

Prestatieafspraken Zeist

Meerjarenafspraken 2021 - 2025

Jaarafspraken 2023

Woongoed Zeist



Inleiding

Prettig wonen in Zeist als gezamenlijke opgave

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

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

Actualiteiten: nieuwe coalitie, nationale prestatieafspraken, vluchtelingen en energiearmoede

Er is veel gebeurd in 2022. Er waren gemeenteraadsverkiezingen, we kregen een nieuw kabinet met een minister van Volkshuisvesting, de oorlog in Oekraïne brak uit met vele onzekerheden die daar op volgden met vluchtelingen, tekorten aan energie, hoge inflatie en stijgende kosten etc. Al deze ontwikkelingen hebben ook effect gehad op Zeist en de Zeister corporaties. Hieronder gaan we kort in op deze ontwikkelingen.

Coalitieakkoord gemeente Zeist:

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

Nationale woon- en bouwagenda en nationale prestatieafspraken

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

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

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

Opvang van vluchtelingen en statushouders

De oorlog in Oekraïne heeft voor een grote stroom vluchtelingen naar Nederland gezorgd. Ook in Zeist zijn er verschillende opvanglocaties ingericht. Daarnaast zien we in 2022 dat er grote problemen zijn bij de opvang van asielzoekers. Dit vraagt enerzijds om meer opvangplekken in Nederland, maar er wordt ook een beroep gedaan op gemeenten en corporaties om te zorgen dat statushouders uitstromen naar een woning. Ook op die manier ontstaat er ruimte in de opvangcentra. In Zeist is hier in 2022 hard aan gewerkt. De taakstelling voor 2022 wordt ruim gehaald. Dit werk zetten we ook in 2023 voort.

Armoede veroorzaakt door stijgende (energie)lasten

Er heerst veel onzekerheid over stijgende prijzen voor belangrijke levensbehoeften. Met name stijgende energiekosten vormen een grote aanslag op besteedbaar inkomen van huishoudens. Inwoners die de eindjes al moeilijk aan elkaar konden knopen, komen nu verder in de knel. Het gaat hier zowel om huurders als om woningeigenaren. De Zeister corporaties hebben de laatste jaren veel geïnvesteerd in de verduurzaming van de woningvoorraad waardoor woningen gemiddeld redelijk zuinig zijn (energielabel B). Gemeente en corporaties zetten zich gezamenlijk in om samen met inwoners de effecten van de stijgende prijzen zoveel mogelijk te beperken en te voorkomen dat er andere problemen uit voortkomen.

We doen het samen

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

Rollen en verantwoordelijkheden

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

De gemeente is verantwoordelijk voor actueel woonbeleid. Hierin wordt vastgelegd wat de ambities zijn en welke opgaven en prioriteiten gezien worden. Daarnaast heeft de gemeente een brede verantwoordelijkheid om te zorgen dat *alle* inwoners prettig kunnen wonen in Zeist. Niet alleen huurders bij corporaties, maar ook huurders van andere organisaties of woningeigenaren. Omdat de gemeente zelf geen woningen heeft, richt deze verantwoordelijkheid zich met name in het creëren van randvoorwaarden om prettig te wonen. Bijvoorbeeld het zorgen voor een prettige woonomgeving, zorgen dat het afval wordt opgehaald en dat er waar nodig zorg en ondersteuning beschikbaar is. Daarnaast heeft de gemeente een rol en verantwoordelijkheid in de wet- en regelgeving. In de huisvestingsverordening legt de gemeente vast hoe de schaarse woonruimte verdeeld wordt: wie komt in aanmerking voor urgentie en wie krijgt er voorrang op wie. Zeist stemt deze huisvestingsverordening af met zowel ZCO en huurdersorganisaties, als met gemeenten in de regio U10. Tot slot heeft de gemeente een rol in het faciliteren van nieuwe sociale huurwoningen. In de woonvisie staat de differentiatie voor nieuwbouw, waarin een vast percentage sociale huur is opgenomen. Op deze manier zorgen we ervoor dat nieuwbouw ook bijdraagt aan betaalbare, passende woningen voor de lagere inkomens.

De rol en verantwoordelijkheden van corporaties worden voor een groot deel wettelijk bepaald. Bijvoorbeeld de groep aan wie woningen mogen worden verhuurd, verdeling over inkomensklassen en de mate waarin geïnvesteerd mag worden in leefbaarheid. Corporaties zijn in de eerste plaats verantwoordelijk voor betaalbare huisvesting van huurders en woningzoekenden met een laag inkomen. Betaalbaar wonen is daarmee de eerste prioriteit. Daarnaast gaan corporaties voor beschikbaarheid

van woningen, zodat woningzoekenden (eerder) een passende woning kunnen vinden. Ook duurzaamheid is een belangrijke opgaven voor corporaties. Renovaties en nieuwbouw zijn dan ook gericht op minder energieverbruik. Tot slot zien corporaties een verantwoordelijkheid om te zorgen dat er een passend dak is voor iedereen, in harmonie met de buurt. Bijvoorbeeld mensen die wat extra hulp nodig hebben. Maatwerk kan daarbij helpen.

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

- Nieuwbouw: het is belangrijk dat de sociale woningvoorraad in Zeist groeit.
- Verkoop van woningen: zoals hierboven staat aangegeven benadrukken huurdersorganisaties het belang dat de sociale woningvoorraad groeit. Verkoop van woningen dus alleen als er genoeg wordt teruggebouwd en de voorraad als totaal groeit.
- Betaalbaar wonen: naast beschikbaarheid van woningen, is betaalbaarheid voor huurdersorganisaties een belangrijk punt.
- Wonen met aandacht voor zorg, vooral voor ouderen: huurdersorganisaties zien graag meer aandacht voor woonconcepten gericht op lichte zorgvraag en ontmoeting.
- Leefbaarheid: tot slot is leefbaarheid een belangrijk aandachtspunt. Het gaat dan vooral over veiligheidsgevoel en het tegengaan van overlast.

Opzet van de prestatieafspraken

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

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

Proces van prestatieafspraken

De basis voor prestatieafspraken staat in de Woonvisie van Zeist. Corporaties en huurders zijn dan ook betrokken bij de actualisatie van de woonvisie in 2020. Deze nieuwe woonvisie heeft geleid tot de prestatieafspraken 2021 – 2025. Jaarlijks voor 1 juli delen corporaties hun bod op de woonvisie met de gemeente. Dit bod is opgesteld in afstemming met de huurdersorganisaties. Op basis van dit bod actualiseren gemeente, corporaties en huurdersorganisaties jaarlijks de prestatieafspraken.

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

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

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

Thema 1: Beschikbaarheid

Ambitie Woonvisie	Zeist streeft naar gedifferentieerde wijken met voldoende betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen. We willen doorstroming op de woningmarkt stimuleren en meer aanbod creëren voor 1- en 2-persoonshuishoudens.									
Meerjarenafspraak	1.1	We vergroten van 2021 tot 2025 de sociale woningvoorraad met tenminste 300 extra sociale huurwoningen. Het totaal aantal sociale huurwoningen van ZCO in 2025 komt daarmee op tenminste 8.400. Gemeente Zeist spant zich in om hiervoor locaties beschikbaar te stellen en stuurt bij nieuwe ontwikkelingen op 20 tot 30 procent sociale huur.								
Jaarafspraken	1.1.1	ZCO verwacht in 2023 de volgende veranderingen in aantal van de voorraad sociale huurwoningen. Bij verkoop van woningen hebben huurders van ZCO voorrang en wordt de zelfbewoningsplicht toegepast. <table border="1" data-bbox="638 893 1473 1104"> <tbody> <tr> <td>Nieuwbouwwoningen op te leveren</td> <td>93</td> </tr> <tr> <td>Woningen te slopen</td> <td>90</td> </tr> <tr> <td>Woningen te verkopen</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>Woningen terug te kopen (Koopgarant)</td> <td>2</td> </tr> </tbody> </table>	Nieuwbouwwoningen op te leveren	93	Woningen te slopen	90	Woningen te verkopen	15	Woningen terug te kopen (Koopgarant)	2
Nieuwbouwwoningen op te leveren	93									
Woningen te slopen	90									
Woningen te verkopen	15									
Woningen terug te kopen (Koopgarant)	2									
	1.1.2	Nieuwbouwprojecten 2023 en doorkijk komende jaren: <table border="1" data-bbox="638 1225 1317 1388"> <tbody> <tr> <td>Totaal nieuwbouw in de projecten 2023:</td> <td>93</td> </tr> <tr> <td>WGZ 2023:</td> <td>51</td> </tr> <tr> <td>Vogelwijk EGW</td> <td>24</td> </tr> </tbody> </table>	Totaal nieuwbouw in de projecten 2023:	93	WGZ 2023:	51	Vogelwijk EGW	24		
Totaal nieuwbouw in de projecten 2023:	93									
WGZ 2023:	51									
Vogelwijk EGW	24									

