

# Prestatieafspraken

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

2024 - 2025

Zeewolde



Woonpalet



de Alliantie



# Prestatieafspraken

tussen gemeente Zeewolde, Woonpalet, de Alliantie  
en Huurdersbelangen Zeewolde (HBZ)  
2024-2025

## Duiding en toelichting

Hierbij de prestatieafspraken c.q. het activiteitenoverzicht voor de periode 2024-2025; ook HBZ onderschrijft deze prestatieafspraken. Partijen kiezen voor meerjarige afspraken, met waar mogelijk een concretisering voor het eerstkomende jaar 2024. De afspraken voor 2024 zijn gebaseerd op het meest recente collegeprogramma "Voor Zeewolde, met Zeewolde", het coalitieakkoord 2022-2026, de Woonvisie gemeente Zeewolde uit 2020 en het ondernemingsplan van Woonpalet met de titel "Betaalbaar, duurzaam en goed wonen" voor de periode 2023 – 2025 en 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 december 2023:

Gemeente Zeewolde,

Helmut Hermans,  
wethouder



**Zeewolde** 

Woonpalet,

Gerrit Bos,  
directeur-bestuurder



**Woonpalet** 

de Alliantie

Koen Westhoff,  
directeur



 **de Alliantie**

Huurdersbelangen Zeewolde,

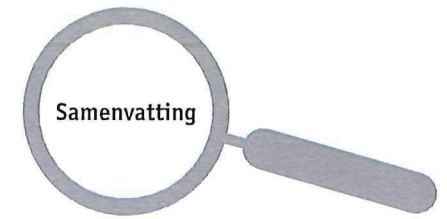
Jan Zwaan,  
voorzitter



 **HBZ**  
Huurdersbelangen Zeewolde  
Prinses Beatrixkade 11, 1105 AB Zeewolde



# Inhoud



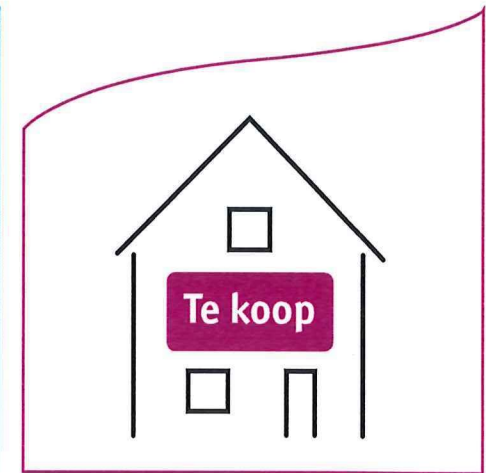
**1** Huisvesting reguliere doelgroepen en woonruimteverdeling



**2** Huisvesting nieuwkomers



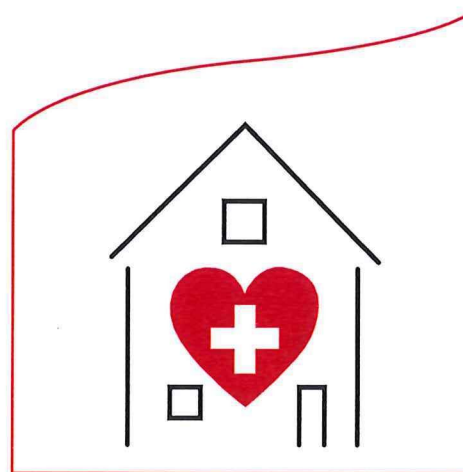
**3** Fysieke en sociale leefbaarheid en veiligheid



**4** Verkoop woningen



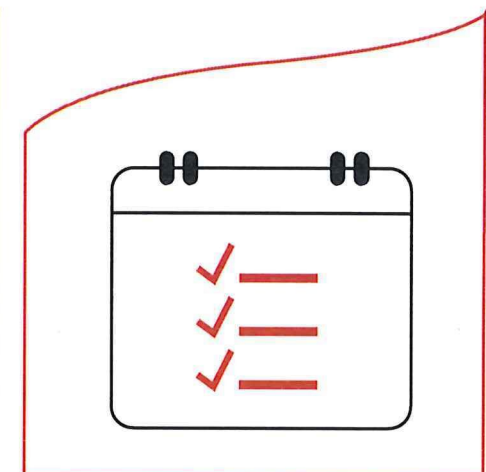
**5** Duurzaamheid en klimaat



**6** Wonen en zorg

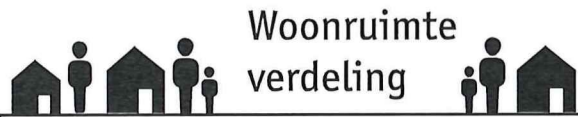


**7** Nieuwbouw



**8** Procesafspraken

# Samenvatting

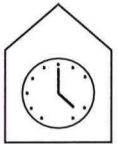


## Woonruimte verdeling

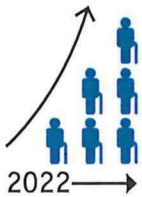


**Context:** Steeds meer mensen vallen binnen de doelgroep van Woonpalet. We delen de verantwoordelijkheid om daar op een goede manier mee om te gaan.

