Meerjarige prestatieafspraken Soest 2024 t/m 2026

Ondertekend op 14 december 2023 te Soest

Gemeente Soest,
Osman Suna
Wethouder Wonen

Stichting Portaal
Mounaim Adbelkhalki
Manager Volkshuisvesting

Stichting de Alliantie
Joan van der Burgt
Directeur regio Amersfoort

Woonzorg Nederland
Brigitte Crooijmans
Regiomanager

Vereniging Huurdersoverleg Soest
Leendert de Bruin
Voorzitter

HV Horst & Heuvel
Ton van Spronsen
Voorzitter

Stichting Huurders Belangen
Vereniging de Alliantie regio
Amersfoort
Wil van Dasler
Voorzitter

1 Samen aan de slag

De volkshuisvestingspartners in de gemeente Soest werken samen aan een goed woon- en leefklimaat in de gemeente. Een gezamenlijke inzet is noodzakelijk en urgent gelet op de grote volkshuisvestelijke opgaven. Samen zetten de gemeente, huurdersorganisaties en corporaties zich in voor leefbare wijken, betaalbaar wonen en voldoende woningen van een duurzame kwaliteit.

Om de samenwerking adequaat vorm te geven, maken partijen prestatieafspraken. Dat doen zij vanuit de bedoeling van de Woningwet. Belangrijker is de intrinsieke motivatie dat partijen elkaar nodig hebben om optimaal te kunnen presteren voor de volkshuisvesting in de gemeente Soest. Dan is het waardevol om vanuit gemeenschappelijke doelen te werken aan dat goede woon- en leefklimaat. In deze meerjarenafspraken stemmen partijen hun doelen en strategieën op elkaar af. Bij het maken van afspraken gaan huurdersorganisaties, gemeente en woningcorporaties uit van de erkenning dat ze elkaar nodig hebben om tot realisatie van het gewenste woonbeleid te komen. Huurdersorganisaties, gemeente en woningcorporaties maken daarom afspraken met een wederkerig karakter over thema's waar ze elkaar aanvullen en versterken. Daarmee vormen deze meerjarenafspraken het strategische kader voor de jaarlijkse concrete afspraken in een jaarschijf of uitvoeringsagenda.

Deze tripartite afspraken zijn gemaakt door negen partijen: de gemeente Soest, de woningcorporaties Portaal, de Alliantie en Woonzorg Nederland, de Vereniging Huurdersoverleg Soest (VHOS), Stichting Huurders Belangen Vereniging De Alliantie regio Amersfoort en de Bewonerscommissies van Woonzorg Nederland. Woonzorg Nederland heeft in Soest minder woningen dan de andere woningcorporaties.

De meerjarenafspraken richten zich op onderwerpen die de komende drie jaar (2024 t/m 2026) concrete uitwerking vragen. We werken daarbij vanuit gezamenlijke doelstellingen, ambities en strategieën. Dit doen we aan de hand van vijf inhoudelijke thema's:

1. Beschikbaarheid
2. Betaalbaarheid
3. Duurzaamheid
4. Leefbaarheid
5. Wonen & zorg

Daarnaast maken partijen afspraken over de onderlinge samenwerking (thema 6).

Dit document bestaat uit de meerjarenafspraken (hoofdstuk 2 t/m 7) en de concrete activiteiten in de jaarschijf 2024 (hoofdstuk 8).

Samenhang met ander beleid

We zien dat het taakveld van de volkshuisvesting zich verbreedt. We hebben steeds meer te maken met landelijke en regionale kaders, zoals de Nationale Prestatieafspraken en de Regionale Woondeal. De woningbehoefte groeit in de gemeente Soest de komende jaren verder.

In de Regionale Woondeal is op basis van bestaande woningbouwplannen (peildatum oktober 2022) afgesproken dat er in de gemeente Soest (bruto) tussen 2022 en 2030 in totaal 1.250 woningen worden toegevoegd, waarvan 587 sociale huurwoningen. Recent aanvullend woningmarktonderzoek (zomer

2023) in het kader van het opstellen van het Omgevingsprogramma Wonen laat zien dat de woningbehoefte nog hoger ligt en is berekend op een (netto) uitbreiding van 1.790 woningen, waarvan 485 sociale huurwoningen. Het woningmarktonderzoek laat, naast een algemene trend naar een behoefte aan kleiner en betaalbaarder bouwen voor jongeren en senioren, een grote opgave zien in het toevoegen van geclusterde woonvormen voor ouderen (300 extra sociale huurwoningen in deze woonvorm).

