

Volkshuisvestelijke prestatieafspraken Soest 2021 en 2022



Voorwoord

Voor u ligt het resultaat van een proces van constructieve samenwerking tussen de gemeente Soest, Portaal, de Alliantie, de Vereniging Huurders Overleg Soest (VHOS) en de Huurders Belangen Vereniging de Alliantie regio Amersfoort (HBVA-Amersfoort). Een proces waarbij er in vertrouwen met elkaar is toegewerkt naar handzame en ambitieuze afspraken. Met deze afspraken denken alle partijen een robuuste ondergrond te hebben voor de volkshuisvestelijke doelstellingen in de gemeente Soest; afspraken waarop we kunnen bouwen.

Context

In de gemeente Soest spelen verschillende ontwikkelingen en problemen op de woningmarkt. Door het woningtekort neemt de wachttijd voor een sociale huurwoning toe en ook de betaalbaarheid vormt een steeds groter probleem. 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. Tenslotte staan we met zijn allen voor een enorme verduurzamingsopgave.

Deze prestatieafspraken zijn erop gericht een antwoord te geven op deze ontwikkelingen en een oplossing te bieden voor de problemen op de woningmarkt. In deze tijden van de Coronacrisis is goed kunnen wonen extra belangrijk.

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.

Masterplan Wonen Soest

Het doel van ons Masterplan Wonen is om als gemeente grip te houden op het voorzien in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de kern Soest.

- Kwantitatief: +770 woningen t/m 2025, waarbij voor elke locatie geldt dat minimaal 20% sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Voor de totale nieuwbouwoopgave 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 die moet worden ingelopen. Daarnaast zijn er de komende vijf jaar, afhankelijk van de economische situatie, -60 tot +90 sociale huurwoningen extra 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

In deze prestatieafspraken worden tevens de volkshuisvestelijke prioriteiten van de minister aangehouden.

1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep;
2. Realiseren van een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad;
3. Huisvesten van urgente doelgroepen;
4. Realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting in verband met langer zelfstandig wonen.

De in Soest werkzame Toegelaten Instellingen (TI) 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.

Een ander uitvloeisel van de Woningwet is de vorming van woningmarktregio's. In september 2016 is door de minister bepaald dat Soest deel uitmaakt van de woningmarktregio Amersfoort/Noord-Veluwe/Zeevolde. De corporaties waarmee deze afspraken gemaakt worden hebben datzelfde gebied niet als kerngebied toegewezen gekregen (Portaal en de Alliantie hebben respectievelijk de regio's Utrecht en Metropool Regio Amsterdam als kerngebied). Zowel Portaal als de Alliantie hebben van de minister ontheffing gekregen met een evaluatie periode na vijf of 10 jaar om te kunnen investeren in uitbreiding in de gemeente Soest. Corporaties en gemeente zijn van mening dat de continuïteit van de aanwezigheid en investeringen van Portaal en de Alliantie onmisbaar zijn.

Doel

Concrete, breed gedragen en realistische afspraken over voorraadontwikkeling, kwaliteit, betaalbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid en wonen met zorg, voor de duur van 2 jaar.

Thema's

De onder het kopje 'context' genoemde prioriteiten zijn voor deze prestatieafspraken vertaald naar een viertal thema's. Daarnaast is een hoofdstuk over samenwerking en organisatie opgenomen.

1. Beschikbaarheid van woningen (voorraadontwikkeling en doorstroming)
2. Betaalbaarheid van wonen
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 een flink aandeel goedkope scheefwoners binnen de sociale huurvoorraad. Het landelijk huurprijsbeleid geeft corporaties al middelen in handen om via huurprijsverhogingen hogere inkomensdoelgroepen zwaarder te belasten en wellicht te verleiden om ruimte te maken voor de doelgroep van beleid. Het gemeentelijk woningbouwprogramma kan hierin ook een belangrijke rol spelen door de producten (i.e. huurwoningen in het middeldure prijssegment vanaf de liberalisatiegrens en koopwoningen tot en met het middeldure prijssegment) te bieden waar de goedkope scheefwoner in geïnteresseerd kan zijn. Ook het met voorrang verhuren van middeldure huurwoningen en het verkopen van sociale huurwoningen aan huurders die een sociale huurwoning achterlaten draagt bij aan de doorstroming, mits de gemeente en corporaties daarop sturen (bijvoorbeeld via een doelgroepenverordening).

Scheefheid is er niet alleen in financieel opzicht. Er zijn ook veel mensen die in een woning wonen die niet geschikt of wellicht veel te groot is. Zeker bij ouderen of andere doelgroepen die mobiliteitsproblemen ervaren is dat het geval. 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 gevolg hiervan komen deze mensen op een geschiktere plek te wonen terwijl de woning die achter wordt gelaten passend betrokken kan worden door een nieuw huishouden.

Voorraadontwikkeling

1A In mei 2020 is het Masterplan Wonen Soest vastgesteld. In dit masterplan zijn de ambities voor wonen in de kern Soest opgenomen tot en met 2025. Voor sociale woningbouw is inzichtelijk gemaakt dat er een bestaand tekort is van 290 woningen. Bij een gemiddeld economisch scenario komen hier nog 15 woningen bij t/m 2025. Vandaar dat we van een ambitie uitgaan van het per saldo toevoegen van 305 sociale huurwoningen t/m 2025. Dit is een gemeentebrede ambitie.

