

Jaarafspraken 2021



HUURDERS
LEUSDEN
VOOR
ELKAAR

8 december 2020

Inleiding

Op 1 juli 2015 is de nieuwe woningwet ingegaan. In deze wet is de totstandkoming van prestatieafspraken vastgelegd. De gemeente, de corporatie en de huurdersvertegenwoordiging hebben hierbij een gelijkwaardige rol.

De gemeente Leusden, Woningstichting Leusden, Stichting de Alliantie en de stichting Huurders Leusden Voor Elkaar maakten prestatieafspraken over wonen en woonopgaven in de gemeente Leusden. In dit document zijn de jaarafspraken voor 2021 vastgelegd. Deze afspraken passen binnen de meerjarenafspraken 2020-2022.

De Alliantie deelt met WSL het eigendom van 162 woningen. Ook hebben WSL en de Alliantie gezamenlijk 15 onzelfstandige eenheden (stichting Plus Wonen). WSL beheert de gedeelde woningen volgens de beheerovereenkomst uit 2012. Daar waar prestatieafspraken afwijken van het beleid van de Alliantie, gelden de afspraken alleen voor WSL. Daar waar nodig voeren WSL en de Alliantie overleg over het beleid dat voor de gedeelde woningen geldt.

Ondertekening

De gemeente Leusden, Woningstichting Leusden, de Alliantie, Stichting Huurders Leusden Voor Elkaar ondertekenen deze prestatieafspraken 2020-2022.

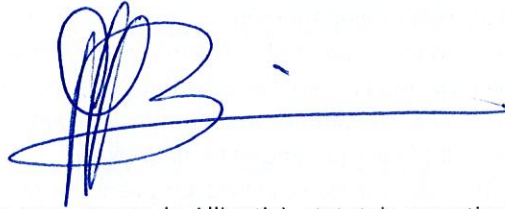
De gemeente Leusden (hierna te noemen: de gemeente), vertegenwoordigd door de heer H.A.W. van Beurden, wethouder Wonen te Leusden, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders, op 8 december 2020

en

 Digitaal ondertekend door Erik van Beurden
op 08-12-2020


Woningstichting Leusden (hierna te noemen: WSL), statutair gevestigd te Leusden en rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw J.A.M. ten Brink, directeur-bestuurder, op 8 december 2020

en



Stichting de Alliantie (hierna te noemen: de Alliantie), statutair gevestigd te Hilversum en rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw J.A.B.M. van der Burgt, directeur regio Amersfoort, op 8 december 2020

en

DocuSigned by:

5B6232DB5C3B42C...

Stichting Huurders Leusden Voor Elkaar (hierna te noemen: HLVE)¹, statutair gevestigd te Leusden en rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer G.A.B. Hurkens, voorzitter, 8 december 2020



¹mede namens de Huurdersbelangenvereniging de Alliantie regio Amersfoort (HBVA-A)

