

# Bod op Woonvisie Zeist

Bod 2025

Met doorkijk op 2025 – 2028

nabij  
wonen



## Inleiding

Al sinds jaar en dag zijn de woningcorporaties partner van de gemeente als het gaat om het huisvesten van onze sociale doelgroepen. Al enige jaren zetten de Zeister corporaties hun beleid in op betaalbaar wonen, voldoende beschikbare woningen en het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Daarover is veelvuldig overleg met huurders, gemeente en andere stakeholders. Deze koers biedt de basis voor het uitbrengen van het bod op de woonvisie en de vastgestelde Versnelde Huisvestingsopgave, welke aansluit op de regionale ambitie van 3% groei van het sociale segment in Zeist. De corporaties maken beleidsmatig de keuze voor de mate waarin zij bijdragen aan betaalbaarheid, kwaliteit (duurzaamheid) en beschikbaarheid. Deze driehoek is essentieel in de bijdrage aan de maatschappelijke opgave. Zij doen dit met een oriëntatie op lange termijn.

Gezamenlijk bereiden de beide corporaties: NabijWonen (NBW) en stichting Woongroen (WG), samen de Zeister corporaties (ZCO) het bod op de Woonvisie voor. Onderwerpen en activiteiten die iedere corporatie in begroting en planning heeft opgenomen zijn samengevoegd en beschreven in het bod. Uiterlijk 1 juli 2024 wordt dit bod bij de gemeente ingediend. Het bod is vooraf afgestemd met onze huurdersorganisaties (HuurdersPlatform Seyst en Prisma huurdersbelangen). De huurdersorganisaties en corporaties hebben in hun eigen samenwerkingsovereenkomst vastgelegd dat zaken als (onderdelen uit) de prestatieafspraken ter informatie of advies worden gedeeld.

Het bod 2025 van de Zeister corporaties is opgesteld aan de hand van het afstemmen van ambities van corporaties, gemeente en de huurdersorganisaties voor prestatieafspraken 2025, met een doorkijk naar 2026-2029. Het bod volgt de woonvisie 2021-2025 van de gemeente Zeist. De woonvisie is januari 2021 vastgesteld door de gemeenteraad.

Thema's uit de huidige woonvisie zijn:

- 1 Beschikbaarheid
- 2 Betaalbaarheid
- 3 Bijzondere doelgroepen
- 4 Duurzaamheid en kwaliteit
- 5 Leefbare wijken en buurten
- 6 Wonen, welzijn en zorg
- 7 Financiën

Het laatste thema maakt onderdeel uit van het bod, niet van de woonvisie.

De corporaties, gemeente en huurdersorganisaties hebben de volgende prioriteiten voor 2025 benoemd:

1. Huisvesting aandachtsgroepen. De taakstelling statushouders zal naar verwachting nog hoog blijven en daarmee blijft dit een aandachtspunt. In de nog op te stellen woonzorgvisie zullen meer aandachtsgroepen expliciet benoemd worden om te huisvesten.
2. Sociale aanpak (zoals in Vollenhove) start in de Kern (Zeist Centrum)
3. Aandacht voor de wijk Vollenhove. Aanpak moet breder zijn dan alleen de L-Flat
4. Monumenten en voortgang verduurzamen. Verduurzaming monumenten kan technisch complex zijn en daardoor financieel lastig haalbaar.
5. Woningbouwopgave: meer inzet op betaalbare woningen (sociale huur en middenhuur)
6. De nieuwe woonzorgvisie en opzet prestatieafspraken vanaf 2026.

Daarnaast gaat het bod in op de volkshuisvestelijke prioriteiten (voor de periode 2021 tot 2025) welke zijn vastgesteld door de minister:

- Bijdragen aan de bouwopgave – door versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen
- Zorgen voor betaalbaarheid – door inzet van lokaal maatwerk
- Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad – door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de energietransitie
- Realiseren van wonen met zorg – door passende woonvormen en samenwerking
- Huisvesten van spoedzoekers – door tijdelijke oplossingen en minder conventionele wijzen van huisvesting
- Investeren in leefbaarheid – door differentiatie van wijken, ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer

In de financiële paragraaf wordt duidelijk gemaakt welke investeringen gemoeid zijn met het bod en wordt ingegaan op belangrijke graadmeters zoals solvabiliteit, kasstroom en dergelijke. Deze cijfers betreffen de voorgenomen (des)investeringen conform onze begroting 2024 ten aanzien van:

- liberalisatie en verkoop
- nieuwbouw en aankoop
- betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep (passend toewijzen)
- huisvesting van specifieke doelgroepen
- kwaliteit en duurzaamheid van woningen
- leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed.

Het ZCO heeft in overleg met de huurdersorganisaties het bod opgesteld. Het bod is uitgebracht onder voorbehoud van de goedkeuring van de begroting 2024 door de Raden van Commissarissen van de corporaties.

## Leeswijzer

In 2020 hebben wij, samen met de gemeente en onze huurdersorganisaties, prestatieafspraken gemaakt voor 5 jaar, van 2021 tot en met 2025. De prestatieafspraken gaan over 6 thema's welke voortkomen uit de woonvisie. Per thema is aangegeven wat de ambitie is uit de woonvisie. En per thema hebben we één of meerdere meerjarenafspraken gemaakt waarin ons gezamenlijke resultaat of doel is aangegeven voor 2025, daar willen we naartoe werken. In voorliggend bod geven wij aan wat we concreet in het laatste jaar van de meerjarenafspraken willen doen om die resultaten en doelstellingen (meerjarenafspraken) eind 2025 te behalen. De afspraken die wij voor 2021 – 2025 per thema hebben gemaakt, zijn in dit bod opgenomen. Daaronder is aangegeven wat de rol is van ZCO binnen dit thema, gevolgd door de concrete acties of aandachtspunten voor de prestatieafspraken die ZCO in 2025 wil doen om een bijdrage te leveren aan de meerjarenafspraken 2021 – 2025.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de cyclus voor het bod en het maken van prestatieafspraken.

Cyclus	Actie	Betrokkenen
Iedere 4/5 jaar	Vernieuwen woonbeleid	Gemeente in afstemming met partijen waaronder ZCO en huurdersorganisaties
Iedere 4/5 jaar	Volledige herziening prestatieafspraken	Gemeente, ZCO en huurdersorganisaties
Iedere 2 jaar	Afspraken over financiële achtervang	Gemeente en ZCO
Ieder jaar voor 1 juni	Evaluatie prestatieafspraken voorgaande jaar	Gemeente, ZCO en huurdersorganisaties
Ieder jaar voor 1 juli	Bod corporaties	ZCO en huurdersorganisaties
Ieder jaar voor 15 december	Actualisatie van de prestatieafspraken	Gemeente, ZCO en huurdersorganisaties

<b>Nieuwe Woon-zorgvisie gemeente Zeist</b>	In 2025 is/wordt een nieuwe Woon-zorgvisie in de gemeente Zeist vastgesteld.
<b>Bod ZCO 2025</b>	ZCO draagt bij aan het opstellen van de Woon-zorgvisie. Tevens stelt ZCO voor om gezamenlijk met meerjarige prestatieafspraken af te gaan spreken, waarbij ook de jaarlijkse cyclus wordt aangepast. Ook de huurdersorganisaties van ZCO krijgen hierbij de mogelijkheid om bij te dragen aan de Woon-zorgvisie en de meerjarige prestatieafspraken.
	Zowel NabijWonen als Woongroen zijn ontstaan uit een fusie in 2024. Deze nieuwe organisaties krijgen in 2024 meer vorm. Mogelijk kunnen volkshuisvestelijke doelen verschillen met eerdere uitgangspunten van RK Zeist en Woongoed Zeist en leidt dat tot verschuivingen en (accent)verschillen in (beleid- en strategische) keuzes. Dit wordt meegenomen in de meerjarenprestatieafspraken vanaf 2026.

## Thema 1: Beschikbaarheid

<b>Ambitie Woonvisie</b>	Zeist streeft naar gedifferentieerde wijken met voldoende betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen. We willen doorstroming op de woningmarkt stimuleren en meer aanbod creëren voor 1- en 2-persoonshuishoudens.	
Meerjarenafspraak	1.1	We vergroten van 2021 tot 2025 de sociale woningvoorraad met tenminste 300 extra sociale huurwoningen. Het totaal aantal sociale huurwoningen van ZCO in 2025 komt daarmee op tenminste 8.400. Gemeente Zeist spant zich in om hiervoor locaties beschikbaar te stellen en stuurt bij nieuwe ontwikkelingen op 20 tot 30 procent sociale huur.

