

Activiteitenoverzicht voorgenomen werkzaamheden

Bod 2019
met doorkijk naar de jaren 2020 tot en met 2023

Gemeente Eemnes

Datum goedkeuring bod RvC (18 juni 2018)



Samenvatting

Voornemens in de bijdrage aan de volkshuisvestelijke opgave in de gemeente Eemnes, periode 2019 (bod) en 2020-2023 (doorkijk)

	Woningen beschikbaar hebben en houden Onze inzet (ambitie): • Uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen tot 826 woningen eind 2023. • Realiseren van 94 nieuwe sociale huurwoningen. • Verkoop en liberalisatie met voorrang aan mensen die een sociale huurwoning achterlaten om de doorstroming te bevorderen. • Persoonlijke begeleiding van oudere huurders naar een passende woning wanneer uit gezamenlijke evaluatie eind 2018 blijkt dat daar behoefte aan is. • Woningen ook naar huishouden en woninggrootte 'passend' toewijzen. We hebben daarbij ook de medewerking van de gemeente nodig. Randvoorwaarden voor toevoeging van betaalbare nieuwe woningen zijn: • Voldoende locaties beschikbaar. • 'Sociale' grondprijs. • Tijdig rondkomen van bestemmingsplan- en vergunningprocedures. • Realistische parkeernorm en -vorm. • Haalbare kwaliteitseisen. • In het bestemmingsplan ook betaalbare middenhuur opnemen net als sociale huur • Bij het (versneld) ontwikkelen van aardgasloze nieuwbouw willen we er met partijen naar streven dat dit leidt tot een haalbare exploitatie voor betrokkenen, ook voor de huurders.		Huisvesting voor specifieke doelgroepen • Nieuwbouw van 16 nultreden woningen die geschikt zijn voor ouderen • We nemen ons aandeel in de huisvesting van kwetsbare groepen die op ondersteuning zijn aangewezen.' • Invoering loting • Monitoring beschikbaarheid voor de gezamenlijk overeengekomen doelgroepen Randvoorwaarden: • Bij de realisatie van woningen voor ouderen draagt de gemeente zorg voor voldoende voorzieningen op loopafstand. • De gemeente heeft de opvang en begeleiding van mensen die ondersteuning nodig hebben goed geregeld. • Coördinerende rol voor zorg door de gemeente bij het huisvesten van kwetsbare groepen.
---	--	---	--

	Betaalbaar wonen Onze inzet: • We wijzen sociale huurwoningen inkomensgroepafhankelijk toe • We zetten met maatwerk maximaal in op het voorkomen van (oplopende) huurschulden en huisuitzetting • We monitoren de ontwikkeling van het aantal huurders met betalingsproblematiek Randvoorwaarden: • De gemeente draagt zorg voor adequate schuld-hulpbegeleiding en andere ondersteuning van niet zelfredzame huurders met betalingsproblematiek		In een fijne buurt: leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed • We dragen bij aan de kosten voor buurtbemiddeling voor zover passend binnen de Woningwet
	Goede kwaliteit woningen (inclusief duurzaamheid) Onze inzet: • Eind 2020 heeft ons woningbezit gemiddeld een energieprestatie-index van 1,4. • Verkenning met de gemeente van de maatregelen en kosten van een versnelling waarbij ons bezit in Eemnes in 2027 (2030) gemiddeld CO2 neutraal is. • Energetische maatregelen: ◦ Label A/B+zon 2019: 18 won (2020: 14) ◦ Zonnepanelen 2019: 34 won (2020: 36) Randvoorwaarden: • Uitgewerkt gemeentelijk stappenplan energietransitie waarop we kunnen aansluiten. • Wijktransitie plannen waarin onder gemeentelijke regie met alle betrokken partijen concrete plannen worden gemaakt, waarbij we er met partijen er naar toe werken dat dit leidt tot een haalbare		Financiële continuïteit We sturen op een goede financiële continuïteit en voldoen voor de DAEB-tak en niet-DAEB-tak aan de minimum vereisten van de toezichthouders. De Alliantie is in staat om aan haar financiële verplichtingen te voldoen, waarbij rekening is gehouden met onze bijdrage aan de volkshuisvestelijke opgave in de gemeente Eemnes in de jaren 2019-2023. Belangrijke voorwaarde is het door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw borg willen staan voor de door ons aan te trekken financiering.

	exploitatie voor betrokkenen, ook voor onze huurders. • Meewerken aan verlenen van vergunningen voor het boren van leidingen in (openbaar)gebied voor aanleg WKO-installaties (voor nieuwbouw en bestaande bouw) • Voldoende draagvlak onder de betrokken bewoners voor energetische maatregelen		
--	--	--	--

Inhoudsopgave

Inleiding	1
1. De gemeentelijke volkshuisvestelijke opgave	2
2. Het bod 2019 en de doorkijk 2020 tot en met 2023	2
2.1 Beschikbaarheid	3
2.2 Nieuwbouw, transformatie, aankoop, sloop	6
2.3 Voornemens liberalisatie en verkoop (viercijferig postcodeniveau)	7
2.4 Betaalbaarheid	8
2.5 Kwaliteit en duurzaamheid van woningen	10
2.7 Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed	13
2.8 Wonen met zorg en ouderenhuisvesting	13
3. De financiële ‘paragraaf’: continuïteit, investering en heffing	14
3.1 Financiële continuïteit	14
3.2 Investerings	14
3.3 Verhuurderheffing aan het Rijk	15
4. Verbonden ondernemingen	15
Bijlage 1 – Convenanten	16

Inleiding

Hierbij ontvangt u ons activiteitenoverzicht 2019-2023 met het bod: onze volkshuisvestelijke bijdrage die wij in 2019 willen leveren aan de volkshuisvestelijke opgave van uw gemeente. Naast het bod geven wij u in het overzicht een doorkijk van onze voornemens over de periode 2020 tot en met 2023 voor uw gemeente. Deze voornemens zijn indicatief omdat zij verder in de tijd zijn gepland.

