

# Prestatieafspraken 2017

**Stichting Eemland Wonen**  
**Gemeente Baarn**  
**Huurdersraad Eemland**

Versie 8-12-2016

**EEMLAND**  
WONEN®



*gemeente Baarn*

 **Huurdersraad**  
**Eemland**



De gemeente Baarn, te dezen krachtens artikel 171 van de Gemeentewet, en daartoe gevolmachtigd door de burgemeester, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer T.G.W. Jansma, in zijn hoedanigheid van wethouder, hierna te noemen "de gemeente"

En

Stichting Eemland Wonen, te dezen vertegenwoordigd door de heer drs. H. van der Velden, in zijn hoedanigheid als directeur, hierna te noemen "Eemland Wonen"

En

Huurdersraad Eemland, te dezen vertegenwoordigd door de heer L.W.J. Pietersen, in zijn hoedanigheid als secretaris, hierna te noemen "Huurdersraad Eemland" komen het volgende overeen:

"Prestatieafspraken 2017"

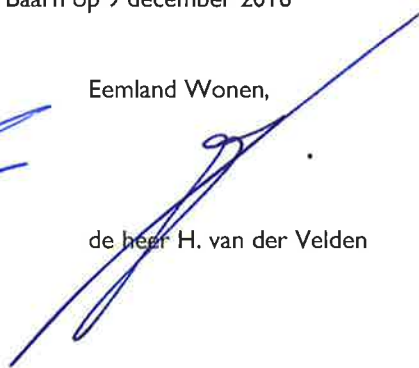
Aldus overeengekomen te Baarn op 9 december 2016

De gemeente,



de heer T.G.W. Jansma

Eemland Wonen,



de heer H. van der Velden

Huurdersraad Eemland,



de heer L.W.J. Pietersen

## Prestatieafspraken 2017 Eemland Wonen, Gemeente Baarn, Huurdersraad Eemland

De hierna volgende prestatieafspraken gelden voor het kalenderjaar 2017. Daar waar wenselijk of mogelijk wordt een doorkijk gegeven naar 2020. De prestatieafspraken zullen de komende jaren ieder jaar opnieuw in overleg tussen partijen worden vastgesteld.

### Omvang en beschikbaarheid sociale voorraad

1. De gemeente streeft ernaar om in 2020 of zo snel mogelijk nadien in Baarn minimaal 3.000 sociale huurwoningen te hebben. Eemland Wonen is in staat en bereid in dit streven te voorzien. Per 1 januari 2017 heeft Eemland Wonen 2.559 sociale huurwoningen. De andere corporaties die in Baarn werkzaam zijn, hebben gezamenlijk circa 240 woningen. Dit betekent een gewenste *saldo toevoeging* ten opzichte van 1 januari 2017 van circa 200 sociale huurwoningen.
2. Eemland Wonen zal in 2017 maximaal 20 woningen verkopen aan huishoudens met een inkomen tot maximaal € 50.000, bij voorkeur de sociale doelgroep tot € 35.000. Mocht er na acht weken geen kandidaat-koper zijn die voldoet aan deze maximale inkomens dan wordt de woning zonder clause ten aanzien van het inkomen aangeboden.
3. Tussen 2017 en 2020 zullen door verkoop 60 woningen worden onttrokken aan de sociale huursector. Daarnaast zullen 35 woningen conform het splitsingsvoorstel DAEB/niet-DAEB vanuit het gereguleerde huursegment naar het geliberaliseerde segment gebracht worden. Gerekend wordt dat van deze 35 woningen er 3 in de periode tot 2020 verhuurd worden met een geliberaliseerd contract. De onttrekking van dit aantal woningen aan de sociale huurvoorraad wordt gecompenseerd door het streven van Eemland Wonen om tot 2020 minimaal 63 nieuwe woningen in de sociale huursector te realiseren.
4. Eemland Wonen wil haar bijdrage leveren aan de gewenste groei van de sociale huurvoorraad in Baarn. Daartoe heeft zij de volgende nieuwbouwplannen:

#### Verwachte toevoeging 2017 op eigen grond Eemland Wonen (saldo toevoeging = 61):

Toevoeging van sociale huurwoningen De Oude Werf: 33 jongerenappartementen

Herstructurering seniorenwoningen Jan Steenlaan: 20 seniorenwoningen worden vervangen door 15 eengezinswoningen en een appartementencomplex met 33 studio's/kleine appartementen

