

Raamovereenkomst 2019-2023

Huurders BelangenVereniging regio Amersfoort, Gemeente Eemnes en De Alliantie

1. Inleiding en definities

Inleiding

In deze raamovereenkomst verwoorden de gemeente Eemnes, de HuurdersBelangenVereniging de Alliantie regio Amersfoort (verder genoemd de HBVA-A) de gezamenlijke ambities op het gebied van wonen en volkshuisvesting voor de periode 2019 tot en met 2023. De gezamenlijke ambities worden per thema kort toegelicht en uitgewerkt in langjarige afspraken. In deze afspraken wordt – rekening houdend met de verschillen in rol en verantwoordelijkheid van betrokken partijen – onder andere weergegeven wie welke bijdrage levert in het samenspel om de woonopgave in Eemnes voor de komende periode op te pakken.

Definities

Aanbiedingsresultaat of weigeringsgraad

Het aanbiedingsresultaat is het aantal keren dat een woning is aangeboden (inclusief de aanbieding waarmee een verhuring tot stand komt). Het aanbiedingsresultaat wordt berekend op basis van de verhuringen via de media (excl. nieuwbouw). Hierbij zijn aanbiedingen met als resultaat “niet aangeboden” (bijvoorbeeld omdat de kandidaat geblokkeerd stond of omdat de corporatie de woning aan die kandidaat niet wilde aanbieden vanwege bijvoorbeeld huurschuld) of automatische codes als “andere woning geaccepteerd” niet meegeteld als weigering. Verder worden alleen de weigeringen geteld van kandidaten die hoger op de lijst stonden dan de kandidaat die heeft geaccepteerd. Dit met het oog op het feit dat veel groepsgewijs wordt aangeboden.

Inschrijftijd

Dit is de periode dat men staat ingeschreven als woningzoekende. De inschrijfduur start vanaf het moment dat de woningzoekende staat ingeschreven.

Gemiddeld aantal reacties (op een woning)

Dit zijn alle (goed) reacties op het aanbod via de media (excl. nieuwbouw en incl. urgenten) in een bepaalde periode. Deze reacties worden gedeeld door de aangeboden woningen.

Slaagkans (in- en exclusief urgenten)

De slaagkans is het aantal verhuringen in een bepaalde periode gedeeld door het aantal actief woningzoekenden in dezelfde periode. De slaagkans geeft de verhouding weer tussen het aantal verhuringen (de geslaagden) en degenen die reageerden op de aangeboden woningen (de actieven). Het gaat hierbij om woningen die via het aanbodmodel en lotingmodel in de media zijn aangeboden, inclusief urgenten. De slaagkans zegt niets over de kans van een individuele woningzoekende, omdat er geen rekening wordt gehouden met de voorwaarden en regelgeving die de uiteindelijke selectie en toewijzing bepalen zoals wachttijd, inschrijfduur, urgentie, e.d.

Sociale huurwoning

Een woning met een sociaal huurcontract (DAEB woning).

Spoedzoeker

Iemand die niet in aanmerking voor komt voor urgentie en om andere redenen een sociale huurwoning nodig heeft maar in verband met een relatief korte inschrijfduur via het aanbod model weinig of geen kans van slagen heeft en die elk passend aanbod accepteert

Zoektijd

De gemiddelde zoektijd is het gemiddeld aantal jaren dat een woningzoekende ingeschreven staat berekend vanaf de eerste reactie tot op het moment dat deze een woning accepteert. Het gaat hierbij om uitsluitend woningen die via de media zijn aangeboden via het aanbodmodel en via het lotingmodel, inclusief nieuwbouw. Zoektijd is exclusief woningen die via het optiemodel zijn aangeboden en exclusief alle verhuringen aan urgenten en medisch geïndiceerden.

2. Voldoende woningen voor lagere inkomensgroepen

We hebben de ambitie dat er voldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn voor mensen die daar op zijn aangewezen en in Eemnes willen blijven of komen wonen. De zoektijd van 'spoedzoekers' willen we beperken tot maximaal 1 jaar.

Dit betekent onder andere dat de voorraad sociale huurwoningen moet worden uitgebreid. De prioriteit gaat uit naar één- en tweepersoonshuishoudens. Bij inbreidingslocaties in de nabijheid van voorzieningen wordt de focus op nultreden woningen voor onder andere senioren gelegd.

