

Prestatieafspraken Zeist

Meerjarenaafspraken 2021 - 2025

Jaarafspraken 2026



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 dragen 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 eraan 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

Den Haag

Nadat het kabinet Schoof in juni 2025 is gevallen, waren er eind oktober 2025 nieuwe verkiezingen. Wonen was een van de belangrijke verkiezingsthema's. De vorming van een nieuw kabinet is in volle gang, maar de verwachting is dat een nieuw kabinet niet voor het nieuwe jaar aan zal treden.

De Wet versterking regie volkshuisvesting ligt voor behandeling in de Eerste Kamer.

Gemeenten

De lokale verkiezingen van maart 2026 staan voor de deur. Lokale partijen zijn druk bezig om hun partijprogramma's voor het voetlicht te brengen.

Woonbeleid

De veranderende woningmarkt en nieuwe landelijke wetgeving maken het wenselijk om het woonbeleid in de Woonvisie 2021-2025 te actualiseren. De gemeente Zeist is daarom aan het eind van de zomer gestart met het opstellen van nieuw woonbeleid: het volkshuisvestingsprogramma. Diverse belanghebbende partijen zullen worden betrokken bij het opstellen ervan. Zoals de lokale woningcorporaties en huurdersorganisaties. De planning is om dit volkshuisvestingsprogramma in de zomer van 2026 vast te stellen.

Woonzorgvisie

Op 8 juli 2025 heeft de gemeenteraad de woonzorgvisie 2025-2040 vastgesteld. De woonzorgvisie gaat over de opgave, visie en keuzes in het huisvesten van inwoners die zorg en/of ondersteuning nodig hebben om fijn te kunnen wonen. Eind 2025 wordt met stakeholders gewerkt aan het opstellen van een uitvoeringsprogramma.

Meerjaren prestatieafspraken

Naar aanleiding van het nieuw op te stellen woonbeleid (volkshuisvestingsprogramma) is besloten om de huidige prestatieafspraken met 1 jaar te verlengen tot 1 januari 2027. Voor 2026 wordt bekeken of aanpassing van jaarafspraken nodig is, bijvoorbeeld op basis van de vastgestelde woonzorgvisie.

In de tweede helft van 2026 zal na vaststelling van het nieuwe woonbeleid, het volkshuisvestingsprogramma de basis vormen voor het maken van nieuwe meerjaren-prestatieafspraken vanaf 2027.

Strategische visies:

Woongroen en NabijWonen hebben elk hun visie en koers in 2025 herijkt. Daarvoor hebben zij input opgehaald bij verschillende netwerkpartners over de opgave en hebben zij hun volkshuisvestelijke prioriteiten gesteld. De komende jaren worden de gemaakte keuzes verder uitgewerkt en worden de strategieën, in samenwerking met stakeholders, geïmplementeerd.

Zowel bij de partners als de corporaties heeft het toevoegen van woningen en de leefbaarheid in buurten en wijken hoge prioriteit gekregen. Woongroen en NabijWonen zetten hierbij voornamelijk in op nieuwbouw, maar kijken ook naar andere, creatieve oplossingen.

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 midden dure 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 betaalbaar. Hiervan moeten 250.000 woningen vallen in het sociale huursegment en 50.000 midden dure huurwoningen van corporaties.
- Gemeenten moeten per 2026 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.
- Corporaties gaan al hun woningen met een E-, F-, of G-label tot en met 2028 versneld verduurzamen, met uitzonderingen van woningen welke zijn aangemerkt voor sloop(/nieuwbouw) en woningen met een monumentenstatus. Kanttekening die gemaakt moet worden is dat corporaties afhankelijk zijn van de medewerking van de huurders.

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 zorgt al drie jaar dat er veel aandacht is voor de opvang van vluchtelingen. Ook in Zeist zijn er verschillende opvanglocaties ingericht en zoeken we ook naar nieuwe locaties. Daarnaast zien we nog steeds een grote instroom van asielzoekers en een grote (woon)vraag naar sociale huurwoningen voor statushouders. De taakstelling voor de huisvesting van statushouders was ook in 2024 weer verhoogd, maar wordt naar verwachting gehaald.

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 de tafel om de voortgang van de prestatieafspraken en actualiteiten met elkaar te delen. Ten minste twee keer per jaar sluiten ook beide 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. Bijvoorbeeld het zorgen voor een leefbare 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, evenals de gemeenten in de regio U16. 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 opgave 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.

Uit de evaluatie over de jaarafspraken 2024 in het voorjaar van 2025 hebben de huurdersorganisaties, woningcorporaties en gemeente een aantal aandachtspunten meegegeven voor de jaarafspraken voor 2026:

- Huisvesting aandachtsgroepen: *De taakstelling statushouders zal naar verwachting nog hoog blijven en daarmee blijft dit een aandachtspunt. Knelpunt daarbij is dat deze doelgroep vist in dezelfde vijver qua woningtype (1-pers. huishoudens) als de uitstroom MO/BW. In de woonzorgvisie zullen meer aandachtsgroepen expliciet benoemd worden om te huisvesten. Daarnaast is er in 2025 mogelijk nieuwe wetgeving op komst die een negatieve invloed zal kunnen hebben op het behalen van de taakstelling.*
- Verduurzaming via zonnepanelen: *Door het einde van de salderingsregeling in 2027 wordt het stimuleren van het installeren van zonnepanelen sterk geremd.*
- *Het aantal verhuizingen neemt sterk af (lage mutatiegraad).*
- Woningbouwopgave: *Blijven inzetten op betaalbare woningen van sociale huur en midden huur. Het realiseren van midden huur door woningcorporaties is een uitdaging omdat er geen borging vanuit het WSW mogelijk is zoals bij sociale huurwoningen.*
- De introductie van het volkshuisvestingsprogramma in 2026 en opzet prestatieafspraken vanaf 2027.
- De goede samenwerking voortzetten.

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 2021-2025 van Zeist. 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.

In 2025 is afgesproken om deze meerjaren prestatieafspraken met 1 jaar te verlengen en geen nieuw bod uit te brengen. Nieuwe meerjarenafspraken gaan we in 2026 opstellen aan de hand van nieuw woonbeleid (volkshuisvestingsprogramma). Met het opstellen van nieuw woonbeleid zijn we in de zomer van 2025 gestart. We verwachten in de zomer van 2026 dat de gemeenteraad het nieuwe woonbeleid kan vaststellen.

Het idee was om aan de prestatieafspraken van 2026 een Addendum toe te voegen met aanvullende afspraken. Een eventueel al vastgesteld uitvoeringsprogramma van de nieuwe woonzorgvisie zou deels in het Addendum kunnen worden opgenomen. Helaas was het uitvoeringsprogramma van de woonzorgvisie nog niet afgerond bij het opstellen van aanvullende prestatieafspraken.