#### Verwachte toevoeging 2018/2019 Eemland Wonen (saldo toevoeging = 6):

#### Verwachte toevoeging 2019/2020 Eemland Wonen (saldo toevoeging = 8):

#### Samenvatting maatregelen voorraadontwikkeling: 2017-2020

	Voorraad 1-1	Veranderingen 2017-2020
Beginsituatie 2017 alle corporaties	2.801	
Verkoop (art. 3)		-60
Onttrekking naar niet-DAEB (art. 3)		-3
Onttrekking door sloop (art. 4)		-68
Toevoeging reeds geplande nieuwbouw (art. 4)		+143
Eindsituatie 2020 o.b.v. bekende maatregelen	2.813	
Extra gewenste nieuwbouw op nieuwe locaties		+187
Eindsituatie 2020 gewenst	3.000	

5. Eemland Wonen is bereid om passend binnen de borgingsruimte die het WSW biedt en binnen gebruikelijke bedrijfseconomische kaders haar bijdrage te leveren aan nieuwbouw van sociale huurwoningen op de locaties Loef, Boemerang, Montini-Gaspard, Noordschil, Ericastraat en transformatie kantoorpanden; gericht op toevoeging van per saldo minimaal 150 tot 200 woningen; zo veel mogelijk onder de aftoppingsgrenzen dan wel de woningen in voorkomende gevallen verhuren aan huishoudens die gelet op hun inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag, waarbij wel gekeken wordt naar de grootte van het huishouden in relatie tot de grootte en de huurprijsstelling van de woningen; het zogenaamde tweehurenbeleid. De gemeente zal per project oordelen over de achtervangfunctie van de door het WSW geborgde leningen van Eemland Wonen voor zover benodigd voor investeringen in Baarn.

6. Gemeente en Eemland Wonen spreken daarvoor af dat bouwgrond te leveren door de gemeente een sociale grondprijs kent. Projecten met een sociale huurcomponent hebben in de gemeentelijke besluitvormingsprocedure voorrang, zodat dit leidt tot een versnelde en vervolgens grotere productie van sociale huurwoningen.
7. Bij nieuwbouw zet Eemland Wonen zich maximaal in voor het vergroten van de toegankelijkheid van de woningen, en de energetische kwaliteit die 10% beter is dan de wettelijke norm, mits financieel haalbaar.
8. De gemeente neemt het initiatief om in samenwerking met Eemland Wonen een indicator te ontwikkelen om slaagkansen van woningzoekenden te monitoren, aansluitend bij ontwikkelingen in de Regio Amersfoort.
9. Eemland Wonen en de gemeente willen een verhuiscoach inzetten om de doorstroming onder senioren te bevorderen met als doel dat senioren verhuizen naar een geschiktere woning dan waar zij op dat moment wonen. Zij onderzoeken de mogelijkheid of binnen Stichting Welzijn Baarn deze functie kan worden uitgeoefend. Eemland Wonen draagt voor een periode van drie jaar de helft van de kosten van de verhuiscoach. Mocht blijken dat op grond van rapportages van de verhuiscoach het beperken van huursprongen voor ouderen die een woning van Eemland Wonen huren een noodzakelijke voorwaarde is om te verhuizen naar een meer geschikte woning van Eemland Wonen dan overleggen de gemeente, Eemland Wonen en het bestuur van de Huurdersraad over passende maatregelen.
10. Eemland Wonen verhuurt de 33 woningen aan de Oude Werf met een tijdelijk huurcontract ("Schouten-contract"). Het aantal woningen dat tijdelijk verhuurd wordt, zal worden uitgebreid tot 50 à 60 woningen. Door de tijdelijkheid van de huurovereenkomst zullen steeds weer nieuwe generaties jongeren (lees: starters) een woning kunnen huren.
11. Eemland Wonen en de gemeente inventariseren in 2017 of de relatief beperkte toewijzing aan grote gezinnen het gevolg is van een gebrek aan aanbod voor deze groep, of een beperkte actuele vraag. Deze inventarisatie moet uitwijzen of en waar tekorten zich voordoen bij grote woningen (minimaal 3 slaapkamers en vaste trap naar zolder). Eemland Wonen zal een vrijkomende en voor verkoop gelabelde grote woning niet verkopen indien zich op dat moment een huishouden aandient die gezien het inkomen en de gezinssamenstelling dringend een grote sociale huurwoning nodig heeft.

