

Prestatieafspraken Zeist

Meerjarenafspraken 2021 – 2025



Gemeente Zeist

Inleiding

Habion, Woonzorg Nederland, gemeente Zeist en bewonerscommissies werken samen aan prettig wonen in de gemeente Zeist en dan specifiek voor de complexen waar Habion en Woonzorg Nederland bezit hebben. Woonzorg Nederland en Habion zijn woningcorporaties, die landelijk actief zijn en zich richten op de huisvesting van (kwetsbare) ouderen.

Met deze meerjarige prestatieafspraken geven we invulling aan het gemeentelijk woonbeleid en dragen bij aan de ambities van Habion en Woonzorg Nederland. In goede samenwerking en onderlinge afstemming tussen corporaties, gemeente en de bewonerscommissies van Woonzorg Nederland zijn deze prestatieafspraken tot stand gekomen.

De basis voor deze prestatieafspraken ligt in de herziene woningwet van 2015. Hierin is vastgelegd dat prestatieafspraken in samenwerking tussen gemeente, corporatie en huurdersorganisatie tot stand komen. Jaarlijks brengen Habion en Woonzorg Nederland voor 1 juli een bod uit. Hierin geven zij de activiteiten weer voor het volgende jaar. Bij het opstellen van het bod betrekken Habion en Woonzorg Nederland hun huurderskoepels. Vervolgens nodigen de corporaties gemeente en bewonerscommissies uit tot het maken van prestatieafspraken.

De prestatieafspraken zijn onderverdeeld in de volgende thema's:

1. Beschikbaarheid
2. Betaalbaarheid
3. Bijzondere doelgroepen
4. Duurzaamheid en kwaliteit
5. Leefbare wijken en buurten
6. Wonen, zorg en welzijn.

Thema 1: Beschikbaarheid

Ambitie Woonvisie	Zeist wil 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.	Initiatief bij
Inleiding	Habion en Woonzorg Nederland richten zich op de huisvesting van (kwetsbare) ouderen. Deze doelgroep bestaat voornamelijk uit 1- en 2-persoonshuishoudens. Partijen zetten zich in om de beschikbare voorraad voor deze doelgroep te behouden.	
1.1	Habion, Woonzorg Nederland en gemeente streven ernaar om de voorraad sociale huurwoningen te handhaven: <ul style="list-style-type: none"> - Habion: 114 vhe - Woonzorg Nederland: 172 vhe 	Corporaties/ Gemeente
1.2	Om doorstroming bij ouderen te stimuleren, gaan Habion, Woonzorg Nederland en gemeente met elkaar in gesprek om kansen en mogelijkheden te verkennen.	Corporaties/ Gemeente
1.3	Habion en Woonzorg Nederland houden zich aan de toewijzingsregels van de gemeente Zeist en streven ernaar om de woningen zoveel mogelijk via één lokaal woonruimteverdeelstelsel aan te bieden.	Corporaties
1.4	Habion en Woonzorg Nederland informeren de gemeente bij veranderingen van de doelgroep of het woonconcept.	Corporaties

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.	Initiatief bij
Inleiding	We zorgen dat huurders zoveel mogelijk een woning hebben die past bij de huishoudenssituatie en het inkomen. Habion en Woonzorg Nederland dragen hier aan bij door het beschikbaar stellen van sociale huurwoningen en de huurprijzen af te stemmen op de doelgroep aangewezen op een sociale huurwoning.	
2.1	Sociale huurwoningen die beschikbaar komen voor verhuur, worden verhuurd met een huurprijs tot maximaal de liberalisatiegrens (€ 737,14 in 2020). Daarnaast wijzen Woonzorg Nederland en Habion de woningen passend toe conform wet- en regelgeving.	Corporaties
2.2	Habion en Woonzorg Nederland voeren ieder overleg met de huurderskoepel over het huurbeleid van de corporatie. Ieder voorjaar maken de huurderskoepels en de corporaties afspraken over de jaarlijkse huurverhoging, die past binnen de wettelijke kaders.	Corporaties
2.3	We zetten in op het voorkomen van huisuitzettingen op basis van huurschuld, door middel 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) en RSD.	Corporaties/ Gemeente
2.4	Partijen zetten zich in om de samenwerking met elkaar te versterken en zoeken elkaar actief op.	Corporaties/ Gemeente

