

# Prestatieafspraken Zeist

Meerjarenafspraken 2021 - 2025

Jaarafspraken 2024

Woongoed Zeist



## Inleiding

Prettig wonen in Zeist als gezamenlijke opgave

Prettig wonen in Zeist, dat is het gezamenlijke doel dat alle partijen betrokken bij deze afspraken nastreven. We denken hierbij aan diverse doelgroepen, zoals zittende huurders, starters, instromers, statushouders en mensen die zorg nodig hebben. Prettig wonen kent vele aspecten. Denk aan het hebben van een woning die wat betreft grootte en huurprijs past bij de huurder. Prettig wonen betekent ook dat iemand geen zorgen heeft om het betalen van de huur. Dat je weet waar je terecht kunt als prettig wonen steeds lastiger wordt, bijvoorbeeld omdat je minder mobiel wordt. Ook een duurzame woning en woonomgeving draagt bij aan prettig wonen. Op korte termijn door een comfortabele woning en vaak lagere woonlasten. Op de lange termijn om bij te dragen aan een energieneutraal Zeist, waarmee we eraan bijdragen dat ook generaties na ons prettig kunnen wonen.

Voor al deze onderdelen van prettig wonen, hebben gemeenten, corporaties en huurders elkaar hard nodig. Samenwerking vormt de basis om tot resultaten te komen. Daarom zien wij prestatieafspraken vooral als samenwerkingsafspraken.

Actualiteiten: fusies, vluchtelingen en energiearmoede

Actualiteiten in 2023 zijn o.a. dat zowel Woongood Zeist als RK Zeist voorbereidingen treffen voor een fusie per 1 januari 2024. Het Kabinet is gevallen en de verkiezingen voor een nieuwe Tweede Kamer hebben plaatsgevonden, de oorlog in Oekraïne duurt voort met vele onzekerheden die daar op volgden. Eind 2023 is in het Midden-Oosten het conflict tussen Israël en de Palestijnen in onder andere de Gazastrook uitgemond in een oorlog. Er zijn nog steeds vluchtelingen die opvang behoeven en mogelijk blijven tekorten aan energie, hogere inflatie en stijgende kosten voortduren. Al deze ontwikkelingen hebben ook effect gehad op Zeist en de Zeister corporaties. Hieronder gaan we kort in op deze ontwikkelingen.

*Coalitieakkoord gemeente Zeist:*

Zeist wil een gemeente zijn waar de woningmarkt kansen biedt voor ieders portemonnee en voor iedere levensfase. In dit verband is de ambitie gesteld om de bouw van 4.000 (aardgasloze) woningen mogelijk te maken. Focus ligt hierbij op het middeldure segment (mede voor doorstroming vanuit sociale huurwoningen), senioren, starters en werknemers in cruciale beroepen.

*Nationale woon- en bouwagenda en nationale prestatieafspraken*

Sinds januari 2022 hebben we een nieuw kabinet met een minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. In de Nationale Woon- en Bouwagenda staan ambities tot en met 2030. In deze agenda en bijbehorende programma's staat onder andere:

- De ambitie voor het toevoegen van 900.000 woningen tot en met 2030, waarvan 2/3<sup>e</sup> betaalbaar. Hiervan moeten 250.000 vallen in het sociale huursegment en 50.000 middeldure huurwoningen van corporaties.
- Gemeenten moeten per 2024 beschikken over een woonzorgvisie op basis waarvan brede prestatieafspraken gemaakt kunnen worden met corporaties, huurdersorganisaties en partijen gericht op zorg en ondersteuning.
- Er moet een meer evenwichtige verdeling van sociale huurwoningen komen over gemeenten. Het streven is daarom dat 30 procent van de woningvoorraad in iedere gemeente bestaat uit sociale huurwoningen.

- Corporaties gaan al hun woningen met een E-, F-, of G-label tot en met 2028 versneld verduurzamen, met uitzonderingen van woningen welke zijn aangemerkt voor sloop(/nieuwbouw) en woningen met een monumentenstatus. Kanttekening die gemaakt moet worden is dat corporaties afhankelijk zijn van de medewerking van de huurders.

Deze en andere uitgangspunten gerelateerd aan gemeenten en corporaties zijn vertaald in de Nationale Prestatieafspraken. Naast bovenstaande punten, zijn hier onder andere afspraken gemaakt over betaalbaarheid van huren en een beperking op het doorberekenen van isolatiemaatregelen in de huurprijs.

#### *Opvang van vluchtelingen en statushouders*

De oorlog in Oekraïne zorgt al twee jaar dat er veel aandacht is voor de opvang van vluchtelingen. Ook in Zeist zijn er verschillende opvanglocaties ingericht en zoeken we ook naar nieuwe locaties. Daarnaast zien we in nog steeds een grote instroom van asielzoekers en een grote woonvraag naar sociale huurwoningen voor statushouders. De taakstelling voor de huisvesting van statushouders was ook in 2023 weer verhoogd, maar wordt naar verwachting gehaald.

#### *Armoede veroorzaakt door stijgende (energie)lasten*

Er is ook in 2023 nog steeds sprake van hoge prijzen voor belangrijke levensbehoeften. Ook hoge energiekosten vormen een grote aanslag op besteedbaar inkomen van huishoudens. Inwoners die de eindjes al moeilijk aan elkaar konden knopen, komen nu verder in de knel. Het gaat hier zowel om huurders als om woningeigenaren. De Zeister corporaties hebben de laatste jaren veel geïnvesteerd in de verduurzaming van de woningvoorraad waardoor woningen gemiddeld redelijk zuinig zijn (energielabel B).

#### *Fusie van Woongoed Zeist met SSW de Bilt en RK Zeist met Heuvelrug Wonen*

Woningcorporatie Woongoed Zeist heeft het voornemen om per 1 januari 2024 te gaan fuseren met woningstichting SSW uit De Bilt. Tevens hebben RK Zeist en Heuvelrug Wonen ook het voornemen om per 1 januari 2024 te gaan fuseren. Al deze woningcorporaties werken in dezelfde woningmarktregio U16. Woongoed Zeist en RK Zeist hebben aangegeven dat de beide fusiecorporatie's ook na 2025 lokale afspraken met de gemeente Zeist en de betreffende Huurdersorganisaties Huurdersplatform Seyst en SHB Prisma blijven maken, gericht op de lokale opgave. De fusiecorporaties willen de lokale verankering niet alleen behouden, maar juist ook versterken. Zij wil dit bereiken door de dienstverlening op de lokale situatie te verbeteren en meer dan nu te laten aansluiten op de vraag van de huidige en toekomstige huurders.

#### *We doen het samen*

Gemeente en de Zeister corporaties (ZCO) werken al vele jaren samen om te zorgen dat ook mensen met een lager inkomen prettig kunnen wonen in Zeist. Over het algemeen weten we elkaar goed te vinden bij opgaven waarbij we elkaar nodig hebben. We betrekken elkaar actief en vroegtijdig. Regelmatig zitten zowel bestuurders als medewerkers van ZCO en gemeente met elkaar om tafel om de voortgang van de prestatieafspraken en actualiteiten met elkaar te delen. Ten minste twee keer per jaar sluiten ook huurdersorganisaties aan.

#### *Rollen en verantwoordelijkheden*

In de samenwerking hebben we allen onze eigen rol en verantwoordelijkheid. Dit is deels hoe we dat zelf inrichten, maar voor het grootste deel wettelijk bepaald in de Woningwet.

De gemeente is verantwoordelijk voor actueel woonbeleid. Hierin wordt vastgelegd wat de ambities zijn en welke opgaven en prioriteiten gezien worden. Daarnaast heeft de gemeente een brede verantwoordelijkheid om te zorgen dat *alle* inwoners prettig kunnen wonen in Zeist. Niet alleen huurders bij corporaties, maar ook huurders van andere organisaties of woningeigenaren. Omdat de gemeente zelf geen woningen heeft, richt deze verantwoordelijkheid zich met name in het creëren van randvoorwaarden. Bijvoorbeeld het zorgen voor een leefbare woonomgeving, zorgen dat het afval wordt opgehaald en dat er waar nodig zorg en ondersteuning beschikbaar is. Daarnaast heeft de gemeente een rol en verantwoordelijkheid in de wet- en regelgeving. In de huisvestingsverordening legt de gemeente vast hoe de schaarse woonruimte verdeeld wordt: wie komt in aanmerking voor urgentie en wie krijgt er voorrang op wie. Zeist stemt deze huisvestingsverordening af met zowel ZCO en huurdersorganisaties, als met gemeenten in de regio U16. Tot slot heeft de gemeente een rol in het faciliteren van nieuwe sociale huurwoningen. In de woonvisie staat de differentiatie voor nieuwbouw, waarin een vast percentage sociale huur is opgenomen. Op deze manier zorgen we ervoor dat nieuwbouw ook bijdraagt aan betaalbare, passende woningen voor de lagere inkomens.

De rol en verantwoordelijkheden van corporaties worden voor een groot deel wettelijk bepaald. Bijvoorbeeld de groep aan wie woningen mogen worden verhuurd, verdeling over inkomensklassen en de mate waarin geïnvesteerd mag worden in leefbaarheid. Corporaties zijn in de eerste plaats verantwoordelijk voor betaalbare huisvesting van huurders en woningzoekenden met een laag inkomen. Betaalbaar wonen is daarmee de eerste prioriteit. Daarnaast gaan corporaties voor beschikbaarheid van woningen, zodat woningzoekenden (eerder) een passende woning kunnen vinden. Ook duurzaamheid is een belangrijke opgaven voor corporaties. Renovaties en nieuwbouw zijn dan ook gericht op minder energieverbruik. Tot slot zien corporaties een verantwoordelijkheid om te zorgen dat er een passend dak is voor iedereen, in harmonie met de buurt. Bijvoorbeeld mensen die wat extra hulp nodig hebben. Maatwerk kan daarbij helpen.