De samenhang tussen het woonbeleid en andere beleidsterreinen, zoals het brede sociaal domein (Wet maatschappelijke ondersteuning, Participatiewet (inclusief armoede- en minimabeleid, Wet inburgering en de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening) en Jeugdwet), betaalbaarheid, mee kunnen doen in de samenleving, leefbare kernen en dorpen, energiezuinigheid, klimaatbestendigheid, de Transitievisie Warmte, circulaire economie en langer en weer zelfstandig thuis wonen, wordt steeds belangrijker. De samenhang is verwerkt in de verschillende programma's die vallen onder de Omgevingsvisie en de Integrale Visie Sociaal Domein (waaronder ook de Sport- en Cultuurnota), die ter besluitvorming voorliggen, en komt ook in deze meerjarenafspraken terug. Waar aan de orde, leggen we daartoe in de prestatieafspraken dwarsverbanden.

Groeiende complexiteit en veranderlijkheid

We kijken nu drie jaar vooruit met deze meerjarenafspraken, terwijl de toekomst onzeker is. De samenleving verandert snel. En misschien wel steeds sneller. Dit vraagt om wendbaarheid in de uitvoering van de volkshuisvestelijke opgave. Veel maatschappelijke opgaven vragen tegelijkertijd aandacht. Dit terwijl menskracht schaars is en materiaal- en bouwkosten, rente en energieprijzen stijgen. Dat stelt ons voor uitdagingen voor de komende jaren.

Partijen maken deze meerjarenafspraken dan ook onder voorbehoud van mogelijkheid tot financiering. Wanneer er externe ontwikkelingen zijn die de financiële leencapaciteit ernstig belemmeren, dan treden partijen tussentijds in overleg.

De onzekerheid is niet alleen financieel, en geldt ook niet alleen voor ontwikkelingen op het woondomein, maar in samenhang zeker ook op andere terreinen. Onzekerheden op al deze terreinen raken ons werk. Inspelen hierop is ook ons werk.

2 Thema 1: Beschikbaarheid

Doel: Er zijn voldoende passende betaalbare huurwoningen beschikbaar in de gemeente Soest om woningzoekenden met een lager of middeninkomen binnen een redelijke wachttijd een woning te kunnen bieden. De samenstelling van de woningvoorraad sluit aan bij de vraag van de inwoners. De woonruimteverdeling is eerlijk en transparant. We bevorderen de doorstroming naar een passende woning.

Gezamenlijke ambitie

- Omdat woningbouw een proces van vele jaren betreft, kijken we in het thema Beschikbaarheid niet alleen naar de periode 2024 t/m 2026 maar geven we ook een doorkijk naar de periode t/m 2030.
- Huurdersorganisaties, gemeente en woningcorporaties streven er gezamenlijk naar om netto 485 sociale huurwoningen toe te voegen in Soest t/m 2030. Omdat er ook woningen worden gesloopt,

verkocht of geliberaliseerd, is de bruto opgave 658 in de sociale sector. Onderstaande tabellen geven de actuele stand van zaken weer per 1 november 2023.

Tabel 1: Prognose ontwikkeling sociale voorraad 2024 t/m 2026 en doorkijk t/m 2030

	Nieuwbouw (harde plannen)	Onttrekking door liberalisatie	Onttrekking door sloop en verkoop	Netto toename 2024 t/m 2026	Restant opgave 2024-2030
Portaal	213	3	126	84	
de Alliantie	162	1	45	116	
Woonzorg NL	0	0	0	0	
Cocon Wonen*	28	0	0	28	
Totaal	403	4	169	228	257

* Omdat Cocon Wonen ook sociale en middeldure huurwoningen realiseert in de gemeente Soest, zijn deze meegenomen in de telling (tabel 1 & 2), ondanks dat zij niet mede ondertekenaar zijn van de prestatieafspraken.

Tabel 2: Prognose ontwikkeling middeldure voorraad 2024 t/m 2026 en doorkijk t/m 2030

	Nieuwbouw (harde plannen)	Toevoeging door liberalisatie	Onttrekking door sloop en verkoop	Netto toename 2024 t/m 2026	Restant opgave 2024-2030
Portaal	0	3	0	3	
de Alliantie	29	1	4	26	
Woonzorg NL	0	0	0	0	
Cocon Wonen*	22	0	0	22	
Totaal	51	4	4	51	49