Afspraken

1. De gemeente bestemt minimaal 35% van de plancapaciteit voor sociale woningbouw¹. Op eigen grond biedt de gemeente sociale verhuurders de eerste mogelijkheid om te bouwen. Bij sociale woningbouw door derden stimuleert de gemeente dat de woningen na realisatie worden verkocht aan sociale verhuurders of dat aan een ontwikkelende partij een sociale verhuurder wordt voorgedragen.
2. De Alliantie investeert in het toevoegen van sociale huurwoningen in overleg met de gemeente.
3. De gemeente maakt de uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen mogelijk door tijdige beschikbaarheid van voldoende locaties voor betaalbare sociale huurwoningen. Bij het realiseren van betaalbare woningen gaat het om een samenhangend pakket van randvoorwaarden: een 'sociale' grondprijs, haalbare kwaliteitseisen en een realistische parkeernorm en -vorm.
4. We monitoren jaarlijks de beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor 'jongeren' tot 35 jaar, ouderen vanaf 65 jaar en de leeftijdscategorie tussen 35 en 65 jaar. Voor de monitoring maken we gebruik van de volgende set van indicatoren:

¹ Dit betreft niet alleen sociale huur, zie de (op dit moment nog vast te stellen) woonvisie.

- a. Inschrijftijd
 - b. Zoektijd
 - c. Aantal reacties
 - d. Slaagkans (in- en exclusief urgenten)
 - e. Weigeringsgraad.
5. De Alliantie betreft ook de Woonadviescommissie bij nieuwbouwplannen.

3. Voldoende woningen voor middeninkomensgroepen

We hebben ook aandacht voor de huisvesting van (lagere) middeninkomensgroepen, die in de huidige woningmarkt moeilijk aan bod komen. Dit blijkt o.a. uit onderzoek (Stec, 2016), waarin wordt aangetoond dat er in de gehele regio Utrecht een toekomstig tekort is aan huurwoningen in de prijsklasse tussen € 710,68 en € 1000,-. De gezamenlijke ambitie is dan ook om meer vrijesector huurwoningen in het middensegment te realiseren.

Afspraken

6. De gemeente bestemt 35% van de plancapaciteit voor het middensegment (€ 825,- tot € 1.000,- huur of € 200.000,- tot € 250.000,- koop, prijspeil 2018).
7. De Alliantie draagt bij aan de huisvesting van middeninkomens door liberalisatie en verkoop van sociale huurwoningen. De mate waarin de Alliantie sociale huurwoningen verkoopt of liberaliseert wordt in overleg met de gemeente en de HBVA-A vastgelegd in prestatieafspraken. Daarbij houden partijen rekening met de beschikbaarheid van voldoende goede en betaalbare woningen voor huishoudens die op sociale huurwoningen zijn aangewezen.
8. De Alliantie bestemt het merendeel van de vrije sectorhuurwoningen (vallend onder de Alliantie als Toegelaten Instelling) voor het zogenaamde 'middensegment vrije sectorhuur', met een huur tot maximaal 1.100,- (prijspeil 2018). In het middensegment geeft de Alliantie een inkomensafhankelijke korting tot 10% op de markthuurl voor nieuwe huurders met een middeninkomen (bruto jaarinkomen tot € 55.000, ca 1,5 x modaal, prijspeil 2018).

4. Passend wonen en bevorderen doorstroming

We streven naar een zo optimaal mogelijk gebruik van de voorraad sociale huurwoningen. Het gaat hierbij vooral om de verhouding tussen huishoudensinkomen en huurprijs van de woning en de verhouding tussen huishoudens- en woninggrootte (te 'groot schiefwonen').

Afspraken

9. De gemeente werkt mee aan afspraken waardoor bij eerste toewijzing van nieuwbouw sociale huurwoningen maximale doorstroming wordt bereikt. Daarnaast levert de gemeente, waar mogelijk, een bijdrage aan maatwerk oplossingen voor verhuisproblematiek.
10. De Alliantie stemt de toewijzing van nieuwbouwwoningen af met de gemeente
11. Om optimaal bij te dragen aan het bevorderen van doorstroming en verminderen van 'goedkoop schiefwonen' wordt in overleg met de gemeente, door de Alliantie de wijze waarop sociale huurwoningen verkocht, bepaald.

12. De Alliantie en de gemeente onderschrijven het manifest 'Passend Wonen; van foto naar film' en spannen zich beide in om de daarvoor noodzakelijke aanpassingen in wet- en regelgeving te agenderen bij de rijksoverheid.
13. De Alliantie wil voor de hogere inkomens de wettelijke toegestane maximale huurverhoging toepassen om daarmee goedkoop scheefwonen tegen te gaan en de huren meer te laten aansluiten bij het inkomen van de huurder. Deze opbrengsten worden weer geïnvesteerd in de volkshuisvesting. Het voorstel voor de jaarlijkse huurverhoging wordt nog wel ter advisering aan de huurdersbelangenvereniging voorgelegd.

5. Huisvesting bijzondere doelgroepen: voor iedereen een plek

We willen dat er in Eemnes voldoende betaalbare woningen zijn voor woningzoekenden met een lager inkomen die graag in Eemnes (blijven) wonen: of het nu om mensen met een ondersteuningsvraag, ouderen, jongeren of gezinnen gaat. Ook nieuwkomers willen we plek bieden.

