



**Prestatieafspraken  
2023 t/m 2026**

Jaarschijf 2025

Gemeente de Bilt  
Woongroen  
WoonSprak

## VOORWOORD

De Woningwet 2015 stelt dat gemeente, corporatie en huurdersorganisatie intensiever met elkaar moeten samenwerken. Het gezamenlijk opstellen van Prestatieafspraken is een concrete uitwerking hiervan.

De ervaring heeft geleerd dat de volkshuisvestingsaanpak zich uitstrekt over meerdere jaren en het minder zinvol is bezig te zijn met jaarlijks nieuwe afspraken te maken. Beter is het de aandacht te verschuiven naar de realisatie van de afspraken. Daarom is gekozen voor meerjarige afspraken voor de periode 2023 t/m 2026, aangevuld met activiteiten per jaarschijf.

De context waarin we samenwerken is continu in beweging en er liggen stevige opgaven. Dat maakt dat we elkaar nodig hebben en elkaar willen steunen om stappen vooruit te zetten.

We zien de dringende noodzaak om de lange wachtlijsten voor woningzoekenden terug te dringen en willen zowel het bouwen van betaalbare nieuwe huurwoningen als het realiseren van flexwoningen een extra impuls geven. Daarnaast zien we ook de forse problemen van de huurders van Woongroen die last hebben van de gevolgen van een lager energielabel, zowel financieel als uitgedrukt in wooncomfort. We voelen de noodzaak daarmee aan de slag te gaan.

We monitoren de voortgang van afspraken in de jaarschijf en stellen desgewenst de afspraken tussentijds bij. We bereiden ieder jaar de volgende jaarschijf voor en actualiseren de meerjarige afspraken op basis van de monitor. In de gesprekken over de prestatieafspraken werd duidelijk dat we één gezamenlijke stip op de horizon hebben, namelijk voldoende betaalbare en duurzame sociale huurwoningen voor die mensen die dat echt nodig hebben.

Met het ondertekenen van deze prestatieafspraken spreken gemeente de Bilt, huurdersvereniging WoonSprak en Woongroen nadrukkelijk uit dat zij op een heldere en constructieve manier met elkaar willen samen werken: voor nu en in de verdere toekomst.

Gemeente De Bilt  
Drs. D.M.P.G. Smolenaers  
Wethouder



Woongroen  
Mr. Drs. D. Visser  
Directeur-bestuurder



Biltse huurdersvereniging WoonSprak  
M.E. Clarck  
Voorzitter



## Inleiding

### Over deze prestatieafspraken

In dit document zijn de prestatieafspraken vastgelegd die de gemeente de Bilt, Woongroen en huurdersvereniging WoonSprak met elkaar hebben gemaakt. We willen samenwerken, ieder vanuit de eigen maatschappelijke rol aan prettig en betaalbaar wonen in de Bilt.

Deze prestatieafspraken zijn geen doel op zich maar een middel om samen te werken in de uitvoering van het woonbeleid en om elkaars maatschappelijke activiteiten af te stemmen.

De komende jaren gaan we aan de slag met die uitvoering van deze afspraken, waarbij de basis ligt in de Woonvisie de Bilt 2030, die eind 2021 is vastgesteld door de gemeenteraad.

Ook is het ondernemingsplan 'SSW onderneemt' van Woongroen<sup>1</sup> een kader, en vormt de set van nationale prestatieafspraken, die op 30 juni 2022 door minister De Jonge van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening zijn gemaakt met Aedes, Woonbond en VNG een belangrijke richtlijn voor het handelen.

Het zijn ambitieuze plannen en afspraken op nationaal niveau, die als gezamenlijke agenda dienen in het licht van de grote maatschappelijke opgaven rond de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen, de verduurzaming van de gebouwde omgeving, de leefbaarheid van wijken en buurten en de betaalbaarheid van wonen.

De Woonvisie geeft het kader waarbinnen wordt samengewerkt. De ambities in de Woonvisie worden vormgegeven rond vier pijlers:

1. *Wonen in groene dorpskernen die levendig en vitaal zijn.*
2. *Passend en betaalbaar wonen voor iedereen.*
3. *Toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad.*
4. *Strategisch en innovatief woonprogramma.*

### Opzet van deze prestatieafspraken

Deze Prestatieafspraken De Bilt 2023 t/m 2026 bevatten de tussen partijen gemaakte prestatieafspraken over de volgende thema's:

1. Realiseren van aantrekkelijke woonmilieus; beschikbaarheid
2. Betaalbaarheid
3. Duurzaamheid & kwaliteit
4. Huisvesting aandachtsgroepen
5. Wonen & ouderen
6. Leefbaarheid

Ieder hoofdstuk start met de ambities. Daarna volgen de meerjarige prestatieafspraken over dit thema en de concrete activiteiten en werkzaamheden voor het komende jaar.

Hierbij moet het volgende worden opgemerkt:

- De prestatieafspraken zijn in principe voor vier jaar vastgesteld. De concrete activiteiten actualiseren we ieder jaar onder het kopje 'jaarschijf'. Maar de wereld verandert snel en zo ook de (economische) omstandigheden. Dit maakt dat de prestatieafspraken, hoewel meerjarig, wel tussentijds bijgesteld kunnen of moeten worden omdat één van de partijen door de gewijzigde omstandigheden de afspraak niet (meer) na kan komen. Dit bekijken we jaarlijks bij de actualisatie van de jaarschijf.
- Deze prestatieafspraken hebben per definitie een lokale invulling. Woongroen is in de gemeente de Bilt én in de gemeente Zeist werkzaam. In deze prestatieafspraken wordt met 'Woongroen' 'Woongroen de Bilt' bedoeld.

---

<sup>1</sup> Vanaf 1 januari 2024 is Woonstichting SSW gefuseerd met Woongroed Zeist en draagt het de naam Woongroen. Deze prestatieafspraken zijn afgesloten voor de

fusie. De actualisatie geldt wel voor Woongroen maar richt zich uitsluitend op de gemeente de Bilt.

## Proces afspraken - samenwerking vormgeven

### Gezamenlijke ambitie

Als volkshuisvestingspartners werken we samen aan prettig en betaalbaar wonen in de Bilt. Ieder geeft hier, binnen de eigen verantwoordelijkheden en mogelijkheden, richting aan. Dit betekent wederzijdse inspanningen, het geven van vertrouwen en onderlinge aanspreekbaarheid om de doelen uit deze meerjarenafspraken dichterbij te brengen. Uitgangspunten hierbij zijn:

- **Transparant en open naar elkaar:** in alle fasen van de samenwerking delen we informatie en achtergronden die van belang zijn voor de uitvoering van de prestatieafspraken. Dit betekent niet alleen dat ieder zich inzet om gevraagd en ongevraagd de andere partners mee te nemen in betrokken activiteiten, maar ook dat goed en tijdig gecommuniceerd wordt over de prestatieafspraken naar onze achterban, naar relevante stakeholders en naar elkaar. Partijen informeren elkaar ook over de mogelijkheden van de inzet van menskracht en de beschikbare financiële middelen.
- **Een gezamenlijke prioriteitsstelling** benoemen we in de meerjarenafspraken. Binnen de kaders van de eigen organisatie werken partijen naar het bereiken van het gemeenschappelijk doel.
- **Elkaars positie en elkaars inbreng respecteren.**
- **Onderzoek doen we in beginsel samen**, als dit betrekking heeft op de doelen in deze afspraken.
- **Elkaar aanspreken:** op het moment dat er knelpunten zijn in de uitvoering van de afspraken of in de samenwerking heeft ieder de verantwoordelijkheid om elkaar hierop aan te spreken. Dit gebeurt via monitoring en evaluatie, maar ook tussentijds in de samenwerking. Als afspraken vastlopen schalen we tijdig op naar het bestuur, waarbij we ervoor zorgen dat de betrokken bestuurders aangehaakt worden.
- **Wederkerigheid en realiteit:** Wederkerigheid betekent voor ons dat de activiteiten van de verschillende partijen elkaar aanvullen en versterken (synergie). Ieder draagt naar mogelijkheden bij aan het bereiken van hetzelfde doel. We maken de wederkerigheid concreet door per thema aan te geven welke wederzijdse inzet nodig is om doelen te bereiken. Het gaat niet om de inzet van één solitaire partij, maar om de gezamenlijke inspanning.