Om praktische redenen is er daarom voor gekozen om eenzelfde werkwijze te hanteren als in voorgaande jaren. Voor 2026 hebben we ons vooral gericht op de jaarafspraken in relatie tot de huidige meerjarenafspraken. We hebben bekeken of afspraken nog actueel zijn en eventueel moeten worden aangepast. Het kan ook zijn dat er nieuwe jaarafspraken zijn 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 Op basis van de mogelijk nieuwe Wet versterking regie volkshuisvesting wordt het proces voor nieuwe meerjarenafspraken zo vroeg mogelijk opgestart en ingericht, bij voorkeur in Q1. De wens is een zo efficiënt en effectief mogelijk vastgesteld proces.	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
Ieder voorjaar	Monitor Wonen Zeist	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 25 tot 30 procent sociale huur.	
Jaarafspraken	1.1.1	ZCO verwacht in 2026 de volgende veranderingen in aantal van de voorraad sociale huurwoningen. Bij verkoop van woningen hebben huurders van ZCO voorrang en wordt de zelfbewoningsplicht toegepast.	
		Nieuwbouwwoningen op te leveren	170
		Woningen te slopen¹	16
		Woningen te verkopen	10
		Woningen terug te kopen (Koopgarant)	5
	1.1.2	Nieuwbouwprojecten 2026 en doorkijk komende jaren:	
		Totaal nieuwbouw in de projecten 2026:	170
		Woongroen 2026:	73
		Ridderschapslaan - Airey	48
		Transformatie Binnenhof	2
		Joost van Vondellaan	23
		Nieuwbouw 2027 Woongroen	114
		Nieuwbouw 2028 Woongroen	189
		Nieuwbouw 2029 Woongroen	0
		Nieuwbouw 2030 Woongroen	80
		NabijWonen 2026:	97
		Eikenstein	83
		Waterwingebied	14

¹ Sloop/nieuwbouw en oplevering van woningen op een locatie vinden vaak niet in hetzelfde jaar plaats. Daarom is het saldo van sloop en oplevering in een jaar niet nul. ZCO streeft ernaar bij sloop/nieuwbouw minstens hetzelfde aantal woningen terug te bouwen. Indien mogelijk wordt er verdicht (per saldo meer woningen op de locatie terugbouwen).

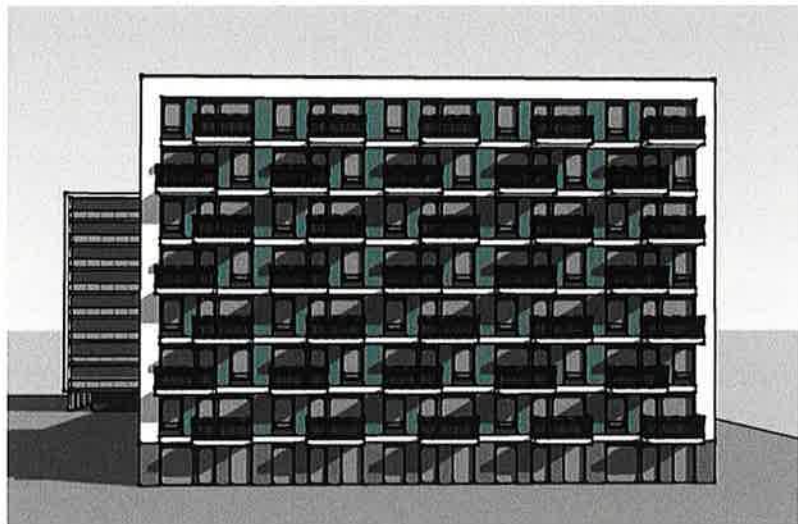
Nieuwbouw 2027 NabijWonen	0
Nieuwbouw 2028 NabijWonen	30
Nieuwbouw 2029 NabijWonen	40
Nieuwbouw 2030 NabijWonen	62

- 1.1.3 In de woonvisie van de gemeente Zeist staan de kaders voor nieuwbouw met betrekking tot prijscategorieën, waaronder 25% tot 30% sociale huur. In 2023 is de differentiatietabel geëvalueerd en is 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 nieuwbouwonstwikkelingen in principe wordt geëxploiteerd door corporaties. Gemeente betreft corporaties actief bij (potentiële) ontwikkellocaties zoals PGGM, Sortie 16, Stationsgebied, Dijnseburg, Huis Ter Heide West en WA-Hoeve. NabijWonen is betrokken bij de Gemeentewerf om in te zetten voor sociale deel
- 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. Gemeente en ZCO monitoren de ontwikkeling van leges.
- 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 midden dure 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 Jaarlijks overleggen gemeente en corporaties over de voornemens tot investeringen en de eventuele achtervang die hiervoor noodzakelijk is.
- 1.1.8 De gemeente kan middelen uit de reserve sociale woningbouw beschikbaar stellen 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. In 2024 heeft de gemeente inzicht gegeven in de regels rondom de inzet van de reserve. Gemeente en ZCO treden in overleg als zich situaties voordoen om een beroep te doen op deze reserve.
- 1.1.9 De gemeente vraagt jaarlijks de Realisatiestimulans aan. Zij wil de Realisatiestimulans inzetten voor de volkshuisvesting in het algemeen en realisatie van betaalbare woningbouw in het bijzonder. De gemeente stelt beleidsrichtlijnen op hoe zij de Realisatiestimulans wil gaan inzetten en zal hiertoe ZCO consulteren.

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, evenals 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 bijvoorbeeld 'Onder de Pannen', 'Kamers met Kansen' en 'Kamers met Aandacht'. Dit zijn projecten waarmee huurders toestemming krijgen om kamers tijdelijk te verhuren aan mensen die urgent een huisvestingsoplossing nodig hebben. ZCO werkt mee als de vraag komt en de huisvesting past. ZCO onderzoekt de mogelijkheid voor een pilot in 2026 met zogenaamde Friends-contracten (woningdelen).
	1.2.2	Bij nieuwbouw van woningen wordt doorstroming vanuit de directe omgeving gestimuleerd. Bijvoorbeeld door een voorrangsregeling voor buurtbewoners. Het resultaat van deze inspanning wordt gemonitord. Doorstromers uit een sociale huurwoning van ZCO hebben voorrang op een middenhuurwoning.
	1.2.3	De pilot wooncoach wordt verlengd in 2026. Gemeente en ZCO richten naar aanleiding van een onderzoek in 2024 een pilot in om te werken met een wooncoach die met name oudere (65+) bewoners van Zeist ondersteunt om meer passend te gaan wonen. Om dit te bereiken zorgt de wooncoach voor ondersteuning zowel digitaal als fysiek bij het zoeken en vinden van een geschikte andere woning. Voor het sociale huursegment krijgt één van de verhuurconsulenten deze rol. Voor het vrije sectorhuursegment en de koopwoningen stelt de gemeente een wooncoach aan.
	1.2.4	ZCO neemt de suggestie van de huurdersorganisaties voor het versterken van marketing (de advertenties) voor de seniorenwoningen over en past dit toe in de pilot met als doel doorstroming te verbeteren. De druk vanuit vluchtelingen uit Oekraïne, huisvesting statushouders en Zeister spoedzoekers vraagt om creatieve oplossingen om op de woningvoorraad op korte termijn te vergroten. In 2024 en 2025 is 1 doorstroomlocatie voor Nidos opgezet en 1 andere locatie voor spoedzoekers gerealiseerd. Daarnaast wordt onderzocht of het gemeentelijk woningbezit kan worden ingezet. De gemeente blijft actief met het zoeken van doorstroomlocaties voor statushouders.
Meerjarenafspraak	1.3	ZCO verkent in overleg met de gemeente op welke manier zij kunnen bijdragen aan de behoefte aan woningen voor middeninkomens, zowel in nieuwbouw als in de bestaande bouw.
Jaarafspraken	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 realiseert de komende jaren vrije sector – midden huurwoningen. Voorwaarde hierbij blijft dat financiering haalbaar is en geborgd wordt.
	1.3.3	Op gemeentelijke locaties waar de realisatie van midden huur een mogelijkheid is, wordt ZCO actief betrokken in de initiatieffase.
	1.3.4	In de volgende projecten wordt de realisatie van midden huurwoningen verkend of uitgevoerd: • De Grift • V&D locatie

