

Prestatieafspraken

tussen gemeente Zeewolde, Woonpalet en
Huurdersbelangen Zeewolde (HBZ)

2022 - 2025

Zeewolde



Woonpalet



Prestatieafspraken

tussen gemeente Zeewolde, Woonpalet en Huurdersbelangen Zeewolde (HBZ)
2022-2025

Duiding en toelichting

Hierbij de prestatieafspraken c.q. activiteitenoverzicht voor de periode 2022-2025; ook HBZ onderschrijft deze prestatieafspraken. Partijen kiezen voor meerjarige afspraken, met waar mogelijk een concretisering voor het eerstkomende jaar 2022. De afspraken voor 2022 zijn gebaseerd op het meest recente collegeprogramma, de Woonvisie gemeente Zeewolde uit 2020. Het ondernemingsplan van Woonpalet loopt in 2021 af en momenteel wordt gewerkt aan het opstellen van een nieuw ondernemingsplan.

Onder 8. Procesafspraken geven we aan dat we een jaarlijkse cyclus hebben waarin gemeente, Woonpalet en HBZ elkaar treffen voor monitoring en actualisatie van de afspraken. Daarnaast vindt er op bestuurlijk niveau twee maandelijks overleg plaats.

Aldus overeengekomen 14 december 2021:

Gemeente Zeewolde,

Ewout Suithoff,
wethouder

Woonpalet,

Bertho Eding
plv. directeur-bestuurder

Huurdersbelangen Zeewolde,

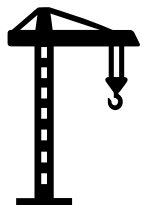
Jan Zwaan,
voorzitter

Zeewolde



Inhoud

Samenvatting



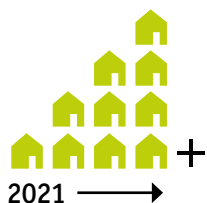
Nieuwbouw

Verhuurd

Verkocht

De woningmarkt is in heel Nederland en ook in Zeewolde overspannen.

- Hoge koopprijzen en druk op de huurwoningenmarkt.
- Wachtijd gemiddeld tussen de 4,5 en 5 jaar.



Om druk te verminderen moet er veel bijgebouwd worden in verschillende segmenten, zowel koop als huur. We voegen jaarlijks 30 nieuwe woningen toe, verkopen teruggebracht van 20 per jaar naar 10, zodat per saldo voorraad meer groeit.



De gemeente is met Woonpalet in gesprek over het versnellen van de opgave. Inmiddels zitten er alweer vier nieuwbouw projecten in de pijplijn: Windlust, Mosselhof, Zevenster en een zorgcomplex samen met onze zorgpartner Coloriet in Havenkwartier.



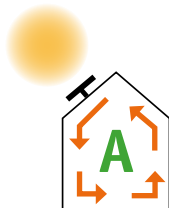
Bouwen voor alle doelgroepen



Naast starters en gezinnen bouwen we ook voor bijzondere doelgroepen. We gaan bijvoorbeeld Knarrenhof (speciaal concept wonen voor ouderen) in 2022 opleveren. En we bouwen pauzewoningen voor woningzoekenden die gelet op hun situatie snel en tijdelijk op zoek zijn naar een woning.



Duurzaamheid



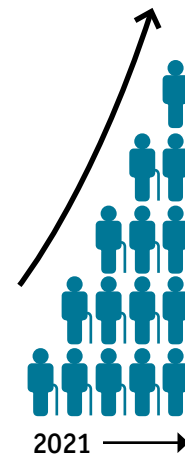
Woonpalet heeft haar bezit nu al op gemiddeld label A. Vooralsnog zetten we ons reguliere verduurzamingsbeleid voort. Jaarlijks leggen we bij een aantal complexen PV panelen en gaan we verder met het na-isoleren.



In 2022 evalueren we de pilots die we de afgelopen jaren hebben uitgevoerd. In kwartaal 1 stelt de gemeente de warmtetransitie vast. Belangrijk is het besluit in de gemeenteraad over de komst van het datacenter, omdat de restwarmte gebruikt kan worden voor het verwarmen van wijken. Zodra dat duidelijk is, kan Woonpalet verder anticiperen op deze ontwikkeling.



Wonen en zorg



Zeewolde kenmerkt zich door een atypische bevolkingsopbouw. Er wonen veel gezinnen met kinderen en nog relatief weinig ouderen. Deze komen er wel aan en deze grote groep medioren zorgt voor een grote vergrijzingsgolf, dus daar moet op worden geanticipeerd. Derhalve de ontwikkelingen van een nieuw woonzorgcomplex in de Polderwijk, waarbij ook een ruimte voor de wijk voor ontmoeting in wordt meegenomen.



