

Nummer vraag		VRG25.022	Zaaknummer: 848992
Datum vraag	:	3 juni 2025	
Datum beantwoording	:		
Datum raad	:	14 oktober 2025	

FORMULIER (BEANTWOORDING) SCHRIFTELIJKE VRAGEN

Soort	:	Schriftelijk te beantwoorden
Vragensteller	:	Gerard van Vliet (GroenLinks)
Onderwerp	:	Evaluatie Prestatieafspraken 2024, hemelwaterafvoeren en vergroening tuinen

Het project afkoppeling hemelwaterafvoeren en vergroening tuinen wordt in RIB25.051 over de prestatieafspraken als succes over 2024 genoemd en ook de inzet op circulariteit, klimaatadaptatie en natuur inclusief bouwen komt in de prestatieafspraken aan de orde

- Welke praktische inzet zal er door de Zeister woningcorporaties qua afkoppeling van hemelwaterafvoeren en de vergroening van tuinen komend jaar in welke aantallen en waar plaatsvinden (in welke Kernen, wijken, straten, lanen en bij hoeveel woningen) en gaat de gemeente de Zeister woningcorporaties ook toetsen aan het behalen van deze doelstellingen?**

Antwoord:

De woningcorporaties hebben op dit moment geen vastgesteld programma voor het afkoppelen van hemelwaterafvoeren. De mogelijkheden hiervoor zijn afhankelijk van de straatinrichting en afvoercapaciteit, waarvoor de gemeente de nodige voorzieningen moet treffen (of hebben afgerond).

In de Verzetswijk is met de gemeente een pilot uitgevoerd. De evaluatie daarvan vormt input voor eventuele vervolgstappen. Uit de evaluatie kwam vooral het risico naar voren van mogelijke aantasting van de fundering en eventuele vochtdoorslag in de woning via de buitenmuur. Bij renovatie- en nieuwbouwprojecten onderzoeken de woningcorporaties per locatie of afkoppeling haalbaar, wenselijk en betaalbaar is.

Voor het vergroenen van tuinen stimuleren de woningcorporaties bewonersinitiatieven.

- Waarom zijn er qua afkoppeling van hemelwaterafvoeren en vergroening van tuinen geen specifieke, meetbare, realistische en tijdgebonden doelstellingen in de prestatie afspraken met Zeister woningcorporaties opgenomen en kan dit voor komend jaar alsnog plaatsvinden?**

Antwoord:

De aanpak bij deze thema's bevindt zich nog in een initiatieffase. Zie beantwoording bij vraag 1.

- 3. De afkoppeling van hemelwaterafvoeren en vergroening van tuinen binnen al hun woningbezit oogt bij de Zeister woningcorporaties nog verre van een prioritaire doelstelling te zijn. Kan de afkoppeling van hemelwaterafvoeren en de vergroening van tuinen graag alsnog ook als “belangrijk aandachtsgebied voor 2026” worden meegenomen?**

Antwoord:

De woningcorporaties hebben aangegeven dat zij richting 2030 klimaatadaptatie en hittestress nadrukkelijker op willen nemen in hun plannen voor duurzaamheid. En vervolgens structureel willen gaan integreren in de onderhouds- en verduurzamingsaanpak, met inachtneming van de beschikbare financiële kaders.

Binnen de kaders van hun portefeuillestrategie investeren de woningcorporaties primair in betaalbaarheid, nieuwbouw en leefbare wijken. Klimaatadaptatieve maatregelen nemen zij op waar dit financieel en technisch haalbaar is, en in aansluiting op lokale initiatieven of bewonersverzoeken.

- 4. Sub 4.1.4 staat opgenomen dat de gemeente en de Zeister woningcorporaties “in gesprek gaan” over de kansen van circulariteit bij de ontwikkeling van nieuwe woningen. Op welke manier borgt en toetst de gemeente de toepassing van ‘duurzaam bouwen’ en dat “die kansen voor circulariteit” door de Zeister woningcorporaties ook daadwerkelijk worden verzilverd en toegepast? Kan deze inzet graag niet alleen bij nieuwbouw plaatsvinden maar ook ten aanzien van de renovatie van woningen?**

Antwoord:

Het beleid voor duurzaam bouwen is (zoals benoemd in artikel 4.1.4) gericht op private partijen. Dit beleid wordt op dit moment dus nog niet geborgd of getoetst bij corporaties. Wel wordt – als onderdeel van de brede actualisatie van het duurzaam bouwen beleid – momenteel verkend hoe nieuwbouw én renovatie in de sociale sector aan kan sluiten op het beleid voor duurzaam bouwen.

- 5. Welke prestatie afspraken ten aanzien van duurzaamheid (zie Thema 4) en ten aanzien van de afkoppeling van hemelwaterafvoeren en vergroening van gemeenschappelijke tuinen zijn over 2024 en 2025 gemaakt en worden voor het jaar 2026 gemaakt met woningcorporatie SSH?**

Antwoord:

De SSH exploiteert in Zeist één wooncomplex: Warande. In de meerjaren prestatieafspraken 2021-2025 zijn geen afspraken gemaakt over afkoppeling van HWA en vergroening gemeenschappelijke tuinen.

De volgende afspraken zijn wel gemaakt:

- SSH spant zich in om bij renovatie/transformatie van haar complexen en woningen een betere energieprestatie te realiseren.
- Uitgangspunt is dat wordt toegewerkt naar een energie-neutrale woningvoorraad in Zeist in 2050. SSH onderzoekt hoe zij hieraan bij kan

dragen. Een actie, die SSH concreet oppakt is het vervangen van de verlichting in de algemene ruimten door LED-armaturen en Ledverlichting.