		<table border="1"> <tr> <td>Kerkebosch fase 5</td> <td>27</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Nieuwbouw 2024 WGZ</td> <td>118</td> </tr> <tr> <td>Nieuwbouw 2025 WGZ</td> <td>266</td> </tr> <tr> <td>Nieuwbouw 2026 WGZ</td> <td>186</td> </tr> <tr> <td>Nieuwbouw 2027 WGZ</td> <td>88</td> </tr> <tr> <td>RK Zeist 2023:</td> <td>42</td> </tr> <tr> <td>Kometenlaan</td> <td>18</td> </tr> <tr> <td>Dwarsweg</td> <td>24</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Nieuwbouw 2024 RK Zeist</td> <td>84</td> </tr> <tr> <td>Nieuwbouw 2025 RK Zeist</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>Nieuwbouw 2026 RK Zeist</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>Nieuwbouw 2027 RK Zeist</td> <td></td> </tr> </table>	Kerkebosch fase 5	27			Nieuwbouw 2024 WGZ	118	Nieuwbouw 2025 WGZ	266	Nieuwbouw 2026 WGZ	186	Nieuwbouw 2027 WGZ	88	RK Zeist 2023:	42	Kometenlaan	18	Dwarsweg	24			Nieuwbouw 2024 RK Zeist	84	Nieuwbouw 2025 RK Zeist	50	Nieuwbouw 2026 RK Zeist	50	Nieuwbouw 2027 RK Zeist	
Kerkebosch fase 5	27																													
Nieuwbouw 2024 WGZ	118																													
Nieuwbouw 2025 WGZ	266																													
Nieuwbouw 2026 WGZ	186																													
Nieuwbouw 2027 WGZ	88																													
RK Zeist 2023:	42																													
Kometenlaan	18																													
Dwarsweg	24																													
Nieuwbouw 2024 RK Zeist	84																													
Nieuwbouw 2025 RK Zeist	50																													
Nieuwbouw 2026 RK Zeist	50																													
Nieuwbouw 2027 RK Zeist																														
	1.1.3	In de woonvisie van de gemeente Zeist staan de kaders voor nieuwbouw met betrekking tot prijscategorieën, waaronder 20 tot 30 procent sociale huur. In 2023 wordt gekeken of deze verdeling en de prijsgrenzen nog voldoende aansluiten bij de huidige tijd of dat deze aangepast moet worden. ZCO wordt hierbij betrokken.																												
	1.1.4	In de woonvisie is vastgelegd dat het aandeel sociale huur in nieuwbouwwontwikkelingen in principe wordt geëxploiteerd door corporaties. Gemeente betreft corporaties actief bij (potentiële) ontwikkellocaties zoals Sortie 16, Stationsgebied, Dijnselburg en WA-Hoeve.																												
	1.1.5	ZCO en gemeente onderzoeken hoe bij de ontwikkeling van nieuwe locaties de positie van de corporaties optimaal kan bijdragen aan de doelstellingen uit de woonvisie op het gebied van passend en betaalbaar wonen.																												
	1.1.6	Gemeente Zeist benut instrumenten die het mogelijk maken om betaalbaarheid van wonen te borgen, bijvoorbeeld de doelgroepenverordening. Hiermee wordt het mogelijk om het sociale segment, evenals middeldure huur en sociale koop, vast te leggen in bestemmingsplannen. Dit is een extra garantie dat sociale huur ook op de langere termijn sociaal blijft.																												
	1.1.7	De huidige parkeernormen zijn bij goedkope woningen vaak relatief hoog. In 2021 is de nieuwe mobiliteitsvisie opgesteld en in 2022 is het mobiliteitsplan vastgesteld. In 2023 worden uitgangspunten uit het mobiliteitsplan concreet gemaakt in vernieuwing van het parkeerbeleid. In de tussentijd onderzoeken gemeente en corporaties per project (afhankelijk van de locatie en grootte van de woningen) hoe ze hier een passende oplossing voor kunnen vinden.																												
	1.1.8	Jaarlijks overleggen gemeente en corporaties over de voornemens tot investeringen en de eventuele achtervang die hiervoor noodzakelijk is.																												

	1.1.9	De gemeente 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. Gemeente doet in afstemming met ZCO een voorstel aan de raad over de inzet van deze middelen.
Meerjarenafspraak	1.2	ZCO en gemeente zetten zich gezamenlijk in voor het optimaal benutten van de bestaande voorraad. Bijvoorbeeld door doorstroming en woningruil te stimuleren, belemmeringen weg te nemen om samen te wonen, flexibele woonvormen en inzet lokaal maatwerk.
Jaarafspraken	1.2.1	Gemeente en ZCO onderzoeken kansen en belemmeringen voor woningdelen. ZCO en gemeente monitoren de resultaten van 'Onder de Pannen' in 2023, een project waarmee huurders toestemming krijgen om kamers tijdelijk te verhuren aan mensen die urgent een huisvestingsoplossing nodig hebben.
	1.2.2	Bij nieuwbouw van woningen wordt doorstroming vanuit de directe omgeving gestimuleerd. Bijvoorbeeld door een voorrangregeling en gesprekken met buurtbewoners. Het resultaat van deze inspanning wordt gemonitord: hoeveel huishoudens zijn er uiteindelijk doorgestroomd?
	1.2.3	ZCO en gemeente doen een voorstel voor de inzet van een wooncoach gericht op senioren en eventuele andere doelgroepen, bijvoorbeeld afgewezen urgenten.
	1.2.4	De druk vanuit vluchtelingen uit Oekraïne, huisvesting statushouders en Zeister spoedzoekers vraagt om creatieve oplossingen op de woningvoorraad op korte termijn te vergroten. Gemeente verkent in dit kader samen met ZCO de kansen voor Flexwonen in Zeist.
Meerjarenafspraak	1.3	ZCO verkent in overleg met de gemeente op welke manier zij bij kunnen dragen aan de behoefte aan woningen voor middeninkomens, zowel in nieuwbouw als in de bestaande bouw.
	1.3.1	ZCO verkent de mogelijkheden voor toewijzing aan middeninkomens in bestaande bouw. Dit kan onder andere bijdragen aan een meer gedifferentieerde samenstelling van complexen.
	1.3.2	ZCO werkt mee aan de ontwikkeling van vrije sector – midden huur woningen, op voorwaarde dat de financiering haalbaar is. De kavelprijs is hier onderdeel van.
	1.3.3	Op gemeentelijke locaties waar de realisatie van middenhuur een mogelijkheid is, wordt ZCO actief betrokken in de initiatieffase.
	1.3.4	In de volgende projecten wordt de realisatie van middeldure huurwoningen verkend of uitgevoerd: Vogelwijk De Grift



1.3.5	De aangepaste huisvestingsverordening regio Utrecht , Gemeente Zeist 2019 geeft per 1 januari 2022 de mogelijkheid woningen met voorrang toe te wijzen aan middeninkomens. Gemeente en ZCO maken afspraken over de toepassing van deze mogelijkheid. In 2023 volgt er een nieuwe huisvestingsverordening waar gemeente en ZCO over afstemmen.
-------	---

