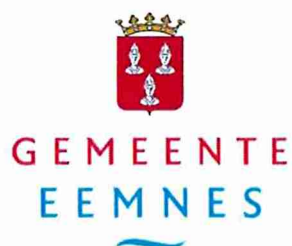


# Prestatieafspraken Eemnes 2024 – 2027



## Inhoudsopgave

Inleiding.....	3
1 Passend en betaalbaar wonen.....	4
1.1 Voldoende passende woningen voor lagere en midden inkomensgroepen.....	4
1.2 Betaalbaar (blijven) wonen.....	5
2 Specifieke doelgroepen.....	6
3 Fijn en duurzaam wonen.....	7
3.1 Fijn wonen.....	7
3.2 Duurzaam wonen.....	8
4 Samenwerking.....	9
Ondertekening.....	10
Bijlage Overzicht nieuwbouwplannen.....	11

## Inleiding

Voor u liggen de afspraken over onze gezamenlijke inzet in de periode 2024 tot en met 2027 ten aanzien van de volkshuisvestelijke uitdagingen in Eemnes. Deze afspraken vervangen de afspraken die we hebben gemaakt in de raamovereenkomst 2019 - 2023.

Gemeente Eemnes, de Huurders Belangenvereniging regio Amersfoort (verder HBVA-A) en de Alliantie werken al sinds jaren samen aan de volkshuisvestelijke opgave in Eemnes. Dat doen we vanuit gezamenlijke ambities, onderling vertrouwen én het besef dat we elkaar nodig hebben om de opgave het hoofd te bieden.

Deze lijn zetten we door in de meerjarenafspraken voor de periode 2024 tot en met 2027. Ook deze keer zijn gezamenlijke ambities het uitgangspunt. Het verschil ten opzichte van voorgaande jaren is dat onze ambities en afspraken betrekking hebben op een langere tijdshorizon. In de komende 4 jaar werken we stapsgewijs toe naar de realisatie van onze ambities.

De context waarin we als partners samenwerken is continue in beweging en er liggen stevige opgaven. De samenleving verandert snel. Dit vraagt om wendbaarheid in de uitvoering van de volkshuisvestelijke opgave. Veel maatschappelijke opgaven vragen tegelijkertijd aandacht. Anderzijds zien we dat menskracht schaars is en materiaal- en bouwkosten, rente en energieprijzen stijgen. Dat stelt ons voor uitdagingen voor de komende jaren.

De complexe vraagstukken en de snelle veranderingen maken dat we elkaar nog harder nodig hebben om stappen vooruit te zetten. Waarbij we keuzes moeten maken en prioriteiten stellen. Het vraagt ook, misschien wel meer dan ooit, dat we alert zijn op ontwikkelingen die relevant zijn voor onze ambities en afspraken en deze zo nodig in onderling overleg aanpassen.

## Leeswijzer

In deze prestatieafspraken vindt u onze gezamenlijke ambities en afspraken over onze inzet voor de periode 2024 tot en met 2027. We onderscheiden daarbij drie inhoudelijke thema's:

1. Passend en betaalbaar wonen (hoofdstuk 1)
2. Specifieke doelgroepen (hoofdstuk 2)
3. Fijn en duurzaam wonen (hoofdstuk 3)

Daarnaast gaan we hoofdstuk 4 in op het thema samenwerking.

Elk hoofdstuk is opgebouwd uit een korte inleiding, de gezamenlijke ambitie op het betreffende thema en de meerjarenafspraken over de gezamenlijke inzet om onze ambitie de komende jaren te realiseren. De hierin opgenomen meerjarenafspraken moeten verder worden uitgewerkt in concrete activiteiten: het werkprogramma. We stellen het werkprogramma jaarlijks op en leggen deze vast in een apart document.

