relevanter maakt.

Landelijk is de doelstelling dat de gehele gebouwde omgeving in 2050 energieneutraal is (klimaatakkoord Parijs). De gemeente Heemstede heeft door ondertekening van de Parijsverklaring hetzelfde doel onderschreven. Dat is een grote opgave, waar in het beleid de komende jaren in stapjes steeds meer invulling aan gegeven moet gaan worden. Wat betekent dit voor het wonen in de gemeente Heemstede? De gemeente heeft recent haar duurzaamheidsbeleid opnieuw vastgesteld. De nota duurzaamheid 2016 - 2020 beschrijft wat de gemeente de komende vier jaar rondom het thema duurzaamheid wil bereiken. De gemeente volgt daarin op het gebied van energie de doelstelling van het Nationaal Energieakkoord:

- 14% duurzame energieopwekking in de gehele gemeente in 2020;
- 1,5% energiebesparing per jaar in de gebouwde omgeving.

Daarnaast wil de gemeente ervoor zorgen dat we als gemeentelijke organisatie in 2030 klimaatneutraal zijn. De gehele gemeente zou in 2050 hieraan moeten voldoen, waarbij de gemeente samenwerkt met verschillende betrokkenen uit Heemstede. De gemeente zoekt voor het verduurzamen van de gehele gemeente de samenwerking met inwoners, maatschappelijke instellingen en bedrijven om deze verantwoordelijkheid gezamenlijk op te pakken.

Inwoners en woningcorporaties hebben in hun rol als eigenaar en gebruiker van woningen een belangrijk aandeel in de reductie van het energiegebruik. Deze invloed heeft betrekking op zowel de keuze voor investering in energiebesparende maatregelen als op energiebesparend gedrag. Beide elementen zijn dan ook van belang om mee te nemen wanneer op dit gebied samenwerking wordt gezocht.

Kwaliteit van woningen

De energie-efficiëntie van woningen is niet enkel van belang om de uitstoot van broeikasgassen te verminderen en aan lokale, nationale en internationale besparingsdoelstellingen te voldoen. De energetische kwaliteit van woningen heeft ook een directe relatie met de betaalbaarheid van het wonen. De energielasten maken immers een aanzienlijk deel uit van de woonlasten. Gemiddeld betaalt een huishouden in een rijtjeshuis in Nederland al gauw tussen € 150 - € 220 per maand aan energie.

Daarnaast speelt de energetische kwaliteit ook in relatie tot het wooncomfort en de toekomstbestendigheid van de woningvoorraad een rol van betekenis. Veel energiebesparende maatregelen verhogen het comfort én kunnen in combinatie met woningverbeteringen en onderhoud worden uitgevoerd.

Woningcorporaties

Woningcorporaties in Nederland werken al sinds 2008 onder het toenmalige Convenant Energiebesparing Corporatiesector (thans Convenant Energiebesparing huursector) doelgericht aan het energetisch verduurzamen van de woningvoorraad. Daarbij werken zij aan de doelstelling om in 2020 een gemiddelde energie-index van 1,25 ofwel energielabel B te hebben. De gemeente wil deze doelstelling in prestatieafspraken met de corporaties waarborgen. Op lange termijn streeft de gemeente na om klimaatneutraal te zijn. De gemeente nodigt de corporaties uit om aan te geven hoe zij deze ambitie kunnen realiseren. De woningcorporaties in Heemstede hebben de afgelopen jaren diverse woningverbeteringen aangebracht waardoor de energetische prestatie van de woningen sterk verbeterd is. De gemiddelde energieprestatie van de corporaties is momenteel label C.

Tabel 5 Gemeente Heemstede. Voorraad corporatiewoningen naar energielabel

Energielabel	% voorraad Elan Wonen	% voorraad Pré Wonen
A+		
A	8%	7%
B	7%	25%
C	27%	34%
D	32%	18%
E	14%	8%
F	9%	6%
G	3%	3%
Onbekend	0%	0%

Bron: Elan Wonen, 2016.

In het kader van de uitwerking van het Energieakkoord komt er landelijk in de periode 2014-2017 in totaal € 400 miljoen beschikbaar voor sociale verhuurders om een impuls te geven aan investeringen in energiebesparing in bestaande huurwoningen, bijvoorbeeld via de Stimuleringsregeling Energieprestatie Huursector (STEP) en het Fonds Energiebesparing Huursector (FEH).