Nieuwbouw combinatie middenhuur – sociale huur (Nijenheim)



Nieuwbouw V&D locatie



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 die is 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.
Jaarafspraken	2.1.1	Tenminste 60% van de beschikbare (vrijgekomen) woningen wordt aangeboden in de huurklassen goedkoop (tot €477,20) en betaalbaar (€ 682,96 of € 731,93), afhankelijk van de vrijgekomen woningvoorraad (prijspeil 2025).
Meerjarenafspraak	2.2	We voorkomen schuldenproblematiek en 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, 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. - 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 voert de nota van Goed Geschut uit. - ZCO signaleren actief huurders die in de knel komen als gevolg van hoog energieverbruik en 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 en vocht- en schimmelproblematiek kunnen voorkomen. - ZCO vervolgt in 2026 een bewustwordingsactie gericht op energiebesparing in samenwerking met de gemeente. 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. 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. Gemeente, RSD, en ZCO bespreken jaarlijks de stand van zaken omtrent vroegsignalering en andere relevante zaken die lopen.

2.2.3 ZCO voert in 2026 de volgende acties uit om schulden te voorkomen:

- Huurders met (risico op) schuldenproblematiek worden actief doorverwezen naar de Sociaal Raadslieden voor het doen van een inkomenscheck.
- Huurders worden actief doorverwezen naar een energiemaatje van MGH wanneer sprake is van hoge energielasten.

2.2.4 Gemeente voert in 2026 de volgende acties uit om schulden te voorkomen:

- 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 schuldenproblematiek.
- 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	Zeist is voor iedereen, ook bijzondere doelgroepen. Tot bijzondere doelgroepen horen woningzoekenden die: - 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. 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.	
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 bepaalt 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 in de woonzorganalyse. ZCO en Huurdersorganisaties achten het wenselijk een minimum percentage af te spreken voor regulier woningzoekenden, dit dwingt tot een prioritering van doelgroepen. Bij het huisvesten van bijzondere doelgroepen hebben we oog voor de leefbaarheid van de wijken. Woningen die geschikt zijn voor bijzondere doelgroepen, worden in overleg met de gemeente toegewezen aan het type bijzondere doelgroep. De coördinatie hiervan ligt bij de gemeente.
	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 vastgestelde woonzorgvisie vraagt dit specifiek aandacht.
	3.1.3	ZCO stellen in 2024 maximaal 5 woningen beschikbaar voor doorbraak casussen. Doorbraak gaat niet alleen over woningen, maar ook over andere situaties. De gemeente stelt hiervoor een doorbraakbudget beschikbaar. In het geval er meer dan 5 woningen nodig zijn, treden partijen in overleg.
	3.1.4	Sociaal Team en CJG evalueren de doorbraakcasussen en stellen indien nodig hun werkwijze bij. ZCO wordt 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 vastgestelde woonzorgvisie.

Meerjarenaafpraak	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 3 maanden vrij, corporatie betaalt de eerste maand leegstand, de gemeente vergoedt de rest.
Jaarafspraken	3.2.1	ZCO heeft verschillende initiatieven in ontwikkeling, die zich gedeeltelijk lenen voor huisvesting van bijzondere doelgroepen. In 2024 gaat het om de volgende projecten: - Joost van den Vondellaan (mid-stay; in samenwerking met het Leger des Heils) - Eikenstein (83 appartementen + 1 MOG (buurtkamer) + 1 t.b.v. Abrona) - V&D pand (in samenwerking met De Tussenvoorziening) - Waterwingebied (14 woningen voor kleinschalig wonen)
	3.2.2	Gemeente en ZCO actualiseren de procesafspraken over woningaanpassingen in het kader van de WMO minimaal één keer per jaar. Deze afspraken worden jaarlijks vastgelegd.
Meerjarenaafpraak	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.
Meerjarenaafpraak	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%.
Jaarafspraken	3.4.1	Nu de taakstelling langdurig hoog blijft, is extra aandacht voor de toenemende problematiek, draagkracht en veerkracht van bewoners in buurten en complexen van ZCO nodig. Gemeente en corporaties hebben regelmatig overleg over de knelpunten en haalbaarheid van de taakstelling. De opgave wordt zwaarder door toename van vooral eenpersoonshuishoudens, de schaarste aan passende woonruimte en de opgave van andere doelgroepen en aandachtsgroepen die vergelijkbare woonruimte nodig hebben. De gemeente zet capaciteit en middelen in om de integratie van nieuwe bewoners/burgers naar “goed burgerschap” te begeleiden zodat integratie vorm krijgt. De gemeente informeert ZCO worden over de looptijd en het programma van de begeleiding voor statushouders. De gemeente heeft op aanwijzing van de provincie een verbeterplan opgesteld om de periodieke taakstelling te halen en achterstand van 2025 in te lopen voor de zomer van 2026. Dit verbeterplan is in overleg met ZCO opgesteld en met de betrokken gedeputeerde van de provincie najaar 2025 besproken en afgestemd. Gemeente en ZCO hebben zich gecommitteerd aan inzet en maatregelen van dit verbeterplan.