Het is belangrijk dat we in de prestatieafspraken laten zien we deze ambitie waar maken. Hieronder is een totaaloverzicht gegeven van alle plannen rondom sociale woningbouw t/m 2025. Dit is niet alleen van Portaal en Alliantie, maar ook van Cocon en particuliere ontwikkelingen waarvan de gemeente verwacht dat daar sociale huur wordt gebouwd.

Tabel 1. Ambitie ontwikkeling sociale woningvoorraad t/m 2025

	Aantal woningen
Ambitie	305
Harde plancapaciteit (Hoog Soestdijk + De Brigade + Moerbessenberg)	145
Zachte plancapaciteit (alles, incl. Cocon en particulier)	479
Verkoop Portaal + Alliantie	148
Liberalisatie Portaal + Alliantie	13
Sloop	76
Mogelijke extra locaties	108
Overschot tov ambitie	190
Overschot bij planuitval 25%	34

Uit dit overzicht blijkt dat het mogelijk is om de ambitie te realiseren, maar dan moeten we daar met z'n allen hard aan werken. Er is een grote voorraad zachte plannen bij de gemeente bekend die omgezet moet worden naar harde plancapaciteit. Ook zijn er nog extra locaties verkend die nu nog niet voor sociale woningbouw zijn aangemerkt, maar waar wel potentie ligt.

De gemeente, Portaal en de Alliantie hebben de inspanningsverplichting om gezamenlijk tot afdoende geschikte locaties te komen om de ambities te verwezenlijken. De corporaties en de gemeente zetten daartoe de gesprekken voort om te komen tot afspraken over hoe de gewenste uitbreiding van de sociale voorraad gerealiseerd kan worden. Daarnaast voert de gemeente in 2021 op basis van het Masterplan Wonen Soest een aantal instrumenten in (o.a. doelgroepenverordening en compensatiefonds) om te sturen op uitbreiding van de sociale huurvoorraad. Verder onderzoeken de corporaties en de gemeente gezamenlijk de mogelijkheden om te verdichten (inclusief optoppen) op locaties van corporaties, eventueel in combinatie met aangrenzende grond niet in bezit van corporaties.

We spreken met elkaar af dat we ons inzetten om de ambitie waar te maken. Hieronder wordt verder ingegaan op de specifieke bijdrage die Portaal, de Alliantie en de gemeente in 2021 en 2022 leveren om bij te dragen aan het realiseren van de ambitie.

1B Portaal realiseert in 2021 en 2022 in totaal 23 sociale huurwoningen in de gemeente Soest, allen in/op het complex Hoog Soestdijk. Geschikte locaties, een passende parkeernorm, vastgestelde maximale afhandel- en doorlooptijden van gemeentelijke procedures (van bouwaanvraag tot en met oplevering), voor zover daar geen wettelijke termijnen voor gelden, zijn randvoorwaardelijk voor de realisatie van de gewenste nieuwbouw.

1C Portaal verkoopt en/of liberaliseert in 2021 en 2022 in totaal 10 sociale huurwoningen in de gemeente Soest om enerzijds 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). Verkoop is noodzakelijk om aan de benodigde investeringen te voldoen.

1D Portaal sloopt in 2021 en 2022 in totaal 48 woningen in Soesterberg. Hiervoor worden in 2023 en 2024 op dezelfde locaties 94 woningen teruggebouwd. Geschikte locaties, een passende parkeernorm, vastgestelde maximale afhandel- en doorlooptijden van gemeentelijke procedures (van bouwaanvraag tot en met oplevering), voor zover daar geen wettelijke termijnen voor gelden, zijn randvoorwaardelijk voor de realisatie van de gewenste nieuwbouw.

1E De Alliantie realiseert in 2021 en 2022 in totaal circa 75 sociale huurwoningen in de gemeente Soest, waarvan 19 door middel van transformatie van een voormalig kantoor aan de Nieuweweg en ongeveer 56 op de locatie van een kantoor aan de Koningsweg. Geschikte locaties, een passende parkeernorm, vastgestelde maximale afhandel- en doorlooptijden van gemeentelijke procedures (van bouwaanvraag tot en met oplevering), voor zover daar geen wettelijke termijnen voor gelden, zijn randvoorwaardelijk voor de realisatie van de gewenste nieuwbouw.

1F De Alliantie wil in 2021 en 2022 in totaal 42 sociale huurwoningen in de gemeente Soest verkopen en liberaliseren om enerzijds 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).

Tabel 2. Ontwikkeling voorraad sociale huurwoningen in 2021 en 2022

	Portaal	Alliantie	Totaal
Stand per 1 januari 2021	3689	575	4264
Nieuwbouw/aankoop (harde plannen)	23	75	98
Verkoop	-10	-40	-50
Liberalisatie	0	-5	-5
Sloop	-48	0	-48
Totaal mutaties	-35	30	-5
Stand per 31 december 2022	3654	605	4259

De voorgenomen investeringen van de Alliantie in nieuwbouw zijn voor de periode vanaf 2022 onder het voorbehoud dat de ontheffing van kracht blijft.

