

Prestatieafspraken Eemnes 2023

Voorwoord

Voor u ligt het resultaat van een constructieve samenwerking tussen de Huurders Belangenvereniging 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 het jaar 2023. Gezamenlijke afspraken waarmee we verder werken aan de volkshuisvestelijke opgave in Eemnes.

De afspraken zijn gemaakt in een nieuwe context, waarbij er op provinciaal niveau afspraken zijn gemaakt over de bijdrage aan de nationale prestatieafspraken. De provinciale afspraken moeten een vertaalslag krijgen in de gemeente Eemnes en andere gemeenten die deel uitmaken van de provincie Utrecht. Voorzover passend binnen deze nieuwe context zijn deze afspraken een uitwerking van de Woonvisie Eemnes 2019-2023 en van de Raamovereenkomst 2019-2023.

In tegenstelling tot voorgaande jaren, zijn de huidige afspraken gemaakt voor de periode van één jaar. Dit heeft te maken met het voornemen van de gemeente om de woon(zorg)visie in 2023 te actualiseren.

Gezamenlijke uitgangspunten

Zoveel mogelijk Eemnessers een passend huis

We willen ons ervoor inzetten dat we Eemnessers een passende woning kunnen 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.

- Een extra impuls om de doorstroming te bevorderen

In 2022 zijn we gestart met de invoering van extra maatregelen om de doorstroming te bevorderen. Deze maatregelen zetten we in 2023 door.

Wonen blijft betaalbaar

We hebben ook over betaalbaarheid afspraken opgenomen in een meerjarige raamovereenkomst, waarin de gezamenlijke inzet ten aanzien van betaalbaar wonen is verwoord. Uitgangspunt is om huisuitzetting op grond van huurachterstand te voorkomen. In de praktijk zien we dat de samenwerking die nodig is om maatwerk te leveren aan huurders met betalingsproblematiek goed verloopt. Uitgangspunt voor de jaarlijkse huuraanpassing van de Alliantie is dat de woningen betaalbaar blijven en dat we lagere inkomens ontzien. En in de nieuwbouw zorgen we voor toevoeging van duurzame én betaalbare woningen.

Aandacht voor specifieke doelgroepen

De Alliantie ondersteunt ouderen die willen verhuizen naar een voor hun passende woning om comfortabel oud te worden. Gezamenlijk spannen we ons in voor het realiseren van tijdelijke woningen voor vluchtelingen uit Oekraïne en starters uit Eemnes. Ook willen we werkafspraken maken over het zoveel mogelijk bestemmen van (WMO) aangepaste woningen voor de doelgroep.

Samen op weg naar een CO2-neutrale voorraad

We willen intensief samenwerken in de route naar een CO2-neutrale voorraad. Dit moet uiterlijk in 2050 zijn afgerond. Voor het versnellen van de realisatie van deze opgave is onder andere de beschikbaarheid van een duurzame warmtebron van belang.

1. Voldoende woningen voor lagere en middeninkomensgroepen

Lagere inkomensgroepen

1. De Alliantie en de gemeente streven naar een uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen. We willen 81 nieuwe woningen bouwen, waaronder 40 tijdelijke woningen. (zie ook tabel 1).
2. De voorgenomen groei is alleen mogelijk wanneer de gemeente en de Alliantie er gezamenlijk voor zorgen dat de betreffende nieuwbouwwoningen daadwerkelijk in 2023 opgeleverd worden.
3. De Alliantie verkoopt maximaal 3 sociale huurwoningen en verkoopt deze woningen uitsluitend aan de bewoner van de betreffende woning of – bij het beschikbaar komen van een voor verkoop bestemde woning – aan een huurder die in Eemnes een sociale huurwoning van de Alliantie achterlaat. Zo bevorderen we het eigen woningbezit en verminderen we 'goedkoop scheef wonen'. Ook kunnen we door verkoop en nieuwbouw geleidelijk toewerken naar een woningaanbod dat beter aansluit bij de vraag naar sociale huurwoningen.
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.

Tabel 1: Prognose van de ontwikkeling van de voorraad (zelfstandige) sociale huurwoningen in 2023

	Aantal woningen
Aantal per 1-1-2023	784¹
Aantal toevoegingen regulier	41
Aantal van vrije sector naar sociale huur	1
Aantal van sociale huur naar vrije (middensegment) sector	-3
Aantal sloop	0
Aantal verkoop	-3
Aantal per 1-12-2023	820
Aantal toevoegingen tijdelijke woningen (ambitie)	40
Aantal per 1-12-2023 inclusief ambitie	860

¹ In de periode 2021-2021 heeft de Alliantie 4 sociale huurwoningen verkocht aan zittende bewoners. De Alliantie compenseert dit door 4 vrije sector huurwoningen - bij verhuizing van de bewoners - aan de voorraad sociale huurwoningen toe te voegen.

Tabel 2: Gemeentelijk kwalitatief kader nieuwbouwprogramma 2019-2023*

Kenmerk	Huur	Koop	% van het nieuwbouw programma
Cat. 1	< € 763	< € 233.000	35%
Cat. 2 (laag middensegment)	€ 763 - € 880	€ 233.000 - € 289.000	17,5%
Cat. 3 (hoog middensegment)	€ 880 - € 1.067	€ 289.000 - € 353.000	17,5%
Cat. 4	> € 1.067	€ 353.000	30%
Nultredenwoningen			40%
Aardgasvrij/ energieneutraal			100%

*Prijzen per 1-1-2022. Sociale huurgrens volgt jaarlijks vastgestelde liberalisatiegrens

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

Middeninkomens groepen

- 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.
- De gemeente streeft naar een gedifferentieerd nieuwbouwprogramma dat onder andere bestaat uit middeldure huurwoningen in het lage en het hoge segment volgens tabel 2. 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.

