

Prestatieovereenkomst

2020-2021-2022

Woongoed Zeist



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 Seyst 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. Het vraagt bijvoorbeeld om voldoende betaalbare woningen, gelijke kansen voor mensen die een woning zoeken, leefbare buurten en wijken en maatwerk wanneer mensen hun huur niet kunnen betalen. 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 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 2020 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 2020.

- Lopende projecten.

Dit zijn projecten die in 2020 doorlopen. De belangrijkste lopende projecten voor 2020 zijn:

- o De versnellingsopgave
- o Wonen en zorg, samenwerking in het kader van maatwerk voor cliënten sociaal domein

- Speerpunten voor 2020.

Voor 2020 zetten we in op 4 speerpunten, welke extra aandacht vragen in 2020.

- o Samenwerking

We staan met elkaar voor grote opgaven op de woningmarkt. De schaarste aan woningen is groot, we zien inwoners die moeite hebben om de eindjes aan elkaar te knopen, anderen die moeten uitstromen vanuit instellingen en we hebben een opgave om de woningvoorraad te verduurzamen. Deze opgaven vragen om een goede samenwerking tussen gemeente, corporaties en vaak andere organisaties. Ieder vanuit zijn eigen rol en verantwoordelijkheid. Samenwerking is dan ook een overkoepelend speerpunt voor 2020.

- o Terugdringen van schuldenproblematiek:

Het handelen bij huurschulden blijft een aandachtspunt. In onhoudbare situaties gaan corporaties over tot huisuitzetting, als laatste redmiddel. Dan raken sommige mensen uit beeld. Goede samenwerking moet dit voorkomen. Op de eerste plaats samenwerking met Sociaal team en de RSD. Samenwerking met partijen zoals Sociaal Raadslieden kan helpen schuldenproblematiek te voorkomen.

- **Betaalbaarheid van wonen**
Betaalbare huisvesting voor de doelgroep is uiteindelijk de belangrijkste opgave van corporaties. Corporaties moeten keuzes maken hoe zij de huurinkomsten investeren: betaalbaarheid, kwaliteit/duurzaamheid, en/of nieuwbouw. Dit vraagt om goede afwegingen en waar mogelijk slimme verbindingen, om zoveel mogelijk win-win situaties te creëren.
- **Leefbaarheid van wijken en buurten versterken**
De leefbaarheid in wijken staat onder druk. Er komen steeds meer kwetsbare bewoners in de wijk. Bijvoorbeeld door de uitstroom uit GGZ instellingen. Dit betekent een toename van het aantal minder zelfredzame mensen in de buurt. Ook zien we dat er eenzaamheid is onder inwoners. Dit vraagt om goede samenwerking van alle partijen die werkzaam zijn in de wijk.
Daarnaast is er meer inzicht nodig in de kenmerken en omvang van deze doelgroepen, hun woonbehoeften en ook zicht op de verhouding tussen reguliere woningzoekenden en bijzondere doelgroepen. Bijzondere doelgroepen zijn alle groepen met specifieke woonbehoeften en/of die in aanmerking komen voor voorrangregels. Denk aan zorgbehoevenden of uitstroom uit instellingen.

Wederkerigheid

De afspraken gaan uit van wederkerigheid tussen partijen. In de prestatieafspraken spreken we af welke bijdrage alle partijen leveren aan opgaven met betrekking tot de sociale huursector. Het zijn daarmee de gezamenlijke afspraken van huurders, Zeister corporaties en de gemeente.

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:

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

Relatie tot beleid gemeente Zeist

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 prestatieovereenkomst 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.

Brede Milieuvisie - Nieuwe energie voor Zeist: Routekaart naar een energieneutraal Zeist

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 hiermee gestart. Inmiddels ligt er een Routekaart naar een energieneutraal Zeist. Het doel is om zo snel mogelijk energieneutraal te zijn, en uiterlijk in 2050. Dat betekent: op het grondgebied van Zeist wordt uiterlijk in 2050 evenveel energie duurzaam opgewekt als aan energie verbruikt.

Bestaanszekerheidsbeleid

In juni 2017 heeft de gemeenteraad het bestaanszekerheidsbeleid vastgesteld. Het 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.

Ontwikkelingen 2020: actualisatie woonvisie en wijzigingen wettelijke kaders

Voorliggende prestatieafspraken hebben de woonvisie 2016 – 2020 als basis. In 2020 wordt de woonvisie geactualiseerd. Dit is een logisch moment om ook de prestatieafspraken te vernieuwen. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties nemen in 2020 dan ook extra tijd om de huidige vorm van prestatieafspraken te evalueren en tot nieuwe afspraken te komen. Uitkomsten uit het rekenkameronderzoek met betrekking tot prestatieafspraken worden hier in meegenomen.

Ook is er vanuit het Rijk een wetswijziging aangekondigd met betrekking tot de inkomensgrenzen voor passend toewijzen. Hoe deze wet er precies uit ziet en wanneer deze in werking treedt, is op het moment van het opstellen van de prestatieafspraken nog niet bekend. Waar nodig gaan gemeente, corporaties en huurders in 2020 in gesprek om de nodige wijzigingen door te voeren.

Inhoudsopgave

Afspraak	Onderwerp	Pagina
1	Samenwerking	6
2	Differentiatie	8
3	Betaalbaarheid	9
4	Flexibiliteit	11
5	Beschikbaarheid en doelgroepen	12
6	Duurzaamheid en kwaliteit	18
7	Vollenhove	21
8	Leefbaarheid	23
9	Projecten	25
10	Financiën	26
11	Procesafspraken	27
	Ondertekening	28
Bijlage 1	Lokaal maatwerk	29
Bijlage 2	Begrippenlijst	30

1. Samenwerking

Corporaties, huurdersorganisaties en gemeente werken samen in de gemeente Zeist aan prettig wonen in buurten en wijken. We weten elkaar te vinden op 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.