Huurdersorganisaties zijn de stem van en naar de huurders. Zij brengen de aandachtspunten vanuit huurders in bij het maken van prestatieafspraken en de uitwerking hiervan. Andersom kunnen zij huurders meenemen in ontwikkelingen die er spelen. Op specifieke onderwerpen kunnen huurdersorganisaties een grotere rol spelen. Bijvoorbeeld door mee te denken hoe huurders gestimuleerd kunnen worden om duurzamer te leven. De huurdersorganisaties hebben voor de prestatieafspraken 2021 – 2025 een aantal aandachtspunten meegegeven:

- Nieuwbouw: het is belangrijk dat de sociale woningvoorraad in Zeist groeit.
- Het percentage woningen dat minimaal beschikbaar is voor de regulier woningzoekenden in de verdeling met bijzondere doel- en aandachtsgroepen.
- De inzet en spelregels van de reserve sociale woningbouw (het revolving fund) van de gemeente.
- Verkoop van woningen: zoals hierboven staat aangegeven benadrukken huurdersorganisaties het belang dat de sociale woningvoorraad groeit. Verkoop van woningen dus alleen als er genoeg wordt teruggebouwd en de voorraad als totaal groeit.
- Betaalbaar wonen: naast beschikbaarheid van woningen, is betaalbaarheid voor huurdersorganisaties een belangrijk punt.
- Wonen met aandacht voor zorg, vooral voor ouderen: huurdersorganisaties zien graag meer aandacht voor woonconcepten gericht op lichte zorgvraag en ontmoeting.
- Leefbaarheid: tot slot is leefbaarheid een belangrijk aandachtspunt. Het gaat dan vooral over veiligheidsgevoel en het tegengaan van overlast.

#### Opzet van de prestatieafspraken

De prestatieafspraken gaan over 6 thema's. Deze thema's komen voort uit de woonvisie. Per thema laten we zien wat de ambitie uit de woonvisie is. Vervolgens zijn er voor ieder thema een aantal meerjarenafspraken gemaakt. In deze afspraken leggen we vast wat ons gezamenlijke resultaat of doel voor 2025 is; waar willen we met elkaar naar toe werken? In de jaarafspraken geven we aan wat we het volgende jaar concreet doen om die resultaten en doelstellingen te behalen.

In deze opzet wordt minder aandacht besteed aan het 'dagelijkse werk': onderdelen die in principe goed lopen en geen specifieke aandacht vragen. Dit betekent echter niet dat dit niet belangrijk is en uit het zicht moet verdwijnen. Aanvullend op de prestatieafspraken gebruiken we daarom een tabel. Deze tabel vullen we met alle relevante cijfers. Bijvoorbeeld het aantal toewijzingen, ontwikkeling van de woningvoorraad en cijfers over verduurzaming. Deze tabel is daarmee een belangrijk middel om prestatieafspraken en het 'dagelijkse werk' te monitoren.

#### Proces van prestatieafspraken

De basis voor prestatieafspraken staat in de Woonvisie 201-2025 van Zeist. Jaarlijks voor 1 juli delen corporaties hun bod op de woonvisie met de gemeente. Dit bod is opgesteld in afstemming met de huurdersorganisaties. Op basis van dit bod actualiseren gemeente, corporaties en huurdersorganisaties jaarlijks de prestatieafspraken.

Daarbij richten we ons vooral op de jaarafspraken, maar kijken we ook of de meerjarenafspraken nog actueel zijn en of er meerjarenafspraken moeten worden toegevoegd.

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

<b>Cyclus</b>	<b>Actie</b>	<b>Betrokkenen</b>
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
Ieder voorjaar	Monitor Wonen Zeist	Gemeente, ZCO en huurdersorganisaties

## 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.																																		
Jaarafspraken	1.1.1	ZCO verwacht in 2024 de volgende veranderingen in aantal van de voorraad sociale huurwoningen. Bij verkoop van woningen hebben huurders van ZCO voorrang en wordt de zelfbewoningsplicht toegepast.																																		
		<table border="1"> <tr> <td><b>Nieuwbouwwoningen op te leveren</b></td> <td>93</td> </tr> <tr> <td><b>Woningen te slopen</b></td> <td>106</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>2</td> </tr> </table>	<b>Nieuwbouwwoningen op te leveren</b>	93	<b>Woningen te slopen</b>	106	<b>Woningen te verkopen</b>	10	<b>Woningen terug te kopen (Koopgarant)</b>	2																										
<b>Nieuwbouwwoningen op te leveren</b>	93																																			
<b>Woningen te slopen</b>	106																																			
<b>Woningen te verkopen</b>	10																																			
<b>Woningen terug te kopen (Koopgarant)</b>	2																																			
	1.1.2	<p>Nieuwbouwprojecten 2024 en doorkijk komende jaren:</p> <table border="1"> <tr> <td><b>Totaal nieuwbouw in de projecten 2024:</b></td> <td><b>93</b></td> </tr> <tr> <td><b>WGZ 2024:</b></td> <td><b>51</b></td> </tr> <tr> <td><b>Vogelwijk EGW</b></td> <td><b>24</b></td> </tr> <tr> <td><b>Kerckebosch fase 5</b></td> <td><b>27</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Nieuwbouw 2025 WGZ</td> <td>215</td> </tr> <tr> <td>Nieuwbouw 2026 WGZ</td> <td>12</td> </tr> <tr> <td>Nieuwbouw 2027 WGZ</td> <td>63</td> </tr> <tr> <td>Nieuwbouw 2028 WGZ</td> <td>181</td> </tr> <tr> <td><b>RK Zeist 2024:</b></td> <td><b>42</b></td> </tr> <tr> <td><b>Kometenlaan</b></td> <td><b>18</b></td> </tr> <tr> <td><b>Dwarsweg</b></td> <td><b>24</b></td> </tr> <tr> <td><b>Dijnselburg</b></td> <td><b>0</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Nieuwbouw 2025 RK Zeist</td> <td>99</td> </tr> <tr> <td>Nieuwbouw 2026 RK Zeist</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Nieuwbouw 2027 RK Zeist</td> <td>30</td> </tr> </table>	<b>Totaal nieuwbouw in de projecten 2024:</b>	<b>93</b>	<b>WGZ 2024:</b>	<b>51</b>	<b>Vogelwijk EGW</b>	<b>24</b>	<b>Kerckebosch fase 5</b>	<b>27</b>			Nieuwbouw 2025 WGZ	215	Nieuwbouw 2026 WGZ	12	Nieuwbouw 2027 WGZ	63	Nieuwbouw 2028 WGZ	181	<b>RK Zeist 2024:</b>	<b>42</b>	<b>Kometenlaan</b>	<b>18</b>	<b>Dwarsweg</b>	<b>24</b>	<b>Dijnselburg</b>	<b>0</b>			Nieuwbouw 2025 RK Zeist	99	Nieuwbouw 2026 RK Zeist	0	Nieuwbouw 2027 RK Zeist	30
<b>Totaal nieuwbouw in de projecten 2024:</b>	<b>93</b>																																			
<b>WGZ 2024:</b>	<b>51</b>																																			
<b>Vogelwijk EGW</b>	<b>24</b>																																			
<b>Kerckebosch fase 5</b>	<b>27</b>																																			
Nieuwbouw 2025 WGZ	215																																			
Nieuwbouw 2026 WGZ	12																																			
Nieuwbouw 2027 WGZ	63																																			
Nieuwbouw 2028 WGZ	181																																			
<b>RK Zeist 2024:</b>	<b>42</b>																																			
<b>Kometenlaan</b>	<b>18</b>																																			
<b>Dwarsweg</b>	<b>24</b>																																			
<b>Dijnselburg</b>	<b>0</b>																																			
Nieuwbouw 2025 RK Zeist	99																																			
Nieuwbouw 2026 RK Zeist	0																																			
Nieuwbouw 2027 RK Zeist	30																																			