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 de 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.
Jaarafspraken	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 2026 worden circa 222 woningen volledig verduurzaamd. ZCO pakt de woningen met een E-, F, en G-label aan, conform de nationale prestatieafspraken, met uitzondering van sloopwoningen en monumenten.
	4.1.2	Woongroen heeft als gevolg van de aanstaande beëindiging van de salderingsregeling én de terugleverkosten van zonnestroom het zonnepanelenprogramma vanaf 2026 tijdelijk stopgezet gezet. In 2025 is er onrust ontstaan bij huurders met zonnepanelen en er blijkt nauwelijks nog belangstelling voor zonnepanelen onder huurders. Woongroen werkt in 2026 een plan uit om jaarlijks één of twee appartementengebouw te voorzien van zonnepanelen ten behoeve van de collectieve voorzieningen. NabijWonen gaat er van uit dat op de eengezinswoningen waarvan de huurders de afgelopen jaren geen gebruik hebben gemaakt van de aanbidding, de komende jaren op aanvraag of bij mutatie alsnog zonnepanelen worden gelegd. Op appartementencomplexen worden 2025/2026 - waar mogelijk - zonnepanelen aangebracht om de gemeenschappelijke elektrakosten zo veel mogelijk te beperken.

	Woongroen	NabijWonen
Totaal renovatie en verduurzamen 2026	218	4
Totaal renovatie en verduurzamen 2027	232	4
Totaal renovatie en verduurzamen 2028	87	4
Totaal renovatie en verduurzamen 2029	58	4
Totaal renovatie en verduurzamen 2030	0	4

		Energetische ingrepen 2026	0	0
		Energetische ingrepen 2027	20	108
		Energetische ingrepen 2028	0	0
		Energetische ingrepen 2029	0	0
		Energetische ingrepen 2030	0	0
		Zonnepanelen 2026	0	8
		Zonnepanelen 2027	0	87
		Zonnepanelen 2028	0	8
		Zonnepanelen 2029	0	8
		Zonnepanelen 2030	0	8
Handhaven	4.1.3	ZCO en gemeente gaan met elkaar in gesprek over de kansen voor circulariteit bij ontwikkeling van nieuwe woningen. De gemeente zorgt dat dit een vast agendapunt is bij het regulier (bestuurlijk) overleg over Duurzaamheid.		
	4.1.4	Gemeente en ZCO gaan in gesprek over duurzaam bouwen in Zeist. In 2022 is het duurzaambouwenbeleid vanuit de gemeente vernieuwd, wat geldt voor private partijen. Dit beleid richt zich naast energieprestatie ook nadrukkelijker op klimaatadaptatie, circulariteit, groen/natuur-inclusief bouwen en een duurzame bouwplaats. Met ZCO wordt verkend hoe nieuwbouw in de sociale sector op dit beleid kan aansluiten. In het regulier (bestuurlijk) overleg over Duurzaamheid wordt toegewerkt dat hierover afspraken worden gemaakt. In 2026 neemt de gemeente het initiatief om op thema's die volgen uit duurzaambouwenbeleid en het Convenant toekomsbestendige woningbouw, concrete doelen op te stellen voor nieuwe meerjarenafspraken na 2026.		
	4.1.5	Er vindt regelmatig bestuurlijk en ambtelijk overleg plaats tussen gemeente en ZCO over het verduurzamen van vastgoed in het algemeen waarbij knelpunten en nieuwe aandachtspunten worden besproken. Besluiten over duurzaamheid worden opgenomen in de prestatieafspraken.		
Meerjarenafpraak	4.2	De gemeente Zeist en ZCO werken samen met andere belanghebbenden en bewoners aan buurtuitvoeringsplannen volgens de planning uit het warmteprogramma.		
Jaarafspraken	4.2.1	Gemeente en ZCO werken in 2026 samen aan de uitwerking van een buurtuitvoeringsplan. De buurt wordt in gezamenlijkheid gekozen. ZCO geeft ten behoeve hiervan inzicht in de renovatie en sloopplannen van de komende 10 jaar. De gemeente werkt verder aan het onderzoek naar aardwarmte tussen De Bilt, De Uithof, Zeist en Odijk én de haalbaarheid van een collectief warmtenet aquathermie in Zeist-West. De gemeente heeft in deze trajecten de regierol, corporaties denken actief mee in buurten waar zij bezit hebben. Woongroen is samen met de gemeente gestart met het onderzoek naar alternatieve warmtebronnen in Staatsliedenkwartier. Dit onderzoek wordt de komende jaren voortgezet.		

- De gemeente onderzoekt samen met Rijkswaterstaat de mogelijkheid om de luifel boven de A28 in Zeist-Noord te voorzien van zonnepanelen. Woongroen denkt actief mee aan mogelijkheden om huurwoningen in de directe omgeving hierop aan te sluiten. De L-Flat en Geroflat zijn mogelijke opties, echter de voorkeur gaat uit naar de nieuwbouw van het Staatsliedenkwartier.
- 4.2.2 Op verschillende manieren werkt ZCO aan het verminderen van gasgebruik o.a. realiseert ZCO standaard een Perilexaansluiting om gaskoken te vervangen door inductiekoken bij renovatie.

Meerjarenafspraak	4.3	Corporaties en gemeente werken samen om huurders bewust te maken van mogelijkheden om energie te besparen en duurzame keuzes te maken.
Jaarafspraken	4.3.1	ZCO en gemeente continueren de inzet om huurders te stimuleren tot verduurzaming, klimaatadaptatie en energiebewust gedrag en zij stemmen hiertoe hun acties onderling af. Gemeente en ZCO zetten zich in om ook in 2025 hiervoor budgetten beschikbaar te stellen, bijvoorbeeld via het benutten van subsidies. De gemeente zal zich daarbij meer richten op de particuliere markt.
	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. ZCO zoekt samen met installateurs naar manieren om (nieuwe) huurders voor te lichten over het gebruik van installaties.
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.
Jaarafspraken	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. Het onderzoek naar de cultuurhistorische waarde van corporatiewoningen in Zeist die op de gemeentelijke monumentenlijst is in 2024 afgerond. Gemeente en ZCO zijn hierover in overleg.
	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.: - Regelmatig bestuurlijk overleg met o.a. wethouder erfgoed

- Regelmatige ambtelijke afstemming over het verduurzamen van monumentaal erfgoed
- Ambtelijke afstemming op projectbasis

4.4.4 De onderhoudsstatus van de woningcomplexen met monumentale status van Woongroen ziet er als volgt uit:
Voor de complexen welke recent een ingreep hebben gehad (groen gearceerd) geldt dat er regulier onderhoud wordt gepleegd.

opx	complexnaam	plaats	Gemeentelijk monument	Rijks-monument	totaal	type ingreep	ingreep	energielabels
1302	Bothalaan, de Wetlaan	ZEIST	14		14	renovatie	2013	A, B en C
1303	Schaerweijdelaan e.o.	ZEIST	3		3	groot onderhoud	2019	D, E, G
1305	Kritzingerlaan - Minckelerslaan	ZEIST	17		17	renovatie	2023	A
1306	Dr Schaepmanlaan - Jacob van Lennepaan	ZEIST	27		27	renovatie	2013	B, C en D
1350	Minckelerslaan	ZEIST	6		6	renovatie	2023	A
1351	J van Lennepaan - Tollenslaan	ZEIST	30		30	groot onderhoud	2019	B en C
1353	Gerodorp	ZEIST	41		41	renovatie	2015	A, B en C
2103	Dijnselweg e.o.	ZEIST	31		31	renovatie	gepland in 2026	wordt A
2201	Burg. Patijnlaan e.o.	ZEIST	80		80	n.t.b.	n.t.b.	D, E, F en G
3150	Ridderschapslaan	ZEIST	114		114	renovatie en sloop	2023	A
3151	Schellingerlaan	ZEIST	76		76	renovatie	2023	A
5101	Korte Bergweg	HUIS TER HEIDE UT	14		14	groot onderhoud	2025	C en D
5601	Pleineslaan	DEN DOLDER	21		21	renovatie	2018	A, C en D
5602	Dolderseweg	DEN DOLDER	3		3	renovatie	2023	B
5651	Vijverhof	DEN DOLDER		40	40			A en B
totaal			477	40	517			