Thema 2: Betaalbaarheid

Ambitie Woonvisie	Zeist wil dat iedereen in Zeist kans heeft op een prettige en betaalbare woonsituatie. Een prettig en gezond leven is wat we mogelijk willen maken. Het voorkomen van stress, onder andere door schuldenproblematiek, is daarin een belangrijke factor. We zorgen daarom voor voldoende betaalbare woningen en voorkomen dat huurders in de financiële problemen terecht komen.	
Meerjarenafspraak	2.1	We zorgen dat huurders zoveel mogelijk een woning hebben die past bij de huishoudenssituatie en het inkomen. Corporaties dragen hieraan bij door het beschikbaar stellen van sociale huurwoningen en de huurprijzen af te stemmen op de doelgroep aangewezen op een sociale huurwoning. Bij een (tijdelijke) inkomensval wordt maatwerk toegepast door ZCO en gemeente. De opbrengst van de eventuele inkomensafhankelijke huurverhoging wordt benut voor investeringen in de woningvoorraad.
	2.1.1	Tenminste 60% van de beschikbare (vrijgekomen) woningen wordt aangeboden in de huurklassen goedkoop (tot € 442,46) en betaalbaar (€ 633,25 of € 678,66), afhankelijk van de vrijgekomen woningvoorraad (prijspeil 2022).
Meerjarenafspraak	2.2	We voorkomen schuldenproblematiek en huisuitzettingen op basis van huurschuld doormiddel van goede samenwerking, voldoende betaalbaar woningaanbod en maatwerk. Corporaties signaleren vroegtijdig en voorkomen escalatie van schuldenproblematiek zodat huisuitzettingen worden voorkomen. Na een signalering door de corporaties is er goede en snelle opvolging vanuit gemeente (Sociaal Team, CJG) en Regionale sociale dienst (RSD). Huisuitzettingen door huurschuld vanwege wanprestatie worden jaarlijks geëvalueerd. Hierbij wordt gekeken of partijen iets hadden kunnen doen om de uitzetting te voorkomen.
Jaarafspraken	2.2.1	Gemeente en ZCO hebben zorg over energiearmoede onder inwoners in het algemeen en specifiek onder huurders als gevolg van de hoge energieprijzen. Gemeente en ZCO zetten zich in om de problematiek in beeld te brengen en zoveel mogelijk, samen met inwoners zelf, te voorkomen. <ul style="list-style-type: none"> - Gemeente zet onder andere in samenwerking met ZCO de SPUK-gelden optimaal in om inwoners, waaronder huurders, te ondersteunen bij het verduurzamen om te zorgen voor lagere energielasten. - Gemeente brengt in beeld waar de energiearmoede in Zeist speelt, zowel onder huurders als mensen met een koophuis. Waar nodig en mogelijk levert ZCO hiervoor data; - ZCO signaleren actief huurders die in de knel komen als gevolg van de hoge energieprijzen. Afhankelijk van de situatie/problematiek wordt er een passende oplossing gevonden; - Gezamenlijk starten gemeente en corporaties een bewustwordingsactie wat mensen zelf kunnen doen om het energieverbruik te beperken; - Woningen van ZCO zijn gemiddeld relatief zuinig (gem. energielabel B). Voor woningen met lagere labels wordt verkend of er laagdrempelige ingrepen mogelijk zijn die bijdragen aan een lager energieverbruik en hoger comfort (denk aan tochtstrips). - Naast bovenstaande acties blijft ZCO de woningvoorraad volgens planning verduurzamen. Afspraken hierover staan in hoofdstuk 4.
	2.2.2	Vroegsignalering van betalingsachterstanden vindt plaats op basis van de wet gemeentelijke schuldhulpverlening. Hiervoor werken ZCO en de RSD intensief samen, conform de <i>overeenkomst vroegsignalering</i> om schulden en huisuitzettingen op basis van huurschuld te voorkomen tenzij sprake is van wanprestatie.

		<p>Deze aanpak helpt specifiek ook huurschulden te voorkomen en ZCO en gemeente/RSD zetten in op verdere versterking van de samenwerking om schuldenproblematiek en huisuitzettingen te voorkomen.</p> <p>Gemeente, RSD, en ZCO bespreken jaarlijks de stand van zaken omtrent vroegsignalering en andere relevante zaken die lopen.</p>
	2.2.3	<p>ZCO voert in 2023 de volgende acties uit om schulden te voorkomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Huurders in Vollenhove wordt een gratis training aangeboden vanuit RSD/Meander Omnium/WGZ/gemeente , waarin huurders inzicht krijgen in hun uitgavepatroon en mogelijke verbeteringen daarin, zodat zij niet meer in de problemen komen. De training wordt opgezet door de samenwerkingspartners in Vollenhove en ook gericht op woonvaardigheden en gezond samen wonen. - Huurders die moeite hebben met rondkomen of waarbij sprake is van (risico op) schuldenproblematiek worden actief doorverwezen naar de Sociaal Raadsliden voor het doen van een inkomenscheck.
	2.2.4	<p>Gemeente voert in 2023 de volgende acties uit om schulden te voorkomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - Er zijn heldere afspraken met de RSD gemaakt wat betreft snel en tijdig leveren van schuldhelpverlening. - De gemeente gaat nauwer samenwerken met zorgverzekeraar Zilveren Kruis om betalingsachterstanden en schulden te voorkomen. De samenwerking richt zich in de eerste instantie op Vollenhove. - De toegang tot minimaregelingen wordt verbeterd. Inwoners kunnen hulp krijgen voor het aanvragen van minimaregelingen bij het Wegwijscafé en er komt een digitaal loket.

Thema 3: Bijzondere doelgroepen

Ambitie Woonvisie	<p>Zeist is voor iedereen, ook bijzondere doelgroepen. Tot bijzondere doelgroepen horen woningzoekenden die:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Om bepaalde redenen urgent een woning zoeken en via het reguliere systeem van inschrijfduur niet of te laat aan een woning komen. Voorbeelden zijn jongeren tot 23 jaar, spoedzoekers en statushouders. - Woningzoekenden met behoefte aan een specifiek woonproduct, bijvoorbeeld een woning geschikt voor mensen met een mobiliteitsbeperking en geclusterde woonvormen. - Woningzoekenden met behoefte aan een bepaalde vorm van ondersteuning, begeleiding of zorg, bijvoorbeeld voor mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen. <p>Ons streven is dat deze woningzoekenden een passende plek in de wijk vinden, waarin zij (actief) kunnen deelnemen aan de samenleving. Bij de huisvesting van bijzondere doelgroepen is balans een belangrijke voorwaarde. Balans in de wijk tussen meer en minder kwetsbare inwoners, balans in toewijzing aan bijzondere doelgroepen en reguliere woningzoekenden. Iedere voorrangspositie, gaat ten koste van iemand die al jaren op een woning wacht. Dit vraagt daarmee om zorgvuldigheid.</p>	
Meerjarenafspraak	3.1	We zorgen voor meer passende huisvesting voor de bijzondere doelgroepen. Daarbij zorgen we voor een goede balans tussen reguliere huisvesting en bijzondere doelgroepen. Dit doen we allereerst door bestaande instrumenten te blijven benutten, namelijk: jongerencontracten, loting, lokaal maatwerk, huisvesting statushouders, tijdelijke verhuur van woningen die gesloopt worden aan (Zeister) spoedzoekers. Daarnaast zoeken we aanvullende instrumenten en doen we pilots. Gemeente zet zich hierbij in om instrumenten mogelijk te maken binnen de huisvestingsverordening.
Jaarafspraken	3.1.1	De gemeente en ZCO bepalen gezamenlijk of het wenselijk is om een minimaal percentage vast te leggen voor de toewijzing aan regulier woningzoekenden. Dit gesprek volgt uit het overzicht van doelgroepen dat is opgesteld en de woonzorganalyse.
	3.1.2	Voor 'onverbeterlijken' (mensen die herhaaldelijk overlast veroorzaken in hun directe omgeving) wordt door gemeente maatwerk geleverd in samenwerking met corporaties en instellingen. We blijven ons inzetten om met opgeschaalde zorg ook onverbeterlijken een plek te geven in de samenleving. In de op te stellen woonzorgvisie vraagt dit specifiek aandacht.
	3.1.3	ZCO stellen in 2023 maximaal 10 woningen beschikbaar voor doorbraak casussen. Doorbraak gaat niet alleen over woningen, maar ook over andere situaties. De gemeente hiervoor een doorbraakbudget beschikbaar. In het geval er meer dan 10 woningen nodig zijn, treden partijen in overleg.
	3.1.4	Sociaal Team en CJG evalueren in 2023 de doorbraakcasussen van 2022 en stellen hun werkwijze bij. ZCO wordt geïnformeerd en indien nodig hierbij betrokken.
	3.1.5	De gemeente zorgt voor coördinatie op de huisvestingsvraag vanuit verschillende doelgroepen en het beschikbare aanbod. Dit maakt onderdeel uit van de op te stellen woonzorgvisie.
Meerjarenafspraak	3.2	We zorgen voor een variatie aan verschillende woningtypen en woonvormen voor bijzondere doelgroepen, zowel in nieuwbouw, als door woningaanpassingen. Vrijgekomen woningen specifiek voor gehandicapten (investering vanaf € 7.000) worden direct toegewezen aan mensen van de wachtlijst. De gemeente bemiddelt en de corporatie houdt de woning 6 maanden vrij, corporatie betaalt de eerste maand leegstand, de gemeente vergoedt de rest.

