

Volkshuisvestelijke prestatieafspraken Soest 2019



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

De prestatieafspraken zijn gestoeld op de volkshuisvestelijke prioriteiten zoals de gemeente deze geformuleerd heeft in haar volkshuisvestelijke beleid gemeente Soest 2016-2021. Hierin staan de volgende ambities c.q. doelstellingen geformuleerd:

- Een uitbreiding van de sociale voorraad met een omvang van 200 woningen in de komende 5 jaar
- Een uitbreiding die recht doet aan de vraagontwikkeling en die zich daarom primair richt op de lagste inkomensdoelgroepen en ouderen
- Het faciliteren van de corporaties bij deze opgave omdat er bouwgrond c.q. (her)ontwikkelingslocaties nodig zijn en, daar waar opportuin, derden uitnodigen om corporaties te betrekken bij ontwikkelingen (onder voor de woningcorporaties realistische voorwaarden)
- Het revitaliseren van het kwetsbare deel van de woningvoorraad in 't Hart en in Soesterberg
- Levensloopbestendige maatregelen op gebied van toe- en doorgankelijkheid op woningniveau en complexniveau bij renovatie en groot onderhoud
- Levensloopbestendige woningen op gebied van toe- en doorgankelijkheid bij nieuwbouw, waarbij ten minste een 3-sterrenniveau gevraagd wordt op die plekken waar woningen voor deze doelgroep wenselijk zijn
- Het vergroten van doorstroming onder senioren (bijvoorbeeld door het instellen van verhuisadviseurs)
- Het verder onderzoeken van de gemeentelijke duurzaamheidsambities bij planvorming in relatie tot de prioriteit 'betaalbaarheid'

Hiermee worden tevens de volkshuisvestelijke prioriteiten van de minister aangehouden. Voor de periode 2016-2020 zijn de vastgestelde prioriteiten:

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.

Binnen de nieuwe cyclus van de Woningwet is actueel volkshuisvestelijk beleid (of een woonvisie) nodig om tot prestatieafspraken te komen. Zonder dat beleid kan een gemeente corporaties niet bewegen om te investeren. De in Soest werkzame Toegelaten Instellingen (TI) Portaal en de Alliantie hebben op basis van het beleid een bieding uitgebracht op 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 uitvoeris 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/Zeewolde. De corporaties waarmee deze afspraken gemaakt worden hebben datzelfde gebied niet als kerngebied toegezegen 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 ontheffingen gekregen om gedurende de komende jaren te kunnen investeren in uitbreiding in de gemeente Soest.

Doel

Concrete, breed gedragen en realistische afspraken over voorraadontwikkeling, kwaliteit, betaalbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid en wonen met zorg

Monitoring

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 -aan de hand van figuren 1 en 2 van deze afspraken- scherp of jaarrijke ambities gerealiseerd worden en hoe ontrekkingen uit de sociale voorraad zich daartoe verhouden. Indien nodig worden afspraken over de ontwikkeling aangepast.

Corporaties, gemeente en huurdersorganisaties maken een procesafsprak voor het voorbereiden van de Prestatieafspraken 2020. Belangrijke data worden hierbij benoemd.

Thema's

De onder het kopje 'context' genoemde prioriteiten zijn voor deze prestatieafspraken vertaald naar een verval thema's.

1. Beschikbaarheid van woningen (voorraadontwikkeling en doorstroming)
2. Betaalbaarheid van wonen
3. Kwaliteit & duurzaamheid
4. Leefbaarheid & wonen met zorg

1 Beschikbaarheid van woningen

In 2015 is door bureau Onderzoek & Statistiek (O&S Amersfoort) onderzoek gedaan naar de ontwikkeling van de doelgroep die (grotendeels) is aangewezen op sociale huurwoningen.¹ Uit deze verkenning volgde dat er in Soest een tekort kan ontstaan van zo'n 675 woningen. De doelgroep groeit en het aanbod blijft daarbij achter. Dit is aanleiding om in te zetten op een uitbreiding van de sociale voorraad (huurwoningen tot de liberalisatielimits) door zowel corporaties als commerciële partijen, met een volume in de bandbreedte van 150 – 350 woningen. In het volkshuisvestelijke beleid van de gemeente is daarom bepaald dat er de komende 5 jaren in ieder geval 200 sociale huurwoningen moeten worden gerealiseerd. Met de keuze om 200 woningen 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 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. woningen in het middeldure prijssegment vanaf de liberalisatielimits) te bieden waar de scheefwoner in geïnteresseerd kan zijn.

