

Prestatieafspraken

tussen gemeente Zeewolde, Woonpalet, de Alliantie
en Huurdersbelangen Zeewolde (HBZ)

2025

Zeewolde



woonpalet



de Alliantie



Prestatieafspraken

tussen gemeente Zeewolde, de Alliantie, Woonpalet
en Huurdersbelangen Zeewolde (HBZ)
2025

Duiding en toelichting

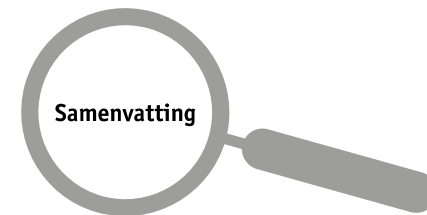
Hierbij de prestatieafspraken c.q. het activiteitenoverzicht voor 2025; ook Huurdersbelangen Zeewolde (HBZ) onderschrijft deze prestatieafspraken. De afspraken voor 2025 zijn gebaseerd op het meest recente collegeprogramma “Voor Zeewolde, met Zeewolde” 2022-2026, de Woonvisie gemeente Zeewolde uit 2020, het ondernemingsplan van Woonpalet met de titel “Betaalbaar, duurzaam en goed wonen” voor de periode 2023 – 2025 en het Activiteitenoverzicht 2025 – 2029 van de Alliantie Flevoland.

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

Aldus overeengekomen 19 december 2024:



Inhoud



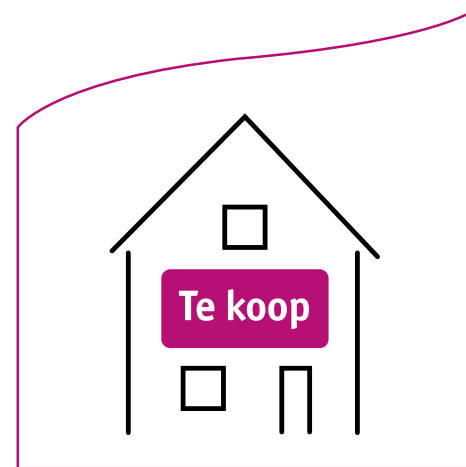
1 Huisvesting reguliere doelgroepen en woonruimteverdeling



2 Huisvesting nieuwkomers



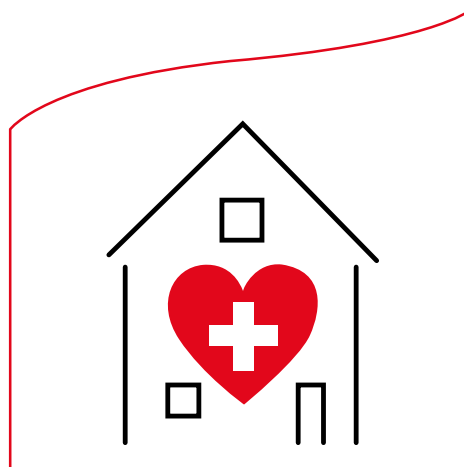
3 Fysieke en sociale leefbaarheid en veiligheid