Ons activiteitenoverzicht heeft betrekking op de voorgeschreven thema's genoemd in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) en op de door het Rijk benoemde prioriteiten (periode 2016-2019):

1. Betaalbaarheid, beschikbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep
2. Nieuwbouw en aankoop van woningen
3. Liberalisatie en verkoop (op viercijferig postcodeniveau) van woningen
4. Huisvesting van specifieke groepen (waaronder urgente doelgroepen, wonen met zorg en ouderenhuisvesting)
5. Kwaliteit en duurzaamheid van de woningen
6. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

Onze volkshuisvestelijke voornemens, het bod en de doorkijk, staan in hoofdstuk 2 van dit activiteitenoverzicht. In hoofdstuk 3 informeren wij u over de effecten van onze voornemens op onze financiële continuïteit.

Woningcorporaties zijn verplicht om haar verbonden ondernemingen te betrekken in het activiteitenoverzicht. Het gaat om de verbonden ondernemingen werkzaam in de gemeente waar het activiteitenoverzicht betrekking op heeft en om het doel van deze ondernemingen en de relatie met de Alliantie. Wij informeren u daarover in hoofdstuk 4.

Proces

Onze regionale huurderorganisaties zijn belangrijke partners in het proces activiteitenoverzicht-prestatieafspraken. Dat geldt ook voor de totstandkoming van dit overzicht: over ons bod en de doorkijk hebben wij overleg gevoerd met onze regionale huurdersorganisatie. Daarna is het activiteitenoverzicht bestuurlijk vastgesteld en vervolgens op 18 juni 2018 door onze Raad van Commissarissen goedgekeurd.

Vervolg

Over het nu voor u liggende activiteitenoverzicht willen wij graag op korte termijn met de gemeente en regionale huurdersorganisatie in gesprek om op basis van dit overzicht, en specifiek het bod, alsmede de gemeentelijke woonvisie met elkaar (prestatie)afspraken te maken voor het komende jaar.

Daarnaast willen wij met u in gesprek over de evaluatie en continuering van onze ontheffing.

1. De gemeentelijke volkshuisvestelijke opgave

Met het bod dat wij uitbrengen willen wij bijdragen aan de volkshuisvestelijke opgave die de gemeente heeft verwoord in de 'Woonvisie 2015'. Naast het zo goed mogelijke benutten van de voorraad sociale huurwoningen, is uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen een gemeentelijk speerpunt. 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 te worden.
6. Mensen die gezien hun inkomen niet (meer) zijn aangewezen op een woning in de sociale huursector, maar daar wel blijven wonen.

De woonvisie wordt in 2018 geactualiseerd.

Coalitieprogramma Dorpsbelang-PVDA 2018 – 2022 Eemnes

Naar aanleiding van het onlangs opgestelde coalitieakkoord, hebben we met u en onze huurdersvertegenwoordiging kort stil gestaan bij uw ambities, zoals hieronder vermeld. Deze onderwerpen komen terug in ons bod.

1. Versnelling van de verduurzaming van onze voorraad sociale huurwoningen in Eemnes en het in dat kader daarvan nemen van maatregelen bij mutatie.
2. Een wachttijd van maximaal 1 jaar voor woningzoekenden
3. Invoeren bezettingsnorm bij toewijzing.

2. Het bod 2019 en de doorkijk 2020 tot en met 2023

Inleiding

Ons ondernemingsplan, missie, en (portefeuille)beleid vormen het kader voor het bod en de doorkijk. In de uitwerking van ons beleid houden we rekening met de regionale en lokale situatie. Ook bij het opstellen van het bod en de doorkijk houden we rekening met de regionale/lokale situatie en het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid.

In ons doen en handelen, laten wij ons leiden door de volgende missie:

'De Alliantie wil mensen een thuis bieden, een plek die bijdraagt aan een goede kwaliteit van wonen en leven. Nu én in de toekomst. Daarom werken we aan een gevarieerd aanbod van betaalbare,

duurzame huizen in fijne buurten. Op een duurzame manier, zonder de aarde en haar natuurlijke bronnen uit te putten.'

Voor het werkgebied waarin wij actief zijn geldt dat de vraag naar betaalbare woningen voor de lage- en middeninkomensgroepen groot is. En de prognose is dat die vraag zal toenemen. De *beschikbaarheid* van voldoende betaalbare woningen heeft hoge prioriteit. Ook *betaalbaar* wonen en de *kwaliteit* van het wonen hebben veel prioriteit en daarnaast in het bijzonder de *duurzaamheidsopgave* waar ook de corporaties voor staan.

Deze volkshuisvestelijke opgaven hebben we in beleid en in het bod en de doorkijk verwerkt. Dit geldt ook voor volkshuisvestelijke opgaven zoals bijvoorbeeld het huisvesten van specifieke groepen en de leefbaarheid.

In de volgende paragrafen van dit hoofdstuk lichten wij per thema het beleid toe en voorzien van het bijbehorende bod en doorkijk.

2.1 Beschikbaarheid

Beschikbaarheid

Onze ambitie is het vergroten van onze sociale huurvoorraad. Dat is nodig: de vraag naar sociale huurwoningen is onverminderd groot. We vergroten de voorraad door nieuwbouw/aankoop/transformatie. Daarnaast verkopen we om volkshuisvestelijke redenen woningen. Daarbij hanteren we het principe dat verkoop van één woning leidt tot toevoeging van minstens één sociale huurwoning in ons werkgebied. Waar we die sociale huurwoning toevoegen hangt af van de lokale omstandigheden/beschikbaarheid van locaties. Daarnaast verkopen we ook woningen omdat de verkoopopbrengsten nodig zijn voor onze opgave in beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid.