- Huurdersorganisaties, gemeente en woningcorporaties conformeren zich aan deze cijfers en maken met elkaar afspraken over de haalbaarheid van de realisatie van deze woningaantallen.
- Huurdersorganisaties, gemeente en woningcorporaties streven er naar om ook door het optimaal benutten van de bestaande woningvoorraad woningen toe te voegen, zoals door woningsplitsing, woningdelen of optoppen.
- Huurdersorganisaties, gemeente en woningcorporaties streven er naar om het acute tekort aan woonruimte op te vangen door de inzet van flexwoningen en/of de flexibele inzet van bestaande panden met een tijdelijke woonbestemming. Flexwoningen zijn aanvullend op de hiervoor genoemde aantallen, tenzij duidelijk is dat de flexwoningen op termijn een definitieve status kunnen krijgen.
- Om ook de kansen voor middeninkomens te verbeteren streven huurdersorganisaties, gemeente en woningcorporaties er naar om 100 corporatiewoningen toe te voegen in het betaalbare middensegment (met een huur tussen 880 en 1.123 euro, prijspeil 2024).
- Huurdersorganisaties, gemeente en woningcorporaties hebben de ambitie om de doorstroming op de woningmarkt zo veel mogelijk te bevorderen, zodat de bestaande woningvoorraad zo optimaal mogelijk wordt benut.

Strategische afspraken

1. Huurdersorganisaties, gemeente en woningcorporaties maken in 2024 met elkaar afspraken voor het toevoegen van plannen voor de resterende 257 sociale huurwoningen en de verdeling over de vier verhuurders. Partijen sturen daarbij op 130 procent plancapaciteit in verband met mogelijke planuitval, waardoor ze ruimte zoeken voor 334 extra sociale huurwoningen. Jaarlijks actualiseren partijen het overzicht van 'zachte plannen' in de jaarschijf, waarbij ze kijken naar mogelijkheden voor

versnelling. Partijen maken daarbij nadere afspraken over de verdeling naar woningtype en doelgroep.

2. De gemeente hanteert bij eigen grond op dit moment een sociale kavelprijs voor woningbouw (prijspeil 2018, daarna niet herzien). De hoogte van de sociale kavelprijs wordt opnieuw vastgesteld in de grondprijsbrief die in 2024 wordt opgesteld; daarin wordt ook een kavelprijs voor middeldure huur opgenomen. De corporaties worden betrokken bij het opstellen van de grondprijsbrief.
3. De gemeente neemt voor nieuwbouw- en transformatielocaties conform de Regionale Woondeal en de Doelgroepenverordening als eisen op:
    a. Het woningbouwprogramma voor woningbouwontwikkelingen vanaf 15 woningen moet minimaal bestaan uit 30% sociale huur, 5% middenhuur, 15% sociale koop en 15% betaalbare koop
    b. Voor woningcorporaties geldt dat zij tot 100% sociale huur kunnen realiseren.
    c. In plannen van minder van 15 woningen hoeft geen sociale huur gerealiseerd te worden, maar wel middenhuur; variërend van 4 tot 9 woningen.

    De sociale woningen worden bij voorkeur door corporaties ontwikkeld of afgenomen van de ontwikkelaar. Huurdersorganisaties, gemeente en woningcorporaties sluiten voor de definitie van betaalbare huurwoningen aan bij de concept-wet Wet Versterking Regie Volkshuisvesting:
    a) Sociale huurwoningen kennen een maximale huurprijs van € 880 (prijspeil 1 januari 2024), middeldure huurwoningen kennen een huur tussen € 880 en € 1.123 (prijspeil 1 januari 2024).
    b) De instandhoudingstermijn geldt niet voor woningcorporaties.
    c) Sociale huurwoningen worden aangeboden via de reguliere wijze van woonruimteverdeling in de gemeente Soest, inclusief de urgentieregeling.
4. Bij gewenste invulling met sociale huurwoningen biedt de gemeente eigen grond eerst aan een van de corporaties aan. Omdat de corporaties hiermee invulling geven aan de realisatie van het gemeentelijk beleid valt deze verkoop van gronden (conform jurisprudentie uit Almere) buiten de reikwijdte van het Didam-arrest (dat het één op één aanbieden van gemeentelijke grond aan één partij verbiedt).