**Dus:** Gemeente en Woonpalet maken gezamenlijk afspraken over het huisvesten van mensen die uitstromen uit de tussenvoorziening de Komeet. Het verhuren van de pauzewoningen aan spoedzoekers wordt jaarlijks geëvalueerd door Gemeente, MDF en Woonpalet. 2 woningen worden met voorrang beschikbaar gesteld aan onderwijzend personeel.

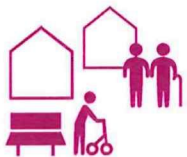


## Wonen en zorg



**Context:** Zeewolde heeft te maken met toenemende vergrijzing, daarbij neemt het aantal zorgvragers toe.

**Dus:** Gemeente en Woonpalet zijn met Coloriet in gesprek over de ontwikkeling van een complex in het Havenkwartier met wonen en zorg, waarbij ruimte is voor ontmoeting.



## Duurzaamheid



**Context:** Alle woningen moeten in 2050 CO2-neutraal zijn.

**Dus:** Gemeente en Woonpalet starten samen met de voorbereidingen van het aardgasloos maken van de Wildbuurt, Vlinderbuurt en Vissenbuurt. Woonpalet biedt 75 keer een pakket zonnepanelen aan voor individuele huurders die niet willen wachten tot hun woning complexmatig aan de beurt is voor zonnepanelen. HBZ informeert huurders over kleine verduurzamingsmaatregelen in de woning. Gemeente en Woonpalet organiseren samen een actie om duurzaamheid bij bewoners onder de aandacht te brengen en bewoners te stimuleren hun woning aardgasloos te maken.

## Verkoop

**Context:** Verkoop is nodig om Woonpalet financieel gezond te houden. Verkoop beperken is nodig om voldoende huurwoningen beschikbaar te houden.

**Dus:** Woonpalet verkoopt maximaal 20 woningen per jaar. Woningen worden aangeboden aan de hoogste bidder. Woonpalet hanteert een zelfbewoningsplicht van drie jaar en een transparant verkoopproces. Daarbij is het voor de kopers inzichtelijk welke bedragen zijn geboden.

**Verkocht**  
**Verhuurd**



## Nieuwbouw

**Context:** tot 2030 is er een uitbreiding van de sociale woningvoorraad nodig van circa 325 woningen.



**Dus:** Woonpalet bouwt tot en met 2025 circa 140 woningen. De gemeente maakt het dankzij een achtervangovereenkomst mogelijk dat Woonpalet de borging van leningen voor de nieuwbouw rond krijgt. Voorgenomen nieuwbouw in 2024: 11 woningen Mosselhof en 32 woningen Windlust. In 2025: 50 woningen Havenkwartier. In 2025: 30 woningen, locatie nader te bepalen.



## Leefbaarheid

**Context:** goed wonen is meer dan een woning, het gaat ook om de omgeving. Zicht houden op hoe die omgeving zich ontwikkelt wordt steeds belangrijker.

**Dus:** HBZ houdt ogen en oren in de wijk open en deelt relevante informatie met Gemeente en Woonpalet. Gemeente initieert een wijkschouw en nodigt HBZ en Woonpalet daarbij uit. Woonpalet voert in 2024 i.s.m. Hogeschool Saxion een leefbaarheidsonderzoek uit onder de huurders van Woonpalet.





# 1 Huisvesting reguliere doelgroepen en woonruimteverdeling



Doel / opgave	Actie	Wanneer	Wie is trekker	Wie is betrokken
<p><b>A.</b> Huisvesting van huishoudens die op moment van toewijzing inkomen hebben van maximaal € 44.035 voor eenpersoonshuishoudens en € 48.625 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2023).</p> <p><b>B.</b> Middeninkomens met een inkomen tussen de € 45.000 en € 60.000</p>	<p><b>Woonpalet</b> en <b>gemeente</b> 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>2024 2025</p>	<p>WP: manager Wonen</p>	<p>Gemeente, HBZ</p>
<p><b>C.</b> Borgen dat de laagste inkomens een huurprijs hebben die reëel is voor dat inkomen.</p>	<p><b>Woonpalet</b> 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><b>Woonpalet</b> gaat voor de huursomstijging uit van maximaal de gemiddelde CAO loonstijging minus 0,5%.</p> <p><b>Woonpalet</b> maakt in 2024 gebruik van de wettelijke mogelijkheden voor inkomensafhankelijke huurverhoging en houdt daarbij rekening met de kwetsbare situatie van de (hogere) middeninkomens. <b>De Alliantie</b> past voor 2024 de inkomensafhankelijke huurverhoging toe. Zowel <b>de Alliantie</b> als <b>Woonpalet</b> zet de extra inkomsten in voor het doen van investeringen.</p>	<p>2024 2025</p>	<p>WP: manager Wonen</p> <p>WP: manager Wonen</p> <p>de Alliantie</p>	<p>Gemeente, HBZ</p> <p>Gemeente, HBZ</p> <p>Gemeente</p>
<p><b>D.</b> Separate aandacht voor toewijzing aan kwetsbare doelgroepen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Woonpalet</b> differentieert in haar verhuurbeleid vervolgens naar de volgende doelgroepen:</li> <li>• 55-plus (voorrang bij complexen voor ouderen)</li> <li>• 23-min (labelen van complexen voor jongeren)</li> <li>• urgenten (ontvangen een gericht aanbod buiten reguliere verdelingsmodel om)</li> <li>• statushouders (woningen worden aan de gemeente aangeboden buiten het reguliere verdelingsmodel om)</li> <li>• onderwijzend personeel</li> <li>• uitstroom uit Beschermd Wonen/Maatschappelijke Opvang (woningen worden buiten het reguliere verdelingsmodel aangeboden aan cliënten danwel begeleidende instanties)</li> </ul>	<p>2024 2025</p>	<p>WP: manager Wonen</p>	<p>Gemeente, HBZ</p>