4 Verkoop woningen



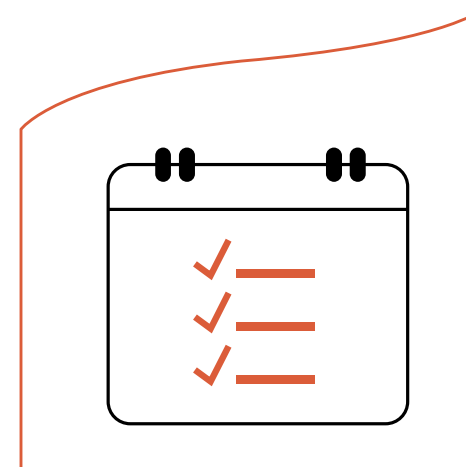
5 Duurzaamheid en klimaat



6 Wonen en zorg



7 Nieuwbouw



8 Procesafspraken

1 Huisvesting reguliere doelgroepen en woonruimteverdeling



Doel / opgave	Actie	Wie is trekker	Wie is betrokken
<p>A. Huisvesting van huishoudens die op moment van toewijzing inkomen hebben van maximaal € 49.669 voor eenpersoonshuishoudens en € 54.847 voor meerpersoonshuishoudens (prijsspeil 2025). B. Middeninkomens met een inkomen tot maximaal € 65.000.</p>	<p>Woonpalet en gemeente maken specifieke afspraken over meer ruimte voor vrije toewijzingen. Woonpalet maakt gebruik van het in de Woningwet opgenomen percentage om minimaal 85% van het beschikbare aanbod toe te wijzen aan de doelgroep. De overige 15% wordt gebruikt om woningen toe te wijzen aan de middeninkomens en om eventueel vrij toe te wijzen.</p>	<p>WP: manager Wonen</p>	<p>Gemeente, HBZ</p>
<p>C. Borgen dat de laagste inkomens 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 Woonpalet de huurprijs af op de van toepassing zijnde aftoppingsgrens. Woonpalet gaat voor de huursomstijging uit van maximaal de gemiddelde CAO loonstijging minus 0,5%. Woonpalet maakt in 2025 gebruik van de wettelijke mogelijkheden voor inkomensafhankelijke huurverhoging en houdt daarbij rekening met de kwetsbare situatie van de (hogere) middeninkomens. De Alliantie past voor 2025 de inkomensafhankelijke huurverhoging toe. Zowel de Alliantie als Woonpalet zet de extra inkomsten in voor het doen van investeringen.</p>	<p>WP: manager Wonen WP: manager Wonen WP: manager Wonen De Alliantie: gebiedsmanager</p>	<p>Gemeente, HBZ Gemeente, HBZ Gemeente</p>
<p>D. Separate aandacht voor toewijzing aan kwetsbare doelgroepen.</p>	<p>Woonpalet differentieert in haar verhuurbeleid 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); • onderwijzend personeel; • cliënten die uitstromen uit woonvoorzieningen in de Noord-Veluwe via de Centrale Uitgang; deze vallen buiten het reguliere verdelingsmodel; • Woonpalet, gemeente en MDF hebben afspraken gemaakt over de huisvesting van spoedzoekers in 4 pauzewoningen. Deze pilot is zomer 2024 tussentijds geactualiseerd en wordt voortgezet tot en met 2027; • stelt Woonpalet één woning beschikbaar aan stichting Kansrijk Wonen voor de opvang van 4 jongeren die een steuntje in de rug kunnen gebruiken. 	<p>WP: manager Wonen</p>	<p>Gemeente / HBZ / MDF</p>

Lees verder ►



Doel / opgave	Actie	Wie is trekker	Wie is betrokken
E. Verhuur van vrijkomende woningen met maximale keuzevrijheid voor de klant.	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 bijna elke woning, gegarandeerd. De gemeente borgt dat aanbod van andere aanbieders via Woonpalet loopt (één toegang).	WP: manager Wonen Gemeente: teamleider W en E	de Alliantie Eventuele andere aanbieders
F. Woningen beschikbaar voor specifieke doelgroepen	Gemeente en Woonpalet zorgen dat er een goede balans blijft tussen het huisvesten van reguliere woningzoekenden en bijzondere aandachtsgroepen. Woonpalet stelt voor statushouders en uitstroom Centrale Uitgang-woningen beschikbaar op basis van de mutatiegraad van afgelopen jaar. Concreet betekent dit voor 2025: <ul style="list-style-type: none"> • maximaal tien (zeven + drie inlopen achterstand) woningen voor statushouders. De Alliantie stelt één woning beschikbaar; • maximaal zeven woningen voor Centrale Uitgang Noord Veluwe; • maximaal twee woningen voor onderwijzend personeel, die in Zeewolde een nieuwe dienstbetrekking krijgen; • circa tien woningen voor urgent woningzoekenden (sociaal, CiZ, WMO). 	WP: manager Wonen De Alliantie: gebiedsmanager Gemeente: teamleider W en E	HBZ
G. Bevorderen doorstroom	Woonpalet houdt diversiteit in de woningvoorraad, biedt woningen aan op basis van prijs en kwaliteit en heeft voorrangregels voor bepaalde doel-groepen, waaronder middeninkomens met een inkomen tussen de € 47.000 en € 65.000.	WP: manager Wonen	é

Doel / opgave	Actie	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 2025 op basis van de mutatiegraad van afgelopen jaar ca. 7 woningen beschikbaar + 3 woningen extra om de achterstand in te lopen 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.</p>	<p>WP: manager Wonen</p> <p>De Alliantie: gebiedsmanager</p> <p>Gemeente: teamleider Publiekscentrum</p> <p>WP: manager Wonen Gemeente: teamleider W en E</p>	<p>Gemeente: teamleider W en E en teamleider Publiekscentrum gemeente (uitvoering)</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,- per mutatie.</p>	<p>WP: manager Wonen Gemeente: teamleider W en E en teamleider Publiekscentrum</p>	
<p>C. Begeleiding en monitoring.</p>	<p>Meerinzicht is verantwoordelijk voor de coördinatie in de maatschappelijke begeleiding. Meerinzicht Sociaal Domein, Woonpalet, de Alliantie en Vluchtelingenwerk hebben 2 keer per jaar of zoveel vaker als nodig een overleg casuïstiek om de actuele stand van zaken m.b.t. begeleiding en eventuele overdracht na begeleiding van de statushouders/inburgeraars te monitoren. Partijen monitoren signalen in de wijk, koppelen die terug in het overleg en spreken eventueel gewenste vervolgacties af.</p> <p>De maatschappelijke begeleiding van pas gevestigde statushouders / inburgeraars is, ongeacht de grootte van het huishouden, negen maanden. Daarna kunnen statushouders/inburgeraars naar het spreekuur van VluchtelingenWerk (langer dan een jaar). Voor de maatschappelijke begeleiding van grote gezinnen (6+) worden twee begeleiders van VluchtelingenWerk ingezet. Indien nodig wordt het gezin na de 9 maanden maatschappelijke begeleiding door Meerinzicht doorgeleid naar MDF of thuisbegeleiding van een andere partner.</p>	<p>WP: woonconsulent Meerinzicht: klantmanagers wet inburgering Vluchtelingenwerk: lokale teamleider</p> <p>WP: woonconsulent Meerinzicht: klantmanagers wet inburgering</p> <p>Vluchtelingenwerk: lokale teamleider</p>	<p>de Alliantie</p> <p>de Alliantie</p> <p>(MDF)</p>