### De rol van ZCO

ZCO spant zich in om het aantal sociale huurwoningen in Zeist toe te laten nemen. Daarnaast is het belangrijk dat de woningvoorraad aansluit bij de wensen van de verschillende doelgroepen woningzoekenden, zowel wat betreft type woning als huurprijs. Tot slot houden wij in de gaten dat er geen eenzijdige wijken ontstaan en realiseren differentiatie in de woningvoorraad zodat er leefbare buurten en wijken ontstaan.

Een toename van de woningvoorraad realiseren we door het toevoegen van nieuwe woningen, door middel van nieuwbouw of transformatie van bestaande gebouwen. Hierbij houden we rekening met de vraag van woningzoekenden en de mogelijkheden van de locatie. Om onze woningvoorraad te vernieuwen, beter aan te sluiten bij de huidige eisen en woonwensen en te verduurzamen slopen we bestaande woningen en bouwen daarvoor in de plaats nieuwe woningen. Herstructurering betekent soms een afname, maar kan ook door verdichting een toename van het aantal woningen op de betreffende locatie betekenen. Kleinere woningen worden vaak vervangen door grotere, waarbij rekening moet worden gehouden met voldoende parkeergelegenheid en groen.

WG verkoopt woningen met als volkshuisvestelijke argumenten differentiatie, gemengde wijken en buurten en doorstroming. Het betreft met name grotere woningen, behorend tot het niet-DAEB segment. Bij verkoop van woningen hebben huurders van ZCO voorrang, hetgeen doorstroming uit sociale huurwoningen bevordert. Het strategisch beleid van NabijWonen is niet gericht op verkoop van woningen.

In het verleden verkochte Koopgarantwoningen worden door WG teruggekocht en toegevoegd aan de sociale voorraad.

ZCO geeft aan bij te dragen aan de nieuwbouwpoging in het sociale en middeldure domein, hetgeen de gemeente heeft vastgelegd in de Woondeal U-10 van februari 2023.

Bod ZCO 2025	1.1.1	<p>ZCO verwacht in 2025 de volgende veranderingen in aantal van de voorraad sociale huurwoningen.</p> <table border="1" data-bbox="669 339 1379 544"> <tr> <td><b>Nieuwbouwwoningen op te leveren</b></td> <td>267</td> </tr> <tr> <td><b>Woningen te slopen</b></td> <td>16</td> </tr> <tr> <td><b>Woningen te verkopen</b></td> <td>10</td> </tr> <tr> <td><b>Woningen terug te kopen (Koopgarant)</b></td> <td>5</td> </tr> </table>	<b>Nieuwbouwwoningen op te leveren</b>	267	<b>Woningen te slopen</b>	16	<b>Woningen te verkopen</b>	10	<b>Woningen terug te kopen (Koopgarant)</b>	5																														
<b>Nieuwbouwwoningen op te leveren</b>	267																																							
<b>Woningen te slopen</b>	16																																							
<b>Woningen te verkopen</b>	10																																							
<b>Woningen terug te kopen (Koopgarant)</b>	5																																							
	1.1.2	<p>Nieuwbouwprojecten 2025 en doorkijk komende jaren.</p> <table border="1" data-bbox="669 624 1254 1378"> <tr> <td><b>Totaal nieuwbouw in de projecten 2025:</b></td> <td><b>235</b></td> </tr> <tr> <td><b>Woongroen</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Vogelwijk MGW</b></td> <td><b>40</b></td> </tr> <tr> <td><b>Nijenheim/ de Grift</b></td> <td><b>44</b></td> </tr> <tr> <td><b>Ridderschapslaan</b></td> <td><b>90</b></td> </tr> <tr> <td><b>Schaerweijdelaan</b></td> <td><b>20</b></td> </tr> <tr> <td><b>ZAM locatie (KUDO)</b></td> <td><b>23</b></td> </tr> <tr> <td><b>Van den Vondellaan</b></td> <td><b>18</b></td> </tr> <tr> <td>Nieuwbouw 2026 WG</td> <td>12</td> </tr> <tr> <td>Nieuwbouw 2027 WG</td> <td>63</td> </tr> <tr> <td>Nieuwbouw 2028 WG</td> <td>52</td> </tr> <tr> <td>Nieuwbouw 2029 WG</td> <td>28</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>NabijWonen:</b></td> <td><b>32</b></td> </tr> <tr> <td><b>Hofje van Zeist</b></td> <td><b>16</b></td> </tr> <tr> <td><b>Waterwingebied</b></td> <td><b>16</b></td> </tr> <tr> <td>Nieuwbouw 2026 NBW</td> <td>83</td> </tr> <tr> <td>Nieuwbouw 2027 NBW</td> <td>ntb</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table>	<b>Totaal nieuwbouw in de projecten 2025:</b>	<b>235</b>	<b>Woongroen</b>		<b>Vogelwijk MGW</b>	<b>40</b>	<b>Nijenheim/ de Grift</b>	<b>44</b>	<b>Ridderschapslaan</b>	<b>90</b>	<b>Schaerweijdelaan</b>	<b>20</b>	<b>ZAM locatie (KUDO)</b>	<b>23</b>	<b>Van den Vondellaan</b>	<b>18</b>	Nieuwbouw 2026 WG	12	Nieuwbouw 2027 WG	63	Nieuwbouw 2028 WG	52	Nieuwbouw 2029 WG	28			<b>NabijWonen:</b>	<b>32</b>	<b>Hofje van Zeist</b>	<b>16</b>	<b>Waterwingebied</b>	<b>16</b>	Nieuwbouw 2026 NBW	83	Nieuwbouw 2027 NBW	ntb		
<b>Totaal nieuwbouw in de projecten 2025:</b>	<b>235</b>																																							
<b>Woongroen</b>																																								
<b>Vogelwijk MGW</b>	<b>40</b>																																							
<b>Nijenheim/ de Grift</b>	<b>44</b>																																							
<b>Ridderschapslaan</b>	<b>90</b>																																							
<b>Schaerweijdelaan</b>	<b>20</b>																																							
<b>ZAM locatie (KUDO)</b>	<b>23</b>																																							
<b>Van den Vondellaan</b>	<b>18</b>																																							
Nieuwbouw 2026 WG	12																																							
Nieuwbouw 2027 WG	63																																							
Nieuwbouw 2028 WG	52																																							
Nieuwbouw 2029 WG	28																																							
<b>NabijWonen:</b>	<b>32</b>																																							
<b>Hofje van Zeist</b>	<b>16</b>																																							
<b>Waterwingebied</b>	<b>16</b>																																							
Nieuwbouw 2026 NBW	83																																							
Nieuwbouw 2027 NBW	ntb																																							

	Aandachtspunt	<p>Het aantal nieuwe locaties in Zeist om woningen toe te voegen aan de voorraad wordt schaarser. ZCO heeft geen grond in eigendom dat nog niet is bebouwd of waar al ontwikkelplannen voor worden gemaakt. Voor nieuwbouwmogelijkheden is ZCO afhankelijk van de eisen die de gemeente stelt aan de differentiatie op nieuwbouwlocaties en het aandeel sociale huur zoals afgesproken in de woonvisie en de definitie van sociale huur (volgens bijlage 1 Woonvisie). Daarnaast speelt ook de procedure om te komen tot de ontwikkeling van potentiële nieuwbouwlocaties een rol in de beschikbaarheid van bouwlocaties op korte termijn. In beide gevallen is regie vanuit de gemeente noodzakelijk.</p> <p>Locaties</p> <p>Samen met de gemeenten Zeist en Utrechtse Heuvelrug trekt ZCO samen op ten einde een nieuwe woonwijk rond stationsgebied Driebergen-Zeist te creëren. We vragen de gemeente om ZCO vroegtijdig te betrekken bij ontwikkellocaties als Altrecht Den Dolder, Zeist Centrum en gemeentelijke locaties zoals Huis ter Heide West en de locatie naast Beukbergen (Hart van de Heuvelrug). Ook ziet Woongroen kansen voor nieuwbouw op gemeentegrond bij Brugakker (locatie Weteringlaan/Koppelweg). NabijWonen is in gesprek over het realiseren van 16 tiny houses in het Waterwingebied (Indische buurt) en de ontwikkeling op de Gemeentewerf (20 sociale huurwoningen Knarrehof, 2026), Dijnselburg (45 sociale huurwoningen, 2026) en ontwikkeling van stationsgebied Driebergen/Zeist.</p> <p>ZCO merkt dat de interesse van ontwikkelaars toeneemt om met Woongroen of NabijWonen woningen te bouwen. ZCO pakt deze initiatieven actief op. Hierbij vraagt ZCO aandacht voor bijbehorende projectondersteuning voor alle projecten zowel nieuwbouw als verduurzamen. Op deze wijze houden we snelheid bij de kansen voor nieuwbouw die zich nu voordoen.</p> <p>De huurdersorganisaties roepen de gemeente op de corporaties nauw te betrekken bij elk project of bouwlocatie ten behoeve van het realiseren van sociale huurwoningen.</p>
	Aandachtspunt	<p>Uit de woonvisie 2021-2025 (bijlage 1) volgt dat een speerpunt van gemeentelijk woonbeleid de ontwikkeling van vrije sector – middenhuur is. ZCO werkt hier volop aan mee.</p> <p>Voorwaarde hierbij is dat financiering betaalbaar is en dat de kavelprijs voor middenhuur lager dan marktconform is. Bij gemeentelijke locaties waar de realisatie van middenhuur een mogelijkheid is, wil ZCO een partij zijn in de initiatieffase.</p>