### Dit doen we door het realiseren van een transparante overlegstructuur

- a. Minimaal twee keer per jaar vindt een voortgangsoverleg plaats over de prestatieafspraken, waarbij in het voorjaar wordt geëvalueerd en in het najaar vooruit wordt gekeken naar het volgende jaar. Doelstelling is samen op te trekken in de monitoring en verantwoording. Deze overleggen vinden plaats tussen gemeente, Woongroen en WoonSprak. Als er kosten worden gemaakt voor monitoring en evaluatie ( b.v. voor onderzoeken, verzamelen gegevens, behoefteramingen etc.) worden deze verdeeld tussen gemeente en Woongroen, ieder voor 50%.
- b. De prestatieafspraken worden voorzien van een monitor (stoplichtmodel; opgesteld door de gemeente) die jaarlijks door de partijen wordt ingevuld. Bespreking van deze monitor is onderdeel van de evaluatie van de prestatieafspraken. De monitor is inclusief nieuwbouw en renovatie/investeringsprojecten.
- c. Ambtelijk overleg tussen beleidsadviseurs van de gemeente en Woongroen over actuele thema's vindt 3-wekelijks plaats.
- d. Bestuurders van de gemeente en Woongroen spreken elkaar minimaal 2 keer per jaar, of zoveel vaker als noodzakelijk, over de gang van zaken en de bestuurlijke besprek punten.

## 1. Realiseren van aantrekkelijke woonmilieus; beschikbaarheid

<p><b>Ambitie komende 4 jaar</b></p> <p>We zetten in op de ontwikkeling van betaalbare woningen en bieden doorstromers meer mogelijkheden.</p> <p>Het versnellen van de jaarlijkse woningbouwproductie is er op gericht de slaagkansen van woningzoekenden in de sociale huur en midden huur sector te vergroten.</p> <p>Een belangrijke ambitie in de Bilt is het streven naar differentiatie en kwaliteit in woonmilieus, om een thuis voor alle inwoners van de Bilt te bieden.</p>	<p>De partijen evalueren jaarlijks gezamenlijk de afspraken en concrete acties.</p>
<p><b>Afspraak</b></p>	<p><b>Concrete actie in 2025</b></p>
<p><b>1.1. Woningbouw sociale huur</b></p> <p>In de Bilt moeten circa 1.130 (2019 - 2030) nieuwe woningen gebouwd worden om de groei van het aantal huishoudens op te vangen en een inhaalslag te maken om het huidige woningtekort te verkleinen. Een deel van de benodigde woningen bestaat uit sociale huur (350 woningen) en middenhuur (190 woningen).</p> <p>De bovenstaande prognoses zijn gebaseerd op trendmatige groeicijfers. Partijen spannen zich tot het uiterste in om tijdig te voldoen aan deze woningbouwopgave. In de periode 2023 t/m 2026 gaat het om de nieuwbouw van circa 200 sociale huurwoningen (bijlage A).</p>	<p>In de monitor 2024 is aangegeven hoeveel sociale huurwoningen Woongroen in dat jaar heeft opgeleverd. In 2025 worden 93 (tijdelijke) flexwoningen met een sociale huurprijs opgeleverd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kwekerij / Jagtlust – 61 woningen</li> <li>• Berlagelaan – 32 woningen</li> </ul> <p>Omtrent de woningtoewijzingsregels voor deze woningen en het toepassen van lokale voorrang/maatschappelijke binding worden tijdig afspraken met elkaar gemaakt.</p> <p>Verwachting is dat Woongroen in 2025 start met de nieuwbouw van de volgende sociale huurwoningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nobelkwartier – 56 woningen (oplevering na 2026)</li> <li>- Zwembadlocatie – 8 woningen</li> <li>- Leyense Erve (voorheen Binkpark) – 22 woningen</li> <li>- Gregoriuschool – 8 woningen</li> <li>- Weegschaal – 28 woningen</li> </ul> <p>In 2025 is de start sloop gepland van 108 sociale huur beneden-/ bovenwoningen in het Tuinstraatkwartier. Woongroen is voornemens in 2025 te beginnen met de nieuwbouw in het Tuinstraatkwartier.</p>
<p><b>1.2. Woningbouw middenhuur</b></p> <p>Al enige tijd is het voor middeninkomens moeilijk een betaalbare woning te vinden. De toegang tot de sociale huur is beperkt en op de vrije markt zijn de prijzen te hoog. Woongroen mag deze doelgroep nu bedienen met middenhuur. Woongroen heeft op dit</p>	<p>In de monitor 2024 is aangegeven hoeveel midden huurwoningen Woongroen in dat jaar heeft opgeleverd.</p> <p>In 2025 worden er 3 midden huurwoningen aan de Orionlaan opgeleverd. Het betreft hier de transformatie van een bedrijfsruimte naar appartementen.</p>

<p>moment een niet-DAEB tak bestaande uit 309 woningen (6% van totaal). Deze woningen zijn een alternatief voor huishoudens met een middeninkomen en hebben een belangrijke rol in een gemengde wijkopbouw. Daarnaast kunnen deze woningen voor doorstroming vanuit de sociale woningvoorraad zorgen. In de plannen van Woongroen (zie bijlage A) zijn tot eind 2026 circa 95 nieuwbouw middenhuurwoningen in de gemeente de Bilt opgenomen. Daarnaast wordt verwacht dat circa 10 woningen uit de niet-DAEB-tak door harmonisatie bij mutatie in de categorie middenhuur terecht komen.</p>	<p>Verwachting is dat Woongroen in 2025 start met de bouw van de volgende nieuwe middeldure huurwoningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nobelkwartier – 16 woningen (oplevering na 2026)</li> <li>- Zwembadlocatie – 4 woningen</li> <li>- Leyense Erve (voorheen Binkpark) – 14 woningen</li> <li>- Gregoriusschool – 4 woningen</li> <li>- Weegschaal – 8 woningen</li> </ul>
<p><b>1.3. Bouwlocaties</b> De gemeente blijft zich inspannen om voldoende bouwlocaties beschikbaar te krijgen voor (sociale) woningbouw (incl. middenhuur). De gemeente stelt op basis van de Woonvisie bij grondposities van derden nadere voorwaarden t.b.v. de sociale huurvoorraad en middenhuur. Projectleiders en bestuurders van gemeente en Woongroen weten elkaar te vinden. Knelpunten worden zo nodig op het bestuurlijk overleg geagendeerd. Naast de hiernaast genoemde bouwlocaties zorgt de gemeente dat voor een aantal grotere nieuwe bouwlocaties de ruimtelijke procedures uiterlijk in 2026 zijn opgestart.</p>	<p>Voor de bouwlocaties Gregoriusschool en Zwembadlocatie (Oude Brandenburgerweg) doorloopt de gemeente ook in 2025 nog de ruimtelijke procedures en levert tijdig de grond aan Woongroen. Beide projecten moeten door Woongroen nog worden aanbesteed, nadat er zicht is op het succesvol doorlopen van de ruimtelijke procedures. Verwachting is, zoals eerder al aangegeven, dat de nieuwbouw op de Zwembadlocatie in 2025 van start kan gaan.</p> <p>Ook in 2025 blijft de gemeente eisen stellen aan projectontwikkelaars: bij projecten van 10 woningen of meer blijft het realiseren van sociale huur en midden huur staande praktijk. Partijen houden vast aan de norm van 30% sociale en 20% middenhuur alsook de kwaliteitseisen zoals vermeld in de woonvisie bij nieuwbouwprojecten,</p> <p>Inzet gemeente is dat er voor het project Spoorzone in 2025 meer duidelijkheid is omtrent planning en programmering per deelgebied (kavelpaspoort). De verkoop aan een externe partij van de locatie Schapenweide loopt. Omtrent planning en programma is nu nog geen duidelijkheid. De gebiedsontwikkeling Molenkamp heeft voor de gemeente nu minder prioriteit. Concrete projectontwikkeling zal hier niet binnen 5 jaar aan de orde zijn.</p>
<p><b>1.4. Grondprijs</b> De grondprijs is een belangrijk onderdeel van de totale investeringskosten en bepaalt mede de betaalbaarheid van woningen.</p>	<p>De gemeente stelt in 2025 een grondprijzenbrief 2026 op. In deze brief geeft de gemeente aan hoe ze omgaat met de grondprijzen voor o.a. sociale huur en middenhuur. Woongroen ontvangt het concept van deze grondprijzenbrief. De grondprijs is meebepalend voor de prestaties die Woongroen kan leveren genoemd onder afspraak 1.1 en 1.2.</p> <p>Wanneer de grondprijzenbrief gewijzigd is, biedt de gemeente deze ter informatie aan Woongroen (manager Vastgoed &amp; Ontwikkeling).</p>