Met sloop zijn we terughoudend, maar soms is dat om technische redenen nodig. Dan bouwen we daar kwalitatief betere woningen terug.

Voor de Alliantie strekt het bevorderen van de beschikbaarheid van het wonen zich uit tot de lage én middeninkomens. In ons werkgebied is het aanbod betaalbare huur en koop voor de middeninkomens beperkt. En de middeninkomens komen niet in aanmerking voor sociale huur. Daarom streven we Alliantiebreed naar een woningportefeuille met een verdeling van 90% sociale huurwoningen (DAEB) en 10% vrije sector huurwoningen (niet-DAEB). Deze percentages kunnen regionaal iets verschillen door de situatie op de regionale woningmarkten.

Het stimuleren van doorstroming

De Alliantie zet in op het bevorderen van doorstroming met verkoop en liberalisatie, waarbij we voorrang geven aan mensen die een sociale huurwoning van ons achterlaten. Daarnaast biedt de 'Wooncoach' persoonlijke begeleiding aan oudere huurders met een verhuyswens. De Alliantie is daar in Eemnes in overleg met de gemeente in 2017 mee gestart.

Eind dit jaar evalueren we opnieuw de inzet van de wooncoach in Eemnes. Op basis daarvan bepalen we in overleg met de gemeente en onze huurders vertegenwoordiging of en op welke wijze we de dienstverlening aan ouderen die willen verhuizen in 2019 voortzetten.

Passend wonen (huishoudgrootte in relatie tot de grootte van de woning)

We willen te groot scheefwonen (klein huishouden in een grote woning) zoveel mogelijk voorkomen. Wij maken hierover bij voorkeur afspraken in regionaal verband. De gemeente Eemnes onderschrijft dit en wil zich daarvoor in het regionale overleg met de deelnemende gemeenten ook hard maken.

Invoering loting

Om 'spoedzoekers'- mensen die een sociale huurwoning het hardste nodig hebben en niet vallen onder de urgentieregeling - meer kans te geven, willen we in samenwerking met de gemeente in 2019 een deel van het aanbod verloten. Uitgangspunt is dat de kans op het bemachtigen van een sociale huurwoning wordt vergroot bij actief zoekgedrag. De gesprekken over de invoering van loting zijn al gestart.

Monitoren beschikbaarheid naar doelgroep

In 2017 zijn we met elkaar overeengekomen om op basis van - via WoningNet beschikbare - indicatoren jaarlijks de beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor bepaalde doelgroepen te monitoren. Het betreft drie doelgroepen: jongeren tot 35 jaar, ouderen van vanaf 65 jaar en de leeftijdscategorie tussen 35 en 65 jaar. Op basis daarvan kunnen we in onderling overleg bepalen of en welke maatregelen wenselijk en haalbaar zijn.

Wachttijd woningzoekenden

De gemeentelijke ambitie is dat woningzoekenden binnen een termijn van maximaal 1 jaar een sociale huurwoning kunnen bemachtigen. De Alliantie streeft er ook naar dat woningzoekenden die zijn aangewezen op een sociale huurwoning – in het bijzonder 'spoedzoekers' - binnen een redelijke termijn een woning vinden. We willen daarbij samen met de gemeente optrekken en in gezamenlijk overleg ons inspannen voor voldoende beschikbare woningen. Daarom zetten we ook in op doorstroming, uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen en de invoering van loting voor spoedzoekers. Bij het realiteitsgehalte van de gemeentelijke ambitie en de mogelijkheid daarop te sturen zetten we vraagtekens. Daarover gaan we graag met u in gesprek.

De opbouw van onze woningportefeuille in uw gemeente staat in de volgende tabel. De portefeuille in de tabel bestaat uit het aantal zelfstandige woningen van de Alliantie (in de toegelaten instelling) in sociale huur en vrije sector huur.

Tabel 2.1.1. De woningportefeuille

1-1-2018	Aantal zelfstandige woningen	%	Aantal onzelfstandige woningen	%	Totaal woningen	%
Sociale huur*	764	92%	2	100%	766	92%
Vrije sector huur	63	8%	0	0%	63	8%
Totaal huurwoningen		100%	2	100%		100%

**De sociale huurwoningen zijn de huurwoningen die bij afsluiting van het huurcontract verhuurd worden tegen een sociale huurprijs.*

De volgende tabel toont de prognose die wij in 2019 leveren aan de beschikbaarheid van het wonen als het gaat om het huisvesten van het aantal huishoudens. Het aantal te huisvesten huishoudens is

een samenstelling van de nieuwe verhuringen in de bestaande woningvoorraad, de verhuringen in de opgeleverde nieuwbouw en de verkopen uit de bestaande woningportefeuille. Deze prognose is deels afhankelijk van het aantal woningen dat door huuropzeggingen beschikbaar komt.

2.1.2 Indicatie bijdrage Alliantie aan het aantal te huisvesten huishoudens

Te huisvesten huishoudens in 2019*	Aantal
Toewijzingen sociale huurwoningen bestaande voorraad	43
Nieuwbouw sociale huur	31
Verkoop bestaande voorraad sociale huur	3
Toewijzingen vrije sector huurwoningen bestaande voorraad	4
Nieuwbouw vrije sector huur	0
Verkoop bestaande voorraad vrije sectorhuur	1
Totaal	81

*Betreft huisvesten van huishoudens in zelfstandige en onzelfstandige woningen.

Ontwikkeling van de (sociale) huurwoningportefeuille

Met ons portefeuillebeleid ontwikkelen wij de woningportefeuille verder. Dat gaat om het ontwikkelen van betaalbare en kwalitatief goede woningen. Maar ook over het aantal woningen waarmee wij bijdragen aan de beschikbaarheid van het wonen.

