

Volkshuisvestelijke prestatieafspraken Soest 2023



Voorwoord

Voor u ligt het resultaat van een proces van constructieve samenwerking tussen Portaal, de Alliantie, de Vereniging Huurders Overleg Soest (VHOS), de Huurders Belangen Vereniging de Alliantie regio Amersfoort (HBVA-Amersfoort) en de gemeente Soest. Een proces waarbij er in vertrouwen met elkaar is toegewerkt naar afspraken, waarmee we een goede basis hebben gelegd voor het realiseren van de volkshuisvestelijke doelstellingen in de gemeente Soest. De afspraken zijn gemaakt in een nieuwe context. Per 1-1-2023 wordt de verhuurderheffing afgeschaft en als tegenprestatie zijn de Nationale Prestatieafspraken gemaakt over de inzet van de gelden. Daarbij zijn er op provinciaal niveau afspraken met het rijk gemaakt over de bijdrage aan de landelijke bouwopgave. Deze afspraken worden uitgewerkt in regionale woondeals en moeten vervolgens een vertaalslag krijgen in de lokale prestatieafspraken. Voor zover passend binnen deze nieuwe context zijn deze afspraken een uitwerking van het Masterplan Wonen Soest. In tegenstelling tot voorgaande jaren, zijn de huidige afspraken gemaakt voor de periode van één jaar. Partijen hebben het voornemen om vanaf 2024 meerjarige afspraken te maken voor de duur van (de rest van) de collegeperiode, te weten 3 jaar.

Context

In de gemeente Soest spelen verschillende ontwikkelingen en problemen op de woningmarkt. Door het woningtekort neemt de wachttijd voor een sociale huurwoning toe, de doorstroming stagneert en ook de betaalbaarheid vormt een steeds groter probleem. Dit laatste wordt mede veroorzaakt door de huidige energiecrisis, waarbij de energieprijzen sterk stijgen en vooral de mensen met slecht geïsoleerde woningen en lage inkomens hun energierekening niet meer kunnen betalen. De huurdersorganisaties vinden dat de betaalbaarheid de meeste aandacht zou moeten krijgen en met prioriteit moet worden aangepakt. De verduurzamingopgave is daarom nog urgenter geworden. Daarnaast zorgt de groeiende uitstroom uit zorginstellingen voor een concentratie van kwetsbare groepen in wijken met veel sociale huurwoningen. Verder heeft Soest te maken met een relatief sterke vergrijzing van haar bevolking.

Deze prestatieafspraken zijn erop gericht een gezamenlijk zo goed mogelijk antwoord te geven op de volkshuisvestelijke opgave in het licht van bovenstaande ontwikkelingen die o.a. zijn vastgelegd in de nationale prestatieafspraken.

Beleid

In mei 2020 is het Masterplan Wonen Soest vastgesteld. Daarnaast is in februari 2020 het Programma Energietransitie vastgesteld. Voor de gemeente Soest liggen de prioriteiten t.a.v. wonen het komende jaar bij de uitvoering van deze twee beleidsstukken. Het Masterplan Wonen Soest wordt eind 2022 geëvalueerd.

Masterplan Wonen Soest

In 2020 is het Masterplan vastgesteld. Het doel van het Masterplan Wonen is om als gemeente grip te houden op het voorzien in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de kern Soest. Onderstaande tekst is ontleend aan het Masterplan.

- Kwantitatief: +770 woningen t/m 2025, waarbij voor elke locatie geldt dat minimaal 20% sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Voor de totale nieuwbouwopgave voor de kern Soest is het doel uit te komen op 23% sociale huurwoningen.

Voor de gemeente als geheel geldt dat er op dit moment al een tekort van 290 sociale huurwoningen is dat moet worden ingelopen. Daarnaast zijn er de komende vijf jaar, afhankelijk van de economische situatie, 90 sociale huurwoningen extra nodig of zijn er 60 sociale huurwoningen minder nodig.

- Kwalitatief: focus op goedkope huur- en koopwoningen. De kwalitatieve woningbehoefte in Soest richt zich de komende jaren vooral op
 1. Huurappartementen; een vraag die afkomstig is van senioren die willen verhuizen naar een levensloopgeschikte woning.
 2. Betaalbare koopwoningen voor starters, jonge doorstromers en (in beperkte mate) senioren die een koopappartement zoeken.

Verder is het ook wenselijk dat de doorstroming op de woningmarkt wordt gestimuleerd en dat er voldoende gevarieerd aanbod komt.