1G De gemeente verkent bij herontwikkeling of transformatie van gemeentelijke grondposities en gemeentelijk vastgoed in een vroegtijdig stadium met de corporaties de haalbaarheid en kansrijkheid 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. Uiterlijk in Q1 2021 stelt de gemeente een overzicht op van de ontwikkellocaties op gemeentegrond en maakt in overleg met de corporaties een verdeling (tussen de corporaties) die hierbij wordt gehanteerd.

- 1H De gemeente ondersteunt in het geval dat corporaties innovatieve woonproducten realiseren die bijdragen aan het ontstaan van inclusieve buurten.
- 1I De gemeente past bij de realisatie van nieuwbouw van Portaal en de Alliantie het gemeentelijke grondprijnsbeleid toe.
- 1J 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, zoekt de gemeente in overleg met de corporatie naar oplossingen. De realisatie van parkeerplaatsen in openbaar gebied is bespreekbaar, mits het om uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen gaat. De gemeente onderzoekt de huidige parkeernormen, onder meer op basis van feitelijk gebruik van parkeerplaatsen bij sociale huurwoningen. De resultaten hiervan worden in Q1 van 2021 met alle partijen besproken.
- 1K Daar waar (een onderdeel van) het proces knelt en de haalbaarheid van een plan in het geding is, gaan gemeente en corporatie in overleg over hoe het knelpunt of het probleem opgelost kan worden.
- 1L De gemeente heeft een inspanningsverplichting om te zorgen voor voldoende ambtelijke capaciteit voor haar verantwoordelijkheden met betrekking tot de plannen van de corporaties. De gemeente spreekt de intentie uit om de doorlooptijd van corporatieplannen zo kort mogelijk te houden. Plannen die een grote bijdrage leveren aan de doelstellingen in het Masterplan Wonen worden (waar mogelijk) met voorrang behandeld.
- 1M Uiterlijk in Q1 van 2021 stelt de gemeente een doelgroepenverordening vast, met daarin opgenomen een instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen. Deze instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen wordt in samenspraak met de corporaties bepaald.
- 1N Partijen ontwikkelen in 2021 samen een strategie en zetten stappen richting het rijk om de tijdelijke ontheffing voor het bouwen van woningen om te zetten in een permanente ontheffing.

Doorstroming

- 1O De Alliantie geeft bij de verhuur in de vrije sector en verkoop van leeg gekomen woningen voorrang aan huurders die een sociale huurwoning achterlaten.
- 1P De Alliantie biedt het merendeel van haar vrije sector woningen aan in het zogenaamde middensegment vrije sector huur. Bij de toewijzing van woningen in het middensegment krijgen nieuwe huurders met een middeninkomen (bruto jaarinkomen tot anderhalf keer modaal) en huurders die een sociale huurwoning achterlaten voorrang. In het middensegment vrije huursector biedt de Alliantie nieuwe huurders met een middeninkomen een korting op de markthuurl.
- 1Q De vrije sector huurwoningen van Portaal zijn uitsluitend bestemd voor de inkomensgroep vanaf € 39.055,- (prijsspeil 2020).

- 1R 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. Deze pilot wordt in 2021 voortgezet door Portaal en de Alliantie. De gemeente draagt bij aan de voorlichting/informatie over de wooncoach. De gemeente spant zich in om de huidige knelpunten met betrekking tot de wooncoach op te lossen in de nieuwe huisvestingsverordening, die in Q1 2021 wordt vastgesteld. In de tussentijd wordt gezamenlijk gezocht naar pragmatische oplossingen. In het kader van de nieuwe huisvestingsverordening bespreken we of een contingent nodig is voor de inzet van de wooncoach. Zie verdere afspraken over de wooncoach in hoofdstuk 4.
- 1S Portaal voert in 2020-2021 een doorschuif- en doorstroom pilot uit waar maximaal 20 huurders van Portaal uit Soest (onder voorwaarden) gebruik van kunnen maken. Aan het eind van de termijn en/of het bereiken van het aantal deelnemers wordt de pilot geëvalueerd.
- 1T Als uitwerking van de huisvestingsverordening verkennen alle partijen in een ambtelijke werkgroep aan de hand van 'best practices' de inzet van aanvullende doorstromingsmaatregelen en nemen daar in 2021 een besluit over.
- 1U De gemeente spoort marktpartijen aan om producten in de (middel)dure huur te ontwikkelen, om zo doorstroming in de huursector mogelijk te maken. De gemeente streeft ernaar dat 5% van de woningbouw in de middenhuur wordt gerealiseerd. In de op te stellen doelgroepenverordening zal een bepaling over middenhuur worden opgenomen. Bij ontwikkelingen op gemeentegrond gaat de gemeente als eerste in gesprek met de corporaties.