Door toevoegingen (nieuwbouw, aankoop en transformatie) en door onttrekkingen (sloop, verkopen) muteert de voorraad in aantal woningen. Binnen de totale huurportefeuille wijzigt de omvang van de sociale huur en vrije sectorhuur portefeuille wanneer door liberalisatie een woning uit de sociale huur in de vrije sector huurportefeuille komt en omgekeerd als door regulering woningen bij mutatie in de sociale huur komen.

In tabellen 2.1.3 en 2.1.4 brengen wij in beeld hoe bij uitvoering van ons beleid de huurportefeuille zich de komende vijf jaar gaat ontwikkelen. Waarvoor geldt dat de jaren 2020 t/m 2023 indicatief zijn. En wij voor het kunnen toevoegen van nieuwbouw afhankelijk zijn van het beschikbaar komen van locaties hiervoor.

In paragraaf 2.2 worden de nieuwbouwprojecten en eventueel sloop nader toegelicht. En in paragraaf 2.3 doen wij dit voor het beleid verkopen en liberaliseren van de sociale huurwoningen.

2.1.3 De ontwikkeling van de sociale huurwoningvoorraad (zelfstandig)

Ontwikkeling aantal sociale zelfstandige huurwoningen	2019	2020	2021	2022	2023
Stand per 1-1 (definitieve plannen)	761	788	782	777	769
<i>Mutaties in de portefeuille:</i>					
Aankopen/nieuwbouw/transformatie	31	0	0	0	0
Huurwoning van vrije sector naar sociaal	1	0	2	0	0
Huurwoning van sociaal naar vrije sector	-2	-3	-2	-3	-3
Sloop	0	0	0	0	0
Verkopen	-3	-3	-5	-5	-5
Stand per 31-12 (definitieve plannen)	788	782	777	769	761
Aankopen/nieuwbouw (ambities)	0	14	14	35	0
Stand per 31-12 (definitieve plannen en ambities)	788	796	805	832	824

En inclusief de onzelfstandige woningvoorraad in sociale huur (twee woningen) is de ontwikkeling als volgt¹:

Ontwikkeling aantal sociale huurwoningen (zelfstandig en onzelfstandig)	2019	2020	2021	2022	2023
Stand per 1-1 (definitieve plannen)	763	790	784	779	771
Stand per 31-12 (definitieve plannen)	790	784	779	771	763
Stand per 31-12 (definitieve plannen en ambities)	790	798	807	834	826

In de afgelopen periode, vanaf 2015 tot beginstand 2019, is ons sociaal bezit al gegroeid met ongeveer 20 woningen. Zoals uit bovenstaande tabellen blijkt, willen wij de komende jaren blijven investeren in de uitbreiding van de sociale woningvoorraad.

De ontwikkeling van de vrije sector huurwoningvoorraad voor de komende jaren is weergegeven in de volgende tabel. Ook hierbij geldt dat een deel van deze voornemens indicatief zijn. En onder andere afhankelijk zijn van welke woning door mutatie beschikbaar komt voor bijvoorbeeld verkoop.

2.1.4 De ontwikkeling van de vrije sector huurwoningvoorraad (zelfstandig)

Ontwikkeling aantal vrije sector huurwoningen (zelfstandig)	2019	2020	2021	2022	2023
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	2	3	3
Van vrije sector naar sociaal	-1	0	-2	0	0
Sloop	0	0	0	0	0
Verkopen	-1	-1	-1	-2	-3
Stand per 31-12 (definitieve plannen)	62	62	63	64	64
Aankopen/nieuwbouw (ambities)	0	0	0	0	0
Stand per 31-12 (definitieve plannen en ambities)	62	64	63	64	64

2.2 Nieuwbouw, transformatie, aankoop, sloop

In de volgende tabel staan onze nieuwbouw-, transformatievoornemens alsmede voornemens tot aankoop in uw gemeente.

2.2.1 Nieuwbouw/transformatie/aankoop sociale huurwoningen

Locatie (buurt)	Oplever-jaar	Projectnaam	Aantal	Gemiddelde huur
-----------------	--------------	-------------	--------	-----------------

¹ In het activiteitenoverzicht 2018-2022 werd ten onrechte uitgegaan van 10 onzelfstandige woningen.

Eemnes Zuidpolder fase 1 en 2	2019	163014 Eemnes Zuidpolder fase 1 en 2	31	589
	2019			
	2019			
Totaal	2019*		31	
	2019 **	Ambitie 2019	-	
	2020 t/m 2023*	-	-	
Eemnes	2020 t/m 2023**	-	63	
Totaal definitief en ambitie			94	

* Deze plannen zijn definitief

** Dit betreft ambities

Project Zuidpolder (fase 1 en 2)

In de Zuidpolder wordt al volop gebouwd. De totale opgave is 450-500 woningen. De Alliantie start met 31 woningen in de sociale huur. Door diverse omstandigheden heeft het project Zuidpolder fase 1 en 2 enige vertraging opgelopen, waardoor de oorspronkelijke planning is verschoven.

Ambitie

De realisatie van de 63 woningen in de periode vanaf 2020 is niet hard. Voor een deel is een locatie in beeld (de Hinkstapsprong en schoollocatie Aartseveen). Voor 32 woningen is nog geen zicht op een locatie.

Wederkerigheid

Om van nieuwbouwplannen te kunnen spreken die haalbaar zijn, is van groot belang dat er sprake is van:

- Voldoende locaties.
- Sociale grondprijzen.
- Tijdig rondkomen van bestemmingsplan en vergunningprocedures.
- Een voor alle partijen haalbare parkeernorm (en -vorm).
- Haalbare kwaliteitseisen.
- In het bestemmingsplan ook betaalbare midden huur opnemen net als sociale huur.
- Bij het (versneld) ontwikkelen van aardgasloze nieuwbouw willen we er met partijen naar streven dat dit leidt tot een haalbare exploitatie voor betrokkenen, ook voor de huurders.