Particuliere woningeigenaren

Vaak is bij bestaande particuliere woningen met simpele maatregelen een aanzienlijke energiebesparing te realiseren. Door bijvoorbeeld spouwmuurisolatie aan te brengen worden woningen comfortabeler en deze maatregel verdient zich doorgaans binnen 3 tot 4 jaar terug. Er bestaan bij particulieren echter nog veel onduidelijkheden over deze effectieve maatregel (vragen over vochtproblemen) en men is vaak niet op de hoogte van de relatief beperkte investering met hoog rendement door de korte terugverdiëntijd.

In de nota Duurzaamheid staat omschreven dat particuliere woningeigenaren worden geïnformeerd en gestimuleerd door een actief beleid van de gemeente. Onder andere door de wijkgerichte aanpak maar ook door het organiseren van bijeenkomsten en actief gebruik van informatiekanaalen.

6.2 Ambitie en doelstellingen

Opgaven

De gemeente wil inspelen op de volgende opgaven:

- Er zijn behoorlijke stappen te zetten in de energetische kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. In de sociale huursector ligt de prestatie op dit moment op gemiddeld label C. De corporaties hebben in sectorverband afgesproken toe te werken naar gemiddeld label B (of energie-index 1,25) in 2020. De verbeteringen gaan gepaard met lagere energielasten en hebben in potentie een gunstig effect op de woonlasten. Bovendien draagt het bij aan het realiseren van klimaatdoelen.
- Ook bij particuliere woningeigenaren zijn winsten te behalen ten aanzien van de energieprestatie van woningen. Mensen zijn echter beperkt op de hoogte van de mogelijkheden en de efficiency van maatregelen. Meer kennis hierover is een belangrijke voorwaarde om stappen voorwaarts te zetten.

Ambitie

De gemeente lijke organisatie wil in 2030 klimaatneutraal zijn , de gemeente als geheel in 2050 . De bestaande woningvoorraad dient daartoe energetisch fors verbeterd te worden. De gemeente zet zich samen met corporaties en bewoners in om dit doel te bereiken. De gemeente wil dat er jaarlijks 1,5% energiebesparing wordt gerealiseerd in de bestaande woningvoorraad. Daarnaast bestaat 14% van het energieverbruik uit duurzame energie in 2020. Corporaties realiseren ten minste de doelstellingen uit het Energieakkoord.

Doelstellingen

1. Gemeente wil met de corporaties samen **toewerken naar een energieneutrale woningvoorraad in 2050**. In de prestatieafspraken maken corporaties inzichtelijk welke stappen zij hiervoor de komende 10 jaar zetten. Daarbij zetten partijen in op kennisdeling, zodat partijen van elkaar leren en elkaars ambities kennen. Hierbij zijn ook bewoners betrokken.
2. De corporaties hebben afgesproken dat zij in de periode 2013 - 2020 een gemiddelde energie-index van 1,25 bereiken en woningen met minimaal twee labelstappen verbeteren. Dit is vastgelegd in **het Energie-akkoord en het Convenant Energiebesparing Huursector**. Indien uit actualisatie van dit akkoord strengere normen blijken, zal de gemeente deze als uitgangspunt hanteren bij het maken van prestatieafspraken met de corporaties.
3. **Toepassen van energiezuinige concepten bij n ieuwbouw en verbouw van sociale huurwoningen**. Met de periodieke aanpassingen van het bouwbesluit worden de kwaliteitseisen voor nieuwbouwwoningen steeds aangepast aan de meest recente inzichten. De gemeente werkt conform de eerste afspraak samen met corporaties aan het realiseren van energiezuinige of -neutrale woningen.
4. **Zoveel mogelijk huurwoningen aanpassen , waarbij de corporaties werken aan een gezamenlijk duurzaamheids- meerjaren onderhoudsplan** voor de lange termijn, passend bij de werkelijke situatie van Heemstede. Vanuit de gemeente gaat het vanuit de *nota duurzaamheid* om het volgende:
 - In het kader van bewustwording en het bieden van **kennis en informatie over verduurzaming** neemt de gemeente de volgende maatregelen: zij werkt met een Duurzaam Bouwloket als informatiepunt waar inwoners terecht kunnen met vragen aangaande verduurzaming van hun woning. Zij wil samen met inwoners en Duurzaam Bouwloket de energieprestatie van de woningen door middel van een wijkgerichte aanpak verbeteren. Zij stimuleert een lerend netwerk wonen waarin inwoners ervaringen en ideeën over verduurzaming van hun omge-

ving kunnen delen. Daarbij worden de vorming van inwoners-/energiecoöperaties ondersteund.