Doel / opgave	Actie	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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Reguliere inzet van de wijkbeheerder en woonconsulenten ('achter de voordeur', één tegen eenzaamheid, voorkomen energietoestand, ondersteuning bewonerscommissies en toezichthouders, etc). 2. Specifieke leefbaarheidsprojecten. Woonpalet heeft via het 'Mooimakers-fonds' budget beschikbaar voor huurders om de leefbaarheid in hun wijk te verbeteren. 3. Woonpalet stelt budget beschikbaar voor opknappen van tuinen voor huurders die het zelf om fysieke en/of financiële redenen niet lukt. 4. Woonpalet stelt huurders die ivm zorg/financiële problematiek niet in staat zijn hun tuin te onderhouden in de gelegenheid om een tuinabonnement via Woonpalet af te sluiten. 5. Woonpalet en gemeente onderzoeken de mogelijkheden voor herinrichting van het gebied bij de Cumulus en het gebied meer te vergroenen. <p>Gemeente Fysieke en sociale leefbaarheid en veiligheid is één van de primaire taken van de gemeente. De gemeente informeert en overlegt minimaal 2 x per jaar met Woonpalet in bilateraal overleg tussen beleidsmedewerker beheer en openbare ruimte en woonconsulent van Woonpalet over bijzonderheden, werkzaamheden en planmatig onderhoud in de openbare ruimte (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>WP: manager Wonen</p> <p>WP: woonconsulenten</p> <p>WP: manager Wonen</p> <p>WP: manager Wonen</p> <p>WP: manager Wonen Gemeente: teamleider BOR</p> <p>Gemeente: teamleider BOR</p> <p>HBZ</p>	<p>Gemeente / HBZ</p> <p>Huurders / HBZ</p> <p>Huurders / HBZ</p> <p>Huurders / HBZ</p> <p>HBZ</p> <p>WP: woonconsulenten</p> <p>Gemeente / WP</p>

Lees verder ►



Doel / opgave	Actie	Wie is trekker	Wie is betrokken
<p>B. Gemeente Zeewolde en Woonpalet ontplooiën 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) en de Alliantie 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. De gemeente betreft Woonpalet bij de uitvoeringsplannen nav de wijkschouw in de Botenbuurt. De Alliantie wordt uitgenodigd voor wijkschouwen in wijken waar zij bezit hebben. De gemeente nodigt HBZ ook bij elke schouw uit.</p>	<p>Gemeente: teamleider BOR Gemeente: teamleider BOR Gemeente: teamleider BOR</p>	<p>WP: woonconsulenten / de Alliantie: gebiedsmanager WP: woonconsulenten HBZ / de Alliantie</p>
<p>C. Woonpalet en gemeente spannen zich maximaal in, samen met de politie, om hennepkwekers snel uit hun woning te zetten.</p>	<p>Woonpalet, de Alliantie en de gemeente zorgen voor naleving van het regionale hennepconvenant Midden Nederland en van de afspraken die op basis daarvan lokaal zijn gemaakt. Het uitgangspunt is dat Woonpalet tijdens de ontmanteling van een hennepplantage de eventuele schade in de woning kan bekijken en de huuropzegging aan kan zeggen. Woonpalet actualiseert in 2025 de lokale afspraken op basis van de evaluatie 2024.</p> <p>HBZ speelt alle mogelijke signalen door aan Woonpalet.</p>	<p>Gemeente: teamleider BD de Alliantie: gebiedsmanager WP: woonconsulenten HBZ</p>	<p>WP: manager Wonen</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 te maken krijgen met een inkomensterugval als gevolg van bijvoorbeeld arbeidsongeschiktheid, pensioen/AOW, overlijden partner, etc 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 zeven maanden, mits de huur doorbetaald wordt en de woning en tuin goed onderhouden worden.</p>	<p>WP: manager Wonen WP: manager Wonen</p>	<p>Gemeente: teamleider MOO</p>

