



Publiekshal ▪ Het Rond 1, Zeist  
Postbus 513, 3700 AM, Zeist  
Telefoon 14 030 ▪ zeist@zeist.nl

www.zeist.nl ▪ www.twitter.com/gemeentezeist  
www.facebook.com/gemeentezeist

Ontvangen griffie 6 oktober  
2021  
RIB21.166

Aan de gemeenteraad

Datum	28 september 2021	Ons kenmerk	425027
Burgerservicenummer		Uw kenmerk	
Bijlage(n)	—	Behandeld door	Nathalie van de Kolk
Onderwerp	Experiment gerichte woningtoewijzing Vollenhove	Portefeuillehouder	Wethouder Fluitman

Geachte leden van de raad,

Graag informeren wij u met deze brief over het experiment gerichte woningtoewijzing in Vollenhove.

### Aanleiding

In januari 2020 heeft de raad het ambtiedocument Vollenhove Vooruit vastgesteld. De droom voor Vollenhove is dat iedereen plezierig woont en bewoners zich met elkaar en hun buurt verbonden voelen. Eén van de kansen uit het ambtiedocument is nieuwe woningen toevoegen en nieuwe bewoners aantrekken, zodat er meer differentiatie ontstaat in (delen van) Vollenhove.

Door de huidige ontwikkelingen (passend toewijzen, extramuralisering) is er een toename van het aantal kwetsbare bewoners in Vollenhove. Het aantal bewoners met een zorgvraag groeit. Om een goede balans te bevorderen tussen vragende en dragende bewoners, maakt het college gebruik van de experimentregeling uit de huisvestingsverordening. Gemeente en Woongood Zeist geven invulling aan het experiment door nieuwe bewoners aan te trekken die een maatschappelijke bijdrage willen vervullen en de buurt helpen versterken.

### Achtergrond

De wijk Vollenhove is gebouwd tussen 1967 en 1972 met als doel het huisvesten van arbeiders om het bestaande woningtekort te verkleinen. De wijk bestaat uit de Pedagogebuurt, enkele kleine flats en een aantal hoogbouwflats: L-flat, Gero-flat, Toreflat, Montessoriflat, Winkelcentrumflat en Garageflat. Vollenhove bestaat voor 85% uit huurwoningen en 15% uit koopwoningen. De L-flat en de Gero-flat zijn volledig in eigendom van Woongood Zeist. De Montessoriflat heeft een VVE, waarvan 3/4 van de appartementsrechten in het bezit zijn van Woongood Zeist.

Gewijzigde regelgeving (Woningwet 2015) heeft er onder andere voor gezorgd dat corporaties zich alleen nog mogen richten op hun kerntaak: zorgen voor betaalbare woningen voor mensen met lage inkomens. Dit betekent dat leegkomende woningen bijna alleen nog verhuurd mogen worden aan mensen met een laag inkomen. Het rapport Veerkracht in het corporatiebezit geeft aan dat nieuwe bewoners niet alleen overwegend een laag inkomen hebben. Ze zijn ook vaker lager opgeleid en hebben vaker te maken met psychische problemen, fysieke gezondheidsproblemen of met een licht verstandelijke beperking. Ook de extramuralisering draagt eraan bij dat steeds meer kwetsbare doelgroepen in corporatiebezit terecht komen. Tegelijkertijd met de toename van kwetsbare doelgroepen neemt ook de overlast toe en dit heeft gevolgen voor de leefbaarheid.

### **Waarom een experiment in Vollenhove?**

Dat de samenstelling van de bevolking in sociale huurwoningen in de afgelopen jaren is veranderd zien we ook in Vollenhove. In Vollenhove zijn zoals gezegd relatief gezien veel sociale huurwoningen (flats) met een betaalbare huurprijs onder de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens<sup>1</sup>. Deze woningen worden met voorrang toegewezen aan huishoudens met recht op huurtoeslag (passend toewijzen). Dit zorgt er voor dat kwetsbare doelgroepen in deze buurt terecht kunnen. Hoewel het positief is dat er voor deze groep betaalbare huisvesting is, is het juist ook voor deze doelgroep van belang om in een leefbare buurt te wonen. Een goede balans tussen kwetsbare en minder kwetsbare inwoners met wat meer "draagkracht" kan hier aan bijdragen. Door de instroom van veel kwetsbare doelgroepen is die balans er op dit moment onvoldoende. Om een goede balans te bevorderen willen we bij de woningtoewijzing meer kunnen sturen op welke nieuwe bewoners in Vollenhove komen wonen. De bewoners van Vollenhove hebben er baat bij dat er ook nieuwe huurders komen wonen die iets voor de bewoners en haar omgeving willen betekenen. We willen sterke bewoners aantrekken, maar tegelijkertijd sluiten we kwetsbare doelgroepen niet uit. Iedereen moet prettig kunnen wonen in Vollenhove. Daarom is in het ambitiesdocument ook opgenomen te onderzoeken hoe we de woningtoewijzing kunnen aanpassen, zodat deze een bijdrage levert aan de droom voor Vollenhove: een buurt waar iedereen plezierig woont en bewoners zich met elkaar en hun buurt verbonden voelen.