Nr.	Onderwerp	Prestatieafspraken	Initiatief	Planning	PF
1.1	Informereren	De gemeente en de corporaties informeren elkaar tijdig over beleidsontwikkelingen gerelateerd aan wonen en het strategisch voorraadbeleid in Zeist. Daarnaast geven partijen elkaar jaarlijks inzicht in plannen en voornemens en bezien gezamenlijk de consequenties voor het woonaanbod.	Gemeente en ZCO	Doorlopend	Laura
1.2	Financiële transparantie	We streven naar financiële transparantie over investeringsplannen. Partijen geven daartoe informatie over de inzet voor het komende jaar met een doorkijk naar de daaropvolgende jaren.	ZCO	Doorlopend	Laura
1.3	Vertrouwen	Gemeente en corporaties werken op basis van vertrouwen en met het uitgangspunt 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.	Gemeente en ZCO	Doorlopend	Laura
1.4	Besluitvorming	De besluitvorming over de inzet bij afzonderlijke prestatieafspraken blijft bij de partijen afzonderlijk. Na besluitvorming vindt terugkoppeling plaats waarbij afwijkende besluiten goed worden beargumenteerd.	Gemeente en ZCO	Doorlopend	Laura
1.5	Afstemming woningbouwprojecten	Jaarlijks in bespreken gemeente en corporaties planvoornemens voor het volgende jaar. Gemeente stuurt ter voorbereiding het concept meerjaren woningbouwprogramma toe en de corporaties maken 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.	Gemeente	Doorlopend	Laura
1.6	Evaluatie prestatieafspraken	Jaarlijks in maart/april wordt de evaluatie van de prestatieafspraken besproken door alle partijen. Daarbij wordt gekeken naar de voortgang in aantallen woningen, de ondernomen activiteiten, en kijken we terug op het proces. Gezamenlijk worden prioriteiten voor het nieuwe jaar gesteld en voorstellen geformuleerd om eventuele knelpunten aan te pakken.	Gemeente	Doorlopend, maart/april	Laura
1.7	Monitoring	Voor de evaluatie van de prestatieafspraken is goede monitoring van belang. De volgende onderdelen worden meegenomen in de monitoring: <ul style="list-style-type: none"> - Verhuringen lokaal maatwerk - Loting (effect toename verlotingen in 2020) - Jongerencontracten - maatregelen om de doorstroming van oudere en scheefwonende huurders te bevorderen. - Ontwikkeling woningvoorraad 	Gemeente en ZCO		Laura

1.8	Dialogoog	<p>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.</p> <p>Corporaties zorgen dat huurdersorganisaties regelmatig geïnformeerd worden over belangrijke ontwikkelingen.</p>	Gemeente en ZCO	Doorlopend	Laura
-----	-----------	--	-----------------	------------	-------

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 hebben we in 2019 geïnventariseerd welke bijzondere doelgroepen er zijn en welke woonbehoefte zij hebben. Aan de hand van deze inventarisatie gaan we met elkaar het gesprek aan: hoe gaan we om met de huisvesting van diverse doelgroepen, wat vinden we redelijk als het gaat om specifieke toewijzing aan bijzondere doelgroepen, met het oog op de kansen voor regulier woningzoekenden?

Nr	Onderwerp	Prestatieafspraken 2020	Initiatief	Planning	PF
2.1	Loting	In 2020 worden er 50 woningen verloot. Dit is een verdubbeling ten opzichte van 2019. Het beoogde effect is dat woningzoekenden met beperkte inschrijfduur meer kans maken op een woning. Dit ter compensatie van de wijziging in de huisvestingsverordening, waarbij 75% van de inschrijfduur kan worden behouden bij het betrekken van een nieuwe woning.	ZCO	2020	Laura
2.2	Differentiatie wijken en buurten	<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 van niet-corporaties en dat deze woningen ook voor de lange termijn beschikbaar blijven voor de doelgroep.</p> <p>Hiertoe worden twee maatregelen getroffen:</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. <p>In de eerste helft van 2020 wordt de geactualiseerde woonvisie vastgesteld. Afspraken over de ontwikkeling van de sociale huurvoorraad maken hier onderdeel van uit.</p>	Gemeente	Doorlopend	Sander

3. Betaalbaarheid

We zetten in op betaalbare woningen voor mensen met een laag inkomen en het voorkomen van huurschulden. Daarom maken we afspraken over twee punten:

- Voldoende betaalbaar aanbod voor woningzoekenden;
- Maatwerk voor zittende huurders die problemen hebben met het betalen van hun huur.

Nr.	Onderwerp	Prestatieafspraken 2020	Initiatief	Planning	PF
3.1	Minimaal 70% verhuurd onder tweede aftoppingsgrens	Ten minste 70% van de vrijkomende woningen wordt aangeboden in de huurklassen goedkoop (tot € 424,44) en betaalbaar (vanaf € 424,44 tot € 607,46 of € 651,03), afhankelijk van de vrijgekomen woningvoorraad. Om hier te komen labelt Woongoed Zeist 75% van hun totale bezit in deze prijs categorie, hetgeen effect heeft op de investeringsruimte.	ZCO	Doorlopend	Laura
3.2	Inkomenscheck Sociaal raadslieden	De corporaties wijzen huurders op de mogelijkheid gebruik te maken van de inkomenscheck. Gemeente en corporaties werken hierbij samen met de Sociaal Raadslieden. Bij de inkomenscheck kijken Sociaal Raadslieden samen met huurders naar: <ul style="list-style-type: none"> • minimaregelingen; • toeslagen; • aangifte inkomstenbelasting e.d. Dit leverde de huurder in 2018 een gemiddelde opbrengst van € 500,- per jaar op en voorkomt (huur)schulden.	ZCO	Doorlopend	Marcel
3.3	Voorkomen huisuitzettingen door huurschuld	Gemeente en woningbouwcorporaties handhaven de ambitie om 0 huisuitzettingen door huurschuld na te streven, tenzij sprake is van wanprestatie. Gemeente, corporaties en Regionale Sociale Dienst hebben in 2019 de samenwerkingsafspraken aangescherpt om deze ambitie te kunnen realiseren. In 2020 is deze werkwijze in heel Zeist operationeel en kunnen corporaties en gemeente de resultaten monitoren. De huisuitzettingen die toch plaatsvinden worden jaarlijks geëvalueerd. Hierbij wordt gekeken of partijen iets hadden kunnen doen om de uitzetting te voorkomen. Daarnaast worden de volgende afspraken uit 2019 voortgezet: <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 	Gemeente en ZCO	Doorlopend	Marcel

