



Prestatieafspraken Eemnes 2021-2022

Voorwoord

Voor u ligt het resultaat van een constructieve samenwerking tussen de HuurdersBelangenVereniging de Alliantie regio Amersfoort (verder HBVA-A), gemeente Eemnes en Stichting de Alliantie (verder de Alliantie). Een proces waarbij er in onderling vertrouwen met elkaar is toegewerkt naar nieuwe afspraken voor de periode 2021 en 2022. Gezamenlijke afspraken waarmee we verder werken aan de volkshuisvestelijke opgave in Eemnes. De afspraken die we hebben gemaakt, zijn een uitwerking van de Raamovereenkomst 2019-2023 en de volkshuisvestelijke opgave zoals verwoord in de Woonvisie Eemnes 2019-2023.

Gezamenlijke uitgangspunten

We willen iedere Eemnesser een passende en duurzame woning bieden. Daarbij richten we ons in hoofdzaak op de volgende doelen:

- **Meer woningen voor lagere en middeninkomensgroepen**

Niet alleen voor de lagere inkomensgroepen, maar ook voor de (lagere) middeninkomensgroepen is het lastig om een betaalbare woning te bemachtigen. Voor zowel de lagere inkomensgroepen als de (lagere) middeninkomensgroepen willen we het woningaanbod uitbreiden. Daarbij verkennen we – naast nieuwbouw – ook alternatieve mogelijkheden in het bestaande woningaanbod: namelijk het splitsen van woningen en verhuur met een 'Friendscontract'.

- **Een extra impuls om de doorstroming te bevorderen**

We doen al veel om de doorstroming te bevorderen. Daar bovenop gaan we de inzet van extra maatregelen onderzoeken: zoals Van Groot naar Beter, sturen op lange verhuisketens en financiële prikkels.

- **Wonen blijft betaalbaar**

Uitgangspunt voor de jaarlijkse huuraanpassing van de Alliantie is dat de woningen betaalbaar blijven. En in de nieuwbouw zorgen we voor toevoeging van betaalbare woningen.

- **Aandacht voor specifieke doelgroepen**

De Alliantie ondersteunt ouderen die willen verhuizen naar een voor hun passende woning om comfortabel oud te worden. We gaan afspraken maken over het zoveel mogelijk bestemmen van aangepaste woningen voor de doelgroep. En we verkennen of we aanbod voor jeugdige uitstromers uit zorg kunnen realiseren.

- **Samen op weg naar een gemiddeld CO2-neutrale voorraad**

We blijven intensief samenwerken in de route naar een gemiddeld CO2-neutrale voorraad. Dat betekent voor de komende periode vooral dat we gezamenlijk optrekken in het opstellen van de Warmtevisie, de wijktransitieplannen en het vervolg op de evaluatie van het Urgenda-project.

1. Voldoende woningen voor lagere en middeninkomensgroepen

Lagere inkomensgroepen

1. Het aantal sociale huurwoningen van de Alliantie per 31-12-2022 bestaat naar verwachting uit 792 woningen. Dit aantal is gebaseerd op de toevoeging van 22 woningen, verminderd met verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen. Zie ook tabel 1.
2. De Alliantie en de gemeente streven naar verdere uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen tot 853 woningen per 31-12-2025¹. Argumenten hiervoor zijn de grote vraag naar sociale huurwoningen van reguliere woningzoekenden, urgenten en statushouders. De gemeente stelt voor het realiseren van deze ambitie in de periode vanaf 2022 tijdig bouwgrond beschikbaar aan de Alliantie of een andere woningcorporatie.
3. De gemeente streeft naar een gedifferentieerd nieuwbouwprogramma. Om dit te bereiken, heeft de gemeente een aantal juridische instrumenten nodig. Naast de vastgestelde Woonvisie (2019) en de Doelgroepenverordening (2020) ontwikkelt de gemeente een compensatieregeling woningbouw. Deze regeling biedt de mogelijkheid om in een project lagere percentages sociale huur en middenhuur toe te staan onder voorwaarde van afdracht aan een fonds. Uit dit fonds kan een bijdrage worden gegeven aan projecten met hogere percentages sociale huur en middenhuur. De vaststelling van de regeling staat gepland begin 2021.
4. De gemeente neemt sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen op in woningbouwprogramma's van nieuwbouwprojecten. Zij benut hierbij o.a. de doelgroepenverordening en de compensatieregeling woningbouw. Uitgangspunt hierbij is het kwalitatief kader voor het nieuwbouwprogramma dat is opgenomen in de Woonvisie Eemnes 2019-2023, zie tabel 2.
5. De gemeente streeft ernaar dat de voorraad sociale huurwoningen elk jaar toeneemt. Een (tijdelijke) afname in enig jaar acht zij niet wenselijk. De tijdige oplevering van nieuwbouwwoningen is hierbij de voorwaarde. Met woningbouwprogramma, planning en fasering van nieuwbouwprojecten streeft de gemeente ernaar dat er elk jaar nieuwe sociale huurwoningen worden opgeleverd.
6. De Alliantie verkent of het haalbaar is om een deel van haar grote woningen te splitsen. De resultaten van deze verkenning legt de Alliantie in 2021 aan de gemeente en de HBVA-A voor. Wanneer blijkt dat het haalbaar is, bereidt de Alliantie in 2022 de splitsing van 1 of meerdere grote woningen voor.
7. Indien de gemeentelijke regelgeving dit toelaat, adverteert de Alliantie een daarvoor geschikte woning die vrijkomt, met voorrang voor 2 of meer personen die als huisgenoten een woning met elkaar willen delen ('friendscontracten'). Op basis van deze ervaring met 'woningdelen' bespreekt de Alliantie de wenselijkheid van verdere uitrol met de gemeente en de HBVA-A.