- Daarnaast zet de gemeente in op tal van activiteiten en evenementen om actief informatie te verstrekken over energiebesparing, isolatiemaatregelen en subsidieprojecten. Te denken is aan campagnes, initiatieven als HOOM en Buurkracht, etc.

7 Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

7.1 Trends en opgaven

Met de groene draad 'Heemstede als groene woongemeente' legt de gemeente de basis voor een beleid dat sterk gericht is op een hoogwaardige kwaliteit van het wonen, waarbij veel aandacht wordt besteed aan de omgevingskwaliteit. Ogenschijnlijk zijn er weinig leefbaarheidsproblemen in Heemstede. De tevredenheid van bewoners over hun buurt is heel groot (8,2), zo blijkt uit de "Leefbaarometer".

Het bezit van de corporaties is tamelijk geconcentreerd in de volgende wijken:

- In het centrum van Heemstede heeft Pré Wonen een aantal complexen woningen. Variërend van gestapelde bouw naar maisonnettes en kleine eengezinswoningen. Het Bleekershof een gezamenlijk project van Elan- en Pré Wonen bestaat uit 58 driekamerbejaardenwoningen. De Bomenbuurt in het centrum van Heemstede zijn in 2007 opgeknapt. Ymere bezit 2 nieuwe complexen van 24 woningen. Naoorlogse wijken:
 - Provinciënwijk: deze wijk is tussen 2005 en 2010 ingrijpend gerenoveerd. Deze wijk heeft naar Heemstedse begrippen veel hoogbouw (9 galerijflats). In deze wijk stromen relatief veel statushouders in, wat gevolgen kan hebben voor de sociale cohesie.
 - Indische buurt: de Indische buurt (Bosboom Toussaintstraat en omgeving) is een rustige, kinderrijke wijk met veel drempels en woonerven. In deze wijk ligt het zwembad van Heemstede en liggen de sportvelden. De eengezinswoningen van de corporaties zijn ruim. Het bezit van Pré Wonen valt op: de woningen zijn gebouwd in de jaren '20 van de vorige eeuw. Zij werden bij mutatie flink opgeknapt. Onlangs is besloten deze woningen te verkopen. Het is een ruim opgezette wijk met zeer ruime en grote woningen. Een rustige buurt aan de buitenkant van Heemstede. Deze woningen zijn zeer geliefd.
 - De Glip: een rustige wijk, vlak bij uitvalswegen. De wijk heeft veel groen en is wijds opgezet. In de wijk staan veel ruime woningen. Aan de ene rand ligt het winkelcentrum van Bennebroek en speeltuin de Linnaeushof. De andere rand van de wijk ligt dichtbij het Groenendaalse bos en de Ringvaart.
 - In de Rivierenbuurt zijn ruime eengezinswoningen te vinden. Het is een ruim opgezette wijk, gelegen aan de Leidsevaart, er is veel groen in de wijk. De huurwoningen in deze wijk zijn van Elan en Pré Wonen.

Elan Wonen zet wijkcoaches en buurbeheerders in om de leefbaarheid te bevorderen. Pré Wonen zet buurtbeheerders in. Zij houden toezicht op schoon-heel-veilig en toezicht op derden voor schoonmaken algemene ruimten en groenonderhoud. Daarnaast zet de corporatie haar team Wijkaanpak in. Deze aanpak is voldoende om de leefbaarheid goed te houden.