Lees verder ▶



Doel / opgave	Actie	Wanneer	Wie is trekker	Wie is betrokken
<b>D. (Vevolg)</b> Separate aandacht voor toewijzing aan kwetsbare doelgroepen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uitstroom uit de tussenvoorziening 'De Komeet'</li> <li>• <b>Woonpalet</b> heeft een urgentieregeling, waarbij een onafhankelijke commissie de urgentieaanvragen beoordeelt.</li> <li>• <b>Woonpalet</b>, gemeente en MDF hebben afspraken gemaakt over de huisvesting van spoedzoekers in de 4 pauzewoningen. In de zomer van 2024 eindigen de huurcontracten van de spoedzoekers en zullen de huurders de woning moeten verlaten. Eind 2024 vindt de aan de gemeenteraad toegezegde evaluatie van het project pauzewoningen plaats.</li> </ul>	2024   2025	WP: manager Wonen	Gemeente, HBZ
<b>E.</b> Verhuur van vrijkomende woningen met maximale keuzevrijheid voor de klant.	<p><b>Woonpalet</b> 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.</p> <p>De <b>gemeente</b> borgt dat aanbod van andere aanbieders via Woonpalet loopt (één toegang)</p>	2024   2025  2024   2025	WP: manager Wonen  Gemeente: team-leider W en E	de Alliantie Eventuele andere aanbieders
<b>F.</b> Woningen beschikbaar voor specifieke doelgroepen	<p><b>Gemeente</b> en <b>Woonpalet</b> zorgen dat er een goede balans blijft tussen het huisvesten van reguliere woningzoekenden en bijzondere aandachtsgroepen.</p> <p>Woonpalet stelt voor de onderstaande aandachtsgroepen het volgende aanbod beschikbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ca. 14 woningen voor statushouders</li> <li>• Max 8 woningen voor uitstroom uit de Komeet (inclusief uitstroom BW en MO)</li> <li>• Max 2 woningen Leger des Heils (regionale opvang tienermoeders)</li> <li>• Max 2 woningen voor onderwijzend personeel, die in Zeewolde nieuwe dienstbetrekking krijgen.</li> <li>• Ca. 10 woningen urgente woningzoekenden (sociaal, CiZ, WMO)</li> </ul>		WP: manager Wonen  Gemeente: team-leider W en E	de Alliantie, HBZ
<b>G.</b> Bevorderen doorstroom	<p><b>Woonpalet</b> houdt diversiteit in woningvoorraad, biedt woningen aan op basis van prijs en kwaliteit en heeft voorrangregels voor bepaalde doelgroepen, waaronder middeninkomens met een inkomen tussen de € 45.000 en € 60.000.</p>	2024   2025	WP: manager Wonen	Gemeente, HBZ



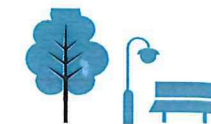
Doel / opgave	Actie	Wanneer	Wie is trekker	Wie is betrokken
<p><b>A.</b> Gemeente Zeewolde is verantwoordelijk voor het voldoen aan de taakstelling voor de huisvesting van statushouders, zoals opgelegd door het Rijk. Woonpalet is de eerste partner om de gemeente daarbij te ondersteunen. Doel van beide is via deze werkwijze de volledige taakstelling te realiseren.</p>	<p><b>Woonpalet</b> draagt zorg voor de huisvesting van deze doelgroep, mits er voldoende woningen beschikbaar komen. Woonpalet stelt voor 2024 ca. 14 woningen beschikbaar en <b>de Alliantie</b> levert 1 woning. Woonpalet stuurt de gemeente een profiel van de woning en eventueel van de buurt/straat.</p> <p>De <b>gemeente</b> 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 <b>Woonpalet</b> en <b>gemeente</b> daarover met elkaar in gesprek.</p>	<p>2024 2025</p> <p>2024 2025</p> <p>2024 2025</p>	<p>WP: manager Wonen Alliantie:</p> <p>Gemeente: team-leider PC</p> <p>WP: manager Wonen Gemeente: team-leider W en E</p>	<p>Gemeente: teamleider Publiekscentrum (PC, uitvoering) Teamleider W en E (beleid)</p> <p>de Alliantie</p>
<p><b>B.</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 <b>gemeente</b> en <b>Woonpalet</b> gedragen. De bovengrens voor betaling van de gemeente ligt daarbij op € 1.750,- per mutatie.</p>	<p>2024 2025</p>	<p>WP: manager Wonen Gemeente: team-leider W en E / teamleider PC</p>	<p>WP: manager Wonen Gemeente: teamleider W en E</p>
<p><b>C.</b> Begeleiding en monitoring.</p>	<p>Meerinzicht is verantwoordelijk voor de coördinatie in de begeleiding. Gemeente en/of Meerinzicht Sociaal Domein, Woonpalet, Alliantie 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 <b>gemeente</b> 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>2024 2025</p> <p>2024 2025</p>	<p>WP: woonconsulent Gemeente: team-leider PC Meerinzicht: projectleider statushouders</p> <p>Meerinzicht: projectleider statushouders</p>	<p>Gemeente, Meerinzicht, WP, de Alliantie, Vluchtelingenwerk</p> <p>Gemeente, Meerinzicht resp. Vluchtelingenwerk</p>