Programma Energietransitie

Doelstellingen:

- Soest aardgasvrij in 2050
- Soest CO₂-neutraal in 2050
- 49% CO₂ reductie in 2030

Doelstellingen m.b.t. pijler wonen:

- 11,9% meer energiebesparing eind 2025
- 12,3% minder CO₂ uitstoot eind 2025

Portaal en de Alliantie hebben mede op basis van het volkshuisvestelijke beleid van de gemeente hun voorgenomen activiteiten gedeeld ten aanzien van de volkshuisvestelijke opgaven in de gemeente Soest. Het beleid en deze biedingen vormden de basis voor het tot stand komen van deze prestatieafspraken.

Doel

Concrete, breed gedragen wederkerige en realistische afspraken over voorraadontwikkeling, kwaliteit, betaalbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid en wonen met zorg, voor de duur van 1 jaar, waarbij het streven is om daarna voor een langere periode afspraken te maken.

Thema's

De prestatieafspraken zijn onderverdeeld in hoofdstukken met bovengenoemde thema's. Daarnaast is een hoofdstuk over samenwerking en organisatie opgenomen. Onderstaande onderwerpen staan niet in volgorde van prioriteit vermeld. Voor de huurdersorganisaties staat betaalbaarheid absoluut voorop.

1. Beschikbaarheid (voorraadontwikkeling en doorstroming)
2. Betaalbaarheid
3. Kwaliteit & duurzaamheid
4. Leefbaarheid & wonen met zorg
5. Samenwerking & organisatie

1 Beschikbaarheid van woningen

In 2019 is door Companen een woningbehoefteonderzoek gedaan. Uit dit onderzoek blijkt dat er in Soest een actueel tekort van 290 sociale huurwoningen is. Bij een gemiddeld economisch scenario loopt dit tekort in de periode tot 2025 op tot 305 sociale huurwoningen. In het Masterplan wonen is daarom bepaald dat er 305 extra sociale huurwoningen nodig zijn in de periode t/m 2025. Met de keuze om (netto) 305 sociale huurwoningen toe te voegen, zorgt de gemeente Soest voor een robuuste kernvoorraad.

Los van het vergroten van de voorraad is er ook nog een ander middel om het aanbod voor de doelgroep te vergroten: doorstroming. Soest kent enerzijds een groep goedkope scheefwoningers binnen de sociale huurvoorraad en anderzijds een flinke groep kleine huishoudens die in grote woningen wonen.

Het gemeentelijk woningbouwprogramma kan hierin een belangrijke rol spelen door het type woningen te bieden waar de goedkope scheefwoner in geïnteresseerd kan zijn, zoals middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Ook het met voorrang verhuren van huurwoningen in de vrije huursector en het aanbieden van koopwoningen aan huurders die een sociale huurwoning achterlaten, draagt bij aan de doorstroming. Ook voor de doorstroming van kleine huishoudens die in grote woningen wonen zijn er diverse maatregelen mogelijk. Bijvoorbeeld voor de groep ouderen of andere doelgroepen. Deze groepen weten vaak niet welke mogelijkheden er zijn, hoe ze die moeten benutten en wat dat voor ze betekent. Door ze in dit proces te begeleiden, ze duidelijk te maken wat kan en ze te helpen bij hun zoektocht naar een geschiktere woning kan de doorstroming op gang worden gebracht. Als deze mensen naar een geschiktere plek kunnen verhuizen, kan de woning die achter wordt gelaten worden betrokken door een ander, beter passend, huishouden.

Voorraadontwikkeling

- 1A We streven naar het toevoegen van per saldo 305 sociale huurwoningen in de periode t/m 2025. Dit streven lijkt op dit moment niet te worden gehaald. Partijen zijn in overleg om te onderzoeken wat nodig is om dit streven wel te halen. Dit gebeurt via het reeds bestaande locatieoverleg. Hierbij spannen partijen zich in om nieuwe locaties te zoeken, zachte plannen om te zetten in harde plannen, worden de mogelijkheden voor verdichting (waaronder optopping) onderzocht en wordt bekeken hoe onttrekkingen (verkoop en liberalisatie) zich hiertoe verhouden. Ook het sneller en soepeler verlopen van het hele vergunningentraject en de gemeentelijke bijdrage aan ambitie woondeal regio wordt besproken in het locatieoverleg. Zoals onder 1K genoemd, is het toevoegen van woningen afhankelijk van de genoemde voorwaarden.
- 1B De gemeente heeft het Masterplan Wonen Soest geëvalueerd. De corporaties en huurdersorganisaties worden uitgenodigd hierop te reageren. Deze reactie wordt meegegeven aan de raad. In de evaluatie wordt gekeken of het nodig is om bestaande instrumenten (waaronder de doelgroepenverordening) aan te passen en nieuwe instrumenten toe te voegen om meer sociale huurwoningen door corporaties te kunnen realiseren. Ook het verzoek van de corporaties om realisatie van 30% sociale huurwoningen bij nieuwe projecten, wordt als randvoorwaarde van de corporaties meegenomen bij de herijking van de doelgroepenverordening in 2023. De corporaties en huurdersorganisaties worden bij deze herijking betrokken.