Meerjarenaafsprak	1.2	ZCO en gemeente zetten zich gezamenlijk in voor het optimaal benutten van de bestaande voorraad. Bijvoorbeeld door doorstroming en woningruil te stimuleren, belemmeringen weg te nemen om samen te wonen, flexibele woonvormen en inzet lokaal maatwerk.
-------------------	-----	---

### De rol van ZCO

Doorstroming kan ZCO niet afdwingen maar wel stimuleren. Door het bouwen van nieuwe woningen die voldoen aan de woonwensen van woningzoekenden proberen we doorstroming op gang te brengen. Ook andere middelen als woningruil, samenwoonvormen en voorrangregelingen kunnen de doorstroming bevorderen. ZCO is altijd op zoek naar nieuwe mogelijkheden.

Bod ZCO 2025	1.2.1	ZCO volgt de evaluatie van de regeling 'Van Groot naar Beter'. Verbeterpunten die buiten regelgeving om naar voren komen, worden opgepakt.
	1.2.2	ZCO doet ook in 2025 een beroep op de mogelijkheden en inzet van een wooncoach (gericht op voornamelijk senioren).



## Thema 2: Betaalbaarheid

<b>Ambitie Woonvisie</b>	Zeist wil dat iedereen in Zeist kans heeft op een prettige en betaalbare woonsituatie. Een prettig en gezond leven is wat we mogelijk willen maken. Het voorkomen van stress, onder andere door schuldenproblematiek, is daarin een belangrijke factor. We zorgen daarom voor voldoende betaalbare woningen en voorkomen dat huurders in de financiële problemen terecht komen.	
Meerjarenafspraak	2.1	We zorgen dat huurders zoveel mogelijk een woning hebben die past bij de huishoudenssituatie en het inkomen. Corporaties dragen hieraan bij door het beschikbaar stellen van sociale huurwoningen en de huurprijzen af te stemmen op de doelgroep aangewezen op een sociale huurwoning. Bij een (tijdelijke) inkomensval wordt maatwerk toegepast door ZCO en gemeente. De opbrengst van de eventuele inkomensafhankelijke huurverhoging wordt benut voor investeringen in de woningvoorraad.

### De rol van ZCO

Het is belangrijk dat de woningvoorraad aansluit bij de wensen van de verschillende doelgroepen woningzoekenden, zowel wat betreft type woning als huurprijs. Door middel van passend toewijzen bij verhuur van de woning, zorgt ZCO ervoor dat huurders een huurprijs betalen die bij hun inkomen past. Hierbij zorgt ZCO ook voor differentiatie wat betreft de combinatie van type woning en huurprijs. Dit houdt in dat ook grote huishoudens en jongeren een woning kunnen huren die zowel wat betreft grootte als huurprijs bij hun situatie past.

Bod ZCO 2025	2.1.1	Tenminste 60% van de beschikbare (vrijgekomen) woningen wordt aangeboden in de huurklassen goedkoop (tot €454,47) en betaalbaar (€ 650,43 of € 697,07), afhankelijk van de vrijgekomen woningvoorraad (prijspeil 2024).
Meerjarenafspraak	2.2	We voorkomen schuldenproblematiek en huisuitzettingen op basis van huurschuld doormiddel van goede samenwerking, voldoende betaalbaar woningaanbod en maatwerk. Corporaties signaleren vroegtijdig en voorkomen escalatie van schuldenproblematiek zodat huisuitzettingen worden voorkomen. Na een signalering door de corporaties is er goede en snelle opvolging vanuit gemeente (Sociaal Team, CJG) en RSD. Huisuitzettingen door huurschuld vanwege wanprestatie worden jaarlijks geëvalueerd. Hierbij wordt gekeken of partijen iets hadden kunnen doen om de uitzetting te voorkomen.

### De rol van ZCO

ZCO werkt samen met partijen om huisuitzettingen te voorkomen. Huurders worden actief en persoonlijk benaderd bij een huurachterstand. ZCO gaat betalingsregelingen aan met huurders die hun huurachterstand niet in één keer kunnen betalen. Per situatie wordt maatwerk geleverd. Huurders met betalingsproblemen worden gewezen op de mogelijkheden om hulp in te schakelen van instanties die helpen om het financiële inzicht in de eigen situatie te vergroten en het uitgavepatroon te verbeteren.

Bod ZCO 2025	2.2.1	ZCO werkt conform de <i>overeenkomst vroegsignalering</i> om schulden en huisuitzettingen op basis van huurschuld te voorkomen tenzij sprake is van wanprestatie.
	2.2.2	<p>ZCO voert in 2025 de volgende acties uit om schulden te voorkomen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Huurders wordt een gratis training aangeboden vanuit gemeente/ZCO/RSD/Meander Omnium, waarin huurders inzicht krijgen in hun uitgavepatroon en mogelijke verbeteringen daarin, zodat zij niet meer in de problemen komen.</li><li>- Huurders met (risico op) schuldenproblematiek worden actief doorverwezen naar de Sociaal Raadslieden voor het doen van een inkomenscheck.</li><li>- Huurders worden actief doorverwezen naar een energiemaatje van MGH wanneer sprake is van hoge energielasten.</li></ul> <p>We onderzoeken mogelijkheden de doorverwijzing naar de Sociaal Raadslieden een minder vrijblijvend karakter te geven.</p>

### Thema 3: Bijzondere doelgroepen

<b>Ambitie Woonvisie</b>	<p>Zeist is voor iedereen, ook bijzondere doelgroepen. Tot bijzondere doelgroepen horen woningzoekenden die:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Om bepaalde redenen urgent een woning zoeken en via het reguliere systeem van inschrijfduur niet of te laat aan een woning komen. Voorbeelden zijn jongeren tot 23 jaar, spoedzoekers en statushouders.</li><li>- Woningzoekenden met behoefte aan een specifiek woonproduct, bijvoorbeeld een woning geschikt voor mensen met een mobiliteitsbeperking en geclusterde woonvormen.</li><li>- Woningzoekenden met behoefte aan een bepaalde vorm van ondersteuning, begeleiding of zorg, bijvoorbeeld voor mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen.</li></ul> <p>Ons streven is dat deze woningzoekenden een passende plek in de wijk vinden, waarin zij (actief) kunnen deelnemen aan de samenleving. Bij de huisvesting van bijzondere doelgroepen is balans een belangrijke voorwaarde. Balans in de wijk tussen meer en minder kwetsbare inwoners, balans in toewijzing aan bijzondere doelgroepen en reguliere woningzoekenden. Iedere voorrangspostie, gaat ten koste van iemand die al jaren op een woning wacht. Dit vraagt daarmee om zorgvuldigheid.</p>	
Meerjarenafpraak	3.1	We zorgen voor meer passende huisvesting voor de bijzondere doelgroepen. Daarbij zorgen we voor een goede balans tussen reguliere huisvesting en bijzondere doelgroepen. Dit doen we allereerst door bestaande instrumenten te blijven benutten, namelijk: jongerencontracten, loting, lokaal maatwerk, huisvesting statushouders, tijdelijke verhuur van woningen die gesloopt worden aan (Zeister) spoedzoekers. Daarnaast zoeken we aanvullende instrumenten en doen we pilots. Gemeente zet zich hierbij in om instrumenten mogelijk te maken binnen de huisvestingsverordening.

### De rol van ZCO

ZCO huisvest vele verschillende doelgroepen, mensen die geheel zelfstandig kunnen wonen, maar ook mensen die hulp nodig hebben bij het vinden van een geschikte woning of ondersteuning, begeleiding of zorg nodig hebben bij het wonen. In Zeist is de vraag naar een woning groter dan het aanbod. Het aandeel woningzoekenden dat ondersteuning nodig heeft bij het vinden van een woning of is aangewezen op ondersteuning bij het wonen, neemt toe. Voor deze doelgroepen is er vaak een uitzonderingsregeling waardoor zij voorrang krijgen op een woning. Reguliere woningzoekenden die op WoningNet reageren komen hierdoor steeds moeilijker aan een woning en de wachttijden nemen toe.