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 begleiden, 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 kunnen 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 Portaal realiseert in de periode 2019 t/m 2023 in totaal 215 nieuwe sociale huurwoningen in de gemeente Soest.

1B Portaal verkoopt en liberaliseert in de periode 2019 t/m 2023 in totaal 34 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. Verkoop vindt plaats in de volgende postcode gebieden: 3761, 3762, 3763, 3764, 3766, 3768, 3769.

¹ Volgens de geldende criteria zijn dit huishoudens met een inkomen tot maximaal € 36.798

	Ontwikkeling sociale huurportefeuille Portaal				
	Jaar van oplevering				
	2019	2020	2021	2022	2023
Aantal per 1-1	3624	3619	3658	3687	3759
Nieuwbouw ²	0	50	35	80	50
Liberalisatie	-	-	-	-	-
Verkoop	-5	-11	-6	-8	-4
Sloop	0	0	0	0	-32
Aantal per 31-12	3619	3658	3687	3759	3773
					149

Fig. 1 Ontwikkeling portefeuille Portaal in gemeente Soest

1C De Alliantie realiseert in de periode 2019 t/m 2023 in totaal 170 sociale huurwoningen in de gemeente Soest.

	Ontwikkeling sociale huurportefeuille de Alliantie				
	2019	2020	2021	2022 ³	2023
Aantal per 1-1	580	574	578	596	624
Aankoop/nieuwbouw/transformatie (ambities) ⁴	0	20	40	50	60
Liberalisatie	-1	-3	-2	-2	-4
Verkoop	-5	-13	-20	-20	-20
Aantal per 31-12	574	578	596	624	660
					80

Fig. 2 Ontwikkeling portefeuille de Alliantie in gemeente Soest

1D De Alliantie verkoopt en liberaliseert in de periode 2019 t/m 2023 in totaal 90 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

² Betreft deels 'zachte' plannen waarvoor nog locaties gevonden moeten worden

³ De investeringen van de Alliantie in nieuwbouw zijn voor de jaren 2022 en 2023 onder het voorbehoud dat de ontheffing van kracht blijft.

⁴ Betreft 'zachte' plannen waarvoor nog locaties gevonden moeten worden.

te brengen waar vraag naar is (betaalbare koop en betaalbare vrije sector huur). Het gaat om te liberaliseren woningen gepland binnen het viercijferige postcodegebied 3762 en 3769 en voor te verkopen woningen is dit binnen het viercijferige postcodegebied 3762, 3764, 3766 en 3769.

1E Uitbreiding van de sociale voorraad met 200 woningen in de periode 2017-2021 wordt op basis van de hierboven genoemde aantallen niet gehaald. De gemeente, Portaal en de Alliantie hebben de inspanningsverplichting om gezamenlijk tot afdoende geschikte locaties te komen om invulling te geven aan de gewenste en noodzakelijke voorraadontwikkeling. Geschikte locaties zijn randvoorwaardelijk voor de realisatie van de gewenste nieuwbouw. De corporaties en de gemeente gaan komende maanden een intensieve gesprekscyclus in om te komen tot afspraken over hoe de gewenste uitbreiding van de sociale voorraad alsnog gerealiseerd kan worden. De gemeente stelt in 2018/2019 een Masterplan Wonen op, waarin alle mogelijke woningbouwlocaties in de gemeente zijn aangegeven. Daarnaast onderzoeken de corporaties en de gemeente gezamenlijk de mogelijkheden om te verdichten op locaties van corporaties, eventueel in combinatie met aangrenzende grond niet in bezit van corporaties. Partijen evalueren elk half jaar den voortgang van de groei van het aantal sociale huurwoningen. Wanneer de minimale omvang van de kernvoorraad niet gehaald dreigt te worden, gaan partijen in overleg over de maatregelen die genomen kunnen worden om alsnog de gewenste groei te bereiken.

1F 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 huurwoningen en woonzorgvoorzieningen.

1G De gemeente past bij de realisatie van nieuwbouw van Portaal en de Alliantie de uitgangspunten van het gemeentelijke grondprijsbeleid en het gemeentelijke parkeerbeleid toe.

1H 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.

1I 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. In 2019 maken gemeente en corporaties afspraken over praktische zaken die hierbij een rol spelen.

1J Portaal en de Alliantie verwachten een positieve en constructieve grondhouding bij planprocedures die samenhangen met de projecten die nodig zijn om de volkshuisvestelijke opgave het hoofd te bieden.