		Nieuwbouw 2028 RK Zeist	30
	1.1.3	In de woonvisie van de gemeente Zeist staan de kaders voor nieuwbouw met betrekking tot prijscategorieën, waaronder 20 tot 30 procent sociale huur. In 2023 is de differentiatietabel geëvalueerd en is gekeken of deze verdeling en de prijsgrenzen nog voldoende aansluiten bij de huidige tijd of dat deze aangepast moet worden. ZCO wordt hierbij betrokken.	
	1.1.4	In de woonvisie is vastgelegd dat het aandeel sociale huur in nieuwbouwwontwikkelingen in principe wordt geëxploiteerd door corporaties. Gemeente betreft corporaties actief bij (potentiële) ontwikkellocaties zoals Sortie 16, Stationsgebied, Dijnselburg, Altrecht, Huis Ter Heide West en WA-Hoeve. Ook ziet WGZ kansen om gemeentegrond bij Brugakker/Nijenheim en is de RK Zeist betrokken bij de Gemeentewerf in te zetten voor nieuwbouw. Gemeente ziet met betrokken partijen af van de ontwikkeling van flexwoningen op Dijnselburg. Inzet is om permanente woningbouw te realiseren. Het gaat om circa 300 woningen voor het hele gebied (incl. landgoed). Hiertoe wordt in 2024 een gebiedsvisie opgesteld.	
	1.1.5	ZCO en gemeente onderzoeken hoe bij de ontwikkeling van nieuwe locaties de positie van de corporaties optimaal kan bijdragen aan de doelstellingen uit de woonvisie op het gebied van passend en betaalbaar wonen. <ul style="list-style-type: none"> <li>- In 2024 verhoogt de gemeente Zeist de leges, ondanks dat de leges in Zeist al tot de hoogste in de regio behoren. Daarnaast draagt de ontwikkelende partij de kosten voor de kwaliteitsborging (Wet Kwaliteitsborging). Beide elementen betekenen een kostenverhoging bij nieuwbouw (en renovatie) voor ZCO. Gemeente en ZCO gaan in 2024 in overleg over hoe hiermee om te gaan.</li> <li>- In het eerste kwartaal 2024 organiseren gemeente en ZCO een bijeenkomst voor de huurdersorganisaties over projectontwikkeling en locaties.</li> </ul>	
	1.1.6	Gemeente Zeist benut instrumenten die het mogelijk maken om betaalbaarheid van wonen te borgen, bijvoorbeeld de doelgroepenverordening. Hiermee wordt het mogelijk om het sociale segment, evenals middeldure huur en sociale koop, vast te leggen in bestemmingsplannen. Dit is een extra garantie dat sociale huur ook op de langere termijn sociaal blijft.	
	1.1.7	In 2023 zijn nieuwe parkeernormen vastgesteld. De parkeernorm is afhankelijk van de locatie en doelgroep van de woning. De parkeernorm voor auto's is over het algemeen lager geworden. Tegelijk is er een norm ingevoerd voor fietsparkeren.	
	1.1.8	Jaarlijks overleggen gemeente en corporaties over de voornemens tot investeringen en de eventuele achtervang die hiervoor noodzakelijk is.	
	1.1.9	De gemeente kan middelen uit de reserve sociale woningbouw beschikbaar om in te zetten bij knelpunten die betrekking hebben op de beschikbaarheid of betaalbaarheid van woningen. In het bijzonder is geld gereserveerd om extra duurzaamheidsmaatregelen te bekostigen die leiden tot lagere woonlasten voor de huurders. In 2024 geeft de gemeente inzicht in de regels rondom de inzet van de reserve. Gemeente doet in 2024 in afstemming met ZCO een voorstel aan de raad over de inzet van deze middelen.	
Meerjarenafspraak	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.	
Jaarafspraken	1.2.1	Gemeente en ZCO onderzoeken kansen en belemmeringen voor woningdelen.	

		ZCO en gemeente monitoren de resultaten van 'Onder de Pannen' in 2024, een project waarmee huurders toestemming krijgen om kamers tijdelijk te verhuren aan mensen die urgent een huisvestingsoplossing nodig hebben.
	1.2.2	Bij nieuwbouw van woningen wordt doorstroming vanuit de directe omgeving gestimuleerd. Bijvoorbeeld door een voorrangsregeling en gesprekken met buurtbewoners. Het resultaat van deze inspanning wordt gemonitord. In 2024 wordt de nieuwbouw in Kerckebosch (27 woningen fase 5) en Vogelwijk (24 woningen middenhuur) met voorrang verhuurd aan een huishouden afkomstig uit een sociale huurwoning van ZCO.
	1.2.3	Gemeente en ZCO richten een pilot in voor de duur van één jaar om te werken met een wooncoach die met name oudere (65+)-bewoners van Zeist ondersteunt om meer passend te gaan wonen. Om dit te bereiken zorgt de wooncoach voor ondersteuning zowel digitaal als fysiek bij het zoeken en vinden van een geschikte andere woning. Voor het sociale huursegment krijgt één van de verhuurconsulenten deze rol. Voor het vrije sectorhuursegment en de koopwoningen stelt de gemeente een wooncoach aan.  ZCO neemt de suggestie van de huurdersorganisaties voor het versterken van marketing (de advertenties) voor de seniorenwoningen over en past dit toe in de pilot met als doel doorstroming te verbeteren.
	1.2.4	De druk vanuit vluchtelingen uit Oekraïne, huisvesting statushouders en Zeister spoedzoekers vraagt om creatieve oplossingen op de woningvoorraad op korte termijn te vergroten. Gemeente verkent in dit kader samen met ZCO de kansen voor Flexwonen in Zeist. In 2024 moet meer duidelijkheid komen over locaties voor en realiseren van flexwoningen en de vervolglocaties.
Meerjarenafspraak	1.3	ZCO verkent in overleg met de gemeente op welke manier zij bij kunnen dragen aan de behoefte aan woningen voor middeninkomens, zowel in nieuwbouw als in de bestaande bouw.
	1.3.1	ZCO verkent de mogelijkheden voor toewijzing aan middeninkomens in bestaande bouw. Dit kan onder andere bijdragen aan een meer gedifferentieerde samenstelling van complexen.
	1.3.2	ZCO werkt mee aan de ontwikkeling van vrije sector – middenhuurwoningen. Voorwaarde hierbij is dat financiering haalbaar is en geborgd wordt.
	1.3.3	Op gemeentelijke locaties waar de realisatie van middenhuur een mogelijkheid is, wordt ZCO actief betrokken in de initiatieffase.
	1.3.4	In de volgende projecten wordt de realisatie van middenhuurwoningen verkend of uitgevoerd: Vogelwijk De Grift V&D locatie
	1.3.5	Begin 2024 wordt de Huisvestingsverordening 2023 opnieuw aangepast. De gemeente onderzoekt i.o.m. ZCO de mogelijkheden om middenhuurwoningen in de verordening op te nemen en de wenselijkheid om voorrang te geven aan bepaalde cruciale beroepsgroepen.



*Nieuwbouw combinatie middenhuur – sociale huur (Nijenheim)*



*Nieuwbouw Kerckebosch (2024)*



## 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.
	2.1.1	Tenminste 60% van de beschikbare (vrijgekomen) woningen wordt aangeboden in de huurklassen goedkoop (tot € 452,20) en betaalbaar (€ 647,19 of € 693,60), afhankelijk van de vrijgekomen woningvoorraad (prijspeil 2023).
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 Regionale sociale dienst (RSD). Huisuitzettingen door huurschuld vanwege wanprestatie worden jaarlijks geëvalueerd. Hierbij wordt gekeken of partijen iets hadden kunnen doen om de uitzetting te voorkomen.
Jaaraafspraken	2.2.1	Gemeente en ZCO hebben zorg over energiearmoede onder inwoners in het algemeen en specifiek onder huurders als gevolg van de hoge energieprijzen. Gemeente en ZCO zetten zich in om de problematiek in beeld te brengen en zoveel mogelijk, samen met inwoners zelf, te voorkomen. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemeente zet onder andere in samenwerking met ZCO de SPUK-gelden optimaal in om inwoners, waaronder huurders, te ondersteunen bij het verduurzamen om te zorgen voor lagere energielasten. Gemeente voert de nota van Goed Geschut uit.</li> <li>- ZCO signaleren actief huurders die in de knel komen als gevolg van de hoge energieprijzen. Afhankelijk van de situatie/problematiek wordt er een passende oplossing gevonden;</li> <li>- Gezamenlijk starten gemeente en corporaties een bewustwordingsactie wat mensen zelf kunnen doen om het energieverbruik te beperken;</li> <li>- WGZ vervolgt in 2024 een bewustwordingsactie gericht op energiebesparing in samenwerking met gemeente. Naast bovenstaande acties blijft ZCO de woningvoorraad volgens planning verduurzamen. Afspraken hierover staan in hoofdstuk 4.</li> </ul>
	2.2.2	Vroegsignalering van betalingsachterstanden vindt plaats op basis van de wet gemeentelijke schuldhulpverlening. Hiervoor werken ZCO en de RSD intensief samen, conform de <i>overeenkomst vroegsignalering</i> om schulden en huisuitzettingen op basis van huurschuld te voorkomen tenzij sprake is van wanprestatie. Deze aanpak helpt specifiek ook huurschulden te voorkomen en ZCO en gemeente/RSD zetten in op verdere versterking van de samenwerking om schuldenproblematiek en huisuitzettingen te voorkomen. Gemeente, RSD, en ZCO bespreken jaarlijks de stand van zaken omtrent vroegsignalering en andere relevante zaken die lopen.

	2.2.3	<p>ZCO voert in 2024 de volgende acties uit om schulden te voorkomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Huurders in Vollenhove wordt een gratis training aangeboden vanuit RSD/Meander Omnium/WGZ/gemeente, waarin huurders inzicht krijgen in hun uitgavepatroon en mogelijke verbeteringen daarin, zodat zij niet meer in de problemen komen. De training wordt opgezet door de samenwerkingspartners in Vollenhove en ook gericht op woonvaardigheden en gezond samen wonen.</li> <li>- Huurders die moeite hebben met rondkomen of waarbij sprake is van (risico op) schuldenproblematiek worden actief doorverwezen naar de Sociaal Raadslieden voor het doen van een inkomenscheck.</li> </ul>
	2.2.4	<p>Gemeente voert in 2024 de volgende acties uit om schulden te voorkomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De gemeente handhaaft het bestaanszekerheidsbeleid en werkt in de regelingen toe naar meer maatwerk zodat de regelingen nog beter aansluiten op het voorkomen van huisuitzettingen en schuldproblematiek.</li> <li>- Er zijn heldere afspraken met de RSD gemaakt wat betreft snel en tijdig leveren van schuldhulpverlening.</li> <li>- De gemeente gaat nauwer samenwerken met zorgverzekeraar Zilveren Kruis om betalingsachterstanden en schulden te voorkomen. De samenwerking richt zich in de eerste instantie op Vollenhove.</li> <li>- De toegang tot minimaregelingen wordt verbeterd. Inwoners kunnen hulp krijgen voor het aanvragen van minimaregelingen bij het Wegwijscafé en er komt een digitaal loket.</li> </ul>