# 1 Passend en betaalbaar wonen

## 1.1 Voldoende passende woningen voor lagere en midden inkomensgroepen

De druk op de woningmarkt is groot. Er moeten meer woningen bijkomen om aan de vraag tegemoet te komen. In de Regionale Woondeal is afgesproken dat er in de periode tot en met 2030 in Eemnes 400 woningen worden gebouwd, waarvan twee derde in het betaalbare huur- en koopsegment. De gemeente sluit in haar Woonvisie 2024-2028 aan bij deze afspraak en heeft deze in haar nieuwbouwprogramma vertaald (zie bijlage). Het aandeel sociale huurwoningen in Eemnes bedraagt in 2023 circa 22%. Het toevoegen van betaalbare woningen is hard nodig. Er staan veel vergelijkbare woningen in Eemnes: dure eengezinswoningen in de koopsector. Er zijn te weinig betaalbare koop en huurwoningen voor lagere en middeninkomens. Het is dan ook juist voor de Eemnesser die in Eemnes wil blijven wonen maar een bescheiden inkomen heeft, een grote uitdaging om een betaalbare woning te vinden. Een woning die behalve in prijs ook in andere opzichten passend is: zoals niet te groot, niet te klein en drempelloos voor iemand die slecht ter been is.

### *Gezamenlijke ambitie*

We willen Eemnessers die in het dorp willen wonen een passende woning bieden, ook de Eemnessers met een lager en middeninkomen. Daarbij betrekken we alternatieve woonvormen - zoals Tiny Houses en geclusterde woonvormen – en mogelijkheden voor ontwikkellocaties in bestaande wijken. Ook hebben we aandacht voor het zo goed mogelijk benutten van de huidige voorraad woningen. Ons gezamenlijk uitgangspunt is dat we niet alleen streven naar een netto groei van het aantal sociale huurwoningen, maar ook een percentuele groei van het aandeel sociaal ten opzichte van de totale woningvoorraad. We willen met elkaar toegroeien naar het streefpercentage van het Rijk (30% sociaal).

### *Afspraken*

1. Partijen werken toe naar voldoende aanbod voor lagere inkomens door een groei van de voorraad sociale huurwoningen met 46 woningen. De voorgenomen groei is alleen mogelijk wanneer de gemeente en de Alliantie er gezamenlijk voor zorgen dat er daadwerkelijk 70 nieuwe sociale huurwoningen in de periode 2024-2027 opgeleverd worden (zie ook bijlage).
2. De voorgenomen groei bestaat uit 50 verplaatsbare woningen. De gemeente draagt zorg voor het tijdig ter beschikking stellen van een locatie voor de ontwikkeling van deze woningen.
3. De Alliantie betreft ook de Woonadviescommissie bij haar nieuwbouwplannen.
4. Partijen werken toe naar voldoende aanbod voor middeninkomens, waaronder huurwoningen in het middensegment. De gemeente onderzoekt de gewenste uitbreiding van huurwoningen voor middeninkomens en stemt deze af met de Alliantie.
5. De Alliantie is bereid om het aanbod van betaalbare koopwoningen voor Eemnessers uit te breiden. Zij verkoopt daartoe maximaal 16 sociale huurwoningen met minimaal label D. De verkoopprijs daarvan sluit zoveel als mogelijk aan bij de grens voor betaalbare koop (categorie 2b uit de Woonvisie) en is niet hoger dan grens van de Nationale Hypotheek Garantie (€ 435.000 euro, prijspeil 2024). De Alliantie verkoopt deze woningen uitsluitend aan de huidige bewoner(s) of - bij het beschikbaar komen van een voor verkoop bestemde woning - met voorrang aan een Eemnesser die een sociale huurwoning achterlaat. Zo bevorderen we het eigen woningbezit en de doorstroming en verminderen we goedkoop schief wonen. Mocht er een voor verkoop bestemde woning beschikbaar komen welke niet voldoet aan de hiervoor beschreven voorwaarden dan zal de Alliantie in overleg met de portefeuillehouder Wonen komen tot een passende oplossing.