Doel / opgave	Actie	Wanneer	Wie is trekker	Wie is betrokken
<p><b>A.</b> 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><b>Woonpalet</b> Draagt op diverse wijzen bij aan sociale en fysieke leefbaarheid. Grofweg:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Reguliere inzet van de wijkbeheerder en woonconsulenten ('achter de voordeur', een tegen eenzaamheid, voorkomen energiearmoede, ondersteuning bewonerscommissies en toezichhouders, etc)</li> <li>2. Specifieke leefbaarheidsprojecten. WP heeft via het 'Wonen-plusfonds' budget beschikbaar voor huurders om de leefbaarheid in hun wijk te verbeteren.</li> <li>3. In 2024 onderzoekt Woonpalet de mogelijkheid om een geveltuintje te realiseren bij de jongerenwoningen aan de Koraal.</li> <li>4. Woonpalet stelt budget beschikbaar voor opknappen van tuinen voor huurders die het zelf om fysieke en/of financiële redenen niet lukt.</li> <li>5. 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.</li> </ol> <p><b>Gemeente</b> 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 bijzonderheden, werkzaamheden en planmatig onderhoud in de openbare ruimte (welke buurt, wanneer, wat en hoe).</p> <p><b>HBZ</b> HBZ houdt ogen en oren in de wijken open, en deelt relevante informatie met gemeente en Woonpalet.</p>	2024 2025	WP: afd Wonen	Gemeente, HBZ
		2024 2025	WP: woonconsulenten	Huurders
		2024 2025	WP: manager Wonen	HBZ, huurders
		2024 2025	WP: manager Wonen	HBZ, huurders
		2024 2025	WP: manager Wonen	HBZ
		2024 2025	Gemeente: Teamleider Beheer en Openbare Ruimte (BOR)	Gemeente, WP
		2024 2025	HBZ	Gemeente, WP

Lees verder ►





Doel / opgave	Actie	Wanneer	Wie is trekker	Wie is betrokken
<p><b>B.</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.</p> <p>De <b>gemeente</b> initieert in 2024 een wijkschouw voor de Botenbuurt voor het groot onderhoud in de wijk. <b>Woonpalet</b> wordt uitgenodigd voor elke schouw voor een gebied met WP-bezit. <b>De Alliantie</b> wordt uitgenodigd voor wijkschouwen in wijken waar zij bezit hebben.</p> <p>De <b>gemeente</b> nodigt HBZ ook uit bij elke schouw.</p> <p><b>Woonpalet</b> voert in 2024 een leefbaarheidsonderzoek uit, waarbij ook <b>de Alliantie</b> betrokken wordt. De onderzoeksresultaten worden met de <b>gemeente</b> gedeeld.</p>	2024 2025	Gemeente: Teamleider BOR	WP: woonconsulenten, de Alliantie
		2024 2025	Gemeente: Teamleider BOR	WP: woonconsulenten, HBZ, de Alliantie
		2024 2025	WP: manager Wonen	Gemeente, HBZ
<p><b>C.</b> Woonpalet en gemeente spannen zich maximaal in, samen met de politie, om hennepkwekers snel uit hun woning te zetten.</p>	<p><b>Woonpalet, de Alliantie en gemeente</b> zorgen voor naleving van het regionale hennepconvenant Midden Nederland 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 alert op een goede samenwerking met de politie hierbij. In 2024 worden de lokale afspraken geëvalueerd.</p> <p><b>HBZ</b> speelt alle mogelijke signalen door aan Woonpalet.</p>	2024 2025	Gemeente: Teamleider BD, de Alliantie WP: woonconsulenten, HBZ	WP de Alliantie Gemeente
		2024 2025	HBZ	WP
<p><b>D.</b> Huurverlaging voor 'zeer schrijnende gevallen'.</p> <p><b>E.</b> Terugkeer na opname GGZ-instelling</p>	<p><b>Woonpalet</b> 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 7 maanden, mits de huur doorbetaald wordt en de woning en tuin goed onderhouden wordt.</p>	2024 2025	WP: manager Wonen	
		2024 2025	WP: manager Wonen	Gemeente