Woonruimteverdeling

- 1V De gemeente stelt in samenspraak met corporaties een nieuwe huisvestingsverordening op, die uiterlijk 1 april 2021 wordt vastgesteld. In het kader hiervan worden diverse aanpassingen met betrekking tot de woonruimteverdeling onderzocht (denk o.a. aan het woonruimteverdeelsysteem, doorstroommogelijkheden, experimenteerruimte), om zo te komen tot een eerlijke verdeling van de schaarse woonruimten.
- 1W In regioverband onderzoeken corporaties en gemeenten of betere afstemming tussen de huisvestingsverordeningen van de regiogemeenten mogelijk en wenselijk is (Rigo-traject).
- 1X De gemeente implementeert uiterlijk 1 januari 2021 het proces rondom urgentieverlening voor uitstroom uit maatschappelijk opvang en andere residentiële zorginstellingen.
- 1Y De corporaties stellen op verzoek van de gemeente in totaal maximaal 30% van de vrijkomende woningen op jaarbasis beschikbaar via urgentie of voorrang voor bepaalde doelgroepen. Dit betreft alle groepen urgenten zoals genoemd in de huisvestingsverordening, inclusief alle personen die via de hardheidsclausule een woning krijgen toegewezen en verder alle woningzoekenden die op basis van de huisvestingsverordening voorrang krijgen op andere woningzoekenden waarbij zij geen sociale huurwoning in de gemeente Soest achterlaten. Het proces waarmee deze woningen worden toegewezen, wordt door betrokken partijen uitgewerkt en vastgelegd en per 1 januari 2021 geïmplementeerd. Er vindt monitoring en evaluatie plaats van deze toewijzingen.

1Z 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.

2 Betaalbaarheid van woningen

Voor een groot deel is betaalbaarheid gewaarborgd door regelgeving die in de Woningwet aan corporaties wordt opgelegd. Vanaf 1 januari 2016 moeten corporaties passend toewijzen. Aan de doelgroep die in aanmerking komt voor huurtoeslag moet van de minister een passende woning toegewezen worden. Wat passend is, wordt gedefinieerd door huurprijsgrenzen (aftoppingsgrenzen) in relatie tot het type huishouden en het huishoudinkomen. Verreweg de meeste woningen van Portaal en De Alliantie blijven beschikbaar voor mensen die recht hebben op huurtoeslag.

Gezien de demografische veranderingen in Soest (maar ook landelijk) is het raadzaam voor te sorteren op een ander zwaartepunt. Meer en meer zal er vraag komen naar kleinere woningen met lagere woonlasten. Dit als gevolg van steeds meer kleine (1- of 2-persoons) huishoudens. Gerelateerd aan de beschikbaarheid zal er qua nieuwbouw zoveel mogelijk ingezet moeten worden op woningen die voldoen aan de behoefte van de (toekomstige) doelgroep, om zodoende een voldoende gedifferentieerd aanbod voor deze groep te houden.

Huurbeleid corporaties

2A Gemeente en corporaties zijn samen verantwoordelijk voor het waarborgen van de betaalbaarheid van sociale huurwoningen.

2B De Alliantie investeert veel in de gemeente Soest. Daarom willen we gebruik maken van de mogelijkheid om een huursomstijging van maximaal 1% boven de inflatie toe te passen. Zonder deze middelen komen onze voorgenomen investeringen in de knel. Hoe de jaarlijkse huurverhoging wordt vormgegeven is onderwerp van gesprek tussen de Alliantie en haar huurdersorganisatie. Hierbij wordt het in de Wet Overleg Huurders Verhuurders vastgelegde adviestraject zorgvuldig doorlopen. De Alliantie past een huuraanpassing van maximaal 1% boven de inflatie alleen toe als de huurdersorganisatie en de gemeente akkoord gaan.

2C Corporaties kunnen – na overleg met hun huurdersorganisaties- besluiten om wettelijke mogelijkheden voor een inkomensafhankelijke huurverhoging te benutten en een hogere huurverhoging te vragen aan de hogere inkomens (inkomen boven € 43.574, prijspeil 2020). De extra inkomsten die deze maatregel oplevert, wendt de betreffende corporatie aan voor extra investeringen in Soest in nieuwbouw en verduurzaming van de bestaande voorraad. Deze inkomensafhankelijke huurverhoging telt dan niet mee in de huursom (huursombenadering).

2D De Alliantie evalueert haar huurbeleid in 2021 naar aanleiding van de op handen zijnde wetwijzigingen. Uitgangspunt blijft de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen voor mensen die daarop zijn aangewezen. Eventuele voorgenomen wijzigingen in ons huurbeleid leggen we voor aan onze huurdersvertegenwoordiging.

2E Verreweg de meeste woningen van Portaal en De Alliantie blijven beschikbaar voor mensen die recht hebben op huurtoeslag. Zowel Portaal als de Alliantie passen de huren van sociale huur woningen aan zodat deze bereikbaar zijn voor mensen die zijn aangewezen op huurtoeslag.

2F 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.

2G Corporaties wijzen maximaal 15% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe aan woningzoekenden die op grond van de gewijzigde inkomensgrenzen niet meer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Op deze manier voorkomen we ook dat kleine huishoudens als gevolg van gewijzigde inkomensgrenzen geen betaalbare woning kunnen bemachtigen. Het uitgangspunt is dat maximaal 10% van deze ruimte ten gunste komt van de overige (lagere) middeninkomensgroepen.