		<p>huisuitzettingen 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 plus' 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 corporaties 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 huisuitzettingen en schuldproblematiek. 			
3.4	Training inzicht in financiën	ZCO biedt gratis trainingen aan voor haar huurders zodat zij inzicht krijgen in hun uitgavepatroon en mogelijke verbeteringen daarin.	ZCO	Doorlopend	
3.5	Betaalbaar wonen voor gezinnen	50 procent van de goedkope en betaalbare woningvoorraad is geschikt voor gezinnen , wat wil zeggen dat een woning tenminste 4 kamers heeft.	ZCO	Doorlopend	
3.6	Huurverhoging	In 2020 kunnen de huren voor de goedkope scheefwoners worden verhoogd met de maximaal toegestane huurverhoging , afhankelijk van kabinetsbeleid. De opbrengst van de inkomensafhankelijke huurverhoging wordt benut voor investeringen in de woningvoorraad. De huurverhoging is onderwerp van overleg tussen huurdersorganisaties en corporaties. Huurdersorganisaties hebben hierbij gekwalificeerd adviesrecht.	ZCO	Doorlopend	
3.7	Laatste Kansbeleid	Het laatste Kansbeleid wordt gemonitord.		Doorlopend	

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 kan of wil 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.

Nr.	Onderwerp	Prestatieafpraak 2020	Initiatief	Planning
4.1	Jongerencontract	Woongood Zeist streeft naar verhuur van minimaal 15 woningen met een jongerencontract (tijdelijk verhuur van 5 jaar) met behoud van inschrijfduur. Dit aantal hangt af van het aantal gelabelde woningen dat in 2020 vrijkomt.	WGZ	Doorlopend
4.2	Woningruil	ZCO werkt actief mee aan de optie voor huurders om van woning te ruilen. Woningruil draagt bij aan de doelstelling uit de woonvisie dat inwoners zoveel mogelijk een passende woning hebben. De regionale Huisje-huisje-app stopt in 2020, omdat de kosten niet tegen de baten opwegen. ZCO en gemeente zoeken naar alternatieven om de mogelijkheid tot woningruil zichtbaar te maken.	ZCO	Doorlopend
4.3	Leegstandsverhuur	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.	ZCO	Doorlopend

5. Beschikbaarheid en doelgroepen

De vraag naar betaalbare woonruimte in de gemeente Zeist, en in de hele regio, blijft onveranderd hoog. Bovendien zien we dat ouderen langer in hun woning blijven wonen en dat mensen die zorg of begeleiding nodig hebben, dit steeds vaker thuis krijgen. Bijvoorbeeld mensen die uitstromen uit Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen. Deze groep is vaak aangewezen op goedkope woonruimte.

Het is daarom van groot belang om voor de diverse bijzondere doelgroepen, maar juist ook voor starters, woonruimte te creëren. Naast afspraken over toewijzing en kwaliteit van woningen, zetten we in op het toevoegen van nieuwe woningen aan de voorraad. In 2017 is hier middels de Versnellingsopgave een start mee gemaakt. Deze inzet zetten we in 2020 door, waarbij het doel is om zowel bijzondere doelgroepen als reguliere woningzoekenden 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 wordt niet enkel door de corporaties 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.

Nr.	Onderwerp	Prestatieafspraken 2020	Initiatief	Planning
5.1	Omvang sociale huurvoorraad ZCO	Uitgangspunt is dat de totale voorraad sociale huurwoningen van ZCO minimaal gelijk blijft. We gaan hierbij uit van 7.890 woningen (ZCO) op 1 januari 2016 als peilmoment. Deze ambitie uit de woonvisie is exclusief de versnellingsopgave. We constateren dat dit minimum in 2020 niet bereikt wordt, met een geschat aantal van 7.830 woningen. Dit komt onder andere door de sloop van woningen in Kerckebosch. Het streven is dat het aantal sociale huurwoningen in 2021 tenminste weer op het minimale niveau van 7.890 zit.	ZCO	Doorlopend
5.2	Verkoop woningen	In 2020 worden er maximaal 25 woningen uit met name de vrije sectorvoorraad verkocht door de WGZ.	WGZ	2020
5.3	Voorrang op koopwoning	Bij verkoop van woningen hebben huurders van ZCO voorrang.	WGZ	Doorlopend
5.4	Koopgarant	Woningen die teruggekocht worden in het kader van KoopGarant, worden opnieuw in de sociale huur aangeboden. In 2020 gaat het naar verwachting om 5 woningen.	WGZ	Doorlopend
5.5	Langer zelfstandig wonen	Gemeente en corporaties brengen in kaart welke opgave er ligt op het gebied van langer zelfstandig wonen. Begin 2020 wordt het woningmarktonderzoek opgeleverd. Daarin wordt onder	Gemeente	2020