Maatschappelijk vastgoed

De gemeente hecht er waarde aan dat ontmoeting in wijken mogelijk blijft. De afdeling Welzijn van de gemeente geeft aan dat er nu voldoende locaties beschikbaar zijn. Voor de groeiende groep ouderen die langer zelfstandig wonen is ontmoeting van belang om vereenzaming te voorkomen. Dit zal door de gemeente, corporaties en de welzijns- en zorgorganisaties, inclusief de mantelzorg, moeten worden opgevangen. Voor corporaties is het van belang dat vanuit de Woningwet beperkingen zitten aan het type maatschappelijk vastgoed dat zij in bezit mogen hebben of ontwikkelen.

7.2 Ambitie en doelstellingen

Opgaven

De gemeente wil inspelen op de volgende opgaven:

- De leefbaarheid wordt in Heemstede als gunstig gewaardeerd. Leefbaarheidsvraagstukken doen zich op buurtniveau voor, met name waar een eenzijdig sociaal huurwoningaanbod aanwezig is. In die situaties kunnen namelijk cumulaties van kwetsbare groepen komen wonen. Er zijn geen signalen dat dit nu het geval is.
- Ontmoeting in buurten is nodig om de leefbaarheid op peil te houden. De mogelijkheden van corporaties om binnen de Woningwet ontmoetingsfaciliteiten te realiseren zijn beperkt.

Ambitie

Zowel de fysieke als sociale leefbaarheid van Heemstede is goed. Dit handhaven we. In de groeiende behoefte aan ontmoetingsmogelijkheden wordt voorzien.

Doelstellingen

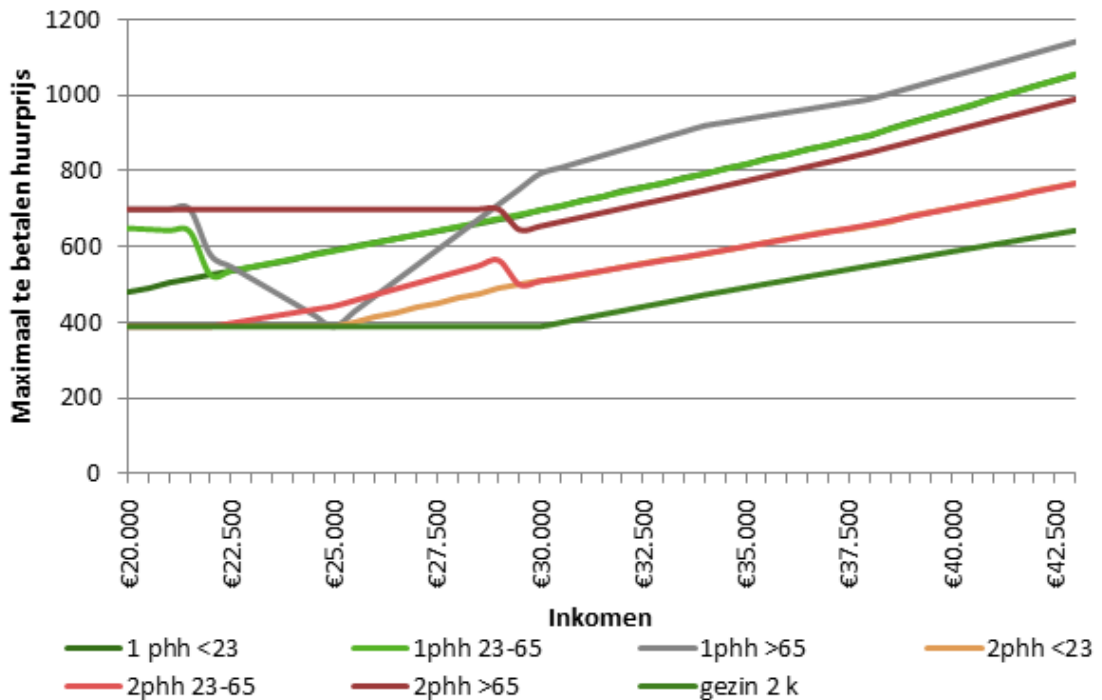
1. Er zijn voldoende mogelijkheden voor ontmoeting van ouderen, waarbij de corporaties worden gevraagd om binnen de mogelijkheden van de Woningwet 2015 maatschappelijk vastgoed te ontwikkelen/beheren. De gemeente brengt hiertoe in kaart welke behoefte aan maatschappelijk vastgoed ontstaat en treedt met maatschappelijke partijen in overleg om dit te realiseren.
2. Gemeente en maatschappelijke partners, waaronder corporaties, zijn er samen voor verantwoordelijk dat de sociale en fysieke leefbaarheid de score 'goed' behoudt. Hiertoe zet de gemeente in op buurtbeheer, samen met corporaties.