Sinds 2023 zijn we in gesprek met de gemeente om te komen tot een afspraak over welke verhouding in de woningtoewijzing regulier versus bijzondere doelgroepen wenselijk is.

ZCO zet verschillende instrumenten in om de druk op de woningmarkt te verminderen en doet pilots om te onderzoeken welke instrumenten het beste werken.

Bod ZCO 2025	3.1.1	ZCO huisvest de bijzondere doelgroepen volgens deze afspraken:										
		<table border="1"><tr><td><b>Loting</b></td><td>Maximaal 50 woningen</td></tr><tr><td><b>Lokaal maatwerk</b></td><td>Maximaal 25%</td></tr><tr><td><b>Taakstelling statushouders</b></td><td>Maximaal 95% van de taakstelling</td></tr><tr><td><b>Beter wonen</b></td><td>Volgens convenant*</td></tr><tr><td><b>Doorbraak</b></td><td>Maximaal 5 woningen</td></tr><tr><td><b>% reguliere toewijzingen</b></td><td>Minimaal ..%</td></tr></table>	<b>Loting</b>	Maximaal 50 woningen	<b>Lokaal maatwerk</b>	Maximaal 25%	<b>Taakstelling statushouders</b>	Maximaal 95% van de taakstelling	<b>Beter wonen</b>	Volgens convenant*	<b>Doorbraak</b>	Maximaal 5 woningen
<b>Loting</b>	Maximaal 50 woningen											
<b>Lokaal maatwerk</b>	Maximaal 25%											
<b>Taakstelling statushouders</b>	Maximaal 95% van de taakstelling											
<b>Beter wonen</b>	Volgens convenant*											
<b>Doorbraak</b>	Maximaal 5 woningen											
<b>% reguliere toewijzingen</b>	Minimaal ..%											
	3.1.2	Voor 'onverbeterlijken' (mensen die herhaaldelijk, ook na professionele interventie, overlast veroorzaken in hun directe omgeving) wordt door gemeente maatwerk geleverd in overleg met corporaties en instellingen. Op basis van de inventarisatie van bijzondere doelgroepen inventariseren gemeente en ZCO de behoefte aan specifieke huisvestingsoplossingen voor deze doelgroep.										
	3.1.3	Gemeente Zeist (adviseur Wonen) en Sociaal Team en CJG evalueren in 2025 de doorbraakcasussen van 2024 en stellen zo nodig hun werkwijze bij. ZCO wordt geïnformeerd en indien nodig hierbij betrokken.										

	3.1.4	ZCO vraagt de gemeente de afspraak om een coördinator/regisseur aan te stellen die de vraag vanuit de verschillende doelgroepen en het aanbod beter op elkaar afstemt, selecteert en prioriteert, na te komen.
	Aandachtspunt	<p>Er is een chronisch te kort aan ruimte ten behoeve van het invullen van de taakstelling voor statushouders. ZCO vraagt- nu de taakstelling langdurig hoog blijft- aandacht voor de toenemende problematiek en draagkracht en veerkracht van bewoners in buurten en complexen van ZCO. De afspraak dat ZCO <u>maximaal 95% van de taakstelling huisvest</u> (naar rato van de corporaties) komt steeds verder onder druk te staan.</p> <p>ZCO vraagt de gemeente om:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- overleg over de maximaal 95% taakstelling;</li> <li>- locaties voor (flex)wonen voor spoedzoekers (een mix van statushouders, jongeren en andere urgenten);</li> <li>- inzet gemeentelijke capaciteit en middelen ook ten behoeve van draagvlakverkrijging</li> <li>- prioritering en daadkracht op project Dijnselburg, waarbij NabijWonen is betrokken.</li> </ul> <p>Ten behoeve van leefbaarheid en huisvesting van statushouders vraagt ZCO of er voldoende (extra) inzet voor integratie in samenleving is georganiseerd. De gemeente begeleidt nieuwe bewoners/burgers naar "goed burgerschap" zodat integratie vorm krijgt. Graag wil ZCO geïnformeerd worden over de looptijd en het programma van de begeleiding voor statushouders georganiseerd door de gemeente.</p>

Meerjarenafspraak	3.2	We zorgen voor een variatie aan verschillende woningtypen en woonvormen voor bijzondere doelgroepen, zowel in nieuwbouw, als door woningaanpassingen. Vrijgekomen woningen specifiek voor gehandicapten (investering vanaf € 7.000) worden direct toegewezen aan mensen van de wachtlijst. De gemeente bemiddelt en de corporatie houdt de woning 6 maanden vrij, corporatie betaalt de eerste maand leegstand, de gemeente vergoedt de rest.
-------------------	-----	---

## De rol van ZCO

Naast de inzet van instrumenten voor het zoeken naar een geschikte woning en ondersteuning bij het wonen, past ZCO ook haar vastgoed bij renovatie en nieuwbouw aan om het wonen voor bijzondere doelgroepen mogelijk te maken indien noodzakelijk en mogelijk. Bestaande woningen die met voorrang worden toegewezen aan senioren zijn niet altijd volledig geschikt voor senioren. Nieuwe seniorenwoningen zijn goed toe- en doorgankelijk. Investerings die het wonen gemakkelijker maken, zijn voor verantwoordelijkheid van de huurder zelf (zo mogelijk via een WMO aanvraag). Eind 2021 zijn afspraken tussen ZCO en de gemeente (Wmo) gemaakt over de verantwoordelijkheden en werkwijze wat betreft woningaanpassingen voor bijzondere doelgroepen.

Bod ZCO 2025	3.2.1	ZCO heeft verschillende initiatieven in ontwikkeling, die zich gedeeltelijk lenen voor huisvesting van bijzondere doelgroepen. In 2025 (en volgende jaren) gaat het om de volgende projecten: <ul style="list-style-type: none"><li>- Joost van den Vondellaan (mid stay; ism Leger des Heils)</li><li>- Hofje van Zeist (14 appartementen + 2 MOG)</li><li>- Eikenstein (84 appartementen + 1 MOG)</li><li>- V&amp;D pand (ism De Tussenvoorziening)</li><li>- Waterwingebied (16 tiny houses)</li></ul>
Meerjarenafpraak	3.3	Daar waar nodig zorgt de gemeente in samenwerking met zorg- en welzijnsorganisaties voor de beschikbaarheid van voldoende zorg en ondersteuning van bijzondere doelgroepen. Dit wordt verder uitgewerkt onder hoofdstuk 6 Wonen, zorg en welzijn.
Meerjarenafpraak	3.4	We voldoen aan de taakstelling voor het huisvesten van statushouders. Gemeente draagt hierbij verantwoordelijkheid voor de integratie, begeleiding en ondersteuning. ZCO zorgt voor 95% van de toewijzing. SSH, Woonzorg Nederland en Habion huisvesten 5%.

## Thema 4: Duurzaamheid en kwaliteit

<b>Ambitie Woonvisie</b>	De verduurzaming van de totale woningvoorraad is een belangrijke opgave voor de komende jaren. De ambitie is dat we zo snel mogelijk, maar uiterlijk in 2050 als gemeente energieneutraal zijn. Dit vraagt zowel om het omlaag brengen van het energieverbruik, als om het zoeken naar nieuwe, duurzame bronnen van warmte en energie. Klimaatverandering vraagt daarnaast dat we ons beter kunnen aanpassen op langere periodes van hitte, droogte of juist natte periodes. Dit geldt met name voor openbare ruimte, maar ook woningen en tuinen kunnen hieraan bijdragen.	
Meerjarenafpraak	4.1	De sociale woningvoorraad in Zeist heeft in 2021 een gemiddelde Energie-index (EI) van 1,4 (label B). In 2030 is de gemiddelde energie-index 1,2 (Label A). Dit wordt bereikt door enerzijds te investeren in het energiezuinig maken van woningen, bijvoorbeeld door isolatie. Daarnaast wordt geïnvesteerd in duurzame vormen van energie-opwek, zoals zonnepanelen. In de afweging om duurzaamheidsmaatregelen door te voeren kijkt ZCO ook naar de relatie kosten – opbrengsten. De opbrengsten staat hierbij voor de bijdrage aan betaalbaarheid, ofwel de besparing voor de huurder.

### De rol van ZCO

Energetische maatregelen zijn een belangrijk onderdeel van de kwaliteit van de woning. De woning wordt comfortabeler, het energieverbruik voor de huurder daalt meestal en we dragen bij aan een duurzamere wereld. ZCO heeft ervoor gezorgd dat de sociale woningvoorraad in Zeist in 2021 gemiddeld label B heeft. Bij het verduurzamen van vastgoed worden kosten en baten tegen elkaar afgewogen. Verduurzamingsingrepen hebben in principe geen hogere woonlasten voor de huurder tot gevolg.