Tenslotte kan door bezwaar- of beroepsprocedures of vanwege gemeentelijke eisen het exacte aantal van nog niet vergunde projecten wijzigen.

Sloop

Wij hebben voor 2019 en de jaren 2020-2023 geen voornemens voor sloop.

2.3 Voornemens liberalisatie en verkoop (viercijferig postcodeniveau)

De middeninkomens (huishouden met een brutojaarinkomen tot € 55.000) die wij tot onze doelgroepen rekenen zijn aangewezen op vrije sector huur of koop. In ons werkgebied is ook het aanbod van betaalbare koop en betaalbare vrije sector huur beperkt en komt de vraag steeds meer op gespannen voet te staan met het aanbod. Daarom hebben wij voor deze inkomensgroep een

bepikt deel van de woningvoorraad gelabeld om te liberaliseren dan wel te verkopen. De te liberaliseren woningen worden hoofdzakelijk verhuurd in het betaalbare middensegment: een huurprijs die varieert van € 711 tot € 995 per maand. Een ander volkshuisvestelijk motief voor het verhuren dan wel verkopen van woningen aan deze inkomensgroep is het bevorderen van de doorstroming op de sociale huurmarkt. Wij hanteren daarbij het beleid dat te liberaliseren of te verkopen woningen met voorrang worden aangeboden 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. Door deze voorrangsregeling komen sociale huurwoningen beschikbaar voor de inkomensgroepen waarvoor sociale huur is bedoeld: de huishoudens met een bescheiden inkomen. En een derde volkshuisvestelijk motief waarom wij dit doen, is het realiseren van meer gevarieerde en gemengde wijken.

De opbrengsten die wij generen uit de verkoop en verhuur zetten wij in voor nieuwe investeringen in de sociale huisvesting, zoals nieuwbouw en in het betaalbaar houden en verduurzamen van onze woningen.

Tabel 2.3.1 en 2.3.2. geven voor de komende vijf jaar een indicatie van het aantal te liberaliseren en te verkopen sociale huurwoningen. Basis voor de indicatie is het aantal huuropzeggingen van voorgaande jaren.

2.3.1 Voornemens met betrekking tot liberalisatie van de sociale huurwoningportefeuille

Aantal sociale huurwoningen* voornemens te liberaliseren (op viercijferig postcodeniveau)	2019	2020 t/m 2023
3755	2	11
Totaal prognose te liberaliseren sociale huurwoningen	2	11

**zelfstandig en onzelfstandige woningen*

2.3.2 Voornemens met betrekking tot verkopen van de sociale huurwoningportefeuille

Aantal sociale huurwoningen voornemens te verkopen op viercijferig postcodeniveau in de gemeente Hilversum	2019	2020 t/m 2023
3755	3	18
Xxx		
Totaal prognose te verkopen sociale huurwoningen	3	18

**zelfstandige en onzelfstandige huurwoningen*

2.4 Betaalbaarheid

Betaalbaar kunnen huren heeft bij de Alliantie prioriteit. Dat geldt voor de nieuwe huurders (nieuwe verhuringen) en voor de 'zittende' huurders (lopende verhuringen). Het bod dat wij op betaalbaar wonen doen is in deze paragraaf beschreven.

Voornemens 2019

Inkomensgroepafhankelijk huurbeleid bij nieuwe verhuringen

Bij nieuwe verhuringen passen we een inkomensgroepafhankelijk huurbeleid toe. Afhankelijk van de vraag of een nieuwe huurder huurtoeslaggerechtigd is, passen we de hoogte van de huurprijs daarop aan. De huur van een woning die aan een huurtoeslaggerechtigde wordt toegewezen, bedraagt nooit meer dan de voor dat huishouden geldende relevante aftoppingsgrens.

Passend wonen

Voor passend wonen loopt een lobby (dit werd voorheen 'wooncontract' genoemd). Op 7 juni jl. is hiervoor het Manifest Passend Wonen door corporaties, waaronder de Alliantie, aan de Minister aangeboden. Passend wonen zal naar verwachting een belangrijk onderwerp zijn bij volgende prestatieafspraken."

Betaalbaar wonen met betaalbare nieuwbouw

Naast het leveren van een bijdrage aan de beschikbaarheid van huurwoningen ligt onze focus in de nieuwbouw op vooral het betaalbare segment: woningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrenzen. Daarmee dragen we bij aan de beschikbaarheid van het wonen en aan het opleveren van betaalbare woningen en daarmee aan betaalbaar wonen voor onze huurders. Alle nieuwbouwwoningen die we in de Zuidpolder in 2019 opleveren, kennen een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen voor huurtoeslag.

Jaarlijkse huuraanpassing sociale huur (1 juli)

Bij de jaarlijkse huuraanpassing houden we rekening met het betaalbaar wonen voor de 'zittende huurder'. Voor 2018 geldt in ons beleid jaarlijkse huuraanpassing dat voor huishoudens met een inkomen onder € 41.056 de huur wordt bevroren indien die boven de eerste aftoppingsgrens ligt (wat materieel op een verlaging neerkomt). En als de huur onder de eerste aftoppingsgrens ligt, passen we deze aan met inflatie of iets meer, afhankelijk van de relatieve prijs-kwaliteitsverhouding van de woning.