6. In het geval dat de Alliantie een sociale huurwoning als betaalbare koopwoning zoals bedoeld in artikel 5 aanbiedt, wijst de Alliantie op de mogelijkheid van de starterslening die de gemeente Eemnes beschikbaar heeft. Betreft de verkoop een woning met een energie label minder dan B, dan informeert de gemeente de koper actief over de mogelijkheden tot verduurzaming. De gemeente Eemnes heeft hiervoor de duurzaamheidslening beschikbaar.
7. De gemeente beschouwt de Alliantie als preferente partner voor de ontwikkeling en het beheer van sociale huurwoningen en huurwoningen in het middensegment. Partijen staan echter wel positief tegenover samenwerking met een andere corporatie.
8. In het geval dat marktpartijen zich aandienen voor een substantieel aandeel van nieuwbouw en beheer van sociale huurwoningen en huurwoningen voor middeninkomens op eigen grond, zoekt de gemeente in overleg met de Alliantie naar aanvullende voorwaarden voor marktpartijen om zoveel mogelijk een gelijk speelveld te creëren, bijvoorbeeld ten aanzien van de toewijzing.
9. De gemeente bestemt minimaal 30% van het nieuwbouwprogramma voor sociale huurwoningen.
10. Per nieuwbouwproject maken de gemeente en Alliantie afspraken over de toewijzing, doelgroep en woningtypes. Voor reguliere (niet tijdelijke) woningbouw is het stimuleren van doorstroming het uitgangspunt.
11. We benutten de ruimte binnen de nieuwe wet- en regelgeving om lokaal toe te wijzen maximaal. Gemeente en de Alliantie stemmen af hoe we de ruimte voor lokaal toewijzen het beste kunnen inzetten.
12. De gemeente en de Alliantie blijven gezamenlijk werken aan het bevorderen van de doorstroming, zodat meer Eemnessers passend kunnen wonen. We evalueren jaarlijks het effect van het huidige pakket van maatregelen en passen deze wanneer van toepassing in onderling driepartijen overleg aan.<sup>1</sup>
13. Om de bestaande woningvoorraad beter te benutten onderzoekt de gemeente hoe het delen van voordeuren zo gemakkelijk mogelijk kan worden gemaakt.
14. We verkennen met elkaar de mogelijkheden voor woningdelen, bijvoorbeeld een project als 'Onder de Pannen en Kamers met Aandacht' en het aanbieden van 'friendscontracten'.

## 1.2 Betaalbaar (blijven) wonen

Als het gaat om betaalbaar wonen en blijven wonen, is de hoofdrol weggelegd voor de rijksoverheid. Daar ligt een belangrijke sleutel: de inkomenspolitiek en de daarbij behorende toeslagen. Corporaties en de gemeente hebben invloed via de huurprijs, lokale lasten en het verbeteren van de energetische kwaliteit van woningen. Ook staan we aan de lat om huurders met betalingsproblematiek vroegtijdig te signaleren en te ondersteunen.

### *Gezamenlijke ambitie*

We willen de woonlasten van huurders beheersbaar houden en de mogelijkheden die daarvoor zijn zo goed mogelijk benutten. We signaleren betalingsproblematiek vroegtijdig en leveren gezamenlijk maatwerk aan huurders met structurele betalingsproblematiek. In alle keuzes die we maken, wegen we consequent het effect op de betaalbaarheid voor de (nieuwe) huurder mee.

### *Afspraken*

15. De gemeente stelt schuldhulpverlening beschikbaar, zet budgetcoaches in en zet het kwijtscheldingsbeleid maximaal in om de meest kwetsbare groepen financieel te ondersteunen.

---

<sup>1</sup> Het huidige pakket met doorstroommaatregelen bestaat uit: Van Groot Naar Beter voorrangregeling, verhuiskostenvergoeding, woonlastengewenning en inzet wooncoach.

16. De Alliantie signaleert vroegtijdige huurbetalingsproblematiek en zoekt samen met de betreffende huurder naar een passende oplossing. Wanneer sprake is van structurele betalingsproblematiek dragen de Alliantie en de gemeente samen de verantwoordelijkheid om met de betreffende huurder een passende oplossing te vinden. Het uitgangspunt is dat huisuitzettingen als gevolg van betalingsproblematiek worden voorkomen.
17. Het aandeel aangeboden sociale huurwoningen naar huurprijsklasse sluit zoveel mogelijk aan bij het aandeel actief woningzoekenden in de verschillende inkomenscategorieën.
18. Partijen zijn bereid concessies te doen om betaalbare nieuwbouw van huurwoningen voor lagere en middeninkomens mogelijk en haalbaar te maken.
19. Uitgangspunt voor de verduurzamingsopgave is dat deze door het terugdringen van het energieverbruik ten goede komt aan de betaalbaarheid van het wonen of op zijn minst niet achteruit gaat voor huidige en toekomstige huurders.
20. De Alliantie wil voor de hogere inkomens de wettelijk toegestane maximale huurverhoging toepassen om daarmee goedkoop schief wonen tegen te gaan en de huren meer te laten aansluiten bij het inkomen. Deze opbrengsten worden weer geïnvesteerd in de volkshuisvesting in Eemnes. Het toezicht op de realisatie van deze afspraak is belegd bij de Autoriteit Woningcorporaties en maakt daarom geen onderdeel uit van de monitoring (zie afspraak 43). Het voorstel voor de jaarlijkse huuraanpassing wordt ter advisering aan de huurdersbelangenvertegenwoordiging voorgelegd.
21. De Alliantie wijst maximaal 10% van de sociale huurwoningen vrij toe. Zo vallen er minder woningzoekenden die (net) te veel verdienen voor een sociale huurwoning maar te weinig voor een woning in de vrije sector, tussen wal en schip.