Meerjarenafspraak	4.5	Gemeente streeft naar een groene, klimaatbestendige leefomgeving. ZCO verkent manieren om hier een bijdrage aan te leveren.
Jaarafspraken	4.5.1	ZCO en gemeente stimuleren vergroening van buurten en tuinen als maatregel tegen hittestress. 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. De gemeente heeft plannen om na goedkeuring van de begroting delen van de openbare ruimte te vergroenen. De monitoring vindt in 2026 plaats.
	4.5.3	Gemeente informeert, adviseert en overlegt met ZCO over afkoppeling hemelwaterafvoeren voordat de gemeente een project start. In 2023 is door Woongroen onderzocht hoe wateroverlast in Beukbergen kan worden tegengegaan. Mogelijk dat de groenvoorzieningen als regenwater buffer of Wadi's kunnen worden aangelegd. Woongroen vraagt medewerking en samenwerking van de gemeente hierin. De gemeente gaat de mogelijkheid onderzoeken voor een actie tegelwippen in 2026 (via beheerdersoverleg Beukbergen klachten/ meldingen/waarnemingen en van daaruit in gesprek met afd. BOR).

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 (WGW) 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 Leefbaarometer en de veiligheidspelling.
Jaarafspraken	5.1.1	Gemeente en ZCO werken samen aan het verbeteren van Wijkgericht Werken (WGW 2.0), waarbij wordt ingezet op meer regie en planvorming om de leefbaarheid en veerkracht in wijken en buurten te verbeteren. De werkwijze n.a.v. de vastgestelde vernieuwde missie en visie wordt de 2e helft van 2025 verder uitgewerkt en uitgerold binnen de wijkteams. Het dashboard Buurtinzicht dat de gemeente in 2025 heeft opgesteld is hierbij een belangrijk instrument. Gemeente, ZCO, Meander Omnium en politie maken een concrete afspraak over samenwerking WGW: hoe bepalen we de aanpak, hoe bepalen we waar budget heen gaat, overkoepelend beeld van (lange termijn) opgaven in wijken, niet alleen reactief. Met MeanderOmnium en het wijkregieteam bepalen we welke buurten in aanmerking komen voor een buurtaanpak.
	5.1.2	ZCO huisvest in 2026 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 en de leefbaarheid van de buurt. Voor het huisvesten van hogere inkomens zien we vooral kansen in Vollenhove, De Kern 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 voor huisvesting van (lage) middeninkomens, urgent woningzoekenden en zorgdoelgroepen. Bij de evaluatie wordt gemonitord welk percentage daadwerkelijk wordt toegewezen aan welke inkomensgroep. *Eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 49.669 (prijspeil 2025) en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 54.847 (prijspeil 2025). Bij NabijWonen komen deze woningen bijna niet vrij, waardoor zij amper mensen met secundaire inkomens huisvesten.
	5.1.3	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.
	5.1.4	Concrete acties om leefbaarheid en veiligheid te verbeteren in 2026: 1. Aanpak woonfraude en ondermijning: gemeente stelt samen met ZCO en derden een convenant/protocol op voor bestendiging van de aanpak woonfraude en ondermijning, met daarin aandacht voor de rollen en verantwoordelijkheden van gemeente, ZCO en derden.

2. In alle wijkteams wordt casuïstiek rondom het aanpakken van meervoudige problematiek besproken. In wijkteams waar dit niet zo goed gaat, worden acties op verbeteringen ingezet, zoals aanpak vervuiling en doorgeven zorgsignalen.
3. Woongroen verlengt de afspraak om twee extra wijkbeheerders in te zetten om de leefbaarheid in wijken te verbeteren. (Dit is in lijn met nationale prestatieafspraken).
NabijWonen heeft eigen personeel in dienst dat naast schoonmaakactiviteiten tevens een sociale functie heeft in de complexen, vergelijkbaar met een huismeester.

5.1.6 In het kader van het verbeteren van de leefbaarheid voert Woongroen ook in 2026 *Sociaal Renoveren* uit, in relatie met de aanpak/renovatie (en verduurzamen) van De Kern (Zeist Centrum). Uitgangspunt is dat er een samenwerking wordt opgezet op basis van ervaringen uit Vollenhove. Voor de bereikbaarheid van de bewoners is het van groot belang dat er vanuit één locatie in de wijk wordt gewerkt en dat er een gezamenlijk spreekuur is ingericht. De gemeente Zeist heeft 'de Punt' voor de duur van de aanpak beschikbaar gesteld als 'huiskamer van de wijk'. Woongroen levert een financiële bijdrage in de servicekosten. Samenwerking vindt plaats met de gemeente, welzijn en Woongroen en Sociaal Team.

Woongroen start in 2026 met sociaal renoveren van het complex Mamejoh. Daarbij wordt ondersteuning vanuit de gemeente / sociaal wijkteam Centrum gevraagd. Daarbij is het van belang dat de openbare ruimte heringericht wordt door de gemeente. In deze buurt is een herinrichting van de openbare ruimte als het gaat om vergroening en klimaatadaptatie en het tegengaan van hittestress aan de orde. De gemeente doet onderzoek naar de mogelijkheden voor herinrichting van de openbare ruimte en de mogelijkheden (vanaf 2026) voor budget en capaciteit ten behoeve van de aanpassing.

De gemeente evalueert in 2025 haar betrokkenheid en inzet bij sociaal renoveren op basis van de projecten in Vollenhove en Zeist Centrum. De gemeente stelt een Integraal kader Buurten en Wijken op voor een structurele aanpak van de gemeente. Op basis hiervan bepaalt zij haar inzet en bijdrage vanaf 2026 bij projecten sociaal renoveren. Zij betreft de woningcorporaties in deze evaluatie.