Afspraken

14. De gemeente is verantwoordelijk voor de informatie over de aantallen statushouders, aanvullende begeleiding en het creëren van draagvlak onder haar burgers.
15. De Alliantie stelt woonruimte beschikbaar voor de huisvesting van statushouders.
16. De Alliantie benut binnen de wettelijke regelgeving de mogelijkheden voor tijdelijke huurcontracten. Dit geldt in ieder geval voor de toewijzing van kleinere woningen aan statushouders waarvan bekend is dat 'gezinshereniging' volgt.
17. De gemeente is verantwoordelijk voor het leveren van zorg en ondersteuning aan kwetsbare doelgroepen.
18. De Alliantie stelt woningen beschikbaar voor de huisvesting van kwetsbare doelgroepen.
19. De gemeente voert WMO-beleid dat mensen ondersteunt om in hun eigen woning te kunnen blijven wonen, mits deze woning passend is qua gezinssamenstelling en huishoudinkomen.

6. Betaalbaar Wonen

We willen de woonlasten van huurders beheersbaar houden en de mogelijkheden die daarvoor zijn zo goed mogelijk benutten. Het gaat hierbij onder meer om de huurprijs van de woning, energielasten, servicekosten en gemeentelijke belastingen.

Afspraken

20. De Alliantie past in principe inkomensgroep afhankelijk huurbeleid toe bij nieuwe verhuringen in zowel de bestaande voorraad als nieuwbouw en geeft conform dit beleid – afhankelijk van het inkomen van de nieuwe huurder - waar nodig een korting tot aan de aftoppingsgrenzen voor huurtoeslag van de betreffende huurder.
21. De Alliantie ondersteunt in overleg met haar huurders(organisaties) zoveel mogelijk het realiseren van besparingen voor huurders op de servicekosten door onder ander zelfwerkzaamheid (bijvoorbeeld het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimtes).
22. Het beleid van de Alliantie is er op gericht om huurders met betalingsproblematiek vroeg te signaleren, zodat huurschulden niet verder oplopen. Het uitgangspunt is om bij een huurachterstand van een maand al contact te leggen met de betreffende huurder. Meestal is

- de huurder al geholpen met een betalingsregeling. Als er een structureel probleem is, zoekt de Alliantie – in samenwerking met andere partijen (bijv. zorg) - naar een passende oplossing.
23. De gemeente is medeverantwoordelijk voor bewustwording en voorlichting aan bewoners (inzet budgetcoach).
 24. De gemeente voorziet in een aantal inkomensondersteunende regelingen en voert deze ook uit, zoals de woonkostentoeslag.
 25. De gemeente heeft directe invloed op de woonlasten via de gemeentelijke belastingtarieven en het kwijtscheldingsbeleid. De gemeente zet het kwijtscheldingsbeleid maximaal in om de meest kwetsbare groepen financieel te ondersteunen.
 26. De gemeente is uitvoerende partij in schuldhulpverlening en schuldsanering.

7. Duurzaam Wonen

De gemeente Eemnes wil in 2030 CO₂-neutraal zijn. De Alliantie en de gemeente hebben daarbij de ambitie dat de woningvoorraad van de Alliantie voor 2030 gemiddeld CO₂ neutraal is. Als tussenstap streeft de Alliantie naar een gemiddelde energie-index van 1,40 van haar woningen eind 2020.

De energietransitie is een grote opgave, die valt of staat met een nauwe samenwerking waarbinnen de gemeente en de Alliantie samen met de (eigenaar) bewoners en andere partijen willen zoeken naar slimme en voor alle partijen (financieel) haalbare oplossingen. We doen dit onder de vlag van een uitgewerkt gemeentelijke stappenplan voor de energietransitie en een gemeentelijke warmte transitieplan per wijk.

Afspraken

27. De Alliantie wil samen met huurders, de gemeente en andere partners werken aan schone energie, circulariteit en klimaatadaptatie.
28. Uitgangspunt voor de verduurzamingsopgave is dat deze niet ten koste mag gaan van de betaalbaarheid voor de huidige en toekomstige huurders, andere volkshuisvestelijke doelstellingen en de financiële continuïteit van de Alliantie.
29. De gemeente biedt eigenaar-bewoners financieringsmogelijkheden tegen gunstige voorwaarden voor investeringen in duurzaamheidsmaatregelen.
30. De gemeente, de Alliantie en de HBVA regio Amersfoort geven structureel aandacht aan energie en energiebesparing in de communicatie met bewoners/gebruikers.
31. In het geval dat de Alliantie een sociale huurwoning verkoopt met een energielabel met een slechtere Energie Index dan label B, koppelt de Alliantie de verkoop van deze woning aan de voorwaarde dat de koper de woning op minimaal label B brengt binnen een periode van 2 jaar. De gemeente Eemnes stelt daarvoor de duurzaamheidslening beschikbaar. De gemeente toetst of de eigenaar zich aan afspraak houdt.
32. De Alliantie meldt de woningadressen die onder bovenstaande condities zijn verkocht aan de gemeente.