Veel huurders van eengezinswoningen krijgen de mogelijkheid om hun woningen te voorzien van zonnepanelen. Op appartementencomplexen worden zonnepanelen geplaatst die (ook) energie opbrengen ten behoeve van de algemene ruimten.

De visie van het ZCO bij de transitievisie is dat we investeren in energiezuinigheid en het gebruik van alternatieve stroomvoorzieningen om onze woningen betaalbaar te houden. De transitie moet aansluiten bij de renovatieplanning (dus op natuurlijke momenten) en moet passen binnen de financiële eisen van de toezichthouders. Voor ZCO komt dit erop neer dat bij renovaties vóór 2030 een eerste stap wordt gezet richting een energieneutrale woning en dat na 2030 waar mogelijk de stap naar energieneutraal wordt gemaakt.

ZCO verduurzaamt en renoveert woningen. Onder renovatie en verduurzamen van een complex of woning verstaan we de aanpak van voorzieningen zoals installaties, badkamer, keuken en toilet, het treffen van energetische maatregelen zoals isoleren en evt. vervangen van onderdelen zoals bv. kozijnen en het leggen van zonnepanelen (indien mogelijk). Energetische ingrepen zijn bv. het vervangen van een of meerdere onderdelen vaak bij planmatig onderhoud. Bijvoorbeeld bij het vervangen van een dak, isolatie aanbrengen.

Bod ZCO 2025	4.1.1	ZCO investeert jaarlijks in het verduurzamen van de woningvoorraad. In 2025 worden circa 375 woningen verduurzaamd.																																																						
		<table border="1"> <tr> <td><b>Woningen voorzien van zonnepanelen</b></td> <td>200</td> </tr> <tr> <td><b>Complexen voorzien van zonnepanelen voor algemene ruimten</b></td> <td>2</td> </tr> <tr> <td><b>Woningen verduurzaamd</b></td> <td>376</td> </tr> <tr> <td><b>Gemiddelde Energie-index/aandeel labels</b></td> <td>B</td> </tr> </table>	<b>Woningen voorzien van zonnepanelen</b>	200	<b>Complexen voorzien van zonnepanelen voor algemene ruimten</b>	2	<b>Woningen verduurzaamd</b>	376	<b>Gemiddelde Energie-index/aandeel labels</b>	B																																														
		<b>Woningen voorzien van zonnepanelen</b>	200																																																					
		<b>Complexen voorzien van zonnepanelen voor algemene ruimten</b>	2																																																					
		<b>Woningen verduurzaamd</b>	376																																																					
<b>Gemiddelde Energie-index/aandeel labels</b>	B																																																							
4.1.2	ZCO verduurzaamt (en renoveert) de volgende aantallen woningen de komende jaren:	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Woongroen</th> <th>NabijWonen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Totaal renovatie en verduurzamen 2025</b></td> <td>374</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td><b>Totaal renovatie en verduurzamen 2026</b></td> <td>372</td> <td>22</td> </tr> <tr> <td><b>Totaal renovatie en verduurzamen 2027</b></td> <td>30</td> <td>ntb</td> </tr> <tr> <td><b>Totaal renovatie en verduurzamen 2028</b></td> <td>20</td> <td>ntb</td> </tr> <tr> <td><b>Totaal renovatie en verduurzamen 2029</b></td> <td>ntb</td> <td>ntb</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Energetische ingrepen 2025</b></td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Energetische ingrepen 2026</b></td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Energetische ingrepen 2027</b></td> <td>60</td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Energetische ingrepen 2028</b></td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Energetische ingrepen 2029</b></td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Zonnepanelen 2025</b></td> <td>200 + 2 MGW complexen</td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Zonnepanelen 2026</b></td> <td>200 + 2 MGW complexen</td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Zonnepanelen 2027</b></td> <td>200 + 2 MGW complexen</td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Zonnepanelen 2028</b></td> <td>200 + 2 MGW complexen</td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Zonnepanelen 2029</b></td> <td>200 + 2 MGW complexen</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Woongroen	NabijWonen	<b>Totaal renovatie en verduurzamen 2025</b>	374	2	<b>Totaal renovatie en verduurzamen 2026</b>	372	22	<b>Totaal renovatie en verduurzamen 2027</b>	30	ntb	<b>Totaal renovatie en verduurzamen 2028</b>	20	ntb	<b>Totaal renovatie en verduurzamen 2029</b>	ntb	ntb				<b>Energetische ingrepen 2025</b>	-		<b>Energetische ingrepen 2026</b>	-		<b>Energetische ingrepen 2027</b>	60		<b>Energetische ingrepen 2028</b>	-		<b>Energetische ingrepen 2029</b>	-					<b>Zonnepanelen 2025</b>	200 + 2 MGW complexen		<b>Zonnepanelen 2026</b>	200 + 2 MGW complexen		<b>Zonnepanelen 2027</b>	200 + 2 MGW complexen		<b>Zonnepanelen 2028</b>	200 + 2 MGW complexen		<b>Zonnepanelen 2029</b>	200 + 2 MGW complexen	
			Woongroen	NabijWonen																																																				
		<b>Totaal renovatie en verduurzamen 2025</b>	374	2																																																				
		<b>Totaal renovatie en verduurzamen 2026</b>	372	22																																																				
		<b>Totaal renovatie en verduurzamen 2027</b>	30	ntb																																																				
		<b>Totaal renovatie en verduurzamen 2028</b>	20	ntb																																																				
		<b>Totaal renovatie en verduurzamen 2029</b>	ntb	ntb																																																				
		<b>Energetische ingrepen 2025</b>	-																																																					
		<b>Energetische ingrepen 2026</b>	-																																																					
		<b>Energetische ingrepen 2027</b>	60																																																					
		<b>Energetische ingrepen 2028</b>	-																																																					
		<b>Energetische ingrepen 2029</b>	-																																																					
		<b>Zonnepanelen 2025</b>	200 + 2 MGW complexen																																																					
		<b>Zonnepanelen 2026</b>	200 + 2 MGW complexen																																																					
		<b>Zonnepanelen 2027</b>	200 + 2 MGW complexen																																																					
<b>Zonnepanelen 2028</b>	200 + 2 MGW complexen																																																							
<b>Zonnepanelen 2029</b>	200 + 2 MGW complexen																																																							



	Aandachtspunt	Het onderzoek naar de cultuurhistorische waarde van corporatiewoningen in Zeist die op de gemeentelijke monumentenlijst staan is uiterlijk Q1 2024 afgerond. In 2024 neemt de gemeente initiatief om gesprekken met ZCO hierover te hebben. ZCO vraagt de gemeente nadrukkelijk om voortgang in dit traject te bewaken, duidelijk afspraken te maken en ondersteuning te bieden aan ZCO ten behoeve van het verduurzamen van monumenten (welke behoren tot de woningvoorraad van ZCO).
	Aandachtspunt	ZCO verzoekt de gemeente om gezamenlijk te kijken naar (pilot) projecten waarvoor het revolving fund kan worden ingezet.

Meerjarenafpraak	4.2	De gemeente Zeist en ZCO werken samen met andere belanghebbenden en bewoners aan buurtuitvoeringsplannen voor de verkenningsbuurten conform de fasering in de Transitievisie Warmte.
------------------	-----	--

### De rol van ZCO

ZCO is betrokken bij de uitvoering van de Transitievisie Warmte. Uitgangspunt/randvoorwaarde voor meewerken aan uitvoering is voor ZCO is dat alternatieve vormen van warmtebronnen niet tot extra woonlasten leiden voor huurders. Duurzaamheid wordt gezien in relatie tot betaalbaarheid en beschikbaarheid. Gemeente en ZCO werken in 2023 samen aan de uitvoeringsplannen zoals opgenomen in de Transitievisie Warmte. Gemeente heeft in deze trajecten de regierol.