    Bij grond van derden neemt de gemeente in anterieure overeenkomsten als eis op dat voor realisatie van sociale huurwoningen het primaat bij de corporaties ligt.
5. De gemeente onderzoekt in 2024 of ze de parkeernorm bij betaalbare huurwoningen kan verlagen, zodat nieuwbouwprojecten voor lagere en middeninkomensgroepen sneller haalbaar worden en tot een sluitende businesscase komen.
6. Gemeente en corporaties maken afspraken over de verkorting van planprocedures door het tijdig afstemmen van eisen en het bieden van voldoende capaciteit voor de beoordeling en toetsing van bouwaanvragen. De gezamenlijke planningen worden gemonitord in het locatieoverleg. Vertragingen en andere knelpunten worden besproken tijdens een vast agendapunt van het Bestuurlijk Overleg.
7. Partijen maken met elkaar afspraken over exploitatie, kosten, gewenste doelgroepen en toewijzingsmix bij Flexwonen.
8. De gemeente neemt het initiatief om periodiek met de corporaties een inventarisatie te maken van potentiële woningbouwlocaties in de kernen en dorpen. Per locatie wordt bekeken op welke wijze die locatie indien nodig een bijdrage kan leveren aan een grotere sociale cohesie en een verbeterde leefomgeving door meer variatie in de samenstelling van de woningvoorraad van de betreffende wijk (vaak in de richting van minder eengezinskoopwoningen en meer gelijkvloerse huurwoningen).
9. Corporaties verkopen niet meer woningen dan nodig om te komen tot een toekomstbestendige portefeuille die aansluit bij de vraag, meer differentiatie in het aanbod van woningen in buurten of wijken te bereiken en/of de financiering van de investeringsopgave rond te krijgen. Corporaties zijn

daarbij extra terughoudend met de verkoop van grondgebonden woningen en verkopen geen woningen die jonger zijn dan 25 jaar. Als er wel meer verkoop nodig is, treden partijen daarover eerst in overleg. De corporaties verantwoorden hun verkopen jaarlijks. Verkoop telt netto door in de cijfers (alle verkochte woningen worden door nieuwbouw gecompenseerd). De Alliantie verkoopt in de periode 2024-2026 maximaal 45 woningen en Portaal maximaal 18 woningen.

10. De gemeente en de corporaties verkennen wat nodig is om woningdelen, woningsplitsing en optoppen mogelijk te maken, zodat een optimaler gebruik van de bestaande woningvoorraad kan worden bereikt.
11. De gemeente gaat de huisvestingsverordening herzien als de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting (Wvrv) wordt ingevoerd. Daarbij onderzoekt zij of de verschillende huisvestingsverordeningen in de regio beter op elkaar afgestemd kunnen worden, inclusief urgentieregelingen.
12. Gemeente en corporaties zetten de huidige maatregelen gericht op het bevorderen van doorstroming (bestaande uit de 'van Groot naar Beter' regeling en de inzet van een wooncoach voor senioren) voort en onderzoeken gezamenlijk mogelijkheden om het instrumentarium gericht op het stimuleren van de doorstroming te verbeteren en uit te breiden.

3 Thema 2: Betaalbaarheid

Doel: Er zijn in Soest voldoende betaalbare sociale huurwoningen in verschillende huurprijsklassen beschikbaar om aan de vraag te kunnen voldoen. Kwaliteit en huurprijs van de woning en inkomen van de huurder zijn in balans. Door een verdere verduurzaming van de woningvoorraad dragen we bij aan een lager energieverbruik en dus lagere woonlasten voor huurders.

Gezamenlijke ambitie

- Huurdersorganisaties, gemeente en woningcorporaties streven er naar dat binnen de bestaande woningvoorraad de verdeling over verschillende huurprijsklassen aansluit bij de vraag.
- Huurdersorganisaties, gemeente en woningcorporaties hebben de ambitie om de jaarlijkse woonlastenstijging beperkt te houden. We kijken daarbij naar de optelsom van huur, gemiddelde energielasten en gemeentelijke lasten.
- We borgen dat de betaalbaarheid van de energiekosten gegarandeerd wordt in de zin dat op het moment van overstap naar een collectief systeem met een andere energiebron de totale kosten van de energievoorziening niet hoger zullen zijn dan de kosten bij traditionele energiebronnen.
- Partijen werken samen aan het direct en structureel verlagen van energieverbruik van de huurders met een smalle beurs. Dat doen ze door kleine energiebesparende maatregelen in de woning aan te brengen en energiezuinig gedrag te stimuleren (o.a. communicatie).
- Door de samenwerking in de vroegsignalering te continueren komen er minder mensen terecht in situaties met problematische schulden.

Strategische afspraken

13. Indien De Alliantie voor de hogere inkomens de wettelijke toegestane inkomensafhankelijke huurverhoging wil toepassen, investeert zij deze opbrengsten weer in de volkshuisvesting. Het voorstel voor de jaarlijkse huuraanpassing wordt dan eerst ter advisering aan de huurdersorganisatie voorgelegd.
    Portaal wil graag een procesafspraak met de huurdersorganisatie maken over de

inkomensafhankelijke huurverhoging in 2024. Als Portaal vervolgens een inkomensafhankelijke huurverhoging vraagt, worden de opbrengsten hiervan gecompenseerd binnen de huursom om bij te dragen aan betaalbaarheid. Voor 2025 en 2026 zullen we (in overleg met de huurdersorganisatie) opnieuw beoordelen hoe de inkomensafhankelijke huurverhoging buiten de huursom zal worden toegepast voor een bijdrage aan betaalbaarheid, duurzaamheid en nieuwbouw.
Indien Woonzorg Nederland de Inkomensafhankelijke Huurverhoging toepast doet zij dit binnen de huursom.