Doel / opgave	Actie	Wanneer	Wie is trekker	Wie is betrokken
A. Verkoop is voor Woonpalet nodig om investeringsmiddelen voor nieuwbouw te verwerven en de voorraad actueel te houden.	Voor <b>Woonpalet</b> is verkoop nodig om invulling te kunnen blijven geven aan de opgaven, zoals warmtetransitie, duurzaamheid, betaalbaarheid en nieuwbouw. Ivm toename opgaven en teruglopende huurinkomsten is uitbreiding van de verkooppoule nodig om meer middelen te genereren. Woonpalet voegt ruim 100 woningen toe aan de verkooppoule. Woonpalet verwacht per jaar ca. 20 woningen te verkopen.	2024   2025	WP: manager Wonen	Gemeente: team- leider W en E
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><b>Woonpalet</b> bevordert verkoop aan zittende huurders door hen de woning vrij op naam aan te bieden. Voor het verkoopproces wordt gebruik gemaakt van het transparante biedsysteem onder de naam biedsafe van de NVM. Bij biedingen vindt verkoop plaats tegen de hoogste prijs. Daarnaast hanteert Woonpalet bij al haar verkopen een zelfbewoningsplicht voor 3 jaar teneinde speculatie tegen te gaan.</p> <p>De starterslening Zeewolde is in 2023 door de <b>gemeente</b> geëvalueerd. De evaluatie wordt begin 2024 in de gemeenteraad Zeewolde besproken. Woonpalet vindt voortzetten van de starterslening belangrijk.</p>	<p>2024   2025</p> <p>2024   2025</p>	<p>WP: manager Wonen</p> <p>Gemeente: teamleider W en E</p>	<p>Gemeente: team- leider W en E en HBZ</p> <p>WP: manager Wonen en HBZ</p>





Doel / opgave	Actie	Wanneer	Wie is trekker	Wie is betrokken
<p><b>A.</b> Gemeente en Woonpalet zien de bredere duurzaamheidsopgave als een opgave waarin de samenleving in beweging moet komen en zien daarin een gedeelde verantwoordelijkheid</p>	<p><b>Gemeente en Woonpalet</b> organiseren jaarlijks één gezamenlijk project, gericht op het activeren van inwoners (huurders) om verder te verduurzamen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>In 2024 organiseren gemeente en Woonpalet een gezamenlijke actie rond verduurzaming van de woningen om duurzaamheid samen onder de aandacht te brengen en huurders te stimuleren om van het gas af te gaan. De actie heeft betrekking op het delen van de eerste ervaringen met het (voorbereiden van ) gasloos maken van woningen.</li> <li><b>Gemeente en Woonpalet</b> trekken met elkaar op om te komen tot uitvoering van hetgeen omschreven in de Transitievisie Warmte middels uitvoeringsplannen op buurtniveau. Deze plannen richten zich op brede burgerparticipatie waar ook Woonpalet aan meedoet. Met inbreng van onder andere Woonpalet als (groot) vastgoedbezitter zal samen met huiseigenaren collectief gekozen kunnen worden voor een aanpak om buurten aardgasvrij te maken.</li> </ul>	<p>2024   2025</p> <p>2024   2025</p>	<p>Gemeente: Opgaveregisseur duurzaamheid WP: projectleider Vastgoed</p> <p>Gemeente en opgaveregisseur duurzaamheid</p>	<p>Inwoners HBZ</p> <p>Inwoners, WP,HBZ, gemeente</p>
<p><b>B.</b> Woonpalet en gemeente zien ieder een eigen verantwoordelijkheid in het kader van duurzaamheid.</p>	<p>De <b>gemeente</b> heeft de Transitievisie warmte vastgesteld. Op basis hiervan worden door <b>Woonpalet</b> verdere besluiten genomen voor verdere uitvoeringsplannen.</p> <p>De gemeente gaat in 2024 verder met de voorbereiding van het aardgasloos maken van de 3 buurten in wijk Zuid (Wildbuurt, Vlinderbuurt en Vissenbuurt).</p> <p><b>Woonpalet</b> 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.</p> <p>Woonpalet streeft er naar om uiterlijk in 2030 al haar woningen te hebben voorzien van PV - panelen. Woonpalet heeft hiervoor een concept routekaart opgesteld.</p>	<p>2024   2025</p> <p>2024   2025</p> <p>2024   2025</p> <p>2024   2025</p>	<p>Gemeente: Opgaveregisseur duurzaamheid WP: projectleider Vastgoed</p> <p>WP: manager VG</p> <p>WP: manager VG</p>	<p>WP, HBZ</p> <p>Gemeente, HBZ</p> <p>Gemeente, HBZ</p> <p>Gemeente, HBZ</p>