#### **Betaalbaarheid**

12. Partijen streven een gevarieerde opbouw naar prijsklasse van de sociale huurvoorraad na. Uitgangspunt hierbij is een gelijkmatige prijs-kwaliteitsverhouding in de huursector, zowel bij woningen voor zittende als voor nieuwe huurders.
13. Van de toewijzingen in het recente verleden had circa 80% recht op huurtoeslag. Dit aandeel zou dan ook bij benadering nodig zijn voor passend toewijzen, om zo de slaagkansen voor Huurtoeslagdoelgroep te behouden.
14. Eemland Wonen zal in januari 2017 het tweehurenbeleid van 2016 evalueren. Een onderdeel van deze evaluatie is het effect van het tweehurenbeleid op de slaagkansen van huurtoeslaggerechtigde woningzoekenden.
15. Eemland Wonen zal in 2017 aan de hand van de evaluatie van het tweehurenbeleid een nieuw huurbeleid opstellen. Dit beleid wordt besproken met de gemeente Baarn en met het bestuur van de Huurdersraad.
16. Eemland Wonen hanteert bij 50 à 60 woningen een tijdelijke korting voor huurders jonger dan 23 jaar die huurtoeslaggerechtigd zijn. De korting vervalt bij het bereiken van de 23-jarige leeftijd van de oudste huurder.

#### **Verduurzaming**

17. Het convenant dat in 2012 op nationaal niveau is gesloten om de CO<sub>2</sub>-uitstoot te verminderen door betere isolatie van woningen en door het gebruik van andere energiebronnen dan gasgestookte om warmte op te wekken, spreekt Eemland Wonen aan. In 2021 zou de gemiddelde Energie-Index van het woningbezit 1,25 moeten zijn. Eemland Wonen beschouwt deze doelstelling als een inspanningsverplichting.
18. Eemland Wonen is in 2015 daartoe een zevenjarig programma gestart, waarin 1.600 huurders wordt aangeboden om tegen een huurverhoging de woning te verbeteren. De huurverhoging is lager dan de te verwachte vermindering van de gas- en elektrarekening, waardoor huurders per saldo financieel erop vooruit gaan. Niet alleen wordt de woning beter geïsoleerd ook de ventilatiemogelijkheden worden vergroot. In 2017, het derde jaar van het programma, is 2,5 miljoen euro begroot.
19. In 2017 intensificeert Eemland Wonen het zevenjarig programma 'verduurzaming' door een additionele toevoeging van 1,5 miljoen euro. Hierdoor zullen in principe bij alle eengezinswoningen waarvan de huurovereenkomst wordt beëindigd en die een EI-waarde >1,4 hebben, verbeteringspakketten aangebracht worden die doeltreffend en doelmatig zijn, zodat een EI van minder dan 1,4 wordt gehaald. Bij gestapelde

woningen die vrij van huur komen zal onderzocht worden welke verbetermaatregelen getroffen kunnen worden, zonder dat de schil van het gebouw wordt aangepakt.

### **Leefbaarheid**

20. Eemland Wonen begroot € 80.000 voor inzet in leefbaarheid. Dit is bestemd voor:
  - 50% van de kosten van de inzet van huismeesters. De andere helft wordt bekostigd door de huurders van de complexen waar de huismeesters 'acteren'.
  - 75% van de kosten van achterpadverlichting, indien 'buurtjes' destijds hebben ingestemd met de aanleg van achterpadverlichting.
  - Kosten van tuinonderhoud bij gestapelde bouw en bij eengezinswoningen indien dat bij nieuwbouw is overeengekomen met de gemeente voor zover de kosten buitensporig hoog zijn (> € 15,- per maand) en daarom niet verdisconteerd worden in 'servicekosten' dan wel achteraf verrekend worden. Incidenteel ook schoonmaakkosten bij gestapelde bouw.
  - Incidentele kleinere uitgaven (extra fietsenrekken, camera's).Eemland Wonen heeft in Huurcontract een oproep aan huurders gedaan om suggesties te doen voor kleine investeringen in hun buurten zodat Eemland Wonen misschien – al dan niet samen met andere organisaties - die suggesties kan accommoderen.
21. Partijen willen het project buurtbemiddeling, het project Meldpunt Bijzondere Zorg en Overlast (MBZO) gezamenlijk blijven dragen. Omdat continuering van de financiële bijdragen door Eemland Wonen aan het project Buurtbemiddeling en aan het MBZO op de huidige wijze niet wordt toegestaan door de Autoriteit Woningcorporaties, zullen de gemeente en Eemland Wonen zich beraden op de ontstane situatie en zetten zij zich in om voor 1 februari 2017 tot een oplossing te komen.
22. Eemland Wonen en de gemeente voelen zich gezamenlijk verantwoordelijk voor het voorkomen van overlast in buurten. Eemland Wonen neemt in 2017 het initiatief om tijdens een themabijeenkomst met de gemeente en de Huurdersraad het bredere maatschappelijke vraagstuk rond overlast uit te diepen. Naar aanleiding van de bijeenkomst worden mogelijk nadere afspraken gemaakt tussen Eemland Wonen, gemeente en de Huurdersraad.