Op dit moment vindt een grootschalige renovatie van de L-flat plaats. Hierdoor staan woningen leeg of worden tijdelijk verhuurd (via Ad-Hoc) in afwachting van de renovatie. Na de renovatie (waarvan de eerste ruim 100 woningen inmiddels gereed zijn) worden de vrijkomende woningen weer definitief verhuurd. Het biedt kansen om dit experiment te starten in de L-flat.

### **Wat houdt het experiment in?**

Met gericht toewijzen gaan we op zoek naar nieuwe huurders die iets extra's voor hun burens en/of de buurt willen doen. Het huidige woonruimteverdeelsysteem (via WoningNet) verdeelt de woningen op basis van inschrijftijd. De woningzoekende met de langste inschrijftijd krijgt als eerste de woning toegewezen. Een klein deel wordt via loting toegewezen. Gericht toewijzen in Vollenhove betekent dat de woning wordt toegewezen op basis van motivatie. Uit de motivatie van de woningzoekende moet blijken welke bijdrage hij/zij wil leveren aan versterking van de buurt en de huidige bewoners. De selectie van de kandidaat gebeurt door een selectiecommissie, bestaande uit twee medewerkers van Woongoed Zeist, een medewerker van MeanderOmnium en een bestuurslid van HuurdersPlatform Seyst. Het experiment is van toepassing op 25% van de mutaties in de L-flat en maximaal 20 woningen per jaar.

### **Huisvestingsverordening**

Om woningen in Vollenhove op een andere manier toe te wijzen maakt het college gebruik van de experimentregeling die de huisvestingsverordening biedt (artikel 4.2. huisvestingsverordening regio Utrecht 2019). Ook biedt de huisvestingswet de mogelijkheid om maximaal 25% lokaal maatwerk toe te passen. Beide mogelijkheden worden voor dit experiment benut. Bij de uitwerking is onder andere gebruik gemaakt van de kennis en ervaring van woningstichting Portaal. Zij hebben ervaring met "anders toewijzen" bij de Bangkokdreef in Utrecht en zijn dit jaar ook gestart met anders toewijzen in de Leuvensehof in Nijmegen. De ervaring van Portaal is overwegend positief.

### **Participatie**

Het experiment is samen met Woongoed Zeist voorbereid en inhoudelijk afgestemd met HuurdersPlatform Seyst. Zij behartigen de belangen van de huurders van Woongoed Zeist. Zij hebben een positief advies gegeven op het experiment. Ook is het experiment voorgelegd aan de bewonerscommissie in de L-Flat. Verder is het experiment conform de voorwaarden in de huisvestingsverordening afgestemd met de gemeenten in de woningmarktregio.

### **Duur en evaluatie**

Het experiment gaat in per november 2021 en heeft een tijdelijk karakter van twee jaar. Voor afloop wordt het experiment geëvalueerd tussen Woongoed Zeist, gemeente Zeist en HuurdersPlatform Seyst en wordt bepaald of het experiment al dan niet doorgang vindt en in welke vorm. Uiteraard informeren wij de raad over de uitkomst van deze evaluatie.

<sup>1</sup> De hoogte van de aftoppingsgrens van 2021 is voor alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens vastgesteld op € 633,25 euro. Voor huishoudens met drie of meer personen is deze grens vastgesteld op € 678,66 euro.

Heeft u nog vragen over het experiment gerichte woningtoewijzing in Vollenhove, dan kunt u contact opnemen met Hans Goorhuis, programmamanager Vollenhove of Nathalie van de Kolk, adviseur Wonen via telefoonnummer 14030.

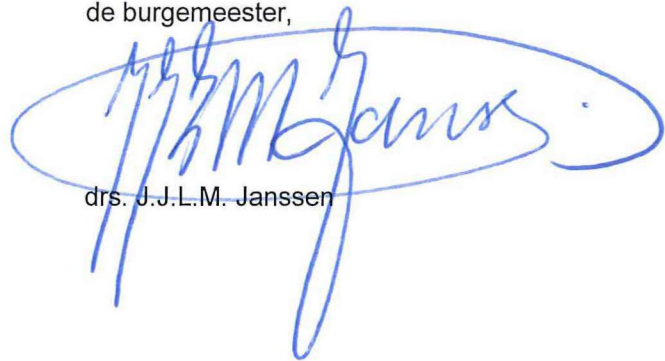
Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van Zeist,

de gemeentesecretaris,



dr. H.S. Grotens

de burgemeester,



drs. J.J.L.M. Janssen