¹ Onder voorbehoud van ontheffing

Tabel 1: De ontwikkeling van de voorraad (zelfstandige) sociale huurwoningen in 2021-2022

	2021tm 2022
Aantal per 1-1-2021	784
Aantal toevoegingen	22
Aantal van vrije sector naar sociale huur	3
Aantal van sociale huur naar vrije (middensegment) sector	-5
Aantal sloop	0
Aantal verkoop aan zittende bewoners	-12
Aantal per 1-1-2023	792

Tabel 2: Kwalitatief kader nieuwbouwprogramma 2019-2023*

Kenmerk	Huur	Koop	% van het nieuwbouw programma
Cat. 1	< € 737	< € 224.000	35%
Cat. 2 (laag middensegment)	€ 737 - € 846	€ 224.000 - € 277.000	17,5%
Cat. 3 (hoog middensegment)	€ 846 - € 1.026	€ 277.000 - € 339.000	17,5%
Cat. 4	> € 1.026	€ 339.000	30%
Nultredenwoningen			40%
Aardgasvrij / energieneutraal			100%

*Prijzen per 1-1-2020. Sociale huurgrens volgt jaarlijks vastgestelde liberalisatiegrens

Overige huurprijzen en kooprijzen worden jaarlijks geïndexeerd met de door het CBS gepubliceerde Consumentenprijsindex (CPI).

Middeninkomens groepen

8. De Alliantie liberaliseert woningen uitsluitend met een huurprijs voor middeninkomens². De maximale huurprijs voor woningen van de Alliantie in het middensegment bedraagt € 1.050 (prijspeil 2021).
9. De Alliantie monitort jaarlijks de aantallen in het lage en hoge middensegment huurwoningen. Daarbij sluit de Alliantie aan op de gemeentelijke onderverdeling in de middeldure huurwoningen.
10. De Alliantie verkoopt haar sociale huurwoningen uitsluitend aan de zittende bewoners, als zij dat willen en kunnen.

² Dit betreft de woningen in de Toegelaten Instelling.



11. De gemeente streeft naar een gedifferentieerd nieuwbouwprogramma dat onder andere bestaat uit middeldure huurwoningen in het lage (€ 737 - € 846) en het hoge segment (€ 846 - € 1.026, prijspeil 1-1-2020). De gemeente neemt deze categorieën op in woningbouwprogramma's van nieuwbouwprojecten. Zij benut hierbij o.a. de doelgroepenverordening en de compensatieregeling woningbouw. Uitgangspunt hierbij is het kwalitatief kader voor het nieuwbouwprogramma dat is opgenomen in de Woonvisie Eemnes 2019-2023, zie tabel 2.
12. De Alliantie en de gemeente Eemnes willen nieuwe huurwoningen voor middeninkomens toevoegen. In 2021 en 2022 worden in de projecten Zuidpolder, Hilt, Hink Stap Sprong naar verwachting 146 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Uitgangspunt is dat het nieuwbouwprogramma in elk project bestaat uit 35% sociale huur of koop < €224.000, 17,5% huur of koop in het lage middensegment en 17,5% in het hoge middensegment. Per project bepaalt de gemeente of wordt gekozen voor huur, koop of een mix.
13. De gemeente streeft ernaar dat de huurwoningen in het middensegment zo veel mogelijk door een woningcorporatie worden ontwikkeld. Dit geeft meer zekerheid dat deze woningen duurzaam beschikbaar blijven voor mensen met een middeninkomen, dan wanneer de woningen door een marktpartij worden ontwikkeld.



