

# Concept prestatieafspraken Eemnes 2017

Vereniging Huurders Belangen

Gemeente Eemnes

De Alliantie

Versie 7, 8 november '16

## 1. Inleiding

### Woonvisie gemeente Eemnes

In september 2015 heeft de gemeente de 'Woonvisie 2015' vastgesteld. In de nieuwe woonvisie wordt de huidige invulling van kwaliteit en duurzaamheid met afspraken over opschaling van de voorraad sociale huurwoningen naar label B, vervangen door de ambitie 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. Daarnaast gaat de gemeente uit van een uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen met 65 woningen in de periode tot 2026, wat gelijk staat aan 13 % van het bouwprogramma. 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.

### Uitgangspunten voor de woonopgave in Eemnes

We willen dat er in Eemnes voldoende betaalbare woningen zijn voor 'Eemnessers' met een lager inkomen: of het nu om mensen met een ondersteuningsvraag, ouderen, jongeren of gezinnen gaat. We zijn het er over eens dat de beschikbaarheid van sociale huurwoningen onder

druk staat en delen de ambitie om in de periode tot 2026 65 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 door uitgekiende nieuwbouw en andere maatregelen om de doorstroming te bevorderen, meer bewoners kans te laten maken op een woning naar wens en mogelijkheden.

Ook nieuwkomers willen we plek bieden. Net als in andere gemeenten, hebben we te maken met een verhoogde taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders. Om leefbaarheidsproblematiek te voorkomen en de integratie te bevorderen, willen we concentratie van vergunninghouders (en andere kwetsbare doelgroepen) voorkomen.

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 van huurders anderzijds.

De bovengenoemde weergave van de opgave in Eemnes, vertalen we in de volgende gemeenschappelijke uitgangspunten voor de prestatieafspraken 2017:

- Extra inzet op het bevorderen van de doorstroming.
- Uitbreiding van de voorraad betaalbare sociale huurwoningen.
- Aandacht voor betaalbaar wonen en lagere inkomensgroepen met betalingsproblematiek
- Van bouwen voor gezinnen naar bouwen voor kleinere huishoudens.
- Blijven investeren in duurzaamheid.
- Blijven investeren in aantrekkelijke buurten.

## **2. Prestatieafspraken 2017**

### **Uitbreiding voorraad sociale huurwoningen**

1. De Alliantie breidt de voorraad sociale huurwoningen uit met per saldo 14 minimaal woningen. Dit aantal is gebaseerd op de toevoeging van 25 nieuwbouwwoningen in de Zuidpolder verminderd met verkopen en liberalisatie van sociale huurwoningen.
2. Partijen willen voldoende plek bieden voor de huisvesting van statushouders, zonder dat 'reguliere' woningzoekenden worden verdrongen. De gemeente Eemnes en de Alliantie zoeken samen naar mogelijkheden om in 2017 extra woonruimte toe te voegen door (tijdelijke) nieuwbouw of transformatie. Wanneer er onvoldoende uitbreidingsmogelijkheden zijn en de gemeentelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders daardoor niet gehaald kan worden, zet de Alliantie zich in om woningen aan te kopen. In aanvulling daarop is de Alliantie bereid om te verkopen of te liberaliseren woningen te bestemmen voor de huisvesting van statushouders, voor zover het om woningen gaat die daarvoor geschikt zijn.
3. Partijen onderzoeken de mogelijkheid en wenselijkheid van sturing op de mate waarin geregistreerde woningzoekenden binnen een redelijke termijn een sociale huurwoning kunnen bemachtigen. Partijen bepalen in 2017 de indicator(en) en norm(en). Voor 1 juli 2018 nemen partijen een besluit of met deze nieuwe indicator(en) het sturen op de omvang van de kernvoorraad kan worden losgelaten.