Invulling uitbreidingsprogramma

2H 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, kleinere en betaalbare woningen.

¹ De aftoppingsgrens is in 2020 voor een- en tweepersoonshuishoudens € 619,01, voor drie- en meerpersoonshuishoudens € 663,40

3 Kwaliteit & duurzaamheid

Buiten de hoeveelheid woningen is ook de kwaliteit van de voorraad van belang. Er is door Portaal grootschalig geïnvesteerd in de wijken Smitsveen en de Eng. Honderden woningen en de complexen zelf zijn ingrijpend gerenoveerd en verduurzaamd. Deze wijken blijven de komende jaren onder de aandacht.

Wanneer gelet wordt op de leeftijd van woningen, de leefbaarheid in buurten en het voorkomen van mogelijke toekomstige probleemgebieden is binnen de gemeente Soest ook aandacht nodig voor de wijk 't Hart en voor de oude dorpskern van Soesterberg.

Duurzaamheid als thema hangt nauw samen met thema's als betaalbaarheid en kwaliteit. Bij kwaliteitsverbetering is duurzaamheid vaak een belangrijk aandachtspunt, mede om de toekomstwaarde van het gebouw te vergroten. Tegelijkertijd zijn duurzaamheidsmaatregelen voor huurders van groot belang om de energielasten te beperken. Het is ook belangrijk om te beseffen dat geld dat naar duurzaamheid gaat, niet ingezet kan worden voor één van de andere thema's. Geld kan immers maar één keer besteed worden.

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 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 Portaal zet –waar mogelijk- in 2021 de implementatie en uitvoering voort van de toekomstvisies op de voorraad in 't Hart en Soesterberg. In 2021 verduurzaamt Portaal nog eens 29 woningen in 't Hart. Daarbij zetten wij de samenwerking met Energie Actief Soest voort. Ook in Overhees verduurzamen wij 72 woningen. Bij de verduurzaming stelt Portaal de huurders in staat een huurdersvertegenwoordiging te vormen. De VHOS wil hierbij ondersteunen.

Duurzaamheid

3C In 2021 verduurzaamt Portaal in totaal 176 woningen en in de periode 2022 t/m 2024 nog eens 542. Daarnaast biedt Portaal, waar mogelijk zonnepanelen aan de bewoners aan. Het slagen van deze verduurzamingsacties is afhankelijk van het draagvlak onder bewoners.

- 3D In 2021 verduurzaamt de Alliantie 26 woningen en in de jaren 2022 t/m 2025 verduurzaamt de Alliantie 55 woningen (dit is inclusief planmatig onderhoud met energiebesparende maatregelen). Uiteraard is de realisatie van dit project afhankelijk van het instemmen van de bewoners met de voorgestelde maatregelen.
- 3E Corporaties ontwikkelen een plan om te komen tot CO2-neutraal in 2050. Ook de gemeente zet in op CO2-neutraal in 2050 en sluit daarmee aan bij de landelijke doelstelling. Om dit doel te halen, vragen Portaal en de Alliantie ook de inzet van de gemeente om zich in te spannen voor voldoende draagvlak onder de inwoners, bijvoorbeeld via Energie Actief Soest. De huurdersorganisaties spannen zich in voor bewustwording bij hun achterban. VHOS en HBVA zorgen -waar dat gewenst is- voor de begeleiding van de huurders. Voor complexgewijze aanpak is het wettelijk bepaald dat er tenminste 70% draagvlak is voor de voorgestelde aanpassingen.
- 3F HBV de Alliantie regio Amersfoort continueert in 2021 en 2022 het werven van energiecoaches c.q. ambassadeurs die als doel hebben om bewustwording omtrent gedrag/energieverbruik te creëren.
- 3G Alle partijen zetten zich gezamenlijk in voor het vergroten van het bewustzijn omtrent energieverbruik. Indien ontwikkelingen in een wijk daartoe aanleiding geven, trekken partijen samen op om een bewustwordingscampagne vorm te geven.
- 3H Op 5 oktober 2020 is het concept bod van de Regionale Energiestrategie (RES) regio Amersfoort ingediend bij het rijk. Uiterlijk op 1 juli 2021 dient de gemeente Soest samen met de overige gemeenten in de regio Amersfoort het RES bod 1.0 in. In de RES 1.0 concretiseren we de kansrijke gebieden voor elektriciteitsopwekking verder en concretiseren we de Regionale Structuur Warmte (RSW) verdere besluitvorming is voorzien in de raadscyclus van juni. Vervolgens wordt de RES iedere twee jaar geconcretiseerd. Daarnaast is de gemeente in 2019 gestart met de Transitievisie Warmte (uiterlijke vaststelling in 2021). Daarna stelt de gemeente in samenspraak met corporaties wijkwarmteplannen op. Het proces van de Transitievisie Warmte (TVW) is door het college van Soest gepauzeerd, omdat de capaciteit voor de Wijkuitvoeringsplannen die volgen op de TVW nog niet is geborgd. De corporaties zijn belangrijke partners in de warmtetransitie. De gemeente gaat graag in gesprek met de corporaties en huurdersorganisaties op het moment dat er keuzes moeten worden gemaakt ten aanzien van verwarming van corporatiebezit op het moment dat er nog geen wijktransitieplan is. Gezamenlijk onderzoeken we in dat geval of er toch stappen gezet kunnen worden om te voorkomen dat keuzes worden gemaakt die de warmtetransitie vertragen. Zolang er geen warmteplannen zijn vastgesteld, kunnen de corporaties niet anticiperen op toekomstige ontwikkelingen waardoor er nu keuzes gemaakt moeten worden die consequenties hebben voor de toekomst.
- 3I De gemeente is samen met de projectgroep TVW, waar de corporaties deel van uitmaken, een visie voor de warmtetransitie aan het maken. Hierin worden uitgangspunten en selectiecriteria vastgelegd. Op basis daarvan komen startwijken naar voren waar we gezamenlijk meer gedetailleerd gaan onderzoeken op welke manier de warmtetransitie voor die wijk op een haalbare en betaalbare manier kan plaatsvinden. Haalbaarheid en betaalbaarheid zijn belangrijke uitgangspunten voor de warmtetransitie. De corporaties zijn partner in de warmtetransitie en hebben daarin, net als de gemeente, een verantwoordelijkheid in.
- 3J De gemeente onderzoekt in Q3 2021 of mogelijke belemmeringen ten aanzien van regelgeving bij verduurzaming (bv welstandeisen) beslecht kunnen worden.