Bod ZCO 2025	4.2.1	Woongroen heeft het onderzoek naar de aanpak van de Staatsliedenbuurt, afgerond met een ruimtelijke verkenning, opgesteld i.s.m. de gemeente Zeist. In 2024 wordt de ruimtelijke verkenning uitgewerkt tot een stedenbouwkundig masterplan voor het gehele gebied. Woongroen verwacht in 2025 te starten met het eerste deelproject en wijzigen omgevingsvisie/bestemmingsplan. Hiervoor vraagt Woongroen intensieve samenwerking en capaciteit van de gemeente Zeist.
	4.2.2	Op verschillende manieren werkt ZCO aan het verminderen van gasgebruik: <ul style="list-style-type: none"> <li>- ZCO realiseert standaard bij renovatie een perilexaansluiting om gaskoken te vervangen door inductiekoken.</li> <li>- ZCO zoekt samen met de gemeente gezamenlijk naar financieringskansen om woningen aardgasvrij/ready te maken.</li> </ul>

Meerjarenafspraak	4.3	Corporaties en gemeente werken samen om huurders bewust te maken van mogelijkheden om energie te besparen en duurzame keuzes te maken.
-------------------	-----	--

#### De rol van ZCO

ZCO werkt samen met partijen in Zeist aan campagnes om mensen bewust te maken van hun energieverbruik en de besparingsmogelijkheden.

Bod ZCO 2025	4.3.1	<p>ZCO continueert de inzet om huurders te stimuleren tot verduurzaming en energiebewust gedrag. ZCO richt zich op continuïteit van activiteiten voor bewoners, door middel van simpele en toegankelijke acties. ZCO stelt ook in 2025 hiervoor budget beschikbaar, bijvoorbeeld via het benutten van subsidies.</p> <p>ZCO vervolgt in 2025 een actie voor kleine energiebesparende maatregelen in samenwerking met gemeente en Mijn Groene Huis. Tevens vraagt ZCO om de bijdrage van de gemeente vanuit de <i>regeling aanpak energiearmoede</i> ook indien mogelijk in 2025 voort te zetten.</p>
--------------	-------	--

Meerjarenafspraak	4.4	Gemeente streeft naar een groene, klimaatbestendige leefomgeving. ZCO verkent manieren om hier een bijdrage aan te leveren.
-------------------	-----	---

#### De rol van ZCO

ZCO verkent manieren om een bijdrage te leveren aan een groene en klimaatbestendige leefomgeving. Aandachtspunt hierbij is het beheer van eventuele acties.

Bod ZCO 2025	4.4.1	Woongroen vraagt voor 2025 de gemeente bij de voorbereiding van de renovatie van de buurt Mamejoh (gepland vanaf 2026). In deze buurt is een herinrichting van de openbare ruimte als het gaat om vergroening en klimaatadaptatie en het tegengaan van hittestress aan de orde. Voor de herinrichting van de openbare ruimte wordt om capaciteit, planvorming en middelen van de gemeente Zeist gevraagd.
--------------	-------	---

Bod ZCO 2025	4.4.2	Na evaluatie van het afkoppelen van de regenpijpen (hemelwaterafvoeren) in de Verzetswijk, gaan ZCO en gemeente in gesprek over een mogelijk vervolgproject in 2025.
Bod ZCO 2025	4.4.3	Woongroen vraagt om samenwerking bij de aanpak van wateroverlast a.g.v. het afkoppelen van de regenpijpen (hemelwaterafvoeren) op de locatie Woonwagencentrum Beukbergen om gezamenlijk tot een plan/oplossing te komen.

## Thema 5: Leefbare wijken en buurten

<b>Ambitie Woonvisie</b>	We streven naar vitale, leefbare en veilige wijken, waar mensen met een verschillende huishoudenssituatie, inkomen en leeftijd met elkaar wonen en zich thuis voelen.	
Meerjarenafpraak	5.1	Gemeente, ZCO, maatschappelijke partners en politie werken samen in Wijkgericht Werken om de leefbaarheid en veiligheid in buurten en wijken waar corporaties bezit hebben op peil te houden en waar mogelijk te verbeteren. Voor monitoring benutten we de Leefbarometer en de veiligheidspeiling.

### De rol van ZCO

ZCO is partner in het wijkgericht werken en neemt deel aan het Wijkregieteam en de wijkteams waar zij bezit heeft.

Het aandeel kwetsbare huurders in buurten en wijken neemt nog steeds toe. ZCO zoekt naar evenwicht en balans voor leefbare buurten en wijken. Dit betekent dat er voldoende draagkracht in buurten en wijken moet zijn om ook kwetsbare huurders een thuis te geven.

Bod ZCO 2025	5.1.1	ZCO huisvest in 2024 meer huishoudens met een secundair inkomen (hogere, sociale inkomensgroep). We willen geconcentreerde toewijzing aan kwetsbare groepen beperken en de wettelijke ruimte benutten om een meer gedifferentieerde instroom te bewerkstelligen.
	5.1.2	Concrete acties om leefbaarheid en veiligheid te verbeteren in 2025: Aanpak woonfraude: ZCO en gemeente voeren het gesprek over de rol en verantwoordelijkheid omtrent woonfraude met als doel een eenduidige aanpak vast te stellen. In alle wijkteams wordt casuïstiek besproken rondom meervoudige problematiek aan te pakken en ook terug te koppelen.

	5.1.3	<p>In het kader van het verbeteren van de leefbaarheid is Woongroen in 2023 gestart met grootonderhoud en het verduurzamen van 'De Kern' (Zeist Centrum). Uitgangspunt is de samenwerking als in Vollenhove gerealiseerd is, een 'sociaal renoveren' aanpak. Voor sociaal renoveren vraagt Woongroen intensieve samenwerking en capaciteit van sociaal team van de gemeente Zeist. 'Lessons learned' van de buurtaanpak Vollenhove worden hier uitdrukkelijk in meegenomen.</p> <p>De gemeente Zeist stelt 'de Punt' voor de duur van de aanpak beschikbaar als 'huiskamer van de wijk' Samenwerking van gemeente, welzijn en Woongroen en sociaal Team.</p> <p>Als onderdeel van de Sociaal Renoveren- aanpak is de wens van Woongroen om ook Anders toewijzen (toewijzen op motivatie) toe te passen in het project De Kern. Gemeente en Woongroen formuleren hiervoor gezamenlijk een voorstel.</p>
--	-------	--

Meerjarenafspraak	5.2	<p>Gemeente Zeist werkt samen met partners aan het project Vollenhove Vooruit!, waarbij het doel is om te zorgen voor een gebiedsimpuls op zowel fysiek als sociaal vlak en ook op het gebied van duurzaamheid en veiligheid. In 2022 ligt er een gebiedsvisie als basis voor de verdere gebiedsontwikkeling voor de hele buurt en haar directe omgeving. Ook zijn ambities en opgaven voor de eerste jaren vertaald in een concrete aanpak en projecten. In het kader van de afspraken in de Regiodeal wordt een uitvoeringsprogramma opgesteld voor de periode tot en met 2024. Op basis hiervan vindt verantwoording plaats.</p>
-------------------	-----	---

<p><b>De rol van ZCO</b></p> <p>WG is partner in het plan Vollenhove Vooruit! Hierin staan ambities beschreven, van hetgeen we willen bereiken in 2035. Er gebeurt al veel in Vollenhove. Toch kan deze buurt zich nog verder ontwikkelen en verbeteren. Sommige bewoners kunnen meer zorg en aandacht gebruiken. Ook kunnen de openbare ruimte en het gevoel van veiligheid beter.</p>		
---	--	--

Bod ZCO 2025	5.2.1	<p>Concrete acties project Vollenhove Vooruit!:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. In 2025 breiden de gemeente en Woongroen het experiment 'Anders Toewijzen' uit naar de L-flat en de Geroflat om, conform de 'regiodeal Vitale Wijken', gemotiveerde nieuwe bewoners te trekken, doorstroming</li> </ol>
--------------	-------	---

		<p>van huidige bewoners te bevorderen en zo een betere mix van bewoners te krijgen en de leefbaarheid te bevorderen. Ook benut Woongroen de mogelijkheid om bij woningtoewijzing meer sturing te geven aan differentiatie in de wijk door de 85-15 regel te benutten voor middeninkomens.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. Gemeente en Woongroen verkennen de mogelijkheden om meer verschillende woningtypen in de wijk te realiseren door nieuwbouw op te nemen in de gebiedsvisie.</li> <li>3. Het veiligheidsoverleg Vollenhove wordt gecontinueerd.</li> <li>4. In samenwerking met gemeente, politie en andere partijen ontwikkelen en realiseren we een aanpak Woonfraude voor Vollenhove.</li> </ol>
	5.2.2	Gemeente en Woongroen werken samen aan een verdere verbetering van de leefbaarheid en veiligheid. Daartoe werken we samen met de betrokken stakeholders aan de aanpak van achterstanden in welke vorm dan ook Vollenhove (schulden, gezondheid, kwetsbaarheid, meervoudige problematiek etc.).
	5.2.3	<p>De renovatie van de L-flat is afgerond. De acties die gedurende de renovatie zijn opgestart voor de verbetering van de leefbaarheid in het complex (één van de speerpunten van het project) worden voortgezet in de reguliere samenwerking van Woongoed met gemeente en maatschappelijke partners.</p> <p>In 2024 worden door gemeente, Meander Omnium en Woongroen voorbereidingen getroffen om (in ieder geval) in 2025 te starten met een achter de voordeur aanpak in de Geroflat, gecombineerd met extra inzet op sociaal gebied/welzijn en leefbaarheid. Hierbij staat preventie en nabijheid voorop. Mogelijk wordt een relatie gelegd met bestaanszekerheid. (voor de duidelijkheid: dit betreft geen renovatieproject of aanpassingen van de woning in de Geroflat vanuit Woongroen).</p>
	5.2.4	Woongroen stelt ook in 2024 ruimte aan de Laan van Vollenhove 2193, waaronder huiskamer 't Laantje, ter beschikking aan de gemeente voor maatschappelijke organisaties die zich inzetten voor de bewoners van Vollenhove.
Meerjarenafspraak	5.3	In 2022 hebben we een digitaal middel met informatie per wijk en/of buurt. Actuele informatie helpt om opgaven in de wijk te signaleren, gericht aan te pakken en te monitoren. Vanaf 2023 bepalen we onze prioriteiten op basis van dit middel.