2. 'Passend' wonen en bevorderen doorstroming

14. De Alliantie geeft voorrang aan haar huurders die een sociale huurwoning achterlaten voor koopwoningen en huurwoningen in de vrije sector. Huurders die een sociale huurwoning in Eemnes achterlaten gaan voor op andere doorstromers.
15. De Alliantie is in 2017 gestart met de pilot 'mijn wooncoach' waarbij we actief inzetten op de benadering en individuele ondersteuning van ouderen met een verhuishwens. De Alliantie blijft de wooncoach in ieder geval tot en met 2022 inzetten.
16. De gemeente en de Alliantie maken afspraken over de toewijzing van de nieuwbouw. Een van de uitgangspunten daarbij is het stimuleren van de doorstroming.
17. De gemeente Eemnes onderzoekt in samenspraak met de Alliantie in 2021 de invoering van een voorrangregeling voor doorstromers die verhuizen van een grote naar een kleine woning. Daarbij zijn de spelregels in regionaal verband het uitgangspunt. De Alliantie evalueert bij invoering het effect van deze regeling na 1 jaar vanaf de ingangsdatum en deelt de resultaten daarvan met de gemeente en de HBVA-A.
18. De gemeente onderzoekt in samenspraak met de Alliantie de inzet van sturing op een zo lang mogelijke verhuisketen als experiment. De Alliantie, gemeente en HBVA-A evalueren dit experiment een jaar na de eventuele inwerkingtreding daarvan.
19. Partijen onderzoeken in 2021 – mede op basis van het woonbehoefte onderzoek – of en zo ja welke aanvullende maatregelen een extra impuls kunnen geven aan de doorstroming van huurders die met ondersteuning van de wooncoach en/of een voorrangregeling verhuizen naar een passende woning en sociale huurwoning achterlaten. Bijvoorbeeld 'woonlastengewenning'³, tegemoetkoming in verhuiskosten of 'verhuisbegeleiding'. Partijen maken daarbij afspraken over de verdeling van de eventuele kosten.

³ Een 'woonlastengewenning' is vergelijkbaar met de huurgewenning zoals in het verleden in stadsvernieuwingsprojecten werd toegepast. Daarbij kregen huurder die moesten verhuizen gedurende een bepaalde periode korting op de huur van de nieuwe woning. Die korting werd stapsgewijs afgebouwd om vervolgens uit te komen op de eigenlijke huurprijs. Bij woonlastengewenning kijken we niet alleen naar de huurprijs, maar ook naar de energielasten van de woning. Voor de toepassing en uitwerking van woonlastengewenning, sluiten we aan bij zijn we de vaststelling van het Wetsvoorstel Tijdelijke Huurkorting, waarin een tijdelijke korting voor maximaal drie jaar mogelijk wordt gemaakt



3. Betaalbaarheid

20. De Alliantie past de jaarlijkse huurverhoging toe zoals wettelijk bepaald en sluit aan bij het Sociaal Huurakkoord.
21. De Alliantie evalueert haar huurbeleid in 2020 naar aanleiding van de op handen zijnde wetswijzigingen. Uitgangspunt blijft de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen voor mensen die daarop zijn aangewezen. Eventuele voorgenomen wijzigingen in ons huurbeleid leggen we voor aan onze huurdersvertegenwoordiging.
22. De Alliantie wijst maximaal 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe aan woningzoekenden die op grond van de (gewijzigde) regelgeving niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoningen.