1K Voor alle nieuwbouw van sociale huurwoningen (te realiseren op gemeentegrond) geldt dat deze minimaal 15 jaren in de sociale voorraad wordt gehouden.

Doorstroming

1L De Alliantie geeft bij de verhuur in de vrije sector en verkoop van leeg gekomen woningen voorrang aan huurders die een sociale huurwoning van de Alliantie achterlaten.

1M 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 jaарinkomen tot € 55.000, prijspeil 2018) voorrang. In het middensegment vrije huursector biedt de Alliantie nieuwe huurders met een middeninkomen en nieuwe huurwoning van de Alliantie achterlaten een inkomenafhankelijke korting tot maximaal 10%.

1N De vrije sectorwoningen van Portaal zijn uitsluitend bestemd voor de inkomensgroep vanaf € 36.798,-. Huisoudens met een inkomen tussen € 36.798,- en € 44.360,- krijgen bij Portaal 10% korting op de markthuur. Dit geldt voor woningen met een huurprijs tot € 944 per maand.

1O Portaal, de Alliantie en gemeente starten in 2019 met een pilot waarbij wooncoaches worden ingezet om senioren op weg te helpen naar een passende woning. Hierbij wordt verkend wie welke (financiële) bijdrage levert.

1P Alle partijen erkennen in een ambtelijke werkgroep aan de hand van 'best practices' de inzet van aanvullende doorstromingsmaatregelen en nemen daar in 2019 een besluit over. Portaal en VHOs nemen hierin het voorraad.

1Q De gemeente spoort marktpartijen aan om producten in de (middel)dure huur te ontwikkelen, om zo doorstroming in de huursector te stimuleren.

Woonruimteverdeling

1R De gemeente geeft, binnen de mogelijkheden die de Huisvestingswet biedt, aan Portaal en de Alliantie de gelegenheid om in totaal maximaal 10 woningen op jaarbasis via directe bemiddeling toe te wijzen aan zogenaamde maatschappelijke uitstromers. Het betreft cliënten -die binding hebben met de gemeente Soest- van instellingen die weer zelfstandige woonruimte moeten hebben. In 2019 wordt nader vastgelegd welke doelgroepen voor dit contingent in aanmerking komen en onder welke voorwaarde. Ook het proces waarmee deze woningen worden toegewezen, wordt in 2019 door betrokken partijen uitgewerkt en vastgelegd.

1S Alle partijen onderzoeken de noodzaak van en eventuele mogelijkheden voor het aanpassen van de huidige bezettingsnorm bij het verdelen van woonruimte. In 2019 wordt hierover een besluit genomen waarbij bij voorkeur wordt aangesloten bij het onderzoek naar regionale afspraken over het hanteren van een bezettingsnorm. Tevens worden diverse andere aanpassingen met betrekking tot de woonruimteverdeling onderzocht, waaronder directe bemiddeling en de inzet van de wooncoach in het kader van doorstroming van senioren.

1T In regioverband wordt onderzocht of betere afstemming tussen de huisvestingsverordeningen van de regiogemeenten mogelijk en wenselijk is.

2 Betaalbaarheid van woningen

Voor een groot deel is betaalbaarheid gewaarborgd door regelgeving die met de nieuwe Woningwet aan corporaties wordt opgelegd. Vanaf 1 januari 2016 moeten corporaties passend toewijzen. 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.

Woningcorporaties kunnen er op verschillende manieren voor zorgen dat er voldoende woningen beschikbaar blijven voor de lagere inkomens. Sommige passen de huren van een aantal woningen aan zodat die bestemd zijn voor mensen met huurtoeslag. De toegelaten instellingen in Soest (Portaal en de Alliantie) kiezen voor een andere weg. Alle woningen blijven beschikbaar voor mensen die recht hebben op huurtoeslag. Komen zij in aanmerking voor een woning met een huur boven de grens van de huurtoeslag, dan verlagen de corporaties de huur tot die grens. Voor de financieel meest kwetsbare doelgroep hebben de corporaties dus besloten om tegelijkertijd de keuzevrijheid zo groot mogelijk te houden én de betaalbaarheid te waarborgen. Tegelijkertijd is dit een waarborg dat de slaagkansen voor de verschillende inkomensdoelgroepen gelijk blijven.⁵

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 behoeften van de (toekomstige) doelgroep, om zodoende een voldoende gedifferentieerd aanbod voor deze groep te houden.