	3.2.1	ZCO maakt in samenwerking met gemeente het huidige aanbod van woningen met specifieke kenmerken inzichtelijk op wijkniveau. Het gaat daarbij onder andere om rolstoelgeschikte woningen, toegankelijke woningen, seniorenwoningen, geclusterde woonvormen c.q. woonproduct met ontmoeten en/of lichte zorg; tussenvorm tussen wonen in instelling en zelfstandig wonen. Gemeente maakt inzichtelijk wat de vraag is (hoeveel huishoudens staan er op een wachtlijst). Deze inventarisatie maakt onderdeel uit van de woonzorganalyse die in 2022 is gestart en de uitkomsten worden in 2023 verwerkt in de woonzorgvisie.
	3.2.2	ZCO heeft verschillende initiatieven in ontwikkeling, die zich gedeeltelijk lenen voor huisvesting van bijzondere doelgroepen. In 2023 gaat het om de volgende projecten: <ul style="list-style-type: none"> - Joost v.d. Vondellaan (Leger des Heils)) - Vogelwijk (Amerpoort) - Dwarsweg (Reinaerde) - Eikenstein
	3.2.3	Gemeente en ZCO actualiseren de procesafspraken over woningaanpassingen in het kader van de WMO minimaal één keer per jaar.
Meerjarenafspraak	3.3	Daar waar nodig zorgt de gemeente in samenwerking met zorg- en welzijnsorganisaties voor de beschikbaarheid van voldoende zorg en ondersteuning van bijzondere doelgroepen. Dit wordt verder uitgewerkt onder hoofdstuk 6 Wonen, zorg en welzijn.
Meerjarenafspraak	3.4	We voldoen aan de taakstelling voor het huisvesten van statushouders. Gemeente draagt hierbij verantwoordelijkheid voor de integratie, begeleiding en ondersteuning. ZCO zorgt voor 95% van de toewijzing. SSH, Woonzorg Nederland en Habion huisvesten 5%.



Nieuwbouw combinatie van wonen met zorg (Joost van Vondellaan)

Thema 4: Duurzaamheid en kwaliteit

Ambitie Woonvisie	De verduurzaming van de totale woningvoorraad is een belangrijke opgave voor de komende jaren. De ambitie is dat we zo snel mogelijk, maar uiterlijk in 2050 als gemeente energieneutraal zijn. Dit vraagt zowel om het omlaag brengen van het energieverbruik, als om het zoeken naar nieuwe, duurzame bronnen van warmte en energie. Klimaatverandering vraagt daarnaast dat we ons beter kunnen aanpassen op langere periodes van hitte, droogte of juist natte periodes. Dit geldt met name voor openbare ruimte, maar ook woningen en tuinen kunnen hieraan bijdragen.																			
Meerjarenafspraak	4.1	De sociale woningvoorraad in Zeist heeft in 2021 een gemiddelde Energie-index (EI) van 1,4 (label B). In 2030 is de gemiddelde energie-index 1,2 (Label A). Dit wordt bereikt door enerzijds te investeren in het energiezuinig maken van woningen, bijvoorbeeld door isolatie. Daarnaast wordt geïnvesteerd in duurzame vormen van energie-opwek, zoals zonnepanelen. In de afweging om duurzaamheidsmaatregelen door te voeren kijkt ZCO naar de relatie kosten – opbrengsten. De opbrengsten staat hierbij voor de bijdrage aan betaalbaarheid, ofwel de besparing voor de huurder. Uit de Nationale Prestatieafspraken volgt dat investeringen in isolerende maatregelen niet ten laste van de huurder worden gebracht.																		
	4.1.1	ZCO investeert jaarlijks in het verduurzamen van de woningvoorraad. De hoge energieprijzen en risico's op energiearmoede maken deze opgave extra urgent. In 2023 worden circa 504 woningen volledig verduurzaamd.																		
	4.1.2	<p>De komende jaren blijft ZCO woningen voorzien van zonnepanelen. In 2023 gaat het om ca. 255 individuele daken (excl. projecten). Voor de periode 2024-2027 ca. 250 woningen/jaar. Daarnaast voorziet ZCO zoveel mogelijk appartementengebouwen van zonnepanelen. In 2023 gaat het om 1-2 complexen.</p> <p>RK Zeist gaat er van uit dat op de eengezinswoningen waarvan de huurders de afgelopen jaren geen gebruik hebben gemaakt van de aanbieding, de komende jaren op aanvraag of bij mutatie alsnog zonnepanelen worden gelegd. Voor de complexen met gestapelde woningen zonder zonnepanelen wordt in 2023 onderzocht wat de mogelijkheden zijn (kan het dak het aan en hoeveel).</p> <table border="1"> <tr> <td>Totaal renovatie en verduurzamen 2023</td> <td>415</td> </tr> <tr> <td>Totaal renovatie en verduurzamen 2024</td> <td>691</td> </tr> <tr> <td>Totaal renovatie en verduurzamen 2025</td> <td>392</td> </tr> <tr> <td>Totaal renovatie en verduurzamen 2026</td> <td>213</td> </tr> <tr> <td>Totaal renovatie en verduurzamen 2027</td> <td>268</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Energetische ingrepen 2023</td> <td>249</td> </tr> <tr> <td>Energetische ingrepen 2024</td> <td>245</td> </tr> <tr> <td>Energetische ingrepen 2025</td> <td>22</td> </tr> </table>	Totaal renovatie en verduurzamen 2023	415	Totaal renovatie en verduurzamen 2024	691	Totaal renovatie en verduurzamen 2025	392	Totaal renovatie en verduurzamen 2026	213	Totaal renovatie en verduurzamen 2027	268			Energetische ingrepen 2023	249	Energetische ingrepen 2024	245	Energetische ingrepen 2025	22
Totaal renovatie en verduurzamen 2023	415																			
Totaal renovatie en verduurzamen 2024	691																			
Totaal renovatie en verduurzamen 2025	392																			
Totaal renovatie en verduurzamen 2026	213																			
Totaal renovatie en verduurzamen 2027	268																			
Energetische ingrepen 2023	249																			
Energetische ingrepen 2024	245																			
Energetische ingrepen 2025	22																			

