

Prestatieovereenkomst

2019-2020-2021

Woongoed Zeist



HuurdersPlatform
Seyst



Gemeente Zeist



PRISMA
huurdersbelangenvereniging

Geen huisuitzettingen door huurschuld in 2019

Gemeente en corporaties werken al lang succesvol samen in het verwezenlijken van gezamenlijke doelen. Bijvoorbeeld via wijkgericht werken waarin we samen zorgen voor schone, veilige en vitale buurten. Maar ook bij het realiseren voor grootschalige projecten zoals de herstructurering van de wijk Kerckebosch zetten we gezamenlijk de schouders eronder. Prettig wonen voor mensen in Zeist, ook voor mensen met een laag inkomen. Dat is het doel waarvoor gemeente, corporaties en huurdersorganisaties zich gezamenlijk inzetten. Zo hebben we in 2018 met een pilot huurkorting doorgevoerd voor 105 huurders. Zij hadden te hoge huur in relatie tot hun inkomen. Voor 2019 hebben gemeente en corporaties de ambitie om huisuitzettingen door huurschuld in alle gevallen te voorkomen en voorzien de corporaties in 2019 200 huizen van zonnepanelen.

De prestatieafspraken gaan over belangrijke onderwerpen als gelijke kansen voor mensen die een woning zoeken, leefbare buurten en wijken en maatwerk wanneer mensen hun huur niet kunnen betalen. De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties actualiseren hun samenwerking jaarlijks via de prestatieafspraken. In deze afspraken leggen ze vast hoe ze prettig wonen in Zeist realiseren. Naast deze lopende afspraken, hebben partijen afgesproken om in 2019 met nieuwe projecten aan de slag te gaan.

Betaalbaar wonen

De ambitie gaat weer een stapje verder dan vorig jaar: 0 huisuitzettingen door huurschuld. Alleen als er echt sprake is van aantoonbare wanprestatie zal er nog met dit middel gewerkt worden. Om deze ambitie voor elkaar te krijgen, is een nauwe samenwerking nodig. Corporaties zetten extra in op het vroegtijdig signaleren en voorkomen van escalatie van schuldenproblematiek. De gemeente draagt zorg voor snelle opvolging vanuit Sociaal Team en Regionaal Sociale Dienst.

Vitale buurten

Corporaties en gemeente nemen samen verantwoordelijkheid voor het behouden en versterken van vitale en leefbare buurten waar het prettig wonen is. Voor 2019 ligt de focus op de wijken Zeist-West, Den Dolder en Vollenhove. Voor deze drie wijken wordt een integrale aanpak van de sociale en fysieke leefomgeving opgesteld en uitgevoerd.

Duurzaamheid

In 2050 zal onze energievoorziening volledig duurzaam zijn. Dat lijkt ver weg, maar vraagt nu al om actie. Begin 2019 heeft de gemeente het 1e Energieplan klaar. 2019 zal in het teken staan van experimenteren om het energieplan verder te voeden. Zo hebben gemeente en Woongood Zeist de ambitie om in Kerckebosch Flat 11 op unieke wijze te verduurzamen naar de eisen van BENG-1.

De prestatieafspraken voor 2019 zijn ambitieus. Verduurzamen is niet meer een kwestie van morgen maar van vandaag. En we zetten stappen om voldoende woningen beschikbaar te hebben en om de huur betaalbaar te houden.

Inleiding

Visie: prettig wonen in Zeist

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.

In de woonvisie is de visie op wonen in Zeist vastgelegd, deze is begin 2016 opgesteld door de gemeente in overleg met de samenleving. Ook de corporaties Woongoed Zeist en RK Woningbouwvereniging en huurdersorganisaties HuurdersPlatform Seijst en huurdersbelangvereniging Prisma waren hierbij nauw betrokken. Elk jaar brengen de corporaties in overleg met de huurdersorganisaties een gezamenlijk bod uit op de woonvisie. Dit bod vormt de basis voor de prestatieafspraken. Deze werkwijze vloeit voort uit de Woningwet (2015).

Samenwerking

Prettig wonen gaat niet altijd vanzelf, daar is inzet voor nodig van diverse partijen. We denken hierbij aan voldoende betaalbare woningen, gelijke kansen voor mensen die een woning zoeken, leefbare buurten en wijken, maatwerk wanneer mensen hun huur niet kunnen betalen, etc. Om die inzet te doen slagen, is samenwerking essentieel. Deze samenwerking leggen we nu vast in prestatieafspraken. Enerzijds omdat de Woningwet (2015) deze werkwijze voorschrijft. Anderzijds om de vanzelfsprekende samenwerking die er reeds op veel gebieden is, te formaliseren. Dit biedt ons een handvat om met elkaar in gesprek te gaan over onze ambities, doelen en werkwijze.

De afspraken zijn geen statisch gegeven: De wereld verandert en niet alles wat we in de dagelijkse praktijk doen is in afspraken te vangen. We beseffen ons ook dat het maken van prestatieafspraken een leerproces is. De komende jaren willen we met name op strategisch niveau onze samenwerking versterken.

De inzet van partijen is voor 2019 onder te verdelen in 3 onderdelen:

- Reguliere afspraken.
Deze afspraken zijn 'doorlopend' en vaak al in 2016 ingezet. We scherpen aan waar nodig, maar zien hier geen grote wijzigingen voor 2019.
- Lopende projecten.
Dit zijn projecten die in 2019 doorlopen. De belangrijkste lopende projecten voor 2019 zijn:
 - o De versnellingsopgave
 - o Wonen en zorg, samenwerking in het kader van maatwerk voor cliënten sociaal domein
- Nieuwe speerpunten voor 2019.
Voor 2019 zetten we in op 3 nieuwe speerpunten, bovenop de reguliere afspraken en lopende projecten:
 - o Betaalbaarheid
 - o Duurzaamheid
 - o Wijkgericht Werken

Wederkerigheid

De afspraken gaan uit van wederkerigheid tussen partijen. Het zijn niet enkel afspraken waar de corporaties op hun activiteiten worden aangesproken, maar ze richten zich op wederzijdse inzet. Daarom hebben we waar mogelijk ook inspanningsverplichtingen van de andere partijen (gemeente en huurders) en verdere afspraken opgenomen.

In de prestatie overeenkomst wordt het woonbeleid vertaald naar activiteiten die bijdragen aan de realisatie van dit beleid. De overeenkomst heeft primair betrekking op het komende kalenderjaar, maar biedt ook een doorkijk naar de periode daarna. Er wordt onderscheid gemaakt tussen prestatieafspraken voor de gehele periode en werkafspraken voor 2019.