Huurbeleid corporaties

2A Portaal en de Alliantie wijzen passend toe en waarborgen op die manier dat huishoudens met recht op huurtoeslag een keuzemogelijkheid blijven houden in het totale sociale woningaanbod van beide corporaties. De huur is daarmee voor deze doelgroep altijd betaalbaar omdat er waar nodig wordt afgetopt.

2B Portaal en 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 huurverhoging wordt ter advisering aan de huurdersbelangenvereniging voorgelegd.

⁵ Voor een corporatie is de doelgroep op zich strak gekadert door wet- en regelgeving. Woningcorporaties mogen maximaal 10% van de vrijgekomen sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een hoger jaарinkomen dan € 41.056 (prijspeil 2018). Daarbij zijn zij wel verplicht urgentiecriteria te stellen. Corporaties mogen maximaal 10% van de woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 36.798 en € 41.056 (prijspeil 2018). Minimaal 80% moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen beneden de € 36.798 (prijspeil 2018).

Invulling uitbreidingsprogramma

2C De uitbreidingsopgave zoals in paragraaf 1 geschetst wordt door Portaal en de Alliantie voor een groot deel ingevuld met nieuwbouw onder de aftoppingsgrenzen⁶. Portaal en de Alliantie zetten in op kwalitatief goede, kleinere en betaalbare woningen.

⁶ De aftoppingsgrens is in 2018 voor een- en tweepersonshuishoudens €597,30, voor drie- en meerpersonshuishoudens €640,14.

3 Kwaliteit & duurzaamheid

Buiten de hoeveelheid woningen is ook de kwaliteit van de voorraad van belang. Recentelijk is er grootschalig geïnvesteerd in de wijken Smitsveen en de Eng. Honderden woningen en de complexen zelf zijn ingrijpend gerenoveerd en verduurzaamd.

Wanneer gelet wordt op de leeftijd van woningen, de leefbaarheid in buurten en het voorkomen van mogelijke toekomstige probleemgebieden is binnen de gemeente Soest aandacht nodig voor de wijk 't Hart en voor de oude dorpskern van Soesterberg. Voor beide plekken ontwikkelt Portaal een visie en stemt deze in een vroegtijdig stadium af met de gemeente zodat er vanuit de gemeente ook geanticipeerd kan worden met eventuele werkzaamheden (in groen, infra of anderszins). Planvorming die hieruit voortvloeit komt tot stand in gezamenlijkheid met bewoners.

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 duurzaamsambities van de gemeente Soest zijn vastgelegd in het in februari 2016 vastgestelde Gemeentelijke Duurzaamheidsplan (GDP). De scope van het GDP reikt vele malen verder dan het volkshuisvestelijke domein. De haalbaarheid van deze ambities in relatie tot de prioriteit 'betaalbaarheid' moet gezamenlijk met de volkshuisvestelijke partners verder worden onderzocht.

Kwaliteit woningvoorraad

3A Portaal begint -waar mogelijk- in 2019 met de implementatie en uitvoering van de toekomstvisies op de voorraad in 't Hart en Soesterberg. In 2019 verduurzaamt Portaal 56 woningen in 't Hart en in 2020 nog eens 29 woningen. Wij streven ernaar om de samenwerking met Energie Actief Soest zoals wij die in 2018 hebben vormgegeven bij onze energieprojecten in 't Hart/Soestdijk, in 2019 een vervolg te geven. Bij de verduurzaming stelt Portaal de huurders in staat een huurdersvertegenwoordiging te vormen. De VHOS wil hierbij ondersteunen.

Duurzaamheid

3B Portaal voorziet in de komende 2 jaren 1606 woningen van energetische maatregelen. Hierbij biedt Portaal maatwerkpakketten aan de bewoners aan. Het slagen van deze actie is afhankelijk van het draagvlak onder bewoners.

3C In 2019 zet de Alliantie in op duurzame energieopwekking door haar huurders de plaatsing van zonnepanelen aan te bieden. We zetten het project zonnepanelen eengezinswoningen in 2019 door en voeren daarnaast een zonnepanelenproject uit in het complex aan de Albert Cuyplaan. Uiteraard is de realisatie van deze projecten afhankelijk van het instemmen van de bewoners met de voorgestelde maatregelen.

3D Portaal en de Alliantie streven er naar om in 2020 gemiddeld over de voorraad een B-label te hebben⁷. Om deze doelen 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, bijvoorbeeld door het organiseren van bijeenkomsten. Voor complexgewijze aanpak is het wettelijk bepaald dat er tenminste 70% draagvlak is voor de voorgestelde aanpassingen.