- 3K Betaalbaar wonen is een aandachtspunt. Bij de ontwikkeling van het duurzaamheidsplan hebben alle partijen oog voor de financiële haalbaarheid ervan en het effect op de betaalbaarheid. De corporaties hanteren voor 2021 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.
- 3L Corporaties streven ernaar dat in de communicatie en de informatieverstrekking naar de huurders voortaan de totale woonlasten centraal staan.
- 3M Gemeenten en corporaties zetten in op een gezond binnenklimaat in de woningen. De Alliantie en Portaal hanteren daarvoor de eisen die zijn vastgelegd in hun kwaliteitsbeleid. Bij de woningen waar het binnenklimaat niet aan deze kwaliteitseisen voldoet, spannen Portaal en de Alliantie zich in om verbetermaatregelen uit te voeren. De gemeente draagt bij door het beïnvloeden van het gedrag van bewoners.
- 3N De gemeente verkent in 2021 de mogelijkheden voor vergroening van de openbare ruimte (operatie steenbreek) en onderzoekt tevens de mogelijkheden om op te schalen in 2022. De gemeente neemt hierover contact op met de corporaties. Ook de huurdersorganisaties/bewonerscommissies zullen bij de operatie Steenbreek worden betrokken.
- 3O Gemeente en corporaties gaan in Q2 2021 in overleg over de mogelijkheden voor klimaatadaptatie.

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. Er zal blijvend ingezet moeten worden op het verduurzamen van de voorraad in sociaal opzicht. Daarmee bedoelen we dat meer woningen levensloopbestendig -in de zin van 'toe- en doorgankelijk'- moeten worden waarmee ze voor diverse doelgroepen geschikt zijn.

Om aan de opgave tegemoet te komen, zetten we in op acties in zowel de bestaande voorraad als bij nieuwbouw. Binnen de bestaande voorraad moet bij renovatie en groot onderhoud aandacht zijn voor het levensloopbestendig maken. Wanneer woningen zich er voor lenen en wanneer de investering financieel haalbaar is, vraagt de gemeente van de corporaties dat ze –op natuurlijke momenten zoals renovatie– het vergroten van toegankelijkheid meenemen in de overwegingen. Niet alleen op woningniveau, maar ook op complexniveau.

Leefbaarheid

4A Portaal en de Alliantie investeren in 2021 en 2022 conform de kaders van de Woningwet maximaal € 131,37 (prijsspeil 2020) per sociale huurwoning in leefbaarheid. Dit bedrag is opgebouwd uit uitgaven met betrekking tot groen, schoon, heel en veilig, het faciliteren van huurdersinitiatieven en leefbaarheidsprojecten en personeelskosten. Over het algemeen volstaat regulier beheer. Daar waar nodig wordt extra geïnvesteerd.

4B De gemeente, Portaal en de VHOS hebben eerder een gezamenlijke verkenning uitgevoerd hoe de kwaliteit van de aansluiting tussen het bezit van Portaal en de openbare ruimte kan worden verbeterd. Inmiddels zijn ook aanpassingen in gang gezet. In 2021 gaan partijen door met het uitvoeren van verbetermaatregelen in 't Hart. De gemeente heeft hierbij oog voor het maken van werk met werk, het tijdig anticiperen en combineren van gemeentelijke activiteiten op gebied van ruimte.

4C Als daar aanleiding toe is onderzoeken partijen of en hoe de Stratenaanpak ook in andere wijken kan worden ingezet.