Nr.	Jaarafspraak 2021
1.	<p>WSL heeft in uitvoering:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 16 appartementen met lift in project Groot Agteveld (veld 5) - 24 woningen in Groot Agteveld (veld 3) - 36 appartementen en EGW in project Maanwijk - 8 koopgarantwoningen in Maanwijk - 12 appartementen met lift in project Groot Agteveld (veld 2) - 14 rug-aan-rugwoningen Bouwdriest - 53 appartementen in Hof van Liz <p>WSL heeft in ontwikkeling en voorbereiding:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10-12 woningen aan de Maanweg - voorbereiding herontwikkeling Sine Cura - voorbereiding De Meent, max. 20-25 woningen
2.	<p>WSL heeft als doelstelling in 2025 2.800 sociale huurwoningen als 'basisvoorraad' te hebben. WSL loopt hierin voor op schema. De HLVE vraagt om verruiming van deze doelstelling. De gemeente stelt in Q2 van 2021 een update van de Woonvisie vast, waarin opgenomen een bouwprogramma. Zij zorgen voor tijdige besluitvorming, waarin ook het aantal sociale huurwoningen voor WSL wordt meegenomen.</p>
3.	<p>WSL verbetert de energieprestatie van 72 huurwoningen in Achterveld. De woningen zetten elk minimaal 2 labelstappen. Daarnaast werkt WSL aan de voorbereiding van Akkerhoeve Noordwijk, waarbij WSL de Koopgarantbewoners mee wil nemen in het traject. De gemeente spant zich in om de benodigde vergunningen te verstrekken.</p>
4.	<p>WSL en gemeente hebben afgesproken dat WSL op grond uitgegeven door de gemeente in geval van grondgebonden woningen nul-op-de-meterwoningen realiseert. Bij meergezinswoningen kan nul-op-de-meter knelpunten opleveren met andere ambities, zoals betaalbaarheid en beschikbaarheid. Daarom spreken we af dat gemeente en WSL per project overleggen over de best haalbare energieprestatie voor meergezinswoningen, waarbij WSL zich inspant tenminste energieneutraal (EPC 0) te realiseren.</p> <p>De gemeente levert als tegenprestatie de grond voor een grondprijs van € 12.500 per woning voor meergezinswoningen en €15.000 per woning voor eengezinswoningen(prijspeil 2019). De legesteruggave bij het realiseren van EPC-0 woningen wordt voor 2021 voor nieuwbouw geschrapt. In het raadsvoorstel komt een zin te staan met de strekking: Indien vanuit maatschappelijk belang een financiële tegemoetkoming voor een specifiek duurzaam nieuwbouw project gewenst is, kan het college hiervoor andere instrumenten toepassen.</p> <p>Als vervolg op de Transitievisie Warmte werkt WSL voor haar verduurzamingsprojecten en haar instandhoudingsplan een 'no regret'-strategie uit, passend bij de toekomstige alternatieven voor aardgas. WSL heeft echter nog geen volledige doorkijk van de route naar aardgasvrij.</p>
5.	<p>Duurzaamheidsopgave: In het eerste kwartaal 2021 stelt de gemeente een buurtplanning voor de wijkplannen op, waarbij deze voor de buurten met WSL bezit echt gefinetuned is op de agenda van WSL voor hun bezit. De gemeente deelt de eindbeelden per buurtgroep en de invulling voor seriematige bouw met de WSL.</p>
6.	<p>WSL stelt in 2021 tijdig voldoende woningen beschikbaar om de aan de gemeente opgelegde taakstelling voor het huisvesten van vergunninghouders in te vullen.</p>
7.	<p>WSL gaat in 2021 online verder in gesprek met jongere woningzoekenden. Dit is een vervolg van het onderzoek in 2020. Onderwerpen zijn o.a. de mogelijkheid van huisvesting op basis van flexibele contracten of contracten voor huisbewaring en kamerverhuur.</p>
8.	<p>WSL bevordert binnen het project Van Groot naar Fijn de doorstroming van senioren (65+) uit grote eengezinswoningen, door senioren persoonlijk te benaderen en voorrang te geven op</p>