## 2 Specifieke doelgroepen

Eemnes vergrijst de komende jaren, maar er zijn onvoldoende passende woningen voor senioren. Ook zien we dat jongeren noodgedwongen uit Eemnes vertrekken of bij hun ouders blijven wonen omdat het niet lukt om in Eemnes betaalbare woonruimte te vinden. Daarnaast zijn er meer woningen nodig voor aandachtsgroepen<sup>2</sup> en mensen die zorg of ondersteuning nodig hebben.

### *Gezamenlijke ambitie*

We bieden een thuis aan iedereen. Het is in Eemnes goed wonen en leven, ook voor mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag, ouderen en mensen die behoren tot een aandachtsgroep. We stellen mensen die dat willen en kunnen in staat om zelfstandig te (blijven) wonen in Eemnes, ook als daarbij zorg of ondersteuning nodig is.

### *Afspraken*

22. De gemeente stemt tekorten in betaalbare huurwoningen voor ouderen en aandachtsgroepen af met de Alliantie en vertaalt deze in samenspraak met de Alliantie in een gezamenlijk nieuwbouwprogramma. Hierbij worden de uitkomsten van de regionale woonzorganalyses Gooi & Vechtstreek en de regio Amersfoort en de rijksopgaven meegenomen.
23. We zetten ons gezamenlijk in op het toevoegen van meer goedkope sociale huurwoningen onder de eerste aftoppingsgrens om aandachtsgroepen beter te kunnen huisvesten.

---

<sup>2</sup> De rijksoverheid benoemt een aantal kwetsbare groepen met een bijzondere positie op de woningmarkt. Het gaat om volgende aandachtsgroepen: mensen met een urgente woonvraag; mensen die uitstromen uit een intramurale setting, zoals Beschermd Wonen (BW), Maatschappelijke Opvang (MO) of jeugdhulp met verblijf, stoppende sekswerkers, statushouders, (dreigend) dak- en thuisloze mensen; rolstoelafhankelijke mensen.

24. Samen met zorg- en welzijnsaanbieders verkennen we de mogelijkheden om betaalbare alternatieve woonvormen te realiseren, bijvoorbeeld gemengde woonprojecten voor diverse doelgroepen.
25. De Alliantie stelt woningen beschikbaar voor de huisvesting van specifieke doelgroepen, voor zover passend in het aanbod van beschikbare woningen.
26. De gemeente draagt zorg voor adequate zorg en ondersteuning van bewoners die dat nodig hebben.
27. De gemeente informeert jonge Eemnessers tijdig over het belang om zich zo snel mogelijk bij WoningNet in te schrijven.

### 3 Fijn en duurzaam wonen

#### 3.1 Fijn wonen

Het is fijn wonen en leven in Eemnes. Het gaat hierbij verder dan een fijn en duurzaam thuis; het gaat net zo goed over de fysieke en sociale omgeving. Over prettig samenleven, omzien naar elkaar en gemeenschapszin. Over een woonomgeving die schoon, heel en veilig is. Over ontmoetingsplekken en andere voorzieningen in de buurt.

##### *Gezamenlijke ambitie*

We werken optimaal samen om het prettig wonen in het hele dorp te behouden en te versterken waar dit nodig is. We voegen niet alleen passend woningaanbod toe, maar hebben ook aandacht voor de leefomgeving, zorg en welzijn.