Doel / opgave	Actie	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 corporaties is verkoop nodig om invulling te kunnen blijven geven aan de opgaven, zoals warmtetransitie, duurzaamheid, betaalbaarheid en nieuwbouw. Woonpalet verkoopt per jaar circa twintig woningen.</p> <p>De Alliantie gaat het complex Parkpoort bestaande uit 42 appartementen in verband met garantstelling elders te bouw nieuwbouwwoningen splitsen.</p>	<p>WP: manager Wonen</p> <p>de Alliantie: gebiedsmanager</p>	<p>Gemeente: teamleider W en E</p> <p>Gemeente: teamleider W en E</p>
<p>B. Gemeente en Woonpalet vinden het belangrijk dat ook starters en huishoudens uit Zeewolde met lagere inkomens zoveel mogelijk de kans krijgen een eventuele koopwens te realiseren.</p>	<p>Woonpalet biedt zittende huurders de mogelijkheid de woning te kopen tegen de getaxeerde waarde. Bij vrije verkoop wordt de woning aangeboden aan de hoogste bidder, tenzij een huurder van Woonpalet of een huurder van een sociale huurwoning van de Alliantie in Zeewolde minimaal de getaxeerde waarde biedt, dan hebben deze voorrang en wordt de woning niet verkocht aan de hoogste bidder. Woonpalet hanteert bij al haar verkopen een zelfbewoningsplicht voor 3 jaar teneinde speculatie tegen te gaan.</p> <p>De starterslening Zeewolde is door de gemeente geëvalueerd. De starterslening wordt, als de gemeenteraad daar eind 2024 mee instemt, voortgezet waarbij de maximale grens wordt gekoppeld aan de betaalbaarheidsgrens van het Rijk (in 2025 € 405.000, jaarlijks aangepast).</p>	<p>WP: manager Wonen</p> <p>Gemeente: teamleider W en E</p>	<p>HBZ</p> <p>Gemeente: teamleider W en E</p> <p>WP: manager Wonen</p>



Doel / opgave	Actie	Wie is trekker	Wie is betrokken
<p>A. Gemeente en Woonpalet zien de bredere duurzaamheids-opgave als een opgave waarin de samenleving in beweging moet komen en zien daarin een gedeelde verantwoordelijkheid.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente en Woonpalet organiseren jaarlijks één gezamenlijk project, gericht op het activeren van inwoners (huurders) om verder te verduurzamen (kostenverdeling 50%-50%). • Gemeente en Woonpalet hebben in 2024 met elkaar opgetrokken bij de uitvoering van hetgeen omschreven in de Transitievisie Warmte. Dit heeft geresulteerd in uitvoeringsplannen op buurtniveau in de Vlinder-, Vissen- en Wildbuurt. In 2025 wordt uitvoering gegeven aan het buurtuitvoerings-plan, waarbij de focus ligt op woningisolatie. • In 2025 zal daarnaast worden gestart met het opstellen van het warmteprogramma (opvolger Transitievisie warmte) dat eind 2026 gereed moet zijn. Ook het warmteprogramma richt zich op brede burgerparticipatie waar ook Woonpalet aan meedoet. Met inbreng van onder andere Woonpalet als (groot) vastgoedbezitter zal samen met huiseigenaren en HBZ collectief gekozen kunnen worden voor een aanpak om buurten aardgasvrij te maken. 	<p>Gemeente: teamleider RPV WP: manager Vastgoed Gemeente: teamleider RPV WP: manager Vastgoed</p> <p>Gemeente: teamleider RPV WP: manager Vastgoed</p>	<p>Inwoners / HBZ</p> <p>Inwoners / HBZ</p> <p>Inwoners / HBZ</p>
<p>B. Woonpalet en gemeente zien ieder een eigen verantwoordelijkheid in het kader van duurzaamheid.</p>	<p>De gemeente heeft de Transitievisie warmte vastgesteld. Met de beleidswijzigingen van het nieuwe kabinet, terugleverkosten voor teruggeleverde zonnestroom voor huurders en de netcongestie komt dit in een iets ander daglicht te staan.</p> <p>Door netcongestie blijken PV-panelen die planmatig zijn geplaatst in de Wildbuurt op zonnige dagen uit te vallen. Liander heeft Zeewolde als pilotgemeente uitgekozen om problemen met netcongestie op te lossen. De gemeente heeft een actieve rol waar het gaat om het oplossen van dit probleem.</p> <p>Woonpalet werkt toe naar CO2-neutraal in 2050 van haar hele bezit. Dit is een meerjarenaanpak. Woonpalet kiest voor het plaatsen van een hybride warmtepomp voor haar woningen. In 2025 stapt Woonpalet over van het planmatig naar klantgestuurd aanbrenge van hybride warmtepompen. Woonpalet streeft naar het plaatsen van 15 hybride warmtepompen per jaar. Reden hiervoor is gewijzigd beleid vanuit het kabinet, teruglopend enthousiasme van huurders en de netcongestie.</p>	<p>Gemeente: teamleider RPV</p> <p>WP: manager Vastgoed</p>	<p>WP / HBZ</p> <p>Gemeente / HBZ</p>