<p><b>1.5. Tijdelijk wonen (Flexwoningen)</b>  Er is gezien de forse woningopgave extra inzet nodig om het woningaanbod te vergroten en wachtlijsten te verkleinen. Door het realiseren van tijdelijke woningen (Flexwoningen), kan een brede groep woningzoekenden, die voor sociale huur in aanmerking komen, versneld gehuisvest worden. Daarbij is de locatie, de betekenis voor de buurt en bewoners en de mate van ondersteuning door zorg- en welzijnsorganisaties ook van belang.</p>	<p>In 2025 continueren de gemeente en Woongroen de goede samenwerking ten behoeve van de realisatie van 93 tijdelijke (flex)woningen op 2 locaties in de Bilt. Inzet is dat deze tijdelijke (flex)woningen in het najaar van 2025 worden opgeleverd.</p>
<p><b>1.6. Renovatie</b>  Woongroen heeft voor de komende 4 jaar verschillende renovatieprojecten (inclusief verduurzaming) in de planning staan. Het gaat t/m 2026 om 665 woningen in 8 complexen.</p>	<p>Eind 2024 heeft Woongroen ca. 28% van de 665 woningen gerenoveerd &amp; verduurzaamd die in de planning t/m 2026 zijn opgenomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grote en Kleine Beer 115 woningen in 2023</li> <li>• Tuinstraatkwartier 71 woningen in 2024</li> </ul> <p>In 2024 is gestart met de renovatie en verduurzaming van 254 eengezinswoningen aan de Kwartieren. In 2025 continueert Woongroen de renovatie en verduurzaming van 254 eengezinswoningen in de wijk de Kwartieren  In 2025 start Woongroen de renovatie en verduurzaming van 141 appartementen Plutolaan en Beatrixlaan. Dit project omvat 3 complexen met gelijke aanpak en wordt in 2026 afgerond.</p> <p>Eind 2026 zijn er naar verwachting 84 woningen minder verbeterd/gerenoveerd dan afgesproken. Dit aantal betreft 1 project in Maartensdijk. Omdat bij dit betreffende project in 2023 uiteindelijk alleen glasvervanging en planmatig onderhoud is uitgevoerd, heeft Woongroen deze uit de renovatieplanning gehaald. De afspraak uit de Nationale Prestatieafspraken dat er in 2028 geen woningen meer zijn met label E, F of G (met uitzondering van de monumenten en voor sloop gelabelde woningen) zal niet in het geding komen. (Zie ook 3.2)</p>
<p><b>1.7. Basisafpraak DAEB en kernvoorraad</b>  Op dit moment heeft Woongroen 94 % aan DAEB woningen en 6% niet DAEB woningen. Het percentage woningen met een huur onder de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens is 68%.</p>	<p>Woongroen zorgt in 2025 dat het percentage woningen in De Bilt qua huurprijs onder de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens niet lager wordt dan 65%.</p>
<p><b>1.8. Geen verkoop</b>  Woongroen zet zich vanuit haar portefeuille strategie in voor minimaal het behoud van haar voorraad sociale huurwoningen. Er is immers sprake van een tekort. De gemeente kent een positieve grondhouding wanneer Woongroen in incidentele situaties van leegkomende huurwoningen met hoge herstelkosten verkoopt. Als de sociale</p>	<p>Nu er weer nieuwbouwplannen op stapel staan (zie afspraken 1.1 en 1.2), zet Woongroen in 2025 de verkoop voort van een beperkt aantal bestaande woningen (m.n. verspreid bezit). De verwachting is dat er 2 à 3 woningen per jaar worden verkocht.</p> <p>De afspraak om bestaande woningen te verkopen wordt jaarlijks gemaakt op basis van evaluatie.</p>

<p>voorraad groeit is beperkte verkoop van sociale huurwoningen weer een optie. Beperkte verkoop is mogelijk als het gaat over versnipperd Woongroen bezit en/of woningen met onverantwoord hoge mutatiekosten.</p>	
<p><b>1.9. Bevorderen doorstroming</b> Om doorstroming op de woningmarkt te stimuleren geven gemeente en Woongroen doorstromers uit de wijk of kern voorrang bij de toewijzing van nieuwbouwprojecten van Woongroen. Daarnaast zet Woongroen in op Van Groot naar Beter en labelen we wooncomplexen voor b.v. senioren.</p>	<p>Gemeente en Woongroen zetten zich gezamenlijk in op het optimaal benutten van de bestaande voorraad. Dit doen we door doorstroming en woningruil te bevorderen. Ook experimenteren we alternatieve woonvormen en inzet van lokaal maatwerk. In 2025 voeren Woongroen en de gemeente een pilot uit met een wooncoach voor een periode van circa 1,5/2 jaar en dragen ieder 50% van de kosten. Er vindt na 1 jaar een tussenevaluatie plaats.</p>
<p><b>1.10 Woningdelen (friendswoningen) voor jongeren en starters</b> De woningnood is hoog en voor particulier huren gelden soms hoge inkomenseisen. Woningdelen en friendswoningen kunnen uitkomst bieden, waarbij een woningzoekende samen met een vriend(in), familielid of kennis een (betaalbare) woning deelt.</p>	<p>Gemeente doet een beroep op Woongroen (te onderzoeken) om een pilot in 2025 uit te voeren waarbij enkele <u>bestaande</u> woningen worden ingezet voor woningdelen (friendswoningen) t.b.v. de huisvesting van jongeren/starters (zie 5.5.)</p>
<p><b>1.11. Parkeernormering</b> Om te zorgen dat de parkeernormen voor sociale huurwoningen goed aansluiten bij de werkelijke situatie op straat zijn de parkeernormen verlaagd.</p>	<p>Vooruitlopend op het nog op te stellen parkeerbeleid (gepland 2<sup>e</sup> helft van 2025), als uitwerking op de mobiliteitsvisie, wordt er door gemeente en Woongroen gewerkt met de parkeerkencijfers uit de memo in bijlage B.</p>
<p><b>1.12. Monitoring kernbinding toewijzing</b> Het is bekend dat het <u>totaal</u> aantal toewijzingen o.b.v. voorrang voor economische of maatschappelijke binding max. 50% is voor zowel sociale huur als afzonderlijk ook de middenhuur. Hieronder vallen ook de meeste gevallen van urgenties. Monitoring hieromtrent is essentieel, omdat we bij nieuwbouw van sociale huur en middenhuur zoveel mogelijk met voorrang willen kunnen toewijzen aan kandidaten met maatschappelijke/lokale binding.</p>	<p>Woongroen draagt i.s.m. met SWRU zorg voor een adequate monitoring in 2025.</p>



## 2. Betaalbaarheid

<p><b>Ambitie komende 4 jaar</b></p> <p>We dragen zorg voor voldoende betaalbare woningen in de sociale huursector en bieden perspectief aan bewoners met financiële problemen. Concreet betekent dit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Behouden van betaalbare woningvoorraad voor de primaire (inkomen onder de huurtoeslaggrens) en secundaire doelgroepen (inkomen tussen huurtoeslaggrens en EU-normering).</li> <li>- Zoveel mogelijk voorkomen dat inwoners problematische schulden maken en passende ondersteuning bieden bij het oplossen van schulden.</li> </ul>	<p>De partijen evalueren jaarlijks gezamenlijk de afspraken en concrete acties.</p>
<p><b>Afspraak</b></p>	<p><b>Concrete actie in 2025</b></p>
<p><b>2.1. Huurbeleid</b></p> <p>Woongroen volgt in haar huurbeleid de wet die voortvloeit uit de set van afspraken omtrent betaalbaarheid gemaakt in de "Nationale prestatieafspraken".</p>	<p>Gemeente en Woongroen monitoren dit in 2025 op basis van de DVi rapportage van Woongroen.</p>
<p><b>2.2. Huurprijzen</b></p> <p>Woongroen zorgt ervoor dat gemiddeld jaarlijks minimaal 70% van de nieuwe verhuringen van de bestaande sociale huurwoningen qua huurprijs onder de aftoppingsgrenzen van huurtoeslag blijft (corresponderend met woninggrootte-type).</p>	<p>Deze beleidslijn wordt in 2025 gecontinueerd door Woongroen.</p>
<p><b>2.3. Inkomensafhankelijke huurverhoging</b></p> <p>Woongroen maakt gebruik van de mogelijkheden die er zijn om goedkoop scheefwonen tegen te gaan door het maximaal inzetten van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Woongroen gebruikt de opbrengsten van deze huurverhoging voor investeringen in duurzaamheid, nieuwbouw en/of investeringen in leefbaarheid kwetsbare complexen.</p>	<p>Deze beleidslijn wordt in 2025 gecontinueerd door Woongroen. Hoewel Huurdersbelangenvereniging Woonspraak nadrukkelijk geen voorstander is van de toepassing van de inkomensafhankelijke huurverhoging, wordt wel vastgehouden aan deze meerjarige afspraak. Afsproken wordt dat dit onderwerp in aanloop naar de nieuwe prestatieafspraken opnieuw aandacht verdient. Wellicht dat met de toevoeging van middenhuurwoningen het mogelijk wordt dat er meer doorstroming ontstaat binnen deze inkomensgroep.</p>
<p><b>2.4. Huisuitzettingen</b></p> <p>De inspanningen van Woongroen en de gemeente richten zich ook de komende 4 jaar op het voorkomen van huisuitzettingen als gevolg van huurschulden. Er wordt door partijen blijvend gewerkt aan het verbeteren van de afspraken en het delen van informatie in het kader van preventie en vroeg signalering van inwoners met betalingsproblemen. De gemeente heeft hierbij de regie. We onderschrijven en werken samen met andere</p>	<p>Het is Woongroen de afgelopen jaren gelukt om uitzettingen door huurschulden tot een minimum te beperken (niet door redenen als bijv. woonfraude of overlast). Woongroen streeft ernaar om dit ook in 2025 zo te houden. Huurders worden actief en persoonlijk benaderd bij een huurachterstand. Woongroen gaat betalingsregelingen aan met huurders die hun huurachterstand niet in één keer kunnen betalen. Per situatie wordt maatwerk geleverd. Huurders met betalingsproblemen worden gewezen op de mogelijkheden hulp in te schakelen van instanties die helpen om zowel het financiële inzicht in de eigen situatie te vergroten, als het uitgavenpatroon te verbeteren.</p>