Meerjarenafspraak	5.2	Gemeente Zeist werkt vanaf half 2020 samen met vele andere partners aan de buurtaanpak 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 is er een gebiedsvisie vastgesteld als basis voor de verdere gebiedsontwikkeling voor de hele buurt en haar directe omgeving. Gestart is met ontwikkeling voor het deelgebied rond de beide oude schoolgebouwen en gymzalen tegenover de Torenflat (buurthart gymzalen en woningbouw). Ook zijn ambities en opgaven voor de eerste jaren vertaald in een concrete aanpak en projecten. Jaarlijks wordt de begroting aangepast en bijgesteld. In het kader van de afspraken in de Regiodeal wordt ook jaarlijks een uitvoeringsprogramma opgesteld met een doorkijk naar de periode tot en met 2025. Op basis hiervan vindt verantwoording plaats. In 2025 is de toekenning ontvangen voor een 2 ^e Regiodeal voor de periode 2026-2029. Dit wordt verder uitgewerkt in een nieuwe begroting voor deze periode.
Jaarafspraken	5.2.1	Concrete acties project Vollenhove Vooruit!: 1. Aansluitend op de evaluatie in 2023, zijn de gemeente en Woongroen in 2024 gestart met een nieuw experiment 'Gericht Toewijzen' voor de hoogbouw van Woongroen in Vollenhove (L- en Geroflat). Het idee is 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 argument hiervoor is dat de leefbaarheid onder druk staat, hetgeen juist ook blijkt uit de Veerkrachtkarten van Vollenhove. Hiervoor wordt ook samengewerkt met gemeente Utrecht (Overvecht). In 2025/2026 worden de mogelijkheden onderzocht op welke wijze hierop een vervolg gegeven kan worden. Daarbij worden ook de mogelijkheden onderzocht om de proef anders in te vullen en te verlengen en meer buurten van Zeist te betrekken.

1. Ook benut Woongroen de mogelijkheid om bij woningtoewijzing meer sturing te geven aan differentiatie in de wijk door de 85-15 regel te benutten voor middeninkomens (zie 5.1.2).
2. Gemeente en Woongroen verkennen de mogelijkheden om meer verschillende woningtypen in de wijk te realiseren door nieuwbouw op te nemen in de gebiedsvisie (met name midden dure huur). Woongroen is in de gemeente in overleg over nieuwbouw gebied activiteitencentrum – weggeefwinkel e.o.
3. Het veiligheidsoverleg Vollenhove wordt gecontinueerd.

5.2.2 Gemeente en Woongroen werken samen aan een verdere verbetering van de leefbaarheid en veiligheid. Daartoe werken ze 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 2026 en 2027 voortgezet en uitgebreid met een dergelijke vergelijkbare gefaseerde aanpak voor de Geroflat; het integreren van de Voor L-kaar aanpak in de reguliere bedrijfsvoering en deze uit te breiden naar in ieder geval ook de Geroflat Dit in combinatie met een bewustwordingsactie met voorlichting aan bewoners over energiebesparing en het treffen van zelf te nemen maatregelen zoals bijvoorbeeld het plaatsen van radiatorfolie.

5.2.3 Woongroen en de Gemeente zetten de samenwerking voort om in 2026 samen met MeanderOmnium 't Laantje aan de Laan van Vollenhove 2193 beschikbaar te houden voor o.a. welzijnsactiviteiten en maatschappelijke organisaties die zich inzetten voor de bewoners van Vollenhove.

Meerjarenafspraak	5.3	In 2024 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.
-------------------	-----	--

Jaarafspraken	5.3.1	Gemeente en ZCO werken gezamenlijk naar laagdrempelige manieren om data beter te benutten. ZCO en gemeente werken hierbij samen met politie, MeanderOmnium en eventueel andere relevante partijen. De toegepaste ervaring met dataverzameling en ambitiesdocument Vollenhove Vooruit wordt hierbij als voorbeeld gebruikt. Hiervoor is een monitor ontwikkeld op basis van de ambities, de 13 kansen en de onderliggende projecten (op basis van een set van indicatoren).
---------------	-------	--

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.
Jaarafspraken	6.1.1	De gemeente heeft in afstemming met verschillende partijen, waaronder corporaties en huurdersorganisaties, een woonzorgvisie opgesteld, op grond van een gedragen woon-zorganalyse voor de opgave op het gebied van wonen, zorg en welzijn. De woonzorgvisie is in juli 2025 door de raad vastgesteld. ZCO en gemeente werken (pro)actief aan het realiseren van het uitvoeringsprogramma van de woonzorgvisie.
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 het Afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen U10. 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.
Jaarafspraken	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 het Afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen U10. De gemeente zet zich in voor voldoende zorg en ondersteuning voor deze doelgroep. De gemeente coördineert de verdeling van woningen aan bijzondere doelgroepen.
		In 2026 gaat het in Zeist om de huisvesting tot 50 personen.
		Er ligt een directe relatie met de doelgroep statushouders, vanwege huisvesting éénpersoonshuishoudens in kleine woningen. In 2025 evalueert de gemeente en ZCO het proces van huisvesting statushouders en MO/BW wat loopt via Vierde Huis. Nadat het proces uitvoering/zorgafspraken 3-partijencontract in praktijk is gebracht gaat de gemeente dit evalueren. Gemeente financiert de zorg.
	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 de woonzorganalyse van de woonzorgvisie. In 2026 worden concrete afspraken gemaakt over de zorg en ondersteuning bij de huisvesting. De gemeente coördineert dit.

Meerjarenaafpraak	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.
Jaarafspraken	6.3.1	In het kader van Langer zelfstandig thuis wonen wordt een doorstroompilot opgestart voor de nieuwbouw de Grift (2026).
	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.



Ondertekening

Aldus ondertekend op 2 december 2025,

Laura Hoogstraten

Wethouder, gemeente Zeist



Danny Visser

Bestuurder, Woongroen



Camiel Schuurmans

Bestuurder, NabijWonen



Bert van Oorschot

Voorzitter, HuurdersPlatform Seyst



Jeanne van Dorrestein

Voorzitter, SHB Prisma



Bijlage 1 Tabel monitoring prestatieafspraken

Monitoring prestatieafspraken ZCO

Aantallen/percentages ZCO	Gerealiseerd						
	2018 ² per 31-12	2019 ³ per 31-12	2020 per 31-12	2021 per 31-12	2022 per 31-12	2023 Per 31-12	2024 Per 31-12
Totaal aantal verhueringen	594	555	645	590	653	558	533
Totaal verhuurde sociale woningen	566	527	616	566	620	530	470
Waarvan regulier (via WoningNet):	425	415	438	368	435	403	378
Loting	17	27	26	24	32	21	18
Van Groot naar Beter					13	23	32
Op basis van inschrijfduur	408	388	412	344	390	359	345
% reguliere toewijzingen (inclusief loting)	75%	79%	71%	65%	70%	72%	72%
Waarvan niet regulier (niet via WoningNet):	141	112	178	198	185	127	95
Lokaal maatwerk: Beter wonen	12	7	8	21	22	16	18
Lokaal maatwerk: Doorbraak	8	6	4	2	2	3	0
Lokaal maatwerk: Laatste kans beleid		1	4	4	1	1	1
Lokaal maatwerk: Overig	16	27	131	136	110	65	29
Woningen t.b.v. taakstelling statushouders	25 (83 pers)	15 (48 pers)	12 (39 pers)	23 (84 pers)	31 (97 pers)	33 (126 pers)	40 (76 pers)
Woningruil	22	23	16	12	18	9	10
Mindervalide woning	0	0	3	0	1	0	0
% betaalbare toewijzingen (≤ € 693,60 in 2023)	82%	74%	88%	87%	90%	78%	78%
Jongerenwoning	53	41	83	96	70	62	68
Seniorenwoning	44	111	51	79	37	58	58
Totaal verhuurde midden huur woningen (< € 1.165,81)	-	-	-	-	-	-	31
Totaal verhuurde vrijesectorwoningen	28	28	29	24	33	28	19