Thema 3: Bijzondere doelgroepen

Ambitie Woonvisie	Zeist is voor iedereen, ook bijzondere doelgroepen. Tot bijzondere doelgroepen horen woningzoekenden die: <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 voorrangpositie, gaat ten koste van iemand die al jaren op een woning wacht. Dit vraagt daarmee om zorgvuldigheid.</p>	Initiatief bij
Inleiding	De primaire doelgroep, die Habion en Woonzorg Nederland in hun complexen huisvesten, zijn de (kwetsbare) ouderen. Habion en Woonzorg Nederland staan open voor lokale verzoeken om bij te dragen aan de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Daarbij is van belang dat deze bewoners passen bij de (kwetsbare) ouderen die in eenheden van Habion en Woonzorg NL wonen.	
3.1	Habion en Woonzorg Nederland dragen bij aan de taakstelling voor huisvesting van statushouders. De Zeister corporaties zorgen gezamenlijk voor 95% van de toewijzing. Woonzorg Nederland en Habion huisvesten samen met SSH 5%, waarbij de toewijzing wel moet passen binnen de doelgroep van Habion en Woonzorg Nederland. Gemeente draagt verantwoordelijkheid voor de integratie, begeleiding en ondersteuning.	Corporaties/ Gemeente
3.2	Habion en Woonzorg Nederland leveren een bijdrage aan de huisvesting van overige bijzondere doelgroepen als hier een verzoek toe komt van de gemeente. Denk hierbij aan 55+ers die een instelling verlaten of een oudere die een rolstoeltoegankelijke woning nodig heeft. Gemeente zorgt in samenwerking met corporaties en zorg- en welzijnsorganisaties voor de beschikbaarheid van voldoende zorg en ondersteuning.	Gemeente
3.3	Habion en Woonzorg Nederland rapporteren jaarlijks over de aantallen bijzondere doelgroepen, die zij gehuisvest hebben.	Corporaties

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.	Initiatief bij
Inleiding	De sociale woningvoorraad in Zeist heeft in 2021 een gemiddelde Energie-index (EI) van 1,4 (label B). In 2030 streven we naar een gemiddelde energie-index van 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) en bewustwordingscampagnes om het energieverbruik bij huurders terug te dringen.	
4.1	Habion en Woonzorg Nederland spannen zich in om bij renovatie/transformatie van woongebouwen en woningen een betere energieprestatie te realiseren. Woonzorg Nederland treft vanaf 2021 maatregelen bij De Grote Koppel.	Corporaties
4.2	Habion onderzoekt in de periode 2021-2025 de mogelijkheden voor verduurzaming in complex Simarowa. Uitgangspunt is dat wordt toegewerkt naar een energieneutrale woningvoorraad in Zeist in 2050. Habion en Woonzorg Nederland onderzoeken hoe zij bij renovatie/transformatie hieraan bij kunnen dragen. Te denken valt aan het plaatsen van zonnepanelen op de appartementengebouwen, het vervangen van de verlichting in algemene ruimten door LED-armaturen en LED-verlichting.	Corporaties
4.3	Gemeente werkt aan een transitievisie warmte, waarbij wordt toegewerkt naar een aardgasvrij Zeist. Per buurt wordt een uitvoeringsplan opgesteld, waarbij gezamenlijk gezocht wordt naar manieren om dit (financieel) haalbaar te maken. Habion en Woonzorg Nederland worden betrokken bij de uitvoeringsplannen van de wijken waar zij woningbezit hebben. Gemeente heeft in deze trajecten de regierol.	Gemeente
4.4	Habion onderzoekt bij renovatie/transformatie naar mogelijkheden om het gasverbruik te verminderen, bijvoorbeeld door gaskoken te vervangen door inductiekoken. Dit draagt tevens bij aan de veiligheid voor de doelgroep. De woningen van Woonzorg Nederland zijn allemaal al voorzien van elektrisch koken.	Corporaties
4.5	Habion, Woonzorg Nederland en gemeente werken samen om huurders bewust te maken van mogelijkheden om energie te besparen en duurzame keuzes te maken. Gemeente brengt Habion en Woonzorg Nederland in verbinding met Mijn Groene Huis en partijen overleggen over mogelijkheden om bij campagnes aan te sluiten.	Gemeente
4.6	Partijen streven ernaar dat duurzaamheidsmaatregelen een positieve bijdrage leveren aan de betaalbaarheid. Energiebesparing heeft gemiddeld genomen een positief effect op de totale woonlasten (huur en energie) van de huurder. Dit is wel afhankelijk van individueel stookgedrag. Afspraken over de doorberekening van een	Corporaties

huurverhoging bij duurzaamheidsinvesteringen maken de corporaties na overleg met de bewonerscommissies van de te renoveren complexen.