1C Portaal realiseert in 2023 in totaal 80 sociale huurwoningen in de gemeente Soest, waarvan 60 aan de Moerbessenberg in Soesterberg en 20 op het gebouw Hoog Soestdijk in Soest. De Alliantie realiseert 49 sociale huurwoningen in Soest op de locatie van de voormalige gemeentewerf. Acceptabele afhandel- en doorlooptijden van gemeentelijke procedures (van bouwaanvraag tot en met oplevering), voor zover daar geen wettelijke termijnen voor gelden, zijn een vereiste voor de realisatie van de gewenste nieuwbouw. Ook hier geldt dat de randvoorwaarden zoals genoemd onder 1K van toepassing zijn.

1D Portaal verkoopt en/of liberaliseert in 2023 in totaal maximaal 5 sociale huurwoningen in de gemeente Soest. De Alliantie liberaliseert in 2023 maximaal 4 sociale huurwoningen in de gemeente Soest en verkoopt maximaal 15 sociale huurwoningen, waarvan maximaal 5 eengezinswoningen. Als dit aantal is bereikt en er komt een twee-onder-één-kapper vrij, dan verkoopt de Alliantie deze woning en meldt dit aan de gemeente. De verkoop en liberalisatie is enerzijds om de portefeuille toekomstbestendiger te maken en om anderzijds bij te dragen aan doorstroming in de Soester woningmarkt door producten op de markt te brengen waar vraag naar is (betaalbare koop en betaalbare vrije sector huur) en - door het geven van voorrang aan mensen die een sociale huurwoning achterlaten - meer sociale huurwoningen beschikbaar te krijgen. Verkoop is noodzakelijk om aan de benodigde investeringen te voldoen.

1E Portaal sloopt in 2023 in totaal 32 woningen in Soesterberg om plaats te maken voor 62 nieuwbouwwoningen. Randvoorwaarden zoals genoemd onder 1K zijn van toepassing.

Tabel 1. Ontwikkeling voorraad sociale huurwoningen in 2023

	Portaal	Alliantie	Totaal
Stand per 1 januari 2023	3661	570	4231
Nieuwbouw (harde plannen)	80	49	129
Verkoop	-5	-15	-20
Liberalisatie	0	-4	-4
Sloop	-32	0	-32
Totaal mutaties	43	30	73
Stand per 31 december 2023	3704	600	4304

1F De gemeente verkent bij herontwikkeling of transformatie van gemeentelijke grondposities en gemeentelijk vastgoed in een vroegtijdig stadium met de corporaties en de huurdersorganisaties de haalbaarheid en kans rijkheid om op deze plekken maatschappelijke opgaven te realiseren. De maatschappelijke opgaven liggen op het vlak van sociale (mogelijk in combinatie met middeldure) huurwoningen en woonzorgvoorzieningen.