### 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>	
Meerjarenafspraak	3.1	<p>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.</p>
Jaarafspraken	3.1.1	<p>De gemeente bepaalt of het wenselijk is om een minimaal percentage vast te leggen voor de toewijzing aan regulier woningzoekenden. Dit gesprek volgt uit het overzicht van doelgroepen dat is opgesteld en de woonzorganalyse. ZCO en Huurdersorganisaties achten het wenselijk een minimum percentage af te spreken voor regulier woningzoekenden, dit dwingt tot een prioritering van doelgroepen. Bij het huisvesten van bijzondere doelgroepen hebben we oog voor de leefbaarheid van de wijken. Woningen die geschikt zijn voor bijzondere doelgroepen, worden in overleg met de gemeente toegewezen aan het type bijzondere doelgroep. De coördinatie hiervan ligt bij de gemeente.</p>
	3.1.2	<p>Voor 'onverbeterlijken' (mensen die herhaaldelijk overlast veroorzaken in hun directe omgeving) wordt door gemeente maatwerk geleverd in samenwerking met corporaties en instellingen. We blijven ons inzetten om met opgeschaalde zorg ook onverbeterlijken een plek te geven in de samenleving. In de op te stellen woonzorgvisie vraagt dit specifiek aandacht.</p>
	3.1.3	<p>ZCO stellen in 2024 maximaal 5 woningen beschikbaar voor doorbraak casussen. Doorbraak gaat niet alleen over woningen, maar ook over andere situaties. De gemeente hiervoor een doorbraakbudget beschikbaar. In het geval er meer dan 5 woningen nodig zijn, treden partijen in overleg.</p>
	3.1.4	<p>Sociaal Team en CJG evalueren in 2024 de doorbraakcasussen van 2022 en 2023 en stellen hun werkwijze bij. ZCO wordt geïnformeerd en indien nodig hierbij betrokken.</p>
	3.1.5	<p>De gemeente zorgt voor coördinatie op de huisvestingsvraag vanuit verschillende doelgroepen en het beschikbare aanbod. Dit maakt onderdeel uit van de op te stellen woonzorgvisie.</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 3 maanden vrij, corporatie betaalt de eerste maand leegstand, de gemeente vergoedt de rest.
Jaarafspraken	3.2.1	ZCO heeft verschillende initiatieven in ontwikkeling, die zich gedeeltelijk lenen voor huisvesting van bijzondere doelgroepen. In 2024 gaat het om de volgende projecten: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Joost v.d. Vondellaan (Leger des Heils)</li> <li>- Vogelwijk (Amerpoort)</li> <li>- Dwarsweg (Reinaerde)</li> <li>- Eikenstein</li> </ul>
	3.2.2	Gemeente en ZCO actualiseren de procesafspraken over woningaanpassingen in het kader van de WMO minimaal één keer per jaar.
Meerjarenafspraak	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.
Meerjarenafspraak	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%.
Jaarafspraken	3.4.1	Nu de taakstelling langdurig hoog blijft, is extra aandacht voor de toenemende problematieken, draagkracht en veerkracht van bewoners in buurten en complexen van ZCO nodig. De gemeente zet capaciteit en middelen in om de integratie nieuwe bewoners/burgers naar “goed burgerschap” te begeleiden zodat integratie vorm krijgt. De gemeente informeert ZCO worden over de looptijd en het programma van de begeleiding voor statushouders.



*Nieuwbouw combinatie van wonen met zorg (Joost van Vondellaan)*

## 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.																						
Meerjarenafspraak	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 naar de relatie kosten – opbrengsten. De opbrengsten staat hierbij voor de bijdrage aan betaalbaarheid, ofwel de besparing voor de huurder. Uit de Nationale Prestatieafspraken volgt dat investeringen in isolerende maatregelen niet ten laste van de huurder worden gebracht.																					
	4.1.1	ZCO investeert jaarlijks in het verduurzamen van de woningvoorraad. De hoge energieprijzen en risico's op energiearmoede maken deze opgave extra urgent. In 2024 worden circa 147 woningen volledig verduurzaamd. ZCO pakt de woningen met een E-, F, en G-label aan, conform de nationale prestatieafspraken, met uitzondering van sloopwoningen en monumenten																					
	4.1.2	<p>De komende jaren blijft ZCO woningen voorzien van zonnepanelen. In 2024 gaat voor WGZ het om ca. 200 individuele daken (excl. projecten). Voor de periode 2024-2027 ca. 200 woningen/jaar. Daarnaast voorziet ZCO zoveel mogelijk appartementengebouwen van zonnepanelen. In 2024 gaat het om 2 complexen bij WGZ.</p> <p>RK Zeist gaat er van uit dat op de eengezinswoningen waarvan de huurders de afgelopen jaren geen gebruik hebben gemaakt van de aanbieding, de komende jaren op aanvraag of bij mutatie alsnog zonnepanelen worden gelegd. Op appartementencomplexen worden in 2024/2025 - waar mogelijk - zonnepanelen aangebracht om de gemeenschappelijke elektrakosten zo veel mogelijk te beperken .</p> <table border="1" data-bbox="539 1109 1494 1382"> <thead> <tr> <th></th> <th>WGZ</th> <th>RK</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Totaal renovatie en verduurzamen 2024</b></td> <td>147</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td><b>Totaal renovatie en verduurzamen 2025</b></td> <td>374</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td><b>Totaal renovatie en verduurzamen 2026</b></td> <td>372</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td><b>Totaal renovatie en verduurzamen 2027</b></td> <td>30</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td><b>Totaal renovatie en verduurzamen 2028</b></td> <td>20</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		WGZ	RK	<b>Totaal renovatie en verduurzamen 2024</b>	147	0	<b>Totaal renovatie en verduurzamen 2025</b>	374	0	<b>Totaal renovatie en verduurzamen 2026</b>	372	0	<b>Totaal renovatie en verduurzamen 2027</b>	30	0	<b>Totaal renovatie en verduurzamen 2028</b>	20	0			
	WGZ	RK																					
<b>Totaal renovatie en verduurzamen 2024</b>	147	0																					
<b>Totaal renovatie en verduurzamen 2025</b>	374	0																					
<b>Totaal renovatie en verduurzamen 2026</b>	372	0																					
<b>Totaal renovatie en verduurzamen 2027</b>	30	0																					
<b>Totaal renovatie en verduurzamen 2028</b>	20	0																					






		<b>Energetische ingrepen 2024</b>	276	132	
		<b>Energetische ingrepen 2025</b>	ntb.	86	
		<b>Energetische ingrepen 2026</b>	ntb.	22	
		<b>Energetische ingrepen 2027</b>	59	0	
		<b>Energetische ingrepen 2028</b>	ntb.	0	
		<b>Zonnepanelen 2024</b>	200	87	
		<b>Zonnepanelen 2025</b>	200	8	
		<b>Zonnepanelen 2026</b>	200	8	
		<b>Zonnepanelen 2027</b>	200	8	
		<b>Zonnepanelen 2028</b>	200	8	
	4.1.4	ZCO en gemeente gaan met elkaar in gesprek over de kansen voor circulariteit bij ontwikkeling van nieuwe woningen. De gemeente zorgt dat dit een vast agendapunt is bij het regulier (bestuurlijk) overleg over Duurzaamheid.			
	4.1.5	Gemeente en ZCO gaan in gesprek over duurzaam bouwen in Zeist. In 2022 is het duurzaam bouwen beleid vanuit de gemeente vernieuwd, wat geldt voor private partijen. Dit beleid richt zich naast energieprestatie ook nadrukkelijker op klimaatadaptatie, circulariteit, groen/natuurinclusief bouwen en een duurzame bouwplaats. Met ZCO wordt verkend hoe nieuwbouw in de sociale sector op dit beleid kan aansluiten. In het regulier (bestuurlijk) overleg over Duurzaamheid wordt toegewerkt dat er hierover afspraken worden gemaakt.			
	4.1.6	Er vindt regelmatig bestuurlijk en ambtelijk overleg tussen gemeente en ZCO plaats over het verduurzamen van vastgoed in het algemeen waarbij knelpunten en nieuwe aandachtspunten worden besproken. Besluiten over duurzaamheid worden opgenomen in de prestatieafspraken.			
Meerjarenafspraak	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.			
	4.2.1	Gemeente en ZCO werken in 2023 samen aan de uitvoeringsplannen zoals opgenomen in de Transitievisie Warmte. Zo wordt door o.a. de gemeente verder gewerkt aan het onderzoek naar aardwarmte tussen De Bilt, De Uithof, Zeist en Odijk. Voor de complexen aan de Arnhemse Bovenweg wordt gezamenlijk naar alternatieve manieren van verwarmen gezocht. In Austerlitz wordt verder onderzoek gedaan naar individuele oplossingen per woningtype. Gemeente heeft in deze trajecten de regierol, corporaties zitten aan tafel in de buurten waar zij bezit hebben. WGZ is gestart met het onderzoek naar de aanpak van de Staatsliedenbuurt. In 2024 (start 2023) wordt er stedenbouwkundig masterplan opgesteld i.s.m. gemeente Zeist. Hiervoor vraagt WGZ intensieve samenwerking en capaciteit van de gemeente Zeist. In afwachting van meer gemeentelijke capaciteit werkt ZCO samen naar riothermie in Zeist-West en WGZ in Den Dolder-Noord. WGZ werkt mee aan het onderzoek van een particulier initiatief naar een collectieve installatie op het Lipsplein.			