		Energetische ingrepen 2026	n.t.b.
		Energetische ingrepen 2027	n.t.b.
		Zonnepanelen 2023	255
		Zonnepanelen 2024	254
		Zonnepanelen 2025	254
		Zonnepanelen 2026	254
		Zonnepanelen 2027	254
	4.1.4	ZCO en gemeente gaan met elkaar in gesprek over de kansen voor circulariteit bij ontwikkeling van nieuwe woningen.	
	4.1.5	Gemeente en ZCO gaan in gesprek over duurzaam bouwen in Zeist. In 2022 is het duurzaam bouwen beleid vanuit de gemeente vernieuwd, wat geldt voor private partijen. Dit beleid richt zich naast energieprestatie ook nadrukkelijker op klimaatadaptatie, circulariteit, groen/natuurinclusief bouwen en een duurzame bouwplaats. Met ZCO wordt verkend hoe nieuwbouw in de sociale sector op dit beleid kan aansluiten.	
	4.1.6	Er vindt regelmatig bestuurlijk en ambtelijk overleg tussen gemeente en ZCO plaats over het verduurzamen van vastgoed in het algemeen waarbij knelpunten en nieuwe aandachtspunten worden besproken.	
Meerjarenafspraak	4.2	De gemeente Zeist en ZCO werken samen met andere belanghebbenden en bewoners aan buurtuitvoeringsplannen voor de verkenningsbuurten conform de fasering in de Transitievisie Warmte.	
	4.2.1	Gemeente en ZCO werken in 2023 samen aan de uitvoeringsplannen zoals opgenomen in de Transitievisie Warmte. Zo wordt door o.a. de gemeente verder gewerkt aan het onderzoek naar aardwarmte tussen De Bilt, De Uithof, Zeist en Odijk. Voor de complexen aan de Arnhemse Bovenweg wordt gezamenlijk naar alternatieve manieren van verwarmen gezocht. In Austerlitz wordt verder onderzoek gedaan naar individuele oplossingen per woningtype. Gemeente heeft in deze trajecten de regierol, corporaties zitten aan tafel in de buurten waar zij bezit hebben. WGZ is gestart met het onderzoek naar de aanpak van de Staatsliedenbuurt. Onderdeel van het onderzoek waren scenario's naar alternatieve warmteoplossingen. Vooralsnog kiest WGZ voor individuele oplossingen. Verder start WGZ het onderzoek naar de aanpak van Mamejoh. Voor onderzoek naar oplossingen naar alternatieve warmtebronnen vraagt WGZ intensieve samenwerking en capaciteit van de gemeente Zeist.	
	4.2.2	Op verschillende manieren werkt ZCO aan het verminderen van gasgebruik: <ul style="list-style-type: none"> - ZCO realiseert standaard bij renovatie een perilexaansluiting om gaskoken te vervangen door inductiekoken. - ZCO onderzoekt binnen de begroting van een renovatieproject naar mogelijkheden om van het gas af te gaan. - ZCO en gemeente zoeken gezamenlijk naar financieringskansen om woningen aardgasvrij/ready te maken. - ZCO en gemeente zoeken samen naar mogelijkheden en werken samen om bij gespikkeld bezit toch hele complexen te verduurzamen. 	

Meerjarenafspraak	4.3	Corporaties en gemeente werken samen om huurders bewust te maken van mogelijkheden om energie te besparen en duurzame keuzes te maken.
	4.3.1	ZCO en gemeente continueren de inzet om huurders te stimuleren tot verduurzaming, klimaatadaptatie en energiebewust gedrag en stemmen hun acties onderling af. Gemeente en ZCO zetten zich in om ook in 2023 hiervoor budgetten beschikbaar te stellen, bijvoorbeeld via het benutten van subsidies.
	4.3.2	Gemeente en corporaties werken samen in het voorkomen en de aanpak van energiararmoede. Afspraken hierover staan bij het thema betaalbaarheid onder 2.2.1
	4.3.3	Bij reeds verduurzaamde woningen en aardgas vrije woningen worden huurders goed en regelmatig voorgelicht over het gebruik van de (nieuwe) installaties om hoge energierekeningen en ongezond binnenklimaat te voorkomen.
Meerjarenafspraak	4.4	Zeist is een gemeente met veel cultureel erfgoed en monumenten. Dit is één van de kwaliteiten van de leefomgeving van Zeist. Eigenaren van monumenten hebben wettelijk de verplichting om deze panden in stand te houden en te onderhouden. Ook de Zeister corporaties hebben monumenten in hun bezit. Onder invloed van de klimaat- en duurzaamheidsambities van de gemeente Zeist en ZCO ligt er ook voor de monumentale panden een opgave tot verduurzaming. Deze opgave leidt soms tot dilemma's en verschil in inzicht tussen partijen. Bijvoorbeeld wanneer renovatie van een monument in het perspectief van ZCO niet leidt tot een woning met de gewenste toekomstbestendige en duurzame kwaliteit, erg kostbaar is en/of sloop-nieuwbouw een kans biedt tot aanzienlijk meer nieuwe betaalbare en toekomstbestendige woningen. Tegelijkertijd is het van belang om Zeister monumenten in stand te houden. Gemeente en corporaties spreken af op dit onderwerp intensief de samenwerking te zoeken en elkaar te helpen om de maatschappelijke belangen zo goed mogelijk af te wegen.
Jaarafspraak	4.4.1	ZCO en gemeente streven ernaar om te komen tot een gemeenschappelijke aanpak voor de verduurzaming van monumenten welke behoren tot de woningvoorraad van ZCO. Vanuit de gemeente wordt hier externe expertise op gefaciliteerd. Knelpunten kunnen onder andere zijn de financiële kaders, maatschappelijk verantwoorde keuzes, het behouden van de monumentale waarden van de woningen en de opgave omtrent voldoende toekomstbestendige en duurzame, gasloze woningen.
	4.4.2	ZCO en gemeente brengen gezamenlijk in beeld hoe de komende jaren met het monumentaal bezit wordt omgegaan, vanuit het belang van erfgoed en de gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven op het gebied van wonen (toevoegen, verduurzamen en betaalbaarheid).
	4.4.3	We werken aan het verbeteren van de samenwerking op dit thema, door o.a.: <ul style="list-style-type: none"> - Regelmatig bestuurlijk overleg met o.a. wethouder erfgoed - Regelmatige ambtelijke afstemming over het verduurzamen van monumentaal erfgoed - Ambtelijke afstemming op projectbasis
Meerjarenafspraak	4.5	Gemeente streeft naar groene, klimaatbestendige leefomgeving. ZCO verkent manieren om hier een bijdrage aan te leveren.
	4.5.1	ZCO en gemeente stimuleren vergroening van buurten en tuinen. Dit onder andere door het huurders eenvoudig te maken om tegels om te ruilen voor planten. ZCO en gemeente zoeken hierbij de samenwerking op.

	4.5.2	De gemeente heeft de ambitie dat binnen Zeist hemelwaterafvoeren worden afgekoppeld en daken zoveel mogelijk worden vergroend. De gemeente biedt de mogelijkheid om te laten onderzoeken welke oplossingen passend zijn om dit voor elkaar te krijgen. Dit wordt waar mogelijk in samenwerking met ZCO gedaan. In Griffensteyn heeft de samenwerking geleid tot afkoppeling van verschillende woningen.
	4.5.3	Gemeente informeert, adviseert en overlegt met ZCO over afkoppeling hemelwaterafvoeren voordat de gemeente een project start. Daarnaast gaan we verder in gesprek over het vergroenen van woonomgeving in het kader van klimaatadaptatie.

Woongoed Zeist & Duurzaamheid

Nationale Prestatieafspraken voor de volkshuisvesting

In 2030: 450.000 bestaande woningen aardgasvrij.

In 2030: 675.000 bestaande woningen toekomstklaar geïsoleerd.

Voor 2028: uitfasering van woningen met E, F en G labels.

Vanaf 2026: hybride CV ketel voor woningen met label D of beter.

Per 1 januari 2023 geen huurverhoging bij verduurzaming in projecten.

Inzet Woongoed Zeist

Al aardgasvrij zijn:

- Passoor Cokustraat (6)
- Hart van Austerlitz (25)
- Albert C. Kerckhofflaan (8)
- Zwaluwneest (74)
- Berkenveste (36)
- Denneveste (44)

In 2030 volgen:

- circa 62 woningen via renovaties.
- circa 500 woningen via studiegebieden (Staatsliedenkwartier, Mamejoh en Korte Bergweg) en sloop/nieuwbouw.

Op dit moment zijn circa ruim 750 bestaande woningen toekomstklaar. Voor 2030 zijn circa 1800 woningen aangepakt.

Bij planmatig onderhoud -> label D. Circa € 3 miljoen

Met bijstand van gemeentelijk, provinciale en Rijksvoorstellen en voor sloop-aangemerkte woningen. Onder voorbehoud van instemming van de eventuele VVE.

Vanaf 2023:

- verketseling hybride woningen met label D (1.700 woningen). € 13 miljoen

Vanaf 2024:

- alle woningen hybride in projecten. € 8 miljoen

(mits voldoende ruimte in de woning)

Per 1 januari 2023 geen huurverhoging bij verduurzaming in projecten.