##### *Afspraken*

28. De gemeente en de Alliantie stemmen in operationeel overleg regelmatig met elkaar af hoe we gezamenlijk fijn wonen in Eemnes behouden of versterken.
29. Ontmoeting is belangrijk voor een fijne leefomgeving. Partijen bekijken met elkaar op welke wijze algemene ruimtes van de Alliantie nog beter kunnen worden ingezet en wat hiervoor nodig is.
30. De Alliantie stimuleert en ondersteunt bewonersinitiatieven die bijdragen aan fijn wonen.
31. De gemeente zet in op ggz-vriendelijke wijken en formuleert samen met zorg- en welzijnsinstellingen richtlijnen en betreft daarbij ook de Alliantie en de HBVA-A.
32. De gemeente stelt een lokale inclusieagenda op om Eemnes verder toegankelijk te maken en betreft daarbij de Alliantie en de HBVA-A. Op deze manier kunnen personen met een beperking zo zelfstandig en onafhankelijk mogelijk leven.
33. De Alliantie zet zich in om de huisvesting van kwetsbare doelgroepen zo veel mogelijk te spreiden binnen haar bezit.
34. De HBVA-A spant zich in om meer huurders van de Alliantie in Eemnes te betrekken bij haar activiteiten.

## 3.2 Duurzaam wonen

Het thema duurzaamheid is veelomvattend en heeft diverse verbindingen met andere thema's, zoals circulariteit, klimaatadaptatie en natuur inclusief. In het Klimaatakkoord is afgesproken dat er in 2030 50% minder CO<sub>2</sub> uitgestoten wordt en dat Nederland in 2050 energieneutraal en aardgasvrij is. De gemeente heeft in de Transitievisie Warmte (TVW) de route opgenomen om te komen tot een volledig aardgasvrije gebouwde omgeving in 2050.

Voor de gemeente is het Convenant Toekomstbestendige woningbouw van de Provincie Utrecht leidend voor nieuwbouw van woningen. Gemeentelijk uitgangspunt is dat alle nieuwbouw energieneutraal wordt gerealiseerd en de openbare ruimte groen en bio divers wordt ingericht. In de nieuwbouw wil de gemeente vaker kiezen voor circulair bouwen.

### *Gezamenlijke ambitie*

Duurzaam wonen is in 2050 voor elke Eemnesser bereikbaar. We werken samen langs drie sporen aan een duurzame toekomst: energietransitie, klimaatadaptatie en circulariteit. Eemnes is uiterlijk in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal, met klimaatbestendige woningen en woonomgeving, waarin de (ver)bouw en onderhoud van woningen zoveel mogelijk circulair wordt uitgevoerd.

### *Afspraken*

35. De Alliantie heeft nog 20 woningen met een label slechter dan D (stand per 1-1-2024<sup>3</sup>). Deze woningen worden zo snel mogelijk aangepakt. Uiterlijk in 2027 hebben alle woningen van de Alliantie minimaal label D.
36. De Alliantie voorziet de woningen met nog (meer dan 20%) enkel glas van HR++ glas.
37. Naast de aanpak van de woningen met een slecht label, verduurzaamt de Alliantie ruim 200 woningen, mits de bewoners daaraan meewerken. Hiermee wordt in 2024 een start gemaakt.
38. De gemeente vertaalt haar Transitievisie Warmte vanaf 2024 door in wijkuitvoeringsplannen en stelt deze in nauwe samenspraak met de Alliantie op.
39. We zetten gezamenlijk in op onderzoeken en leren van pilots in het kader van klimaatbestendig wonen en circulair (ver)bouwen.
40. We werken samen in het kader van klimaatadaptatie waar sprake is van ingrepen in de openbare ruimte in de omgeving van woningen van de Alliantie. De Alliantie en de gemeente stemmen daartoe hun uitvoeringsplannen met elkaar af.
41. De HBVA-A stelt een energiecoach beschikbaar die zich inzet om huurders van de Alliantie te adviseren en te helpen bij het nemen van kleine, snelle maatregelen om het energiegebruik te beperken.
42. We zetten gezamenlijk de schouders onder het verkrijgen van voldoende draagvlak onder huurders van de Alliantie voor verduurzamingsmaatregelen.

---

<sup>3</sup> Het aantal woningen met een label slechter dan D is ten opzichte van de stand per 1-1-2023 iets toegenomen als gevolg van een wijziging in de methodiek van labelbepaling.



## 4 Samenwerking

We werken samen aan betaalbaar en goed wonen in Eemnes vanuit gezamenlijke ambities. Ieder van ons levert hier een bijdrage aan, binnen de eigen verantwoordelijkheid en mogelijkheden. We vullen elkaar aan en versterken elkaar. Dit doen we in de wetenschap dat ons partnerschap cruciaal is om de landelijke en regionale kaders te vertalen in een gezamenlijke aanpak die aansluit bij wat er in Eemnes moet gebeuren.