Ambitie corporaties

De corporaties hebben de ambitie om betaalbaar wonen en het verduurzamen van de woningvoorraad te realiseren. In het kort bestaan de ambities uit:

- duurzamer wonen, door renovaties gericht op minder verspilling van energie;
- betaalbaar wonen, lagere huren en goedkoper wonen;
- voldoende woningen, meer bouwen en gemengde wijken realiseren;
- maatwerk-wonen, ieder onder dak in harmonie met de buurt.

Huurdersorganisaties

De huurdersorganisaties HuurdersPlatform Seyst en Huurderbelangenvereniging Prisma hebben meegewerkt aan de totstandkoming van de prestatieafspraken. Zij hebben hun input en een constructieve bijdrage geleverd.

De prestatieafspraken zijn vooral een uitvoering van de gemeentelijke woonvisie. Maar naast deze woonvisie, zijn er nog 3 thema's die voor de prestatieafspraken van belang zijn:

Versnellingsopgave

Kort na de vaststelling van de woonvisie heeft de gemeente Zeist besloten om een aanvullende bijdrage te leveren aan de huisvesting van vergunninghouders en andere doelgroepen met een urgente woonbehoefte. Deze versnellingsopgave heeft als doel om in een relatief korte periode (2016-2020) extra woonruimte beschikbaar te stellen aan diverse doelgroepen, zodat de druk op de betaalbare huurwoningen deels wordt opgevangen.

Deze prestatie overeenkomst heeft primair betrekking op de opgave die voortvloeit uit de woonvisie. Wel heeft de versnellingsopgave consequenties voor woonactiviteiten, beschikbaarheid van woningen en de investeringscapaciteit van de corporaties en de financiële middelen vanuit de gemeente. Daarom kiezen we ervoor om de ambities op te nemen in de afspraken, maar de verdere concretisering van de plannen als apart traject te beschouwen.

Uitvoeringsplan Brede Milieuvisie

We willen in Zeist een zo goed mogelijk leefklimaat om een goed leven voor iedereen mogelijk te maken en te houden. De ambities daartoe zijn vastgelegd in de Brede Milieuvisie.

Bij de vaststelling van de Brede Milieuvisie op 4 oktober 2016 heeft de gemeenteraad de opdracht gegeven om zo snel mogelijk tot uitwerking van een uitvoeringsplan over te gaan. De Raad heeft tevens verzocht de samenleving hierin te betrekken. In 2017 zijn gemeente en corporaties gestart hiermee. Ambitie van gemeente Zeist is om klimaatneutraal te zijn in 2030. Ook zal de gemeente een versnelling aanbrengen in de duurzaamheidagenda. De komende jaren wordt het uitvoeringsplan verder ingevuld. De gemeente betreft hierbij de corporaties.

Bestaanszekerheidsbeleid

In juni 2017 heeft de gemeenteraad het bestaanszekerheidsbeleid vastgesteld. Doel van dit beleid is dat iedereen grip heeft op zijn leven en zoveel mogelijk zelfstandig kan voorzien in zijn of haar basisbehoeften en een prettig leven kan leiden. Hierdoor kunnen mensen, al dan niet tijdelijk, een steuntje in de rug krijgen om uiteindelijk weer zelfstandig in de basisbehoeften te voldoen. Wonen is een basisbehoefte en daarom is dit beleid ook een belangrijk uitgangspunt in de gesprekken over de betaalbaarheid en het sociaal domein in Zeist.

Inhoudsopgave

Afspraak	Onderwerp	Pagina
1	Samenwerking	5
2	Differentiatie	6
3	Betaalbaarheid	7
4	Flexibiliteit	9
5	Beschikbaarheid en doelgroepen	10
6	Kwaliteit en duurzaamheid	13
7	Vollenhove	15
8	Leefbaarheid	16
9	Projecten	17
10	Financiën	18
11	Procesafspraken	19
	Ondertekening	20
Bijlage 1	Lokaal maatwerk	21
Bijlage 2	Begrippenlijst	22

1 Samenwerking

Corporaties, huurdersorganisaties en gemeente werken samen in de gemeente Zeist aan prettig wonen in buurten en wijken. We weten elkaar te vinden om diverse thema's, zoals beschikbaarheid van wonen, kwaliteit, leefbaarheid en bijzondere doelgroepen. We werken samen in transparantie en openheid, ook over onze eigen belangen, inzet en risico's. Bij nieuwe thema's gaan we het gesprek aan met elkaar en durven we onze afspraken te herzien of aan te passen.

Het betrekken van de huurdersorganisaties is onderdeel van de formele samenwerking tussen hen en de corporaties. De gemeente stelt via interactieve processen nieuw beleid op, waaraan huurdersorganisaties kunnen deelnemen.

Doorlopend	1.1	De gemeente en de corporaties informeren elkaar tijdig (al tijdens de voorbereiding van beleidswijzigingen) over de belangrijkste beleidsontwikkelingen en het strategisch voorraadbeleid op het terrein van wonen in Zeist. Daarnaast geven partijen elkaar jaarlijks inzicht in plannen en voornemens en bezien gezamenlijk de consequenties voor het woonaanbod.
Doorlopend	1.2	We streven naar een financiële transparantie over investeringsplannen. Partijen geven daartoe informatie over de inzet voor het komende jaar met een doorkijk naar de daaropvolgende jaren.
Doorlopend	1.3	Gemeente en de corporaties werken op basis van vertrouwen en dat de afwegingen achter de beschikbare investeringsruimte of inzet op een redelijke manier tot stand zijn gekomen. Partijen maken transparant hoe de inzet is bepaald.
Doorlopend	1.4	De besluitvorming over de inzet blijft bij de partijen afzonderlijk. Na besluitvorming vindt terugkoppeling plaats waarbij afwijkende besluiten goed worden beargumenteerd.
Doorlopend (najaar)	1.5	Gemeente en corporaties zijn helder over (voorgenomen) plannen. Jaarlijks worden de planvoornemens voor het volgende jaar besproken. Ter voorbereiding van dit overleg stuurt de gemeente het concept meerjaren woningbouwprogramma toe en maken de corporaties een overzicht van de plannen die zij in de komende jaren in voorbereiding of uitvoering hebben. Partijen streven ernaar dat voor gezamenlijk vastgestelde projecten alle benodigde inzet van corporatie/gemeente/bestuur/ambtelijk wordt georganiseerd.
Doorlopend	1.6	Jaarlijks wordt de voortgang in totaliteit besproken door alle partijen. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar de voortgang in aantallen woningen of ondernomen activiteiten, maar komt ook een evaluatie van het proces aan de orde. Gezamenlijk worden prioriteiten gesteld en voorstellen geformuleerd om eventuele knelpunten aan te pakken.
2019	1.7	Gemeente en corporaties hebben overleg over diverse thema's die spelen, denk aan wonen en zorg, huisvesting statushouders, investeringen, etc.. Doel van dit proces is om als partners op het gebied van wonen in Zeist de actuele uitdagingen gezamenlijk het hoofd te bieden en de onderlinge relatie te versterken.