2 Evaluatie prestatieafspraken 2018

3 Evaluatie prestatieafspraken 2019

Aantallen/percentages ZCO	Gerealiseerd						
	2018 ² per 31-12	2019 ³ per 31-12	2020 per 31-12	2021 per 31-12	2022 per 31-12	2023 Per 31-12	2024 Per 31-12
Totale woningvoorraad	8107	8121	8107	8153	8172	8194	8199
Totale woningvoorraad sociaal (DAEB)	7708	7735	7733	7764	7804	7837	7809
<i>Waarvan gelabeld voor:</i>							
Jongeren (tot 30 jaar)	732	734	771	773	774	774	774
Senioren	630	630	630	686	634	634	634
Mindervaliden	12	12	12	11	11	11	11
Totale woningvoorraad vrije sector (niet-DAEB)	399	386	374	389	368	351	389
Nieuwbouwwoningen opgeleverd	8	0	156	48	24	0	94
Woningen gesloopt	0	0	135	0	0	0	44
Woningen verkocht	13	24	25	20	12	8	8
Woningen teruggekocht (Koopgarant)	8	12	4	10	8	5	12
Ontruiming door huurschuld wegens wanprestatie	4	8	2	5	4	4	2
Maatschappelijke begeleiding vluchtelingenwerk	100	23	22				
Huurverhoging per 1-7	Inkomens afhankelijk	Max. 1,6%	Max. 2,6%	0%	2,3%	2,6% / 3,1%	4,7% / 5,3%
Woningen voorzien van zonnepanelen	153	345	245	232	226	190	255
Complexen voorzien van zonnepanelen voor algemene ruimten	0	0	4	4	0	0	0
Woningen verduurzaamd	150	125	79	605	736	329	219
Deelname campagne 'Kieren dicht' (# huishoudens) voorheen 'Omlaag die meter'		289	491	...	...	573 (gemid. € 96)	...
Gemiddelde Energie-index/aandeel labels			C	B	B	B	B

Aantal woningen in projecten (gerealiseerd)	NabijWonen	Woongroen	Totaal	Egw/app	Doelgroep	Verwacht jaar oplevering
Totaal renovatie en verduurzamen 2023	1	480	481			

Aantal woningen in projecten (gerealiseerd)	NabijWonen	Woongroen	Totaal	Egw/app	Doelgroep	Verwacht jaar oplevering
Totaal renovatie en verduurzamen 2024	1	466	467			
Totaal renovatie en verduurzamen 2025	1	201	202			
Totaal renovatie en verduurzamen 2026	1	143	144			
Totaal renovatie en verduurzamen 2027	1	17	18			
Energetische ingrepen 2023	132		132			
Energetische ingrepen 2024	86	275	361			
Energetische ingrepen 2025	22		22			
Energetische ingrepen 2026			0			
Energetische ingrepen 2027		39	39			
Zonnepanelen op/t.b.v. woning 2023	9	372	381			
Zonnepanelen op/t.b.v. woning 2024	3	369	372			
Zonnepanelen op/t.b.v. woning 2025	3	360	363			
Zonnepanelen op/t.b.v. woning 2026	4	354	358			
Zonnepanelen op/t.b.v. woning 2027	3	346	349			
Totaal nieuwbouw	239	709	948			
In de projecten:						
Vogelwijk		24	24	EGW	Middenhuur	2024
Kerckebosch fase 5		27	27	App	Primair/secundair	2024
Kometenlaan/Sterrenberg	18		18	App	Primair	2024
Dwarsweg	25		25	App	Zorg	2024
Nieuwbouw 2024	96	60	156			n.t.b.
Nieuwbouw 2025		324	324			n.t.b.
Nieuwbouw 2026	50	186	236			n.t.b.
Nieuwbouw 2027	50	88	138			n.t.b.

Evaluatie prestatieafspraken 2024 NabijWonen en Woongroen

Aantallen/percentages, in 2024/per 31-12-2024	NabijWonen	Woongroen	Totaal
Totaal aantal verhueringen	79	454	533
Totaal verhuurde sociale woningen	75	395	470
<i>Waarvan regulier (via WoningNet):</i>	75	303	378
Loting		18	18
Van Groot naar Beter		32	32
Op basis van inschrijfduur		345	345
% reguliere toewijzingen (inclusief loting)	75%	76%	72%
<i>Waarvan niet regulier (niet via WoningNet):</i>	3	92	95
Lokaal maatwerk: Beter wonen	1	17	18
Lokaal maatwerk: Doorbraak	0	0	0
Lokaal maatwerk: Laatste kans beleid	0	1	1
Lokaal maatwerk: Overig (tijdelijke verhuur bij renovatie en omklapcontracten)	0	24 + 5	29
Woningen t.b.v. taakstelling statushouders	2 (3 personen)	38 (73 personen)	40 (76 personen)
Woningruil	3	7	10
Mindervalide woning	0	0	0
% betaalbare toewijzingen ($\leq$ € 697,60 in 2024)	71% (53 woningen)	79% (314 woningen)	78% (367 woningen)
Jongerenwoning	4	64	68
Seniorenwoning	12	46	58
Totaal verhuurde middenhuur woningen (< € 1.165,81)		31	31
Totaal verhuurde vrijesectorwoningen	3	16	19
Totale woningvoorraad	1043	7155	8199
Totale woningvoorraad sociaal (DAEB)	1026	6783	7809
<i>Waarvan gelabeld voor:</i>			
Jongeren (tot 30 jaar)	8 (studenten)	786	774
Senioren	86	508	634
Mindervaliden	0	11	11
Totale woningvoorraad vrije sector (niet-DAEB) en middenhuur	17	372	389
Nieuwbouwwoningen opgeleverd	43	0	0
<i>Waarvan binnen de huurprijscategorieën:</i>			