### **Bevorderen doorstroming**

4. De toewijzing van de eind 2017/begin 2018 op te leveren nieuwbouw in de Zuidpolder is onderdeel van het 'doorstroomplan', dat partijen in onderling overleg uiterlijk 31 december 2016 hebben opgesteld (zie ook prestatieafspraken 2016).
5. De Alliantie en de gemeente bepalen in onderling overleg de strategie ten aanzien van de verkoop van sociale huurwoningen bij mutatie en aan zittende bewoners. Uitgangspunt bij de verkoop van sociale huurwoningen is het bevorderen van doorstroming en verminderen van 'goedkoop scheef wonen'.
6. De Alliantie blijft actief inzetten op de benadering en individuele ondersteuning van ouderen met een verhuishwens. In het laatste kwartaal van 2017 maakt de Alliantie de balans op om in overleg met de gemeente en de VHB te bepalen of en in welke vorm de Alliantie de begeleiding van oudere huurders met een verhuishwens een vervolg geven.
7. De gemeente, de VHB en de bewonerscommissies signaleren en verwijzen oudere huurders die in aanmerking komen voor begeleiding naar een passende woning door naar de wooncoach van de Alliantie.
8. De Alliantie past binnen de wettelijke regelgeving de inkomensafhankelijke huurverhoging toe. Huishoudens die meer verdienen dan ongeveer € 39.000 krijgen een extra huurverhoging.

### **Wonen en zorg en andere(specifieke) doelgroepen**

9. 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 dat 'gezinshereniging' volgt.

**10. Voorstel Alliantie:** Het project Zuidpolder bestaat uit 12 eengezinswoningen en 16 appartementen. De beoogde doelgroepen voor de eengezinswoningen zijn startende huishoudens en jonge gezinnen. De huurprijs van de eengezinswoningen en de acht driekamerappartementen ligt onder de bovenste aftoppingsgrens (€628,76, prijspeil 2016) De acht tweekamerappartementen zijn extra laag geprijsd (tot de kwaliteitskortingsgrens ad € 409,92, prijspeil 2016). Deze appartementen zijn geschikt voor jongeren die zijn aangewezen op huurtoeslag.

**Voorstel Gemeente:** Het project Zuidpolder bestaat uit 12 eengezinswoningen en 16 appartementen. De beoogde doelgroepen voor de eengezinswoningen zijn startende huishoudens en jonge gezinnen, de beoogde doelgroepen voor de appartementen zijn kleinere huishoudens, met name 1 en 2 persoonshuishoudens (zowel jong als senioren). Om een gespreid aanbod te maken zijn de huurprijzen als volgt: de acht tweekamerappartementen zijn extra laag geprijsd (tot de kwaliteitskortingsgrens ad € 409,92, prijspeil 2016). Deze appartementen zijn geschikt voor jongeren die zijn aangewezen op huurtoeslag. De acht driekamerappartementen en 6 eengezinswoningen voor startende huishoudens en jonge gezinnen liggen onder de onderste aftoppingsgrens (€568,68, prijspeil 2016). Deze woningen zijn geschikt voor kleine huishoudens en startende gezinnen. De resterende eengezinswoningen, 6 stuks, liggen onder de bovenste aftoppingsgrens (€628,76, prijspeil 2016). Door onder de aftoppingsgrenzen te blijven kunnen de huurders recht hebben op huurtoeslag, indien het inkomen passend is.

11. De gemeente Eemnes zet de starterslening in om jongeren extra kansen te bieden op een woning naar wens.

12. De gemeente voert WMO-beleid dat mensen ondersteunt om in hun eigen woning te kunnen blijven wonen.

13. De gemeente Eemnes actualiseert in samenwerking met de Alliantie op basis van bestaande gegevens uiterlijk 1 januari 2017 de vraag in verhouding tot het aanbod in de sociale huursector, inclusief een cijfermatige onderbouwing van eventuele tekorten in het aanbod voor de in de woonvisie benoemde specifieke doelgroepen als jongeren en ouderen. Dit moet leiden tot een gedeelde visie op de omvang van de opgave voor de doelgroepen die op sociale huurwoningen zijn aangewezen in relatie tot het aanbod voor de periode vanaf 2017.