### **Huisvesting specifieke doelgroepen**

23. De gemeente heeft als doelstelling het toevoegen van 90 woningen "verzorgd wonen", grotendeels in de sociale huur, en het bieden van een alternatief voor uitstroom uit "beschermd wonen". Eemland Wonen is in staat en bereid in overleg met de gemeente en zorginstellingen en/of particuliere initiatiefnemers in 2017 de realisatie van deze typen woongelegenheden in de sociale huursector voor te bereiden indien zorginstellingen en/of particuliere initiatiefnemers zelf niet investeren in vastgoed, maar dit op basis van een minimaal tienjarige overeenkomst van Eemland Wonen willen huren. Als Eemland Wonen voor deze doelgroepen vastgoed realiseert zal rekening gehouden moeten worden met een flexibele indeling, zodat een veranderende vraag naar woonruimte in de zorg op de langere termijn kostenefficiënt geaccommodeerd kan worden.
24. Eemland Wonen huisvest statushouders, conform de taakstelling van de gemeente Baarn.

### **Investeringsruimte**

25. De verwachting is dat Eemland Wonen door verkoop jaarlijks circa € 2,8 miljoen als extra kasstroom krijgt. De vermogensgroei ten gevolge van deze verkoop zal in 2017 in Baarn geïnvesteerd worden. In 2017 zullen de gemeente, huurdersorganisatie en Eemland Wonen afspraken maken over de aanwending van middelen die voortvloeien uit de verkoop van DAEB-woningen, mede in het licht van de positie van Eemland Wonen in de regio Amersfoort/Noord-Veluwe en Zeewolde.
26. De verdeling van de investeringsopgaven en investeringsruimte is niet gelijkmatig verdeeld in de woningmarktregio Amersfoort/Noord-Veluwe en Zeewolde. Eemland Wonen, de gemeente Baarn en de huurdersorganisatie participeren in regionaal overleg om tot een nadere afstemming tussen regionale corporaties, hun huurdersorganisaties en gemeenten te komen.

## **Bijlage I: begrippenlijst**

Grote woningen: woningen met minimaal drie slaapkamers en een vaste trap naar de zolder

Twee-hurenbeleid: Voor 2016 heeft Eemland Wonen als gevolg van de per 1 januari 2016 ingestelde norm van passend verhuren een beperkt twee-hurenbeleid ingevoerd. Huren werden in verband met het bereikbaar houden van meer woningen voor alle woningzoekenden omlaag bijgesteld indien een huurtoeslaggerechtigd huishouden als eerste kandidaat werd aangewezen voor een woning waarvoor volgens het verhuurmutatiebeleid van Eemland Wonen eigenlijk een hogere huur werd gevraagd.

Leefbaarheid: Het bijdragen aan de leefbaarheid houdt uitsluitend in:

- a. woonmaatschappelijk werk, met inbegrip van het leveren van een bijdrage aan uitvoering van achter-de-voordeur-programma's onder verantwoordelijkheid van maatschappelijke organisaties en uitsluitend ten behoeve van de huurders van de woongelegenheden van de toegelaten instelling;
- b. aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur in de directe nabijheid van woongelegenheden of andere onroerende zaken van de toegelaten instelling en
- c. bijdragen aan de uitvoering van plannen ter bevordering van een schone woonomgeving, ter voorkoming van overlast en ter bevordering van de veiligheid. (bron: artikel 51 BTIV 2015)

**Bijlage 2: overzicht omvang DAEB bezit corporaties**

	Alle DAEB (woningen en eenheden)	Specifieke (onzelfstandige) woongelegenheden	alleen DAEB-woningen
Dudok	43		43
Eemland Wonen	2.591	-32	2.559
Habion	22		22
Mooiland	16		16
Vestia	9	-9	0
Woonzorg	123	-70	53
Gooi en Omstreken	149	-41	108
<b>Totaal</b>	<b>2.953</b>	<b>-152</b>	<b>2.801</b>