Lees verder ►



Doel / opgave	Actie	Wanneer	Wie is trekker	Wie is betrokken
(Vervolg B). Woonpalet en gemeente zien ieder een eigen verantwoordelijkheid in het kader van duurzaamheid.	Voor 2024 is conform de routekaart voorzien dat er ongeveer 200 woningen worden uitgerust met PV- panelen. Uitgesplitst volgens onderstaande: <ul style="list-style-type: none"> <li>Planmatig ca. 150 PV-pakketten;</li> <li>Voor individuele huurders die niet willen/kunnen wachten biedt <b>Woonpalet</b> huurders de mogelijkheid om buiten het complexmatig aanbrengen PV panelen te laten plaatsen. Voor 2024 biedt Woonpalet aan maximaal 75 huishoudens de mogelijkheid om hiervan gebruik te maken;</li> </ul>	2024 2025	WP: manager VG	Gemeente, HBZ
	<b>Woonpalet</b> monitort in 2024 de pilot met all electric warmte pompen in 6 eengezinswoningen.	2024 2025	WP: manager VG	Gemeente, HBZ
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.	<b>Woonpalet</b> heeft op nagenoeg al haar appartementencomplexen zonnepanelen gelegd en stelt hiermee zonnestroom beschikbaar voor de huurders en algemene voorzieningen van het complex.	2024 2025	WP: manager Wonen	Gemeente, HBZ
	<b>Gemeente</b> informeert (o.a. via energieloket) en stimuleert vanuit beschikbare middelen de plaatsing van zonnepanelen op daken.	2024 2025	Gemeente: Opgaveregisseur Duurzaamheid	
D. Gemeente en Woonpalet blijven regulier in gesprek met elkaar over duurzaamheidsthematiek en mogelijke oplossingen daarbij.	<b>Gemeente, Woonpalet</b> en <b>HBZ</b> 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.	2024 2025	Gemeente: Opgaveregisseur duurzaamheid	WP, HBZ

Lees verder ►





Doel / opgave	Actie	Wanneer	Wie is trekker	Wie is betrokken
<p><b>E.</b> Gemeente en Woonpalet zien een gezamenlijke verantwoordelijkheid mbt klimaat, zoals hittestress tegengaan en hevige regenval opvangen.</p>	<p><b>Gemeente laat waar mogelijk</b> bij nieuwbouw laadpalen plaatsen, maar ook bij groot onderhoud van bestaande wijken, worden verduurzamingsmaatregelen getroffen. Door bijvoorbeeld gebruik van bepaald type materialen.</p> <p><b>Woonpalet</b> treft bij nieuwbouw extra maatregelen conform de duurzaamheidsambities van de gemeente Zeewolde. * in 2024 is de intentie om in nieuwbouwproject Havenkwartier 27 woningen uit te voeren in Hout Skelet Bouw</p> <p><b>Gemeente en Woonpalet</b> organiseren en bekostigen 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 <b>Gemeente</b> is van toepassing op nieuwe bouwprojecten van <b>Woonpalet</b>.</p>	<p><b>2024   2025</b></p> <p><b>2024   2025</b></p> <p><b>2024   2025</b></p>	<p>Gemeente: Opgaveregisseur Duurzaamheid</p> <p>WP: projectleider Vastgoed</p> <p>WP: mdw Comm en Beleid Gemeente: Opgaveregisseur Duurzaamheid</p>	<p>WP, HBZ</p> <p>Gemeente, HBZ</p> <p>Gemeente, WP</p>



Doel / opgave	Actie	Wanneer	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>De <b>gemeente</b> huurt de locatie de Komeet op het Planetenveld voor de huisvesting van huishoudens die zorg en begeleiding nodig hebben. In samenwerking met een makelaar, zorgpartners en Woonpalet wordt voor deze doelgroep tijdelijke huisvesting geboden voor max 2 jaar. Het betreft een tussenvoorziening tussen intramuraal en zelfstandig thuis.</p>	<p>2024   2025</p>	<p>Gemeente: teamleiders W en E, Meer-inzicht</p>	<p>Gemeente, WP</p>
	<p>Woonpalet stelt woningen beschikbaar voor kwetsbare inwoners die uitstromen uit de tussenvoorziening de Komeet, uit een beschermde woonvorm of uit de maatschappelijke opvang. Ook betreft het jongvolwassenen (18-23 jaar). Deze afspraak is gebaseerd op het bestuurlijk akkoord 'Weer Thuis' in de regio Flevoland, gericht op goede huisvesting en ondersteuning van mensen met een zorgvraag. <b>Gemeente</b> neemt het initiatief om in samenspraak met <b>Woonpalet</b> afspraken over het proces rondom uitstroom uit de BW en MO te concretiseren en houdt hierbij rekening met de overstap van Zeewolde van de samenwerkingsregio Flevoland naar de regio Noord Veluwe als het gaat om de zorg op het gebied van BW en MO.</p>	<p>2024   2025</p>	<p>WP: manager Wonen</p>	<p>Gemeente, WP</p>
	<p><b>Woonpalet</b> heeft een inspanningsverplichting om binnen 6 maanden passende woonruimte beschikbaar te stellen na aanmelding van een uitstroomer uit BW/MO en de Komeet.</p>	<p>2024   2025</p>	<p>Gemeente: teamleiders W en E, Meerinzicht</p>	<p>Gemeente, WP</p>
	<p>De <b>gemeente</b> borgt voor deze doelgroepen dat voldoende zorg en begeleiding is ingekocht bij hulp/begeleidingsorganisaties.</p>	<p>2024   2025</p>	<p>Gemeente: teamleiders W en E, Meerinzicht</p>	<p>Gemeente, WP</p>