Extra's Woongoed Zeist

Klimaatadaptatie - Vanaf 2023: afkoppelen hemelwaterafvoer in projecten. circa € 2,7 miljoen

Zonnepanelen - Standaard in projecten.
- Verlenging eengezinswoningen t/m 2030. circa € 1 miljoen/jaar
- Uitbreiding naar meergezinswoningen t/m 2030. circa € 0,5 miljoen/jaar

Elektrisch koken - Standaard in projecten.
- Bij mutatie. circa € 0,35 miljoen/jaar

Ambitie Woongoed Zeist 2030

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

Verduurzaming WGZ en de nationale prestatieafspraken

Thema 5: Leefbare wijken en buurten

Ambitie Woonvisie	We streven naar vitale, gezonde, leefbare en veilige wijken, waar mensen met een verschillende huishoudenssituatie, inkomen en leeftijd met elkaar wonen en zich thuis voelen.	
Meerjarenafspraak	5.1	Gemeente, ZCO, maatschappelijke partners en politie werken samen in Wijkgericht Werken om de leefbaarheid en veiligheid in buurten en wijken waar corporaties bezit hebben op peil te houden en waar mogelijk te verbeteren. Voor monitoring benutten we de Leefbarometer en de veiligheidspeiling.
Jaarafspraken	5.1.1	ZCO huisvest in 2023 meer huishoudens met een secundair inkomen (hogere, sociale inkomensgroep)*. We willen geconcentreerde toewijzing aan kwetsbare groepen beperken en de wettelijke ruimte benutten om een meer gedifferentieerde instroom te bewerkstelligen. Dit draagt bij aan het versterken van de draagkracht van wijken. Voor het huisvesten van hogere inkomens zien we vooral kansen in Vollenhove en delen van Zeist-West. ZCO kunnen hierbij gebruik maken van de 15 procent vrije ruimte die wettelijk geboden wordt. Hiermee is er voldoende ruimte is voor huisvesting van (lage) middeninkomens, urgenten en zorgdoelgroepen. Bij de evaluatie wordt gemonitord welk percentage daadwerkelijk wordt toegewezen aan welke inkomensgroep. *Eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot 40.765 euro (prijspeil 2022) en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot 45.015 euro (prijspeil 2022).
	5.1.2	Gemeente en ZCO bespreken in het voorjaar de meerjarenplanning van de organisaties, gericht op werkzaamheden die elkaar raken. Het doel hiervan is om werkzaamheden beter op elkaar af te stemmen, zodat inwoners minder overlast ervaren en slimme verbindingen gevonden worden.
	5.1.3	In 2023 maken wijkteams een plan om afval en vervuiling aan te pakken en te voorkomen. Huurdersorganisaties worden hier actief bij betrokken en dragen hier ideeën voor aan.
	5.1.4	Gemeente en ZCO maken een concrete afspraak over samenwerking WGW: hoe bepalen we de aanpak, hoe bepalen we waar budget heen gaat, overkoepelend beeld van (langer termijn) opgaven in wijken, niet alleen reactief. ZCO levert beschikbare data ten behoeve van de data-analyse om te komen tot buurtfoto's en een gezamenlijk jaarplan met prioriteiten voor het Wijkgericht werken. Onderdeel van afspraken over de samenwerking is de bestuurlijke borging van Wijkgericht Werken. ZCO heeft hierbij de wens dat de verantwoordelijkheid bij één portefeuillehouder ligt.
	5.1.5	Concrete acties om leefbaarheid en veiligheid te verbeteren in 2023: <ol style="list-style-type: none"> 1. Aanpak woonfraude: ZCO en gemeente stellen een plan van aanpak op voor de aanpak van woonfraude, met daarin aandacht voor de rollen en verantwoordelijkheden van gemeente en ZCO. 2. In alle wijkteams wordt casuïstiek rondom het aanpakken van meervoudige problematiek besproken. 3. WGZ stelt in 2023 twee extra wijkbeheerders aan om de leefbaarheid in wijken te verbeteren. Als blijkt dat dit een positief effect heeft, wordt het na 2023 voortgezet. (Dit is in lijn met nationale prestatieafspraken)

		4. RK Zeist start begin 2023 met een schoonmaakbedrijf dat tevens een sociale functie krijgt in de complexen, vergelijkbaar met een huismeester.
	5.1.6	In het kader van het verbeteren van de leefbaarheid start met een verkenning naar de aanpak/renovatie (en verduurzamen) van de Staatsliedenbuurt en Mamejoh. Het is de bedoeling dat er een samenwerking wordt opgezet net als in de L-flat en Vollenhove, 'sociaal renoveren'. Voor onderzoek naar oplossingen als het sociaal renoveren vraagt WGZ intensieve samenwerking en capaciteit van de gemeente Zeist. In deze verkenning wordt ook de verbinding gezocht met de inrichting van de openbare ruimte, onder andere in het kader van klimaatadaptatie.
Meerjarenafspraak	5.2	Gemeente Zeist werkt samen met vele andere partners aan het project Vollenhove Vooruit!, waarbij het doel is om te zorgen voor een gebiedsimpuls op zowel fysiek als sociaal vlak en ook op het gebied van duurzaamheid en veiligheid. In 2023 ligt er een gebiedsvisie als basis voor de verdere gebiedsontwikkeling voor de hele buurt en haar directe omgeving. Tegelijkertijd wordt ook de visie ontwikkeld voor het deelgebied rond de beide oude schoolgebouwen en gymzalen tegenover de Torenflat. Ook zijn ambities en opgaven voor de eerste jaren vertaald in een concrete aanpak en projecten. In 2022 is de begroting aangepast en bijgesteld. In het kader van de afspraken in de Regiodeal wordt een uitvoeringsprogramma opgesteld met een doorkijk naar de periode tot en met 2025. Op basis hiervan vindt verantwoording plaats.
	5.2.1	Concrete acties project Vollenhove Vooruit!: <ol style="list-style-type: none"> 1. In 2023 continueren de gemeente en WGZ het experiment 'Anders Toewijzen' om, conform de 'regiodeal Vitale Wijken', gemotiveerde nieuwe bewoners te trekken, doorstroming van huidige bewoners te bevorderen en zo een betere mix van bewoners te krijgen en de leefbaarheid te bevorderen. Het doel is om dit experiment een meer permanente invulling te geven. Hiervoor wordt samengewerkt met gemeente Utrecht (Overvecht). Najaar 2023 evalueren we het experiment. Ook benut WGZ de mogelijkheid om bij woningtoewijzing meer sturing te geven aan differentiatie in de wijk door de 85-15 regel te benutten voor middeninkomens (zie 5.1.1). 2. Gemeente en WGZ verkennen de mogelijkheden om meer verschillende woningtypen in de wijk te realiseren door nieuwbouw op te nemen in de gebiedsvisie (met name middeldure huur) 3. Het veiligheidsoverleg Vollenhove wordt in aangepaste vorm gecontinueerd. 4. Bewonerscommissies van HPS in deze buurt kunnen via het bestaande 3 maandelijks Bewonersoverleg Vollenhove actief meewerken en denken over de ontwikkelingen van de buurt.
	5.2.2	Gemeente en WGZ werken samen aan een verdere verbetering van de leefbaarheid en veiligheid. Daartoe werken er samen met de betrokken stakeholders aan de aanpak van achterstanden van bewoners in welke vorm dan ook in de L-flat (schulden, gezondheid, kwetsbaarheid, meervoudige problematiek etc.). Dit vindt plaats o.a. door de inzet van Voor L-kaar (extra hulpverleners). De inzet van Voor L-kaar in de L-flat wordt ook in 2023 geheel of gedeeltelijk voortgezet. De uitkomsten en vervolgacties uit het onderzoek van het IPW 'Actieonderzoekend voor L-kaar' wordt met WGZ gedeeld en nader afgestemd. Dit project heeft als doel collectieve oplossingen te ontwerpen voor problemen die de bewoners van de L-flat ervaren. Denk aan schulden, overlast of zorgproblemen. Dit project heeft als doel collectieve oplossingen te ontwerpen en realiseren voor problemen die de bewoners van de L-flat ervaren. Denk aan schulden, overlast of zorgproblemen.