	4.2.2	<p>Op verschillende manieren werkt ZCO aan het verminderen van gasgebruik:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ZCO realiseert standaard bij renovatie een perilexaansluiting om gaskoken te vervangen door inductiekoken.</li> <li>- ZCO onderzoekt binnen de begroting van een renovatieproject naar mogelijkheden om van het gas af te gaan.</li> <li>- ZCO zal de ervaringen met aardgasvrij wonen verzamelen en delen (o.a. ervaringen bewoners en behaalde energetische rendementen).</li> <li>- ZCO en gemeente zoeken gezamenlijk naar financieringskansen om woningen aardgasvrij/ready te maken.</li> <li>- ZCO en gemeente zoeken samen naar mogelijkheden en werken samen om bij gespikkeld bezit toch hele complexen te verduurzamen.</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.
	4.3.1	ZCO en gemeente continueren de inzet om huurders te stimuleren tot verduurzaming, klimaatadaptatie en energiebewust gedrag en stemmen hun acties onderling af. Gemeente en ZCO zetten zich in om ook in 2024 hiervoor budgetten beschikbaar te stellen, bijvoorbeeld via het benutten van subsidies. De gemeente zal zich daarbij meer richten op de particuliere markt.
	4.3.2	Gemeente en corporaties werken samen in het voorkomen en de aanpak van energiearmoede. Afspraken hierover staan bij het thema betaalbaarheid onder 2.2.1
	4.3.3	Bij reeds verduurzaamde woningen en aardgas vrije woningen worden huurders goed en regelmatig voorgelicht over het gebruik van de (nieuwe) installaties om hoge energierekeningen en ongezond binnenklimaat te voorkomen. ZCO zoekt samen met installateurs naar manieren om (nieuwe) huurders voor te lichten over het gebruik van installaties.
Meerjarenafspraak	4.4	<p>Zeist is een gemeente met veel cultureel erfgoed en monumenten. Dit is één van de kwaliteiten van de leefomgeving van Zeist. Eigenaren van monumenten hebben wettelijk de verplichting om deze panden in stand te houden en te onderhouden. Ook de Zeister corporaties hebben monumenten in hun bezit. Onder invloed van de klimaat- en duurzaamheidsambities van de gemeente Zeist en ZCO ligt er ook voor de monumentale panden een opgave tot verduurzaming. Deze opgave leidt soms tot dilemma's en verschil in inzicht tussen partijen. Bijvoorbeeld wanneer renovatie van een monument in het perspectief van ZCO niet leidt tot een woning met de gewenste toekomstbestendige en duurzame kwaliteit, erg kostbaar is en/of sloop-nieuwbouw een kans biedt tot aanzienlijk meer nieuwe betaalbare en toekomstbestendige woningen. Tegelijkertijd is het van belang om Zeister monumenten in stand te houden. Gemeente en corporaties spreken af op dit onderwerp intensief de samenwerking te zoeken en elkaar te helpen om de maatschappelijke belangen zo goed mogelijk af te wegen.</p>
Jaarafspraak	4.4.1	ZCO en gemeente streven ernaar om te komen tot een gemeenschappelijke aanpak voor de verduurzaming van monumenten welke behoren tot de woningvoorraad van ZCO. Vanuit de gemeente wordt hier externe expertise op gefaciliteerd. Knelpunten kunnen onder andere zijn de financiële kaders, maatschappelijk verantwoorde keuzes, het behouden van de monumentale waarden van de woningen en de opgave omtrent voldoende toekomstbestendige en duurzame, gasloze woningen. Het onderzoek naar de cultuurhistorische waarde van corporatiewoningen in Zeist die op de gemeentelijke monumentenlijst staan is uiterlijk Q1 2024 afgerond. Dan zullen ook de gesprekken met de woningcorporaties hierover plaatsvinden.



	4.4.2	ZCO en gemeente brengen gezamenlijk in beeld hoe de komende jaren met het monumentaal bezit wordt omgegaan, vanuit het belang van erfgoed en de gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven op het gebied van wonen (toevoegen, verduurzamen en betaalbaarheid).
	4.4.3	We werken aan het verbeteren van de samenwerking op dit thema, door o.a.: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Regelmatig bestuurlijk overleg met o.a. wethouder erfgoed</li> <li>- Regelmatige ambtelijke afstemming over het verduurzamen van monumentaal erfgoed</li> <li>- Ambtelijke afstemming op projectbasis</li> </ul>
Meerjarenafspraak	4.5	Gemeente streeft naar groene, klimaatbestendige leefomgeving. ZCO verkent manieren om hier een bijdrage aan te leveren.
	4.5.1	ZCO en gemeente stimuleren vergroening van buurten en tuinen. Dit onder andere door het huurders eenvoudig te maken om tegels om te ruilen voor planten. ZCO en gemeente zoeken hierbij de samenwerking op.
	4.5.2	De gemeente heeft de ambitie dat binnen Zeist hemelwaterafvoeren worden afgekoppeld en daken zoveel mogelijk worden vergroend. De gemeente biedt de mogelijkheid om te laten onderzoeken welke oplossingen passend zijn om dit voor elkaar te krijgen. In 2024 voert gemeente, waterschap en ZCO een pilot uit om hemelwaterafvoeren af te koppelen en tuinen te vergroenen in de Verzetswijk voor circa 100 woningen van ZCO. De gemeente vergroent delen van de openbare ruimte.
	4.5.3	Gemeente informeert, adviseert en overlegt met ZCO over afkoppeling hemelwaterafvoeren voordat de gemeente een project start. In 2023 is door WGZ onderzocht hoe wateroverlast in Beukbergen kan worden tegengegaan. Mogelijk dat de groenvoorzieningen als regenwater buffer moeten dienen en ten behoeve daarvan moeten worden afgegraven. WGZ vraagt medewerking en samenwerking van de gemeente hierin.

# Woongood Zeist & Duurzaamheid

Nationale Prestatieafspraken voor de volkshuisvesting	Inzet Woongood Zeist
 <p>In 2030: 450.000 bestaande woningen aardgasvrij.</p>	<p>Al aardgasvrij zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pastoor Cohustraat (6)</li> <li>• Hart van Austerlitz (25)</li> <li>• Albert C. Kerkhofflaan (8)</li> <li>• Zwaluwneest (74)</li> <li>• Berkenveste (36)</li> <li>• Denneveste (44)</li> </ul> <p>In 2030 volgen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• circa 62 woningen via renovaties.</li> <li>• circa 500 woningen via studiegebieden (Staatsliedenkwartier, Mamejoh en Korte Bergweg) en sloop/nieuwbouw.</li> </ul>
 <p>In 2030: 675.000 bestaande woningen toekomstklaar geïsoleerd.</p>	<p>Op dit moment zijn circa ruim 750 bestaande woningen toekomstklaar. Voor 2030 zijn circa 1.800 woningen aangepakt.</p>
 <p>Voor 2028: uitfaseren van woningen met E, F en G labels.</p>	<p>Bij planmatig onderhoud -&gt; label D, circa € 3 miljoen</p> <p>Met uitzondering van gemeentelijke, provinciale en Rijksmonumenten en voor sloep sangermetie woningen. Onder voorbehoud van instemming van de eventuele VvE.</p>
 <p>Vanaf 2026: hybride CV ketel voor woningen met label D of beter.</p>	<p>Vanaf 2023:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• verketeling hybride woningen met label D (1.700 woningen), € 13 miljoen</li> </ul> <p>Vanaf 2024:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• alle woningen hybride in projecten, € 8 miljoen</li> </ul> <p>(mits voldoende ruimte in de woning)</p>
 <p>Per 1 januari 2023 geen huurverhoging bij verduurzaming in projecten.</p>	<p>Per 1 januari 2023 geen huurverhoging bij verduurzaming in projecten.</p>



**Ambitie Woongood Zeist 2030**

Gemiddeld energielabel A. Geen E, F en G labels. 60% toekomstklaar geïsoleerd.



**Extra's Woongood Zeist**

<b>Klimaatadaptatie</b>	Vanaf 2023: afkoppelen hemelwaterafvoer in projecten, circa € 2,7 miljoen
<b>Zonnepanelen</b>	- Standaard in projecten. - Verlenging eengezinswoningen t/m 2030, circa € 1 miljoen/jaar - Uitbreiding naar meergezinswoningen t/m 2030, circa € 0,5 miljoen/jaar
<b>Elektrisch koken</b>	- Standaard in projecten - Bij mutatie, circa € 0,35 miljoen/jaar




## Thema 5: Leefbare wijken en buurten

<b>Ambitie Woonvisie</b>	We streven naar vitale, gezonde, leefbare en veilige wijken, waar mensen met een verschillende huishoudenssituatie, inkomen en leeftijd met elkaar wonen en zich thuis voelen.	
Meerjarenafspraak	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.
Jaarafspraken	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. Dit draagt bij aan het versterken van de draagkracht van wijken. Voor het huisvesten van hogere inkomens zien we vooral kansen in Vollenhove en delen van Zeist-West. ZCO kunnen hierbij gebruik maken van de 15 procent vrije ruimte die wettelijk geboden wordt. Hiermee is er voldoende ruimte is voor huisvesting van (lage) middeninkomens, urgenten en zorgdoelgroepen. Bij de evaluatie wordt gemonitord welk percentage daadwerkelijk wordt toegewezen aan welke inkomensgroep.  *Eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot 44.035euro (prijspeil 2023) en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot 48.625euro (prijspeil 2023).
	5.1.2	Gemeente en ZCO bespreken in het voorjaar de meerjarenplanning van de organisaties, gericht op werkzaamheden die elkaar raken. Het doel hiervan is om werkzaamheden beter op elkaar af te stemmen, zodat inwoners minder overlast ervaren en slimme verbindingen gevonden worden.
	5.1.3	Gemeente en ZCO maken een concrete afspraak over samenwerking WGW: hoe bepalen we de aanpak, hoe bepalen we waar budget heen gaat, overkoepelend beeld van (langer termijn) opgaven in wijken, niet alleen reactief. 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. Onderdeel van afspraken over de samenwerking is de bestuurlijke borging van Wijkgericht Werken. ZCO heeft hierbij de wens dat de verantwoordelijkheid bij één portefeuillehouder ligt.
	5.1.4	Concrete acties om leefbaarheid en veiligheid te verbeteren in 2024: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aanpak woonfraude: ZCO en gemeente stellen een plan van aanpak op voor de aanpak van woonfraude, met daarin aandacht voor de rollen en verantwoordelijkheden van gemeente en ZCO.</li> <li>2. In alle wijkteams wordt casuïstiek rondom het aanpakken van meervoudige problematiek besproken.</li> <li>3. WGGZ verlengt de afspraak om in 2024 om twee extra wijkbeheerders in te zetten om de leefbaarheid in wijken te verbeteren. (Dit is in lijn met nationale prestatieafspraken)</li> <li>4. RK Zeist heeft eigen personeel in dienst dat naast schoonmaakactiviteiten tevens een sociale functie krijgt in de complexen, vergelijkbaar met een huismeester.</li> </ol>