Daarnaast zorgen we dat ons huidige bezit geschikt blijft om de groep ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen laten wonen. Denk aan aanbrengen van een tweede toilet op de verdieping bij eengezinswoningen rondom het centrum.

1 Huisvesting reguliere doelgroepen en woonruimteverdeling



Doel / opgave	Actie	Wanneer	Wie is trekker	Wie is betrokken
<p>A. Huisvesting van huishoudens die op moment van toewijzing inkomen hebben van maximaal € 40.765 voor eenpersoonshuishoudens en € 45.014 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2022).</p>	<p>Woonpalet en gemeente maken geen specifieke afspraken over meer ruimte voor vrije toewijzingen. Woonpalet hanteert het in de Woningwet opgenomen percentage om minimaal 92,5% van het beschikbare aanbod toe te wijzen aan de doelgroep. De overige 7,5% wordt gebruikt om vrij toe te wijzen.</p>	<p>2022 2023 2024 2025</p>	<p>WP: manager Wonen</p>	<p>Gemeente, HBZ</p>
<p>B. Borgen dat de laagste inkomens (ca. 75% van huurders WP) een huurprijs hebben die reëel is voor dat inkomen.</p>	<p>Woonpalet hanteert bij het Passend Toewijzen een 2-huren beleid: bij toekenning van een woning aan mensen met inkomen op of onder huurtoeslaggrens, topt WP de huurprijs af op de van toepassing zijnde aftoppingsgrens.</p> <p>Woonpalet maakt in beginsel geen gebruik van de wettelijke mogelijkheden voor inkomensafhankelijke huurverhoging. Daarnaast maakt Woonpalet geen gebruik van de 1% opslag op de inflatie bij de gemiddelde huursomstijging.</p>	<p>2022 2023 2024 2025</p> <p>2022 2023 2024 2025</p>	<p>WP: manager Wonen</p> <p>WP: manager Wonen</p>	<p>Gemeente, HBZ</p> <p>Gemeente, HBZ</p>



Doel / opgave	Actie	Wanneer	Wie is trekker	Wie is betrokken
<p>C. Separate aandacht voor toewijzing aan kwetsbare doelgroepen.</p>	<p>Woonpalet differentieert in haar verhuurbeleid vervolgens naar de volgende doelgroepen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 55-plus (voorrang bij complexen voor ouderen) • 23-min (labelen van complexen voor jongeren) • urgenten (ontvangen een gericht aanbod buiten reguliere verdelingsmodel om) • statushouders (woningen worden aan de gemeente aangeboden buiten het reguliere verdelingsmodel om) • uitstroom uit Beschermd Wonen / Maatschappelijke Opvang (woningen worden buiten het reguliere verdelingsmodel aangeboden aan cliënten danwel begeleidende instanties) • Woonpalet heeft een urgentieregeling, waarbij een onafhankelijke commissie de urgentieaanvragen beoordeelt. Deze regeling wordt eind 2022 geëvalueerd. • Woonpalet en gemeente werken samen de verdeling van de “pauzewoningen” verder uit. 	<p>2022 2023 2024 2025</p> <p>2022 2023 2024 2025</p> <p>2022 2023 2024 2025</p>	<p>WP: manager Wonen</p>	<p>Gemeente, HBZ</p>
<p>D. Verhuur van vrijkomende woningen met maximale keuzevrijheid voor de klant.</p>	<p>Woonpalet draagt m.b.v. een aanbodmodel in een wekelijkse continuïteit zorg voor verhuur van haar vrijkomende woningen. Hiermee is vrije keuze van klant voor in beginsel elke woning, gegarandeerd.</p> <p>De gemeente borgt dat aanbod van andere aanbieders via Woonpalet loopt (één toegang)</p>	<p>2022 2023 2024 2025</p> <p>2022 2023 2024 2025</p>	<p>WP: manager Wonen</p> <p>Gemeente: teamleider W en E</p>	<p>Alliantie</p> <p>Eventuele andere aanbieders</p>
<p>E. Bevorderen doorstroom.</p>	<p>Woonpalet houdt diversiteit in woningvoorraad, biedt woningen aan op basis van prijs en kwaliteit en heeft voorrangregels voor bepaalde doelgroepen, waaronder middeninkomens.</p>	<p>2022 2023 2024 2025</p>	<p>WP: manager Wonen</p>	<p>Gemeente, HBZ</p>