### **Betaalbaarheid**

14. De Alliantie past het inkomensafhankelijke huurbeleid toe bij nieuwe verhuringen en geeft daar waar nodig een extra korting tot aan de aftoppingsgrenzen.

15. Bij een inkomen onder de wettelijk bepaalde toewijzingsgrens voor sociale huurwoningen zal de jaarlijkse huurverhoging niet leiden tot een huurprijs boven de liberalisatiegrens. De jaarlijkse huurverhoging wordt in nauw overleg met de huurdersorganisatie vastgesteld.
16. Onlangs heeft het Rijk gegevens beschikbaar gesteld over de verhouding tussen huur en inkomen van huishoudens die in een sociale huurwoning wonen. Hieruit komt naar voren dat in Eemnes – naast 'goedkoop' - ook 'duur scheef wonen' een aandachtspunt is. Daarentegen is het aantal huurders met een betalingsrisico relatief laag. Het beleid van de Alliantie is er op gericht om huurders met betalingsproblematiek vroeg te signaleren, zodat huurschulden niet verder oplopen. Ons 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, zoeken we – al dan niet in samenwerking met andere partijen (bijv. zorg) naar een passende oplossing. Ook monitoren we de ontwikkeling van het aantal huurders met betalingsproblematiek (zie afspraak 26).

#### **Kwaliteit en duurzaamheid**

17. In 2016 is de Alliantie gestart met de voorbereiding van een project van 17 woningen om de toepassing van NOM of energieneutraal in de bestaande voorraad te toetsen. De Alliantie streeft naar de start van de uitvoering van het project in juni 2017. Een cruciale voorwaarde is voldoende draagvlak onder de bewoners. Ten minste 70% van de bewoners moet conform wettelijke regelgeving instemmen met de ingreep en de daarbij horende voorwaarden. De gemeente en de Alliantie spannen zich gezamenlijk in voor voldoende draagvlak onder de betrokken huurders. In het geval dat er onvoldoende draagvlak is zoekt de Alliantie in overleg met de gemeente en de VHB naar alternatieve mogelijkheden voor een kansrijk 'NOM' of energieneutraal project in de bestaande voorraad sociale huurwoningen.
18. De Alliantie wil vanaf 2017 haar inzet voor duurzaamheid verhogen. Ons uitgangspunt is een optimum tussen woonlastenvermindering voor bewoners enerzijds en investeringen voor de Alliantie anderzijds, waarbij zoveel mogelijk bewoners kunnen profiteren van onze investeringen in duurzaamheid.
19. Mede afhankelijk van de resultaten van het hierboven genoemde project (17) overleggen partijen over de verdere invulling van het duurzaamheidsprogramma in de bestaande voorraad sociale huurwoningen. Als de zuivere vergelijking met label B aanpak oplevert dat "Energie neutraal renoveren" voor de huurder en de Alliantie minimaal hetzelfde resultaat oplevert, gaat de Alliantie over tot die ingreep in onze woningvoorraad van Eemnes. Uitgangspunt bij deze vergelijking is een investering tussen de € 10 en 15.000 per woning voor energetische maatregelen en een woonlastenvermindering van rond de € 25 per maand per huishouden.
20. De VHB werft in samenwerking met de Alliantie huurders die zich op vrijwillige basis als 'energiecoach' willen en kunnen inzetten. De energiecoach kan andere huurders op weg helpen om nog slimmer om te gaan met het gebruik van energie en daarmee ook te besparen op woonlasten.
21. De Alliantie betreft ook de Woonadviescommissie bij nieuwbouw en verbouwplannen.