<p>(maatschappelijke) partners conform het landelijk convenant "vroeg signalering" december 2020.</p>	<p>De gemeente betreft haar maatschappelijke partners, waaronder Woongroen, bij de uitvoering van het in het coalitieakkoord genoemde item: <i>"Regels en procedures worden zo eenvoudig mogelijk. We zorgen voor een laagdrempelig loket waar mensen naast vragen over armoede en schuldhulpverlening ook de juiste antwoorden krijgen op hun hulpvraag voor diverse ondersteuning bij ziekten en/of zorg"</i>.</p> <p>Gemeente en Woongroen evalueren jaarlijks de huisuitzettingen o.b.v. huurschuld. Hierbij wordt bekeken of partijen iets hadden kunnen doen om de uitzetting te voorkomen. In de 1<sup>e</sup> helft van 2025 wordt een eerste evaluatie gedaan over de huisuitzettingen 2024 (RSD &amp; vertegenwoordiger gemeente worden hierbij aangehaakt).</p>
<p><b>2.5. Doorstromers middenhuur</b> Woningen uit de niet- DAEB tak verhuurt Woongroen bij mutatie aan woningzoekenden met een middeninkomen voor een huurprijs boven de sociale huurprijsgrens tot de middenhuur grens, zoals aangegeven in de huisvestingsverordening. Bij de toewijzing van deze woningen hebben doorstromers van Woongroen voorrang.</p>	<p>Deze beleidslijn wordt in 2025 gecontinueerd door Woongroen.</p>
<p><b>2.6. Flankerend beleid</b> Voor huurders van Woongroen een inkomensdaling doormaken, is er flankerend beleid van Woongroen. Afhankelijk van de situatie kan Woongroen als maatregelen b.v. tijdelijke huurkorting toepassen, verwijzen naar het convenant vroeg signalering, of helpen bij verhuizen. Dit betreft de huurders van sociale huurwoningen. Huurders van vrije sectorwoningen kunnen een beroep doen op de Woonkostentoeslag van de gemeente de Bilt. In overleg met Woongroen kan voor een andere oplossing gekozen worden. Bij het toewijzen van de vrije sector woningen hanteert Woongroen inkomensgrenzen die passend zijn bij de hoogte van de huur.</p>	<p>Deze beleidslijn wordt in 2025 gecontinueerd door Woongroen. Bij initiatieven rondom flankerend beleid wordt Woongroen actief betrokken door de gemeente.</p>
<p><b>2.7. Hoge energiekosten</b> De energiekosten van huishoudens zijn in 2022 fors gestegen. Vooral voor huurders in niet goed geïsoleerde sociale huurwoningen kan dat tot problemen leiden. De gemeente de Bilt heeft hiervoor een Plan van Aanpak Energiearmoede opgesteld. Woongroen en WoonSprak werken samen aan bewustwording bij huurders dat duurzaamheid meer is dan alleen isoleren en</p>	<p>Gemeente en Woongroen voeren in 2025 het plan van aanpak Energie Armoede De Bilt d.d. september 2022 uit. Het plan van aanpak Energie Armoede de Bilt loopt door tot en met 2025. In deze aanpak ligt de focus op kleine maatregelen in relatie tot huurdersgedrag. Het team Klimaat &amp; Energie Transitie (KET) coördineert e.e.a. vanuit de gemeente WoonSprak ondersteunt deze aanpak door haar leden/achterban op te roepen zich aan te melden als energiecoach of energiekluuser.</p>

<p>energie opwekken. Op diverse momenten in het jaar schenken Woongroen en WoonSprak daar aandacht aan zoals bijvoorbeeld in haar bewonersblad, nieuwsbrief; tijdens de Dag van de duurzaamheid, bij renovaties, en op hun website. De gemeente stimuleert het treffen van (kleine) duurzaamheidsmaatregelen o.a. door het verstrekken van duurzaamheidssubsidies.</p>	
--	--

### 3. Duurzaamheid & kwaliteit

<p><b>Ambitie komende 4 jaar</b> We willen woningen zo snel mogelijk verduurzamen. Dat doen we door woningen te isoleren en te voorzien van hernieuwbare energiebronnen. De ambitie is dat we in 2050 als gemeente energie neutraal zijn. Ook zetten we in op energiebewust gedrag, de kwaliteit van de woningvoorraad en het vergroten van wooncomfort.</p>	<p>Gemeente en Woongroen bepalen in 2025 gezamenlijk concrete maatregelen en stellen acties op om deze ambitie waar te maken. De partijen evalueren jaarlijks gezamenlijk de afspraken en concrete acties. Hiervoor zetten we in 2025 op initiatief van de gemeente een periodiek formeel overleg op.</p>
<p><b>Afspraken 2023 t/m 2026</b></p>	<p><b>Concrete acties 2025</b></p>
<p><b>3.1 Duurzaamheidsagenda</b> De thema's klimaatadaptatie, besparen en opwekken en circulariteit zullen een plek krijgen in de nieuwe duurzaamheidsagenda die de gemeente gaat opstellen.</p>	<p>Vanuit verschillende projecten is er contact met Woongroen over duurzaamheid. Een overkoepelende duurzaamheidsagenda is geen prioriteit; er wordt op de thema's al samengewerkt; opwek in Brandenburg West, natuur inclusief omtrent het SMP. In 2025 zal de gemeente contact zoeken omtrent het thema klimaatadaptatie.</p>
<p><b>3.2. Voorraadscan energie neutrale woningvoorraad</b></p>	<p>Jaarlijks deelt Woongroen een overzicht met de gemeente van de ontwikkeling in de energie labels van haar woningen. De labels worden bepaald conform de richtlijn NTA8800. Deze afspraak houdt verband met afspraak 1.6.</p>

	2024		2023	
	aantal	%	aantal	%
A+++	12	0%		0%
A++	18	0%		0%
A+	8	0%	8	0%
A	1.741	35%	1.714	34%
B	906	18%	905	18%
C	1.199	24%	1.215	24%
D	525	10%	534	11%
E	324	6%	336	7%
F	196	4%	194	4%
G	87	2%	107	2%
<b>totaal</b>	<b>5.016</b>	<b>100%</b>	<b>5.013</b>	<b>100%</b>

  