- 1G De corporaties, de huurdersorganisaties en de gemeente onderzoeken de mogelijkheden voor tijdelijke sociale huurwoningen/flexwoningen. Hiervoor is op dit moment een concrete locatie in beeld, namelijk de Insingerstraat.
- 1H De gemeente past bij de realisatie van nieuwbouw van Portaal en de Alliantie het gemeentelijke grondprijsbeleid toe. Dit grondprijsbeleid wordt uiterlijk in 2023 herijkt.
- 1I De gemeente past bij de realisatie van nieuwbouw van Portaal en de Alliantie in principe de uitgangspunten van het gemeentelijk parkeerbeleid toe. Als dit een knelpunt vormt, zoeken de corporaties met de gemeente naar oplossingen.
- 1J Daar waar (een onderdeel van herontwikkeling-, energie of nieuwbouw) processen knellen en de haalbaarheid van een plan in het geding is, gaan gemeente, corporaties en de huurdersorganisaties in overleg over hoe het knelpunt of het probleem opgelost kan worden.
- 1K Om het aantal woningen te kunnen realiseren, is onder andere voldoende ambtelijke capaciteit een cruciale randvoorwaarde. De gemeente zet zich maximaal in om de doorlooptijd van corporatieplannen zo kort mogelijk te houden. Plannen die een grote bijdrage leveren aan de doelstellingen in het Masterplan Wonen Soest worden (waar mogelijk) met voorrang behandeld. Dit om te borgen dat de geplande woningbouwplannen geen vertraging oplopen, om zo gezamenlijk invulling te geven aan de gedragen verantwoordelijkheid om in de gestelde periode zo veel mogelijk woningen te realiseren. Om deze gezamenlijke doelstelling te vertalen naar concrete afspraken wordt dit verder uitgewerkt en vastgelegd in een addendum.
- 1L De gemeente organiseert voor de corporaties 1 aanspreekpunt binnen de gemeente.
- 1M Het uitgangspunt is dat sociale huurwoningen door corporaties worden ontwikkeld en/of beheerd. De gemeente stuurt daar met het haar beschikbaar staande instrumentarium zoveel mogelijk op, ook op bouwgrond van particulieren eigenaren.
- 1N De gemeente onderzoekt in 2023 in overleg met de corporaties en de huurdersorganisaties of het wenselijk is een compensatiefonds in te stellen. Marktpartijen doen een financiële bijdrage in dit fonds als zij geen 30% sociale huurwoningen realiseren per project.

Doorstroming

- 1O Partijen voeren de in 2022 afgesproken pilot Doorstroommaatregelen uit volgens de overeengekomen werkwijze (werk en financieringsafspraken). En evalueren de pilot uiterlijk in Q3 2023.
- 1P Portaal en de Alliantie zijn in 2019 gestart met een pilot waarbij wooncoaches worden ingezet om senioren op weg te helpen naar een passende woning. Sinds 2021 heeft de wooncoach op grond van de huisvestingsverordening de mogelijkheid om cliënten direct te bemiddelen. Partijen spreken af dat ze in overleg treden als het aantal directe bemiddelingen door de wooncoach in 2023 over de 4 heen dreigt te gaan. De wooncoach neemt het initiatief voor dit overleg. Zie hoofdstuk 4 voor verdere afspraken.

Woonruimteverdeling

1Q In de eerste helft van 2023 wordt de doelgroepenverordening herijkt. Daarbij worden de volgende punten onderzocht/meegenomen:

- De realisatie van (minimaal 5%) woningbouw in de middenhuur.
- Of marktpartijen verplicht kunnen worden bij te dragen aan de huisvesting van urgente doelgroepen.
- Of marktpartijen verplicht kunnen worden om hun sociale huurwoningen toe te wijzen via de reguliere spelregels die gelden voor sociale huurwoningen (WoningNet Eemvallei) als ook de nieuwbouw volgens de lokale voorrangregeling uit de huisvestingsverordening.

1R In regioverband onderzoeken corporaties en gemeenten of betere afstemming tussen de huisvestingsverordeningen van de regiogemeenten mogelijk en wenselijk is (Rigo-traject). De gemeente en corporaties spannen zich in om de huurderorganisaties aan de voorkant te betrekken bij eventuele aanpassingen van de HVV Soest en de ontwikkelingen in de regio.

1S De corporaties stellen op verzoek van de gemeente in totaal maximaal 30% van de vrijkomende woningen op jaarbasis beschikbaar voor urgente doelgroepen. Dit betreffen alle categorieën urgenten zoals genoemd in de huisvestingsverordening, inclusief alle personen die via de hardheidsclausule een woning krijgen toegewezen. In Q1 en Q3 van 2023 vindt monitoring en evaluatie plaats van deze toewijzingen met gemeente, corporaties en huurdersorganisaties.

1T De gemeente is verantwoordelijk voor de uitvoering van de taakstelling met betrekking tot huisvesting van vergunningshouders, informatie over de aantallen statushouders, aanvullende begeleiding en het creëren van draagvlak onder haar burgers. Corporaties dragen bij aan het realiseren van de gemeentelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders.