Aantallen/percentages, in 2024/per 31-12-2024	NabijWonen	Woongroen	Totaal
≤ € 454,47	0	0	0
€ 454,47 - € 650,43	25	0	25
€ 650,43 - € 697,60	3	0	3
€ 697,60 - € 879,66	15	27	42
> € 879,66	0	24	24
Woningen gesloopt	0	44	44
Woningen verkocht	0	8 (waarvan 0 aan huurders ZCO)	8
Woningen teruggekocht (Koopgarant)	0	12 (waarvan 12 terug in sociale huur)	12
Ontruimingen door huurschuld wegens wanprestatie	0	2	
Huurverhoging per 1-7	4,7%	5,3 %	-
Woningen voorzien van zonnepanelen	51	204	255
Complexen voorzien van zonnepanelen voor algemene ruimten	0 (0 woningen)	0 (0 woningen)	0 (0 woningen)
Woningen verduurzaamd	1	218	219
Gemiddelde Energie-index/aandeel labels	B	B	B

Aantal woningen in projecten oplevering 2024	Nabij Wonen	Woongroen	Totaal	Egw/app	Doelgroep
Totaal renovatie	1	218	219		
In de projecten:					
Nijenheim EGW		68			
Thorbeckelaan		40			
Ridderschapslaan (Alreywoningen)		24			

Aantal woningen in projecten oplevering 2024	Nabij Wonen	Woongroen	Totaal	Egw/app	Doelgroep
Kritzinger-/Minckelerslaan		17			
Meerkoet/Sniplaan		32			
Minkelerslaan/Dolderseweg		10			
Ter Braaklaan 38-48 en 66-80		16			
Snipperbezit		11			
Aantal woningen nieuwbouw	Nabij Wonen	Woongroen	Totaal		
Totaal nieuwbouw	43	51	94		
In de projecten:					
Vogelwijk		24	24		
Kerckebosch fase 5		27	27		
Dwarsweg	25				
Sterrenberg/ Kometenlaan	18				

Bijlage 2 Voorstel voor nieuwe Nadere regels woningtoewijzing op basis van de Huisvestingsverordening

Artikelnummers verwijzen naar

Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023 – versie 2025, gemeente Zeist, vastgesteld 8 juli 2025, geldend van 18-07-2025 t/m heden

Artikel 13 Verdeling van sociale huurwoningen

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 huur-inkomenstabel en de bezettingsnorm van toepassing.

Artikel 18 Verdeling van woonruimte voor woongroepen

De woongroep regeling is van kracht voor de volgende complexen, waarbij partijen vastleggen hoe de toewijzing plaatsvindt:

- Woongroep Ondertussen: 8 woningen in De Grift , flat 40 Nijenheim (Woongroen)
- Woongroep In de Buurt; 8 woningen in flat 70, 80, 90 Nijenheim (Woongroen);
- Woongroep Dinslo: kardinaal Alfrinkhof, Huis ter Heide (Woongroen);
- 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 (Woongroen);
- Vereniging Woongroep Oud Zeist (VWOZ): Couwenhoven Flat 10 (Nabij Wonen)
- Woonwagencentrum Beukbergen (Woongroen);
- Woonvereniging Seyster Veste (Woongroen);
- Woongroep Joost van den Vondellaan (Woongroen, Leger des Heils)
- Woongroep Eikenstein, voormalige jeugdgevangenis (NabijWonen)
- Woongroep De Kern, De Heuvel-Promenade (Woongroen)

Artikel 23 Voorrang in verband met de grootte van de woonruimte

- Lid 3: eengezinswoningen met drie kamers en een gebruiksoppervlakte van meer dan 75m² zijn uitgesloten van deze regeling.

Artikel 24 Voorrang in verband met de prijs van de woonruimte

- Lid 2: corporaties hebben de mogelijkheid bij uitzondering de passendheidsregels uit artikel 24 lid 1 niet toe te passen, om met name alleenstaanden met een inkomen boven de huurtoeslaggrens meer kans te geven op een woning.
- Lid 5: corporaties hebben de mogelijkheid om artikel 24 lid 5 toe te passen, waarmee middeninkomens met voorrang kunnen worden gehuisvest

Artikel 25 Voorrang in verband met economische of maatschappelijke binding

Lid 3: Doorstroming binnen Zeist

- 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 dezelfde wijk met als doel de doorstroming lokaal 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 5 keer per jaar (prestatieafspraken 2021-2025/2026) een cliënt voordragen voor woonurgentie middels eenmalige toewijzing wanneer verhuizing in het kader van de doorbraakleeromgeving noodzakelijk wordt geacht;
- Tijdelijke verhuur aan spoedzoekers bij renovatie- en sloopprojecten Woongroen en Nabij Wonen.
- Bij maatwerktoppassingen 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 Griffensteijn, De Kern en Mamejoh, zowel binnen de bestaande woningen als naar de nieuwbouw. Bij twijfel vindt afstemming plaats tussen corporatie en gemeente.

Artikel 71 Experimenten

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

Evaluatie

Jaarlijks stellen de corporaties een overzicht beschikbaar van de bijzondere toewijzingen onder de hierboven genoemde regels. Deze cijfers maken onderdeel uit van de jaarlijkse evaluatie van de prestatieafspraken.

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 € 682,96 (1-2 bewoners) of € 731,93 (3 of meer bewoners) en € 900,07, prijspeil 2025.
Betaalbare huurwoning	een woning met een huur tussen € 477,20 en € 682,96 (1-2 bewoners) of € 731,93 (3 of meer bewoners), prijspeil 2025.
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: 1. Urgentieregeling 2. Beter Wonen 3. 5 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.
Energie neutrale woning	als de gebouw gebonden 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 € 477,20 prijspeil 2025
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 de herziene Woningwet 2021, waarin o.a. is bepaald dat 92,5% (of 85%) van de nieuwe huurders die aanspraak kunnen maken op huurtoeslag een goedkope of betaalbare huurwoning toegewezen moet krijgen.
middenhuur	Huursegment vanaf de liberalisatiegrens en de huurgrens van 186 wws-punten: € 900,07 - € 1.184,82 (in 2025)
Nul-op-de-meterwoning (NOM)	een energie neutrale woning waar boven op de gebouw gebonden energievraag ook de gebruikers gebonden 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 € 900,07 (prijsspeil 2025).

Voor nieuwbouw van sociale huurwoningen in Zeist gelden de volgende voorwaarden (Woonvisie 2021 – 2025), waarbij aandacht voor indexatie naar huidig prijspeil.:

Voorwaarden en kwalitatieve uitgangspunten**Voorwaarden sociale huur:**

- o Sociale huurwoningen worden geëxploiteerd door een toegelaten instelling waar de gemeente prestatieafspraken mee heeft.
- o 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 (prijsspeil 2020):
 - o Kwaliteitskortingsgrens (jongeren): € 432
 - o 1ste aftoppingsgrens (1- en 2-persoonshuishouden): € 619
 - o 2de aftoppingsgrens (meerpersoonshuishouden): € 663
- o De maximale huurverhoging van de woningen is gebonden aan door de landelijke overheid vast te stellen voorwaarden en regelgeving.
- o 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.
- o Woningen worden voor onbepaalde tijd sociaal verhuurd. Als er aanleiding is om dit te wijzigen, worden nadere afspraken gemaakt.
- o 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 *geen* 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.