Lees verder ►





Doel / opgave	Actie	Wanneer	Wie is trekker	Wie is betrokken
<p><b>B.</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 borgen.</p> <p>Doel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>mensen met zorgvragen adequaat ondersteunen</li> <li>terugdringen van overlast</li> <li>voorkómen dat mensen uit hun woning moeten worden gezet.</li> </ul>	<p>De <b>gemeente</b> is 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.</p> <p>De <b>gemeente</b> maakt concrete afspraken met zorgpartijen (contracten).</p> <p>De gemeente is de regievoerder en coördinator van het Overleg Vangnet. Tijdens dit periodieke overleg komen concrete casussen aan de orde en worden afspraken gemaakt.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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 onder regie van <b>Woonpalet</b> plaats.</li> <li>Het Convenant Woonoverlast Zeewolde 2020 is getekend door de gemeente, Woonpalet, de Alliantie, GGD Flevoland en MDF. Evaluatie vindt jaarlijks onder regie van <b>gemeente</b> plaats.</li> <li>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 gemeente faciliteert dat contact met deze huishoudens kan worden gelegd. <b>Gemeente</b> zorgt dat adressen van nieuwbouw zo spoedig mogelijk na de oplevering in de gemeentelijke database zijn geregistreerd.</li> <li><b>Woonpalet</b> maakt gebruik van de inzet van Buurtbemiddeling. De financiële ondersteuning die Woonpalet en de Alliantie voor en tijdens de opstart beschikbaar stelden vervalt miv 2024.</li> </ol> <p><b>HBZ</b> ondersteunt door signalen die zij opvangt, door te geven aan <b>Woonpalet</b>.</p>	<p>2024 2025</p> <p>2024 2025</p> <p>2024 2025</p> <p>2024 2025</p> <p>2024 2025</p> <p>2024 2025</p>	<p>Gemeente: Team-leider BDO</p> <p>Gemeente: Team-leider BDO</p> <p>Gemeente: teamleider BDO</p> <p>WP: manager Wonen</p> <p>Gemeente: teamleider BDO</p> <p>Gemeente: teamleider BDO</p> <p>WP:manager Wonen</p> <p>HBZ</p>	<p>WP, hulpverleningsinstanties</p> <p>Gemeente, zorgpartijen</p> <p>gemeente, WP, hulpverleningsinstanties GGD, MDF WP, GGD, MDF, de Alliantie 9 partners, waaronder WP MDF</p> <p>HBZ, WP</p>

Lees verder ►



Doel / opgave	Actie	Wanneer	Wie is trekker	Wie is betrokken
<b>C.</b> Gemeente en Woonpalet hebben aandacht voor de ontwikkeling van de toenemende vergrijzing en zorgvraag.	<p><b>Gemeente</b> en <b>Woonpalet</b> 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.</p> <p>De <b>Gemeente</b> stelt in 2024 een woonzorgvisie vast.</p>	2024   2025	<p>Gemeente: teamleider W en E en WP; manager Vastgoed</p> <p>Gemeente: Teamleider W en E</p>	<p>Gemeente, WP</p> <p>WP, de Alliantie, HBZ</p>
<b>D.</b> Gemeente en Woonpalet hebben aandacht voor de bestrijding van energiearmoede en het voorkomen van vereenzaming	<p>Onder regie van <b>Gemeente</b> is er een projectgroep actief waarin <b>Woonpalet</b> en andere partners met elkaar in gesprek gaan over te nemen maatregelen om energiearmoede tegen te gaan. Voor 2024 brengt <b>Woonpalet</b> een woonkostenkrant uit voor haar huurders. <b>Gemeente</b> en <b>Woonpalet</b> onderzoeken de mogelijkheden voor de inzet van De Voorzieningswijzer.</p> <p>Onder de naam Een tegen eenzaamheid heeft de <b>Gemeente</b> een projectgroep ingesteld waarin maatregelen en activiteiten worden uitgewerkt om eenzaamheid zoveel mogelijk te voorkomen.</p>	<p>2024   2025</p> <p>2024   2025</p>	<p>Gemeente: teamleider BOR en WP; woonconsulenten</p> <p>Gemeente: teamleider MOO en WP; woonconsulenten</p>	<p>Gemeente, WP</p> <p>Gemeente, WP</p>