14. Huurdersorganisaties, gemeente en woningcorporaties spreken af dat we in Soest maximaal 10% van het sociale bezit toewijzen aan middeninkomens (eenpersoonshuishoudens met een inkomen van meer dan € 47.699 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen hoger dan € 52.671, prijspeil 2024). Door het specifiek verhuren van woningen aan middeninkomensgroepen vergroten we de kansen voor deze groepen en sturen we op beter gemengde buurten en wijken.
15. We zetten de inzet en ondersteuning van het project "(Sociale) Energie in wijken" structureel door. Het project draait op dit moment al in Smitsveen en de Eng en in 2024 wordt ook in Soesterberg gestart.
16. Huurdersorganisaties, gemeente en woningcorporaties verkennen in 2024 of het mogelijk en wenselijk is om in Soest de Voorzieningenwijzer in te voeren.

4 Thema 3: Duurzaamheid

Doel: Duurzaam wonen is in 2050 voor iedereen in de gemeente Soest bereikbaar. Partijen werken aan de hand van drie thema's aan een duurzaam gebouwde omgeving:
- energietransitie: Soest is in 2050 CO2 neutraal en aardgasvrij. De partijen besparen zo veel mogelijk op energiegebruik en CO2-uitstoot. Wat er nog aan energie nodig is wekken we duurzaam op.
- klimaatadaptatie: In 2050 is de gebouwde omgeving ook zo goed als mogelijk aangepast aan de consequenties van de klimaatverandering
- circulariteit: In 2050 worden voor aanpassingen aan woningen (renovaties, verduurzaming, onderhoud) uitsluitend circulaire materialen gebruikt.

Gezamenlijke ambitie

- Huurdersorganisaties, gemeente en woningcorporaties geven gezamenlijk uitvoering aan het programma Energietransitie Soest 2020-2025. Deze geeft duidelijkheid en handelingsperspectief aan de te volgen aardgasvrije route per wijk/gebied in Soest.
- We werken aan het verbeteren van de energieprestatie van de woningvoorraad. Onderdeel daarvan is het streven om in lijn met de Nationale Prestatieafspraken, de woningen met E-, F- en G-labels uiterlijk eind 2028 te verbeteren naar minimaal label D. Monumenten en woningen die mogelijk gesloopt worden zijn uitgezonderd van deze afspraak. Ook geldt een voorbehoud voor instemming van huurders en een eventuele VvE.
- Huurdersorganisaties, gemeente en woningcorporaties werken samen aan het vergroten van de energiebewustwording bij huurders en aan draagvlak voor het nemen van verduurzamingsmaatregelen.
- Huurdersorganisaties, gemeente en woningcorporaties zetten gezamenlijk in op onderzoeken en leren van pilots in het kader van klimaatbestendig wonen en circulair (ver)bouwen.

Strategische afspraken

17. De gemeente werkt aan een warmteprogramma (volgens de wettelijke verplichting), de planning is dat deze voor 1 april 2024 wordt vastgesteld. Dit warmteprogramma geeft duidelijkheid over de strategie per wijk. Corporaties en gemeente werken vervolgens in samenspraak naar elkaar toe in wijkuitvoeringsplannen, waarbij ze de huurdersorganisaties nadrukkelijk betrekken. Daarbij stemmen ze hun verduurzamingsstrategieën op elkaar af en betrekken en informeren de bewoners vroegtijdig bij plannen rondom de verduurzaming van de woning.
18. Huurdersorganisaties, gemeente en woningcorporaties werken verder aan een route om de sociale woningvoorraad CO2-neutraal en aardgasvrij te maken richting 2050.
19. Corporaties zetten de komende jaren fors in op renovatie en verduurzaming van hun woningvoorraad. Corporaties en gemeente volgen de landelijke wetgeving ten aanzien van het verbeteren van milieuprestaties bij nieuwbouw en renovaties en bevorderen daarbij circulaire bouw, industriële bouw en klimaatadaptief bouwen mits dat financieel haalbaar is.
20. Corporaties en gemeente plegen extra inzet om VvE's waarin zij bezit hebben aan te zetten tot het nemen van verduurzamingsmaatregelen.
21. De huurdersorganisaties zetten in op energiecoaches of energieambassadeurs en organiseren in samenwerking met de corporaties voorlichtingsbijeenkomsten rond verduurzaming en energiebewust gedrag. In complexen waar de corporaties moeilijk draagvlak krijgen voor maatregelen zullen de huurdersorganisaties actief lobbyen voor instemming met de verduurzamingsaanpak.
22. De gemeente zet zich richting Stedin in om nieuwe energieaansluitingen te bespoedigen ten behoeve van het verduurzamen van woningen of het aanbrengen van zonnepanelen.
23. De corporaties onderzoeken of het mogelijk is om huurders met een dak dat ongeschikt is voor zonnepanelen toch de mogelijkheid te bieden voor zonne-energie.
24. Bij ingrepen in de openbare ruimte zoeken partijen de samenwerking met elkaar op in verband met een klimaatadaptieve inrichting. We brengen de risico's op wateroverlast in kaart. We werken samen in lopende initiatieven, zoals Steenbreek, en ontwikkelen onder regie van de gemeente een buurtgerichte aanpak om wateroverlast te voorkomen.