	kleinere gelijkvloerse woningen tegen een gelijkblijvende of lagere huur. In 2021 zetten we dit project voort.
9.	Op bouwlocaties van derden stelt de gemeente waar mogelijk de voorwaarde dat ten minste 30% van de te bouwen woningen als sociale huurwoning wordt gerealiseerd. Voor omvangrijke bouwprojecten (tot 2025) is deze positionering al vastgelegd. Waar mogelijk stuurt de gemeente op loskoppeling van de ontwikkelaar, zodat WSL zelf goedkoper kan ontwikkelen. Daarnaast biedt de gemeente hier – binnen bestaande capaciteit – voldoende en integrale ambtelijke ondersteuning, zodat doorlooptijden kort blijven.
10.	De gemeente betreft WSL eerder bij nieuwe plannen voor herbestemming van bijvoorbeeld kantoren of bij nieuwbouw. Deze mogelijkheid wordt beperkt als percelen niet van de gemeente zijn en initiatiefnemers plannen aan de gemeente voorleggen. Zo mogelijk biedt de gemeente WSL aan als deelnemende partij.
11.	WSL wil in 2021 meer woningen beschikbaar krijgen met een huur tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. Zo sluit het aanbod beter aan bij de vraag. WSL monitort hierbij nauwlettend wat de gevolgen zijn van de coronacrisis voor de inkomens van de woningzoekenden, zodat daar snel op kan worden gereageerd. Daarnaast zorgt WSL ervoor dat dit niet ten koste gaat van het aandeel woningen tot de aftoppingsgrens. De gemeente en HLVE worden meegenomen in de uitkomsten van de monitoring en de daarop te baseren huuraanpassingen.
12.	Op basis van versnipperd bezit legde WSL in haar portefeuillestrategie vast welke woningen in het verleden als Koopgarant werden verkocht, bij terugkoop weer in verhuur worden genomen. WSL, HLVE en gemeente bespreken deze strategie, vanwege de behoefte aan betaalbare koopwoningen.
13.	De gemeente draagt – evenals voorgaande jaren – bij aan de betaalbaarheid van nieuwbouwwoningen. Bij de uitgifte van bouwrijpe gemeentegrond in 2021 wordt de voor 2020 afgesproken vaste grondprijs per woning gehandhaafd.
14.	WSL en gemeente stelden een parkeernorm vast bij nieuwbouw, passend bij de ligging en de doelgroep van het project. Deze parkeernorm blijft gelijk voor 2021.
15.	De huurprijs van sociale huurwoningen van woningcorporaties wordt de komende jaren gemiddeld met niet meer verhoogd dan het inflatiepercentage. Het sociaal huurakkoord bevat ook afspraken over de huuraanpassing bij duurzaamheidsinvesteringen én houdt rekening met de huidige maatschappelijke ontwikkelingen. WSL zal de huren in overleg met HLVE in lijn met het sociaal huurakkoord aanpassen.
16.	Mede op verzoek van de gemeente wil WSL graag met de gemeente, in overleg met HLVE, scenario's opstellen voor de betekenis van de Coronacrisis en het beroep op de urgentieregeling en het vangnet. WSL wil hierbij de samenwerking met Stadsring51 in het kader van de schuldhulpverlening, het sociaal beleid en maatwerk van WSL en het armoedebeleid van de gemeente (woonkostentoeslag en andere regelingen) betrekken.
17.	WSL constateert in haar jaarverslag dat 40% van de toewijzingen in 2019 aan Leusdense huishoudens was. Dit is een daling t.o.v. 2018 (51%). WSL wil daarom in 2021 samen met gemeente en HLVE onderzoeken wat de oorzaak van deze daling is en of het zinvol is om maatregelen te nemen om de beschikbaarheid voor Leusdense huishoudens te vergroten. (T1 2021, inclusief uitstroom Leusden naar andere gemeentes)
18.	In 2021 werken WSL en gemeente samen aan een beter werkbaar oplossing voor informatie-uitwisseling over personen met verward gedrag. Dit geldt ook voor de problematiek van uitstroom uit instellingen. Ook onderzoekt WSL samen met de gemeente (en Lariks) welke problematiek er speelt per wijk/ buurt. Dit zorgt voor beter inzicht, maar voor maatwerk in de buurt. HLVE wordt hierin meegenomen, mede in een signalerende rol naar de samenleving. We doen dit om leefbaarheid en overlastproblemen aan de voorkant op te pakken. Samen doen om iets te voorkomen en een waterdicht systeem voor bedenken.

19.	In de planvorming voor Maanwijk zijn 8 Koopgarantwoningen voor starters op de woningmarkt opgenomen met bijdrage van de gemeente. De wijze waarop deze bijdrage is gedaan was in beginsel eenmalig. De gemeente evalueert deze inbreng en onderzoekt of en in welke vorm in eventuele volgende projecten opnieuw een bijdrage kan worden gegeven.
20.	In de prestatieafspraken 2019 is opgenomen dat de gemeente, wanneer uit een door de gemeente georganiseerde markttoets blijkt dat er geen commerciële investeerders te vinden zijn voor de realisatie van middenhuurwoningen, WSL vraagt om hierin te investeren. Zolang de markttoets nog verplicht is, zet de gemeente deze afspraak in 2021 voort.
21.	De gemeente is in beginsel desgevraagd en naar redelijkheid bereid bij te dragen in de kosten van de door HLVE op te pakken projecten.
22.	De HLVE werkt samen met WSL aan een advies over het Basiskwaliteitsbeleid van WSL.