2 Differentiatie

Doel: gedifferentieerde buurten en complexen, waar huurders prettig kunnen wonen. Maar ook een eerlijke verdeling van de (schaarse) woonruimte die beschikbaar is. We willen kwetsbare doelgroepen ondersteunen, maar houden voor ogen dat ook andere woningzoekenden een goede kans houden op een woning.

Middel: we willen dat het overgrote deel van de vrijkomende woningen voor reguliere woningzoekenden beschikbaar blijft. Dit kan zowel door toewijzing op inschrijfduur, als door loting.

Daarom onderzoeken we en gaan we in 2019 in gesprek over de behoefte van diverse nieuwe en bijzondere doelgroepen die ook een beroep doen op sociale huisvesting. Aan de hand van deze inventarisatie maken we keuzes: hoe gaan we om met de diverse doelgroepen, hoeveel woningen moeten er nog voor regulier woningzoekenden overblijven.

Doorlopend	2.1	In 2019 worden er 25 woningen verloot, hierdoor hebben spoedzoekers meer kans op een woning.
Doorlopend	2.2	Maximaal 25% van de vrijkomende woningen wordt via Lokaal Maatwerk toegewezen aan bijzondere doelgroepen. Zie bijlage 1.
Doorlopend	2.3	De verhuringen via Lokaal maatwerk worden jaarlijks in de evaluatie van de prestatieafspraken meegenomen. Corporaties willen Lokaal Maatwerk beter benutten door doelgroepen zoals senioren uit de Verzetswijk en Den Dolder beter te bedienen, met het toewijzen van woningen geschikt voor senioren - in hun eigen buurt, de Verzetswijk en Den Dolder.
2019 en doorlopend	2.4	<p>De gemeente past de afspraken toe die in de Woonvisie zijn vastgelegd met betrekking tot de differentiatie. Het gezamenlijk doel is dat er voldoende sociale woningen worden toegevoegd aan de voorraad in de diverse nieuwbouwprojecten en dat deze woningen voor de lange termijn beschikbaar blijven voor de doelgroep.</p> <p>Partijen onderkennen de noodzaak om sociale huurwoningen duurzaam voor de Zeister woningmarkt te behouden. Met 'duurzaam' wordt hier bedoeld: voor onbepaalde tijd beschikbaar blijven. Er worden twee maatregelen getroffen om te voorkomen dat sociale huurwoningen voortijdig aan de woningvoorraad worden onttrokken.</p> <ul style="list-style-type: none">• Publiekrechtelijke maatregel: gemeente neemt in de bestemmingsplannen dan wel de omgevingsplannen, expliciet de <i>bestemming</i> sociale woningbouw op. Hierdoor zijn alle partijen gebonden deze bestemming te eerbiedigen.• Privaatrechtelijke maatregel: daar waar partijen eigendom hebben of directe invloed kunnen uitoefenen op de eigendomspositie wordt in de eigendomsakte opgenomen dat de sociale woningen ook sociaal blijven. Om zekerheid naar de toekomst toe te behouden wordt (bijvoorbeeld met) een kettingbeding gewerkt.

3 Betaalbaarheid		
<p>We zetten in op betaalbare woningen voor mensen met een laag inkomen. Daarom maken we afspraken over 2 punten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voldoende betaalbaar aanbod voor woningzoekenden; - Maatwerk voor zittende huurders die problemen hebben met het betalen van hun huur. 		
Doorlopend	3.1	70% van de vrijkomende woningen wordt aangeboden in de huurklassen goedkoop (tot € 417,34) en betaalbaar (vanaf € 417,34 tot € 597,30 of € 640,14), afhankelijk van de vrijgekomen woningvoorraad. Om hier te komen labelen de corporaties gezamenlijk minimaal 70% van hun totale bezit in deze prijscategorie.
Prioriteit 2019	3.2	<p>Gemeente en corporaties zetten zich in voor betaalbaarheid van het wonen en het voorkomen van schulden. Hiervoor werken gemeente en corporaties samen met Sociaal Raadslieden.</p> <p>De Sociaal Raadslieden doen met de huurder een inkomenscheck en kijken samen naar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • minimaregelingen; • toeslagen; • aangifte inkomstenbelasting e.d. <p>De corporaties zorgen ervoor dat 150 huurders gebruik maken van de inkomenscheck. Dit levert de huurder een gemiddelde opbrengst van € 500,- per jaar op.</p>
Prioriteit 2019	3.3	<p>Corporaties en gemeente streven naar 0 huishuizingen op basis van huurschuld (tenzij sprake is van wanprestatie). Hiervoor bieden corporaties en gemeente maatwerkoplossingen.</p> <p>Om dit te bereiken doen we het volgende :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Corporaties gaan met huurders in gesprek en zetten in op het vroegtijdig signaleren en voorkomen van escalatie van schuldenproblematiek zodat huishuizingen worden voorkomen. Na een signalering door de corporaties dient er goede snelle opvolging te zijn vanuit gemeente (Sociaal Team) en RSD. Dit vraagt heldere afspraken en nauwe samenwerking tussen gemeente, Sociaal Team, corporaties en RSD. • In 2019 wordt hiertoe het convenant schuldhulpverlening herijkt en zorgen we voor de juiste samenwerkingsafspraken die concreet maken wat we van elkaar kunnen verwachten. • We signaleren een toenemende groep die slechts beperkt in staat is regie te voeren over het eigen huishouden. Corporaties verwijzen actief naar budgetadvies indien er nog geen probleem is ontstaan, maar er wel een 'niet pluis' gevoel is. • Indien er sprake is van problematische schulden (w.o. huurschuld of enkel een huurschuld) biedt de RSD maatwerk om escalatie van de schuldenproblematiek te voorkomen en zorg te dragen naar een definitieve oplossing. Daarbij zien gemeente en coporaties het nut van de maatregel om af te spreken dat bij een aantal casussen de huur direct met de bijstand kan worden verrekend. De groep statushouders heeft hierbij speciale aandacht, omdat zij zich vaak de administratieve vereisten die in Nederland gesteld worden nog niet eigen hebben gemaakt. • De gemeente handhaaft het bestaanszekerheidsbeleid en werkt in de regelingen toe naar meer maatwerk zodat de regelingen nog beter aansluiten op het voorkomen van huishuizingen en schuldenproblematiek.
Doorlopend	3.4	Van de woningen in de goedkope en betaalbare voorraad is 50% geschikt voor gezinnen (minimaal 4 kamers).
Doorlopend	3.5	Corporaties bieden gratis trainingen aan voor hun huurders m.b.t. omgaan met