Thema 5: Leefbare wijken en buurten

Ambitie Woonvisie	We streven naar vitale, leefbare en veilige wijken, waar mensen met een verschillende huishoudenssituatie, inkomen en leeftijd met elkaar wonen en zich thuis voelen.	Initiatief bij
Inleiding	Gemeente, Habion, Woonzorg Nederland, maatschappelijke partners en bewoners werken samen om de leefbaarheid en veiligheid in buurten en wijken waar Habion en Woonzorg Nederland bezit hebben op peil te houden en waar mogelijk te verbeteren.	
5.1	<p>Habion en Woonzorg Nederland investeren zo nodig in maatregelen, die de leefbaarheid van haar complexen en de directe omgeving bevorderen. De betreffende maatregelen hebben betrekking op:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Het leveren van een bijdrage aan en uitvoering geven aan plannen ter bevordering van een schone woonomgeving, ter voorkoming van overlast en ter bevordering van de veiligheid; b. De aanleg en het onderhoud van kleinschalige infrastructuur in de directe nabijheid van woongelegenheden of andere onroerende zaken van Habion en Woonzorg Nederland; c. Woonmaatschappelijk werk, met inbegrip van het leveren van een bijdrage aan uitvoering van achter-de-voordeur- programma's, onder verantwoordelijkheid van maatschappelijke organisaties en uitsluitend ten behoeve van de huurders van de woongelegenheden van Habion en Woonzorg Nederland; 	Corporaties
5.2	De betreffende maatregelen voldoen aan de eisen die de wetgever daaraan stelt en de uitgaven daarvoor zullen zonder nadere prestatieafspraken het toegestane maximum bedrag per sociale verhuureenheid niet overschrijden.	Corporaties
5.3	De gemeente heeft de primaire verantwoordelijkheid voor een goed beheer van de openbare orde en veiligheid en de openbare ruimte en spant zich hier ook voor in.	Gemeente
5.4	De bewoners (commissies) hebben een belangrijke rol bij het aandragen van leefbaarheidsinitiatieven.	Bewoners- commissie
5.5	Habion en Woonzorg Nederland zorgen voor goede toegankelijkheid van de wooncomplexen, zodat alle eenheden geschikt zijn voor minder mobiele ouderen.	Corporaties
5.6	Habion en Woonzorg Nederland zetten in op de brandveiligheid van de complexen, onder andere door tijdig onderhoud en vervanging van de rookmelders, onderhoud van de brandmeldinstallatie (indien aanwezig), voorlichtingsbijeenkomsten voor bewoners en controle van de staat van brandveiligheid.	Corporaties

5.7 Gemeente, Habion en Woonzorg Nederland werken samen als het gaat om de aanpak van overlast en andere Corporaties/
thema's op het gebied van leefbaarheid en veiligheid. Habion en Woonzorg Nederland zoeken hierbij een nauwe Gemeente
samenwerking met het wijkteam van Zeist.