5 Thema 4: leefbaarheid

Doel: De verschillende wijken van de gemeente Soest zijn vitaal en veerkrachtig; bewoners leven er prettig met elkaar samen.

Gezamenlijke ambitie

- Huurdersorganisaties, gemeente en woningcorporaties werken optimaal samen aan prettig wonen in de hele gemeente, met gerichte aandacht voor kwetsbare gebieden. Het DNA van de gemeente Soest wordt momenteel vastgesteld in de omgevingsprogramma's. Hierin komt te staan hoe de gemeente invulling geeft aan het groen, dorps en vitale karakter van de gemeente Soest.

Strategische afspraken

25. Huurdersorganisaties, gemeente en woningcorporaties bespreken nader met elkaar wat we precies verstaan onder "wijkgericht werken" en maken een evaluatie van het wijkgerichte werken in

Smitsveen. Op basis waarvan bepalen we of we een pilot doen in een tweede wijk, waarbij we aan de hand van wijkmonitoren en veerkrachtkaarten een wijkvisie opstellen. In een dergelijke wijkvisie maken partijen afspraken over hun taak- en rolverdeling bij het wijkgericht werken, en houden ze elkaar op de hoogte van ontwikkelingen in de wijk, zodat er van beide zijden geanticipeerd kan worden met eventuele werkzaamheden (in groen, infra of anderszins).

26. We zorgen voor de aanwezigheid van formele en informele ontmoetingsruimtes, inclusief afspraken over de bekostiging van de realisatie en het beheer van deze ontmoetingsruimten en de inzet van welzijnsmiddelen daarbij. Bij herinrichting van binnen- en buitenruimtes houden we rekening met de mogelijkheid tot ontmoeting.
27. We maken afspraken over de verdeling van de verantwoordelijkheid voor beheer, schone en veilige openbare ruimte, inclusief afspraken over de inzet, taken en prioritering van handhaving (gemeente) en beheer (corporaties) bij het waar nodig sterker handhaven op huisvuil / zwerfafval, en over voldoende inzet van welzijnswerk en maatschappelijk werk (sociaal renoveren).
    Met sociaal renoveren willen we de veelal kwetsbare bewoners zo goed mogelijk voorbereiden op de renovatie om zo de leefbaarheid zowel voor, tijdens en na de renovatie te versterken. We verbinden een sociaal programma dus met de fysieke renovatie. Bij sociaal renoveren verkennen we voor de fysieke renovatie de problematiek van huurders, bouwen we aan de relatie met huurders, signaleren we en verwijzen we door.
28. Gemeente en corporaties financieren gezamenlijk buurtbemiddeling op basis van de verdeling: 1/3 deel gemeente, 1/3 deel Portaal en 1/3 deel De Alliantie.

6 Thema 5: Wonen & Zorg

Doel: Soest is een thuis voor iedereen. Niemand valt tussen wal en schip. We streven ernaar dat kwetsbare mensen een goede start kunnen maken in hun nieuwe wijk, zodat die een succeservaring in het wonen ervaren. Ouderen die dat willen en kunnen stellen we in staat om zelfstandig te blijven wonen, ook als daarbij zorg of ondersteuning nodig is.

Gezamenlijke ambitie

- We bieden (in samenwerking met aanbieders van zorg en welzijn) de goede begeleiding die nodig is om een zachte landing te maken in een wijk, waarbij we tevens oog hebben voor leefbaarheid, differentiatie en draagkracht van de wijken.
- Huurdersorganisaties, gemeente en woningcorporaties streven naar een goede balans tussen het huisvesten van urgente categorieën en de slaagkansen van de overige woningzoekenden.
- We werken het beleid en de randvoorwaarden voor het langer thuis wonen van senioren nader uit binnen het komende omgevingsprogramma wonen.
- Er is een sluitende keten voor bewoners met sociale/psychische problematiek en/of overlast gevend gedrag.