7. Sociaal Beheer en Leefbaarheid

Uit onderzoek blijkt dat de inwoners van de gemeente Eemnes prettig wonen en leven in de eigen buurt en hiervoor gemiddeld een 8,05 geven (Burgerpeiling Eemnes 2016). De gemeente wil dat Eemnessers zich prettig blijven voelen in het dorp. De Alliantie wil daaraan bijdragen, binnen de beperkte rol die conform de Woningwet voor corporaties op het gebied van leefbaarheid is weggelegd.

Afspraken

33. De Alliantie werkt samen met bewoners, de gemeente en andere betrokken partijen aan schoon, heel en veilig wonen.
34. De Alliantie stimuleert en ondersteunt initiatieven van bewoners op het gebied van prettig wonen en zoekt naar innovatieve manieren om bewoners meer te betrekken bij hun complex en buurt.
35. De HBVA regio Amersfoort spant zich in om meer bewonerscommissies op te richten en andere vormen van participatie te bevorderen.
36. De gemeente draagt zorg voor de adequate begeleiding van vergunninghouders en andere kwetsbare doelgroepen.

8. Overige (samenwerking)afspraken

37. De Woningwet, de Woonvisie van de gemeente en het beleid van de Alliantie vormen onder meer het kader waarbinnen partijen samenwerken. We stemmen ontwikkelingen die relevant zijn voor deze raamovereenkomst en de prestatieafspraken tijdig af.
38. We monitoren in ambtelijk overleg de voortgang van de prestatieafspraken en rapporteren daarover jaarlijks in juni van het betreffende jaar aan het bestuurlijk overleg.
39. We evalueren in ambtelijk overleg de realisatie van de prestatieafspraken in het voorgaande jaar en rapporteren daarover jaarlijks in mei aan het bestuurlijk overleg.
40. Naast de voortgang en realisatie van de prestatieafspraken, monitoren we in ambtelijk overleg de onderstaande onderwerpen en rapporteren daarover jaarlijks aan het bestuurlijk overleg:
 - a. De beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor woningzoekenden, onderscheiden naar verschillende doelgroepen.
 - b. De ontwikkeling van het aantal huishoudens met betalingsproblematiek en (dreigende) huisuitzettingen als gevolg daarvan.
 - a. De ontwikkeling van goedkope en dure scheefheid.
41. Wanneer 1 van de partijen signaleert dat een afspraak mogelijk niet wordt gehaald of de ontwikkeling van de in voorgaande afspraak vermelde onderwerpen aanleiding geeft voor nader te bepalen maatregelen, wordt dit zo spoedig gemeld en geagendeerd voor bestuurlijk overleg.

Getekend te Eemnes, 5 december 2018

De Alliantie

namens deze


J. Koolstra

Huurdersbelangenvereniging de Alliantie

Regio Amersfoort

namens deze


W. van Dasler

De gemeente Eemnes,

namens deze


S. Lankreijer.

Prestatieafspraken Eemnes 2019/20

HuurdersBelangenVereniging regio Amersfoort, Gemeente Eemnes en De Alliantie

1. Inleiding

Raamovereenkomst

Deze prestatieafspraken zijn een uitwerking van de Raamovereenkomst 2019 tot en met 2023, waarin de HuurdersBelangenVereniging de Alliantie regio Amersfoort (verder HBVA-A), de gemeente Eemnes en de Alliantie hun gezamenlijke ambities met betrekking tot volkshuisvesting in Eemnes hebben verwoord.

Woonvisie 2015 gemeente Eemnes

In september 2015 heeft de gemeente de 'Woonvisie 2015' vastgesteld. Daarin staan beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid centraal. De ambitie is om alle sociale huurwoningen naar Nul Op de Meter (NOM) te brengen. Voor wat betreft de huisvesting van lagere inkomensgroepen ligt het accent op het benutten van de voorraad sociale huurwoningen, door het bevorderen van doorstroming. De gemeente heeft de in de woonvisie vermelde uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen geactualiseerd en opgehoogd tot de toevoeging van 89 woningen in de periode 2017 tot 2026. De nadruk ligt op toevoeging van woningen voor 1 en 2 persoonshuishoudens.

Uitgangspunt van het gemeentelijk beleid is het bevorderen van de dynamiek op de woningmarkt, zodat er meer woningen beschikbaar komen voor groepen die nu moeilijk aan bod komen. In de woonvisie worden 6 groepen genoemd waarvoor dit geldt:

1. Jongeren met een lager inkomen die zelfstandig willen gaan wonen.
2. Jonge gezinnen met een lager inkomen die toe zijn aan volgende stap in woon carrière: naar een eengezinswoning in de sociale huursector.
3. (andere) Alleenstaanden.
4. Nieuwe eenoudergezinnen.
5. Ouderen die wonen in een huis dat niet of minder geschikt is om comfortabel oud in te worden.
6. Mensen die gezien hun inkomen niet (meer) zijn aangewezen op een woning in de sociale huursector, maar daar wel blijven wonen.