		andere aandacht besteed aan de woonbehoefte van verschillende doelgroepen, waaronder ouderen en kwetsbare groepen. Op basis van deze resultaten gaan partijen met elkaar in gesprek over de opgave en acties die er nodig zijn om hierin te voorzien.		
5.6	Experimenten doorstroming	Oudere huurders van ZCO in de Verzetswijk kunnen in 2020 met voorrang doorstromen naar een seniorenwoning , mogelijk met huurkorting en een verhuiskostenvergoeding.	ZCO	2020
5.7	Versnellingsopgave	In het kader van de versnellingsopgave voegen corporaties in de periode 2018 – 2021 jaarlijks extra woonruimte toe aan de huidige voorraad. Deze woningen zijn niet alleen voor statushouders, maar ook voor andere doelgroepen bestemd, zoals beschreven in de versnellingsopgave. We onderzoeken gezamenlijk de mogelijkheden en potentiële locaties om dit verder in te vullen.	Gemeente en ZCO	Doorlopend
5.8	Versnellingsopgave	Gemeente en corporaties zijn in gesprek om de versnellingsopgave te kunnen realiseren. Hierbij maken we afspraken over de investeringscapaciteit, beschikbare locaties, mogelijkheden tot versnellen van procedures, capaciteit van personeel (bijvoorbeeld een gemeentelijke casemanager per project), etc.	Gemeente en ZCO	Doorlopend
5.9	Versnellingsopgave	In het kader van de versnellingsopgave spant de gemeente zich in om nieuwe locaties beschikbaar te stellen.	gemeente	Doorlopend
5.10	Uitgangspunt extra woonruimte	Bij het toevoegen van extra woonruimte en het huisvesten van de diverse bijzondere doelgroepen zijn kleinschaligheid en spreiding over alle wijken belangrijke uitgangspunten.	gemeente	Doorlopend

5A 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 biedt het de kans om zelfstandig te wonen en te werken aan een goede integratie in de maatschappij. Voor het slagen van de uitstroom naar een zelfstandige woning is het van belang dat de benodigde zorg en (woon) begeleiding goed geregeld is.

Aan de andere kant zorgt uitstroom voor extra druk op de sociale huurmarkt en heeft het effect op de leefbaarheid. Uitstroom leidt tot meer kwetsbare mensen in wijken en buurten met sociale huurwoningen. Om de uitstroom en zorg in wijken en buurten te faciliteren spreken we het volgende af:

Nr.	Onderwerp	Prestatieafspraken 2020	Initiatief	Planning
5.11	Uitstroom via Beter Wonen	Alle uitstroom wordt via één regeling, Beter Wonen, geregeld. Instellingen kunnen zich hierbij aanmelden.	Gemeente	Doorlopend
5.12	Aantal woningen Beter Wonen	ZCO stellen ten minste 15 woningen beschikbaar voor de uitstroom via Beter Wonen. Jaarlijks wordt door het college het aantal woningen vastgelegd dat via deze regeling beschikbaar komt, voor 2020 zijn dit er 15. De afgelopen jaren zijn er minder dan 15 aanvragen geweest, de verwachting is echter dat er in 2020 meer woningen nodig zijn. Dit aantal kan na een half jaar dan ook bijgesteld worden, als blijkt dat de vraag groter is dan het aanbod.	ZCO	2020
5.13	Doorbraakwoningen	Corporaties stellen in 2020 net als in 2019 maximaal 10 woningen beschikbaar in voor doorbraak casussen. 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: <ol style="list-style-type: none"> 1. Urgentieregeling 2. Beter Wonen 3. 10 woningen (optioneel en na overleg met corporatie i.v.m. regelgeving) Sociaal Team en CJG evalueren in 2020 de casussen van 2019. De gemeente stelt in overleg met de corporaties een werkwijze op voor het werken volgens de 'doorbraak gedachte'.	Gemeente	2020

5.14	Huisvesting bijzondere doelgroepen	<p>Gemeente en ZCO gaan in gesprek voor huisvesting van bijzondere doelgroepen, waaronder uitstroom uit instellingen.</p> <p>In 2019 is er een inventarisatie gedaan naar bijzondere doelgroepen in Zeist. Op basis van deze inventarisatie gaan gemeente en corporaties met elkaar in gesprek over de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Gemeente en ZCO maken hierover afspraken, zowel gericht op de verdeling van reguliere woningen, als op mogelijke alternatieve huisvesting voor bijzondere doelgroepen.</p> <p>Bij de huisvestingsopgave voor bijzondere doelgroepen worden ook andere huisvestingspartijen dan alleen ZCO betrokken.</p>	Gemeente	2020
5.15	Regionale opgave Beschermd Wonen	<p>Gemeenten en corporaties uit de regio Zuid-Oost Utrecht stellen voor de opgave Beschermd Wonen een meerjarenplan tot eind 2023 op.</p> <p>Regionaal zijn er tussen gemeenten, corporaties en instellingen afspraken gemaakt over Beschermd Wonen. Regionaal ligt er een opgave om cliënten uit beschermd wonen zoveel mogelijk te laten wonen met een eigen huurcontract, in plaats van een woning of kamer op naam van de instelling. Dit heet ook wel 'ambulantisering'. Soms kan dit door alleen het contract aan te passen. Een woning die nu gehuurd wordt door een instelling, wordt dan direct verhuurd aan de cliënt die er al woont. Daarnaast zijn er cliënten die nu nog in een onzelfstandige woonvorm van de instelling wonen. Deze cliënten moeten waar mogelijk uitstromen naar een zelfstandige woning.</p> <p>In Zeist is de totale opgave voor 2020 om voor 49 inwoners een ambulante oplossing te realiseren. Corporaties zullen hierbij de contingentafspraken realiseren. Ook de uitstroom van deze doelgroep wordt via Beter Wonen geregeld.</p> <p>Omdat dit een complexe opgave betreft gaan corporaties en gemeenten uit de regio Zuid-Oost Utrecht eind 2019 met elkaar in gesprek om een meerjarenplan tot eind 2023 op te stellen.</p>	Gemeente	2020
5.16	Lokale huisvestingsopgave Beschermd Wonen/Maatschappelijke opvang	<p>Gemeente en corporaties voeren vanuit één gezamenlijk Plan van Aanpak (PvA) regie op de huisvestingsopgave Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen. De gemeente betreft hier ook andere huisvesters bij.</p> <p>Binnen dit PvA zijn de volgende concrete afspraken te benoemen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Met betrekking tot maatschappelijke opvang: <ol style="list-style-type: none"> a. Woongoed verhuurt 2 panden aan het Leger des Heils 2. Met betrekking tot beschermd wonen <ol style="list-style-type: none"> a. Woongoed stelt negen woonplekken beschikbaar binnen 2 woningen (Nijenheim en W. Dreeslaan). Dienstverlening door Tussenvoorziening b. Woongoed stelt 8 wooneenheden Beschermd wonen beschikbaar 	Gemeente	2020