2. Passend wonen en bevorderen doorstroming

7. De Alliantie geeft voorrang aan huurders die een sociale huurwoning achterlaten voor huurwoningen in de vrije sector. Huurders die een sociale huurwoning van de Alliantie in Eemnes achterlaten gaan voor op andere doorstromers.
8. 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 2023 inzetten.
9. De gemeente en de Alliantie maken – passend binnen wetgeving – per nieuwbouwproject afspraken over de toewijzing van de nieuwbouwwoningen. Voor de 'reguliere' (niet tijdelijke) nieuwbouw, is het stimuleren van de doorstroming het uitgangspunt.
10. De gemeente en de Alliantie blijven de extra maatregelen om de doorstroming te stimuleren ook in 2023 toepassen. Het betreft de Van Groot naar Beter regeling en een financiële impuls: de woonlastengewenning van de Alliantie en de verhuispremie van de gemeente. Eventuele aanpassingen op basis van de evaluatie worden in gezamenlijk overleg vastgesteld.
11. De gemeente onderzoekt in samenspraak met de Alliantie de inzet van sturing op een zo lang mogelijke verhuisketen als experiment voor tenminste 1 nieuwbouwproject in 2023. De Alliantie, gemeente en HBVA-A evalueren dit experiment een jaar na de oplevering van het project.
12. Op basis van de evaluatie van de pilot in 2022, bespreken partijen de voorwaarden waaronder in 2023 een kansrijk concept van woningdelen (friendscontracten) kan worden toegepast in een daarvoor geschikte woning van de Alliantie.

3. Betaalbaarheid

13. De Alliantie past de jaarlijkse huuraanpassing toe zoals vastgelegd in de wettelijke regelgeving en de Nationale Prestatieafspraken.
14. De Alliantie wijst maximaal 10% van de sociale huurwoningen vrij toe².

² Wettelijk is geregeld dat corporaties bijna alle sociale huurwoningen (92,5%) moeten toewijzen aan mensen met een laag inkomen (eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met 40.765 euro en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met 45.014 euro, prijspeil 2022). Alleen als dit wordt vastgelegd in de prestatieafspraken, mogen corporaties meer sociale huurwoningen toewijzen aan mensen die (net iets) meer verdienen, maar om verschillende redenen niet op de vrije markt terecht kunnen.

4. Wonen en zorg en andere specifieke doelgroepen

15. 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 2023 vast te stellen.
16. De Alliantie past de jaarlijkse huuraanpassing toe zoals vastgelegd in de wettelijke regelgeving en de Nationale Prestatieafspraken.
17. In bestaande seniorencomplexen zet de Alliantie waar nodig extra in op prettig samenleven. In het seniorencomplex de Bongerd 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 het Huis van Eemnes.
18. Acht tijdelijke woningen worden bestemd voor starters uit Eemnes ('Tiny houses'). In de 32 overige tijdelijke woningen worden vluchtelingen uit Oekraïne opgevangen. De gemeente draagt zorg voor begeleiding van de mensen uit Oekraïne.
19. De gemeente actualiseert in 2023 haar woonvisie - inclusief de woonzorgvisie - in nauwe samenspraak met de Alliantie en de HBVA-A.

5. Kwaliteit en duurzaamheid

20. De belangrijkste oorzaken van energiearmoede zijn een laag inkomen en een hoge energierekening. Naast het Rijk, hebben zowel de gemeente als de Alliantie hier een rol in. De Alliantie en de HBVA-A participeren in de gemeentelijke aanpak om met relatief kleine energiebesparende maatregelen, huurders met een hoge energierekening tegemoet te komen
21. De Alliantie verduurzaamt 92 woningen in 2023. Dit betreft een complexmatige aanpak, waarbij de realisatie afhankelijk is van het draagvlak onder de bewoners. Onderdeel van deze verduurzamingsplannen is de Urgenda-aanpak voor huurders 55 woningen. Deze woningen verduurzamen we naar volledig elektrisch.
22. De Alliantie maakt in 2023 een plan voor de aanpak van de resterende woningen met een label slechter dan D.
23. De Alliantie betreft de energiecoach van de HBVA-A bij haar plannen voor verduurzaming en verbetering van het woningbezit. Samen met de gemeente en Eemnes Energie zet de Alliantie zich in om huurders te adviseren en te helpen bij het nemen van kleine, snelle maatregelen om de energiekosten te beperken.
24. Nieuwe huurders en zittende huurders - die destijds geen gebruik hebben gemaakt van het aanbod om deel te nemen aan het zonnepanelenproject - kunnen vanaf 2023 zonnepanelen aanvragen bij de Alliantie.

6. Sociaal Beheer en leefbaarheid

- 25. De Alliantie houdt een wekelijks spreekuur in Eemnes.
- 26. 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.
- 27. De gemeente organiseert in samenspraak met de HBVA-A en de Alliantie in tenminste één buurt een gezamenlijke buurtschouw. Op basis daarvan stellen betrokken partijen - onder regie van de gemeente - voor deze buurt een plan van aanpak op
- 28. De HBVA-A houdt een maandelijks spreekuur in Eemnes. De gemeente stelt daarvoor ruimte beschikbaar op het Sociaal Plein.
- 29. De HBVA-A spant zich in om meer huurders van de Alliantie in Eemnes te betrekken bij haar activiteiten.

7. Overige afspraken

30. 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 in Eemnes.

Getekend op 19 december 2022

De Alliantie
Namens deze



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

HBVA-A
Namens deze



W. van Dasler
Voorzitter

Gemeente Eemnes
Namens deze



Th.H.A.M. Reijn
Wethouder