Uitgangspunten voor de woonopgave in Eemnes

We zijn het er over eens dat de beschikbaarheid van sociale huurwoningen onder druk staat en delen de ambitie om in de periode 2017 tot 2026 voldoende woningen toe te voegen aan de voorraad sociale huurwoningen. We delen ook de zorg over een mogelijke kwalitatieve mismatch tussen vraag naar en aanbod van sociale huurwoningen. De vraag in de regio Amersfoort naar sociale huurwoningen verschuift naar kleinere huishoudens, terwijl het aanbod in Eemnes vooral uit eengezinswoningen bestaat. Onze strategie is om met uitgekiende nieuwbouw en andere

maatregelen die de doorstroming te bevorderen, meer bewoners kans te laten maken op een woning naar wens en mogelijkheden.

We hebben ook aandacht voor de betaalbaarheid van het wonen: in het bijzonder voor de mensen die moeite hebben om aan de maandelijkse huur te voldoen. We willen voorkomen dat huurders met een lager inkomen hun huis kwijt raken als gevolg van betalingsproblematiek.

Tenslotte hechten alle partijen veel waarde aan duurzaamheid, waarbij we zoeken naar een optimum in de benodigde investeringen enerzijds en de besparing op woonlasten, met de nadruk op energielasten, van huurders anderzijds.

De bovengenoemde weergave van de opgave in Eemnes, vertalen we in de volgende gemeenschappelijke uitgangspunten:

1. Extra inzet op het bevorderen van de doorstroming.
2. Uitbreiding van de voorraad betaalbare sociale huurwoningen.
3. Aandacht voor betaalbaar wonen en lagere inkomensgroepen met betalingsproblematiek
4. Van bouwen voor gezinnen naar bouwen voor kleinere huishoudens.
5. Extra inzet op duurzaamheid.
6. Behoud prettig leefklimaat.

2. Voldoende woningen voor lagere en midden inkomensgroepen

2.1 Lagere inkomensgroepen

42. Het aantal sociale huurwoningen van de Alliantie per 31-12-2020 bestaat naar verwachting uit 782 woningen (zie onderstaande tabel). Dit aantal is gebaseerd op de toevoeging van 31 woningen in de Zuidpolder verminderd met verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen.
43. De Alliantie en de gemeente spannen zich in om extra sociale huurwoningen – bij voorkeur onder de aftoppingsgrenzen voor huurtoeslag - toe te voegen.
44. De gemeente draagt daaraan bij door het tijdig ter beschikking stellen van locaties voor betaalbare sociale huur (zie verder raamovereenkomst).
45. De gemeente Eemnes zet de starterslening in om jongeren extra kansen te bieden op een koopwoning naar wens.

Tabel 1 De ontwikkeling van de sociale huurwoningvoorraad (zelfstandig)

Ontwikkeling huurwoningen	aantal sociale zelfstandige	2019	2020
Stand per 1-1 (definitieve plannen)		761	788
<i>Mutaties in de portefeuille:</i>			
Aankopen/nieuwbouw/transformatie		31	0
Huurwoning van vrije sector naar sociaal		1	0
Huurwoning van sociaal naar vrije sector		-2	-3
Sloop		0	0
Verkopen		-3	-3
Stand per 31-12 (definitieve plannen)		788	782
Aankopen/nieuwbouw (ambities)		0	14
Stand per 31-12 (definitieve plannen en ambities)		788	796

2.2 Middeninkomensgroepen

5. De gemeente maakt, indien nodig, gebruik van de mogelijkheid om de categorie middenhuur vast te leggen in bestemmingsplannen.
6. In de periode 2019/20 liberaliseert en verkoopt de Alliantie in totaal 11 sociale huurwoningen bij mutatie.
7. De Alliantie biedt de woningen in het vrije sector huursegment met een markthuur prijs tot € 1100 (prijspeil 2018) aan in het zogenaamde middensegment vrije sector huur. Het betreft het merendeel van de voor verhuur in de vrije sector bestemde woningen².
 - In het middensegment vrije sector huur geeft de Alliantie voorrang aan nieuwe huurders met een middeninkomen³ en huurders die een sociale huurwoning van de Alliantie achterlaten.

² Van de 142 voor vrije sector huur bestemde woningen, biedt de Alliantie er 106 aan in het middensegment (peildatum 2018). Het betreft uitsluitend vrije sector huurwoningen die vallen onder de Alliantie als Toegelaten Instelling. De woningen die in het 'Woonfonds' zijn ondergebracht vallen dus niet onder deze afspraak.