	5.2.3	<p>In 2023 wordt de renovatie met de aanpak van de portieken en entrees afgerond; de woningen zijn eind 2022 gereed. In 2023 evalueert WGZ de renovatie van de L-flat. Eind 2022 is ook de Voor L-kaar aanpak (sociale renovatie) geëvalueerd.</p> <p>Dit project kent twee speerpunten: de verbetering van de leefbaarheid in het complex en het op basiskwaliteit brengen van de woningen en het gebouw. De leefbaarheid wordt verbeterd door enerzijds esthetische en functionele verbeteringen en anderzijds een grootschalige sociale aanpak ‘achter de voordeur’ om het leef- en woonmilieu veiliger en fijner te maken. In 2023 zetten gemeente en WGZ de samenwerking met maatschappelijk partners voort o.a. in de ontwikkeling van de training woonvaardigheden voor bewoners van de L-flat en in een volgend stadium voor bewoners van Vollenhove.</p> <p>Verder vindt onderzoek plaats naar mogelijke financiering en het integreren van de Voor L-kaar aanpak in de reguliere bedrijfsvoering en deze uit te breiden naar in ieder geval ook de Geroflat.</p> <p>HPS werkt hier actief aan mee door vertegenwoordigers te hebben in de projectcommissie die als gesprekspartner fungeert met Woongoed.</p>
	5.2.4	WGZ en de Gemeente zoeken naar mogelijkheden en wenselijkheid om in 2023 in samenwerking met MeanderOmnium 't Laantje aan de Laan van Vollenhove 2193 beschikbaar te houden voor o.a. welzijnsactiviteiten en als kantoorruimte
	5.2.5	Gemeente en WGZ zetten een pilot ‘aanpak woonfraude’ in Vollenhove op. Samenwerking tussen de betrokken partijen willen we vastleggen in een convenant, met daarin aandacht voor rollen en verantwoordelijkheden van de verschillende partijen. Doel is om in een vroegtijdig stadium alle vormen van woonfraude aan te pakken. Hierdoor ontstaat er ook meer zicht op mogelijke ondermijning.
Meerjarenspraak	5.3	In 2023 hebben we een digitaal middel met informatie per wijk en/of buurt. Actuele informatie helpt om opgaven in de wijk te signaleren, gericht aan te pakken en te monitoren. Vanaf 2024 bepalen we onze prioriteiten op basis van dit middel.
	5.3.1	Gemeente en ZCO werken gezamenlijk naar laagdrempelige manieren om data beter te benutten. ZCO en gemeenten werken hierbij samen met politie, MeanderOmnium en eventueel andere relevante partijen. De toegepaste ervaring met dataverzameling en uitvoeringsplan Vollenhove wordt hierbij als voorbeeld gebruikt. In het kader van de regiodeal wordt voor Vollenhove Vooruit in 2023 een set van indicatoren opgesteld t.b.v. de buurtaanpak.

Thema 6 Wonen, welzijn en zorg

Ambitie Woonvisie		Iedereen moet prettig kunnen wonen in Zeist, ook als iemand een zorg en/of ondersteuningsvraag heeft. Dat vraagt om voldoende geschikte woningen en woonvormen. Een geschikte woning is echter niet voldoende. Minstens zo belangrijk is dat iemand zich thuis voelt in de woning, de woonomgeving en dat alle benodigde zorg en ondersteuning aanwezig is. De grootste opgave is dan ook om wonen, zorg en welzijn meer met elkaar in verbinding te brengen.
Meerjarenafspraak	6.1	ZCO zorgt voor voldoende passende woonvormen, zie voorgaande hoofdstukken. Gemeente zorgt dat er voldoende zorg en ondersteuning beschikbaar is voor huurders die dit nodig hebben, zowel bij nieuwe als zittende huurders. Gemeente en ZCO zorgen dat wonen en zorg goed op elkaar is afgestemd.
	6.1.1	De gemeente stelt in afstemming met verschillende partijen, waaronder corporaties en huurdersorganisaties, een woonzorgvisie op voor de opgave op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Ter voorbereiding hierop zijn in 2022 vraag en aanbod op het gebied van wonen en zorg in beeld gebracht in een woonzorganalyse.
Meerjarenafspraak	6.2	ZCO zet zich in om huisvesting voor uitstroom uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen te faciliteren, waarbij de gemeente zorgt dat mensen die uitstromen de juiste zorg en ondersteuning krijgen, en waar nodig op- en afgeschaald wordt. In de regio ZOU hebben gemeenten, corporaties en zorgorganisaties zich op dit onderwerp gecommitteerd aan de Ambitieverklaring uitstroom maatschappelijke opvang (MO) en beschermd wonen (BW). Samen met zorg- en welzijnsorganisaties maken partijen afspraken om de uitstroom, huisvesting en begeleiding goed te organiseren. Alle uitstroom wordt via één regeling, Beter Wonen, geregeld. Instellingen kunnen zich hierbij aanmelden.
	6.2.1	ZCO zet zich in om de aantallen huisvesting uitstroom maatschappelijke opvang/beschermd wonen in Zeist tijdig te realiseren conform afspraken Beter Wonen en de ambitieverklaring uitstroom MO/BW regio Zuid Oost Utrecht. De gemeente zet zich in voor voldoende zorg en ondersteuning voor deze doelgroep. In 2023 gaat het in Zeist om de huisvesting tot 49 personen.
	6.2.2	ZCO, betrokken zorg- en ondersteuningspartijen en gemeente maken procesafspraken om de uitstroom naar een passende woonplek goed te laten verlopen. Hierbij is er aandacht voor benodigde zorg en ondersteuning en draagkracht van wijken en complexen. Deze afspraken volgen uit woonzorganalyse en de woonzorgvisie die in 2023 wordt opgesteld.
Meerjarenafspraak	6.3	Gemeente en corporaties faciliteren dat huurders zelfstandig kunnen blijven wonen, ook als er zorg en ondersteuning nodig is. We zoeken naar nieuwe woonvormen die aansluiten bij de vraag van senioren die willen verhuizen. We zien dat veel ouderen niet willen verhuizen. Met hen denken we mee wat er nodig is om thuis te blijven wonen. Daarbij zien we ook kansen voor de inzet van mantelzorg en om ruimte te bieden voor woningdelen. Bijvoorbeeld door de benedenverdieping geschikt te maken voor de senior, en de bovenverdieping voor jongeren. Daarmee helpen we zowel een senior, als een starter op de woningmarkt.

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

Ondertekening

Aldus ondertekend op 8 december 2022 ,

Laura Hoogstraten

Wethouder, gemeente Zeist



Rob Wassenberg

Bestuurder, Woongood Zeist

Woongood Zeist



Camiel Schuurmans

Bestuurder, R.K. Zeist



Bert van Oorschot

Voorzitter, HuurdersPlatform Seyst



Martin van Bruggen

Voorzitter, SHB Prisma



Bijlage 1 Tabel monitoring prestatieafspraken

Aantallen/percentages ZCO	Gerealiseerd				
	2018 ¹ per 31-12	2019 ² per 31-12	2020 per 31-12	2021 per 31-12	2022 per 31-12
Totaal aantal verhuringen	594	555	645	590	
Totaal verhuurde sociale woningen	566	527	616	566	
<i>Waarvan regulier (via WoningNet):</i>	425	415	438	368	
Loting	17	27	26	24	
Op basis van inschrijfduur	408	388	412	344	
% reguliere toewijzingen (inclusief loting)	75%	79%	71%	65%	
<i>Waarvan niet regulier (niet via WoningNet):</i>	141	112	178	198	
Lokaal maatwerk: Beter wonen	12	7	8	21	
Lokaal maatwerk: Doorbraak	8	6	4	2	
Lokaal maatwerk: Laatste kansbeleid		1	4	4	
Lokaal maatwerk: Overig	16	27	131	136	
Woningen t.b.v. taakstelling statushouders	25 (83 pers)	15 (48 pers)	12 (39 pers)	23 (84 pers)	
Woningruil	22	23	16	12	
Mindervalide woning	0	0	3	0	
% betaalbare toewijzingen (\leq € 678,66 in 2021)	82%	74%	88%	87%	
Jongerenwoning	53	41	83	96	
Seniorenwoning	44	111	51	79	
\geq 4 kamerwoning	69	267	255	99	
Totaal verhuurde vrije sectorwoningen	28	28	29	24	
Totale woningvoorraad					
Totale woningvoorraad sociaal (DAEB)	8107	8121	8107	8153	
<i>Waarvan gelabeld voor:</i>	7708	7735	7733	7764	
Jongeren (tot 30 jaar)	732	734	771	773	