Thema 6 Wonen, zorg en welzijn

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.	Initiatief bij
Inleiding	Habion en Woonzorg Nederland zorgen voor passende woonvormen. Gemeente zorgt dat er voldoende zorg en ondersteuning beschikbaar is voor huurders die dit nodig hebben, zowel bij nieuwe als zittende huurders. Gemeente, Habion en Woonzorg Nederland zoeken de samenwerking op met zorgpartijen om te zorgen dat wonen en zorg goed op elkaar is afgestemd.	
6.1	Gemeente ontwikkelt in 2021 samen met partijen een plan van aanpak om wonen en zorg meer met elkaar in verbinding te brengen. Habion en Woonzorg Nederland worden bij dit plan van aanpak betrokken.	Gemeente
6.2	Habion en Woonzorg Nederland versterken de samenwerking met sociale teams om adequaat te anticiperen op de toename van kwetsbare ouderen.	Corporaties
6.3	Gemeente, Habion en Woonzorg Nederland faciliteren ieder vanuit hun eigen verantwoordelijkheid dat huurders zelfstandig kunnen blijven wonen, ook als er zorg en ondersteuning nodig is. We denken mee met de bewoners wat nodig is om thuis te blijven wonen.	Gemeente/ corporaties
6.4	Habion en Woonzorg Nederland stimuleren dat bewoners en gebruikers reuring creëren en creatief omgaan met het gebruik van de algemene ruimten binnen het complex om eenzaamheid onder ouderen tegen te gaan. Dit doen zij onder andere door het faciliteren van een bewonerscommissie, die activiteiten binnen het complex organiseert.	Corporaties
6.5	Partijen zetten zich in om diensten en activiteiten voor (kwetsbare) ouderen waar mogelijk in of in de nabijheid van de wooncomplexen te laten plaatsvinden. Ook gaan partijen met elkaar in gesprek over de bereikbaarheid van de wijkservicepunten voor de huurders van Habion en Woonzorg Nederland met als doel dat meer huurders hier gebruik van maken.	Gemeente
6.6	Gemeente, Habion en Woonzorg Nederland informeren elkaar en trekken samen op bij projecten, die erop gericht zijn om eenzaamheid te signaleren en te verminderen en die betrekking hebben op huurders in de complexen van Habion en Woonzorg Nederland. Hierbij denken we o.a. aan het signaalpunt Zeist tegen Eenzaamheid. Habion en Woonzorg Nederland attenderen huurders op dit signaalpunt. Na een signalering door	Gemeente, Corporaties

Habion, Woonzorg Nederland en/of bewoners is er goede en snelle opvolging vanuit de gemeente (Sociaal Team).

6.7 Woonzorg Nederland biedt 55+ers die uit een instelling uitstromen, een driehoekscontract aan. Het gaat om een tijdelijke huurovereenkomst, een samenwerkingsovereenkomst en een woonbegeleidingsovereenkomst. Op deze manier is wonen en zorg met elkaar verbonden en is de samenwerking tussen partijen geborgd.

Bijlage 1 – Procesafspraken

Proces	Afspraak	Initiatief bij
Samenwerking	<ul style="list-style-type: none"> Gemeente, Habion, Woonzorg Nederland en bewonerscommissies werken samen aan prettig wonen bij de wooncomplexen. We weten elkaar te vinden en betrekken elkaar bij activiteiten/plannen voor het wooncomplex en de directe omgeving. We werken samen in transparantie en openheid en op basis van vertrouwen. 	Gemeente/ corporaties/ bewonerscommissies
Informeren	De gemeente, Habion en Woonzorg Nederland 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/ corporaties
Wederkerigheid	De afspraken gaan uit van wederkerigheid tussen partijen. In de prestatieafspraken spreken we af welke bijdrage alle partijen leveren aan de opgaven. Het zijn daarmee de gezamenlijke afspraken van corporaties, gemeente en bewonerscommissies.	Gemeente/ corporaties/ bewonerscommissies
Looptijd	Afspraken in deze overeenkomst hebben een looptijd van 2021 – 2025. Deze periode komt overeen met de looptijd van de woonvisie in de gemeente Zeist. De prestatieafspraken kunnen met instemming van alle partijen tussentijds worden geactualiseerd of geconcretiseerd.	Gemeente/ corporaties
Evaluatie	Jaarlijks evalueren partijen de prestatieafspraken. Voor de evaluatie stellen partijen gezamenlijk een rapportage op.	Gemeente/ corporaties
Overleg	Minimaal 2x per jaar is er overleg tussen partijen, waarin in ieder geval de volgende onderwerpen besproken worden: <ul style="list-style-type: none"> - Evaluatie prestatieafspraken - Bod van de corporaties - Actualisatie prestatieafspraken 	Gemeente/ corporaties

Ondertekening

Aldus ondertekend op 10 december 2020



Mw. L.H.H. Hoogstraten
Wethouder Gemeente Zeist

Dhr. C. van Boven
Bestuursvoorzitter Woonzorg Nederland



Mr. P. Boerenfijn, MRE
Directeur Hablon

Dhr. W.P.J. Ernst
Voorzitter, Bewonerscommissie
De Koppeling

Dhr. J.M. Hiep
Voorzitter, Bewonerscommissie
De Grote Koppel