- De Alliantie biedt nieuwe huurders van een middensegment vrije sector huurwoning met een middeninkomen een inkomensafhankelijke korting tot maximaal 10% op de marktprijs.

2.3 'Passend' wonen en bevorderen doorstroming

8. De Alliantie biedt te liberaliseren of te verkopen woningen met voorrang aan aan onze huurders die in een sociale huurwoning wonen. Dat geldt ook voor de huidige vrije sectorwoningen die bij mutatie in de vrije sector worden doorverhuurd.
9. 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 verhuiscens. In het laatste kwartaal van 2019 maakt de Alliantie de balans op om in overleg met de gemeente en de HBVA-A te bepalen of en in welke vorm oudere huurders met een verhuiscens in lomst2020 worden begeleid.
10. Partijen willen te groot scheefwonen (klein huishouden in een grote woning) zoveel mogelijk voorkomen. Wij maken hierover bij voorkeur afspraken over een bezettingsnorm bij toewijzing in regionaal verband. De gemeente Eemnes en de Alliantie maken zich daarvoor hard in het regionale overleg met de deelnemende gemeenten en corporaties.
11. Om 'spoedzoekers'- mensen die een sociale huurwoning het hardste nodig hebben en niet onder de urgentieregeling vallen - meer kans te geven, gaan we in 2019 onderzoeken welke maatregelen we kunnen invoeren om dit doel te bereiken. Een van de uitgangspunten is dat de kans op het bemachtigen van een sociale huurwoning wordt vergroot bij actief zoekgedrag.

2.4 Wonen en zorg en (andere) specifieke doelgroepen

12. In het project Zuidpolder fase 1 en 2 levert de Alliantie 16 nulredenwoningen op. De Alliantie wijst deze woningen - in overleg met de gemeente - met voorrang toe aan ouderen die een grote (eengezins)woning in Eemnes achterlaten.
13. Qua locatie vinden ouderen dit project minder aantrekkelijk in verband met de afstand tot voorzieningen. De gemeente treft in samenspraak met de Alliantie en de HBVA-A maatregelen om de drempel voor verhuizing van ouderen naar de Zuidpolder te verlagen (bijvoorbeeld door inzet van buurtbus).

2.5 Betaalbaarheid

14. De Alliantie wijst de nieuwbouwwoningen toe conform het inkomensafhankelijke huurbeleid en topt de huurprijs - afhankelijk van het inkomen van de nieuwe huurder - af tot de aftoppingsgrens voor huurtoeslag van de betreffende huurder.

³ Tot de middeninkomensgroep rekent de Alliantie huishoudens met een inkomen vanaf de wettelijke bepaalde inkomensgrens voor toegang tot de sociale huursector tot circa anderhalf keer modaal (bruto jaarinkomen tot € 55.000, prijspeil 2018).

2.6 Kwaliteit en duurzaamheid

15. Eind 2020 heeft de Alliantie als tussenstap naar CO2 neutraal haar woningvoorraad in Eemnes op minimaal een gemiddelde energie index van 1.40 gebracht.
16. De Alliantie en de gemeente Eemnes stellen een prestatie indicator op om de voortgang van de CO2 reductie te monitoren in de energietransitie van de woningvoorraad. De Alliantie doet daartoe een voorstel.
17. Naast het NOM project biedt de Alliantie haar huurders in de periode tot en met 2020 in totaal 100 woningen aan om energetische maatregelen te treffen. Het betreft een label A project en het plaatsen van zonnepanelen. De realisatie van deze duurzaamheidsmaatregelen is afhankelijk van de medewerking van de betrokken huurders (70% voor het label A project).
18. De gemeente Eemnes stelt in samenspraak met de Alliantie een warmte transitieplan per wijk op en stelt deze uiterlijk in het jaar 2021 vast.
19. De HBVA-A zet zich actief in om haar achterban te informeren over duurzaamheid en energiegebruik en zet energiecoaches op vrijwillige basis in. De energiecoach kan andere huurders op weg helpen om nog slimmer om te gaan met het gebruik van energie en daarmee te besparen op energielasten.

2.5 Sociaal Beheer en leefbaarheid

20. De Alliantie organiseert minimaal 1 keer per jaar een 'complexschouw' met betrokken bewoners(commisies).
21. De Alliantie draagt bij aan de kosten voor buurtbemiddeling.
22. De HBVA-A houdt een maandelijks spreekuur in Eemnes

2.6 Overige afspraken

23. De gemeente actualiseert in 2019 haar woonvisie, mede op basis van een prognose van de vraag naar sociale huurwoningen in kwantitatieve en kwalitatieve zin. De gemeente betreft de Alliantie en de HBVA-A bij de actualisatie van haar woonvisie.
24. De Alliantie en de gemeente gaan met elkaar in gesprek over investeringen in de sociale huurvoorraad na 2022 (eind looptijd huidige ontheffing). Inzet is een oplossing waarbij de Alliantie haar investerend vermogen blijvend kan inzetten in Eemnes.