### **De rol van ZCO**

Samen met de partners binnen het Wijkregieteam, werken wij aan een jaarplan per wijk met prioriteiten dat voorkomt uit een analyse van data aangevuld door ervaring uit de praktijk van de wijkteams.

Bod ZCO 2025	5.3.1	ZCO levert beschikbare data ten behoeve van de data-analyse om te komen tot buurtfoto's en een gezamenlijk jaarplan met prioriteiten voor het Wijkgericht werken. Het is gewenst dat partijen als politie, GGD en dergelijke ook data aanleveren, (dan wel dat gebruik gemaakt wordt van de rapportages die de GGD heeft ontwikkeld in het kader van de regiodeal) en dat er gezamenlijk met partijen analyses gaan plaatsvinden om prioriteiten en acties te bepalen.
--------------	-------	--

## Thema 6 Wonen, welzijn en zorg

<b>Ambitie Woonvisie</b>	Iedereen moet prettig kunnen wonen in Zeist, ook als iemand een zorg en/of ondersteuningsvraag heeft. Dat vraagt om voldoende geschikte woningen en woonvormen. Een geschikte woning is echter niet voldoende. Minstens zo belangrijk is dat iemand zich thuis voelt in de woning, de woonomgeving en dat alle benodigde zorg en ondersteuning aanwezig is. De grootste opgave is dan ook om wonen, zorg en welzijn meer met elkaar in verbinding te brengen.	
Meerjarenafspraak	6.1	ZCO zorgt voor voldoende passende woonvormen, zie voorgaande hoofdstukken. Gemeente zorgt dat er voldoende zorg en ondersteuning beschikbaar is voor huurders die dit nodig hebben, zowel bij nieuwe als zittende huurders. Gemeente en ZCO zorgen dat wonen en zorg goed op elkaar is afgestemd.

### De rol van ZCO

ZCO zorgt voor woningen voor mensen die weer zelfstandig kunnen gaan wonen en die uitstromen uit de 'Maatschappelijke Opvang', GGZ, reclassering, jeugdzorg, verslavingszorg en vrouwenopvang (vaak met begeleiding).

Bod ZCO 2025	6.1.1	ZCO zet zich in om de aantallen behorende bij Zeist een woning toe te wijzen, conform afspraken Beter Wonen/ ambitiedocument uitstroom MO/BW in de regio Zuid Oost Utrecht.
	aandachtspunt	ZCO heeft in 2022 bijgedragen aan de woon-zorg-analyse, maar herkent zich niet (naast anderen woon-zorg partijen) in de cijfers die zijn gebruikt en nu ten grondslag liggen aan de eerste geformuleerde opgave voor Wonen en Zorg, gepresenteerd door de gemeente in maart 2023. ZCO acht de juiste hantering van de cijfers uit woningbehoeften, aanbod zorg en woningen etc. noodzakelijk hiervoor. We blijven hierover in gesprek (maar maken ons zorgen over het proces en de uitkomst/opgave).

Meerjarenafspraak	6.2	ZCO zet zich in om huisvesting voor uitstroom uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen te faciliteren, waarbij de gemeente zorgt dat mensen die uitstromen de juiste zorg en ondersteuning krijgen, en waar nodig op- en afgeschaald wordt. Samen met zorg- en welzijnsorganisaties maken partijen afspraken om de uitstroom, huisvesting en begeleiding goed te organiseren. Alle uitstroom wordt via één regeling, Beter Wonen, geregeld. Instellingen kunnen zich hierbij aanmelden.
-------------------	-----	--

#### De rol van ZCO

ZCO draagt bij aan de regionale afspraken over de uitstroom van MO/BW. ZCO wil in het kader van de uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang afspraken maken over aantallen te huisvesten mensen in combinatie met verzekerde zorg voor langere tijd, dan wel snel 'opschalen' van zorg als het onverhoopt (tijdelijk) niet goed gaat met deze mensen. Daarbij is van belang dat er voldoende draagkracht in een wijk of buurt is om de doelgroep te huisvesten en indien nodig elders huisvesting te zoeken.

Bod ZCO 2025	6.2.1	ZCO werkt vanuit haar rol mee om de ambities uit de 'Ambitieverklaring uitstroom MO/BW regio ZOU' waar te maken. ZCO denkt mee over hoe de samenwerking in de regio kan worden verbeterd zodat cliënten uit MO/BW tijdig en passend kunnen wonen.
	Aandachtspunt	ZCO vraagt de gemeente om het Sociaal Team actief te betrekken bij de bewaking en uitvoering van de zorgafspraken bij de afgesloten 3-partijencontracten bij de uitstroom MO/BW.



Meerjarenaafpraak	6.3	Gemeente en corporaties faciliteren dat huurders zelfstandig kunnen blijven wonen, ook als er zorg en ondersteuning nodig is. We zoeken naar nieuwe woonvormen die aansluiten bij de vraag van senioren die willen verhuizen. We zien dat veel ouderen niet willen verhuizen. Met hen denken we mee wat er nodig is om thuis te blijven wonen. Daarbij zien we ook kansen voor de inzet van mantelzorg en om ruimte te bieden voor woningdelen. Bijvoorbeeld door de benedenverdieping geschikt te maken voor de senior, en de bovenverdieping voor jongeren. Daarmee helpen we zowel een senior, als een starter op de woningmarkt.
-------------------	-----	--

#### De rol van ZCO

ZCO wil in het kader van langer zelfstandig kunnen blijven wonen afspraken maken over ondersteuning vanuit WMO in combinatie met verzekerde zorg voor langere tijd, dan wel snel 'opschalen' van zorg als het onverhoopt (tijdelijk) niet goed gaat met deze mensen. Daarbij zorgen we voor voldoende woningen voor de senioren en onderzoeken we andere woonvormen. Het is van belang dat er voldoende voorzieningen en draagkracht in een wijk of buurt zijn/is om de senioren langer te laten wonen en indien nodig elders huisvesting te zoeken.

Bod ZCO 2025	6.3.1	We zetten ons als ZCO al decennia in op doorstroming, toch slagen we maar matig in het bereiken van de doelstellingen. Te laat komen bewoners erachter dat ze eerder hadden moeten verhuizen. We willen leren van het verleden en onderzoeken of andere methoden zoals de regeling <i>Van groot naar beter</i> en mogelijk een verhuiscoach beter aansluiten bij de vraag, het aanbod en de behoefte van de doelgroep die beoogd wordt.
	6.3.2	Voor de nieuwbouw van de Grift wil Woongroen een doorstroomexperiment voor senioren uit de wijk die door willen doorstromen naar een nieuwbouwappartement.

## 7. Financiën

### De rol van ZCO

ZCO geeft in de financiële paragraaf weer welke investeringen gemoeid zijn met het bod voor 2023 (en volgende jaren). Verder wordt in de financiële paragraaf ingegaan op belangrijke graadmeters zoals solvabiliteit, kasstroom en dergelijke. Of een corporatie financieel in staat is om haar volkshuisvestelijke doelstellingen te realiseren wordt jaarlijks door twee externe toezichthouders: het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) beoordeeld.

Sinds 2024 zijn Woongroen en Nabij Wonen ook werkzaam in de buurgemeenten van Zeist. De weergegeven cijfers gelden voor de gehele corporatie (Toegelaten Instelling) en het gehele woningbezit.