1U Corporaties voeren de in 2022 afgesproken maatregelen voor lokale voorrang uit. Hiertoe labelen de corporaties jongerenwoningen die met voorrang aan jongeren uit Soest kunnen worden toegewezen. Ook gaan gemeente, corporaties en huurdersorganisaties in overleg of, naast lokale en regionale voorrang, nadere voorwaarden worden gesteld bij de nieuwbouwplannen.

1V Invoeren Thuis in de Wijk/ 10 werkafspraken: Partijen maken afspraken over een gezamenlijke werkwijze en gebruik van instrumenten om passende huisvesting en zorg op maat te borgen voor mensen die vanuit een instelling voor beschermd wonen of maatschappelijke opvang zelfstandig kunnen wonen. Huurdersorganisaties worden bij het maken van deze afspraken betrokken.

2 Betaalbaarheid

Voor een groot deel is de betaalbaarheid van sociale huurwoningen gewaarborgd door regelgeving die in de Woningwet aan corporaties wordt opgelegd. Vanaf 1 januari 2016 moeten corporaties passend toewijzen. Huurders moeten van de minister een passende woning toegewezen krijgen. Wat passend is, wordt gedefinieerd door huurprijsgrenzen in relatie tot het type huishouden en het huishoudinkomen.

Naast de hoogte van de huur hangt de betaalbaarheid ook af van alle kosten van levensonderhoud en de invloed van de overheid om de mensen te ontlasten en tegemoet te komen. Zie hiervoor ook hoofdstuk 3 met betrekking tot verduurzaming.

Huurbeleid corporaties

2A Portaal wil graag een procesafspraken met de Huurdersorganisaties maken over de inkomensafhankelijke huurverhoging. Als Portaal vervolgens een inkomensafhankelijke huurverhoging vraagt, dan worden de daaruit voortvloeiende extra huuropbrengsten ingezet voor investeringen in de eigen regio.

2B 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 huuraanpassing wordt ter advisering aan de huurdersbelangenvereniging voorgelegd.

2C Verreweg de meeste woningen van Portaal en De Alliantie zijn en blijven beschikbaar voor mensen die recht hebben op huurtoeslag.

2D Corporaties houden in 2023 een maximaal percentage van 10% aan bij de toekenning van sociale huurwoningen aan de middeninkomens. Hierbij ligt de nadruk op de wijken Smitsveen en de Eng. In deze twee wijken mag het percentage hoger zijn en in de andere wijken wordt het percentage daardoor lager. Tevens ligt hierbij de nadruk op appartementen en worden eengezinswoningen zoveel mogelijk ontzien. Deze afspraak wordt twee keer per jaar gezamenlijk gemonitord.

2E Gemeente en corporaties zetten de samenwerkingsafspraken op Vroeg signalering in 2023 voort met de mogelijkheid tot evaluatie en bijsturing. Huurdersorganisaties worden hierbij betrokken.

Invulling uitbreidingsprogramma

2F De uitbreidingsopgave zoals in paragraaf 1 geschetst wordt door Portaal en de Alliantie voor een groot deel ingevuld met nieuwbouw onder de aftoppingsgrenzen¹. Portaal en de Alliantie zetten in op kwalitatief goede, duurzame én betaalbare woningen.

¹ De aftoppingsgrens is in 2023 voor een- en tweepersoonshuishoudens € 647,19 voor drie- en meerpersoonshuishoudens € 693,60.

2G Uitgangspunt is dat gemeentelijke bovenwettelijke ambities niet ten koste mogen gaan van de betaalbaarheid van nieuwbouwwoningen voor de lage en de middeninkomens.

3 Kwaliteit & duurzaamheid

Naast de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen is ook de kwaliteit van de voorraad van belang. Bovendien hangt duurzaamheid nauw samen met de betaalbaarheid. Verduurzamingsmaatregelen zijn voor huurders van groot belang om de energielasten te beperken. Bij kwaliteitsverbetering is duurzaamheid daarom vaak een belangrijk aandachtspunt, ook om de toekomstwaarde van het gebouw te vergroten.

De doelen en ambities van de gemeente Soest met betrekking tot duurzaamheid zijn opgenomen in het Programma Energietransitie dat is vastgesteld door de raad in 2020. Het tempo van de corporaties wordt hier mede door bepaald.

Kwaliteit woningvoorraad

3A Corporaties en de gemeente houden elkaar en de huurdersorganisaties tijdig op de hoogte van eventuele ontwikkelingen in de wijken, zodat er van beide zijden geanticipeerd kan worden met eventuele werkzaamheden (in groen, infra of anderszins). Planvorming die hieruit voortvloeit komt tot stand in gezamenlijkheid met bewoners(commisseries) en huurdersorganisaties.

