

Prestatieafspraken Zeist

Meerjarenafspraken 2021 – 2025



Inleiding

Woningcorporatie SSH, gemeente Zeist en huurderorganisatie BoKS werken samen aan prettig wonen bij complex de Warande. De Warande bestaat uit 795 kamers en woningen en in dit complex wonen overwegend studenten en jongeren tot en met 27 jaar.

Met deze meerjarige prestatieafspraken geven we invulling aan het gemeentelijk woonbeleid en dragen bij aan de ambities van SSH en huurdersvereniging BoKS. In goede samenwerking en onderlinge afstemming tussen de drie partijen 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 brengt SSH voor 1 juli haar bod uit. Hierin geeft zij de activiteiten weer voor het volgende jaar. Bij het opstellen van het bod betreft SSH huurdersorganisatie BoKS. Vervolgens nodigt SSH gemeente en huurdersorganisatie 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	SSH richt zich op de huisvesting van studenten en jongeren tot en met 27 jaar. Partijen zetten zich in om voldoende beschikbare voorraad voor deze doelgroep te behouden.	
1.1	SSH onderzoekt de mogelijkheden van het complex, zodat het complex toekomstbestendig is en er voldoende beschikbare en kwalitatieve voorraad voor de doelgroep behouden blijft. SSH betreft de gemeente en de huurdersorganisatie bij dit onderzoek.	Corporatie
1.2	Om de doorstroming te bevorderen sluit SSH tijdelijke huurcontracten af met studenten en jongeren. Studenten krijgen een campuscontract en jongeren van 18 tot en met 27 jaar krijgen een jongerencontract, een huurcontract voor de duur van 5 jaar.	Corporatie
1.3	De toewijzing van de studentenkamers en zelfstandige woningen met een jongerenlabel gaat rechtstreeks via SSH. Voor de toewijzing van zelfstandige woningen met een huurcontract voor onbepaalde tijd maakt SSH gebruik van Woningnet. SSH hanteert bij toewijzing drie verschillende contracten: <ul style="list-style-type: none"> - Voor de studentenkamers geldt een campuscontract (tijdelijk) - Voor de zelfstandige woningen met een jongerenlabel geldt een jongerencontract (tijdelijk) - Zelfstandige woningen zonder jongerenlabel worden verhuurd met een huurcontract voor onbepaalde tijd. 	Corporatie
1.4	SSH informeert de gemeente en de huurdersorganisatie bij verandering van de doelgroep of het woonconcept van de Warande.	Corporatie

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. SSH draagt hier aan bij door het beschikbaar stellen van sociale huurwoningen en de huurprijzen af te stemmen op jongeren aangewezen op een sociale huurwoning/ studentenkamer.	
2.1	<p>Studentenkamers worden verhuurd met een huurprijs van 100% van de woningwaarderingpunten. De gemiddelde kamerprijs ligt bij de SSH op €260,- (analyse 2020).</p> <p>Zelfstandige woningen met een jongerenlabel, worden verhuurd met een huurprijs tot maximaal de kwaliteitskortingsgrens (€ 432,51 in 2020) of de aftoppingsgrens voor 1- en 2-persoonshuishoudens (€ 619,01 in 2020), afhankelijk van de leeftijd van de nieuwe huurder. De aftopping op de kwaliteitskortingsgrens is een tijdelijke aftopping. Bij het bereiken van de leeftijd van 23 jaar, betaalt de huurder de eigenlijke huurprijs van de woning.</p> <p>Zelfstandige woningen met een huurcontract voor onbepaalde tijd worden verhuurd met een huurprijs van 100% van de woningwaarderingpunten en, indien nodig, afgetopt op de liberalisatiegrens (€737,14 in 2020). SSH houdt zich aan regels rondom passend toewijzen.</p>	Corporatie
2.2	SSH bereikt overeenstemming met huurdersorganisatie BoKS over het huurbeleid van de corporatie. Ieder voorjaar maken SSH en BoKS afspraken over de jaarlijkse huurverhoging, die past binnen de wettelijke kaders. SSH wil de inkomensafhankelijke huurverhoging hanteren om scheefwonen tegen te gaan en doorstroming te bevorderen. De extra inkomsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging worden niet meegeteld in de totale huursom.	Corporatie
2.3	We zetten in op het voorkomen van huisuitzettingen op basis van huurschuld door middel van goede samenwerking, voldoende betaalbaar woningaanbod en maatwerk. SSH signaleert vroegtijdig en voorkomt escalatie van schuldenproblematiek zodat huisuitzettingen worden voorkomen. Na een signalering door SSH is er goede en snelle opvolging vanuit gemeente (Sociaal Team) en RSD.	Corporatie/ gemeente