3E HBV de Alliantie regio Amersfoort continueert in 2019 het werven van energiecoaches c.q. ambassadeurs die als doel hebben om bewustwording omtrent gedrag/energieverbruik te creëren.

3F Alle partijen zijn verantwoordelijk voor het vergroten van het bewustzijn omtrent energieverbruik. De gemeente verkent samen met de corporaties, huurdersverenigingen en Energie Actief Soest de mogelijkheden om een campagne inzake energieverbruik binnen de kaders van het Gemeentelijke Duurzaamheidsplan gestalte te geven (om zodoende draagvlak voor maatregelen te vergroten). Hierbij zal zoveel als mogelijk worden aangesloten bij al bestaande activiteiten van Energie Actief Soest.

3G Corporaties ontwikkelen een plan om te komen tot CO2 neutraal in 2050. Het gemeentelijk duurzaamheidsplan heeft op dit moment nog een andere scope en kijkt tot 2030. In 2019 herijkt en versnelt de gemeente het duurzaamheidsplan. De corporaties en huurdersorganisaties worden hierbij betrokken.

3H De gemeente stelt in 2019 met de regio Amersfoort de Regionale Energie Strategie vast, op basis van de Energie Transitie Atlas (ETA). Daarnaast start de gemeente in 2019 met de transitievise warmte (uitegelijke vaststelling in 2021), gevolgd door een wijkuitvoeringsplan. Verder gaat de gemeente in 2019 aan de slag met de uitvoering van de Letter of Intent (LOI) duurzame warmte. De Alliantie en Portaal worden betrokken bij deze plannen en processen. De plannen vormen de input voor het CO₂-neutraal plan van de corporaties.

3I Betaalbare woonlasten is een aandachtspunt. Bij het ontwikkeling van het duurzaamheidsplan hebben alle partijen oog voor de financiële haalbaarheid ervan en het effect op de woonlasten. De corporaties hanteren voor 2019 het uitgangspunt dat alle ingrepen die betrekking hebben op energiemaatregelen minimaal woonlastenneutraal worden uitgevoerd.

⁷ Voor sociale huurwoningen is het energielabel vervangen door de zogenoemde energie index. Deze index laat zich vertalen in een aantal punten dat weer meetelt voor de huurprijsbepaling (Woning Waardering Stelsel). Het label B correspondeert met een energie index in de bandbreedte 1,2 – 1,4.

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 komt was, was evident. Een fors aantal woningen is opgeplaatst 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. 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, vragen we 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.

Met betrekking tot nieuwbouw vragen we de corporaties, in het geval van woningbouw voor de betreffende doelgroep, om tenminste 3-sterren woningen⁸ te realiseren. Daarmee is een deel van de nieuwe woningen in de voorraad toegankelijk voor mensen met een rolstoel en doorgankelijk met een rollator.

Bij de realisatie van gestapeld woningbouw voor bijvoorbeeld een jongere doelgroep (kleinere wooneenheden) is deze mate van levensloopbestendigheid vaak niet haalbaar en ook niet noodzakelijk. Daarnaast heeft de gemeente een zekere opgave voor voldoende 4-sterrenwoningen⁹ ten behoeve van het 'verzorgd' wonen.

Leefbaarheid

4A Portaal en de Alliantie investeren in 2019 conform de kaders van de Woningwet maximaal 127,39 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 in 2017 een gezamenlijke verkenning uitgevoerd hoe de kwaliteit van de aansluiting tussen het bezit van Portaal en de openbare ruimte kan worden verbeterd. In 2019 gaanpartijen door met het uitvoeren van verbetermaatregelen in 't Hart en Soesterberg.

4C De gemeente en Portaal zetten in 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.

⁸ Een 3 sterrenwoning is een druppelloze woning die minimaal toegankelijk is voor rolstoelgebruikers en doorgankelijk voor mensen die een rollator nodig hebben.

⁹ Een 4-sterrenwoning is een woning die minimaal toe-en doorgankelijk is voor rolstoelgebruikers en mensen die een rollator nodig hebben.

4D 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 2019 een financiële bijdrage. Corporaties gaan met de gemeente in gesprek over de herijking van de overeenkomsten.

Wonen met Zorg

4E Portaal heeft de toegankelijkheid van voor senioren gelabelde wooncomplexen onderzocht en start in 2019 met de noodzakelijke verbeteringen in het kader van die toegankelijkheid bij de woningen die het label behouden.