Senioren	630	630	630	686	
Mindervaliden	12	12	12	11	
Betaalbare voorraad voor gezinnen (minimaal 4 kamers)	3069	3090	2783	4396	
Totale woningvoorraad vrije sector (niet-DAEB)	399	386	374	389	
Nieuwbouwwoningen opgeleverd	8	0	156	48	
Woningen gesloopt	0	0	135	0	
Woningen verkocht	13	24	25	20	
Woningen teruggekocht (Koopgarant)	8	12	4	10	
Ontruimingen door huurschuld wegens wanprestatie	4	8	2	5	
Trainingen omgaan met financiën bij Vitras	1	0	0	0	
Maatschappelijke begeleiding vluchtelingenwerk	100	23	22		
Huurverhoging per 1-7	Inkomens afhankelijk	Max. 1,6%	Max. 2,6%	0%	
Woningen voorzien van zonnepanelen	153	345	245	232	
Complexen voorzien van zonnepanelen voor algemene ruimten	0	0	4	4	
Woningen verduurzaamd	150	125	WGZ: 79 vhe	605	
Deelname campagne 'Omlaag die meter' (huishoudens)		289	491	...	
Gemiddelde Energie-index/aandeel labels			C	B	

Aantal woningen in projecten (planning)	RK Zeist	WGZ	Totaal	Egw/app	Doelgroep	Verwacht jaar oplevering
Totaal renovatie en verduurzamen 2023	1	414	415			
Totaal renovatie en verduurzamen 2024	1	690	691			
Totaal renovatie en verduurzamen 2025	1	391	392			
Totaal renovatie en verduurzamen 2026	1	212	213			
Totaal renovatie en verduurzamen 2027	1	267	268			
Energetische ingrepen 2023	132	117	249			
Energetische ingrepen 2024	86	159	245			
Energetische ingrepen 2025	22	NTB	22			
Energetische ingrepen 2026		NTB				
Energetische ingrepen 2027		NTB				
Zonnepanelen op/tbv woning 2023	7	248	255			
Zonnepanelen op/tbv woning 2024	6	248	254			
Zonnepanelen op/tbv woning 2025	6	248	254			
Zonnepanelen op/tbv woning 2026	6	248	254			
Zonnepanelen op/tbv woning 2027	6	248	254			
Totaal nieuwbouw In de projecten:	226	709	935			
Vogelwijk		24	24	EGW	Middenhuur	2023
Kerckebosch fase 5		27	27	App	Primair/secundair	2023
Kometenlaan	18		18	App	Primair	2023
Dwarsweg	24		24	App	Zorg	2023
Nieuwbouw 2024	84	118	202			
Nieuwbouw 2025	50	266	316			
Nieuwbouw 2026	50	186	236			
Nieuwbouw 2026		88	88			

Bijlage 2 Lokale kaders woningtoewijzing

Artikelnummers verwijzen naar huisvestingsverordening van Zeist 2019.

Artikel 2.4.1 Voorrangsregels Inkomen - huur

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

Artikel 2.4.4 Voorrangsregels doorstromen en doorschuiven

- Lid 2: Bij maatwerktoepassingen is het toegestaan om huurders binnen hetzelfde complex of binnen afgesproken complexen met vergelijkbare woningen (zoals bijvoorbeeld flat 70/80/90 Nijenheim, Laan van Vollenhove) door te laten schuiven naar een andere, vergelijkbare woning. Dit wordt ook toegepast binnen het project Griffensteyn, zowel binnen de bestaande woningen als naar de nieuwbouw. Hierbij mag geen wooncarrière worden gemaakt. Bij twijfel vindt afstemming plaats tussen corporatie en gemeente.

Artikel 2.4.6 Bijzondere doelgroepen

- Grote gezinnen (minimaal 7 personen) kunnen voorrang krijgen bij de toewijzing van grote woningen (vanaf 5 kamers). De corporaties labelen hier een klein deel van de voorraad voor. Toewijzing geschiedt via WoningNet. Om de doorstroming te bevorderen kan directe toewijzing plaatsvinden, uitsluitend in overleg met de gemeente;
- Voorrang voor senioren die een eengezinswoning achterlaten bij verhuizing naar een appartement in door gemeente en corporatie daartoe benoemde pilots en/of passende toewijzing in dit kader voor eengezinswoningen, met als doel de doorstroming te bevorderen;
- Huurders met een betaalachterstand. Huurders met ernstige betalingsproblemen vanwege onvoorziene financiële omstandigheden, kunnen middels een maatwerkoplossing eenmalig een goedkopere woning aangeboden krijgen door de woningcorporatie. Doel is om huisuitzetting te voorkomen;
- Statushouders die tijdelijke woonruimte krijgen aangeboden kunnen via eenmalige toewijzing of een lokale woonurgentie doorstromen naar een reguliere huurwoning, indien zij niet in staat zijn om zelf woonruimte te vinden en verhuizing noodzakelijk is;
- Het Centrum voor Jeugd en Gezin en Sociaal Team kunnen maximaal 10 keer per jaar een cliënt voordragen voor woonurgentie middels eenmalige toewijzing wanneer verhuizing in het kader van de doorbraakleeromgeving noodzakelijk wordt geacht;

- Experimenteel maatwerk bij plaatsing van lagere inkomens in nieuwbouwprojecten (zoals bijvoorbeeld Fase 4 Kerckebosch en de driehoek Schaerweijdelaan);
- Tijdelijke verhuur aan spoedzoekers bij renovatie- en slooprojecten Woongoed Zeist en RK Woningbouwstichting Zeist.

Artikel 2.6.3a Lotingsmodel

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

Artikel 2.6.3d Woongroepen

De woongroepregeling is van kracht voor de volgende complexen:

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

Artikel 4.2 Experimenten

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

Bijlage 3 Begrippen

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 € 633,25 (1-2 bewoners) of € 678,66 (3 of meer bewoners) en €752,33, prijspeil 2021
Betaalbare huurwoning	een woning met een huur tussen € 442,46 en € 633,25 (1-2 bewoners) of € 678,66 (3 of meer bewoners), prijspeil 2021.
BRP	Basis Registratie Personen. De registratie door de gemeente van personen op adresniveau.
CJG	Centrum voor Jeugd en Gezin
Doorbraak	Corporaties en gemeente werken met de ‘doorbraak’ gedachte om voor ingewikkelde casussen een oplossing te bieden. De gemeente stelt hier een doorbraakbudget voor beschikbaar. Dit gebeurt in samenwerking met CJG en het Sociaal Team. Hierdoor wordt voorkomen dat de hardheidsclausule wordt toegepast en het past binnen de 25% Lokaal Maatwerk. Deze werkwijze geldt alleen voor gevallen waarbij andere mogelijkheden (urgentie, Beter Wonen) niet mogelijk zijn. Corporaties hanteren dan ook de volgende volgorde als er beroep wordt gedaan op een woning en als voorwaarde dat er zorg/begeleiding is: <ol style="list-style-type: none">1. Urgentieregeling2. Beter Wonen3. 10 woningen (optioneel en na overleg met corporatie i.v.m. regelgeving)
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.
Ergieneutrale 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 € 442,46 prijspeil 2021
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.
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.
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 € 763,47 (prijspeil 2022)

Voor nieuwbouw van sociale huurwoningen in Zeist gelden de volgende voorwaarden (Woonvisie 2021 – 2025):

Voorwaarden en kwalitatieve uitgangspunten

Voorwaarden sociale huur:

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

Transitievisie warmte	De Transitievisie Warmte beschrijft hoe alle gebouwen, buurten en bedrijventerreinen in gemeente Zeist voor 2050 duurzaam verwarmd kunnen worden. We onderbouwen welke warmtevoorzieningen als alternatieven voor aardgas in 2050 in de verschillende buurten en bedrijventerreinen voor de hand liggen. Ook geeft de Transitievisie Warmte globaal inzicht in wanneer er verkenningen en studies gestart worden om buurten aardgasvrij te maken. Landelijk is bepaald dat alle buurten in 2050 aardgasvrij moeten zijn. Er zijn in Zeist nog <i>geen</i> besluiten genomen om een buurt eerder dan in 2050 aardgasvrij te maken. De Transitievisie Warmte is een eerste stap om met elkaar zicht en grip te krijgen op de opgave en het gesprek aan te gaan met bewoners, bedrijven en alle partijen die nodig zijn voor de overgang naar een aardgasvrije gemeente.
Vergunninghouder	vreemdeling die in Nederland een verblijfsvergunning 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)

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.