		<p>binnen het pand Seyter Oever. Dienstverlening door Tussenvoorziening. Deze woningen worden binnen drie jaar omgeklapt, zodat de bewoners zelfstandig huurder worden.</p> <p>3. Gemeente en corporaties maken met de betrokken instellingen (w.o. Kwintes en Tussenvoorziening) afspraken over hoe de ambulantiseringsopgave en contingentafspraken in 2020 gerealiseerd worden. Indien begeleiding nodig is dan kunnen inwoners wonen zelf kiezen welke hulpverlenende instantie ze hierbij betrekken.</p>		
5.17	Samenwerking	ZCO versterkt de samenwerking met sociale teams en CJG om adequaat te anticiperen op de toename van kwetsbare burgers.	ZCO en gemeente	2020
5.18	Woningen voor gehandicapten	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. De gemeente vergoedt vanaf maand 2 tot en met maand 6 (de eerste maand leegstand is voor de corporatie).	Gemeente	Doorlopend
5.19	Onverbeterlijken	Voor 'onverbeterlijken' (mensen die herhaaldelijk overlast veroorzaken in hun directe omgeving) wordt maatwerk geleverd in samenwerking met corporaties en instellingen. Op basis van de inventarisatie van bijzondere doelgroepen inventariseren gemeente en corporaties de behoefte aan specifieke huisvestingsoplossingen voor deze doelgroepen.	Gemeente	2020

5B. 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 de versnellingsopgave. De taakstelling voor de 1^e helft van 2020 wordt eind 2019 bekend.

Nr.	Onderwerp	Prestatieafspraken 2020	Initiatief	Planning
5.20	Taakstelling vergunninghouders	Corporaties zorgen voor de realisatie van 95% van de wettelijke taakstelling voor vergunninghouders.	ZCO	Doorlopend
5.21	Begeleiding vergunninghouders	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 hierbij een aandachtspunt.	Gemeente	Doorlopend

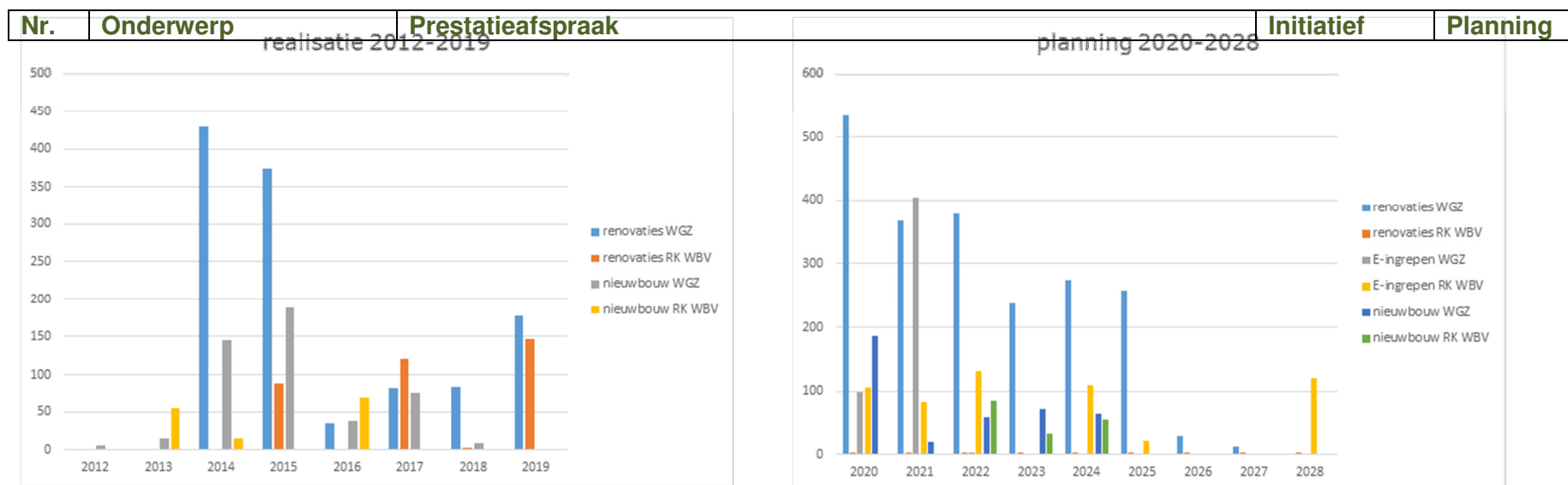
6. Duurzaamheid en kwaliteit

In 2050 moet onze energievoorziening volledig duurzaam zijn. Dat lijkt heel ver weg, maar het betekent dat komende jaren al de eerste wijken van het aardgas af gaan. Daar moeten de woningen tijdig klaar voor zijn. Dat geldt zowel voor huur- als voor particuliere woningen. De gemeente en corporaties zullen de komende jaren de samenwerking moeten vinden en werken aan een gedeelde duurzaamheidsopgave. Die samenwerking vindt onder andere plaats bij de ontwikkeling van de gemeentelijke transitievisie warmte die de gemeente in 2021 af moet hebben. In dit visiedocument is de planning van de transitie naar aardgasvrij opgenomen, gericht op een aardgasvrije gebouwde omgeving in 2050. Daarbij moet voor alle buurten die volgens de planning van de gemeente voor 2030 van het aardgas af gaan, bekend zijn wat het alternatief voor aardgas is.