		financiën.
Doorlopend	3.6	Bij verkoop van woningen hebben huurders voorrang, waar mogelijk wordt dit gestimuleerd door korting aan te bieden (binnen wettelijke regels).
2019	3.7	In 2019 kunnen de huren voor de goedkope scheefwonders worden verhoogd met de maximaal toegestane huurverhoging, afhankelijk van kabinetsbeleid. De opbrengst van de inkomensafhankelijke huurverhoging kan worden benut voor investeringen in de woningvoorraad. De huurverhoging is onderwerp van overleg tussen huurdersorganisaties en corporaties. Huurdersorganisaties hebben hierbij gekwalificeerd adviesrecht.
2019	3.8	Het laatste Kansbeleid wordt gemonitord. In 2019 komt de samenwerking tussen het Sociaal Team, CJG en de corporaties regelmatig aan de orde.

4 Flexibiliteit

Niet iedereen zoekt een woning voor lange tijd, maar ons huidige systeem is daar wel op ingericht. De wachttijden zijn lang, maar dan heb je wel een goede woning met een contract voor lange tijd. Toch zien we dat er een groeiende groep is van mensen die niet lang kunnen / willen wachten op een woning, maar ook minder eisen stelt aan kwaliteit (zoals grootte) en voor wie een vast huurcontract niet noodzakelijk is. We willen ook deze groep woonruimte aanbieden.

Flexibiliteit in huurprijs, huurcontract en woonruimteverdeling kan een bijdrage leveren aan het huisvesten van doelgroepen en differentiatie en leefbaarheid in wijken en buurten.

2019	4.1	Woongood Zeist verhuurt minimaal 15 woningen met een jongerencontract (tijdelijk verhuur van 5 jaar) met behoud van inschrijfduur.
Doorlopend	4.2	Corporaties zoeken regionaal innoverende oplossingen voor flexibiliteit in het woonruimteverdeelsysteem, bijvoorbeeld behoud van inschrijfduur om doorstroming te bevorderen. Deze oplossingen kunnen meestal alleen regionaal worden ingevoerd en hangen samen met de huisvestingsverordening. Corporaties gebruiken regionaal de 'huisje-huisje' app, om woningruil te stimuleren. De regels voor passend toewijzen blijven hierbij van toepassing. In 2019 evalueren de corporaties regionaal deze werkwijze.
Doorlopend	4.3	Corporaties verhuren woningen uit renovatie- en sloopnieuwbouwprojecten tijdelijk, waarbij spoedzoekers uit Zeist voorrang krijgen boven andere kandidaten van leegstandverhuuraanbieders. Per project/complex worden nadere afspraken op ambtelijk niveau gemaakt.

5 Beschikbaarheid en doelgroepen

De vraag naar betaalbare woonruimte in gemeente Zeist, en in de hele regio, blijft onveranderd hoog. Bovendien zien we dat ouderen langer in de woning blijven wonen (ze gaan niet meer naar een verzorgingstehuis, maar krijgen zorg aan huis) en dat mensen die op een andere manier zorg of begeleiding nodig hebben, dit ook steeds meer thuis krijgen. Dan denken we aan mensen die uitstromen uit Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen. Ook deze groep doet een beroep op goedkope woonruimte.

Het is daarom voor ons van groot belang om voor de diverse bijzondere doelgroepen, maar juist ook voor de starters, woonruimte te creëren. Naast afspraken over toewijzing en kwaliteit van woningen, zetten we dus in op voldoende nieuwe woningen die aan de voorraad worden toegevoegd. In 2017 is hier middels de Versnellingsopgave een start mee gemaakt. Deze inzet wordt in 2019 doorgezet, waarbij doel is om zowel bijzondere doelgroepen als andere starters in Zeist te kunnen blijven huisvesten. Doel van de Versnellingsopgave is om in de periode 2016-2021 in totaal voor 2.500 woningzoekenden woonruimte toe te voegen. Dit zal niet enkel door de corporaties worden opgepakt, de gemeente voert regie op het totaal project en maakt hierbij ook afspraken met andere ontwikkelaars en vastgoedeigenaren.

Daarnaast hebben corporaties en gemeente in regioverband (U16) afgesproken dat de sociale voorraad de komende jaren groeit met 3%. Deze ambitie wordt gerealiseerd binnen de versnellingsopgave onder regie van de gemeente. Hierbij zien we dat Zeist ook een opgave heeft om het huidige bestand van sociale huurwoningen te renoveren, verduurzamen en te vernieuwen. Dit vraagt een forse financiële inzet van de corporaties en moet in het oog van groei van de voorraad niet worden vergeten.

Doorlopend	5.1	Uitgangspunt is dat de totale voorraad sociale huurwoningen minimaal gelijk blijft. We gaan hierbij uit van 7.890 woningen (van de 2 Zeister corporaties) op 1 jan. 2016 als peilmoment. Deze ambitie uit de woonvisie is exclusief de versnellingsopgave, zie hiervoor punt 5B. De geplande sloop van woningen in Kerckebosch leidt er wel toe dat de totale voorraad corporatiewoningen (sociale huur) in 2019 tijdelijk iets daalt, tot ongeveer 7.750 woningen.
2019	5.2	Aan de hand van de inventarisatie met aantallen van gemeente en het onderzoek maatschappelijke opvang en Beschermd Wonen, vindt er een dialoog plaats over de te huisvesten bijzondere doelgroepen, w.o. tevens urgenten, statushouders en uitstroom Beter Wonen. Hierbij is aandacht voor de ontwikkelingen zoals omvorming van het zorglandschap, uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang, etc.. De gemeente neemt hierin het initiatief. Mogelijke uitkomst kan zijn een initiatief voor het shortstay concept.
Doorlopend	5.3	In 2019 worden er maximaal 25 woningen uit met name de vrije sectorvoorraad verkocht door de WGZ.
Doorlopend	5.4	Woningen die teruggekocht worden in het kader van KoopGarant, worden opnieuw in de sociale huur aangeboden.
Doorlopend	5.5	Partijen evalueren jaarlijks de maatregelen om de doorstroming van oudere en scheefwonende huurders te bevorderen. Corporaties verwerken de uitkomsten van deze evaluatie in hun bod voor het volgende kalenderjaar.
2019	5.6	In 2019 worden de volgende experimenten gestart om doorstroming voor senioren uit eengezinswoningen te bevorderen: <ul style="list-style-type: none"> - Verzetswijk (RK) - Den Dolder

5 A. Wonen en zorg

Voor mensen die uitstromen vanuit instellingen (zoals GGZ, jeugdzorg, etc.) moeten voldoende geschikte woningen beschikbaar zijn. Uitstroom zorgt ervoor dat er plekken beschikbaar komen in de instellingen voor nieuwe cliënten. Voor cliënten is het voordeel dat ze zelfstandig kunnen wonen en kunnen werken aan een goede integratie in de maatschappij.

Maar uitstroom zorgt aan de andere kant voor extra druk op de sociale huurmarkt en heeft effect op de leefbaarheid. Dit leidt tot meer kwetsbare mensen in wijken en buurten met een hoger percentage goedkope woningen.

Om de uitstroom en zorg in wijk te faciliteren spreken we het volgende af:

Doorlopend	5.7	Alle uitstroom wordt via één regeling, Beter Wonen, geregeld. Instellingen kunnen zich hierbij aanmelden.
Doorlopend	5.8	Jaarlijks wordt door het college het aantal woningen vastgelegd dat via deze regeling beschikbaar komt, voor 2019 zijn dit er 15. Dit aantal kan na een half jaar worden bijgesteld als blijkt dat de vraag groter is dan het aanbod.
2019	5.9	Corporaties en gemeente werken met de 'doorbraak' gedachte om voor ingewikkelde casussen een oplossing te bieden. De gemeente stelt hier een doorbraakbudget voor beschikbaar. Corporaties stellen in 2019 maximaal 10 woningen beschikbaar die bij deze casussen als maatwerkoplossing kunnen worden ingezet. 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. Sociaal Team en CJG evalueren uiterlijk januari 2019 de casussen 2018.
Doorlopend	5.10	Vrijgekomen woningen voor gehandicapten (investeringen vanaf € 7.000,-) worden direct toegewezen aan mensen van de wachtlijst. De gemeente bemiddelt en de corporatie houdt de woning maximaal 6 maanden vrij, gemeente vergoedt vanaf maand 2 tot en met maand 6 (de eerste maand leegstand is voor de corporatie).
Doorlopend	5.11	Woongoed Zeist verhuurt twee panden aan Het Leger des Heils ten behoeve van de doelgroep die dak- en thuisloos is. Woongoed Zeist verhuurt 2 woningen (Nijenheim en W. Dreeslaan) t.b.v. 9 plekken voor De Tussenvoorziening. In 2019 levert WGZ 5 woningen aan de Tussenvoorziening voor de uitstroom bovenop hetgeen genoemd is in 5.8 De bemiddeling en uitstroom loopt via Beter Wonen. Daarnaast is pva over uitstroom na tijdelijke voorziening een aandachtspunt.
2019	5.12	In 2019 doen gemeente en corporaties onderzoek met als doel uit te vinden hoe de vergrijzende bewoner 'langer thuis kan wonen'. We gaan met ouderen uit Den Dolder en de Verzetswijk in gesprek over wat ze nodig hebben om prettig te kunnen blijven wonen. Dit kunnen woningaanpassingen zijn, maar ook aanpassingen aan openbare ruimte, sociaal netwerken of op het gebied van welzijn en zorg. Doorstromen van ouderen kan ook een uitkomst van het onderzoek zijn.
Doorlopend	5.13	Voor 'onverbeterlijken' (mensen die herhaaldelijk overlast veroorzaken in hun directe omgeving) wordt maatwerk geleverd op basis van de gemeentelijke inventarisatie en in samenwerking met corporaties en instellingen. Voor de huisvesting met woonbeleiding van 'onverbeterlijken' overlegt de gemeente in 2019 met de corporatie over alternatieven.

5 B. Statushouders

Het huisvesten van mensen met een verblijfstatus is een taak van de gemeente. Jaarlijks ontvangt de gemeente hiervoor een taakstelling van het rijk. Het aantal personen dat gehuisvest moest worden is in de afgelopen periode fors toegenomen. Dit is ook aanleiding geweest om nog meer in te zetten op het toevoegen van betaalbare woonruimte, via het project van de versnellingsopgave. De taakstelling voor de 1^e helft van 2019 wordt eind 2018 bekend.

Doorlopend	5.14	Corporaties zorgen voor de realisatie van 95% van de wettelijke taakstelling voor vergunninghouders.
Doorlopend	5.15	De gemeente draagt zorg voor de begeleiding van vergunninghouders, integratie en participatie en werkt hierbij samen met o.a. RSD en vluchtelingenwerk. Bij begeleiding is kwaliteit en kwantiteit (duur van begeleiding) een aandachtspunt. Daarnaast is de leefbaarheid in de wijken is hierbij een belangrijk aandachtspunt.
Doorlopend	5.16	In het kader van de, door de gemeente ingezette, versnellingsopgave voegen corporaties in de periode 2018 – 2021 jaarlijks extra woningen (of woonruimte) toe aan de huidige voorraad. Deze woningen zijn niet alleen voor statushouders, maar ook voor andere doelgroepen en regulier woningzoekenden bestemd, zoals beschreven in de versnellingsopgave. We onderzoeken gezamenlijk de mogelijkheden en potentiële locaties om dit verder in te vullen.
Doorlopend	5.17	Gemeente en corporaties zijn in gesprek om de versnellingsopgave te kunnen realiseren, hierbij maken we afspraken over de investeringscapaciteit, beschikbare ruimte, mogelijkheden tot versnellen van procedures, capaciteit van personeel (bijvoorbeeld een gemeentelijke casemanager per project), etc.
Doorlopend	5.18	In het kader van de versnellingsopgave spant de gemeente zich in om nieuwe locaties beschikbaar te stellen.
Doorlopend	5.19	Bij het toevoegen van extra woonruimte en het huisvesten van de diverse doelgroepen zijn kleinschaligheid en spreiding over alle wijken belangrijke uitgangspunten.

6 Kwaliteit en duurzaamheid

In 2050 zal onze energievoorziening volledig duurzaam moeten zijn. Dat lijkt heel ver weg, maar het betekent onder meer dat komende jaren al de eerste wijken van het aardgas af zullen gaan. Het verdwijnen van aardgas in woonwijken is een transitie van vele jaren.

Gemeente en corporaties werken energiedoelstellingen verder uit en stemmen daarin af. Dit resulteert in de volgende stappen in 2019:

- de ontwikkeling van het gemeentelijke warmteplan dat in 2021 afgerond moet zijn;
- corporaties worden betrokken bij de (nog te ontwikkelen) regionale energie- en klimaatstrategie en energieplan waarbij verbinding wordt gezocht met de RWU energievisie. Dit laatste is een initiatief van de woningcorporaties in de RWU.

Bij de uitwerking van energiedoelstellingen aangaande het wonen staat duurzaamheid in dienst van betaalbaarheid.

Prioriteit 2019	6.1	In 2019 heeft de gemeente zicht op de opgave die moet worden geleverd om in 2030 klimaatneutraal te zijn. Begin 2019 heeft de gemeente het 1 ^e Energieplan klaar. Gemeente betreft samenleving en corporaties nauw bij het opstellen van het warmteplan en energieplan, alsmede bij de planning voor het aardgasvrij maken van buurten en wijken. In dit plan staat het proces beschreven welke (wijk-)aanpak gehanteerd wordt. In 2019 wordt de corporatie betrokken bij de uitvoering van projecten uit het Energieplan en de actualisatie ervan. 2019 zal in het teken staan van experimenteren om het energieplan verder te voeden. Gemeente en corporaties trekken hierin samen op.
Prioriteit 2019	6.2	De corporaties voorzien in de periode 2018-2022 circa 1.000 woningen van zonnepanelen. In 2019 betreft dit ongeveer 200 woningen. Hiermee bereiken we CO ₂ reductie en verlaging van woonlasten.
Prioriteit 2019	6.3	Gemeente en Woongoed Zeist hebben de ambitie om in Kerckebosch Flat 11 op unieke wijze te verduurzamen naar de eisen van BENG-1. Om dit te realiseren stelt de gemeente een budget beschikbaar van € 1 mln. Woongoed Zeist investeert € 1,6 mln extra op de kosten voor een standaard renovatie (dit is overeenkomstig een amendement uit de gemeenteraad).
Prioriteit 2019	6.4	Partijen werken samen om huurders te informeren over energiebesparing: <ul style="list-style-type: none"> • Gemeente bevordert het groene gedrag van bewoners en werkt hierbij samen met diverse partijen. • In samenwerking met lokale partijen worden workshops gegevens over energiebesparing aan huurders. Huurdersorganisaties zetten zich in om hun achterban over 'het groene gedrag' te informeren en ontvangen indien nodig hiervoor (financiële) ondersteuning van de gemeente. • In de winter 2018-2019 werken huurdersorganisaties, corporaties en gemeente samen bij het project 'omlaag die meter' van het Groene Huis. • De gemeente financiert energiebesparingsboxen en besparingscoaches voor de huurders van corporaties.
Doorlopend	6.5	Gemeente heeft de regie in het omschakelen van (delen van) wijken naar schonere energievoorziening, door het stimuleren van wijkinitiatieven en het uitvoeren van onderzoek naar verdere mogelijkheden. In 2019 worden twee onderzoeken naar haalbaarheid van externe warmtebronnen uitgevoerd: in de wijk Vollenhove en Den Dolder Noord (geothermische warmte resp. restwarmte Remia). In beide wijken is sprake van particulier woningbezit en bezit van Woongoed Zeist (sociale

		<p>huurwoningen). Daarnaast wordt in 2019 samen met inwoners van Austerlitz de alternatieven voor het gebruik van aardgas voor het centrum van Austerlitz onderzocht door de gemeente in overleg met WGZ.</p> <p>Gemeente en corporaties trekken bij deze en nieuwe ontwikkelingen samen op om per project duurzaamheidsresultaten te verzilveren.</p>
Doorlopend	6.6	<p>Bij nieuwbouw zijn de duurzaamheidseisen uit het Bouwbesluit uitgangspunt. Corporaties streven bij nieuwbouwprojecten die aan het begin van de planontwikkeling staan, naar de BENG-1 norm. Waar mogelijk worden duurzaamheidstoepassingen ingezet om uiteindelijk tot een CO₂ neutrale woningvoorraad te komen. Bij projecten waar dit (nog) niet lukt, is er sprake van minimaal energielabel A+.</p>
2019	6.7	<p>In hoofdstuk 9 staat een overzicht van de woningen die in 2019 worden gerenoveerd en verduurzaamd (naar label A).</p>
Doorlopend	6.8	<p>Bij renovatie streven de corporaties naar energielabel A, en wordt minimaal energielabel B gerealiseerd.</p>
Doorlopend	6.9	<p>De corporaties voeren het Convenant Energiebesparing Huursector uit, wat inhoudt dat de sociale huurvoorraad in 2021 een gemiddelde Energie Index van 1,25 (energielabel B) heeft.</p>
Doorlopend	6.10	<p>Bij duurzaamheidsprojecten wordt maximaal tot 75% van de besparing op de energiekosten doorberekend in de huur, zodat de woonlasten per saldo dalen. Wanneer het regeringsbeleid hierin wijzigt, bespreken we met elkaar de toepassing hiervan.</p>
Doorlopend	6.11	<p>Bij projecten waarbij duurzaam wordt gebouwd (renovatie of nieuwbouw) geeft de gemeente een korting op de leges, zoals vastgelegd bij raadsbesluit en zoals weergegeven op www.zeist.nl/groeneleges.</p>
2019	6.12	<p>Gemeente neemt initiatief om gezamenlijk met corporaties onderzoek te doen naar de toepasbaarheid van Tiny Houses.</p>

7 Vollenhove		
2019	7.1	<p>WGZ stelt in 2019 een plan voor grootschalige aanpak voor de L-flat op. De renovatie wordt in de periode 2020-2022 uitgevoerd.</p> <p>Belangrijk onderdeel is de sociale aanpak, welke start in 2019. Voor de sociale aanpak zijn heldere afspraken, nauwe samenwerking en snel en adequaat handelen door het Sociaal Team, gemeente en partners in de wijk noodzakelijk voor: aanpak woonfraude, henneproblematiek, criminele activiteiten en dergelijke.</p> <p>Gemeente zet in 2019 in op meer verbinding tussen welzijn- & zorgprofessionals in wijken. Dit heeft tot doel: het voorkomen van (onnodige escalatie) van problemen door preventief te werken.</p>
2019	7.2	<p>Gemeente en WGZ stellen in 2019 met inbreng van bewoners en stakeholders een integrale aanpak op voor de wijk Vollenhove. Een aanpak op het gebied van sociale en fysieke leefomgeving, met daarin een lange termijn perspectief en wat we realiseren in 2019.</p> <p>Onderdelen zijn een inventarisatie van vraagstukken en kansen op het gebied van fysieke omgeving, de sociale infrastructuur en veiligheid.</p>
Doorlopend	7.3	<p>Met het oog op de leefbaarheid in Vollenhove worden de volgende maatregelen getroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gerichte inzet complexbeheer - toezicht via camerasysteem; - intensieve schoonmaak - nauwe samenwerking met netbeheerder Stedin en politie bij bestrijding hennepsteelt - extra inzet O-team, directe woonomgeving i.c.m. RMN en BIGA - aandachtsgebied voor het wijkteam Noord - extra inzet WGZ (1 fte) - extra aandacht buitenruimte, openbare ruimte door extra inzet vanuit de gemeente

8 Leefbaarheid

De leefbaarheid in complexen en buurten is voor alle partijen een belangrijk onderdeel om te monitoren. Corporaties en gemeente dragen gezamenlijk de zorg en verantwoordelijkheid voor leefbare buurten. Met name bij de huisvesting van bijzondere doelgroepen is dit een belangrijk aandachtspunt in de uitvoering. We denken dan aan goede afspraken over zorg / begeleiding van de cliënten die uitstromen uit voorzieningen, samenwerking tussen de lokale teams en corporaties en een goede spreiding en een mix van bijzondere doelgroepen. Bij het onderdeel wonen en zorg zijn al afspraken gemaakt over goede en passende individuele begeleiding van huurders, maar ook breder maken we afspraken over leefbaarheid. In 2018 zien we de problematiek rondom verwarde personen die ernstige overlast veroorzaken en de aantallen daarvan toenemen.

Prioriteit 2019	8.1	Gemeente en corporaties werken met hun partners aan WijkGericht Werken (WGW), waarbij een duidelijke visie (zie 8.2) wordt gemaakt, waarbij het doel is om de samenwerking in de wijken te versterken. De rollen van het wijkteam en Sociaal Team/CJG, het wijkregieteam en de stuurgroep worden onderzocht, met als doel de samenwerking te verbeteren. Op basis van de uitkomst wordt verdere actie opgepakt. De structuur van WGW blijft gehandhaafd tenzij er voor een andere structuur wordt gekozen.
Prioriteit 2019	8.2	Gemeente en corporaties (stakeholders uit de wijk / partners in WGW) stellen onder regie van de gemeente vanuit een gezamenlijke visie een integraal plan van aanpak op voor Zeist-West, Den Dolder Noord en Vollenhove specifiek voor 2019 en Vollenhove ook voor de lange termijn.
Doorlopend	8.3	Woongoed Zeist continueert de ondersteuning van het wijkservicepunt en het inloophuis in Kerckebosch, het WSP Noord, en de inloophuizen Lindenhuis en Kerk en Samenleving (L-flat)
Doorlopend	8.4	De corporaties zetten hun bestaande leefbaarheidsactiviteiten voort. Het gaat om: inzet voor zorg, bestrijden van woonfraude, bestrijden van overlast en vandalisme, signaleren van eenzaamheid, tegengaan van vervuiling (o.a. graffiti verwijdering, O-team), bevorderen van sociale cohesie, voorkomen van betalingsachterstanden en huisuitzettingen en fysieke ingrepen zoals extra schoonmaakwerk en cameratoezicht. Gemeente en corporaties hechten groot belang aan continuering WGW en accepteren de noodzaak van de (financiële) bijdrage van partijen en de eventueel daarmee gepaard gaande overschrijding van de wettelijke bijdrage door de corporaties.

9 Projecten		
2019	9.1	<p>In 2019 worden de volgende projecten gerealiseerd:</p> <p>Renovatie (incl. duurzaamheid): Toekomst Gericht Renoveren: Verzetswijk, F. van Bourgondiëlaan (290 vhe) Dichterswijk (20 vhe) Tollenslaan en J. van Lenneplan (46 vhe) Indische Buurt (31 vhe) Fazantenplein (24 vhe) Flat 11 Kerckebosch (74 vhe) Bilderdijklaan (14 vhe)</p> <p>Nieuwbouw: Harmonielaan (20 vhe) C. Vlotlaan (24 vhe)</p> <p>Sloop: Kerckebosch (232 vhe)</p>
2018-2019	9.2	<p>De huidige afspraken over sociale grondprijzen zijn vastgelegd in het gemeentelijk grondbeleid. De gemeente onderzoekt in 2018-2019 de effecten van het verhogen van de grondprijzen voor sociale huurwoningen in Zeist. Gemeente betreft de natuurlijke partners hierbij.</p> <p>Uitgangspunten vanuit woonvisie en de prestatieafspraken zijn: betaalbaar houden van sociale huurwoningen voor de doelgroep, het behouden van sociale huurwoningen voor lange tijd in de totale sociale voorraad. Gemeente en corporaties opereren hierin als natuurlijke partners.</p>
Doorlopend	9.3	<p>Het is mogelijk om bij wijzigingen van het bestemmingsplan bij de ontwikkeling van een gebied, naast een woonbestemming ook de bestemming sociale huur op te nemen. De gemeente onderzoekt de mogelijkheden hiertoe en past dit waar mogelijk toe bij nieuwe projecten.</p>
Doorlopend	9.4	<p>De huidige parkeernormen zijn bij goedkope woningen vaak relatief hoog. Gemeente en corporaties onderzoeken per project (afhankelijk van de locatie en grootte van woningen) hoe ze hier een passende oplossing voor kunnen vinden.</p> <p>Stimuleren van het gebruik van deelauto's behoort hierbij tot de mogelijkheden.</p>

10 Financiën		
Doorlopend	10.1	De gemeente sluit jaarlijks opnieuw een achtervangovereenkomst voor 2 jaar met het WSW voor de corporaties afzonderlijk (periode 1 januari 2018 – 1 januari 2020), bij een positieve rapportage van de Autoriteit Woningcorporaties. Indien bij een bepaalde corporatie sprake is van een negatieve rapportage kan het college overwegen bij die corporatie de overeenkomst niet te verlengen, maar na afloop van de 2-jaarsperiode over te gaan naar de systematiek van een achtervangbesluit per lening.
Doorlopend	10.2	Jaarlijks overleggen gemeente en corporaties over de voornemens tot investeringen en de eventuele achtervang die hiervoor noodzakelijk is.
Doorlopend	10.3	De gemeente stelt middelen uit de reserve sociale woningbouw beschikbaar om in te zetten bij knelpunten gericht op de beschikbaarheid of betaalbaarheid van woningen. In het bijzonder is hierbij geld gereserveerd om extra duurzaamheidsmaatregelen te bekostigen die leiden tot lagere woonlasten voor de huurders. Corporaties en gemeente gaan in gesprek over de inzet van dit geld.

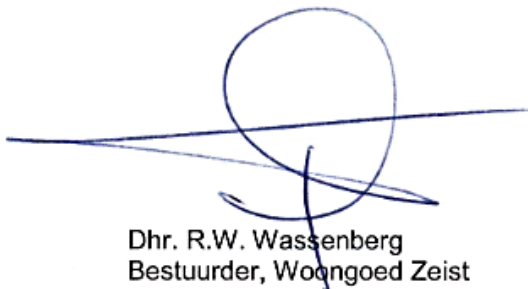
11 Procesafspraken		
2019	11.1	In november 2018 wordt de concept rapportage van het Rekenkameronderzoek prestatieafspraken in de gemeenteraadsvergadering verwacht. Na bespreking van het rapport in de gemeenteraad, bespreken we de uitkomsten van het rapport. Eventueel wenselijke aanpassingen nemen we mee in de aanloop naar prestatieafspraken voor 2020.
Doorlopend	11.2	Halfjaarlijks is er overleg tussen corporaties, huurdersorganisaties en gemeente over de evaluatie van de vorige en de voortgang van de huidige prestatieafspraken.
Doorlopend	11.3	Gemeente en corporaties spreken de volgende overlegmomenten af: <ul style="list-style-type: none"> - Prioriteiten woonactiviteiten afstemmen in het voorjaar in een brede werksessie, bestuurlijk, ambtelijk en HO's om tot ambities volgende jaar te komen - 2-4x per jaar bestuurlijk overleg PA gemeente / corporaties - 1x per jaar dialoog B&W en corporaties om klokken gelijk te zetten

Ondertekening

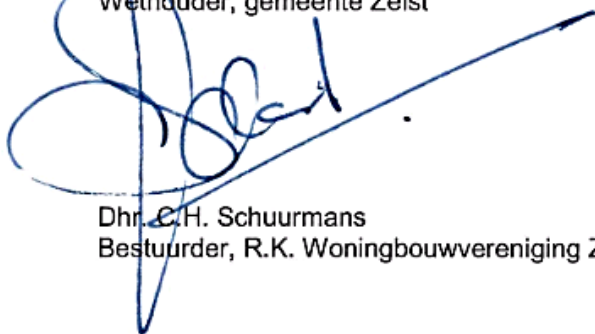
Aldus ondertekend op 3 december 2018,



Mrs. L. Hoogstraten
Wethouder, gemeente Zeist



Dhr. R.W. Wassenberg
Bestuurder, Woongoed Zeist



Dhr. C.H. Schuurmans
Bestuurder, R.K. Woningbouwvereniging Zeist



Dhr. B. van Oorschoot
Voorzitter, HuurdersPlatform Seyst



Dhr. G. Willigenburg
Voorzitter, H.B.V. Prisma

Bijlage 1: Lokaal Maatwerk

De doelgroep van **lokaal maatwerk** is divers en bestaat volgens het bod uit:

- ouderen die naar een seniorenwoning willen verhuizen en een eengezinswoning achterlaten, voor projectgerichte acties in dit kader wordt verwezen naar 5.6;
- gerichte doorstroom ouderen bij experimenten huurkorting met mogelijkheid om het 'doorstroomtreintje' te verlengen met gerichte doorstroom voor gezinnen die een sociale huurwoning binnen de gemeente achterlaten;
- gerichte doorstroming van huurders die een huurwoning willen kopen;
- toewijzing aan woongroepen;
- toewijzing van maximaal 10 woningen via Sociaal Team/CJG na doorlopen urgentie en Beter Wonen traject;
- voorrang voor grote gezinnen (vanaf 7 personen) bij grote woningen;
- toewijzing aan topsporters, o.a. leden van de Olympische waterpoloselectie;
- toewijzing op basis van binding in Austerlitz;
- doorstroming binnen een wooncomplex;
- passende herhuisvesting bij inkomensterugval;
- experimenteel maatwerk bij plaatsing van lagere inkomens in nieuwbouw Fase 4 Kerckebosch en de driehoek Schaerweijdelaan;
- Woongroepregeling Beukbergen.

Bijlage 2: Begrippenlijst

Beng-1-woning	bijna energieneutraal gebouw, de energieprestatiecoëfficiënt van deze woning is bijna 0.
bemiddeling:	buiten het aanbodmodel of lotingmodel om woonruimte toewijzen aan een woningzoekende.
bereikbare huurwoning:	een woning met een huur tussen € 597,30 (1-2 bewoners) of € 640,14 (3 of meer bewoners) en €710,68, prijspeil 2018
betaalbare huurwoning:	een woning met een huur tussen € 417,34 en € 597,30 (1-2 bewoners) of € 640,14 (3 of meer bewoners), prijspeil 2018
BRP:	Basis Registratie Personen. De registratie door de gemeente van personen op adresniveau.
CJG:	Centrum voor Jeugd en Gezin
eigen toegang:	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.
energieneutrale woning:	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.
goedkope huurwoning:	een woning met een huur tot € 417,14, prijspeil 2018
hardheidsclausule	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.
klimaatneutraal:	Een klimaatneutraal grondgebied van Zeist betekent dat er evenveel duurzame energie wordt opgewekt als in het grondgebied wordt gebruikt. (definitie in het kort)
onzelfstandige woning:	woonruimte die niet voldoet aan de begripsbepaling van zelfstandige woonruimte
passend toewijzen:	toewijzing van sociale huurwoningen aan woningzoekenden conform de Woningwet 2015, waarin o.a. is bepaald dat 95% van de nieuwe huurders die aanspraak kunnen maken op huurtoeslag een goedkope of betaalbare huurwoning toegewezen moet krijgen
nul-op-de-meterwoning (NOM):	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.
regionale huisvestingsverordening:	Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2015, gemeente Zeist
RSD	Regionale Sociale Dienst Kromme Rijn Heuvelrug, bij ondersteuning van inwoners 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 € 710,68
vergunninghouder:	vreemdeling die in Nederland een verblijfsvergunning asiel 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)
wezenlijke voorzieningen:	douche- en/of badruimte, toilet en keuken
woonvisie:	de “Woonvisie Zeist; tussen flexibiliteit en zekerheid” die in april 2016 door de gemeenteraad van Zeist is vastgesteld en betrekking heeft op de periode 2016-2020.
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.