Strategische afspraken

29. Huurdersorganisaties, gemeente en woningcorporaties streven naar een spreiding van aandachtsgroepen over heel Soest. De corporaties houden bij toewijzing rekening met spreiding over buurten en kernen. Om spreiding te bevorderen zetten zij maatwerk in om de goede balans tussen dragende en vragende groepen te waarborgen. De corporaties stellen (gemiddeld genomen) maximaal 30 % van de vrijkomende woningen beschikbaar voor urgente groepen. Dit betreffen alle

categorieën urgenten zoals genoemd in de huisvestingsverordening. Wanneer dit percentage niet afdoende blijkt, zoeken gemeente en corporaties samen actief naar alternatieve mogelijkheden voor de huisvesting van urgente doelgroepen.

30. De gemeente is verantwoordelijk voor het realiseren van de gemeentelijke taakstelling statushouders. Corporaties dragen bij aan de huisvestingsopgave van de taakstelling naar rato van het aantal mutaties in de sociale sector.
31. Gemeente en corporaties houden gezamenlijk een evaluatie om het proces en de organisatie van het woningtoewijzingssysteem voor urgente doelgroepen tegen het licht te houden.
32. Onder regie van de gemeente wordt gezocht naar mogelijke alternatieven in de huisvesting van bijzondere doelgroepen, zoals de inzet van flexwoningen, afspraken over mogelijkheden tot het woningdelen, en het opvangen van bijzondere doelgroepen in sloopwoningen.
33. We zetten in op een regionale visie over opgave en samenwerkingsafspraken op het gebied van wonen en zorg.
34. We dragen er zorg voor dat er in de toekomst voldoende nultredenwoningen en geclusterde woonvormen zijn in Soest en werken aan een toegankelijke en geschikte woonomgeving in de omgeving van voor senioren gelabelde gebouwen. Het Omgevingsprogramma Wonen geeft nadere richting aan de opgave. We formuleren daar, samen met zorg- en welzijnsorganisaties, een richtlijnen voor een seniorgeschikte woning (samen met zorg- en welzijnsorganisaties). Deze richtlijnen worden bij nieuwbouw en renovatie van seniorgeschikte woningen toegepast bij seniorenwoningen.
35. Huurdersorganisaties, gemeente en woningcorporaties organiseren een bewustwordingscampagne voor ouderen gericht op nadenken over oud worden (in de eigen woning, of verhuizen naar een meer passende woning) en het netwerk. Daarbij is aandacht voor het vraagstuk mantelzorg.
36. We bezien de mogelijkheden voor vernieuwende woonconcepten (gemengd wonen, kamertrainingscentra, skaeve huse, etcetera) en ontwikkelen een woonconcept voor kwetsbare mensen als tussenvorm tussen intramuraal en geheel zelfstandig (jongeren / time-outplaatsen)
37. De gemeente zet in op preventie van armoede en schulden (normen, toeslagen, subsidies). Er is één centraal loket waar de huurder voor alle problemen terecht kan. Gemeente en corporaties zetten in op vroegsignalering en preventie voor het tijdig opsporen van individuele problemen van huurders. We voeren in goede samenwerking maatwerk bij huurders met huurbetalingsproblematiek
38. Woningcorporaties sluiten aan bij het casusoverleg woonoverlast en indien nodig bij de overleggen over Persoonsgerichte Aanpak (PGA). Woningcorporaties werken nauw samen met de gemeente om in passende huisvesting te voorzien voor PGA cliënten, Top X cliënten en cliënten die uitstromen uit detentie, en werken mee aan ViA-trajecten (laatstekansbeleid).
39. We maken nadere werkafspraken over de huisvesting en begeleiding van urgenten en bijzondere doelgroepen.

7 Thema 6: Samenwerking

Doel: We zijn partners in het wonen en werken op basis van wederkerigheid samen aan de realisatie van onze gezamenlijke doelen op basis van gelijkwaardigheid en vertrouwen.

Gezamenlijke ambitie

- Huurdersorganisaties, gemeente en woningcorporaties stellen gezamenlijke prioriteiten en houden elkaar vast als de actualiteit daartoe aanleiding geeft. Partijen hebben een verschillende uitgangspositie maar vinden elkaar in de gezamenlijke doelen. We gaan zoveel mogelijk uit van "kan wel" in plaats van "kan niet". We besteden doorlopend energie aan het versterken en uitbouwen van het partnerschap en zorgen dat we daar steeds meer hetzelfde onder verstaan.
- Vertrekpunt bij deze afspraken is wederkerigheid. Wederkerigheid betekent voor ons dat de activiteiten van de verschillende partijen elkaar aanvullen en versterken. Ieder draagt naar rato en mogelijkheden bij aan het bereiken van de gezamenlijke doelen. We maken de wederkerigheid concreet door per thema aan te geven hoe de wederzijdse strategie is om doelen te bereiken.