	5.1.5	In het kader van het verbeteren van de leefbaarheid is WGZ gestart met het onderzoek naar de aanpak/renovatie (en verduurzamen) van De Kern (Zeist Centrum). Uitgangspunt is dat er een samenwerking wordt opgezet op basis van ervaringen uit Vollenhove ('sociaal renoveren') Dit vraagt van beide partijen extra inzet en intensieve samenwerking 'Lessons learned' van de buurtaanpak Vollenhove worden hier uitdrukkelijk in meegenomen. Voor de bereikbaarheid van de huurders is het van groot belang dat er vanuit één locatie in de wijk wordt gewerkt en dat er een gezamenlijk spreekuur vanuit WGZ en de gemeente wordt ingericht.
Meerjarenafspraak	5.2	Gemeente Zeist werkt samen met vele andere partners aan de buurtaanpak 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 2023 ligt er een gebiedsvisie als basis voor de verdere gebiedsontwikkeling voor de hele buurt en haar directe omgeving. Tegelijkertijd wordt ook de visie ontwikkeld voor het deelgebied rond de beide oude schoolgebouwen en gymzalen tegenover de Torenflat. Ook zijn ambities en opgaven voor de eerste jaren vertaald in een concrete aanpak en projecten. In 2022 is de begroting aangepast en bijgesteld. In het kader van de afspraken in de Regiodeal wordt een uitvoeringsprogramma opgesteld met een doorkijk naar de periode tot en met 2025. Op basis hiervan vindt verantwoording plaats.
	5.2.1	Concrete acties project Vollenhove Vooruit!: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aansluitend op de evaluatie in 2023, willen gemeente en WGZ in 2024 starten met een nieuw experiment 'Anders Toewijzen' voor de hoogbouw WGZ Vollenhove, conform de 'regiodeal Vitale Wijken', gemotiveerde nieuwe bewoners te trekken, doorstroming van huidige bewoners te bevorderen en zo een betere mix van bewoners te krijgen en de leefbaarheid te bevorderen. Argument is dat de leefbaarheid onder druk staat, hetgeen juist ook blijkt uit de Veerkrachtk kaart Vollenhove. Hiervoor wordt samengewerkt met gemeente Utrecht (Overvecht). Ook benut WGZ de mogelijkheid om bij woningtoewijzing meer sturing te geven aan differentiatie in de wijk door de 85-15 regel te benutten voor middeninkomens (zie 5.1.1).</li> <li>2. Gemeente en WGZ verkennen de mogelijkheden om meer verschillende woningtypen in de wijk te realiseren door nieuwbouw op te nemen in de gebiedsvisie (met name middeldure huur)</li> <li>3. Het veiligheidsoverleg Vollenhove wordt in aangepaste vorm gecontinueerd.</li> <li>4. Actieve bewoners in Vollenhove organiseren regelmatig een overleg van, door en voor bewoners. Elke keer wordt een thema behandeld.</li> </ol>
	5.2.2	Gemeente en WGZ werken samen aan een verdere verbetering van de leefbaarheid en veiligheid. Daartoe werken er samen met de betrokken stakeholders aan de aanpak van achterstanden van bewoners in welke vorm dan ook in de L-flat (schulden, gezondheid, kwetsbaarheid, meervoudige problematiek etc.). Dit vindt plaats o.a. door de inzet van Voor L-kaar (extra hulpverleners). De inzet van Voor L-kaar in de L-flat wordt ook in 2024 voortgezet.
	5.2.3	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 WGZ met gemeente en maatschappelijke partners. Een belangrijk onderdeel is dat het (tweewekelijks) casusoverleg tussen WGZ en team Voor L-kaar wordt voortgezet. Verder vindt onderzoek plaats naar mogelijke financiering en het integreren van de Voor L-kaar aanpak in de reguliere bedrijfsvoering en deze uit te breiden naar in ieder geval ook de Geroflat.

	5.2.4	WGZ en de Gemeente zetten de samenwerking voort om in 2024 in samen met MeanderOmnium 't Laantje aan de Laan van Vollenhove 2193 beschikbaar te houden voor o.a. welzijnsactiviteiten en maatschappelijke organisaties die zich inzetten voor de bewoners van Vollenhove
	5.2.5	Gemeente en WGZ zetten een pilot 'aanpak woonfraude' in Vollenhove op. Samenwerking tussen de betrokken partijen wordt vastgelegd in een convenant, met daarin aandacht voor rollen en verantwoordelijkheden van de verschillende partijen. Doel is om in een vroegtijdig stadium alle vormen van woonfraude aan te pakken. Hierdoor ontstaat er ook meer zicht op mogelijke ondermijning. Na de pilot en de totstandkoming van het convenant willen gemeente en ZCO dit voortzetten in andere wijken.
Meerjarenafspraak	5.3	In 2024 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 2024 bepalen we onze prioriteiten op basis van dit middel.
	5.3.1	Gemeente en ZCO werken gezamenlijk naar laagdrempelige manieren om data beter te benutten. ZCO en gemeenten werken hierbij samen met politie, MeanderOmnium en eventueel andere relevante partijen. De toegepaste ervaring met dataverzameling en uitvoeringsplan Vollenhove wordt hierbij als voorbeeld gebruikt. In het kader van de regiodeal wordt voor Vollenhove Vooruit in 2024 een set van indicatoren opgesteld t.b.v. de buurtaanpak.

## 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.
	6.1.1	De gemeente stelt in afstemming met verschillende partijen, waaronder corporaties en huurdersorganisaties, een woonzorgvisie op grond van een gedragen woon-zorganalyse op voor de opgave op het gebied van wonen, zorg en welzijn.
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. In de regio ZOU hebben gemeenten, corporaties en zorgorganisaties zich op dit onderwerp gecommitteerd aan de Ambitieverklaring uitstroom maatschappelijke opvang (MO) en beschermd wonen (BW). 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.
	6.2.1	ZCO zet zich in om de aantallen huisvesting uitstroom maatschappelijke opvang/beschermd wonen in Zeist tijdig te realiseren conform afspraken Beter Wonen en de ambitieverklaring uitstroom MO/BW regio Zuid Oost Utrecht. De gemeente zet zich in voor voldoende zorg en ondersteuning voor deze doelgroep. De gemeente coördineert de verdeling van woningen aan bijzondere doelgroepen.  In 2024 gaat het in Zeist om de huisvesting tot 45 personen.
	6.2.2	ZCO, betrokken zorg- en ondersteuningspartijen en gemeente maken procesafspraken om de uitstroom naar een passende woonplek goed te laten verlopen. Hierbij is er aandacht voor benodigde zorg en ondersteuning en draagkracht van wijken en complexen. Deze afspraken volgen uit woonzorganalyse en de woonzorgvisie die in 2024 wordt opgesteld.
Meerjarenafspraak	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.

	6.3.1	<p>ZCO en Gemeente zijn in 2024 kwalitatief onderzoek gestart in de verzetswijk, naar aanleiding van het nieuwbouwproject aan de Leendert Edelmanlaan. Deze woningen geschikt voor senioren zijn met voorrang aangeboden aan oudere buurtbewoners. Hier is slechts beperkt gebruik van gemaakt. Dit biedt kansen om meer te weten te komen over de overwegingen van senioren als het gaat om langer zelfstandig wonen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Waarom verhuizen senioren wel/niet?</li> <li>- Wat hebben senioren nodig om zelfstandig te blijven wonen?</li> <li>- Welke stappen zetten huurders zelf om prettig te blijven wonen?</li> <li>- Wat hebben huurders nodig om een passende woning te vinden/stap naar verhuizing te maken?</li> </ul> <p>Op basis van de uitkomsten van het onderzoek wat betreft de doorstroming van senioren dat in 2022 is gedaan, doet ZCO voorstellen voor (nieuwe) mogelijkheden om de doorstroming van senioren op de Zeister woningmarkt te bevorderen.</p>
	6.3.2	<p>ZCO en gemeente hebben samengewerkt in de 'coalitie tegen eenzaamheid'. Deze samenwerking wordt voortgezet. Corporaties vervullen met name een signaalfunctie en communiceren over initiatieven vanuit de coalitie.</p>

