

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 verhuuring 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:
 - a. Inschrijftijd
 - b. Zoektijd

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

- 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 markthuur 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 scheefwonen').

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 scheef wonen' 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, (datum)

De Alliantie
namens deze

Huurdersbelangenvereniging de Alliantie
Regio Amersfoort
namens deze

De gemeente Eemnes,
namens deze

K. Koolstra

W. van Dasler

S. Lankreijer.