Lees verder ►



Doel / opgave	Actie	Wie is trekker	Wie is betrokken
<p>(Vervolg B). Woonpalet en gemeente zien ieder een eigen verantwoordelijkheid in het kader van duurzaamheid.</p>	<p>Woonpalet streeft er naar om uiterlijk in 2035 al haar huurders van woningen een aanbod te hebben gedaan om zowel individueel als planmatig de woning te voorzien van PV - panelen. Woonpalet heeft hiervoor een concept routekaart opgesteld.</p> <p>Voor 2025 is conform de routekaart voorzien dat er ongeveer 200 woningen worden uitgerust met PV- panelen. Uitgesplitst volgens onderstaande:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Planmatig ca. 140 PV-pakketten; • Voor individuele huurders die niet willen/kunnen wachten biedt Woonpalet huurders de mogelijkheid om buiten het complexmatig aanbrenge PV-panelen te laten plaatsen. Voor 2025 biedt Woonpalet aan maximaal 50 huishoudens de mogelijkheid om hiervan gebruik te maken. <p>Woonpalet monitort in 2025 de pilot met all electric warmtepompen in zes eengezinswoningen.</p> <p>Na-isolatie blijft voor Woonpalet een hoge prioriteit hebben. Bij ca. 50 woningen in Noord worden daken na-geïsoleerd met hoogwaardige isolatie en wordt het glas vervangen voor HR++ glas. Waar mogelijk wordt dit gecombineerd met een inkoopactie – georganiseerd door het energieloket – voor woningeigenaren. Bijvoorbeeld daar waar sprake is van gespikkeld bezit, of nabij gelegen huizenblokken in particulier eigendom.</p>	<p>WP: manager Vastgoed</p> <p>WP: manager Vastgoed</p> <p>WP: manager Vastgoed</p> <p>WP: manager Vastgoed</p> <p>Gemeente: teamleider RPV</p>	<p>Gemeente / HBZ</p> <p>Gemeente / HBZ</p> <p>Gemeente / HBZ</p> <p>Gemeente / HBZ</p> <p>WP / Energieloket Zeewolde</p>
<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 haar huurders en de algemene voorzieningen.</p>	<p>Woonpalet heeft op nagenoeg al haar appartementencomplexen zonnepanelen gelegd en stelt hiermee zonnestroom beschikbaar voor de huurders en algemene voorzieningen van het complex.</p> <p>Gemeente informeert (o.a. via het energieloket) en stimuleert vanuit beschikbare middelen de plaatsing van zonnepanelen op daken. Hierbij zijn de verschillende scenarioberekeningen van Liander leidend om netcongestie te voorkomen. De gemeente monitort de jaarlijkse toename van het aantal PV-systemen.</p>	<p>WP: manager Wonen</p> <p>Gemeente: teamleider RPV</p>	<p>Gemeente / HBZ</p>

Lees verder ►



Doel / opgave	Actie	Wie is trekker	Wie is betrokken
<p>D. Gemeente en Woonpalet blijven regulier in gesprek met elkaar over de duurzaamheidsthematiek en de mogelijke oplossingen daarbij.</p>	<p>Gemeente, Woonpalet en HBZ continueren 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 2-3 maanden overleg plaats, op bestuurlijk niveau éénmaal per kwartaal.</p>	<p>Gemeente: teamleider RPV</p>	<p>WP / HBZ</p>
<p>D. Gemeente en Woonpalet zien een gezamenlijke verantwoordelijkheid mbt klimaat, zoals hittestress tegengaan en hevige regenval opvangen.</p>	<p>Gemeente laat waar mogelijk bij nieuwbouw laadpalen plaatsen, maar ook bij groot onderhoud van bestaande wijken, worden verduurzamingsmaatregelen getroffen. Door bijvoorbeeld gebruik te maken van bepaald type materialen.</p> <p>Woonpalet treft bij nieuwbouw extra maatregelen conform de duurzaamheids-ambities van de gemeente Zeewolde. In het nieuwbouwproject de Rederij in Havenkwartier worden 27 woningen uitgevoerd in houtskeletbouw.</p> <p>Gemeente en Woonpalet organiseren en bekostigen (verdeling 50%-50%) gezamenlijk een "groene dag" in de wijk, waarbij bewoners geholpen worden hun (voor-) tuin te vergroenen (bijvoorbeeld tegeltaxi aanbieden, verloten sedumtegels, afvalcontainers voor grof vuil beschikbaar stellen, tuinadvies, verloten/vergeven plantenpakket, hand- en spandiensten voor grove tuinwerk).</p> <p>Het nieuwe Duurzaamheidskader Nieuwbouw (opvolger Top 11) van de gemeente is van toepassing op nieuwe bouwprojecten van Woonpalet.</p>	<p>Gemeente: teamleider RPV</p> <p>WP: manager Vastgoed</p> <p>WP: mdw Comm en Beleid</p> <p>Gemeente: teamleider RPV</p> <p>WP: manager Vastgoed</p>	<p>WP / HBZ</p> <p>Gemeente / HBZ</p>