## **Leefbaarheid**

22. De Alliantie stelt sociale huurwoningen beschikbaar voor de huisvesting van vergunninghouders en andere kwetsbare huishoudens, waarbij zij leefbaarheidsproblematiek als gevolg van concentratie van kwetsbare huishoudens zoveel mogelijk voorkomt.
23. De Alliantie organiseert minimaal 1 keer per jaar een 'complexschouw' met betrokken bewoners(commisies).
24. De Alliantie draagt bij aan de kosten voor buurtbemiddeling, voor zover passend binnen de Woningwet.
25. De VHB start met een wekelijks spreekuur in Eemnes

## **Overige afspraken**

26. De Woonvisie van de gemeenten is het kader waarbinnen partijen samenwerken. Partijen stemmen ontwikkelingen buiten dit kader die relevant zijn voor de prestatieafspraken tijdig af.
27. Partijen monitoren in ambtelijk overleg per kwartaal de voortgang van de gemaakte afspraken. Eventuele bijstellingen en/of knelpunten worden ter besluitvorming voorgelegd aan het bestuurlijk overleg.
28. De monitoring van de afspraken betreft in ieder geval de volgende onderwerpen:
  - a. De ontwikkeling van de voorraad sociale huurwoningen en de zoektijd/slaagkans van woningzoekenden, onderscheiden naar verschillende doelgroepen
  - b. De huisvesting van statushouders in relatie tot de gemeentelijke taakstelling
  - c. De ontwikkeling van het aantal huishoudens met betalingsproblematiek en (dreigende) huisuitzettingen als gevolg daarvan.
  - d. De voortgang van het duurzaamheidsproject.
29. Wanneer 1 van de partijen –buiten de ingeplande monitoring per kwartaal om - signaleert dat een afspraak niet gehaald wordt – wordt dit zo spoedig gemeld en geagendeerd voor bestuurlijk overleg
30. De Alliantie gebruikt de middelen uit extra huurstijgingen die als gevolg van de driejaarlijkse inkomenstoets worden gerealiseerd voor de investeringen die voortvloeien uit de jaarlijkse prestatieafspraken. Partijen spreken af dat hiermee is voldaan aan de Wet Doorstroming Huurmarkt Art. 54 lid 2 onderdeel d., waarin is bepaald dat opbrengsten van woningen waarvan de huur is verhoogd middels een Inkomensafhankelijke Huurverhoging niet in de Huursom worden meegenomen als deze opbrengsten worden ingezet voor in prestatieafspraken vastgelegde investeringen. NB: Alliantie moet nog uitzoeken of **het geld uit de extra huurverhoging kan worden ingezet voor huurders met betalingsproblematiek (bijvoorbeeld op weg helpen naar woning met lagere huur of aftoppen van de huur).**

## Bijlage

### Monitoring ontwikkeling voorraad sociale huurwoningen

Onderstaande tabel bevat een prognose van de ontwikkeling van de voorraad sociale huurwoningen in periode 2016 - 2021.

#### Indicatie ontwikkeling voorraad sociale huurwoningen

	2016	2017*	2018**	2019**	2020**	2021**	2022	2023	2024	2025	2026	Totaal
<b>Voorraad SH begin jaar</b>	<b>742</b>	<b>755</b>	<b>772</b>	<b>779</b>								
Nieuwbouw	+ 22	+ 28	+15	+ 15								
Sloop	-	-	-	-								
Omzetting VSH -> SH en vice versa	-4	-4	-2	-5								
Verkoop SH	-5	-7	-6	-4								
Saldo mutaties	+13	+ 17	+7	+ 6								
<b>Prognose voorraad SH eind jaar</b>	<b>755</b>	<b>772</b>	<b>779</b>	<b>785</b>								
<b>Gerealiseerde voorraad SH eind jaar</b>	-	-	-	-								
<b>Ambitie voorraad SH conform woonvisie</b>											<b>807</b>	

\* In de prognose 2017 is geen rekening gehouden met eventuele aankopen van de Alliantie conform afspraak 2

\*\* De ambitie van de Alliantie is om de voorraad sociale huurwoningen in de periode 2018 -2021 verder uit te breiden met ongeveer 20 woningen. Dit aantal is indicatief.

De afspraken met betrekking tot Toevoeging van sociale huur zijn niet geldig als:

- De Alliantie niet mag investeren in uitbreiding omdat ze van de minister geen ontheffing krijgt
- Als de Alliantie geen WSW borging krijgt voor de voorgenomen uitbreiding (nieuwbouw) van sociale huurwoningen