Doel / opgave	Actie	Wanneer	Wie is trekker	Wie is betrokken
<p>A. Gemeente Zeewolde is verantwoordelijk voor het voldoen aan de taakstelling voor de huisvesting van statushouders, zoals opgelegd door het Rijk. Woonpalet is de eerste partner om de gemeente daarbij te ondersteunen. Doel van beide is via deze werkwijze de volledige taakstelling te realiseren.</p>	<p>Woonpalet draagt zorg voor de huisvesting van deze doelgroep, mits er voldoende woningen beschikbaar komen. Woonpalet stelt voor 2022 ca. 7 woningen beschikbaar en de Alliantie levert 1 woning. Woonpalet stuurt de gemeente een profiel van de woning en eventueel van de buurt/straat.</p> <p>De gemeente draagt binnen haar mogelijkheden zorg voor de koppeling van gezinnen passend bij het profiel van de woning.</p> <p>Mochten zich onverhoopt zaken voordoen die volgens één of beider partijen bespreking van het voorgaande nodig maken, dan gaan Woonpalet en gemeente daarover met elkaar in gesprek. Voor 2022 zou het kunnen zijn dat extra inzet wordt gevraagd ivm toename Afghaanse vluchtelingen.</p>	<p>2022 2023 2024 2025</p> <p>2022 2023 2024 2025</p> <p>2022 2023 2024 2025</p>	<p>WP: manager Wonen</p> <p>Gemeente: teamleider PC</p> <p>WP: manager Wonen Gemeente: teamleider W en E</p>	<p>Gemeente: teamleider Publiekscentrum (PC, uitvoering) Teamleider W en E (beleid) WP: manager Wonen</p> <p>WP: manager Wonen Gemeente: teamleider W en E</p>
<p>B. Afspraken over leegstand door plotseling afhaken/vertrekken van statushouders.</p>	<p>Eventuele kosten van leegstand (gederfde huurinkomsten), ontstaan door het te elfder uren afhaken c.q. naar elders vertrekken van statushouders, worden in beginsel fiftyfifty door de gemeente en Woonpalet gedragen. De bovengrens voor betaling van de gemeente ligt daarbij op € 1.750,-.</p>	<p>2022 2023 2024 2025</p>	<p>WP: manager Wonen Gemeente: teamleider W en E / teamleider PC</p>	<p>WP: manager Wonen Gemeente: teamleider W en E</p>
<p>C. Begeleiding en monitoring.</p>	<p>Meerinzicht is verantwoordelijk voor de coördinatie in de begeleiding. Gemeente en/of Meerinzicht Sociaal Domein, Woonpalet en Vluchtelingenwerk hebben 1 keer per kwartaal of zoveel vaker als nodig overleg om de actuele stand van zaken m.b.t. begeleiding en eventuele overdracht na begeleiding van de nieuwkomers te monitoren. Partijen monitoren signalen in de wijk, koppelen die terug in het kwartaaloverleg en spreken eventueel gewenste vervolgacties af.</p> <p>De gemeente borgt een goede begeleiding van statushouders, met voldoende flexibiliteit, waarbij maatwerk centraal staat. Vluchtelingenwerk verzorgt de begeleiding voor in eerste instantie 4 maanden. Indien nodig wordt dit verlengd met 4 maanden (maatwerk)</p>	<p>2022 2023 2024 2025</p> <p>2022 2023 2024 2025</p>	<p>WP: woonconsulent Gemeente: teamleider PC Meerinzicht: projectleider statushouders</p> <p>Meerinzicht: projectleider statushouders</p>	<p>Gemeente, Meerinzicht, WP, Vluchtelingenwerk</p> <p>Gemeente, Meerinzicht resp. Vluchtelingenwerk</p>



Doel / opgave	Actie	Wanneer	Wie is trekker	Wie is betrokken
<p>A. Bevorderen van fysieke en sociale leefbaarheid in wijken Zeewolde. De gemeente is primair verantwoordelijk, Woonpalet en ook HBZ dragen daaraan op diverse manieren actief bij voor zover het gebieden betreft waarin Woonpalet bezit heeft.</p>	<p>Woonpalet Draagt op diverse wijzen bij aan sociale en fysieke leefbaarheid. Grofweg: 1. Reguliere inzet woonconsulenten ('achter de voordeur', ondersteuning bewonerscommissies en toezichthouders, deelname aan diverse overleggen) 2. Specifieke leefbaarheidsprojecten. WP heeft een 'Wonen-plusfonds' beschikbaar ter hoogte van € 2.000,-.</p> <p>Gemeente Fysieke en sociale leefbaarheid en veiligheid is één van de primaire taken van de gemeente. Gemeente informeert en overlegt minimaal 2 x per jaar met Woonpalet in bilateraal overleg tussen beleidsmedewerker beheer en openbare ruimte en woonconsulent van WP over haar plannen (welke buurt, wanneer, wat en hoe).</p> <p>HBZ HBZ houdt ogen en oren in de wijken open, en deelt relevante informatie met gemeente en Woonpalet.</p>	<p>2022 2023 2024 2025</p> <p>2022 2023 2024 2025</p> <p>2022 2023 2024 2025</p> <p>2022 2023 2024 2025</p>	<p>WP: woonconsulenten</p> <p>WP: woonconsulenten</p> <p>Gemeente: Teamleider Beheer en Openbare Ruimte (BOR)</p> <p>HBZ</p>	<p>Gemeente, HBZ</p> <p>Bewoners</p> <p>Gemeente, WP</p> <p>Gemeente, WP</p>
<p>B. Gemeente Zeewolde en Woonpalet ontplooien diverse en gezamenlijke activiteiten en initiatieven die te maken hebben met (in eerste instantie) fysiek wijkbeheer. In het Platform Wijkbeheer wordt dit besproken en van hieruit worden zaken verder gebracht en gecoördineerd.</p>	<p>Medewerkers van gemeente (wijkverzorgers) en van Woonpalet (woonconsulenten) hebben 1 x per jaar overleg met elkaar. Maken 1 x per jaar een rondje door de wijk en vaker indien daar behoefte aan is, stemmen (vervolg)acties af en pakken deze op.</p> <p>De gemeente initieert een wijkshow indien men groot onderhoud voor een wijk wil uitvoeren. Een consulent van Woonpalet gaat mee bij elke schouw die een gebied betreft met WP-bezit. Hieruit volgen concrete afspraken.</p> <p>De gemeente nodigt HBZ ook uit bij elke schouw.</p> <p>Een keer in de 5 jaar voert Woonpalet een leefbaarheidsonderzoek uit. Zij presenteert de resultaten in overleg met de gemeente.</p>	<p>2022 2023 2024 2025</p> <p>2022 2023 2024 2025</p> <p>2022 2023 2024 2025</p>	<p>Gemeente: Teamleider BOR</p> <p>Gemeente: Teamleider BOR WP: manager Wonen</p>	<p>WP: woonconsulenten</p> <p>WP: woonconsulenten, HBZ</p> <p>Gemeente, HBZ</p>



Doel / opgave	Actie	Wanneer	Wie is trekker	Wie is betrokken
<p>C. Woonpalet en gemeente spannen zich maximaal in, samen met de politie, om hennepkwekers snel uit hun woning te zetten.</p>	<p>Woonpalet en gemeente zorgen voor naleving van het regionale hennepconvenant en van de afspraken die op basis daarvan lokaal zijn gemaakt. Deze lokale afspraken bevorderen dat na hennepconstatering een snelle huisuitzetting kan volgen. Beide zijn scherp op een goede samenwerking met de politie hierbij.</p> <p>HBZ speelt alle mogelijke signalen door aan Woonpalet.</p>	<p>2022 2023 2024 2025</p> <p>2022 2023 2024 2025</p>	<p>Gemeente: Team-leider BD,</p> <p>HBZ</p>	<p>WP</p>
<p>D. Huurverlaging voor 'zeer schrijnende gevallen'.</p> <p>E. Terugkeer na opname GGZ-instelling</p>	<p>Woonpalet Als huurders met een huurprijs boven de liberalisatiegrens a.g.v. een plotselinge inkomensterugval als gevolg van bijvoorbeeld corona of door overlijden partner, brengt Woonpalet de huurprijs terug tot het niveau van de liberalisatiegrens, zodat betrokkenen huurtoeslag kunnen aanvragen.</p> <p>Indien een bewoner moet worden opgenomen in een GGZ instelling kan deze zijn woning aanhouden voor maximaal 7 maanden, mits de huur doorbetaald wordt en de woning en tuin goed onderhouden wordt.</p>	<p>2022 2023 2024 2025</p> <p>2022 2023 2024 2025</p>	<p>WP: manager Wonen</p> <p>WP: manager Wonen</p>	<p>Gemeente</p>

Doel / opgave	Actie	Wanneer	Wie is trekker	Wie is betrokken
<p>A. Verkoop is voor Woonpalet nodig om investeringsmiddelen voor nieuwbouw te verwerven en de voorraad actueel te houden.</p>	<p>Voor Woonpalet is beperkte verkoop nodig om invulling te kunnen blijven geven aan de opgaven, zoals duurzaamheid, betaalbaarheid en nieuwbouw. Woonpalet heeft een terughoudend verkoopbeleid en beperkt het aantal te verkopen woningen tot ca. 10 per jaar.</p>	<p>2022 2023 2024 2025</p>	<p>WP: manager Wonen</p>	<p>Gemeente: teamleider W en E</p>
<p>B. Gemeente en Woonpalet vinden het belangrijk dat ook starters en mensen met lagere inkomens zoveel mogelijk de kans krijgen een eventuele koopwens te realiseren.</p>	<p>Woonpalet bevordert verkoop aan zittende huurders door hen de woning vrij op naam aan te bieden. Bij verkopen hebben bovendien huurders van Woonpalet en overige inwoners van Zeewolde voorrang. Daarnaast hanteert Woonpalet bij al haar verkopen een zelfbewoningsplicht voor 3 jaar.</p> <p>De gemeente biedt haar inwoners de mogelijkheid voor een Starterslening. In de huidige markt sluiten de prijsgrenzen niet meer aan bij de prijzen in de markt, waardoor er nagenoeg geen kopers meer voor de lening in aanmerking komen. In 2022 vindt monitoring plaats en wordt onderzocht of de voorwaarden eventueel moeten worden aangepast</p>	<p>2022 2023 2024 2025</p> <p>2022 2023 2024 2025</p>	<p>WP: manager Wonen</p> <p>Gemeente: teamleider W en E</p>	



Doel / opgave	Actie	Wanneer	Wie is trekker	Wie is betrokken
<p>A. Gemeente en Woonpalet zien de bredere duurzaamheidsopgave als een waarin de samenleving in beweging moet komen en zien daarin een gedeelde verantwoordelijkheid</p>	<p>Gemeente en Woonpalet trekken met elkaar op om duurzaamheid onder de aandacht te brengen. Ze organiseren jaarlijks één gezamenlijk project, gericht op het activeren van inwoners (huurders) zodat zij gaan verduurzamen, bijvoorbeeld met hun gedrag.</p> <ul style="list-style-type: none"> In 2022 organiseren gemeente en Woonpalet een gezamenlijke actie rond plaatsing van zonnepanelen bij de woningen aan het Vlaskruid eo om verduurzaming samen onder de aandacht te brengen. 	<p>2022 2023 2024 2025</p> <p>2022 2023 2024 2025</p>	<p>Gemeente: Opgaveregisseur duurzaamheid</p> <p>WP: projectleider Vastgoed</p>	<p>Inwoners HBZ</p>
<p>B. Woonpalet en gemeente zien ieder een eigen verantwoordelijkheid in het kader van duurzaamheid.</p>	<p>De gemeente neemt Woonpalet en HBZ mee in de gedachtenvorming rond het aardgasloos maken van Zeewolde. In Q1 van 2022 wordt de Transitievisie warmte vastgesteld. Op basis hiervan worden verdere besluiten genomen voor verdere uitvoeringsplannen.</p> <p>Woonpalet werkt toe naar CO2-arm in 2050 van haar hele bezit. Dit is een meerjarenaanpak. Woonpalet plaatst jaarlijks op complexen PV panelen. Woonpalet stopt vooralsnog met het planmatig vervangen van CV ketels in afwachting van mogelijke komst Datacenter.</p> <p>Woonpalet is gestart met uitrol van energiedisplays onder de vlag van het landelijke project Meters Maken. HBZ informeert huurders over kleine verduurzamingsmaatregelen in de woning.</p> <p>Woonpalet start geen nieuwe pilots op gebied van verduurzaming, maar evalueert de komende jaren de reeds uitgevoerde pilots, waarbij infraroodpanelen en luchtwaterwarmtepompen zijn ingezet.</p>	<p>2022 2023 2024 2025</p> <p>2022 2023 2024 2025</p> <p>2022 2023 2024 2025</p> <p>2022 2023 2024 2025</p>	<p>Gemeente: Opgaveregisseur duurzaamheid</p> <p>WP: projectleider Vastgoed</p> <p>WP: manager Wonen en HBZ</p>	<p>WP, energie-maatschappijen, installatie-bedrijven, HBZ, etc. Idem</p> <p>Gemeente, HBZ</p>



Doel / opgave	Actie	Wanneer	Wie is trekker	Wie is betrokken
<p>C. Woonpalet en gemeente hebben zonne- en windstroom hoog in het vaandel. Woonpalet heeft een deel van haar gebouwen van zonnepanelen voorzien voor wat betreft de stroom voor algemene voorzieningen.</p>	<p>Woonpalet heeft op nagenoeg al haar appartementencomplexen zonnepanelen gelegd en stelt via de postcoderoosregeling zonnestroom beschikbaar aan alle huurders van Woonpalet. Woonpalet staat onder voorwaarden toe dat huurders van eengezinswoningen zelf zonnepanelen op hun dak mogen leggen.</p> <p>Gemeente informeert (oa via energieloket) en stimuleert vanuit beschikbare middelen de plaatsing van zonnepanelen op daken.</p> <p>In 2022 onderzoekt Woonpalet of het mogelijk is om huurders individueel een specifiek aanbod te kunnen doen.</p>	<p>2022 2023 2024 2025</p> <p>2022 2023 2024 2025</p>	<p>WP: manager Wonen</p> <p>Gemeente: Opgaveregisseur duurzaamheid</p>	<p>Gemeente, HBZ</p>
<p>D. Gemeente en Woonpalet blijven regulier in gesprek met elkaar over</p>	<p>Gemeente, Woonpalet en HBZ intensiveren het ‘duurzaamheidsoverleg’ over voortgang van ingezette trajecten, de uitvoering van de Warmtetransitievisie, kansen en het verder handen en voeten geven aan de verduurzaming van de woningvoorraad. Op ambtelijk niveau vindt éénmaal per 2 maanden overleg plaats, op bestuurlijk niveau éénmaal per kwartaal.</p>	<p>2022 2023 2024 2025</p>	<p>Gemeente: Opgaveregisseur duurzaamheid</p>	<p>WP, HBZ</p>
<p>E. Gemeente en Woonpalet zien een gezamenlijke verantwoordelijkheid mbt klimaat, zoals hittestress tegengaan en hevige regenval</p>	<p>Gemeente laat waar mogelijk bij nieuwbouw laadpalen plaatsen, maar ook bij groot onderhoud van bestaande wijken, worden verduurzamingsmaatregelen getroffen. Door gebruik van bepaald type materialen.</p> <p>Woonpalet treft bij nieuwbouw bijvoorbeeld extra maatregelen zoals plaatsen nestkasten, regentonnen, maar vervangt in bestaand bezit verharding voor groen. In 2022 realiseert WP samen met gemeente een geveltuin bij Flevoplein en vervangt WP een stenen dak bij complex Carré door een sedumdak.</p>	<p>2022 2023 2024 2025</p>	<p>Gemeente: Opgaveregisseur duurzaamheid</p> <p>WP: projectleider Vastgoed</p>	<p>HBZ</p>



Doel / opgave	Actie	Wanneer	Wie is trekker	Wie is betrokken
<p>A. Gemeente, Woonpalet en overige partijen spelen proactief in op de opgaven als gevolg van de vergrijzing en de vermaatschappelijking van de zorg.</p>	<p>De gemeente onderzoekt samen met Woonpalet en andere partners de mogelijkheid van realisering van een tussenvoorziening tussen intramuraal en zelfstandig thuis.</p> <p>Woonpalet is bereid voor 2022 ca. 4-5 woningen per jaar beschikbaar te stellen voor de uitstroom uit BW/MO, onder voorbehoud van definitieve afspraken die in een regionaal convenant worden afgesproken (in het kader van landelijk actieprogramma Weer Thuis). In betreffende convenant worden afspraken gemaakt om tot een evenredige regionale verdeling van de uitstroom te kunnen komen, waarbij de verdeling op basis van herkomst een speerpunt is.</p> <p>Woonpalet heeft een inspanningsverplichting om binnen 6 maanden passende woonruimte beschikbaar te stellen na aanmelding van een uitstromer BW.</p> <p>De gemeente borgt zorg en begeleiding voor deze doelgroep in afspraken met hulp/begeleidingsorganisaties. Het proces rondom uitstroom MO is in ontwikkeling. Woonpalet zal tijdig worden betrokken bij het concept.</p>	<p>2022 2023 2024 2025</p> <p>2022 2023 2024 2025</p> <p>2022 2023 2024 2025</p>	<p>Gemeente: teamleiders W en E, Meerinzicht</p> <p>WP: manager Wonen</p> <p>Gemeente: teamleiders W en E, Meerinzicht</p>	<p>Gemeente, WP</p> <p>Gemeente, WP</p> <p>Gemeente</p>



Doel / opgave	Actie	Wanneer	Wie is trekker	Wie is betrokken
<p>B. Personen met Verward gedrag neemt toe. Woonpalet en gemeente willen dat signalering zo vroeg mogelijk plaatsvindt en samen met lokale stakeholders, een praktische uitwisseling borgen over zorg, overlast en sociale vraagstukken op huishoudensniveau borgen.</p> <p>Doel:</p> <ul style="list-style-type: none"> • mensen met zorgvragen adequaat ondersteunen • terugdringen van overlast • voorkómen dat mensen uit hun woning moeten worden gezet. 	<p>De gemeente is formeel regie-voerend in het sociaal domein en bewaker van de coördinatie en uitrol van sociale hulpverlening en bewaakt dat in gevallen van overlast de noodzakelijke informatie over betrokken personen wordt gedeeld, binnen de wettelijke kaders en op AVG-bestendige wijze. De gemeente maakt concrete afspraken met zorgpartijen (contracten).</p> <p>De gemeente onderzoekt of het voormalige Meldpunt vangnet en advies (met GGD) weer ingevoerd kan worden. Tijdens dit 6-wekelijks overleg komen concrete casussen aan de orde en worden afspraken gemaakt.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Het convenant Voorkomen huisuitzettingen bij Huurschuld is in 2020 getekend. Ter uitvoering van de aanpak is het convenant getekend door de gemeente, Woonpalet, GGD Flevoland en MDF. Evaluatie vindt jaarlijks plaats. 2. Het Convenant Woonoverlast Zeewolde 2020 is getekend door de gemeente, Woonpalet, GGD Flevoland en MDF. Evaluatie vindt jaarlijks plaats. 3. Het convenant Vroegsignalering Schulden EHZ is vervallen en daarvoor in de plaats is het landelijke convnant Vroegsignalering van toepassing. 4. Woonpalet neemt in 2022 actief deel aan het project buurtbemiddeling. Dit vertaalt zich in deelname aan de stuurgroep en financiële ondersteuning. HBZ ondersteunt door signalen die zij opvangt, door te geven aan Woonpalet. 	<p>2022 2023 2024 2025</p> <p>2022 2023 2024 2025</p> <p>2022 2023 2024 2025</p> <p>2022 2023 2024 2025</p> <p>2022 2023 2024 2025</p> <p>2022 2023 2024 2025</p> <p>2022 2023 2024 2025</p>	<p>Gemeente: Teamleider BD</p> <p>Gemeente: Teamleider BD Gemeente: Teamleider BD</p> <p>WP: woonconsu- lent</p> <p>Gemeente: team- leider BD</p> <p>Gemeente: team- leider BD</p> <p>WP: woonconsulent</p>	<p>WP, hulpverlenings- instanties</p> <p>WP, zorgpartijen WP, hulpverlenings- instanties</p> <p>WP, GGD, MDF</p> <p>WP, GGD, MDF</p> <p>9 partners, waaronder WP</p> <p>HBZ</p>
<p>C. Gemeente en Woonpalet hebben aandacht voor de ontwikkeling van de toenemende vergrijzing en zorgvraag.</p>	<p>Gemeente en Woonpalet onderzoeken de mogelijkheden van een nieuwbouwcomplex met wonen en zorg, waarbij ruimte is voor ontmoeting. In 2022 wordt een start gemaakt met het ontwikkelen van een Woonzorgvisie waarin net genoemde wordt meegenomen.</p>	<p>2022 2023 2024 2025</p>	<p>Gemeente: team- leider W en E WP; manager Wonen</p>	<p>Gemeente, WP</p>



Doel / opgave	Actie	Wanneer	Wie is trekker	Wie is betrokken																												
<p>A. Nieuwbouw draagt bij aan afstemming van het woningbezit van Woonpalet op de</p>	<p>De omvang van de kernvoorraad voor 2030 is in de Woonvisie geraamd op minimaal 2.130. Partijen beschouwen dit als een voorlopige richtsnoer, houden marktontwikkelingen samen goed in de gaten en schakelen bij indien nodig.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>aantal DAEB-woningen</th> <th>toevoegen</th> <th>verkoop</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Per 1-1-2022</td> <td>1.995</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2022</td> <td>+27</td> <td>31 (Schelpenbuurt) 7 (Knarrenhof)</td> <td>11</td> </tr> <tr> <td>2023</td> <td>+15</td> <td>10 (Mosselhof) 15 (Windlust)</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>2024</td> <td>+20</td> <td>30</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>2025</td> <td>+20</td> <td>30</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>Per 1-1-2026</td> <td>2.077</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Inclusief 76 woningen van de Alliantie is de omvang van de kernvoorraad per 1-1-2026 2.153.</p> <p>De gemeente is met Woonpalet in gesprek om woningbouw te versnellen. In de Polderwijk krijgt Woonpalet extra bouwlocaties toegevoegd om (tijdelijk) extra te bouwen in de sociale huursector.</p>		aantal DAEB-woningen	toevoegen	verkoop	Per 1-1-2022	1.995			2022	+27	31 (Schelpenbuurt) 7 (Knarrenhof)	11	2023	+15	10 (Mosselhof) 15 (Windlust)	10	2024	+20	30	10	2025	+20	30	10	Per 1-1-2026	2.077				WP: directeur Gemeente: team-leider W en E	Gemeente, WP, HBZ
	aantal DAEB-woningen	toevoegen	verkoop																													
Per 1-1-2022	1.995																															
2022	+27	31 (Schelpenbuurt) 7 (Knarrenhof)	11																													
2023	+15	10 (Mosselhof) 15 (Windlust)	10																													
2024	+20	30	10																													
2025	+20	30	10																													
Per 1-1-2026	2.077																															
<p>B. Uitwerking nieuwbouw 2022.</p> <p>C. Grondprijzen sociale woningbouw.</p>	<p><i>De Schelpenbuurt.</i> Woonpalet ontwikkelt in De Schelpenbuurt 31 eengezinswoningen voor gezinnen, 4 voor grote gezinnen en 8 woningen voor 1 en 2 persoonshuishoudens, waarvan als pilot maximaal 4 woningen ingezet worden voor tijdelijke verhuur (pauzewoningen). Knarrenhof. Woonpalet ontwikkelt 7 sociale huurwoningen in een totaal project van 23 woningen.</p> <p>De gemeente zal het gesprek over grondprijzen met Woonpalet insteken vanuit het team Wonen en Economie. Dat gebeurt jaarlijks en voordat de gemeente de grondprijzen vaststelt. Gemeente en Woonpalet werken met een staffel, waarin rekening wordt gehouden met grondprijzen passend bij de grootte van de woningen. Op basis van (verregaande) verduurzamingsmaatregelen is een afslag op de grondprijs bespreekbaar.</p>	<p>2022 2023 2024 2025</p> <p>2022 2023 2024 2025</p> <p>2022 2023 2024 2025</p>	<p>WP Gemeente: team-leider W en E</p> <p>Gemeente</p> <p>Gemeente: teamleider W en E, directie</p>	<p>Gemeente (project-leiders) WP, HBZ</p> <p>WP en HBZ</p>																												



Doel / opgave	Actie	Wanneer	Wie is trekker	Wie is betrokken
D. Borging leningen WSW.	Sociale woningbouw valt onder het begrip Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB). Door middel van borgstelling voor leningen biedt het WSW aan corporaties de mogelijkheid om onder gunstigere voorwaarden leningen aan te trekken voor de financiering van DAEB-activiteiten. Het WSW toetst of deze activiteiten borgbaar zijn en stelt jaarlijks het borgingsplafond vast. Door het aangaan van een achtervangovereenkomst met het WSW maakt de gemeente Zeewolde de borging van leningen voor DAEB-activiteiten van Woonpalet die in het kader van de gewenste volkshuisvestelijke prestaties noodzakelijk zijn mogelijk.	2022 2023 2024 2025	Gemeente: team-leider W en E	WP
E. Veiligheid en comfort voor bewoners.	Woonpalet hanteert voor nieuwbouw in de Polderwijk het Basispakket Woonkeur als richtlijn. Per project en woonvorm is sprake van maatwerk. Woonpalet is verantwoordelijk voor een goede toegankelijkheid van haar woongebouwen die gelegen zijn in het centrum en specifiek gelabeld zijn voor 55+. De gemeente actualiseert in overleg met Woonpalet in 2022 de gemeentelijke richtlijn voor collectieve woningaanpassingen.	2022 2023 2024 2025 2022 2023 2024 2025	WP WP: manager Wonen Gemeente: teamleider W en E	Gemeente WP, HBZ
F. Differentiatie in bouwvorm en woonconcept	Woonpalet streeft in al haar nieuwbouwontwikkeling differentiatie na, passend bij de beoogde doelen en uitgangspunten. De gemeente bewaakt dat Woonpalet in een vroeg stadium wordt betrokken bij de stedenbouwkundige opzet en bij beeldkwaliteitsplannen. Woonpalet gaat het gesprek aan met alle eventuele huurders / partijen met een ontwikkelingsvraag. Indien (financieel) haalbaar, kan dit leiden tot facilitering van die vraag.	2022 2023 2024 2025 2022 2023 2024 2025 2022 2023 2024 2025	WP: projectleider vastgoed Gemeente: team-leider W en E WP	Gemeente (projectleiders) WP: directeur-bestuurder



Doel / opgave	Actie	Wanneer	Wie is trekker	Wie is betrokken
A. Gemeente en Woonpalet hebben regulier bestuurlijk overleg, naast diverse individuele overlegvormen gerelateerd aan actuele zaken.	Gemeente en Woonpalet hebben elke 2 maanden bestuurlijk overleg. Indien wenselijk schuiven daar de manager Wonen en/of Beleidsmedewerker Wonen hierbij aan .	2022 2023 2024 2025	Gemeente: team-leider W en E WP: manager Wonen	Gemeente, WP
B. Incidenteel vindt uitwisseling plaats tussen het college van B&W + RvC Woonpalet.	Woonpalet en gemeente plannen, indien actueel en opportuun, bijeenkomsten tussen college en RvC om informatie uit te wisselen.	2022 pm 2023 pm 2024 pm 2025 pm	Gemeente c.q. WP	RvC
C. Gemeente, Woonpalet en HBZ zijn regulier 2x per jaar met elkaar in gesprek over de Prestatieafspraken.	Woonpalet plant i.o.m. gemeente en HBZ jaarlijks zowel een herijkmoment voor de prestatieafspraken in (september/oktober) als ook een monitor- en evaluatiemoment omtrent de voortgang (2de kwartaal).	2022 2023 2024 2025	WP: manager Wonen	Gemeente: teamleider W en E, HBZ



Colofon

Tekst: Huurdersbelangen Zeewolde, Gemeente Zeewolde en Woonpalet
Fotografie: Wiep van Apeldoorn en Sarah Scholts
Ontwerp: Companen
Publicatiedatum: 14 december 2021