Bijlagen overig

Betaalbaarheid

Het Nibud heeft onderzoek gedaan naar de betaalbaarheid van huurprijzen per gezinssituatie en inkomen. In onderstaand figuur zijn de resultaten weergegeven. Zeker voor gezinnen met een inkomen lager dan € 36.000 is de huurprijs die zij kunnen betalen zeer beperkt. Ook tweepersoonshuishoudens houden relatief weinig over voor de huur. 65-plussers hebben juist een laag betalingsrisico, in tegenstelling tot het heersende beeld over betaalbaarheid van verschillende doelgroepen. Let op, dit zijn de bruto-huurprijzen, dus de huur die de woningcorporatie kan vragen. De huurtoeslag is in de figuur meegenomen.

Figuur 0.1 Te betalen huur aan de hand van inkomen



Bron: Nibud 2013.

Definities rondom verhuur sociale huurwoningen

Huurtoeslag

Op basis van het inkomen wordt bepaald wat een huurder minimaal zelf aan huur moet voldoen. Het bedrag dat daarbovenuitkomt, komt voor de berekening van huurtoeslag in aanmerking. Hiervoor zijn twee grenzen van belang:

•Kwaliteitsgrens

Bij de berekening van de huurtoeslag wordt een kwaliteitsgrens of kwaliteitskortingsgrens gehanteerd. De kwaliteitsgrens is voor 2016 vastgesteld op € 409,92. Deze geldt onder andere voor jongeren jonger dan 23 jaar. Wanneer de feitelijke huur lager is dan dit bedrag, dan krijgt de huurder het hele bedrag tussen de persoonlijke basishuur (de huur die hij kan betalen op grond van zijn inkomen) en de feitelijke huur vergoed. Is de huur hoger dan deze kwaliteitsgrens, dan komen de aftoppingsgrenzen in werking.

•Aftoppingsgrens

De aftoppingsgrens is de maximale huurprijs waarvoor huurtoeslag verkregen kan worden. Er wordt niet één vast tarief gehanteerd. In plaats daarvan is de aftoppingsgrens gebaseerd op leeftijd en huishoudensgrootte.

De aftoppingsgrenzen in 2016:

- huishouden met 1/2 personen: € 586,68;
- huishouden met 3 of meer personen: € 628,76 (hoge aftoppingsgrens).

De huurtoeslag bedraagt voor het bedrag tussen de kwaliteitsgrens en de aftoppingsgrens 65%.

Liberalisatiegrens

Deze grens geeft aan wanneer een woning in de sociale huursector of in de vrije sector thuis hoort. Op dit moment is de liberalisatiegrens vastgesteld op € 710,68 per maand. Dit bedraagt kale huur, dus exclusief servicekosten, gas, water en licht. Woningen met een kale huurprijs boven deze grens behoren tot de vrije sector, woningen op of onder deze grens behoren tot de sociale huursector.

Doelgroepen en hun regelingen

Corporaties dienen 90% van hun voorraad aan te bieden aan de doelgroep: huishoudens met een inkomen tot € 35.739. Deze toewijzingsregel is tot 2021 gewijzigd in de 80-10-10 regel. 80% van de woningen moet worden verhuurd aan de doelgroep; maximaal 10% aan huishoudens met een inkomen tussen tot € 39.874 en maximaal 10% buiten de toewijzingsruimte.

Daarnaast is de passendheidsstoets van toepassing. 95% van de woningen die worden toegewezen aan huurtoeslaggerechtigden, dienen passend te zijn. Dit betekent dat deze woningen voor hen betaalbaar moeten en een prijs onder de aftoppingsgrens dienen te hebben.

Binnen de doelgroep wordt onderscheid gemaakt tussen de primaire en de secundaire doelgroep.