De huren van huishoudens met een inkomen vanaf € 41.056 verhogen we in 2018 met maximaal 5,4% (de wettelijke ruimte). De extra inkomsten ten gevolge van de inkomensafhankelijke huurverhoging (bij huishoudens met een inkomen vanaf € 41.056) zetten wij in voor investeringen. Dit laatste willen wij vastleggen in de prestatieafspraken. Corporaties zijn namelijk wettelijk gehouden om binnen de door de overheid vastgestelde maximale huursomstijging te blijven, waarbij de wet (Wet Doorstroming Huurmarkt) corporaties de mogelijkheid biedt deze extra inkomensafhankelijke huurverhoging buiten de berekening van de huursomstijging te houden, mits dit is vastgelegd in de prestatieafspraken.

Voorkomen (oplopende) huurachterstand en huisuitzettingen

We zetten met maatwerk maximaal in op het voorkomen van (oplopende) huurschulden en huisuitzetting en blijven ook in 2018 de ontwikkeling van het aantal huurders met betalingsproblematiek monitoren.

De mate waarin we erin slagen om (oplopende) huurschulden en huisuitzetting te voorkomen, valt of staat met adequate schuldhulpbegeleiding en andere ondersteuning van niet zelfredzame huurders met betalingsproblematiek. Daarvoor is de gemeente verantwoordelijk waarbij we willen opmerken dat de samenwerking goed verloopt. Daardoor slagen we erin betalingsproblematiek van onze huurders in goede banen te leiden.

Monitoring huurders met betalingsproblematiek

We monitoren jaarlijks de ontwikkeling in het aantal huurders met betalingsproblematiek en delen dit in ons driepartijenoverleg.

Naast het volgen van de ontwikkeling van het aantal sociale huurwoningen is het ook van belang inzicht te hebben in hoe die voorraad zich ontwikkelt binnen de verschillende huurprijssegmenten en specifiek daarbinnen de ontwikkeling van de betaalbare voorraad.

De volgende tabel toont de ontwikkeling van de sociale huurvoorraad naar prijssegment. Met verwerking van de toevoegingen (nieuwbouw, regulering uit de vrije sector) en onttrekkingen (sloop, verkoop en liberalisatie uit de sociale huur).

Ontwikkeling van de sociale huurwoningvoorraad naar huurprijsklasse (zelfstandig en onzelfstandige huurwoningen)*

Ontwikkeling van de voorraad sociale huurwoningen per 31 december naar huurklasse en in aantal	2017**	2018	2019
huurwoningen goedkoop (grens 2018 = <€ 417,34)	37	34	32
huurwoningen betaalbaar (grens 2018 >€ 417,34- = <€ 597,30)	338	312	331
huurwoningen betaalbaar (grens 2018 >€ 597,30- = <€ 640,14)	127	126	148
huurwoningen bereikbaar (grens 2018 >€ 640,14 - = € 710,68)	170	179	172
huurwoningen duur (grens 2018 > € 710,68 sociaal ***)	94	112	107
Totaal sociale huurwoningen 31-12	766	763	790

* De ontwikkeling van de huurwoningen is indicatief omdat deze ook afhankelijk is wanneer een woning muteert.

** Voor 2017 zijn de kwaliteits- en aftoppingsgrenzen van 2017 aangehouden

*** Deze sociale huurwoningen zijn door de inkomensafhankelijk huurverhoging of een individuele woningverbetering boven de liberalisatiegrens uitgekomen.

2.5 Kwaliteit en duurzaamheid van woningen

Onze huurders willen goed en betaalbaar wonen. Daarom onderhouden we onze woningen zorgvuldig. Door de woningen preventief en periodiek te onderhouden en te verbeteren verlengen we de levensduur en houden we een goede kwaliteit in stand. Goede kwaliteit betekent een veilige, comfortabele woning die voldoet aan de eisen van deze tijd. Duurzaamheidsmaatregelen maatregelen maken een belangrijk onderdeel uit van deze kwaliteit. En dragen bij aan het behoud van de waarde van de woningen, zorgen voor lagere woonlasten en meer comfort en dragen bij aan een duurzame wereld.

Onze ambitie is Alliantiebreed een gemiddelde energie-index van maximaal 1,40 eind 2020 (energielabel B) en daarmee onderschrijven we het Convenant Energiebesparing Huursector 2012. Dat bereiken we door energiebesparende investeringen waardoor woningen een energie-index in Label A/B krijgen en door het bevorderen van duurzame energieopwekking. Dat laatste doen we door het plaatsen van zonnepanelen op de eengezinswoningen en meergezinswoningen. Op de lange termijn willen we uitkomen op een CO2-neutrale woningvoorraad in 2050 en

onderschrijven daarmee de Woonagenda 2017-2021 en de Vernieuwingsagenda van Aedes. De strategie hoe we onze voorraad naar CO2-neutraal brengen wordt in 2018 ontwikkeld. Bij het volledig CO2-neutraal krijgen van de woningvoorraad zijn wij ook afhankelijk van de ontwikkeling van de externe warmtebronnen. In de omvangrijke opgave te komen naar een CO2-neutrale woningvoorraad in 2050 is samenwerking met onze partners (gemeenten, huurdersorganisaties, netbeheerders) daarom onontbeerlijk. Dat geldt ook voor de omschakeling van de woningen van aardgas naar duurzame, alternatieve warmtebronnen.

In de transitie naar een meer duurzame wereld zetten wij ons ook in voor duurzame bouw, duurzame energie, circulariteit en klimaatadaptatie.

Voornemens 2019

2.5.2 Verduurzamen project energielabel A sociale huurwoningen

Projectnaam	Opleverjaar	Buurt	Aantal
300090_Label_A/B+Zon	2019	Raadhuis- Ploeglaan	18
Totaal	2019		18
Label A	2020		14
TOTAAL definitief en ambitie	2020 t/m 2023		32

2.5.3 Verduurzamen project zonnepanelen sociale huurwoningen

Projectnaam	Opleverjaar	Buurt	Aantal
300230_Zon_EGW	2019	Veldweg e.o.	34
Totaal	2019		34
Label A	2020		36
TOTAAL definitief en ambitie	2020 t/m 2023		70

In ons project zonnepanelen eengezinswoningen, dat een aantal jaren loopt, is onze planning dat wij eind 2019 aan 657 huurders een aanbod hebben gedaan voor het plaatsen van zonnepanelen. En dat wij bij een geschatte deelname van 50% er dan 329 hebben kunnen plaatsen.