- Gemeente werkt aan een transitievisie warmte, waarbij wordt toegewerkt naar een aardgasvrij Zeist. Per buurt wordt een uitvoeringsplan opgesteld, waarbij gezamenlijk gezocht wordt naar manieren om dit (financieel) haalbaar te maken. SSH wordt betrokken bij de uitvoeringsplannen van de wijken waar zij woningbezit heeft. Gemeente heeft in deze trajecten de regierol.
- SSH onderzoekt bij renovatie/transformatie naar mogelijkheden om het gasverbruik te verminderen, bijvoorbeeld door gas-koken te vervangen door inductie-koken. Dit draagt tevens bij aan de veiligheid voor de bewoners.
- SSH, gemeente en de huurdersorganisatie werken samen om huurders bewust te maken van mogelijkheden om energie te besparen en duurzame keuzes te maken. Partijen zoeken hierbij de samenwerking op met Mijn Groene Huis, zodat huurders van SSH aan kunnen sluiten bij de campagne "omlaag die meter" Tevens stimuleert de SSH bewoners om met korting duurzaam witgoed te huren.
- Partijen streven ernaar dat de totale woonlasten (huur en energie) bij duurzaamheidsinvesteringen niet toenemen. Afspraken over de doorberekening van huur bij eventuele duurzaamheidsinvesteringen maakt SSH in overleg met de huurdersorganisatie.

De gemeente Zeist werkt aan nieuw woonbeleid (volkshuisvestingsprogramma) wat we in de zomer van 2026 willen vaststellen. Er is daarom afgesproken nu geen nieuwe meerjaren afspraken op te stellen, maar de huidige prestatieafspraken met 1 jaar te verlengen.

6. Zie sub 4.1.4 en 4.1.5: welke afspraken zijn met de Zeister woningcorporaties gemaakt op niet alleen gebieden als circulariteit en klimaatadaptatie (zie eerdere vragen) maar ook op gebieden als natuurinclusief bouwen en een duurzame bouwplaats en met welke praktische resultaten, ook bij sociale nieuwbouw? In hoeverre is daarbij sprake van specifieke, meetbare, realistische en tijdgebonden doelstellingen en kunnen die naast op gebieden als circulariteit en klimaatadaptatie (zie eerdere vragen) ook op deze gebieden alsnog in de prestatie afspraken met Zeister woningcorporaties worden opgenomen?

Antwoord:

Duurzaam bouwen en circulariteit is als ambitie in de prestatieafspraken opgenomen. Er werd namelijk al veel gesproken over bestaande bouw en het aardgasvrij maken. De gedachte daarbij was dat duurzaamheid ook breder opgepakt zou kunnen worden. De gesprekken met de woningcorporaties over duurzaam bouwen, inclusief circulariteit voor zowel nieuwbouw als renovatie, zijn helaas nog niet structureel ingevuld met concrete afspraken. De gesprekken worden zowel op bestuurlijk als ambtelijk niveau gevoerd.

Woningcorporaties hebben ondertussen wel in projecten ervaringen opgedaan, zoals met bio-based conceptueel bouwen. Onderwerpen als klimaatadaptatie komen ook bij veel projecten terug en kunnen versterkt worden als onderdeel van het gemeentelijk beleid voor duurzaam bouwen.

Voor de komende ronde over de prestatieafspraken, willen we de duurzaamheidsthema's meenemen die volgen uit het beleid duurzaam bouwen en het Convenant toekomsbestendige woningbouw, en voor de komende jaren verder concreet uitwerken.

7. Hoe rijmt het sub 4.2.2 en verder ingezet beleid met de praktijk bij in ieder geval een deel van de Zeister woningcorporaties van vervanging van gasketels (einde levensduur) in woningen door geregeld opnieuw gasketels in plaats van door warmtepompen en welke inzet zal de gemeente plegen om dit te wijzigen?

Antwoord:

Niet iedere woning is, enkel bij het vervangen van gasgestookte cv-ketel op basis van einde technische levensduur, geschikt om een warmtepomp te plaatsen. Dit vergt vaak een behoorlijke investering. Daarom is in beginsel afgesproken dat de woningcorporaties alleen bij woningen waar dit technisch en financieel mogelijk is, de plaatsing van een warmtepomp te onderzoeken.

Hierbij speelt momenteel voor de woningcorporaties de leveringszekerheid en onderhoud een belangrijke rol: de beschikbaarheid van warmtepompen en onderdelen is op dit moment onzeker. Ook het organiseren van onderhoud en storingsdienst is onvoldoende geborgd. Woningcorporaties willen huurders kunnen blijven voorzien van betrouwbare en continue warmte.

De overheid heeft ondertussen de verplichting afgeschaft om vanaf 2026 een warmtepomp te moeten plaatsen na vervanging van een gasgestookte cv-ketel. Daardoor zijn de woningcorporaties i.v.m. de hoge investeringen terughoudend met het plaatsen van warmtepompen en kunnen ook hybride-ketels geplaatst worden. Maar ook hybride-ketels hebben hun technische tekortkomingen.

Een extra factor bij grootschalige omschakeling naar warmtepompen is de netcongestie. Onze netbeheerder Stedin adviseert om pas na 2032 grootschalig over te stappen op elektrische warmtepompen, omdat het elektriciteitsnet dit nu nog niet toelaat. Tot die tijd maken de woningcorporaties per complex een zorgvuldige afweging binnen hun investeringsruimte.

Ondertussen houden de woningcorporaties zich aan de nationale en lokale afspraken om hun woningbezit te verduurzamen.