In 2020 handhaaft ZCO de samenwerking met de gemeente voor een aantal wijken die voorop lopen in de verkenning naar een aardgasvrije wijk of buurt. Het gaat om de kern Austerlitz, Den Dolder Noord, Vollenhove en West. In de Transitievisie Warmte wordt verbinding gezocht met de RWU energievisie. Dit laatste is een initiatief van de woningcorporaties in de RWU.

Ook in buurten die geen onderdeel uitmaken van de verkenningen zetten de corporaties de komende jaren in op het verder verduurzamen van de bestaande voorraad. Bij een renovatie verbetert de energieprestatie van de woning naar minimaal B, in de praktijk vaak een energielabel A en soms A+.

De afgelopen jaren hebben corporaties al veel woningen aangepakt. Grafiek 1 geeft hiervan een overzicht. Daarnaast staan er veel projecten gepland. Grafiek 2 geeft hier een overzicht van.



Grafiek 1: realisatie renovaties en nieuwbouw 2012 - 2019

Grafiek 2: planning renovaties, energie-ingrepen en nieuwbouw 2020 - 2028

6.1	Energiesprong	<p>Corporaties hebben zich geconformeerd aan het Convenant Energiebesparing Huursector. Hierin is afgesproken dat in 2021 de sociale huurvoorraad een gemiddelde energie index (EI) van 1,4 heeft.</p> <p>Corporaties gaan bij renovatie voor minimaal energielabel B (EI 1,4) en streven naar energielabel A (EI 1,2). Bij renovatie onderzoeken de corporaties welke maatregelen genomen kunnen worden om de stap te maken richting CO2-neutraal. De corporaties doen in hun woningen wat technisch logisch is. Zij houden met het doorvoeren van energetische maatregelen op dit moment rekening met eventuele toekomstige (energetische) ontwikkelingen. Het onderhoud in een woning vindt periodiek plaats. Elke 20 tot 25 jaar komen zij 'terug' in de woning, dit is een logisch moment om (wederom) te kijken naar wenselijke energetische maatregelen.</p> <p>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.</p> <p>Voor nieuwbouw geldt het bouwbesluit. Voor bouwplannen die verder gaan dan eisen vanuit het bouwbesluit stelt de gemeente de groene leges beschikbaar.</p> <p>Bij duurzaamheidsprojecten zal max. 75% van de besparing op energiekosten worden doorberekend in de huur (woonlasten verlagend). Voor een projectenoverzicht zie tabel 9.1</p> <p>De corporaties voorzien in 2020 240 woningen van zonnepanelen.</p> <p>Flat 11 in Kerckebosch wordt gerenoveerd naar BENG-1 met subsidie vanuit de gemeente. WGZ zorgt voor monitoring van de effecten, zodat hiervan geleerd kan worden voor nieuwe duurzaamheidsprojecten in de gemeente.</p>	ZCO en gemeente	Doorlopend
6.2	Verlagen woonlasten - gedragsbeïnvloeding	<p>Partijen werken samen om huurders te informeren over energiebesparing. Samen realiseren we weer een gedragscampagne zoals omlaag die meter.</p>	Gemeente en ZCO	2020
6.3	Kennisessie duurzaamheid versus betaalbaarheid en beschikbaarheid	<p>ZCO organiseren in 2019 een kennisessie over duurzaamheid versus betaalbaarheid en beschikbaarheid.</p>	ZCO	2020

6.4	Overige activiteiten rondom duurzaamheid, waaronder aandacht voor experimenten m.b.t. verlagen woonlasten en innovatieve oplossingen	<p>In 2020 maakt de gemeente met inbreng van corporaties een Transitievisie Warmte. Deze visie geeft richting en een planning bij het aardgasvrij maken van alle buurten van Zeist. De planning in de transitievisie en de renovatieplanning van corporaties dienen op elkaar te worden afgestemd.</p> <p>Corporaties doen een pilot bij planmatig onderhoud en/of mutatie waarbij gaskoken wordt vervangen door inductiekoken. Ook onderzoeken zij binnen de begroting van een renovatieproject de mogelijkheden om van het gaskoken af te gaan. Een voorbeeld hiervan is de L-flat in Vollenhove.</p> <p>Het wisselen van gaskoken naar elektrisch koken raakt huurders financieel. In elk geval als het gaat om de vervanging van een gaskooktoestel voor een elektrische en een pannenset die hiervoor geschikt is. Om draagvlak onder huurders te krijgen denkt de gemeente met de corporaties mee als het gaat om participatie, communicatie en subsidies.</p>	Gemeente en ZCO	2020
-----	--	--	-----------------	------