Primair: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen en vermogen onder de grens waarop men in aanmerking komt voor huurtoeslag. De inkomensgrenzen zijn als volgt (prijsspeil 2016):

- Eenpersoonshuishouden tot 65 jaar: € 22.100 (aftoppingsgrens: € 586,68)
- Eenpersoonshuishouden vanaf 65 jaar: € 22.100 (aftoppingsgrens: € 628,76)
- Meerpersoonshuishouden tot 65 jaar: € 30.000 (aftoppingsgrens: € 628,76)
- Meerpersoonshuishouden vanaf 65 jaar: € 30.050 (aftoppingsgrens: € 628,76)

Secundair: Huishoudens die niet tot de primaire doelgroep behoren en een belastbaar jaarinkomen hebben tot € 35.739.

Middeninkomens

Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 35.739 en € 58.000.

Scheefheid

Een deel van het goedkope woningaanbod wordt bewoond door mensen die niet tot die doelgroep behoren. Zij betalen zo veel minder voor hun woning dan zij volgens de regels gezien hun inkomen kunnen betalen. Dit wordt scheef wonen dan wel goedkope scheefheid genoemd.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Verhuurders mogen sinds 2013 een extra huurverhoging berekenen aan huurders van zelfstandige woonruimte met een middeninkomen of hoger inkomen. Deze komt bovenop de maximale huurverhoging die even groot is als de inflatie. Op deze manier probeert het Rijk doorstroming te bevorderen zodat er meer sociale huurwoningen beschikbaar komen voor de doelgroep.

Starter

Een huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is.

Definities 'wonen met zorg en welzijn'

Onder de noemer 'wonen met zorg en welzijn' wordt onderscheid gemaakt in beschermd wonen, beschut wonen, verzorgd wonen en geschikt wonen. Het gaat hierbij grotendeels om ouderen.

Beschermd wonen

Het 'beschermd wonen' omvat de woon- en verblijfsvormen met 24-uurs nabijge zorg. Dit betekent dat de zorg permanent aanwezig is. Veelal gaat het om vormen van niet-zelfstandig wonen in intramurale instellingen (ZZP 5-8; ZZP staat voor zorgzwaartepakket). Ook verschillende kleinschalige vormen van groepswonen – veelal in niet-zelfstandige wooneenheden – vallen onder het beschermd wonen.

Kleinschalige woonprojecten voor dementerende ouderen zijn voorbeelden hiervan. De 'overige intramurale plaatsen' (ZZP 9-10), waartoe bijvoorbeeld revalidatiecentra en hospices behoren, zijn eveneens tot het beschermd wonen gerekend.

Beschut wonen

Tot het 'beschut wonen' worden gerekend de plaatsen in intramurale instellingen - veelal verzorgingshuisplaatsen - ten behoeve van personen met een ZZP- indicatie 1-4. Als gevolg van 'extramuralisering' wordt uitgegaan van een afname van de vraag naar beschut wonen.

Extramuralisering

Het streven om buiten de muren van een intramurale instelling (waar iemand opgenomen wordt) gelijkwaardige zorg te bieden, bijvoorbeeld in de eigen woning (thuiszorg). Hiervoor is de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ) hervormd; voor deze wet is in 2015 de afgeslankte Wet langdurige zorg (Wlz) in de plaats gekomen. Doel is om mensen zo lang mogelijk thuis te laten wonen. Zo nodig met ondersteuning van de gemeente (vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning) of zorg via de zorgverzekering. Alleen mensen met een zwaardere zorgvraag komen in aanmerking voor het ontvangen van zorg in een intramurale instelling.

Verzorgd wonen

Het 'verzorgd wonen' heeft betrekking op de situatie, waarbij een huishouden in een (ouderen)woning gebruik kan maken van de verpleging of verzorging vanuit een nabijgelegen zorgsteunpunt ('zorg op afroep').

Geschikt wonen/toegankelijke woning

Tot het 'geschikt wonen' behoren zelfstandige, toegankelijke woningen, waarvan diverse kenmerken maken dat ze meer geschikt zijn voor ouderen en mensen met beperkingen dan gebruikelijke woningen. Hierbij gaat het om de als zodanig aan te duiden ouderenwoningen, waarbij de woningen ook onderdeel uit kunnen maken van een complex met extra diensten, zoals maaltijdverzorging, gemeenschappelijke recreatieruimte etc. ('wonen met diensten'). Ook (ingrijpend) aangepaste woningen en de (overige) nultredenwoningen vallen onder het geschikt wonen.