Getekend te Eemnes, 5 december 2018

De Alliantie
namens deze

Huurdersbelangenvereniging de Alliantie
Regio Amersfoort
namens deze

De gemeente Eemnes,
namens deze



K. Koolstra



W. van Dasler



S. Lankreijer.



Bijlagen

Gr. L. P. Y.

Bijlage 2

Monitoring ontwikkeling voorraad vrije sector huurwoningen (TI)¹

Indicatieve prognose en realisatie voorraad zelfstandige vrije sector huurwoningen 2019-2023 TI

Ontwikkeling aantal vrije sector huurwoningen (zelfstandig) Betreft	2019		2020		2021		2022		2023	
	Prog nose	Reali satie	Prog nose	Reali satie	Prog nose	Reali satie	Prog nose	Reali satie	Prog nose	Reali satie
Stand per 1-1 (definitieve plannen)	62		62		64		63		64	
<i>Mutaties:</i>										
Aankopen/nieuwbouw/transformatie	0		0		0		0		0	
Van sociaal naar vrije sector	2		3		NTB		NTB		NTB	
Van vrije sector naar sociaal	-1		0		-2		0		0	
Sloop	0		0		0		0		0	
Verkopen	-1		-1		NTB		NTB		NTB	
Stand per 31-12 (definitieve plannen)	62		62		64					
Aankopen/nieuwbouw (ambities) ²	0		0		0		0		0	
Stand per 31-12 (definitieve plannen en ambities)	62		64		63		-		-	

Woonfonds

Naast de vrije sector huurwoningen die onder de Alliantie als Toegelaten Instelling vallen, zijn er 26 vrije sector huurwoningen ondergebracht in het Woonfonds.

¹ Over de ontwikkeling van de vrije sector huurwoningen in het Woonfonds rapporteert de Alliantie jaarlijks achteraf

² Betreft ontwikkeling de Zwaluw: aantal toe te voegen woningen nader te bepalen

Bijlage 3

Verkoop en liberalisatie: overwegingen van de Alliantie

De Alliantie verkoopt en liberaliseert woningen. Dat doen we om verschillende redenen:

- Huisvesting bieden aan de middeninkomens
- Het bevorderen van doorstroming en dynamiek
- Inkomsten voor nieuwbouw, verduurzaming en verbetering
- Een toekomstbestendige woningvoorraad.

Doelgroepen

De Alliantie is een investerende corporatie en streeft naar uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen om de wachtlijsten te verkorten. Daarnaast wil de Alliantie er ook zijn voor de middeninkomensgroepen en 'koopstarters'; mensen die in de huidige markt amper een betaalbaar huis kunnen vinden. Om deze mensen te helpen, verhuren we vrije sectorwoningen in het middensegment en verkopen we woningen uit onze voorraad.

Doorstroming

Met verkoop en liberalisatie bevorderen we de doorstroming, want we geven hierbij voorrang aan mensen die een sociale huurwoning achterlaten. Zo komt er in veel gevallen een sociale huurwoning vrij voor de woningzoekende die op een sociale huurwoning is aangewezen.

Inkomsten

We hebben de inkomsten nodig. Voor investeren in energietransitie en verbetering, maar ook voor nieuwbouw én voor alle heffingen (verhuurdersheffingen, VPB belasting)

Met de opbrengsten uit onze woningverkoop en liberalisatie bouwen we nieuwe sociale huurwoningen en verbeteren we onze huurwoningen. én voor alle heffingen (verhuurdersheffingen, VPB belasting)

Een toekomstbestendige voorraad

Desinvesteren en investeren hoort bij portefeuillesturing; zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde, vastgoedwaarde en gezonde bedrijfsvoering. Zonder verkoop en liberalisatie zou onze woningvoorraad verouderen. We stoten vooral de duurdere en grotere woningen af, zodat we met nieuwbouw een beweging kunnen maken naar een voorraad die beter aansluit op de vraag van de toenemende groep kleine, oudere huishoudens.

We stemmen de verkoop en liberalisatie af met de gemeente met als doel om op de best mogelijke manier bij te dragen aan de beschikbaarheid van voldoende goede, betaalbare woningen voor lage en middeninkomens.