Strategische afspraken

40. De Nationale Prestatieafspraken, en de verankering daarvan in onder andere de Regionale Woondeal en landelijke wet- en regelgeving, zijn niet vrijblijvend. We werken samen op basis van zowel de gemeentelijke woonvisie als de visie van de huurderskoepels en corporaties, mits passend binnen landelijke en regionale kaders.
41. De gemeente geeft vorm aan accountmanagement richting de corporaties en zet het aanspreekpunt voor corporaties bij de gemeente voor nieuwbouw/transformatie voort.
42. We zetten ons in voor voldoende menskracht om de afspraken te realiseren: de volkshuisvestelijke opgaven in de gemeente Soest vragen een stevige inzet van alle partijen. Met de meerjarenafspraken verbinden de partners zich aan de uitvoering hiervan en daarmee aan de inzet van voldoende menskracht en middelen. Daarbij ligt de focus van de inzet op de gezamenlijk aan te geven prioriteiten. Projecten die een grote bijdrage leveren aan het Masterplan Wonen Soest worden waar mogelijk met voorrang behandeld. Partijen doen wat in hun vermogen is, mede gelet op de situatie op de arbeidsmarkt.
43. We zijn transparant en open naar elkaar en vullen niet in voor een ander: we delen informatie die van belang is voor de uitvoering van de meerjarenafspraken en de uitvoeringsagenda's. Dit betekent dat allen gevraagd en ongevraagd anderen informeren over hun inzet. We informeren de huurdersorganisaties proactief, tijdig en goed en betrekken ze in de besluitvorming.
44. We spreken elkaar aan: op het moment dat er knelpunten zijn in de uitvoering van de afspraken of in de samenwerking heeft ieder de verantwoordelijkheid om anderen hierover te informeren en op aan te spreken. Door monitoring en periodieke evaluatie geven we hier invulling aan. Daarnaast gebeurt dit in voorkomende gevallen tussentijds.
45. We benutten elkaars kracht: we zijn alert op ontwikkelingen in de omgeving waar we in de samenwerking voordeel van kunnen hebben, zoals bijvoorbeeld nieuwe subsidies. We ondersteunen elkaar bij het aanvragen van subsidies die de doelen uit deze prestatieafspraken dichterbij brengen. Hierbij hoort ook de gezamenlijke lobby richting Provincie, Rijk en Europese Unie voor meer passende regelgeving.
46. Huurdersorganisaties, gemeente en woningcorporaties monitoren in ambtelijk overleg minimaal twee keer per jaar de voortgang van de afspraken in de jaarschijf en rapporteren daarover aan het bestuurlijk overleg. In juni van elk jaar maken we stand van zaken over het afgelopen half jaar op. In december van elk jaar blikken we terug op de resultaten van het afgelopen jaar. Indien partijen het er over eens zijn dat er een bijstelling van de meerjarenafspraken nodig is, dan wordt dit in het bestuurlijk driepartijenoverleg gezamenlijk vastgesteld.
47. De looptijd van deze afspraken is drie jaar. In de tussentijd doen corporaties geen jaarlijks bod. Wel maken we jaarlijks in onderling overleg een update van de jaarschijf, waarin we actualiteiten zo veel

mogelijk proberen een plek te geven. Daarbij zullen we ons jaarlijks ook de vraag stellen of het nodig is om punten uit de meerjarenafspraken te actualiseren.

48. Er is vier keer per jaar een bestuurlijk overleg dat voorbereid wordt door het ambtelijk overleg. Daarnaast is er twee keer per jaar bestuurlijk overleg specifiek over de prestatieafspraken. Deze vergaderingen zijn bij de gemeente, die ook zorg draagt voor de voorbereiding en verslaglegging en daarnaast voorzitter van het overleg is. Bij de bestuurlijke overleggen over de prestatieafspraken sluit ook Woonzorg Nederland aan. Bij de andere overleggen zijn zij agendalid en schuiven aan wanneer het relevant voor hen is.
49. Er is maximaal twaalf keer per jaar een ambtelijk overleg. In het ambtelijk overleg wordt onder andere de voortgang van beleidsformulering besproken. Voorzitterschap, voorbereiding en notulen worden verzorgd door de gemeente. Woonzorg Nederland is agendalid en schuift aan wanneer het relevant voor hen is. Twee van de maximaal twaalf overleggen zijn specifiek gericht op de prestatieafspraken.