<p><b>3.3. Verduurzaming woningen</b></p> <p>In 2050 wil de Bilt energieneutraal zijn, zoals aangegeven in de Woonvisie 2030. In dat kader verduurzaamt Woongroen (stapsgewijs) de woningen op natuurlijke momenten (bij renovatie, planmatig onderhoud en mutatie) met beproefde technieken. In de jaren 2019 t/m 2021 verduurzaamde SSW 886 woningen; verdeeld over 21 complexen naar tenminste label B. Woongroen gaat hier mee verder de komende periode; onderhoudsbehoefte van de woningen is daarbij leidend.</p> <p>En daarnaast natuurlijk de afspraak uit de Nationale Prestatieafspraken dat er in 2028 geen woningen meer zijn met label E, F of G.</p>	<p>In de periode 2023 t/m 2026 heeft Woongroen voor 665 woningen verdeeld over 8 complexen van haar bestaande voorraad investeringsplannen. De verwachting is dat deze planning eind 2026 niet 100% wordt gehaald (zie ook 1.6). In deze investeringsplannen worden ook duurzaamheidsmaatregelen meegenomen.</p> <p>De maatregelen zullen zich in basis richten op isolatie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dak-, vloer- en gevelisolatie</li> <li>- HR-++ glas</li> <li>- Tochtwering</li> </ul> <p>In 2025 continueert Woongroen de verduurzaming van 254 eengezinswoningen (Kwartieren) naar tenminste label A.</p> <p>In 2025 start Woongroen met de renovatie en verduurzaming van 141 appartementen aan de Plutolaan en Beatrixlaan. Dit project wordt in 2026 afgerond.</p> <p>Installaties aanpassen doet Woongroen wanneer dat efficiënt kan, of waar het vanuit het oogpunt van comfort noodzakelijk is. Woongroen onderzoekt in alle woningen met label D of beter waar de cv-ketel projectmatig moet worden vervangen, of voor deze cv-ketel een duurzamer alternatief realistisch is.</p>
---	--

<p><b>3.4. Zonnepanelen</b>          Woongroen onderzoekt waar en hoe de komende vier jaar zonnepanelen geplaatst kunnen worden (bestaande en nieuwbouwwoningen).</p>	<p>Woongroen is bezig met het uniformeren van haar zonnepanelenbeleid. Dit beleid is naar verwachting begin 2025 gereed. Uitvoering kan dan starten. In de monitoring houdt Woongroen de gemeente hiervan actief op de hoogte. Onderzoek met BENG! naar zonnepanelen Heemstrakwartier via Wocozon loopt. Bij de renovatie van Kwartieren worden zonnepanelen geplaatst.          Eengezinswoningen die gerenoveerd worden, worden alvast gereed gemaakt voor de toekomstige plaatsing van zonnepanelen.</p>
<p><b>3.5. Isolatie</b>          Conform de set nationale prestatieafspraken kent Woongroen in 2028 geen huurwoningen meer met een energielabel (E,F en G). Doelstelling is dat Woongroen haar woningen met een E, F en G label (=698 woningen) versneld gaat verduurzamen uiterlijk in 2026 (excl. Woningen met verkoop-of sloopplannen binnen een termijn van 5 jaar).</p>	<p>Woongroen, gemeente en WoonSprak zien de urgente problematiek die een hoge energierekening oplevert voor huurders in een slecht geïsoleerde woning. Woongroen heeft daarom onderzocht of het mogelijk is om versneld, uiterlijk 2026, haar woningen met een E, F en G label te verduurzamen. Dit blijkt met name vanwege de verhoging van de rentestand helaas financieel niet mogelijk te zijn. De fusie zal wel zorgen voor een extra investeringscapaciteit van circa 1,5 miljoen die Woongroen vanaf 2024 inzet voor verduurzaming en nieuwbouw. Voor de bestaande voorraad moet daarbij gedacht worden aan het extra plaatsen van zonnepanelen en vervanging van enkele beglazing door dubbele beglazing bij planmatige schilderwerkzaamheden.</p> <p>Gemeente en Woongroen trekken in 2024 samen op als het gaat om het opstellen en straks uitvoeren van het Soortenmanagementplan (SMP). Hierdoor hoeft Woongroen in minder gevallen ecologisch onderzoek meer uit te voeren in die wijken die van onderzoek worden gevrijwaard. Gemeente spant zich in ervoor te zorgen dat in het 2<sup>e</sup> kwartaal van 2025 het SMP wordt vastgesteld.</p>
<p><b>3.6. Energietransitie</b>          Gemeente en Woongroen trekken samen op in de energie transitie.          De gemeente heeft hierin de regie. De gemeente heeft in 2022 de Transitievisie Warmte vastgesteld. Onderdeel van de visie is een prioritering in de uitwerking van warmteplannen. Gemeente en Woongroen werken hierin samen volgens de afspraken die in het traject worden gemaakt.</p>	<p>Na vaststelling van de Transitievisie Warmte werkt de gemeente de warmteplannen in 2025 verder uit in uitvoeringsplannen. Woongroen wordt hier in een vroeg stadium bij betrokken. Dit onderwerp is een van de agendapunten tijdens het 'duurzaamheidskwartaaloverleg' zoals afgesproken bij 3.1. De gemeente en Woongroen werken nauw samen in de ontwikkeling van een plan voor een aardgasvrije wijk.</p>
<p><b>3.7. (Onderhouds)kwaliteit</b>          Woongroen kent een adequaat onderhoudsbeleid en investeert voortdurend in kwaliteitsverbetering van haar voorraad om deze toekomstbestendig te houden. Klanttevredenheid omtrent het onderhoud van de woning is belangrijk. Via KWH (Kennis en Kwaliteitscentrum) houdt Woongroen bij hoe huurders de kwaliteit van hun woning ervaren. SSW heeft de afgelopen jaar weinig</p>	<p>Woongroen meet de staat van onderhoud van haar woningen via de NEN 2767. Jaarlijks wordt de conditie van eenderde van het bezit gemeten. Woningen in categorie 1 hebben nieuwbouwkwaliteit, woningen in categorie 6 zijn slooprijp.          Woongroen heeft geen woningen die qua staat van onderhoud in de categorie 5 - 6 vallen en waarvoor nog geen concrete sloop- of renovatieplannen zijn. In de investeringsprojecten 2025 worden de thema's gezondheid en veiligheid meegenomen.</p>

<p>aandacht gegeven aan de binnenkant van de woningen. De huurders waarderen daarom de woningen met een 6,5.</p> <p>Aandacht voor gezondheid en veiligheid in en rond de woning zijn eveneens belangrijke thema's.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vocht en schimmelproblematiek komt voor in enkele complexen. Verbeter- en onderhoudsplannen voor deze complexen zijn in verschillende stadia van ontwikkeling. Woongroen lost deze problemen zo snel mogelijk op; doch uiterlijk voor 2028.</li> </ul>	<p>In het kader van klanttevredenheid meet Woongroen in 2025 haar klantprocessen en realiseert de gestelde norm (cijfer 7).</p>
--	---

#### 4. Huisvesting aandachtsgroepen

<p><b>Ambitie komende 4 jaar</b></p> <p>We hebben aandacht voor de woonsituatie van aandachtsgroepen zoals dak- en thuisloze mensen, mensen die uitstromen uit een intramurale (zorg)instelling of detentie, statushouders en mensen met een beperking en/of sociale of medische urgentie.</p> <p>We maken ons hard voor goede huisvesting voor deze aandachtsgroepen en maken met zorgpartijen afspraken over voldoende passende zorg/begeleiding voor hen, die dat nodig hebben.</p>	<p>Gemeente en Woongroen monitoren jaarlijks gezamenlijk de afspraken en concrete acties.</p>
<p><b>Afspraak</b></p>	<p><b>Concrete acties in 2025</b></p>
<p><b>4.1. Statushouders</b></p> <p>Gemeente en Woongroen spannen zich tot uiterste in om op verantwoorde wijze te voldoen aan de gemeentelijke taakstelling huisvesting statushouders, en hen goed te laten landen in complexen en buurten. Onder voorwaarde dat het past binnen de beschikbare voorraad. Partijen hebben er aandacht voor dat het (dagelijks) beheer door de instroom van statushouders in sommige Woongroen complexen onder druk staat.</p>	<p>Woongroen is de primaire partner voor gemeente De Bilt om op verantwoorde wijze invulling te geven aan de gemeentelijke taakstelling statushouders. Voor het jaar 2025 gaat het om een taakstelling van 86 personen *(exclusief 14 personen achterstand uit 2023/2024 en 8 AMV'ers). In 2024 is de taakstelling gehaald. Woongroen spant zich in om deze taakstelling te realiseren en verwacht dat dit haalbaar is met een aanbod van 6 woningen per maand met een mogelijkheid tot opschaling van 8 woningen per maand*. De voortgang wordt in monitor opgenomen. Daarnaast is de oplevering gepland van de 93 flexwoningen in 2025, waarvan een derde beschikbaar is voor de huisvesting van statushouders. Deze flexwoningen bieden een tijdelijke oplossing. Zie afspraak 1.5. Oplevering van de flexwoningen is onder voorbehoud i.v.m. verwachte bezwaarprocedures.</p>

<p><b>Regierol</b> De gemeente zorgt voor de regie, begeleiding en bevordering inburgering en participatie van statushouders.</p>	<p><u>Haalbaarheidsstudie Tussenvoorziening</u> Verder wordt door Woongroen onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om een bedrijfspand van Woongroen in Maartensdijk te transformeren naar een tussenvoorziening t.b.v. de (tijdelijke) huisvesting van spoedzoekers en aandachtsgroepen die in een moeilijke (woon) situatie verkeren. Hierbij gaat het om opvang, steun, woonbegeleiding en financiële hulpverlening. Woongroen geeft aan dit pand zich niet heel goed leent voor transformatie en nog tot oktober 2025 nodig te hebben om het haalbaarheidsonderzoek af te ronden. Intussen zoekt zij ook naar verhuurmogelijkheden aan partijen uit het maatschappelijke en/of culturele veld. Gemeente gaat intern na of overname door gemeente een optie is.</p> <p><b>Regierol</b> Deze beleidslijn wordt in 2025 gecontinueerd door de gemeente. De gemeente blijft de regie houden op de begeleiding en bevordering inburgering en participatie van statushouders en zorgt binnen wat mogelijk is, voor (extra) ondersteuning aan vrijwilligersorganisatie Vluchtelingenwerk, zodat Vluchtelingenwerk voldoende capaciteit heeft om de bewoners van deze 6 woningen* per maand te begeleiden. In 2025 monitoren wij gezamenlijk wanneer er woningen, bijvoorbeeld door onvoldoende capaciteit bij Stichting Vluchtelingen, extra lang leegstaan. De gemeente zal op dat moment in overleg treden met het COA om te overleggen waar de vertraging door is ontstaan, wat hieraan gedaan kan worden om dit te voorkomen.</p> <p>Vier keer per jaar organiseert de gemeente een overleg tussen gemeente, Woongroen en Vluchtelingenwerk over het proces en de voortgang bij het huisvesten van statushouders. Doel van het overleg is om de voortgang te bespreken en indien nodig afspraken te maken voor bijsturing.</p> <p>*Aantallen kunnen nog gewijzigd worden</p>
<p><b>4.2. Uitstroom Beschermd Wonen/Maatschappelijke Opvang</b> Woongroen is de logische partner voor de gemeente bij het huisvesten van uitstroom Beschermd Wonen/Maatschappelijke Opvang. Meestal behoren de betreffende inwoners tot de doelgroep van de corporatie. Afspraken over de huisvesting, begeleiding en samenwerking zijn vastgelegd in een ambitieverklaring (uitstroom MOBW ZuidOost Utrecht) die in april 2020 is ondertekend door gemeenten, corporaties en andere betrokken instellingen. Gemeente en Woongroen werken nauw samen in de verdere uitwerking van deze ambitieverklaring.</p>	<p>In 2025 spant Woongroen zich tot het uiterste in om deze taakstelling van 14 personen te huisvesten.</p>

<p><b>4.3. Alliantie living lab: Eerst een (t)huis</b>  Gemeente de Bilt, Woongroen en zorgorganisatie Kwintes hebben met elkaar een convenant 'alliantie living lab eerst een (t)huis' afgesloten; d.d. maart 2022. De huisvesting van living lab kandidaten is onderdeel van het huisvesten van uitstroom Beschermd Wonen. In het convenant spreken partijen o.a. af om de eerstvolgende passende mutatiewoning van Woongroen beschikbaar te stellen voor één Living Lab kandidaat. Daarnaast spreken partijen af om naast de mutatiewoning minimaal één Living Lab kandidaat te plaatsen in een SET (Samen Een Thuis) – woning.</p>	<p><u>Nieuwe woonvormen en woonconcepten &amp; aandachtsgroepen</u>  Dit 'living lab' concept is in 2024 niet van de grond gekomen en zal ook in 2025 niet actueel zijn.</p> <p>Wel zal er aandacht in 2025 zijn voor nieuwe woonvormen/-concepten. Woongroen verkent in 2025 samen met de gemeente verschillende nieuwe woonvormen/-concepten in zowel de bestaande voorraad /verbouw als nieuwbouw voor o.a. aandachtsgroepen. Deze verkenning vindt plaats in samenwerking met het Leger des Heils en De Tussenvoorziening, waaronder een concept om een eengezinswoning te delen en het zogeheten woonconcept 'Funderingshuis'</p>
<p><b>4.4. Woningaanpassingen</b>  Woningen in de sociale huursector met woningaanpassingen worden in overleg met de gemeente (sociaal team) zo veel mogelijk toegewezen aan huishoudens die deze aanpassingen ook nodig hebben. Zijn er geen lokale kandidaten dan wordt de woning regionaal aangeboden met voorrang voor woningzoekenden die een dergelijke aanpassing nodig hebben.</p>	<p>De beleidslijn wordt in 2025 gecontinueerd door Woongroen. Procesafspraken: vrijgekomen woningen specifiek voor mensen met een fysieke beperking (investering vanaf € 7.000) worden door Woongroen aan de gemeente aangeboden middels een mail naar <a href="mailto:sociaalteam@mensdebilt.nl">sociaalteam@mensdebilt.nl</a>, met in cc de betrokken medewerker van gemeente De Bilt. De gemeente bemiddelt en Woongroen houdt de woning 3 maanden vrij. Woongroen betaalt de eerste maand leegstand, de gemeente vergoedt de rest.</p>
<p><b>4.5. Maatwerkgesprekken</b>  Om te zorgen dat casuïstiek, waarbij woonruimte van doorslaggevende waarde is, goed besproken kan worden en we maatwerk kunnen leveren, maken gemeente en Woongroen werkafspraken over wie het aanspreekpunt is binnen beide organisaties.</p>	<p>In 2025 zorgen Gemeente en Woongroen dat het netwerk warm wordt gehouden en contacten te borgen op zowel operationeel als strategisch niveau.</p>
<p><b>4.6 Opplussen</b>  Om te zorgen dat er meer woningen geschikt zijn voor wonen met een (niet te zware) fysieke beperking gaat Woongroen, waar dit mogelijk is, aan de slag met het opplussen van haar voorraad.</p>	<p>Opplussen is door het aanbrengen van vaak relatief kleine aanpassingen/voorzieningen de complexen beter toegankelijk, bruikbaar en veiliger te maken. Vanuit het programma Wonen &amp; Zorg is de inzet van de gemeente erop gericht dat Woongroen binnen haar woningvoorraad waar dit mogelijk is hiermee aan de slag gaat. Hoewel Woongroen geen inventarisatie van de technische en financiële mogelijkheden tot opplussen binnen haar voorraad heeft uitgevoerd, geeft zij aan dat in de bestaande voorraad de mogelijkheden hiertoe beperkt zijn, dan wel alleen mogelijk tegen hoge kosten. Woongroen geeft in 2025 extra aandacht aan opplussen tijdens de SVB rondjes. De output wordt actief gedeeld met de gemeente.</p>



<p><b>4.7.Optoppen</b>  Optoppen is het toevoegen van woningen door een bestaand gebouw te verhogen met één of meerdere bouwlagen. Daarmee is het een goede manier om <u>bestaande bebouwing beter te benutten</u> en bij te dragen aan de woningbouwopgave. Het kan een oplossing zijn voor het gebrek aan bouwlocaties.</p>	<p>Uit onderzoek van Stec is gebleken dat er enkele mogelijkheden zijn voor optoppen in gemeente De Bilt. Gemeente verzoekt Woongroen om beter (complexmatig) inzichtelijk te maken wat de (on)mogelijkheden zijn binnen haar bezit. Woongroen onderzoekt in 2025 voor 2 bestaande complexen of optoppen haalbaar en realistisch is. Helder is dat het optoppen goed gecombineerd kan worden met het renoveren en verduurzamen van bestaande complexen. Voor de 3 complexen aan de Pluto-Beatrixlaan is al bekend dat optoppen helaas technisch niet mogelijk is. Woongroen geeft voorkeur aan het toevoegen van nieuwbouw woningen die geschikt zijn voor wonen met b.v. een fysieke beperking (zie afspraak 5.2).</p>
---	---

## 5. Wonen & ouderen

<p><b>Ambitie komende 4 jaar</b>  De vergrijzing van de bevolking speelt al een tijd in de gemeente de Bilt en zal de komende jaren verder toenemen. Aandacht voor deze doelgroep is daarmee van groot belang. Van de 19.200 huishoudens in de Bilt bestaat ca. 1/3 uit 65plussers. De komende jaren zal vooral het aandeel 65-79-jarigen op de totale bevolking sterk stijgen. Vanaf 2025 neemt ook de groep 80-plussers sterk toe (de dubbele vergrijzing<sup>2</sup>). De ambitie is dat ouderen in de Bilt volwaardig deel kunnen uitmaken van de lokale samenleving en zo zelfstandig mogelijk kunnen wonen in een voor hen geschikte woning, liefst in de eigen woonomgeving. Hierdoor vergroten wij de mogelijkheid van ouderen om regie te voeren over het leven.</p> <p>Inzet gemeente is dat alle woningbouwlocaties voor nieuwbouw die in ontwikkeling worden genomen worden benut voor het realiseren van appartementen geschikt voor ouderen en starters. Hiervan kan slechts in uitzonderlijke gevallen worden afgeweken.</p>	<p>De partijen monitoren jaarlijks gezamenlijk de afspraken en concrete acties.</p>

<sup>2</sup> **Dubbele vergrijzing** is het verschijnsel dat niet alleen de groep ouderen een relatief groter aandeel vormt van de Nederlandse samenleving (o.a. als gevolg van de babyboom na de Tweede Wereldoorlog), maar dat ook de gemiddelde leeftijd steeds hoger komt te liggen.

Afspraken 2023 t/m 2026	Concrete acties 2025
<p><b>5.1. Woonzorgvisie</b> De komende jaren is specifieke aandacht nodig voor de ondersteuning van de toenemende woonbehoeften van ouderen. Een en ander krijgt een plek in de nog op te stellen woonzorgvisie/programma, waarin niet alleen zichtbaar wordt gemaakt wat de behoefte is aan huisvesting en ondersteuning van de aandachtsgroepen en ouderen. Maar ook voldoende aandacht is voor de leefomgeving en het aanbod van voorzieningen. En wat er nodig is om de juiste zorg te regelen. Samenwerking tussen alle partners en de inzet van Woongroen daarbij is belangrijk.</p>	<p>In 2025 werkt de gemeente met Woongroen aan de uitvoering van actiepunten uit het door de raad vastgestelde Programma Wonen &amp; Zorg de Bilt 2030. Basis is het uitvoeringsprogramma Wonen &amp; Zorg dat zomer 2024 is vastgesteld door het college van B&amp;W, en ook bij Woongroen bekend is.</p>
<p><b>5.2. Levensloopbestendigheid</b> Nieuwbouw appartementen die worden opgeleverd zijn geschikt voor de doelgroep ouderen (levensloopbestendigheid/toegankelijk).</p>	<p>Zie ook hiervoor definities programma Wonen &amp; Zorg. Deze beleidslijn wordt in 2025 gecontinueerd door Woongroen.</p>
<p><b>5.3. Bevorderen doorstroming</b> Om doorstroming op de woningmarkt te stimuleren geven gemeente en Woongroen doorstromers uit de wijk of kern voorrang bij de toewijzing van nieuwbouwprojecten van Woongroen. Daarnaast zet Woongroen in op Van Groot naar Beter en labelen we wooncomplexen voor b.v. senioren.</p>	<p>Woongroen heeft in 2024 haar bezit gecontroleerd op woningen geschikt voor senioren/ouderen, waardoor nu van de bestaande voorraad 450 woningen met voorrang voor 65-plus worden aangeboden. Deze beleidslijn wordt in 2025 gecontinueerd door Woongroen. In 2025 wordt het plan van aanpak voor de inzet van wooncoach binnen Woongroen ten uitvoer gebracht. Zie ook 1.9.</p>
<p><b>5.4. Geclusterde woonvorm</b> Zowel bij nieuwbouw als in de bestaande voorraad stimuleert en faciliteert de gemeente kansrijke initiatieven vanuit de samenleving van geclusterde woonvormen; liefst dichtbij de bestaande voorzieningen in de kernen. Denk hierbij aan b.v. wonen in een (Knarren)hofje of (kleinschalige) woonvoorzieningen. Naast ouderen kunnen deze geclusterde woonvormen ook een veilig thuis bieden aan andere kwetsbare groepen. De gemeente wil samen met Woongroen in de komende jaren tenminste één geclusterde woonvorm mogelijk maken.</p>	<p>Het daadwerkelijk mogelijk maken van een geclusterde woonvorm wordt ook in 2025 opgepakt door gemeente en Woongroen. Woongroen is in gesprek met Knarrenhof om op de schoollocatie in het Tuinstraatkwartier (TSK) in gezamenlijkheid een geclusterd project te ontwikkelen. De planning gaat nu uit van oplevering in 2027.</p>

<p><b>5.5. Nieuwe woonvormen</b>  Steeds meer mensen willen kiezen voor allerlei nieuwe woonvormen in plaats van traditionele huizen of appartementen. Er bestaat inmiddels een heel divers palet aan verschillende woonvormen en -concepten voor jong en oud, voor meer zelfstandig of meer samen en alles er tussen in.</p>	<p>In 2025 worden – zoals ook al eerder aangegeven bij 1.10 en 4.3. nadere afspraken gemaakt om inhoud te geven aan pilots in De Bilt van nieuwe woonvormen/-concepten in nieuwbouw, verbouw en bestaande voorraad. Hierbij kan gedacht worden aan b.v. deelwoningen voor:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Starters/jongeren</li> <li>2. Ouderen</li> <li>3. Kwetsbare groepen</li> <li>4. Statushouders</li> </ol> <p>Maar ook; collectieve woonvormen en woonvormen voor woongemeenschappen etc. Het is een belangrijk gesprekstema met het oog op bijvoorbeeld de gebiedsontwikkelingen Spoorzone en Schapenweide, waar het de bedoeling is dat daar ook echt ruimte wordt gecreëerd/gereserveerd voor dergelijke nieuwe woonvormen – en concepten. In 2025 onderzoeken gemeente en Woongroen naar mogelijkheden hiervoor. Woongroen experimenteert in 2025 met het concept van deelwoningen. De gemeente speelt hier een actieve bijdrage in het, waar nodig, aanpassen van wet- en regelgeving en mogelijk andere belemmeringen.</p>
---	---

## 6. Leefbaarheid

<p><b>Ambitie komende 4 jaar</b>  Gemeente, corporaties en huurders hechten veel belang aan een goede leefbaarheid; zetten zich hiervoor in en investeren in leefbaarheid.  Bewoners hebben meer contact met elkaar, waardoor een actieve gemeenschap van buurtbewoners is ontstaan.  Er wordt samengewerkt aan wijken en buurten waar mensen zich thuis en veilig voelen, elkaar kennen en samen een bijdrage leveren aan de wijk/buurt/kern. Er is ruimte voor ontmoeting die bewoners en waar nodig partijen samen invullen. Buurten hebben een gevarieerd woonaanbod, hebben een goede uitstraling en er is een goede sociale infrastructuur.</p>	
<p><b>Afspraak</b></p>	<p><b>Concrete actie in 2025</b></p>
<p><b>6.1 Diversiteit van wijken</b>  Gemeente en Woongroen zetten zich in voor een goede differentiatie van buurten, met een goede mix van aandachtsgroepen, lagere, midden en hogere inkomens. Het huisvesten van verschillende doelgroepen, waaronder lage middeninkomens kan daaraan bijdragen.</p>	<p>Woongroen benut de wettelijke 15% vrije ruimte om zo ook middeninkomens vanaf € 47.699 voor alleenstaande en € 52.671 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2024) een kans op een betaalbare (huur) woning te geven en de leefbaarheid in bepaalde complexen te verbeteren. Deze 15% vrije ruimte wordt in de volgende complexen toegepast:</p>

<p>De gemeente zet zich bij nieuwbouw in om het soort woningen (bijv. qua prijsklassen) toe te voegen in een wijk waar nog een gebrek aan is.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kometenlaan</li> <li>- Brandenburg-West</li> </ul> <p>Verder worden er met aspirant-huurders uit deze complexen een motivatiegesprek gehouden.</p> <p>We monitoren in 2025 of het inzetten van 15% vrije ruimte voor een aantal complexen en het houden van motivatiegesprekken tot de gewenste ontwikkelingen leidt of dat er nog meer nodig is.</p>
<p><b>6.2. Wijkschouwen</b> Tijdens de periodieke wijkschouwen door Woongroen wordt gemonitord hoe wijken en buurten erbij staan en wordt opvolging en benodigde acties zo nodig ondernomen. Deelnemers aan de wijkschouwen zijn wijkbeheer Woongroen, bewonersvertegenwoordigers, gemeente, politie e.d.</p>	<p>Deze beleidslijn wordt in 2025 gecontinueerd door Woongroen.</p>
<p><b>6.3. Warm onthaal gesprekken</b> Om het samenleven in buurten te versterken, houdt Woongroen Warm onthaalgesprekken met haar nieuwe huurders. Onderwerpen van gesprek zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• oplevering woning;</li> <li>• gang van zaken in het woongebouw (gedragsregels, huisvuil aanbieden e.d);</li> <li>• kennismaking met de burens.</li> </ul> <p>De nieuwe huurders krijgen ook een bakkersbon, die ze kunnen gebruiken bij de kennismaking met hun nieuwe burens. De gemeente heeft een coördinerende rol bij het laten landen van aandachtsgroepen in de wijk.</p>	<p>Deze beleidslijn wordt in 2025 gecontinueerd door Woongroen</p>
<p><b>6.4. Leefbaarheidsprojecten</b> De uitgaven van Woongroen richten zich op activiteiten in de directe nabijheid van hun woningen rond de thema's schoon, heel, veilig en groen.</p>	<p>In 2025 worden maatwerkprojecten uitgevoerd die gericht zijn op het stimuleren van verbinding tussen bewoners via het afgeven van leefbaarheidsbudget. Bijvoorbeeld;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Groendagen</li> <li>• Buurtontmoetingen – Woongroen de wijk in</li> <li>• Verkenning uitbreiding cameratoezicht.</li> <li>• Verfraaien van de buurt d.m.v. muurschildering</li> <li>• Opruimacties op complexniveau waarbij gemeente en Woongroen tijdelijke afvalcontainers aanbiedt.</li> </ul>

	<p><b><u>'Aanpak Bilthoven- Zuid'</u></b>  In 2025 krijgt het project 'Aanpak Bilthoven-Zuid' verder vorm. Gemeente (o.a. sociaal domein, gebiedsmakelaar), Woongroen, maatschappelijke partners en politie werken samen in het Wijkgericht Werken om de leefbaarheid en veiligheid in dit gebied waar Woongroen bezit heeft op peil te houden en/of waar mogelijk te verbeteren. Er is een kwartiermaker bij dit proces betrokken.</p> <p>De partijen evalueren jaarlijks gezamenlijk de afspraken en concrete acties, die de leefbaarheid bevorderen, zoals het openen van een tweede buurtkamer en/of de uitbreiding van het aantal buurtambassadeurs.</p>
<p><b>6.5. Buurtbemiddeling</b>  Gemeente en Woongroen hebben gezamenlijke afspraken over de inzet en financiering van Meander Omnium (buurtbemiddeling).</p>	<p>De inzet van 'Meander Omnium' wordt door gemeente en Woongroen gecontinueerd om zodoende de leefbaarheid in de wijken te bevorderen. Gemeente en Woongroen subsidiëren ieder een bedrag van €25.000,- (prijspeil 2022).</p>
<p><b>6.6. Woonfraude</b>  Woonfraude vraagt in toenemende mate aandacht van Woongroen. Er wordt meer gemeld. Medewerkers van Woongroen reageren daar alert en actief op.  Met de gemeente zijn afspraken gemaakt over de inschrijving in de gemeente voor bewoners van huurwoningen. Wanneer er een verandering is in de huishoudenssamenstelling moet de nieuwe bewoner eerst langs Woongroen voor een akkoordverklaring voordat zij zich in kunnen laten schrijven.  Indien nodig kan Woongroen een beroep doen op de gemeente bij het doen van onderzoek, de gemeente zet zich in om hier voldoende capaciteit voor te leveren.</p>	<p>Deze beleidslijn wordt in 2025 gecontinueerd door Woongroen.</p>
<p><b>6.7. Ophalen (groot) huisvuil</b>  Gemeente (gebiedsmakelaars en werkbeheerder) en Woongroen hebben een werkplan opgesteld om te komen tot een werkbaar situatie wat betreft het aanbieden van (groot) huisvuil.</p>	<p>Deze beleidslijn wordt in 2025 gecontinueerd. We zetten de inzet voort rondom het verminderen van huisvuil rondom de flats aan de Kometenlaan, Noorderkroon en omgeving en Akker.  In 2025 houden we de inzet die gepleegd wordt op het thema leefbaarheid vast, waarbij er ook aandacht is voor de bestrijding van rattenoverlast in dit gebied. Er worden concrete werk- en proces afspraken gemaakt omtrent dit thema tussen de gebiedsmakelaars van de gemeente en de wijkbeheerders van Woongroen.  Zie ook de opmerking over Aanpak Bilthoven-Zuid bij prestatieafpraak 6.4.</p>

<p><b>6.8 Monitoring leefbaarheid</b>  Gemeente en Woongroen monitoren de leefbaarheid in de wijken om zo het overzicht te houden en tijdig te kunnen ingrijpen mocht dit nodig zijn.</p>	<p>In 2025 betrekken gemeente en Woongroen hun maatschappelijke partners en politie om samen te werken aan het behoud en/of verbetering van de leefbaarheid en veiligheid in de buurten waar Woongroen bezit heeft. Het gebruikmaken van structurele monitoring van buurten is daarbij zinvol. Hiervoor maken we zoveel mogelijk gebruik van diverse (openbare) monitoringsinstrumenten, o.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het stoplichtmodel dat reeds gebruikt wordt</li> <li>- de Leefbaarometer</li> <li>- de veiligheidspeiling</li> <li>- de veerkrachtkaarten</li> </ul> <p>Zie ook de opmerkingen over Aanpak Bilthoven-Zuid bij prestatieafspraken 6.4.</p>
---	---

## Bijlage A

### Nieuwbouwplannen 2023 t/m 2026 volgens begroting Woongroen 2023\* (Jaarschijf 2025)

Project	Kern	Totaal woningen	Min.30% SH (=sociale huurgrens)	Min.20% midden huur	Start bouw	Opgeleverd	Doelgroep
Werkschuit	Bilthoven	27 MG	15	12	2023	2024	
Melkweg 3	Bilthoven	28 MG	18	12	2023	2024	
Gregoriuslaan	Bilthoven	14 MG	9	4	2025		
Leyense Erve (voorheen Binkpark)	Bilthoven	68 (52 MG en 16 EGW).	22	14	2025		Starters, senioren.
Nobelkwartier	De Bilt	108 (102 MG en 6 EGW). 70% huur (76) 30% koop (32)	57	16	2025		
B. de Withstraat	De Bilt	7	nmb	Nnb	Nnb		
Oude Brandenburgerweg Zwembadlocatie	Bilthoven	24	8	4	2025		
Tuinstraatkwartier	De Bilt	125 MG (sloop van 108 MG)	102 (ca)	18 (ca)	2025		
Weegschaal	Bilthoven	Nnb	nmb	nmb	2025/2026		
Orionlaan 61	Bilthoven	3		3	2025		Senioren

\*Veranderingen in de planning zijn mogelijk door onvoorziene omstandigheden in bijvoorbeeld wet- en regelgeving, gewijzigde economische omstandigheden of maatschappelijke ontwikkelingen. Daarnaast kunnen aanbestedingsresultaten, mee- en tegenvallers in de voorbereiding of in het werk zelf zorgen voor vertraging in de plannen. Investerings verder in de tijd zijn daardoor zachter qua planning

## Bijlage B

### Nieuwe parkeernormen sociale woningen

In overleg met Woongroen is er nadere onderbouwing gegeven voor nieuwe parkeercijfers voor sociale huurwoningen. Dit is aanleiding geweest de parkeernormen voor deze categorie woningen aan te passen. Vooruitlopend op het nader uit te werken nieuwe parkeerbeleid (ná vaststelling van de mobiliteitsvisie in 1<sup>e</sup> kwartaal 2023), is er voldoende grond om met onderstaande parkeercijfers te gaan werken. Deze parkeernormen vervangen hiermee de kengetallen van het CROW waarnaar het Gemeentelijk verkeers- en vervoerplan 2012 verwijst als toetsingskader voor parkeercijfers bij sociale huurwoningen. Naar verwachting wordt het nieuwe parkeerbeleid van de gemeente in de tweede helft van 2025 opgeleverd.

Kencijfers sociale huurwoningen (parkeerplaatsen per woning)						
Stedelijkheidsklasse <sup>3</sup> : / Woningtype:	Matig stedelijk - centrumgebied	Matig stedelijk – schil/overloopgebied	Matig stedelijk – rest bebouwde kom	Weinig stedelijk – rest bebouwde kom	Niet stedelijk rest bebouwde kom	Waarvan bezoekersaandeel:
GBO Tot 60 m <sup>2</sup>	0.9	0.9	1.0	1.0	1.0	0.2
GBO 61 t/m 100 m <sup>2</sup>	0.9	0.9	1.0	1.0	1.0	0.2
GBO 101 m <sup>2</sup> en meer	1.3	1.3	1.4	1.4	1.4	0.2

<sup>3</sup> Gebleken is dat er in minder stedelijke gebieden een klein onderscheid is in autobezit. Vandaar een iets hoger kencijfer voor de minder stedelijke gebieden in gemeente De Bilt.