## Ondertekening

Aldus ondertekend op 14 december 2023,

Laura Hoogstraten

Wethouder, gemeente Zeist



Rob Wassenberg

Bestuurder, Woongood Zeist

Woongood Zeist



Camiel Schuurmans

Bestuurder, R.K. Zeist



Bert van Oorschot

Voorzitter, HuurdersPlatform Seyst



Martin van Bruggen

Voorzitter, SHB Prisma





Bijlage 1 Tabel monitoring prestatieafspraken

Aantallen/percentages ZCO	Gerealiseerd				
	2018 <sup>1</sup> per 31-12	2019 <sup>2</sup> per 31-12	2020 per 31-12	2021 per 31-12	2022 per 31-12
<b>Totaal aantal verhuringen</b>	<b>594</b>	<b>555</b>	<b>645</b>	<b>590</b>	<b>653</b>
<b>Totaal verhuurde sociale woningen</b>	<b>566</b>	<b>527</b>	<b>616</b>	<b>566</b>	<b>620</b>
<b>Waarvan regulier (via WoningNet):</b>	<b>425</b>	<b>415</b>	<b>438</b>	<b>368</b>	<b>435</b>
Loting	17	27	26	24	32
Van Groot naar Beter					13
Op basis van inschrijfduur	408	388	412	344	390
% reguliere toewijzingen (inclusief loting)	75%	79%	71%	65%	70%
<b>Waarvan niet regulier (niet via WoningNet):</b>	<b>141</b>	<b>112</b>	<b>178</b>	<b>198</b>	<b>185</b>
Lokaal maatwerk: Beter wonen	12	7	8	21	22
Lokaal maatwerk: Doorbraak	8	6	4	2	2
Lokaal maatwerk: Laatste kansbeleid		1	4	4	1
Lokaal maatwerk: Overig	16	27	131	136	110
Woningen t.b.v. taakstelling statushouders	25 (83 pers)	15 (48 pers)	12 (39 pers)	23 (84 pers)	31 (97 pers)
Woningruil	22	23	16	12	18
Mindervalide woning	0	0	3	0	1
% betaalbare toewijzingen ( $\leq$ € 678,66 in 2022)	82%	74%	88%	87%	90%
Jongerenwoning	53	41	83	96	70
Seniorenwoning	44	111	51	79	37
$\geq$ 4 kamerwoning	69	267	255	99	121
<b>Totaal verhuurde vrije sectorwoningen</b>	<b>28</b>	<b>28</b>	<b>29</b>	<b>24</b>	<b>33</b>
<b>Totale woningvoorraad</b>	<b>8107</b>	<b>8121</b>	<b>8107</b>	<b>8153</b>	<b>8172</b>
<b>Totale woningvoorraad sociaal (DAEB)</b>	<b>7708</b>	<b>7735</b>	<b>7733</b>	<b>7764</b>	<b>7804</b>
<b>Waarvan gelabeld voor:</b>					
Jongeren (tot 30 jaar)	732	734	771	773	774
Senioren	630	630	630	686	634
Mindervaliden	12	12	12	11	11
Betaalbare voorraad voor gezinnen (minimaal 4 kamers)	3069	3090	2783	4396	4084
<b>Totale woningvoorraad vrije sector (niet-DAEB)</b>	<b>399</b>	<b>386</b>	<b>374</b>	<b>389</b>	<b>368</b>
<b>Nieuwbouwwoningen opgeleverd</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>156</b>	<b>48</b>	<b>24</b>
<b>Woningen gesloopt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>135</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Woningen verkocht</b>	<b>13</b>	<b>24</b>	<b>25</b>	<b>20</b>	<b>12</b>
<b>Woningen teruggekocht (Koopgarant)</b>	<b>8</b>	<b>12</b>	<b>4</b>	<b>10</b>	<b>8</b>
<b>Ontruiming door huurschuld wegens wanprestatie</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>4</b>
<b>Trainingen omgaan met financiën bij Vitras</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Maatschappelijke begeleiding vluchtelingenwerk</b>	<b>100</b>	<b>23</b>	<b>22</b>		

<sup>1</sup> Evaluatie prestatieafspraken 2018

<sup>2</sup> Evaluatie prestatieafspraken 2019

Aantallen/percentages ZCO	Gerealiseerd				
	2018 <sup>1</sup> per 31-12	2019 <sup>2</sup> per 31-12	2020 per 31-12	2021 per 31-12	2022 per 31-12
Huurverhoging per 1-7	Inkomens afhankelijk	Max. 1,6%	Max. 2,6%	0%	2,3%
<b>Woningen voorzien van zonnepanelen</b>					
Woningen voorzien van zonnepanelen	153	345	245	232	226
Complexen voorzien van zonnepanelen voor algemene ruimten	0	0	4	4	0
Woningen verduurzaamd	150	125	79	605	736
Deelname campagne 'Omlaag die meter' (huishoudens)		289	491	...	...
Gemiddelde Energie-index/aandeel labels			C	B	B

Aantal woningen in projecten (planning)	RK Zeist	WGZ	Totaal	Egw/app	Doelgroep	Verwacht jaar oplevering
Totaal renovatie en verduurzamen 2023	1	480	481			
Totaal renovatie en verduurzamen 2024	1	466	467			
Totaal renovatie en verduurzamen 2025	1	201	202			
Totaal renovatie en verduurzamen 2026	1	143	144			
Totaal renovatie en verduurzamen 2027	1	17	18			
Energetische ingrepen 2023	132		132			
Energetische ingrepen 2024	86	275	361			
Energetische ingrepen 2025	22		22			
Energetische ingrepen 2026			0			
Energetische ingrepen 2027		39	39			
Zonnepanelen op/tbv woning 2023	9	372	381			
Zonnepanelen op/tbv woning 2024	3	369	372			
Zonnepanelen op/tbv woning 2025	3	360	363			
Zonnepanelen op/tbv woning 2026	4	354	358			
Zonnepanelen op/tbv woning 2027	3	346	349			
<b>Totaal nieuwbouw In de projecten:</b>	<b>239</b>	<b>709</b>	<b>948</b>			
Vogelwijk		24	24	EGW	Middenhuur	2023
Kerckebosch fase 5		27	27	App	Primair/secundair	2023
Kometenlaan	18		18	App	Primair	2023
Dwarsweg	25		25	App	Zorg	2023
Nieuwbouw 2024	66	60	156			
Nieuwbouw 2025		324	324			
Nieuwbouw 2026	50	186	236			
Nieuwbouw 2027	50	88	138			

## Evaluatie prestatieafspraken 2022 RK Zeist en WGZ

Aantallen/percentages, in 2022/per 31-12-2022	RK Zeist	WGZ	Totaal
<b>Totaal aantal verhuringen</b>	<b>75</b>	<b>578</b>	<b>653</b>
<b>Totaal verhuurde sociale woningen</b>	<b>75</b>	<b>545</b>	<b>620</b>
<b>Waarvan regulier (via WoningNet):</b>	<b>61</b>	<b>374</b>	<b>435</b>
Loting	1	31	32
Van Groot naar Beter	4	9	13
Op basis van inschrijfduur	56	334	390
% reguliere toewijzingen (inclusief loting)	81%	69%	70%
<b>Waarvan niet regulier (niet via WoningNet):</b>	<b>14</b>	<b>171</b>	<b>185</b>
Lokaal maatwerk: Beter wonen	3	19	22
Lokaal maatwerk: Doorbraak	0	2	2
Lokaal maatwerk: Laatste kansbeleid	0	1	1
Lokaal maatwerk: Overig	2	108	110
Woningen t.b.v. taakstelling statushouders	5 (15 personen)	26 (82 personen)	31 (97 personen)
Woningruil	4	14	18
Mindervalide woning	0	1	1
% betaalbare toewijzingen ( $\leq$ € 678,66 in 2022)	84% (63 woningen)	91% (486 woningen)	90% (549 woningen)
Jongerenwoning	3 (studenten)	67	70
Seniorenwoning	5	32	37
$\geq$ 4 kamerwoning	35	86	121
<b>Totaal verhuurde vrije sectorwoningen</b>	<b>0</b>	<b>33</b>	<b>33</b>
<b>Totale woningvoorraad</b>	<b>1027</b>	<b>7145</b>	<b>8172</b>
<b>Totale woningvoorraad sociaal (DAEB)</b>	<b>1010</b>	<b>6794</b>	<b>7804</b>
<b>Waarvan gelabeld voor:</b>			
Jongeren (tot 30 jaar)	8 (studenten)	766	774
Senioren	86	548	634
Mindervaliden	0	11	11
Betaalbare voorraad voor gezinnen (minimaal 4 kamers)	171	3913	4084
<b>Totale woningvoorraad vrije sector (niet-DAEB)</b>	<b>17</b>	<b>351</b>	<b>368</b>
<b>Nieuwbouwwoningen opgeleverd</b>			
<b>Waarvan binnen de huurprijscategorieën:</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>24</b>
$\leq$ € 442,46	0	0	0
€ 442,47 - € 633,25	18	0	18
€ 633,26 - € 678,66	3	0	3
€ 678,67 - € 763,47	3	0	3
$>$ € 763,47	0	0	0
<b>Woningen gesloopt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Woningen verkocht</b>	<b>0</b>	<b>12 (waarvan 2 aan huurders WGZ)</b>	<b>12</b>
<b>Woningen teruggekocht (Koopgarant)</b>	<b>0</b>	<b>8 (waarvan allemaal terug in sociale huur)</b>	<b>8</b>

Aantallen/percentages, in 2022/per 31-12-2022	RK Zeist	WGZ	Totaal
Ontruimingen door huurschuld wegens wanprestatie	1 (+1 overlast)	3	4
Trainingen omgaan met financiën bij Vitras	0	0	0
Maatschappelijke begeleiding vluchtelingenwerk			
Huurverhoging per 1-7	2,3%	2,3%	2,3%
Woningen voorzien van zonnepanelen	79 (incl. Roggeakker)	147	226
Complexen voorzien van zonnepanelen voor algemene ruimten	0 (0 woningen)	0 (0 woningen)	0 (0 woningen)
Woningen verduurzaamd	2	734	736
Gemiddelde Energie-index/aandeel labels	B	C	B