Doel / opgave	Actie	Wie is trekker	Wie is betrokken
<p>A. Gemeente, Woonpalet en overige partijen spelen proactief in op de opgaven van de vergrijzing en de vermaatschappelijking van de zorg en begeleiding voor de uitstroom uit de Maatschappelijke opvang en Beschermd Wonen.</p> <p>Als gevolg van de overgang van een groot deel van de taken BW en MO van Flevoland naar de Noord-Veluwe kan het zijn dat er in 2025 aanvullende afspraken gemaakt moeten worden met bijvoorbeeld nieuwe partners.</p>	<p>De gemeente huurt de locatie de Komeet op het Planetenveld voor de huisvesting van huishoudens die zorg en begeleiding nodig hebben. De doelgroep wordt tijdelijke huisvesting geboden voor maximaal twee jaar. Het betreft een tussenvoorziening tussen intramuraal en zelfstandig thuis.</p> <p>De uitstroom van cliënten uit woonvoorzieningen in de Noord-Veluwe (waaronder die in Zeewolde gevestigd zijn) verloopt via de Centrale Uitgang van de Noord-Veluwe.</p> <p>De gemeente onderzoekt en realiseert opvangvoorzieningen voor doelgroepen met een zorg/begeleidingsvraag.</p> <p>Woonpalet heeft een inspanningsverplichting om binnen zes maanden passende woonruimte beschikbaar te stellen na aanmelding van een uitstromer uit de Noord-Veluwe via de Centrale Uitgang.</p> <p>De gemeente borgt voor deze doelgroepen dat voldoende zorg en begeleiding kan worden geboden aan cliënten indien zorg en begeleiding noodzakelijk en geïndiceerd is.</p>	<p>Gemeente: teamleider W en E en teamleider M00 Meerinzicht</p> <p>WP: manager Wonen Gemeente: teamleider M00 Gemeente: teamleider W+E + teamleider M00</p> <p>WP: manager Wonen</p> <p>Gemeente: teamleider M00 Meerinzicht</p>	<p>WP: manager Wonen</p>

Lees verder ►



Doel / opgave	Actie	Wie is trekker	Wie is betrokken
<p>B. Het aantal 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. 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. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. De gemeente is de regievoerder en coördinator van het Overleg Vangnet. Het doel van het periodieke overleg is om vroegtijdig te signaleren en afspraken over te maken. Gemeente zorgt met de overgang naar het Sociaal Domein van de Noord Veluwe dat relevante nieuwe partners worden aangesloten bij het overleg. 2. Het convenant Voorkomen huisuitzettingen bij Huurschuld (getekend door de gemeente, Woonpalet, GGD Flevoland en MDF) wordt jaarlijks onder regie van Woonpalet geëvalueerd. Als gevolg van overgang Sociaal Domein sluit team VIA GGD NOG aan bij dit overleg (i.p.v. GGD Flevoland). Het convenant wordt in 2025 geactualiseerd. 3. Het Convenant Woonoverlast Zeewolde 2020 is getekend door de gemeente, Woonpalet, de Alliantie, GGD Flevoland en MDF. Evaluatie vindt jaarlijks onder regie van de gemeente plaats. In verband met de overgang Sociaal Domein zorgt de gemeente dat het convenant in 2025 wordt geactualiseerd. 4. Vanuit landelijke convenant Vroegsignalering Schulden coördineert en borgt de gemeente dat de samenwerkingspartners informatie aanleveren en dat op basis hiervan huishoudens in beeld worden gebracht en dat de gemeente faciliteert dat contact met deze huishoudens kan worden gelegd. 5. De gemeente stimuleert dat MDF met Woonpalet en de Alliantie in gesprek gaat om afspraken te maken om tot meer en geslaagde bemiddelingen te komen. Woonpalet en de Alliantie besluiten, op basis van de resultaten, voor de zomer van 2025 of zij bereid zijn om een financiële bijdrage beschikbaar te stellen voor voortzetting van het project BBM. 6. HBZ ondersteunt door signalen die zij opvangt, door te geven aan Woonpalet. 	<p>Gemeente: teamleider MOO</p> <p>WP: manager Wonen</p> <p>Gemeente: teamleider BDO</p> <p>Gemeente: teamleider MOO WP: manager Wonen</p> <p>Gemeente: teamleider MOO</p> <p>HBZ</p>	<p>WP / hulpverleningsinstanties</p> <p>Gemeente: teamleider MOO en teamleider W en E Hulpverleningsinstanties GGD, MDF WP, GGD, MDF, de Alliantie</p> <p>9 partners</p> <p>WP/ de Alliantie / MDF</p>