Financiële kenmerken ZCO 2025	Kengetallen Woongroen	2025	2026	2027	2028	2029	Eis WSW
	Solvabiliteit (%)	47	48	46	44	40	> 15%
	Loan To Value (%)	51	52	53	55	56	< 85%
	ICR	3,46	2,67	1,9	1,73	1,85	> 1,4
	Dekkingsratio (%)	23	26	27	29	29	< 70%

*Op basis van begroting 2024*

Financiële kenmerken ZCO 2025	Kengetallen NabijWonen	2025	2026	2027	2028	2029	Eis WSW
	Solvabiliteit (%)	63	64	64	64	64	> 15%
	Loan To Value (%)	37	37	37	36	36	< 85%
	ICR	2,0	2,3	2,5	2,5	2,6	> 1,4
	Dekkingsratio (%)	20	20	20	19	19	< 70%

*Op basis van begroting 2024*

De resultaten worden aangegeven in financiële kengetallen: solvabiliteit, Loan To Value, ICR en dekkingsratio. Hiervan zijn de definities als volgt:

- Solvabiliteit:** geeft aan in hoeverre de corporatie nu en in de toekomst aan de betalingsverplichtingen kan voldoen.
- Loan to value:** geeft de verhouding aan tussen de (beleids)waarde van het vastgoed (woningen e.d.) ten opzichte van de leningen.
- ICR:** geeft aan in hoeverre de corporatie de rente over haar leningen kan betalen.
- Dekkingsratio:** geeft de verhouding tussen het schuldrestant en de marktwaarde weer.

## Bijlage 1 Begrippen

<b>Beng-1-woning</b>	Bijna energieneutraal gebouw, de energieprestatiecoëfficiënt van deze woning is bijna 0.
<b>Bemiddeling</b>	Buiten het aanbodmodel of lotingmodel om woonruimte toewijzen aan een woningzoekende.
<b>Bereikbare huurwoning</b>	Een woning met een huur tussen € 650,43 (1-2 bewoners) of € 697,07 (3 of meer bewoners) en € 879,66, prijspeil 2024.
<b>Betaalbare huurwoning</b>	Een woning met een huur tussen € 454,47 en € 650,43 (1-2 bewoners) of € 697,07 (3 of meer bewoners), prijspeil 2024.
<b>BRP</b>	Basis Registratie Personen. De registratie door de gemeente van personen op adresniveau.
<b>CJG</b>	Centrum voor Jeugd en Gezin
<b>Doorbraak</b>	Corporaties en gemeente werken met de 'doorbraak' gedachte om voor ingewikkelde casussen een oplossing te bieden. De gemeente stelt hier een doorbraakbudget voor beschikbaar. Dit gebeurt in samenwerking met CJG en het Sociaal Team. Hierdoor wordt voorkomen dat de hardheidsclausule wordt toegepast en het past binnen de 25% Lokaal Maatwerk. Deze werkwijze geldt alleen voor gevallen waarbij andere mogelijkheden (urgentie, Beter Wonen) niet mogelijk zijn. Corporaties hanteren dan ook de volgende volgorde als er beroep wordt gedaan op een woning en als voorwaarde dat er zorg/begeleiding is: <ol style="list-style-type: none"><li>1. Urgentieregeling</li><li>2. Beter Wonen</li><li>3. 5 woningen (optioneel en na overleg met corporatie i.v.m. regelgeving)</li></ol>
<b>Eigen toegang</b>	Elke deur die direct toegang geeft tot de woning, bereikbaar via de straatzijde dan wel via een gemeenschappelijke verkeersruimte en die voorzien is van een van gemeentewege verleend huisnummer.
<b>Energieneutrale woning</b>	Als de gebouwgebonden energievraag (warmte) van de woning op of aan de woning duurzaam wordt opgewekt. De netto energievraag van de woning is daarmee nul.
<b>Goedkope huurwoning</b>	Een woning met een huur tot € 454,47 prijspeil 2024.
<b>Hardheidsclausule</b>	Bevoegdheid van college van Burgemeester en wethouders om een uitzondering te maken op de urgentieregels, waarbij woonurgentie kan worden verleend aan een huishouden wanneer niet aan de reguliere regels voor urgentie wordt voldaan maar er wel sprake is van een zeer ernstige situatie.
<b>Klimaatneutraal</b>	Een klimaatneutraal grondgebied van Zeist betekent dat er evenveel duurzame energie wordt opgewekt als in het grondgebied wordt gebruikt.
<b>Onzelfstandige woning</b>	Woonruimte die niet voldoet aan de begripsbepaling van zelfstandige woonruimte.
<b>Passend toewijzen</b>	Toewijzing van sociale huurwoningen aan woningzoekenden conform de herziene Woningwet 2022, waarin o.a. is bepaald dat 92,5% (of 85%) van de nieuwe huurders die aanspraak kunnen maken op huurtoeslag een goedkope of betaalbare huurwoning toegewezen moet krijgen.

<b>Nul-op-de-meterwoning (NOM)</b>	Een energieneutrale woning waar bovenop de gebouwgebonden energievraag ook de gebruikersgebonden energievraag (elektra en warm tapwater) op of aan de woning wordt opgewekt en gecompenseerd zodat de totale energievraag van de woning nul is.
<b>RSD</b>	Regionale Sociale Dienst Kromme Rijn Heuvelrug. Een organisatie die inwoners ondersteunt die tijdelijk niet of onvoldoende in hun inkomen kunnen voorzien.
<b>Scheefwonen</b>	Aanduiding voor situaties waarin een sociale huurwoning wordt bewoond door een huurder die gezien zijn of haar inkomen niet (meer) tot de doelgroep behoort.
<b>Sociale huurwoning</b>	Een woning met een huur tot aan de liberalisatiegrens, die tot nader order is vastgesteld op € 897,66 (prijspeil 2024).

### Voorwaarden en kwalitatieve uitgangspunten

#### Voorwaarden sociale huur:

- Sociale huurwoningen worden geëxploiteerd door een toegelaten instelling waar de gemeente prestatieafspraken mee heeft.
- De woningen hebben een huurprijs tot maximaal de liberalisatiegrens. In 2020 is deze grens €737,14. Daarbij streven we naar een gedifferentieerde huurwoningvoorraad in prijs van woningen tot onderstaande grenzen (prijspeil 2020):
  - Kwaliteitskortingsgrens (jongeren): € 432
  - 1ste aftoppingsgrens (1- en 2-persoonshuishouden): € 619
  - 2de aftoppingsgrens (meerpersoonshuishouden): € 663
- De maximale huurverhoging van de woningen is gebonden aan door de landelijke overheid vast te stellen voorwaarden en regelgeving.
- Toewijzing van de woningen verloopt via WoningNet, dan wel anders als hier specifieke afspraken over zijn gemaakt met de gemeente ten behoeve van bijvoorbeeld doorstroming uit de buurt.
- Woningen worden voor onbepaalde tijd sociaal verhuurd. Als er aanleiding is om dit te wijzigen, worden nadere afspraken gemaakt.
- De verhuurder is bereid afspraken te maken over huisvesting van bijzondere doelgroepen.

<b>Transitievisie warmte</b>	De Transitievisie Warmte beschrijft hoe alle gebouwen, buurten en bedrijventerreinen in gemeente Zeist voor 2050 duurzaam verwarmd kunnen worden. We onderbouwen welke warmtevoorzieningen als alternatieven voor aardgas in 2050 in de verschillende buurten en bedrijventerreinen voor de hand liggen. Ook geeft de Transitievisie Warmte globaal inzicht in wanneer er verkenningen en studies gestart worden om buurten aardgasvrij te maken. Landelijk is bepaald dat alle buurten in 2050 aardgasvrij moeten zijn. Er zijn in Zeist nog <i>geen</i> besluiten genomen om een buurt eerder dan in 2050 aardgasvrij te maken. De Transitievisie Warmte is een
------------------------------	---

<b>Vergunninghouder</b>	eerste stap om met elkaar zicht en grip te krijgen op de opgave en het gesprek aan te gaan met bewoners, bedrijven en alle partijen die nodig zijn voor de overgang naar een aardgasvrije gemeente.
<b>Versnellingsopgave</b>	Vreemdeling die in Nederland een verblijfsvergunning asiel voor bepaalde tijd heeft aangevraagd en als gevolg daarvan een verblijfsvergunning heeft ontvangen.
<b>Vhe</b>	Project dat begin 2017 is vastgesteld door de gemeenteraad met als doel om in 5 jaar tijd extra huisvesting te realiseren voor 2.500 woningzoekenden.
<b>Woningcorporatie</b>	Verhuurbare eenheid (meestal een woning).
<b>Zelfstandige woning</b>	Een toegelaten instelling als bedoeld in Artikel 19 van de Woningwet, zijnde een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid of een stichting die zich tot doel stelt uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en beoogt haar financiële middelen uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting in te zetten.
	Woonruimte met een eigen toegang, die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen.