

# Woongood Zeist



## Beleidsvoornemens 2019

Woongood Zeist stelt jaarlijks beleidsvoornemens op. Daarin beschrijven we de belangrijkste nieuwe activiteiten voor dat jaar én activiteiten die extra aandacht vragen.

We zetten onze koers die we in 2018 uitstippelden voort en zetten ons in 2019 in voor:

- betaalbaar wonen
- energiebesparing en duurzaamheid
- leefbare en vitale wijken
- bedrijfsvoering en dienstverlening

In 2019 geven we voorrang aan activiteiten rondom de betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid van wijken. We proberen het ontstaan van huurschulden zo veel mogelijk te voorkomen, door de inkomenscheck. Maar ook door het vroeg signaleren van schulden en door goede afspraken te maken met schuldhulpverlening. We werken aan een visie en plan van aanpak om onze daadkracht in het wijkgericht werken te vergroten.

Om onze woningen betaalbaar te houden, investeert Woongood Zeist in verduurzaming. De energiekosten bepalen immers een groot deel van de woonlasten van onze huurders. We isoleren woningen, plaatsen zonnepanelen en investeren in bewustwording op het gebied van duurzaamheid. En hebben we in 2018 onze dienstverlening al flink verbeterd; we zijn nog niet tevreden en zetten in 2019 stappen om verder te verbeteren.

## Betaalbaarheid

Wij zetten ons op verschillende manieren in voor betaalbaar wonen. Allereerst door een aanpassing in ons huurbeleid. We gaan 75% van de woningen die vrij komen verhuren met een huur tot € 640,14 (prijspeil 2018). Daarbij houden we rekening met het ‘passend toewijzen’.

### Voorkomen huurschuld

Samen met de gemeente en maatschappelijke partners werken we nauw samen om schuldenproblematiek aan te pakken en huisuitzettingen te voorkomen. We vernieuwen onze afspraken in het ‘convenant schuldhulpverlening’ zodat we in een nóg eerder stadium betalingsproblemen voorkomen. Daarvoor werken we ook samen met de Sociaal Raadslieden. Daar wordt iedereen beter van. Zij doen voor onze huurders een inkomenscheck, waarbij zij het inkomen, toeslagen, heffingen en dergelijke nalopen. Uit eerdere ervaringen levert de inkomenscheck een huishouden gemiddeld € 500,- per jaar op.

### Huurverhoging

In 2019 bepalen we de jaarlijkse huurverhoging met behulp van de ‘huursombenadering’. Bij de huurverhoging volgen we regelgeving uit het Sociaal Huurakkoord.

Woongood Zeist overlegt met HuurdersPlatform Seyst (onze huurdersvertegenwoordiging) over de uitwerking van de huurverhoging.

### Beperkte verkoop woningen

We beperken de verkoop van woningen omdat de vraag naar goedkope huurwoningen groot is. In 2019 verkopen we 25 woningen. Woningen die we in het verleden hebben verkocht met Koopgarant, kopen we terug (als ze worden aangeboden) om deze vervolgens sociaal te verhuren.

## Energiebesparing en duurzaamheid

Om onze woningen betaalbaar te houden, investeren we in duurzaamheid. In 2019 renoveert Woongood Zeist 260 woningen. Bij renovatie worden woningen goed geïsoleerd (we streven naar een energie-index van 1,25, label B). En dat betekent – naast een daling van energiekosten – ook extra wooncomfort voor de bewoner. Na afloop van een renovatieproject informeren we bewoners over het gebruik van hun woning en de mogelijkheden om energie te besparen. Ook worden 125 woningen duurzamer gemaakt door bijvoorbeeld de kozijnen te vervangen. In 2019 treffen we ook de voorbereidingen voor de renovatie van ruim 700 woningen in 2020.

We leveren 27 nieuwbouwwoningen op, die allemaal voldoen aan de laatste eisen wat betreft energiebesparing en duurzaamheid. Onderdeel van de nieuwbouw zijn 20 ‘nul-op-de-meter-woningen’. Dit betekent niet alleen dat de woning flink wordt geïsoleerd, maar ook dat er energie wordt opgewekt en dat er nauwelijks energiekosten zijn. Ook bereiden we de nieuwbouw voor van 189 woningen in 2020. Daarnaast onderzoeken we mogelijkheden van alternatieve energieopwekking.



### Omlaag die meter!

Woongoed Zeist werkt samen met de gemeente en Stichting Energie Zeist om de huurder bewust te maken van het eigen energiegebruik. Daarvoor delen we 240 energieboxen uit waarbij gratis advies wordt gegeven. Ook leiden we energiecoaches op en nemen we deel aan het project 'omlaag die meter'. Zo kunnen huurders direct besparen op hun energierekening.

### Zonnestroom van eigen dak

Het plaatsen van zonnepanelen is een flinke investering die lang niet voor iedereen haalbaar is. Omdat Woongoed Zeist huurders toch wil laten profiteren van zonnestroom, bieden we zonnepanelen te huur aan (€ 2,- per paneel per maand). Zo profiteren huurders direct van een lagere energierekening. We bieden de panelen buurt voor buurt aan, bij woningen met een geschikt dak. In 2019 willen we 200 woningen van zonnepanelen voorzien.



### Leefbare en vitale wijken

In 2019 stellen we een wijkvisie - met plan van aanpak - op voor Zeist West, Vollenhove en Den Dolder. De visie op Vollenhove sluit aan bij het plan van aanpak dat we maken voor de L-flat.