Lees verder ►

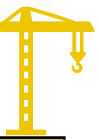


Doel / opgave	Actie	Wie is trekker	Wie is betrokken
<p>C. Gemeente en Woonpalet hebben aandacht voor de ontwikkeling van de toenemende vergrijzing en zorgvraag.</p>	<p>Gemeente en Woonpalet i.s.m. Coloriet zijn in gesprek over de ontwikkeling van een nieuwbouwcomplex in het Havenkwartier met wonen en zorg en de mogelijkheid voor ontmoeting. Woonpalet, Coloriet en de gemeente onderzoeken de mogelijkheden en bepalen in 2025 of de ontmoetingsruimte een wijkfunctie moet krijgen danwel specifiek voor het complex beschikbaar is. Woonpalet en Coloriet hebben een subsidie aangevraagd voor het realiseren van de ontmoetingsruimte op basis van de Stimuleringsregeing Zorggeschikte Woningen) (SZGW).</p> <p>De gemeente stelt gelijktijdig met het Volkshuisvestingsprogramma (verplicht in Wet Versterking Regie Volkshuisvesting) een woonzorgvisie op.</p>	<p>Gemeente: teamleider MOO WP: manager Vastgoed</p> <p>Gemeente: teamleider W en E</p>	<p>Coloriet</p> <p>WP / de Alliantie / HBZ</p>
<p>D. Toegankelijkheid woongebouwen en collectieve woningaanpassingen.</p>	<p>Woonpalet is verantwoordelijk voor een goede toegankelijkheid van haar woongebouwen die gelegen zijn in het centrum en specifiek gelabeld zijn voor 55+.</p> <p>De gemeente en Woonpalet actualiseren in 2025 de uitvoeringsafspraken WMO en nemen de geactualiseerde gemeentelijke richtlijn voor collectieve woningaanpassingen hierin op.</p> <p>Jaarlijks evalueren partijen de uitvoeringsafspraken. Bij de evaluatie van de uitvoeringsafspraken wordt besproken of er doelgroepgebouwen toegevoegd moeten worden aan de lijst doelgroepgebouwen.</p>	<p>WP: manager Wonen</p> <p>Gemeente: Meerinzicht WP: manager Wonen Gemeente: Meerinzicht WP: manager Wonen</p>	<p>HBZ</p>
<p>E. Gemeente en Woonpalet hebben aandacht voor de bestrijding van energiearmoede en het voorkomen van vereenzaming.</p>	<p>Onder regie van de gemeente is er een projectgroep actief waarin Woonpalet en andere partners met elkaar in gesprek gaan over te nemen maatregelen om energiearmoede tegen te gaan. Voor 2025 brengt Woonpalet een woonkostenkrant uit voor haar huurders. De gemeente staat positief tegenover de inzet van de Voorzieningswijzer. Woonpalet, MDF en de gemeente stellen in gezamenlijk overleg een projectplan op inclusief financiële onderbouwing. Het streven is om in het eerste half jaar van 2025 het voorstel aan het college voor te leggen.</p> <p>Onder de naam Een tegen eenzaamheid heeft de gemeente een projectgroep ingesteld waarin maatregelen en activiteiten worden uitgewerkt om eenzaamheid zoveel mogelijk te voorkomen. In 2025 worden in samenspraak met partners verschillende activiteiten georganiseerd.</p>	<p>Gemeente: teamleider BOR WP: woonconsulenten</p> <p>Gemeente: teamleider MOO WP: woonconsulenten</p>	<p>MDF</p>