Aantal woningen in projecten oplevering 2022	RK Zeist	WGZ	Totaal	Egw/ap p	Doelgroep
<b>Totaal renovatie</b>	<b>0</b>	<b>734</b>	<b>734</b>		
In de projecten:					
L-flat		412	412		
Dichterswijk		37	37		
Bilderdijklaan		14	14		
Aireywoningen		24	24		
Energetische ingrepen		247	247		
<b>Totaal nieuwbouw</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>24</b>		
In de projecten:					
Roggeakker	24		24	Egw	Gezinnen

Aantal woningen in projecten (planning)	RK Zeist	WGZ	Totaal			
<b>Totaal renovatie en verduurzamen 2023</b>	<b>1</b>	<b>414</b>	<b>415</b>			
<b>Totaal renovatie en verduurzamen 2024</b>	<b>1</b>	<b>690</b>	<b>691</b>			
<b>Totaal renovatie en verduurzamen 2025</b>	<b>1</b>	<b>391</b>	<b>392</b>			
<b>Totaal renovatie en verduurzamen 2026</b>	<b>1</b>	<b>212</b>	<b>213</b>			
<b>Totaal renovatie en verduurzamen 2027</b>	<b>1</b>	<b>267</b>	<b>268</b>			
Energetische ingrepen 2023	132	117	249			
Energetische ingrepen 2024	86	159	245			
Energetische ingrepen 2025	22	NTB	22			
Energetische ingrepen 2026		NTB				
Energetische ingrepen 2027		NTB				
Zonnepanelen op/tbv woning 2023	7	248	255			
Zonnepanelen op/tbv woning 2024	6	248	254			
Zonnepanelen op/tbv woning 2025	6	248	254			
Zonnepanelen op/tbv woning 2026	6	248	254			
Zonnepanelen op/tbv woning 2027	6	248	254			

<b>Totaal nieuwbouw In de projecten:</b>	<b>226</b>	<b>709</b>	<b>935</b>	<b>Egw/app</b>	<b>Doelgroep</b>	<b>Verwacht jaar oplevering</b>
<b>Vogelwijk</b>		24	24	EGW	Middenhuur	2023
<b>Kerkebosch fase 5</b>		27	27	App	Primair/secund air	2023
<b>Kometenlaan</b>	18		18	App	Primair	2023
<b>Dwarsweg</b>	24		24	App	Zorg	2023
<b>Nieuwbouw 2024</b>	84	118	202			
<b>Nieuwbouw 2025</b>	50	266	316			
<b>Nieuwbouw 2026</b>	50	186	236			
<b>Nieuwbouw 2026</b>		88	88			

## Bijlage 2 Lokale kaders woningtoewijzing

Artikelnummers verwijzen naar huisvestingsverordening van Zeist 2019.

### Artikel 2.4.1 Voorrangsregels Inkomen - huur

- Lid 5: corporaties hebben de mogelijkheid om artikel 2.4.1 lid 5a toe te passen, waarmee middeninkomens voorrang kan worden verleend voor bepaalde woningen.
- Lid 6: corporaties hebben de mogelijkheid bij uitzondering de passendheidsregels uit artikel 2.4.1 lid 1 *niet* toe te passen, om met name alleenstaanden met een inkomen boven de huurtoeslaggrens meer kans te geven op een woning.

### Artikel 2.4.4 Voorrangsregels doorstromen en doorschuiven

- Lid 1: eengezinswoningen met drie kamers en een gebruiksoppervlakte van meer dan 75m<sup>2</sup> zijn uitgesloten van deze regeling.
- Lid 2: Bij maatwerktoepassingen is het toegestaan om huurders binnen hetzelfde complex of binnen afgesproken complexen met vergelijkbare woningen (zoals bijvoorbeeld flat 70/80/90 Nijenheim, Laan van Vollenhove) door te laten schuiven naar een andere, vergelijkbare woning. Dit wordt ook toegepast binnen het projecten De Grift, Griffensteyn, De Kern en Patijnkwartier zowel binnen de bestaande woningen als naar de nieuwbouw. Bij twijfel vindt afstemming plaats tussen corporatie en gemeente.

### Artikel 2.4.6 Bijzondere doelgroepen

- Grote gezinnen (minimaal 7 personen) kunnen voorrang krijgen bij de toewijzing van grote woningen (vanaf 5 kamers). De corporaties labelen hier een klein deel van de voorraad voor. Toewijzing geschiedt via WoningNet. Om de doorstroming te bevorderen kan directe toewijzing plaatsvinden, uitsluitend in overleg met de gemeente;
- Voorrang voor senioren die een eengezinswoning achterlaten bij verhuizing naar een appartement in door gemeente en corporatie daartoe benoemde pilots en/of passende toewijzing in dit kader voor eengezinswoningen, met als doel de doorstroming te bevorderen;
- Huurders met een betaalachterstand. Huurders met ernstige betalingsproblemen vanwege onvoorziene financiële omstandigheden, kunnen middels een maatwerkoplossing eenmalig een goedkopere woning aangeboden krijgen door de woningcorporatie. Doel is om huisuitzetting te voorkomen;
- Statushouders die tijdelijke woonruimte krijgen aangeboden kunnen via eenmalige toewijzing of een lokale woonurgentie doorstromen naar een reguliere huurwoning, indien zij niet in staat zijn om zelf woonruimte te vinden en verhuizing noodzakelijk is;

- Het Centrum voor Jeugd en Gezin en Sociaal Team kunnen maximaal 5 keer per jaar een cliënt voordragen voor urgentie middels eenmalige toewijzing wanneer verhuizing in het kader van de doorbraakleeromgeving noodzakelijk wordt geacht;
- Experimenteel maatwerk bij plaatsing van lagere inkomens in nieuwbouwprojecten (zoals bijvoorbeeld Fase 4 Kerckebosch en de driehoek Schaerweijdelaan);
- Tijdelijke verhuur aan spoedzoekers bij renovatie- en sloopprojecten Woongoed Zeist en RK Zeist.

### **Artikel 2.6.3a Lotingsmodel**

Maximaal 10% van het vrijkomende aanbod in een jaar mag worden verloot. De 10% geldt per woningcorporatie. Eengezinswoningen, zorgwoningen en woningen voor ouderen mogen niet worden verloot. Bij loting is de huurinkomenstabel en de bezettingsnorm van toepassing.

### **Artikel 2.6.3d Woongroepen**

De woongroepregeling is van kracht voor de volgende complexen:

- Woongroep Ondertussen: 8 woningen in De Grift (Woongoed Zeist, flat 40 Nijenheim)
- Woongroep In de Buurt; 8 woningen in flat 70, 80, 90 Nijenheim;
- Woongroep Dinslo: kardinaal Alfrinkhof, Huis ter Heide (Woongoed Zeist);
- Woongroep Meester de Klerkstraat: Meester de Klerkstraat 33 t/m 39, 41, 55 t/m 63, 77 t/m 83 en 99 t/m 107 in Zeist (Woongoed Zeist);
- Vereniging Woongroep Oud Zeist (VWOZ): Couwenhoven 12-21 (RK Woningbouwstichting Zeist)
- Woonwagencentrum Beukbergen (Woongoed Zeist);
- Woonvereniging Seyster Veste (Woongoed Zeist)

### **Artikel 4.2 Experimenten**

In het kader van het experiment "gerichte woningtoewijzing Vollenhove" krijgen woningzoekenden voorrang die gemotiveerd invulling geven aan "het goede buur" zijn. Bij een gelijkwaardige motivatie en geschiktheid hebben woningzoekenden met een economische of maatschappelijk binding aan Zeist voorrang.

### Bijlage 3 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 toe wijzen aan een woningzoekende.
<b>Bereikbare huurwoning</b>	een woning met een huur tussen € 647,19 (1-2 bewoners) of € 693,60 (3 of meer bewoners) en € 808,06, prijspeil 2023.
<b>Betaalbare huurwoning</b>	een woning met een huur tussen € 452,20 en € 647,19 (1-2 bewoners) of € 693,60 (3 of meer bewoners), prijspeil 2023.
<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: 1. Urgentieregeling 2. Beter Wonen 3. 5 woningen (optioneel en na overleg met corporatie i.v.m. regelgeving)
<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>Ergieneutrale 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 € 452,20 prijspeil 2023
<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 de herziene Woningwet 2021, 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>middenhuur</b>	Huursegment vanaf de liberalisatiegrens en de huurgrens van 186 wws-punten (prijspeil) 2023: € 808,06 - € 1.123,13)
<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.



**Scheefwonen**

aanduiding voor situaties waarin een sociale huurwoning wordt bewoond door een huurder die gezien zijn of haar inkomen niet (meer) tot de doelgroep behoort

**Sociale huurwoning**

Een woning met een huur tot aan de liberalisatiegrens, die tot nader order is vastgesteld op € 808,06 (prijspeil 2023). Voor nieuwbouw van sociale huurwoningen in Zeist gelden de volgende voorwaarden (Woonvisie 2021 – 2025), waarbij aandacht voor indexatie naar huidig prijspeil.:

**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.

**Transitievisie warmte**

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 *geen* besluiten genomen om een buurt eerder dan in 2050 aardgasvrij te maken. De Transitievisie Warmte is een 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.

**Vergunninghouder**

vreemdeling die in Nederland een verblijfsvergunning asiël voor bepaalde tijd heeft aangevraagd en als gevolg daarvan een verblijfsvergunning heeft ontvangen.

**Versnellingsopgave**

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.

**Vhe**

verhuurbare eenheid (meestal een woning)

**Woningcorporatie**

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.

**Zelfstandige woning**

woonruimte met een eigen toegang, die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen.