

## Beleidsvoornemens 2025 Woongroen

Woongroen stelt jaarlijks beleidsvoornemens op voor het nieuwe jaar. In dit stuk beschrijven we belangrijke nieuwe activiteiten of activiteiten die veel aandacht vragen.

Woongroen is als betrouwbaar verhuurder actief in de gemeenten De Bilt en Zeist. In de kernen Austerlitz, Bilthoven, De Bilt, Den Dolder, Groenekan, Hollandsche Rading, Huis ter Heide, Maartensdijk, Westbroek en Zeist verhuren we ruim 13.000 woningen. We zorgen voor betaalbare woningen in de gemeenten De Bilt en Zeist voor mensen met een krappe beurs. Met maatwerk waar de buurten om vragen. Want thuisvoelen, dat doe je niet alleen in huis, maar ook in je buurt. Daarom werken we met wijkteams die 'hun' wijk goed kennen, dichtbij en persoonlijk. Dit doen we met een team van ongeveer 120 deskundige medewerkers die zich elke dag met enthousiasme inzetten voor onze huurders.

Onze belangrijkste werkterreinen:

- betaalbaarheid
- beschikbaarheid
- kwaliteit en duurzaamheid
- leefbaarheid
- bewoners en dienstverlening

### Onze prioriteiten in 2025

Voor 2025 heeft Woongroen voor nieuwbouw, renovatie en duurzaamheid, leefbaarheid en vitale wijken, dienstverlening voor iedereen en betaalbaarheid van wonen de volgende plannen.

#### 1. Beschikbaarheid van wonen

De sociale woningvoorraad blijft minimaal behouden (ultimo 2022) en groeit met 885 woningen (tot 2030). In De Bilt met 375 woningen en in Zeist met 510 woningen. De woningvoorraad middenhuur (€ 900 - € 1.185) blijft minimaal behouden en groeit tot circa 600 woningen (in 2030). In De Bilt met 190 woningen en in Zeist met 410 woningen. Het doel is om middeninkomens te huisvesten en de doorstroming vanuit de sociale voorraad te stimuleren door voorrang te geven aan huurders van Woongroen.



#### Nieuwbouw 2025

In 2025 wordt het volgende aantal nieuwbouwwoningen opgeleverd:

Gemeente	Sociale huurwoningen	Middenhuur
De Bilt	96*	0
Zeist	42	0
<b>Totaal</b>	<b>138</b>	<b>0</b>

\*De nieuwbouwwoningen in de Bilt zijn flexwoningen.

De nieuwbouwwoningen zijn aardgasvrij en voldoen aan de eisen van energiebesparing en duurzaamheid. Ook bereiden we de nieuwbouw voor van 391 woningen in 2026, waarvan 96 woningen in De Bilt en 295 woningen in Zeist.

In 2025 worden 46 woningen in Zeist gesloopt.

## 2. Betaalbaarheid van wonen

We zorgen dat huurders zoveel mogelijk een woning hebben die past bij de huishoudensituatie en het inkomen. We voorkomen schuldenproblematiek en huisuitzettingen op basis van huurschuld met goede samenwerking met maatschappelijke partners, voldoende betaalbaar woningaanbod en maatwerk voor die huurder waarbij onverhoopt toch huurschuld ontstaat. We hebben vroegtijdig contact met onze huurders bij betalingsachterstand.



### *Huurprijsbeleid*

Wij zetten ons op verschillende manieren in voor betaalbaar wonen. Wij houden onze sociale huurwoningen betaalbaar. Ongeveer 70% van de sociale voorraad heeft een huurprijs tot € 682,96 / € 731,91, afhankelijk van de samenstelling van het huishouden (prijspeil 2025). Daarbij houden we rekening met passend toewijzen.



In 2025 vindt voor de bewoners van Woongroen een huurverhoging plaats, gekoppeld aan de CAO-loonontwikkeling minus 0,5%. In de gemeente De Bilt krijgen bewoners met een hoger inkomen een inkomensafhankelijke huurverhoging. Dit is zo vastgelegd in de lokale prestatieafspraken. Woongroen overlegt met de huurdersorganisaties WoonSprak (De Bilt) en het HuurdersPlatform Seyst (Zeist) over de uitwerking van deze voornemens.

### *Voorkomen huurschuld*

We werken nauw samen met de gemeenten en de maatschappelijke partners om schuldenproblematiek aan te pakken en huisuitzettingen te voorkomen, conform de *overeenkomst vroegsignalering*. Ook in een eerder stadium kunnen betalingsproblemen worden voorkomen. Daarvoor werken we samen met de Regionale Sociale Dienst en Sociaal Raadslieden. De Sociaal Raadslieden doen voor onze huurders een inkomenscheck. Daarbij lopen zij het inkomen, toeslagen, heffingen en dergelijke na. Uit eerdere ervaringen levert de inkomenscheck een huishouden gemiddeld € 500,- per jaar op.

## 3. Energiebesparing en duurzaamheid

In 2025 renoveert Woongroen 118 woningen in De Bilt en 135 woningen in Zeist. Een gerenoveerde woning is goed geïsoleerd (minimaal energie-index label A) en levert een verbeterd wooncomfort op voor de bewoner. Na afloop van een renovatieproject informeren we bewoners, op maat, over het gebruik van hun woning en de mogelijkheden om energie te besparen.



### *Energiebesparing door bewoner*

Woongroen werkt ook samen met de gemeenten om huurders bewust te maken van het energieverbruik. In 2025 worden acties ingezet om huurders hierbij te helpen. Woongroen start een pilot waarbij de bewoners uit een aantal complexen inzicht krijgen in hun verbruik en het gevolg voor hun afrekening. Daarnaast organiseert Woongroen jaarlijks acties om huurders bewust te maken van de maatregelen die zij zelf kunnen doen om energie te besparen. Onder andere door informatie te geven en/of kleine energiebesparende materialen aan te bieden.

### *Zonnepanelen*



In 2025 geeft Woongroen vervolg aan het zonnepanelenprogramma. De ambitie is om jaarlijks op ongeveer 350 woningen zonnepanelen aan te brengen. Ongeveer 200 woningen in Zeist en 150 woningen in De Bilt. Daarnaast worden in renovatieprojecten zonnepanelen aangeboden.

Naast de duurzaamheidswens om minder fossiele brandstof te verbruiken en minder CO<sub>2</sub> uit te stoten, is verlaging van de woonlasten voor de huurder het belangrijkste argument. De huurder ontvangt de opgewekte elektriciteit in ruil voor een bijdrage in de servicekosten.

#### 4. Leefbaarheid en vitale wijken

Woongroen, NabijWonen, gemeente Zeist, maatschappelijke partners en politie werken in 2025 aan het herijken van de samenwerking van Wijkgericht Werken naar Buurtgericht Werken. Dit om de leefbaarheid en veiligheid in buurten en wijken op peil te houden en waar mogelijk te verbeteren. Bovendien handhaven we de inzet van 2 extra wijkbeheerders in Zeist om problematieken in de wijk nog eerder te signaleren of op te lossen. Daarnaast is er het sociaal wijkteam van de gemeente Zeist, dat zich richt op zorgtaken aan bewoners die extra aandacht nodig hebben. De opgedane ervaringen met sociaal renoveren zijn zodanig positief, dat dit wordt ingezet bij buurten waar deze aanpak nodig is.



In De Bilt werkt Woongroen samen met de gemeente, maatschappelijke partners en politie aan de Wijkaanpak Bilthoven-Zuid. Deze vernieuwde vorm van samenwerking moet de leefbaarheid en veiligheid verbeteren. In de gemeente De Bilt organiseert Woongroen in samenwerking met een aantal bewonerscommissies wijkshouwen. Hierbij worden ook de gemeente, BOA's en politie betrokken. Voordeel van de wijkshouw is dat er ter plekke afspraken gemaakt kunnen worden over oplossen van problematische situaties. Daarnaast organiseert Woongroen in enkele wijken (waar renovatieprojecten in voorbereiding zijn) zogenaamde groendagen. Bewoners en medewerkers van Woongroen en gemeente De Bilt voeren dan (extra) onderhoud uit aan de openbare ruimte en voortuinen.

Door onze aanwezigheid in de wijk en omdat we bij huurders over de vloer komen, signaleren we problemen. Bijvoorbeeld op het gebied van gezondheid, schuldenproblematiek en eenzaamheid. Hierover informeren we het sociaal wijkteam. Voor monitoring van leefbaarheid en veiligheid benutten we onder andere de Leefbarometer en de veiligheidspeiling.

#### *Huisvesting bijzondere doelgroepen*

In De Bilt en Zeist groeit de groep mensen die starten of herstarten op de woningmarkt. Dit zijn bijvoorbeeld mensen uit zorginstellingen, Beschermd Wonen, jongeren, studenten, gescheiden mensen en statushouders. Met de gemeenten willen we ervoor zorgen dat al deze doelgroepen, in een goede mix en verspreid over wijken en buurten, snel terecht kunnen. Dit doen we door bestaande instrumenten te blijven benutten, namelijk: jongerencontracten, loting, lokaal maatwerk, huisvesting statushouders en tijdelijke verhuur van woningen die gesloopt worden aan lokale spoedzoekers.

#### *Pilot Wooncoach*

In 2025 voert Woongroen met beide gemeenten een pilot uit met de inzet van een wooncoach die vooral oudere bewoners (65+) in De Bilt en Zeist ondersteunt om meer passend te gaan wonen. Zo stimuleert Woongroen doorstroming en kunnen andere doelgroepen passender in de achtergelaten woning wonen. Om dit te bereiken zorgt de wooncoach voor ondersteuning, zowel digitaal als fysiek, bij het zoeken en vinden van een geschikte andere woning. Voor de sociale huurwoningen wordt 1 van de verhuurconsulenten in De Bilt en 1 in Zeist vrijgesteld om deze rol in te richten.

#### 5. Dienstverlening voor iedereen

Bij Woongroen draait alles om onze bewoners. Zij zijn onze belangrijkste drijfveer. In 2025 zetten we het Natuurlijk Woongroen! traject door. We werken continu aan verbeteringen, gericht op de wensen van onze bewoners. We verlenen onze diensten snel en in 1 keer goed.



Onze aanpak combineert digitale efficiëntie met persoonlijk contact, afgestemd op de behoeften van bewoners en het voorzien van gemak. We luisteren naar onze bewoner en bieden betrouwbare, persoonlijke dienstverlening. Dat doen we dichtbij in de wijk of buurt. Onze processen zijn efficiënt en transparant.

Daarnaast ziet Woongroen het aantal kwetsbare huurders toenemen. Daarom werken we aan een aantal oplossingen om deze kwetsbare huurders te ondersteunen. Onder andere door het beter en sneller herkennen van signalen en het bieden van een helpende hand of een luisterend oor. De samenwerking met maatschappelijke partners wordt daarvoor versterkt.



Woongroen stelt zich ten doel het KWH-label in 2025 (opnieuw) te behouden/te behalen. De kwaliteit van onze dienstverlening wordt daarvoor onder meer voortdurend gemeten door KWH (hét landelijke kennis- en kwaliteitscentrum voor en door woningcorporaties).

### **Samenwerking met onze partners**

Woongroen investeert in de samenwerking met huurders, gemeenten, sociale partners en politie. Dat doen we om de belangen van de huurders te behartigen, zodat de bewoners van onze woningen zich thuis voelen in hun straat, buurt en in de gemeenten De Bilt en Zeist.

Met onze huurdersorganisaties WoonSprak en HuurdersPlatform Seyst werken we nauw samen. Zij hebben aangegeven per 1 januari 2026 samen te willen gaan. Onze Maatschappelijke Adviesraad maakt in 2025 een doorstart en gaat Woongroen gevraagd en ongevraagd adviseren op thema's en ontwikkelingen over wonen.

### **Overige aandachtsgebieden**

In 2025 besteedt Woongroen aandacht aan het verbeteren van onze dienstverlening, onderzoeken we de mogelijkheden van verdere digitalisering en andere ICT-ontwikkelingen en hebben we inzicht in risicomanagement, vastgoedsturing en sturing van onze middelen. We zorgen ervoor dat deze middelen maatschappelijk verantwoord worden besteed.

### **Prestatieafspraken**

Ieder jaar maakt de gemeente de Bilt prestatieafspraken met Woongroen en de gemeente Zeist prestatieafspraken met de Zeister woningcorporaties Woongroen en NabijWonen. Ook de huurdersorganisaties WoonSprak (De Bilt), HuurdersPlatform Seyst en Huurdersbelangenvereniging Prisma (beide Zeist) worden hierbij betrokken.

[Klik hier](#) voor de actuele afspraken over wonen in de sociale huursector in De Bilt en Zeist.



*Het Woongroen-team*