Doel / opgave	Actie	Wie is trekker	Wie is betrokken																								
<p>A. Nieuwbouw draagt bij aan afstemming van het woningbezit van Woonpalet op de doelstellingen van gemeente en Woonpalet.</p>	<p>De omvang van de kernvoorraad voor 2030 is in de Woonvisie geraamd op minimaal 2.130. Uit het woningmarktonderzoek van 2022 uitgevoerd voor Noord Veluwe en Zeewolde blijkt dat er tot 2030 uitbreiding van de sociale huurvoorraad van ca. 325 woningen nodig is. Dit aantal is voor Zeewolde in de woondeal van de Zuid-regio opgenomen.</p> <table border="1" data-bbox="396 456 1357 740"> <thead> <tr> <th></th> <th>aantal DAEB-woningen</th> <th>toevoegen</th> <th>verkoop</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Per 1-1-2025</td> <td>2.041</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2025</td> <td>+27</td> <td>47 (De Rederij)</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>2026</td> <td>+20</td> <td>40 (Eilandenbuurt)</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>2027-2028</td> <td>+53</td> <td>48 (Eilandenbuurt)</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>Per 1-1-2029</td> <td>2.141</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Inclusief 68 sociale huurwoningen van de Alliantie is de omvang van de kernvoorraad per 1-1-2029 2.209.</p>		aantal DAEB-woningen	toevoegen	verkoop	Per 1-1-2025	2.041			2025	+27	47 (De Rederij)	20	2026	+20	40 (Eilandenbuurt)	20	2027-2028	+53	48 (Eilandenbuurt)	40	Per 1-1-2029	2.141			<p>WP: directeur Gemeente: teamleider W en E</p>	<p>HBZ</p>
	aantal DAEB-woningen	toevoegen	verkoop																								
Per 1-1-2025	2.041																										
2025	+27	47 (De Rederij)	20																								
2026	+20	40 (Eilandenbuurt)	20																								
2027-2028	+53	48 (Eilandenbuurt)	40																								
Per 1-1-2029	2.141																										
<p>B. Uitwerking nieuwbouw 2025.</p> <p>C. Grondprijzen sociale woningbouw.</p>	<p>Nieuwbouwplannen Woonpalet komende jaren:</p> <ul style="list-style-type: none"> Havenkwartier. Woonpalet levert in 2025 in Havenkwartier (De Rederij) 47 woningen op. De Eilandenbuurt. Woonpalet ontwikkelt in Eilandenbuurt ca. 90 woningen in drie deelprojecten. Watermolenbuurt. Gemeente gaat met Woonpalet in gesprek over de nieuwe ontwikkelingen in de Watermolenbuurt. De gemeente gaat met Woonpalet in overleg over het door Woonpalet uitgewerkte plan voor de locatie Zevenster. <p>De gemeente steekt het gesprek over grondprijzen met Woonpalet in vanuit het team Wonen en Economie. Dat gebeurt jaarlijks en voordat de gemeente de grondprijzen vaststelt. HBZ wordt hierover geïnformeerd. 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>WP: manager Vastgoed Gemeente: teamleider W en E</p> <p>Gemeente: teamleider W en E</p>	<p>HBZ</p> <p>WP / HBZ</p>																								

Lees verder 



Doel / opgave	Actie	Wie is trekker	Wie is betrokken
<p>D. Borging leningen WSW.</p>	<p>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 de borging van leningen voor DAEB-activiteiten van Woonpalet die in het kader van de gewenste volkshuisvestelijke prestaties noodzakelijk zijn mogelijk.</p>	<p>Gemeente: teamleider W en E</p>	<p>WP: manager Wonen</p>
<p>E. Veiligheid en comfort voor bewoners.</p>	<p>Woonpalet hanteert voor nieuwbouw in de Polderwijk het Basispakket Woonkeur als richtlijn. Per project en woonvorm is sprake van maatwerk.</p>	<p>WP: manager Vastgoed</p>	<p>Gemeente</p>
<p>F. Differentiatie in bouwvorm en woonconcept</p>	<p>Woonpalet streeft in al haar nieuwbouwontwikkeling differentiatie na, passend bij de beoogde doelen en uitgangspunten.</p> <p>De gemeente bewaakt dat Woonpalet in een vroeg stadium wordt betrokken bij de stedenbouwkundige opzet en bij beeldkwaliteitsplannen.</p> <p>Woonpalet gaat het gesprek aan met alle eventuele huurders / partijen met een ontwikkelingsvraag. Indien (financieel) haalbaar, kan dit leiden tot facilitering van die vraag.</p>	<p>WP: manager Vastgoed</p> <p>Gemeente: teamleider W en E</p> <p>WP: manager Vastgoed</p>	<p>Gemeente</p>



Doel / opgave	Actie	Wie is trekker	Wie is betrokken
<p>A. Gemeente en Woonpalet hebben regulier bestuurlijk overleg, naast diverse individuele overlegvormen gerelateerd aan actuele zaken.</p>	<p>Gemeente en Woonpalet hebben minimaal drie keer per jaar bestuurlijk overleg. Indien wenselijk schuiven de manager Wonen en/of beleidsmedewerker Wonen hierbij aan.</p>	<p>Gemeente: teamleider W en E WP: manager Wonen</p>	
<p>B. Incidenteel vindt uitwisseling plaats tussen het college van B&W + RvC Woonpalet.</p>	<p>Woonpalet en gemeente plannen, indien actueel en opportuun, bijeenkomsten tussen college en RvC om informatie uit te wisselen.</p>	<p>Gemeente: teamleider W en E WP: manager Wonen</p>	RvC WP
<p>C. Gemeente, Woonpalet en HBZ zijn regulier twee keer per jaar met elkaar in gesprek over de Prestatieafspraken.</p>	<p>Woonpalet plant i.o.m. gemeente, Alliantie en HBZ jaarlijks zowel een herijkmoment voor de prestatieafspraken in (september/oktober) als ook een monitor- en evaluatiemoment omtrent de voortgang (in tweede kwartaal).</p>	<p>WP: manager Wonen</p>	Gemeente / de Alliantie / HBZ



Colofon

Tekst: Huurdersbelangen Zeewolde, Gemeente Zeewolde, Woonpalet en de Alliantie
Fotografie: Wiep van Apeldoorn en Sarah Scholts
Ontwerp: Companen
Publicatiedatum: december 2024