4. Wonen en zorg en andere (specifieke) doelgroepen

23. Uitgangspunt is dat woningen die zijn voorzien van WMO-aanpassingen zoveel mogelijk worden bestemd voor de doelgroep. De nog op te stellen werkafspraken zijn daarbij leidend. Daarbij worden ook afspraken gemaakt over verdeling van de kosten. Partijen streven ernaar om deze werkafspraken, de kostenverdeling en het plan voor de invoering uiterlijk in april 2021 vast te stellen
24. De gemeente en de Alliantie spannen zich in om betaalbaar aanbod voor jeugdige uitstromers uit zorg te realiseren. De gemeente stemt in regionaal verband af welk en hoeveel aanbod voor deze doelgroep in Eemnes nodig is.
25. In bestaande seniorencomplexen zet de Alliantie waar nodig extra in op prettig samenleven. In het seniorencomplex de Raadsvore onderzoekt de Alliantie daarom samen met de bewoners een goede invulling van de gemeenschappelijke ruimte waar ook de buurt van profiteert. De gemeente werkt daaraan mee, onder de voorwaarde dat het niet ten koste gaat van de buurtfunctie in de Bongerd en het Huis van Eemnes.
26. Het beleid van de gemeente met betrekking tot woonwagenstandplaatsen is het handhaven van de huidige standplaats. Wanneer omstandigheden aanleiding geven tot aanpassing van dit beleid, gaat de gemeente in gesprek met de Alliantie over de uitvoering hiervan. Een regionale aanpak verdient hierbij de voorkeur.



5. Kwaliteit en duurzaamheid

27. De Alliantie heeft een prestatie-indicator opgesteld om de voortgang van de CO2-reductie te meten in de energietransitie van de woningvoorraad. De Alliantie deelt deze prestatie-indicator in 2021 met de gemeente.
28. De gemeente Eemnes betreft de Alliantie actief bij de regionale energiestrategie, de ontwikkeling van de gemeentelijke warmtevisie en de wijktransitieplannen.
29. Zodra de resultaatmetingen van het Urgenda-project zijn afgerond en er zicht is op de bron(nen) voor warmtetransitie, gaan partijen in gesprek over de vervolgaanpak om tot een gemiddeld CO2-neutrale voorraad te komen in 2030.
30. Partijen verkennen in 2021 de meerwaarde van samenwerking in de communicatie met bewoners over energie en energiebesparing in samenspraak met Eemnes Energie. Het resultaat van deze verkenning wordt uiterlijk in Q4 2021 voorgelegd aan het driepartijen bestuurlijk overleg.
31. De Alliantie betreft de energiecoach van de HBVA-A bij haar plannen voor verduurzaming en verbetering van het woningbezit.



6. Sociaal Beheer en leefbaarheid.

32. De Alliantie houdt een wekelijks spreekuur in Eemnes.
33. De Alliantie zet voldoende capaciteit in om samen met huurders en andere partijen te kunnen inzetten op schoon, heel en veilig wonen in haar woningen en de directe woonomgeving. (zoals huismeester en medewerkers sociaal beheer). Dit betreft ook de achtertuinen.
34. De HBVA-A houdt een maandelijks spreekuur in Eemnes. De gemeente stelt daarvoor ruimte beschikbaar op het Sociaal Plein.
35. De HBVA-A maakt een plan om meer Eemnessers die een woning huren van de Alliantie te betrekken. Met als einddoel een 'dependance' onder de paraplu van de HBVA-A. De Alliantie ondersteunt in het opstellen van dit plan en de uitvoering daarvan.



7. Overige afspraken

36. De Alliantie en de gemeente ontwikkelen gezamenlijk een strategie en stappenplan om de tijdelijke ontheffing van de Alliantie voor het bouwen van woningen om te zetten in een permanente ontheffing. De Alliantie en de gemeente blijven positief staan ten opzichte van samenwerking met een andere corporatie die kan en wil bijdragen aan de volkshuisvestelijke opgave.
37. Om te kunnen blijven bijdragen aan de volkshuisvestelijke opgave, wil de Alliantie gebruik maken van de mogelijkheid om een huursomstijging van maximaal 1% boven de inflatie toe te passen. Hoe de jaarlijkse huurverhoging wordt vormgegeven is onderwerp van gesprek tussen de Alliantie en haar huurdersorganisatie. Hierbij wordt het in de Wet Overleg Huurders Verhuurders vastgelegde adviestraject zorgvuldig doorlopen. De Alliantie past een huuraanpassing van maximaal 1% boven de inflatie alleen toe als de huurdersorganisatie akkoord gaat.



Getekend op 16 december 2020

De Alliantie
Namens deze

HBVA-A
Namens deze

Gemeente Eemnes
Namens deze

DocuSigned by:

5B6232DB5C3B42C...

mw. J.A.B.M. van der Burgt
Directeur regio Amersfoort

DocuSigned by:

59EF031A3EBD47B...

mw. W. van Dasler
Voorzitter

mw. W.A de Boer-Leijnsma
Wethouder