3B In de nationale prestatieafspraken zijn afspraken gemaakt over de versnelde aanpak vanaf 2023 van woningen met loden leidingen, asbest en vocht en schimmelproblemen. De corporaties pakken dit in het reguliere proces aan. Op het moment dat dit niet naar behoren verloopt, weten partijen elkaar snel te vinden om tot een oplossing te komen.

Duurzaamheid

3C. Uitgangspunt is een versnelde aanpak van corporatiewoningen met een label E, F en G. Corporaties maken in 2023 een plan voor de versnelde aanpak van deze woningen.

3D Portaal rondt in 2023 de verduurzaming van 164 woningen aan de Wiardi Beckmanstraat af. De woningen hebben dan gemiddeld energielabel B. Daarnaast pakt Portaal bij 21 woningen in Klarwater de vochtproblematiek aan: we streven hier naar een nieuwbouwscenario. De randvoorwaarden zoals genoemd in 1K zijn van toepassing. Verder biedt Portaal waar mogelijk zonnepanelen aan de bewoners aan en start ze met de na-rooiactie van dit energieproject, waarvoor ongeveer 700 huishoudens worden benaderd. Dit is onder voorbehoud van het besluit van het bestuur van Portaal. Het slagen van deze verduurzamingsacties is afhankelijk van het draagvlak onder bewoners.

3E De Alliantie verduurzaamt 54 woningen in 2023. De realisatie van dit project is afhankelijk van het instemmen van de bewoners met de voorgestelde maatregelen.

- 3F Voor het versnellen van verduurzaming van de gebouwde omgeving heeft de gemeente in 2022 een doeluitkering van het Rijk ontvangen. Met deze middelen wordt in 2023 onder andere zo snel mogelijk een projectleider ingeschakeld om de Transitievisie Warmte (TVW) in 2023 af te ronden. Het besluit op de visie wordt dan naar verwachting genomen in Q3 2023. Daarna start de gemeente, in samenspraak met corporaties, huurdersorganisaties, inwoners en andere stakeholders, met het opstellen van wijkuitvoeringsplannen. Zolang er geen visie op warmte (Transitievisie Warmte) is vastgesteld, kunnen de corporaties niet anticiperen op toekomstige ontwikkelingen. De gemeente gaat graag in gesprek met de corporaties en huurdersorganisaties op het moment dat er keuzes moeten worden gemaakt ten aanzien van de verduurzamingsopgave van corporatiebezit, ook als er nog geen visie op warmte is of wijkuitvoeringsplan voor de betreffende wijk of buurt. Gezamenlijk onderzoeken we in dat geval welke stappen wel gezet kunnen worden om te voorkomen dat keuzes worden gemaakt, die de warmtetransitie tegenwerken of corporaties op kosten worden gejaagd.
- 3G De corporaties hanteren voor 2023 het uitgangspunt dat de gemiddelde huurverhoging door energiebesparende maatregelen in geen geval hoger is dan de gemiddelde verlaging van de energielasten, uitgaande van de tarieven voor gas en elektriciteit van dat moment. Bij het berekenen van de gemiddelde huurverhoging worden de isolerende maatregelen niet meegeteld.
- 3H De gemeente heeft in 2022 samen met de corporaties en maatschappelijke organisaties een aanpak energiebesparing voor inwoners met een laag inkomen in Soest (aanpak energiearmoede) opgezet. De aanpak wordt gefinancierd met de specifieke uitkering aanpak energiearmoede, van het ministerie van Binnenlandse zaken. De aanpak is vastgesteld door het college. De corporaties en de huurdersorganisaties stimuleren het aanmelden voor deze aanpak bij de huurders, die tot de doelgroep behoren (<130% van het sociaal minimum inkomen). Gratis worden de woningen van de deelnemers gescand en direct worden ook de meest efficiënte kleine energiebesparende maatregelen aangebracht Ook stimuleren corporaties en huurdersorganisaties huurders, die moeite hebben met het betalen van hun huur of de energierekening, om zich aan te melden bij GOOS (Geld Op Orde Soest). Deze specifieke doelgroep wordt, na actualisatie van het Programma Energietransitie in 2023, structureel opgenomen in het vervolg van de energietransitie in Soest.
- 3I Portaal en de gemeente zijn lid van de stuurgroep van het samenwerkingsproject Energie in Smitsveen. Samen met de huurdersorganisaties, Energie Actief Soest, Hogeschool Utrecht, Schuldhulpmaatjes Soest en Stichting Balans zetten zij zich met de activiteiten van dit project in om ook inwoners met een laag inkomen mee te nemen in de Energietransitie. Uit het project volgen lessen hoe dat het beste lukt. Ook in dit project heeft de aanpak energiebesparing voor minima een plaats.
- 3J Diverse gemeentelijke projecten met betrekking tot klimaatadaptatie in Soest en Soesterberg komen naar verwachting in 2023 in uitvoering. Bij de voorbereiding hiervan is samengewerkt met de woningcorporaties. Woningcorporaties/huurderorganisaties/bewonerscommissies stimuleren klimaatadaptatie (vergroening, regenwater niet in het gemengde riool, geen afval in het riool e.d.) door bewoners, bijvoorbeeld hun tuinen te vergroenen middels de actie Steenbreek. In 2023 bereidt de gemeente opnieuw (regenwater)afkoppelprojecten voor in Soesterberg, te beginnen met Portaal.