### *Gezamenlijke ambitie*

We willen onze goede samenwerking als partners in de volkshuisvesting bestendigen en blijven daarin investeren. We stellen gezamenlijke prioriteiten en houden elkaar vast bij tegenwind. We werken met lef en energie samen aan onze ambities en doelen vanuit de intentie 'hoe kan het wel'.

### *Afspraken*

43. De Nationale prestatieafspraken, de verankering daarvan in onder andere de Regionale Woondeal en landelijke wet- en regelgeving zijn niet vrijblijvend. We werken samen op basis van zowel de gemeentelijke Woonvisie Eemnes 2024-2028 als de visie van de HBVA-A en de Alliantie, mits passend binnen de landelijke en regionale kaders.
44. We werken de meerjarige prestatieafspraken jaarlijks uit in een concreet werkprogramma, inclusief de voorwaarden waaronder we het werkprogramma kunnen uitvoeren. De gemeente neemt het initiatief om het werkprogramma in samenspraak met de Alliantie en de HBVA-A op te stellen.
45. We monitoren in ambtelijk overleg minimaal 2 keer per jaar de voortgang van de prestatieafspraken en rapporteren daarover aan het bestuurlijk overleg. In juli van elk jaar maken we stand van zaken over het afgelopen half jaar op. In maart van elk jaar blikken we terug op de resultaten van het voorafgaande jaar. De Alliantie neemt het initiatief om de rapportage in samenspraak met de gemeente en de HBVA-A op te stellen.
46. Doen er zich ontwikkelingen voor die de haalbaarheid van de afspraken onder druk zetten, dan zoeken we met elkaar naar oplossingen om de afspraken toch te realiseren. Een eventuele bijstelling van de afspraken wordt in bestuurlijk driepartijen overleg gezamenlijk vastgesteld.
47. Minimaal 2 keer per jaar bespreken gemeente en Alliantie de algemene gang van zaken in het operationele overleg. De gemeente neemt hiervoor het initiatief.
48. De Alliantie brengt gedurende de looptijd van deze overeenkomst niet eerder dan in 2027 een activiteitenoverzicht uit als één van de onderleggers voor afspraken in de periode vanaf 2028.

## Ondertekening

Getekend op 11 april 2024 te Eemnes,

De Alliantie  
Namens deze,



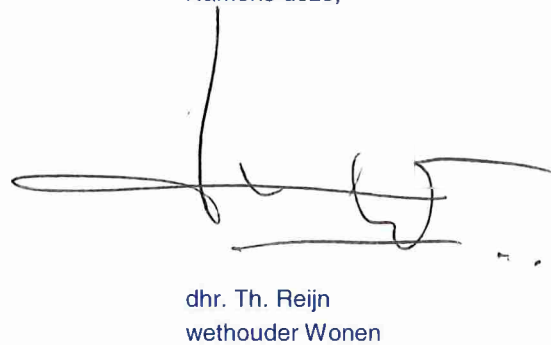
Mw. J.A.B.M. van der Burgt  
Directeur regio Amersfoort

HBVA-A  
Namens deze,



mw. W. van Dasler  
Voorzitter

Gemeente Eemnes  
Namens deze,



dhr. Th. Reijn  
wethouder Wonen

## Bijlage Overzicht nieuwbouwplannen

	Hard/zacht	totaal	type		*indeling conform Planmonitor				HUUR			
			EGW	APP	< 290k	290-390k	390-490k	>490k	S	M	D	
<b>2024</b>												
Zuidpolder	Hard	41	21	20		8	6	7	20			
<b>2025</b>												
Zuidpolder	Hard	41	29	12	8	10	8	15				
Streefoordlaan	Zacht	11	11					1	4	6		
Ocrietterein	Zacht	80	nog niet bekend									
Noord flexwoningen	Zacht	50	nog niet bekend						50			
<b>2026</b>												
Zuidpolder	Hard	42	26	16		12	18	6	4	2		
Zuidpolder Zuid	Zacht	50				20	5	5	20			
<b>2027 tot en met 2030</b>												
Zuidpolder Zuid gefaseerd 40 p.j. totaal circa 450 woningen	Zacht	160										
<b>TOTAAL</b>		<b>475</b>	<b>87</b>	<b>48</b>	<b>8</b>	<b>50</b>	<b>37</b>	<b>34</b>	<b>98</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	