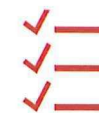
Doel / opgave	Actie	Wanneer	Wie is trekker	Wie is betrokken																								
<p><b>A.</b> Nieuwbouw draagt bij aan afstemming van het woningbezit van Woonpalet op de doelstellingen van gemeente en Woonpalet.</p>	<p>De omvang van de kernvoorraad voor 2030 is in de Woonvisie geraamd op minimaal 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 ZUND regio opgenomen.</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 1-1-2024</td> <td><b>2.022</b></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2024</td> <td>+23</td> <td>11 (Mosselhof) 32 (Windlust)</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>2025</td> <td>+30</td> <td>50 (Havenkwartier)</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>2026</td> <td>+10</td> <td>30 (Eilandenbuurt)</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>Per 1-1-2027</td> <td><b>2.085</b></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Inclusief 68 sociale huurwoningen van de Alliantie is de omvang van de kernvoorraad per 1-1-2027 2.153.</p> <p>Woonpalet heeft een plan uitgewerkt voor de locatie Zevenster. Gemeente gaat met Woonpalet in gesprek over het plan.</p>		aantal DAEB-woningen	toevoegen	verkoop	Per 1-1-2024	<b>2.022</b>			2024	+23	11 (Mosselhof) 32 (Windlust)	20	2025	+30	50 (Havenkwartier)	20	2026	+10	30 (Eilandenbuurt)	20	Per 1-1-2027	<b>2.085</b>				<p>WP: directeur Gemeente: team-leider W en E</p>	<p>Gemeente, WP, HBZ</p>
	aantal DAEB-woningen	toevoegen	verkoop																									
Per 1-1-2024	<b>2.022</b>																											
2024	+23	11 (Mosselhof) 32 (Windlust)	20																									
2025	+30	50 (Havenkwartier)	20																									
2026	+10	30 (Eilandenbuurt)	20																									
Per 1-1-2027	<b>2.085</b>																											
<p><b>B.</b> Uitwerking nieuwbouw 2024.</p>	<p><i>De Schelpenbuurt.</i> Woonpalet levert in 2024 in De Schelpenbuurt 11 huurappartementen op voor 1 en 2 persoonshuishoudens. Woonpalet levert in 2024 op de locatie Windlust 2 appartementengebouwen op, elk bestaande uit 16 appartementen met de namen De Verwachting en de Zoeker,</p>	<p><b>2024</b>   <b>2025</b></p>	<p>WP Gemeente: team-leider W en E</p>	<p>Gemeente (project-leiders) WP, HBZ</p>																								

Lees verder ►



Doel / opgave	Actie	Wanneer	Wie is trekker	Wie is betrokken
C. Grondprijzen sociale woningbouw.	De <b>gemeente</b> steekt het gesprek over grondprijzen met <b>Woonpalet</b> in vanuit het team Wonen en Economie. Dat gebeurt jaarlijks en voordat de gemeente de grondprijzen vaststelt. <b>Gemeente</b> en <b>Woonpalet</b> 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.	2024   2025	Gemeente: teamleider W en E, directie	WP en HBZ
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 <b>gemeente Zeewolde</b> de borging van leningen voor DAEB-activiteiten van Woonpalet die in het kader van de gewenste volkshuisvestelijke prestaties noodzakelijk zijn mogelijk.	2024   2025	Gemeente: teamleider W en E	WP
E. Veiligheid en comfort voor bewoners.	<b>Woonpalet</b> 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 <b>gemeente</b> actualiseert in overleg met <b>Woonpalet</b> in 2024 de gemeentelijke richtlijn voor collectieve woningaanpassingen.	2024   2025  2024   2025	WP  WP: manager Wonen Gemeente: teamleider W en E	Gemeente  WP, HBZ
F. Differentiatie in bouwvorm en woonconcept	<b>Woonpalet</b> streeft in al haar nieuwbouwontwikkeling differentiatie na, passend bij de beoogde doelen en uitgangspunten.  De <b>gemeente</b> bewaakt dat Woonpalet in een vroeg stadium wordt betrokken bij de stedenbouwkundige opzet en bij beeldkwaliteitsplannen.  <b>Woonpalet</b> gaat het gesprek aan met alle eventuele huurders / partijen met een ontwikkelingsvraag. Indien (financieel) haalbaar, kan dit leiden tot facilitering van die vraag.	2024   2025  2024   2025  2024   2025	WP: projectleider vastgoed  Gemeente: teamleider 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.	<b>Gemeente</b> en <b>Woonpalet</b> hebben minimaal 3 keer per jaar bestuurlijk overleg. Indien wenselijk schuiven daar de manager Wonen en/of Beleidsmedewerker Wonen hierbij aan .	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.	<b>Woonpalet</b> en <b>gemeente</b> plannen, indien actueel en opportuun, bijeenkomsten tussen college en RvC om informatie uit te wisselen.	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.	<b>Woonpalet</b> plant i.o.m. <b>gemeente</b> , <b>Alliantie</b> en <b>HBZ</b> jaarlijks zowel een herijkmoment voor de prestatieafspraken in (september/oktober) als ook een monitor- en evaluatiemoment omtrent de voortgang (2de kwartaal).	2024   2025	WP: manager Wonen	Gemeente: teamleider W en E, de Alliantie en HBZ



# Colofon

Tekst: Huurdersbelangen Zeewolde, Gemeente Zeewolde, Woonpalet en de Alliantie  
Fotografie: Wiep van Apeldoorn en Sarah Scholts  
Ontwerp: Companen  
Publicatiedatum: december 2023