7. Vollenhove

Nr.	Onderwerp	Prestatieafpraak	Initiatief	Planning
7.1	Samenwerkingsverband	<p>WGZ en gemeente gaan samen met eventuele andere stakeholders een samenwerkingsverband aan dat gericht is op het verwezenlijken van ambities en kansen voor de buurt Vollenhove onder de noemer Vollenhove Vooruit!</p> <p>De Gemeente heeft met inbreng van bewoners en in afstemming en samenwerking met partijen een Opgavedocument opgesteld voor de buurt Vollenhove. Het doel hiervan is een lange termijn gebiedsimpuls voor de buurt. In het Opgavedocument zijn de ambities en kansen voor de korte en (middel)lange termijn opgenomen. De kansen richten zich o.a. op de inrichting van de openbare ruimte, fysieke ingrepen, verbeteren van de sociale infrastructuur en veiligheid, opzetten van een activiteitencentrum voor de wijk, een gebiedsvisie voor de wijk en mogelijke toevoeging van woningen.</p>	Gemeente en WGZ	Eerste helft 2020
7.2	Buurtteam	<p>Gemeente realiseert een compact buurtteam met medewerkers ST/CJG, WGZ en andere betrokken partijen zoals welzijn en politie, die ruim mandaat en middelen hebben om snel en adequaat te kunnen schakelen en handelen in Vollenhove.</p> <p>WGZ start in 2020 met een grootschalig onderhoudsplan voor de L-flat, dat doorloopt tot in 2022. Partijen hebben al eerder afgesproken dat hieraan een sociale aanpak wordt gekoppeld.</p> <p>Gemeente en WGZ werken samen met de betrokken stakeholders aan de aanpak van achterstanden in welke vorm dan ook in Vollenhove (schulden, gezondheid, kwetsbaarheid, meervoudige problematiek etc.). De samenwerking krijgt vorm in het compacte buurtteam. Aansturing vindt plaats door een wijkmanager voor Vollenhove. Hiervoor stellen zowel WGZ als de gemeente extra inzet en formatie beschikbaar.</p> <p>Het buurtteam is er daarnaast ook voor de signalering en de aanpak van woonfraude, henneproblematiek, criminele activiteiten en dergelijke. Ieder levert hierbij zijn bijdrage vanuit de eigen taken en verantwoordelijkheden. Dit vindt uiteraard in goede en nauwe samenwerking met de betrokken stakeholders plaats.</p>	Gemeente	Eerste kwartaal 2020
7.3	Lange termijn aanpak	<p>De inzet van de lange termijn aanpak (ambities en kansen) door WGZ en de gemeente, het gericht samenwerken in coalities en het werken met een</p>	Gemeente	2020

		buurteam moet er ook voor zorgen dat de versnippering van projecten op zorg en welzijnsgebied verdwijnt en effectiever en efficiënter kan worden ingezet.		
7.4	Maatregelen met betrekking tot leefbaarheid	<p>Met het oog op de leefbaarheid in Vollenhove worden/zijn de volgende maatregelen getroffen/ingezet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Meidenhuis • Extra inzet sociaal beheer door WGZ, waaronder veelvuldige huisbezoeken, intensivering vroeg er op af en signalering van problemen 'achter de voordeur'. • Nauwe samenwerking met netbeheerder Stedin, gemeente en politie voor de bestrijding van hennepsteelt. • Intensieve schoonmaak • De gemeente draagt zorg voor extra inzet ophalen (grof)vuil, zeker gedurende het grootonderhoudsproject L-flat. • Extra inzet RMN, BIGA en O-Team. 	WGZ Gemeente	Doorlopend

8. Leefbaarheid

Corporaties en gemeente dragen gezamenlijk met andere partners de zorg en verantwoordelijkheid voor leefbare buurten. Tijdens de evaluatie van de prestatieafspraken over 2018 is leefbaarheid gezamenlijk benoemd als speerpunt voor 2020. 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 wijkteams 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 2020 willen we daarom de samenwerking tussen ZCO, de sociale teams, CJG en GGZ in de wijk versterken om adequater op de toename van kwetsbare huurders te kunnen anticiperen.

Leefbaarheid gaat daarnaast ook over een schone, hele en veilige leefomgeving. Een goede leefomgeving bevordert de gezondheid en de sociale verbinding en is daarmee belangrijk voor een prettige en veilige leefomgeving.

Nr.	Onderwerp	Prestatieafpraak 2020	Initiatief	Planning
8.1	Wijkgericht Werken	Gemeente en corporaties werken met hun partners aan WijkGericht Werken (WGW), waarbij het doel is om door samenwerking het woon- en leefgenot in de wijken te versterken. Gezamenlijk wordt er gezocht naar een verbetering van de samenwerking.	Gemeente en ZCO	Doorlopend
8.2	Datalab	ZCO en gemeente brengen gezamenlijk data inzichtelijk om (toekomstige) problemen te kunnen voorzien en daarop daadkrachtig te kunnen acteren. Op basis hiervan worden concrete uitvoeringsplannen opgesteld. 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 2019 zijn twee focuspunten voor het datalab bepaald, waar mee gestart wordt: <ul style="list-style-type: none"> - Kwetsbare inwoners - Veilige en leefbare woon- en werkomgeving 	Gemeente en ZCO	2020
8.3	Ontmoetingsruimtes	Woongoed Zeist continueert de ondersteuning van het wijkservicepunt en het inloophuis in Kerckebosch, het WSP Noord, en de inloophuizen Lindenhuis en Vollenhove (L-flat).	WGZ	Doorlopend
8.4	Leefbaarheidsactiviteiten	De corporaties zetten hun bestaande leefbaarheidsactiviteiten voort. <ul style="list-style-type: none"> - ZCO draagt bij aan het beheer van de openbare ruimte direct rondom haar complexen door middel van een bijdrage aan de inzet van het O-team. - Gemeente en ZCO werken samen op het gebied van sociaal domein en 	ZCO en gemeente	Doorlopend

		<p>minimabeleid. De verantwoordelijkheid ligt bij de gemeente. Partijen stemmen beleid af en houden elkaar op de hoogte van ontwikkelingen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - RKWBV werkt in 2020 aan complexbeheerplannen die zijn opgesteld op basis van gesprekken met bewoners. Hierin kan iedere huurder zien welke acties er zijn op het gebied van leefbaarheid in het complex. - Gemeente en ZCO maken gezamenlijk buurtbemiddeling mogelijk, om conflicten in de buurt op te lossen. <p>De inzet van ZCO op het gebied van leefbaarheid richt zich op: signaleren voor zorg, bestrijden van woonfraude, bestrijden van overlast, 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.</p>		
8.5	Hennepconvenant	<p>In 2020 werken gemeenten en corporaties in de regio Utrecht volgens het nieuwe Hennepconvenant met andere partners zoals OM en politie. In 2019 is het convenant vernieuwd. Het doel van dit convenant is om een handelingsperspectief te hebben bij aantreffen van een hennepkwekerij in een woning. Dit zorgt ervoor dat helder is welke rol en verantwoordelijkheid de verschillende partners hebben.</p>	Gemeente	Doorlopend
8.6	Veiligheid	<p>Gemeente en ZCO delen actief signalen met betrekking tot veiligheid. Wanneer er signalen zijn van illegale activiteiten in woningen van ZCO, bijvoorbeeld drugs, wapenbezit, prostitutie, ondermijning, zorgen gemeente en corporaties dat zij elkaar hiervan op de hoogte stellen. Op basis van de gezamenlijke signalering, worden politie/gemeente in staat gesteld adequaat actie te ondernemen.</p>	Gemeente en ZCO	Doorlopend