NOM

Het NOM project dat de Alliantie en de gemeente samen oppakken wordt naar verwachting in 2018 opgeleverd en is daarom niet in dit activiteitenoverzicht opgenomen.

Versnelling energietransitie

Met de gemeente Eemnes hebben we afgesproken om gezamenlijk te verkennen welke maatregelen en kosten gemoeid zijn bij het scenario van een CO2-energie neutrale voorraad in 2027 (2030).

Duurzaamheidsmaatregelen bij mutatie en zonnepanelen

Over het algemeen geldt dat een projectmatige aanpak van verduurzaming de kosten drukt. Daarom heeft dit onze voorkeur. Voor het zonnepanelen project hebben we diverse complexen aangewezen. Bij woningen in deze complexen waarvan de bewoner niet deelnam, brengen we bij vertrek van de bewoner alsnog zonnepanelen aan.

We stellen voor om het onderwerp duurzaamheidsmaatregelen bij mutatie met u te bespreken in het kader van onze gezamenlijke verkenning van een versnelde transitie van onze voorraad naar gemiddeld CO2 neutraal.

Randvoorwaarden

Voor onze ambities op het gebied van duurzaamheid zijn de volgende randvoorwaarden van toepassing:

- Uitgewerkt gemeentelijk stappenplan energietransitie waarop we kunnen aansluiten.
- Wijktransitie plannen waarin onder gemeentelijke regie met alle betrokken partijen concrete plannen worden gemaakt.
- Bij de totstandkoming van de wijkplannen in de energietransitie willen we met partijen er naar toe werken dat dit leidt tot een haalbare exploitatie voor betrokkenen, ook voor onze huurders.
- Meewerken aan verlenen van vergunningen voor het boren van leidingen in (openbaar)gebied voor aanleg WKO-installaties (voor nieuwbouw en bestaande bouw)
- Voldoende draagvlak onder de betrokken bewoners voor energetische maatregelen

2.6 Huisvesting van specifieke groepen

De Alliantie zorgt ook voor de huisvesting van groepen die wat minder zelfredzaam zijn in onze samenleving en vrijwel altijd op een woningcorporatie zijn aangewezen. Een deel van deze groepen heeft behoefte aan specifieke huisvesting, vaak in een geclusterde setting met zorg- en of dienstverlening in de buurt.

Ook het huisvesten van statushouders is onze maatschappelijke taak. Waar mogelijk realiseren we extra woonruimte naast de reguliere en geplande voorraad sociale huurwoningen, zodat we bijdragen aan voldoende woningen voor alle woningzoekenden.

Voornemens 2019

De Alliantie heeft geen voornemens voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Daarmee sluiten we aan bij de woonvisie, waarin geen opgave voor deze doelgroepen wordt benoemd. In de gemeentelijke woonvisie wordt wel een aantal andere doelgroepen geformuleerd (zie hoofdstuk 1, de volkshuisvestelijke opgave).

Van de gemeente vragen we om de opgave voor de huisvesting van de doelgroepen die in de woonvisie worden genoemd in beeld te brengen. Dit moet leiden tot een gedeelde visie op de vraag en de wijze waarop we in de nieuwbouw dan wel de bestaande voorraad daaraan tegemoet kunnen komen. Uiteraard zijn wij graag bereid om mee te werken aan het beter in beeld brengen van de vraag.

Ook willen we de gemeente vragen de coördinerende rol voor zorg op zich te nemen bij huisvesting van kwetsbare groepen.

2.7 Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

Leefbaarheid

Samen met bewoners, gemeenten, woningcorporaties en andere partijen werken we aan leefbaarheid daar waar de leefbaarheid onder druk staat en handelen nodig is. We handelen daarbij zoals is vastgelegd in de Woningwet en het BTIV.

Voornemens 2019

In het gemeentelijk volkshuisvestelijk beleid is geen specifieke leefbaarheidsopgave opgenomen. Over het algemeen is het prettig wonen in Eemnes. Om dit zo te houden zetten we – net als vorig jaar – in op de volgende speerpunten: het bevorderen van bewonersparticipatie bij nieuwbouwprojecten, het bevorderen van prettig met elkaar samen leven in complexen/straten en het bevorderen van zelfbeheer.

We dragen (binnen de wettelijke kaders) bij aan de kosten van buurtbemiddeling.

Maatschappelijk vastgoed – ontwikkeling (conform bijlage 3 van het BTIV)

Woningcorporaties mogen maatschappelijk vastgoed bouwen en verhuren. De functies van dat vastgoed zijn vastgelegd in het BTIV. Met het realiseren en verhuren van maatschappelijk vastgoed dragen we bij aan het voorzieningenniveau en de leefbaarheid van een buurt.

Voornemens 2019

Het thema maatschappelijk vastgoed maakt geen onderdeel uit van het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente. De Alliantie heeft geen voornemens om maatschappelijk vastgoed te ontwikkelen in de gemeente Eemnes.

2.8 Wonen met zorg en ouderenhuisvesting

Veel woningen zijn al geschikt voor het leveren van zorg aan huis of zijn relatief eenvoudig geschikt te maken. Ten behoeve van de fysieke toegankelijkheid doen we lichte aanpassingen in de woningen. In de nieuwbouw is de toegankelijkheid geregeld in ons programma van eisen. Wanneer we nieuwbouw voor ouderen willen realiseren streven we ernaar de woningen in de nabijheid van voorzieningen en van het openbaar vervoer te bouwen.