Bijlagen

E. De J.

Bijlage 1

Monitoring ontwikkeling voorraad sociale huurwoningen

Indicatieve prognose en realisatie voorraad zelfstandige sociale huurwoningen 2016-2023

	2016		2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023	
	Prog-nose	Realisatie	Prog-nose	Realisatie	Prog-nose	Realisatie	Prog-nose	Realisatie	Prog-nose	Realisatie	Prog-nose	Realisatie	Prog-nose	Realisatie	Prog-nose	Realisatie
Voorraad begin jaar		742	755	764	751	768	761	788	796							
'Harde' nieuwbouw ¹	22	22	0	0	0	0	31 ⁴	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ambitie Nieuwbouw ²	0	0	0	0	0	0	0	14 ⁵	NTB	NTB	NTB	NTB	NTB	NTB	NTB	NTB
Sloop	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(de)liberalisatie	-4	-1	-1	-3	-2	-1	-1	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3
Verkoop	-5	-1	-3	-1	-3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige mutaties ³	0	-2	0	+8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo mutaties	+13	+18	-4	+4	-5		+27		+8							
Voorraad eind jaar	755	760	751	768	746		788		796							
Gemeentelijke ambitie 2017	831 sociale huurwoningen in 2026															

¹Harde nieuwbouw is zo goed als zeker

²Ambities zijn nadrukkelijk onder voorbehoud en onderling af te stemmen

³Overige mutaties kunnen administratieve correcties zijn. De toevoeging van 8 woningen in 2017 is daar een goed voorbeeld van: het betreft woningen die ten onrechte als onzelfstandig in de administratie waren opgenomen.

⁴Amerveld

⁵Zuidpolder fase 3

Bijlage 2

Monitoring ontwikkeling voorraad vrije sector huurwoningen (TI)¹

Indicatieve prognose en realisatie voorraad zelfstandige vrije sector huurwoningen 2019-2023 TI

Ontwikkeling aantal vrije sector huurwoningen (zelfstandig) Betreft	2019		2020		2021		2022		2023	
	Prog nose	Realisatie	Prog nose	Realisatie	Prog nose	Realisatie	Prog nose	Realisatie	Prog nose	Realisatie
Stand per 1-1 (definitieve plannen)	62		62		64		63		64	
<i>Mutaties:</i>										
Aankopen/nieuwbouw/transformatie	0		0		0		0		0	
Van sociaal naar vrije sector	2		3		NTB		NTB		NTB	
Van vrije sector naar sociaal	-1		0		-2		0		0	
Sloop	0		0		0		0		0	
Verkopen	-1		-1		NTB		NTB		NTB	
Stand per 31-12 (definitieve plannen)	62		62		64					
Aankopen/nieuwbouw (ambities) ²	0		0		0		0		0	
Stand per 31-12 (definitieve plannen en ambities)	62		64		63		-		-	

Woonfonds

Naast de vrije sector huurwoningen die onder de Alliantie als Toegelaten Instelling vallen, zijn er 26 vrije sector huurwoningen ondergebracht in het Woonfonds.

¹ Over de ontwikkeling van de vrije sector huurwoningen in het Woonfonds rapporteert de Alliantie jaarlijks achteraf

² Betreft ontwikkeling de Zwaluw: aantal toe te voegen woningen nader te bepalen

Bijlage 3

Verkoop en liberalisatie: overwegingen van de Alliantie

De Alliantie verkoopt en liberaliseert woningen. Dat doen we om verschillende redenen:

- Huisvesting bieden aan de middeninkomens
- Het bevorderen van doorstroming en dynamiek
- Inkomsten voor nieuwbouw, verduurzaming en verbetering
- Een toekomstbestendige woningvoorraad.

Doelgroepen

De Alliantie is een investerende corporatie en streeft naar uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen om de wachtlijsten te verkorten. Daarnaast wil de Alliantie er ook zijn voor de middeninkomensgroepen en 'koopstarters'; mensen die in de huidige markt amper een betaalbaar huis kunnen vinden. Om deze mensen te helpen, verhuren we vrije sectorwoningen in het middensegment en verkopen we woningen uit onze voorraad.

Doorstroming

Met verkoop en liberalisatie bevorderen we de doorstroming, want we geven hierbij voorrang aan mensen die een sociale huurwoning achterlaten. Zo komt er in veel gevallen een sociale huurwoning vrij voor de woningzoekende die op een sociale huurwoning is aangewezen.

Inkomsten

We hebben de inkomsten nodig. Voor investeren in energietransitie en verbetering, maar ook voor nieuwbouw én voor alle heffingen (verhuurdersheffingen, VPB belasting)

Met de opbrengsten uit onze woningverkoop en liberalisatie bouwen we nieuwe sociale huurwoningen en verbeteren we onze huurwoningen. én voor alle heffingen (verhuurdersheffingen, VPB belasting)

Een toekomstbestendige voorraad

Desinvesteren en investeren hoort bij portefeuillesturing; zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde, vastgoedwaarde en gezonde bedrijfsvoering. Zonder verkoop en liberalisatie zou onze woningvoorraad verouderen. We stoten vooral de duurdere en grotere woningen af, zodat we met nieuwbouw een beweging kunnen maken naar een voorraad die beter aansluit op de vraag van de toenemende groep kleine, oudere huishoudens.

We stemmen de verkoop en liberalisatie af met de gemeente met als doel om op de best mogelijke manier bij te dragen aan de beschikbaarheid van voldoende goede, betaalbare woningen voor lage en middeninkomens.