4 Leefbaarheid en wonen met zorg

Wonen met zorg is gezien de demografische ontwikkeling en de extramuralisering een belangrijk thema. In het verleden is er al voorgesorteerd op wat je wist dat ging komen; mensen worden immers ouder en dat er een vergrijzing op komst was, was evident. Dat betekent dat ouderen langer zelfstandig moeten wonen. Een fors aantal woningen is opgeplust en de notitie Wonen met Zorg in Soest laat zien dat er binnen de sociale voorraad een flinke hoeveelheid woningen is die geschikt is voor een doelgroep met mobiliteitsproblemen, de zogenoemde toegankelijke woningen. Daarmee is niet gezegd dat er geen opgave meer voor ons ligt. Dat wordt op dit moment uitgezocht door middel van het opstellen van een programma Wonen met Zorg.

Leefbaarheid

- 4A Gemeente en corporaties hebben aandacht voor een levensloopbestendige voorraad. Bij ingrepen in de bestaande voorraad betekent dit dat er rekening gehouden wordt met de doelgroep.
- 4B De gemeente en Portaal en VHOS zetten sinds 2019 samen met andere partners extra in op het verbeteren van de leefbaarheid in de wijk Smitsveen. Dit heeft geresulteerd in het programma 'Achter de voordeur Smitsveen'. Dit programma wordt in Q1 2023 geëvalueerd en afhankelijk van de uitkomsten van deze evaluatie, inhoud van het nieuwe programma vanuit Portaal en beschikbare middelen vanuit de gemeenten Soest, wordt besloten over de voortgang van het project. Wel worden in 2023 al enkele operationele zaken, zoals het overleg, opgestart.
- 4C In 2022 heeft de gemeente de leefbaarheid in de wijk De Eng onderzocht. Eind 2022 zijn de aanbevelingen en conclusies uit het rapport beschikbaar. Deze worden in 2023 door gemeente in afstemming met corporaties en huurdersorganisaties uitgewerkt tot een plan van aanpak om de leefbaarheid te verbeteren.
- 4D Om bewoners te helpen om onderling ervaren woonoverlast tegen te gaan, zijn corporaties -conform de geldende overeenkomst- medefinanciers van Buurtbemiddeling. De gemeente, corporaties, huurdersorganisaties en professionals verwijzen huurders actief naar Buurtbemiddeling.
- 4E Corporaties leveren -conform de geldende overeenkomst- in 2023 een financiële bijdrage aan het 2e kansbeleid (VIA).
- 4F Er is in 2022 een beleidskader Woonoverlast vastgesteld. Iedere zes weken is er een casusoverleg. Door alle partners wordt dit als zeer succesvol gezien. Dit wordt daarom in 2023 voortgezet.
- 4G Met name in kwetsbare gebieden trekken gemeente, corporaties en huurdersorganisaties samen op om de leefbaarheid integraal aan te pakken. Vanuit de evaluatie van de aanpak in Smitsveen kijken we wat we hieruit kunnen meenemen voor de aanpak voor andere wijken. Per wijk moet worden bekeken wat de benodigde intensiteit is en welke aanpak nodig is.