9. Projecten

Nr.	Onderwerp	Prestatieafspraken 2020	Initiatief	Planning
9.1	Nieuwbouw en renovatie	<p>In 2020 worden de volgende projecten gerealiseerd:</p> <p>Renovatie (incl. duurzaamheid): Indische Buurt (31 vhe) Bilderdijklaan (14 vhe) Nicolaas Beetslaan (11 vhe) Johan de Meester (5 vhe) Burgemeester Patijnlaan (80 vhe) Flat 11 (Kerckebosch) (74 vhe) Verzetswijk (24 vhe) Dichterswijk (20 vhe) L-flat (275 vhe)</p> <p>Nieuwbouw: C. Vlotlaan (24 vhe) Kerckebosch fase 4 (80 vhe) Hart van Austerlitz (25 vhe) Sterrenberg (18 vhe) Steniaweg (6 vhe) Zeisteroever (32 vhe) Vogelwijk (24 vhe)</p> <p>Sloop: Kerckebosch (38 vhe)</p>	ZCO	2020
9.2	Grondprijzen	<p>De gemeente onderzoekt de effecten van het marktconform maken van de grondprijzen voor sociale huurwoningen in Zeist. De huidige afspraken over sociale grondprijzen zijn vastgelegd in het gemeentelijk grondbeleid. 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>	Gemeente	2020
9.3	Parkeernormen	<p>De huidige parkeernormen zijn bij goedkope woningen vaak relatief hoog. Onderzocht wordt of die normen kunnen worden verlaagd. In de tussentijd zullen gemeente en corporaties per project (afhankelijk van de locatie en grootte van de woningen) onderzoeken hoe ze hier een passende oplossing voor kunnen vinden. Stimuleren van het gebruik van deelauto's behoort hierbij tot de mogelijkheden.</p>	Gemeente	Doorlopend

10.Financiën

Nr.	Onderwerp	Prestatieafspraken 2020	Initiatief	Planning
10.1	Achtervangovereenkomst	De gemeente sluit ieder jaar voor 2 jaar een achtervangovereenkomst met het WSW voor de corporaties afzonderlijk , 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.	ZCO	Doorlopend
10.2	Investeringen	Jaarlijks overleggen gemeente en corporaties over de voornemens tot investeringen en de eventuele achtervang die hiervoor noodzakelijk is.	ZCO	Doorlopend
10.3	Reserve sociale woningbouw	De gemeente stelt 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. De inzet van dit geld wordt besproken in het kader van de actualisatie van de woonvisie.	Gemeente	2020

11. Procesafspraken

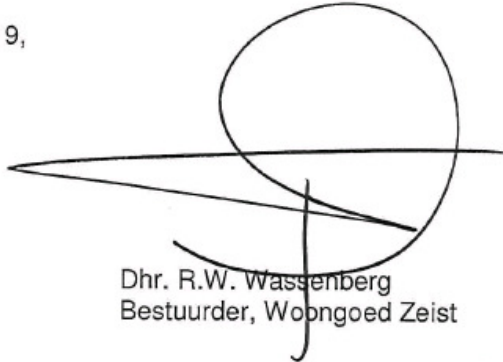
11.1	Voortgang en evaluatie	Halfjaarlijks is er overleg tussen corporaties, huurdersorganisaties en gemeente over de evaluatie van de vorige en de voortgang van de huidige prestatieafspraken.	Gemeente	Doorlopend
11.2	Overlegmomenten	Gemeente en corporaties spreken de volgende overlegmomenten af: <ul style="list-style-type: none">- Prioriteiten woonactiviteiten afstemmen in het voorjaar in een brede werksessie, bestuurlijk, ambtelijk en huurdersorganisaties om tot ambities voor het 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	Gemeente	Doorlopend

Ondertekening

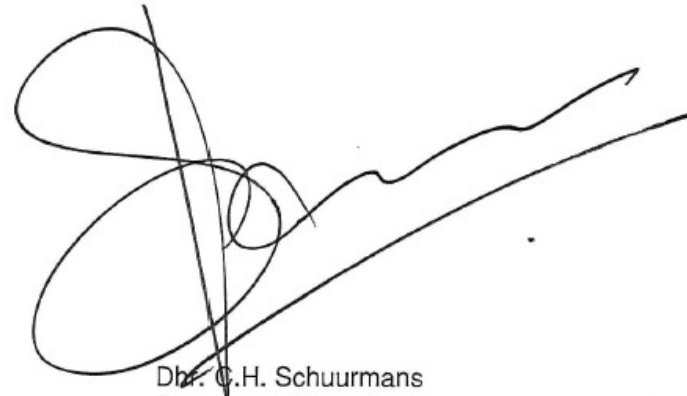
Aldus ondertekend op 9 december 2019,



Mw. L.H.H. Hoogstraten
Wethouder, gemeente Zeist



Dhr. R.W. Wassenberg
Bestuurder, Woongoed Zeist



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



Dhr. B. van Oorschot
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 € 607,46 (1-2 bewoners) of € 651,03 (3 of meer bewoners) en €720,42, prijspeil 2019
betaalbare huurwoning:	een woning met een huur tussen € 424,44 en € 607,46 (1-2 bewoners) of € 651,03 (3 of meer bewoners), prijspeil 2019
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 € 424,44, prijspeil 2019
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 2019, gemeente Zeist
RSD	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 € 720,42 (prijspeil 2019)
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.