4D De gemeente en Portaal zetten sinds 2019 samen met andere partners extra in op het verbeteren van de leefbaarheid in de wijk Smitsveen. Portaal kiest hierbij voor het toepassen van een mix van activiteiten en instrumenten. Denk bijvoorbeeld aan: Schone en veilige galerijen, het bevorderen van participatie, SmitsKids en de aanpak van illegale praktijken vanuit de garages. Dit programma wordt in 2021 voortgezet. De gemeente houdt rekening met extra hulpvragen voor gemeente en sociale partners die loskomen bij het onderhoudsproject dat Portaal in deze wijk gaat uitvoeren. Gemeente en Portaal zetten in op een goede samenwerking tussen de BOA's en Portaal wat betreft het beheer van het grensgebied van de openbare ruimte.

4E De gemeente stelt in 2021 een probleemanalyse op over de wijk De Eng. Op basis van deze analyse bepalen gemeente en corporaties de benodigde interventie-instrumenten.

4F Om bewoners te helpen om onderling ervaren woonoverlast tegen te gaan, zijn corporaties – conform de geldende overeenkomst- medefinanciers van Buurtbemiddeling. Ook aan het 2e kansbeleid (VIA) leveren zij– conform de geldende overeenkomst- in 2021 een financiële bijdrage. Corporaties gaan met de gemeente in gesprek over de herijking van de overeenkomsten. Corporaties en gemeente werken samen bij ernstige vormen van woonoverlast, waarbij de gemeente een rol heeft bij preventie en handhaving. Dit punt bespreken we halverwege 2021 in een ambtelijk overleg.

4G De gemeente en professionals verwijzen huurders actief naar Buurtbemiddeling.

Wonen met Zorg

4H De Alliantie voert bij planmatig onderhoud van complexen die voor senioren zijn gelabeld - indien van toepassing - ook maatregelen uit ter verbetering van de toegankelijkheid. Dit wordt in 2021 en 2022 voortgezet.

4I Gezien de omvang van kwetsbare doelgroepen, de nog voorziene toename daarvan en de toegenomen instroom van dergelijke doelgroepen in de sociale huursector vervullen Portaal en de Alliantie een signaalfunctie voor wat betreft problemen, escalaties, et cetera. Signaleringen worden gedeeld met de sociale teams van de gemeente en relevante maatschappelijke instellingen. Vanuit de gemeente komen er terugkoppelingen op meldingen, binnen in Q1 2021 afgesproken termijnen. Ook signalen die binnenkomen bij de VHOS en HBVA vinden hun weg naar de gemeente en maatschappelijk instellingen via respectievelijk Portaal en de Alliantie.

4J Gemeente en corporaties informeren hun inwoners respectievelijk huurders actiever bij wie zij terecht kunnen bij klachten over leefbaarheidsproblemen of mensen met afwijkend gedrag. Partijen maken hierover afspraken in 2021.

4K In aanvulling op het vorige punt stellen gemeente, Portaal en de Alliantie in 2021 gezamenlijk met de andere van toepassing zijnde ketenpartners een nieuw convenant op (voorheen Convenant Meldpunt Bijzondere Zorg en Overlast), waarin procesafspraken gemaakt worden over gegevensuitwisseling, rollen en verantwoordelijkheden, borging van zorg naar de inwoners toe en een sluitende en gestroomlijnde ketenaanpak omtrent personen met verward gedrag en de wet verplichte GGZ. De huurdersorganisaties worden als adviseur bij dit proces betrokken.

4L De gemeente, Portaal en de Alliantie ronden in 2021 het Wmo convenant af. In dit convenant wordt geregeld hoe om wordt gegaan met bestaande voorzieningen, kostenverdelingen, een zo efficiënt mogelijke afstemming tussen vraag en aanbod en een snelle en adequate afwikkeling van de klantvraag.

4M Portaal en de Alliantie zetten in het kader van aanpasbaarheid, toegankelijkheid en levensloopbestendigheid in op complexgewijze aanpak. Beide corporaties willen daar waar nodig en financieel mogelijk het betreffende benodigde kwaliteitsniveau voor mensen met mobiliteitsbeperkingen geclusterd (i.e. complexgewijs) realiseren en versnippering in de voorraad tegengaan.

- 4N 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.
- 4O Daar waar specifiek zorgvastgoed wordt ontmanteld, onderzoeken Portaal en de Alliantie gezamenlijk met de gemeente in hoeverre dit vastgoed ingezet kan worden voor de huisvesting van huishoudens met een bijzondere woonvraag in het kader van de extramuralisering.
- 4P De gemeente stelt in 2021 een programma Wonen met Zorg op en betreft corporaties en huurdersorganisaties bij de uitgangspunten hiervan, in ieder geval ten aanzien van de huisvesting van specifieke doelgroepen.
- 4Q Over de huisvesting van kwetsbare doelgroepen (mensen die zorg en ondersteuning nodig hebben) maken gemeente en corporaties in 2021 afspraken. Het programma Wonen met Zorg dient hiervoor als uitgangspunt als ook het creëren van inclusieve wijken met voldoende passend woningaanbod, verdeeld over de gemeente en voldoende en passende zorg en begeleiding. Gemeente, zorgpartijen, corporaties en huurdersorganisaties stemmen initiatieven op elkaar af en trekken samen op.
- 4R Gemeente en corporaties monitoren in 2021 de afspraken over vroegsignalering en aanpak van schuldenproblematiek.
- 4S De inzet van de wooncoach wordt halverwege 2021 geëvalueerd. Hierbij kijken we naar de volgende punten: uitbreiding van de inzet van de wooncoach, bijdrage in de kosten door de gemeente, status, instrumenten en informatieverstrekking aan huurders.
- 4T Partijen onderzoeken in Q2 2021 hoe de wooncoach en het WMO-loket beter kunnen samenwerken.
- 4U De mogelijkheid van een voorrangsregeling voor de huisvesting van ouderen in nultredenwoningen wordt opgenomen in de huisvestingsverordening. De regeling wordt regionaal afgestemd in het kader van de harmonisering van huisvestingsverordeningen. Daarbij gaat de voorkeur van de huurdersorganisaties en corporaties uit naar een voorrangsregeling voor ouderen die een sociale huurwoning achterlaten, mits passend binnen de regionale spelregels.