Wonen met Zorg

- 4H De Alliantie en Portaal voeren bij planmatig onderhoud van complexen die voor senioren zijn gelabeld - indien van toepassing - ook maatregelen uit om deze nog beter geschikt te maken voor de doelgroep. De gemeente en corporaties onderzoeken hiertoe in 2023 de mogelijkheden tot een cofinanciering door de gemeente vanuit de WMO.
- 4I Gemeente en corporaties en huurdersorganisaties spannen zich in om huurders actiever te informeren bij wie zij terecht kunnen bij klachten over leefbaarheidsproblemen of mensen met afwijkend gedrag.
- 4J De gemeente, Portaal en de Alliantie ambiëren om toevoegingen die gericht zijn op ouderen en mensen met een mobiliteitsbeperking te realiseren nabij voorzieningen en openbaar vervoer. Dergelijke locatieafwegingen worden meegenomen in het Masterplan Wonen en in de Omgevingsvisie. De gemeente zet daarbij in op een toegankelijke woonomgeving. Jaarlijks evalueren we de resultaten van deze ambities.
- 4K Daar waar specifiek zorgvastgoed wordt ontmanteld, onderzoeken Portaal en de Alliantie gezamenlijk met de gemeente voor welke doelgroep dit vastgoed ingezet kan worden.
- 4L De gemeente formuleert in 2023 een visie op wonen met zorg in nauwe samenspraak met corporaties en huurdersorganisaties en betreft hen bij de probleemanalyse en de uitgangspunten. Gezamenlijk wordt een plan van aanpak opgesteld.

5 Samenwerking en organisatie

5A VHOS en HBVA geven, als daar behoefte aan is, aan de leden van de gemeenteraad en de ambtenaren van de gemeente in 2023 uitleg over de plaats van de huurdersbelangenvereniging in de prestatieafspraken en de taken en de rollen van een huurdersorganisatie.

5B In Q1 2023 evalueren we de Volkshuisvestelijke Prestatieafspraken Soest 2021 en 2022.

5C Begin Q2 en eind Q3 monitoren we ambtelijk de Volkshuisvestelijke Prestatieafspraken Soest 2023 en leggen de uitkomsten ter vaststelling voor in het bestuurlijk overleg. Wanneer een afspraak om welke reden dan ook niet (tijdig) wordt gehaald, doet de partij die daarvoor verantwoordelijk is een voorstel om deze alsnog binnen bereik te brengen of doet een voorstel tot aanpassing van de afspraak.

5D Gewijzigde omstandigheden of gewijzigd beleid kan aanleiding zijn voor het ter discussie stellen van de gemaakte afspraken. Zo nodig komen de partijen dan tot een besluit over vervallen, aanscherping of bijstelling van gemaakte afspraken.

5E De in deze Prestatieafspraken verwerkte ambities zijn voor de corporaties gebaseerd op een inschatting van de financiële situatie en draagkracht van de corporatie nu en in de voorzienbare toekomst. Deze prestatieafspraken mogen echter in geen geval tot investeringen of kosten kunnen leiden, die een corporatie in de gegeven omstandigheden op financieel-economische gronden niet verantwoord acht.

5F In Q2 2023 start het tripartite overleg over de meerjarige prestatieafspraken 2024 – 2026.

Aldus overeengekomen te Soest op 13 februari 2023.

De Alliantie regio Amersfoort



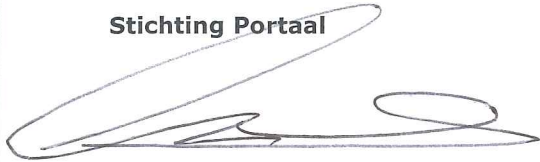
Mevrouw J.A.B.M. van der Burgt
Directeur regio Amersfoort

Huurders Belangen Vereniging de Alliantie regio Amersfoort



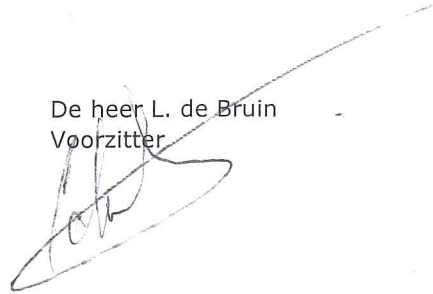
Mevrouw W. van Dasler
Voorzitter

Stichting Portaal




De heer M. Abdelkhalki
Manager volkshuisvesting

Vereniging Huurders Overleg Soest



De heer L. de Bruin
Voorzitter

Gemeente Soest



De heer O. Suna
Wethouder