Voornemens 2019

Nieuwbouw geschikt voor ouderen

In het project Zuidpolder fase 1 en 2 leveren we 16 nultredenwoningen op. Qua woningtype zijn deze woningen dus ook geschikt voor ouderenhuisvesting. Qua locatie is dit project minder geschikt, omdat er ons inziens onvoldoende voorzieningen op loopafstand zijn. Dit neemt niet weg dat wij – in overleg met de gemeente – de woningen bij voorrang willen toewijzen aan ouderen.

Van de gemeente vragen we het volgende:

- Maatregelen te treffen die de woonomgeving van het project Zuidpolder fase 1 en 2 aantrekkelijker maken voor de huisvesting van ouderen of de drempel te verlagen (bijvoorbeeld door inzet van buurtbus).

- (sociale) nieuwbouw die geschikt is voor ouderen, zoveel mogelijk in de buurt van voorzieningen te plannen.

De financiële ‘paragraaf’: continuïteit, investering en heffing

3.1 Financiële continuïteit

Eén van de randvoorwaarden voor het kunnen uitvoeren van de voornemens van het bod (jaar 2019) is de financiële continuïteit. Daartoe volgen en sturen we op de ontwikkeling van de financiële continuïteit van de Alliantie op basis van onze kasstromen en tevens bewaken we deze aan de hand van financiële ratio's. Dat doen we onder andere met behulp van de Solvabiliteitsratio en de Interest Coverage Ratio (ICR).

Solvabiliteitsratio: De solvabiliteitsratio meet de omvang van het eigen vermogen van de corporatie in relatie tot het totale vermogen. Hoe hoger de solvabiliteitsratio hoe eenvoudiger het voor een onderneming is om leningen af te lossen. De solvabiliteitsratio over 2017, gebaseerd op de jaarrekening 2017, bedraagt 73 % en is indicatief voor de komende jaren.

Interest Coverage Ratio (ICR): De ICR geeft aan in hoeverre de Alliantie in staat is om de rente van leningen te betalen uit operationele activiteiten. De Autoriteit Woningcorporaties gaat uit van een minimale ICR van 1,4 voor DAEB en voor niet-DAEB van minimaal 1,8 en houdt rekening met noodzakelijk geachte risicobuffers.

Alliantie	2019	2020	2021	2022	2023
ICR – totaal	2,06	2,08	2,19	2,26	2,20
ICR – DAEB	1,61	1,59	1,69	1,71	1,71
ICR - niet-DAEB	4,61	5,59	6,87	9,41	8,26

De getoonde solvabiliteitsratio en ICR hebben betrekking op de Alliantie in zijn totaliteit. Door als één bedrijf te voldoen aan de minimumvereisten van de toezichthouders wordt de financiële continuïteit van de Alliantie op lange termijn geborgd.

3.2 Investerings

Het bod 2019 in hoofdstuk 2 laat de voornemens in aantallen zien (woningen). Onderstaand de financiële vertaling van de investeringen van dit bod.

Investerings in sociale huur in 2019 (x € 1.000)		
Nieuwbouw en aankoop	Renovatie verduurzaming	Totaal
3.984	1.047	5.031

N.B. Voor de voorgenomen investeringen geldt dat wij altijd rekening moeten houden met een financieringsvoorbehoud. Voorwaarde voor de geplande investeringen is het verkrijgen van borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de financiering van deze investeringen.

3.3 Verhuurderheffing aan het Rijk

Jaarlijks betalen woningcorporaties een verhuurderheffing aan het Rijk ter vermindering van de nationale schuld. Die heffing voor de Alliantie sociale huur in uw gemeente is als volgt:

Verhuurderheffing (€ x 1.000)				
2019	2020	2021	2022	2023
748	794	818	851	880

4. Verbonden ondernemingen

Het activiteitenoverzicht dient mede betrekking te hebben op de met de toegelaten instelling verbonden ondernemingen (art 43 Woningwet lid 1), exclusief de verbonden ondernemingen waarvan de toegelaten instelling minder dan 2% van de aandelen houdt. Het gaat hierbij om verbonden ondernemingen in de betreffende gemeente, om het doel van deze ondernemingen en de relatie met de Alliantie.

In onze missie hebben wij ook het huisvesten van middeninkomens als één van onze taken benoemd. Om dit te realiseren zijn in het splitsingsvoorstel circa 950 woningen afgesplitst in een juridisch afgescheiden dochter (verbonden onderneming). Dit is na de goedkeuring door de minister in 2017 gerealiseerd. De afgesplitste woningen zijn opgenomen in de Alliantie Woonfonds B.V. Nieuw te realiseren niet-DAEB woningen zullen in deze entiteit worden ondergebracht voor zover deze niet onder de Woningwet in de toegelaten instelling ondergebracht mogen worden

De in het Woonfonds B.V. ondergebrachte woningen bevinden zich in de gemeenten Almere, Amersfoort, Amsterdam, Eemnes, Hilversum, Weesp en Zeewolde.

Per 1 januari 2018 heeft het Woonfonds 26 woningen in de gemeente Eemnes.

Bijlage 1 – Convenanten

De Alliantie, de gemeente Eemnes/regio Amersfoort en andere partners hebben de volgende convenanten/samenwerkingsafspraken met elkaar afgesloten.

Naam/onderwerp	Deelnemende partij(en)	Looptijd
Prestatieafspraken 2018	Gemeente, de Alliantie en huurders- vertegenwoordiging	1 jaar
Convenant Woonruimteverdeling regio Amersfoort	Gemeenten en corporaties regio Amersfoort	5 jaar vanaf 1 oktober 2014
Convenant woningbouwprogrammering	Gemeenten en corporaties regio Amersfoort	2014 - 2018