Thema 3: Bijzondere doelgroepen

Ambitie Woonvisie	<p>Zeist is voor iedereen, ook bijzondere doelgroepen. Tot bijzondere doelgroepen horen woningzoekenden die:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Om bepaalde redenen urgent een woning zoeken en via het reguliere systeem van inschrijfduur niet of te laat aan een woning komen. Voorbeelden zijn jongeren tot 23 jaar, spoedzoekers en statushouders. - Woningzoekenden met behoefte aan een specifiek woonproduct, bijvoorbeeld een woning geschikt voor mensen met een mobiliteitsbeperking en geclusterde woonvormen. - Woningzoekenden met behoefte aan een bepaalde vorm van ondersteuning, begeleiding en zorg, bijvoorbeeld voor mensen uitstromen uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen. <p>Ons streven is dat deze woningzoekenden een passende plek in de wijk vinden, waarin zij actief kunnen deelnemen aan de samenleving. Bij de huisvesting van bijzondere doelgroepen is balans een belangrijke voorwaarde. Balans in de wijk tussen meer en minder kwetsbare inwoners, balans in toewijzing aan bijzondere doelgroepen en reguliere woningzoekenden. Iedere voorrangspositie, gaat ten koste van iemand die al jaren op een woning wacht. Dit vraagt daarmee om zorgvuldigheid.</p>	Initiatief bij
Inleiding	<p>We zorgen voor passende huisvesting van bijzondere doelgroepen. Daarbij zorgen we voor een goede balans tussen reguliere huisvesting en bijzondere doelgroepen en is het van belang dat de bijzondere doelgroepen passen bij de doelgroepen die in eenheden van SSH wonen (studenten en jongeren). Het betreft tijdelijke huisvesting van deze doelgroep waarbij er een nauwe samenwerking is met de zorgpartijen. Naast professionele zorg ontvangt deze doelgroep ook sociale zorg ten behoeve van de integratie/nieuwe start.</p>	
3.1	<p>SSH draagt bij aan de taakstelling voor huisvesting van statushouders passend bij de doelgroep van het complex, dat wil zeggen jongeren tot en met 27 jaar. De Zeister corporaties zorgen gezamenlijk voor 95% van de toewijzing. SSH huisvest samen met Habion en Woonzorg NL 5%. Gemeente draagt verantwoordelijkheid voor de integratie, begeleiding en ondersteuning.</p>	Corporatie/ gemeente
3.2	<p>SSH levert waar mogelijk een bijdrage aan de huisvesting van overige bijzondere doelgroepen als hier een verzoek toe komt van de gemeente. Denk hierbij aan jongeren die een instelling verlaten.</p>	Gemeente/ Corporatie
3.3	<p>Bij huisvesting van de doelgroep genoemd bij 3.1 en 3.2 streeft SSH naar toepassing van het concept Goeie Buur (zie 6.5). SSH maakt afspraken met de gemeente aangaande de invulling van dit concept bij de Warande.</p>	Corporatie
3.4	<p>Daar waar nodig zorgt de gemeente samen met SSH in samenwerking met zorg- en welzijnsorganisaties voor de beschikbaarheid van voldoende zorg en ondersteuning van bijzondere doelgroepen. Dit wordt verder uitgewerkt onder thema 6 Wonen, zorg en welzijn.</p>	Gemeente

3.5	SSH monitort de toewijzing van bijzondere doelgroepen en rapporteert hier jaarlijks over aan gemeente en huurdersorganisatie.	Corporatie
-----	---	------------

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	SSH spant zich in om bij renovatie/transformatie van haar complexen en woningen een betere energieprestatie te realiseren.	Corporatie
4.2	Uitgangspunt is dat wordt toegewerkt naar een energieneutrale woningvoorraad in Zeist in 2050. SSH onderzoekt hoe zij hieraan bij kan dragen. Een actie, die SSH concreet oppakt is het vervangen van de verlichting in de algemene ruimten door LED-armaturen en LED-verlichting.	Corporatie
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. SSH wordt betrokken bij de uitvoeringsplannen van de wijken waar zij woningbezit heeft. Gemeente heeft in deze trajecten de regierol.	Gemeente
4.4	SSH 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 bewoners.	Corporaties
4.5	SSH, gemeente en de huurdersorganisatie werken samen om huurders bewust te maken van mogelijkheden om energie te besparen en duurzame keuzes te maken. Partijen zoeken hierbij de samenwerking op met Mijn Groene Huis, zodat huurders van SSH aan kunnen sluiten bij de campagne “omlaag die meter” Tevens stimuleert de SSH bewoners om met korting duurzaam witgoed te huren.	Gemeente
4.6	Partijen streven ernaar dat de totale woonlasten (huur en energie) bij duurzaamheidsinvesteringen niet toenemen. Afspraken over de doorberekening van huur bij eventuele duurzaamheidsinvesteringen maakt SSH in overleg met de huurdersorganisatie.	Corporatie

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, SSH, BoKS, maatschappelijke partners en bewoners werken samen om de leefbaarheid en veiligheid van complex de Warande en de directe omgeving op peil te houden en waar mogelijk te verbeteren.	
5.1	SSH investeert in maatregelen, die de leefbaarheid van de Warande en de directe omgeving bevorderen. De betreffende maatregelen hebben betrekking op: 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 de SSH; 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 de SSH; De investering in leefbaarheid blijft binnen het bij wet vastgelegde maximum per sociale verhuureenheid.	Corporatie
5.2	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
5.3	SSH stelt jaarlijks € 30.000 beschikbaar voor leefbaarheidsinitiatieven (landelijk). Het woonbestuur van de Warande heeft samen met de bewoners een belangrijke rol bij het aandragen van leefbaarheidsinitiatieven. Twee keer per jaar worden woonbesturen in de gelegenheid gesteld een initiatief in te dienen.	Corporatie
5.4	Gemeente, SSH en het woonbestuur van de Warande werken samen aan een integraal plan voor inrichting van de openbare ruimte/leefomgeving bij het complex. Hierbij hebben partijen aandacht voor het groene karakter van de Warande en worden mogelijkheden voor zelfbeheer verkend. Ook als het gaat om leefbaarheidsinitiatieven vanuit de SSH kijkt SSH naar mogelijkheden tot samenwerking met de gemeente.	Gemeente
5.5	Gemeente en SSH onderzoeken gezamenlijk en in overleg met het woonbestuur naar een aanpak om de overlast van grof vuil en illegale dump te verminderen.	Gemeente

5.6	Gemeente en SSH werken samen als het gaat om de aanpak van overlast en andere thema's op het gebied van leefbaarheid en veiligheid. SSH treedt adequaat op bij meldingen van overlast binnen en rondom het complex en zoekt hierbij een nauwe samenwerking met het wijkteam van Zeist.	Corporatie
-----	--	------------

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	SSH zorgt voor passende huisvesting. Gemeente zorgt dat er voldoende zorg en ondersteuning beschikbaar is voor huurders die dit nodig hebben, zowel bij nieuwe als zittende huurders. Gemeente en SSH zoeken de samenwerking op met zorgpartijen om te zorgen dat wonen en zorg goed op elkaar is afgestemd.	
6.1	De gemeente stelt in afstemming met verschillende partijen, waaronder SSH en BoKS, een plan van aanpak op voor de opgave op het gebied van wonen, zorg en welzijn.	Gemeente
6.2	SSH en de gemeente (het sociale team) werken samen om kwetsbare jongeren te bereiken en waar nodig juiste begeleiding en ondersteuning in te zetten.	Gemeente/ Corporatie
6.3	SSH wil in haar complexen mogelijkheden voor ontmoeting creëren om bij te dragen aan goed en gezellig wonen voor studenten en jongeren en om eenzaamheid onder jongeren tegen te gaan. Zij stelt hiervoor budget beschikbaar aan het woonbestuur van de Warande, die activiteiten voor de bewoners van de Warande initieert/organiseert.	Corporatie
6.4	SSH wil eenzaamheid onder jongeren tijdig signaleren en zoekt hierin de samenwerking op met gemeente en het woonbestuur van de Warande. SSH attendeert huurders van de Warande op het signaalpunt Zeist tegen eenzaamheid. Na een signalering door SSH en/of bewoners is er goede en snelle opvolging vanuit de gemeente (Sociaal Team). Daarnaast participeert SSH in de werkgroep, die zich richt op eenzaamheid onder jongeren (binnen de lokale coalitie tegen eenzaamheid).	Corporatie/ gemeente
6.5	SSH biedt met het Project Goede Buur jongeren (die uitstromen uit maatschappelijke opvang, beschermd wonen, pleegzorg of die dak- of thuisloos zijn geweest) een optimale uitgangspositie voor hun zelfstandige leven. Deze jongeren ontvangen zowel professionele zorg als sociale zorg ten behoeve van de integratie en een nieuwe start: naast wonen biedt de SSH hulp bij het opbouwen van een eigen sociaal netwerk en ontvangen de jongeren begeleiding op maat in samenwerking met gemeente en zorgpartijen.	Corporatie

Bijlage 1 – Procesafspraken

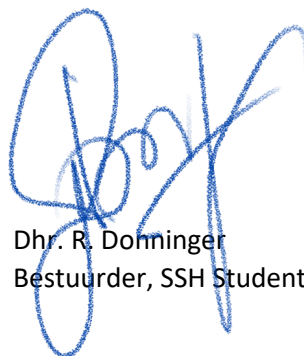
Proces	Afspraak	Initiatief bij
Samenwerking	Gemeente, SSH en de huurdersorganisatie werken samen aan prettig wonen bij complex de Warande. We weten elkaar te vinden en betrekken elkaar bij activiteiten/plannen voor het wooncomplex en de directe omgeving. We werken samen in transparantie en openheid en op basis van vertrouwen.	Gemeente/ corporatie/ huurdersorganisatie
Informereren	De gemeente en SSH informeren elkaar en de huurderorganisatie 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/ corporatie
Wederkerigheid	De afspraken gaan uit van wederkerigheid tussen partijen. In de prestatieafspraken spreken we af welke bijdrage alle partijen leveren aan de opgaven met betrekking tot complex de Warande. Het zijn daarmee de gezamenlijke afspraken van huurders, corporatie en de gemeente.	Gemeente/ corporatie/ huurdersorganisatie
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 drie de partijen tussentijds worden geactualiseerd of geconcretiseerd.	Gemeente/ corporatie/ huurdersorganisatie
Evaluatie en monitoring	Jaarlijks evalueren partijen de prestatieafspraken. Voor de evaluatie stellen partijen gezamenlijk een monitor op.	Gemeente
Overleg	Minimaal 2x per jaar is er overleg tussen gemeente, SSH en de huurdersorganisatie. In de eerste helft van het jaar gaat het over de evaluatie en de monitoring van de prestatieafspraken van het voorgaande jaar. In de tweede helft bespreken we het bod van SSH en overleggen over recente ontwikkelingen en eventuele actualisatie van de prestatieafspraken.	Gemeente

Ondertekening

Aldus ondertekend op 7 december 2020



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



Dhr. R. Donninger
Bestuurder, SSH Student Housing



Mw. N. Brinkman
Secretaris, Huurdersorganisatie BoKS