We zetten het Wijkgericht Werken voort. In overleg met de gemeentelijke wijkteams, richt het sociaal wijkteam zich op zorgtaken aan bewoners die extra aandacht nodig hebben. Door onze aanwezigheid in de wijk en omdat we bij huurders over de vloer komen, signaleren we problemen. Bijvoorbeeld op het gebied van eenzaamheid. Hierover informeren we het sociaal wijkteam. Ook ondersteunen we initiatieven die de saamhorigheid in buurten vergroten en stimuleren we zelfredzaamheid.

### Huisvesting starters en herstarters

Woongoed Zeist huisvest ook mensen uit maatschappelijke opvang, instellingen en statushouders. Met de gemeente zoeken we naar alternatieve huisvesting voor statushouders en andere (her)starters. In Zeist groeit de groep mensen die start of herstart op de woningmarkt. Dit zijn bijvoorbeeld mensen uit zorginstellingen, jongeren, studenten, gescheiden mensen en statushouders. Samen met de gemeente zorgen we ervoor dat deze starters en herstarters, in een goede mix en verspreid over Zeist, snel terecht kunnen in onze gemeente.

### Jongerencontracten

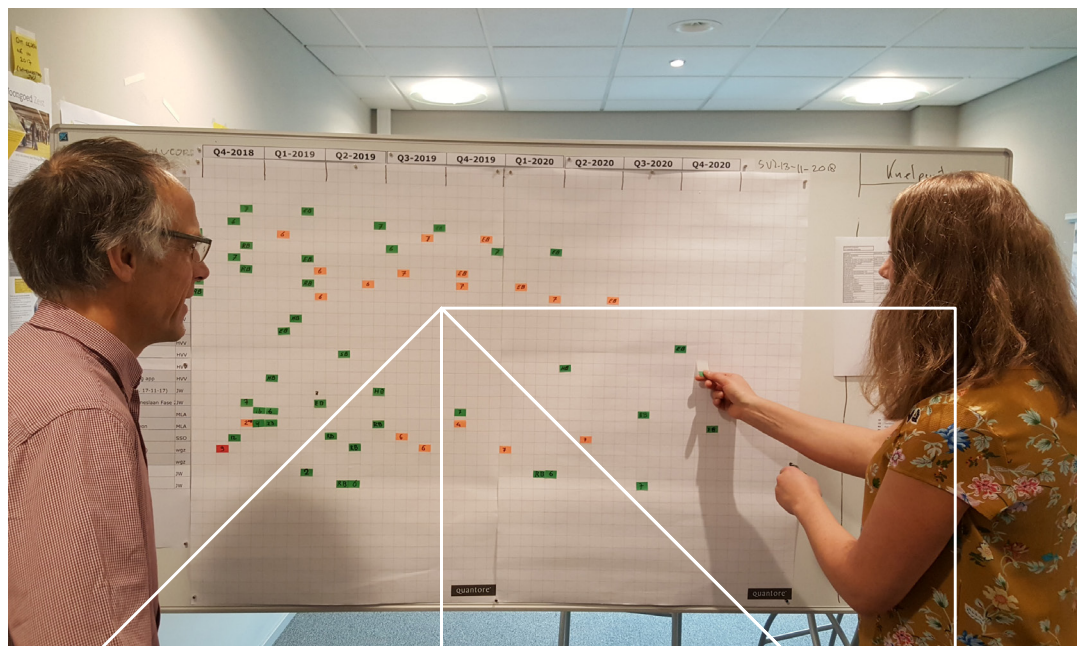
In 2019 start Woongoed Zeist met het verhuren van woningen aan jongeren. Minimaal 15 woningen worden verhuurd met een jongerencontract (tijdelijk voor 5 jaar). Daarbij behoudt de huurder zijn inschrijfduur als woningzoekende. Daarnaast doen we samen met de gemeente onderzoek naar de fysieke en sociale behoeftes voor onze vergrijzende bewoners, die langer thuis blijven wonen.



## Verbeteren bedrijfsvoering en dienstverlening

De fusie in 2017 betekende een grote verandering, zowel intern als voor onze huurders. In 2018 zetten we flink in op het verbeteren van onze dienstverlening.

Dat werpt z'n vruchten af, maar we zijn er nog niet. We blijven onze organisatie in 2019 verder verbeteren.



### Dienstverlening en tevredenheid

Met onze wijkteams en onze dienstverlening willen we 'dichtbij' de klant staan. Woongoed Zeist wil de doorgevoerde verbeteringen in de dienstverlening niet alleen vasthouden, maar in 2019 ook verder verbeteren. De kwaliteit van onze dienstverlening wordt voortdurend gemeten door het KWH (Kwaliteits Waarborg Huursector). In 2019 meten we ook de tevredenheid van onze huurders over de leefbaarheid van onze buurten.

### Samen met HuurdersPlatform Zeist

Onze huurdersvertegenwoordiging HuurdersPlatform Seyst (HPS) heeft een belangrijke rol bij het opstellen van het bod op de woonvisie en prestatieafspraken met de gemeente. Vóór 1 juli doen we een gezamenlijk bod op de woonvisie van de gemeente Zeist.

### Visitatie en regelgeving

Natuurlijk besteden we in 2019 aandacht aan risicomanagement, vastgoedsturing en sturen we op kpi's. We zorgen ervoor dat we onze middelen maatschappelijk verantwoord besteden. De doorontwikkeling van het DrieKamerModel maakt onze keuzes inzichtelijk.

Corporaties zijn gewend samen te werken. In 2019 onderzoeken we of een slimme samenwerking met woningstichting Viveste, voordeel oplevert.

In 2019 worden we gevisiteerd. Visitatie vindt eens in de vier jaar plaats. Nieuwe regelgeving vanuit het Rijk heeft gevolgen voor het werk, ons beleid en de Governance.

# Woongoed Zeist