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 2021 uitleg over de plaats van de huurdersbelangenvereniging in de prestatieafspraken en de taken en de rollen van een huurdersorganisatie.

5B In Q1 2021 evalueren en monitoren we de Volkshuisvestelijke Prestatieafspraken Soest 2020. Begin Q2 monitoren we ambtelijk de Volkshuisvestelijke Prestatieafspraken Soest 2021 en 2022 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 (wat is nodig of hoe kan de afspraak aangepast worden). Daarbij kan het ook gaan om de rol of bijdrage van een van de andere partijen in deze overeenkomst. Als het realiseren van de afspraak niet haalbaar is, onderbouwt de verantwoordelijke partij waarom dat het geval is en doet een voorstel tot aanpassing daarvan.

Doorlopend bespreken partijen de voortgang van de gemaakte afspraken. Daarbij bespreken partijen ook de voorstellen om afspraken alsnog te halen dan wel bij te stellen. In deze overleggen komen ook gewijzigde omstandigheden die aanleiding zijn voor het ter discussie stellen van de gemaakte afspraken, aan de orde. Zo nodig komen de partijen dan tot een aanscherping of bijstelling van gemaakte afspraken. Ten aanzien van de voorraadontwikkeling monitoren partijen scherp of jaarlijkse ambities gerealiseerd worden en hoe onttrekkingen uit de sociale huurvoorraad zich daartoe verhouden. Indien nodig worden afspraken over de ontwikkeling aangepast.

5C De in deze Prestatieafspraken verwerkte ambities zijn de ambities van de gemeente, individuele corporaties en huurdersorganisaties. Voor de corporaties en gemeente zijn deze gebaseerd op een inschatting van de financiële situatie en draagkracht van de corporatie nu en in de voorzienbare toekomst. Partijen onderkennen echter, dat iedere corporatie eindverantwoordelijk is en blijft voor de bedrijfsvoering, voor de financieel-economische gezondheid en voor een afdoende weerstandsvermogen van de corporatie. Dat heeft tot consequentie dat deze Prestatieafspraken in geen geval tot investeringen of kosten zullen kunnen leiden, die een corporatie in de gegeven omstandigheden op financieel-economische gronden niet verantwoord acht.

Voor Portaal geldt dat de opgaven en middelen op dit moment niet meer in evenwicht zijn (zie toelichting in ons bod 2021). Bij deze Prestatieafspraken is door Portaal uitgegaan van een significante korting op de verhuurderheffing, dan wel van een extra huursomstijging van maximaal 1% boven inflatie. Over instemming van de Huurdersorganisaties zijn we nog in gesprek. Portaal en haar Huurdersorganisaties overleggen over het verhogen van de huren en/of het bijstellen van ambities, indien de verhuurderheffing niet voldoende gekort wordt, waarbij de insteek is om gezamenlijk een voor beide partijen aanvaardbare keuze te maken. Indien dit leidt tot het bijstellen van ambities in latere jaren wordt dit vervolgens met de gemeente afgestemd. Dit is onderwerp van gesprek in het tripartite overleg tussen gemeente, corporatie en Huurdersorganisatie. Hiervoor zal qua timing worden aangesloten op de volgende ronde jaarlijkse prestatieafspraken.

Jaarlijks wordt bekeken of beleidswijzigingen en/of de (financiële) situatie, al dan niet onder invloed van wet- en regelgeving, aanleiding geven voor Partijen tot het bijstellen van afspraken. Hierbij kan o.a. gedacht worden aan situaties als het afschaffen van de Verhuurdersheffing, wijzigingen op de vastgoedmarkt, gevolgen van de corona-crisis e.d. en het verkrijgen van een borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de financiering van de desbetreffende DAEB-verplichting.

Aldus overeengekomen te Soest op 15 december 2020

De Alliantie regio Amersfoort

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

Stichting Portaal

De heer D.J. van der Zeep
Bestuurder

Gemeente Soest

Mevrouw N. Kundić
Wethouder

Huurders Belangen Vereniging de Alliantie regio Amersfoort

Mevrouw W. van Dasler
Voorzitter

Vereniging Huurders Overleg Soest

De heer L. de Bruin
Voorzitter