4F Portaal en de Alliantie hebben in 2017 de verhuurbaarheid van voor senioren gelabelde wooncomplexen onderzocht. Mogelijke ontlabeling van minder goed verhurende complexen is gepland voor 2019.

4G 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. Ook signalen die binnenkomen bij de VHOS en VHB vinden hun weg naar de gemeente en maatschappelijk instellingen via respectievelijk Portaal en de Alliantie.

4H In aanvulling op het vorige punt stellen gemeente, Portaal en de Alliantie in 2019 gezamenlijk met de andere van toepassing zijnde ketenpartners een nieuw convenant ‘personen met verward gedrag’ op waarin procesafspraken gemaakt worden over rollen en verantwoordelijkheden, borging van zorg naar de inwoners toe en een sluitende en gestroomlijnde ketenaanpak.

4I In 2018 is een bewustwordingscampagne geweest die zich richtte op ‘langer thuis wonen’. Indien deze in 2019 wordt voortgezet, wordt aansluiting gezocht met de pilot Wooncoach van de corporaties.

4J De gemeente, Portaal en de Alliantie ronden in 2019 het Wmo convenant af. In dit convenant wordt geregeld hoe om wordt gegaan met bestaande voorzieningen, kostenverdelingen en een zo efficiënt mogelijk afstemming tussen vraag en aanbod.

4K Portaal en de Alliantie zetten in het kader van aanpassbaarheid en levensloopbestendigheid in op complexgewijze aanpak. Beide corporaties willen daar waar nodig het betreffende benodigde kwaliteitsniveau voor mensen met mobiliteitsbeperkingen geclusterd (i.e. complexgewijs) realiseren en versnippering in de voorraad tegengaan. De gemeente zet in op een toegankelijke woonomgeving, in het bijzonder in de omgeving van de complexen voor doelgroepen (waaronder ouderen) met een (mogelijke) mobiliteitsbeperking.

4L De gemeente, Portaal en de Alliantie ambieren om toewijdingen die gericht zijn op ouderen te realiseren nabij voorzieningen en openbaar vervoer. Dergelijke locatieafwegingen worden meegenomen in het Masterplan Wonen en in de Omgevingsvisie.

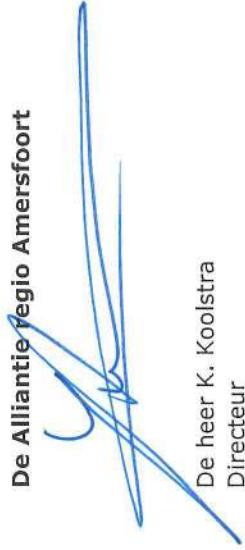
4M Daar waar specifiek zorgvastgoed wordt ontmanteld, willen Portaal en de Alliantie gezamenlijk met de gemeente onderzoeken in hoeverre dit vastgoed ingezet kan worden voor de huisvesting van huishoudens met een bijzondere woonvraag in het kader van de extramuralisering.

4N Over de huisvesting van kwetsbare doelgroepen (mensen die zorg en ondersteuning nodig hebben) maken gemeente en corporaties in 2019 afspraken. Uitgangspunt is het creëren van inclusieve wijken met voldoende passend woningaanbod, verdeeld over de gemeente en voldoende en passende zorg en begeleiding. Gemeente, zorgpartijen en corporaties stemmen initiatieven op elkaar af en trekken samen op.

Aldus overeengekomen te Soest op 11 en 13 december 2018

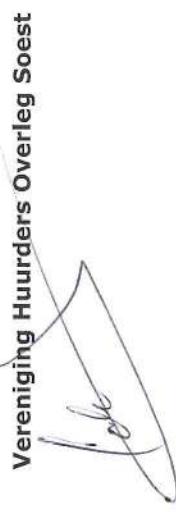
De Alliantie regio Amersfoort

Huurders Belangen Vereniging de Alliantie regio Amersfoort


De heer K. Koolstra
Directeur

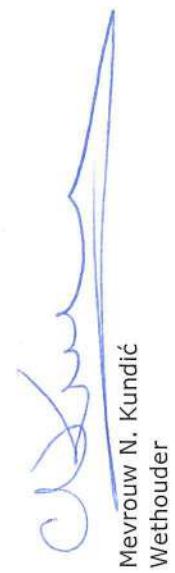

Mevrouw W. van Dastler
Voorzitter

Stichting Portaal


De heer L. de Bruin
Voorzitter


Mevrouw D. Lommen
Manager volkshuisvesting

Gemeente Soest


Mevrouw N. Kundic
Wethouder