



# **Prestatieafspraken 2023 t/m 2027**

Jaarschijf 2026

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.*

---

<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

### Opzet van deze prestatieafspraken

Deze Prestatieafspraken De Bilt 2023 t/m 2027 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. In 2025 is overeengekomen dat de prestatieafspraken met 1 jaar verlengd worden tot en met 2027. Op die manier kan het nieuwe Volkshuisvestingsprogramma (in 2026 vast te stellen) de basis vormen voor de nieuwe meerjarige prestatieafspraken. 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.

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, behoeferamingen 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 bespreek punten.

## 1. Realiseren van aantrekkelijke woonmilieus; beschikbaarheid

<p><b>Ambitie komende 4 jaar</b>          We zetten in op de ontwikkeling van betaalbare woningen en bieden doorstromers meer mogelijkheden.          Het versnellen van de jaarlijkse woningbouwproductie is erop gericht de slaagkansen van woningzoekenden in de sociale huur en midden huursector te vergroten.          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 2026</b></p>
<p><b>1.1. Woningbouw sociale huur</b>          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).          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>Aantal nieuwbouw Woongroen, realisatie en begroting, peildatum 1 oktober 2025:</p> <p>2023: 0 woningen          2024: 33          2025: 0          2026: 115 (waarvan 93 tijdelijke woningen)          2027: 103          2028: 116          2029: 25          2030: 15          2031: 15</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In 2026 vindt start bouw plaats van nieuwbouw Weegschaal (28 woningen).</li> <li>- Bij bouwlocaties Gregoriusschool (8 woningen) en Oude Brandenburgerweg (8 woningen) lopen procedures. Op het moment van schrijven is er overeenstemming met de bezwaarmakers op het project Tuinstraatkwartier (125 woningen). Woongroen is echter nog in afwachting van de formele bevestiging van de intrekking van het bezwaar door Raad van State.</li> </ul> <p>Omtrent de woningtoewijzing voor deze woningen en het toepassen van lokale voorrang / maatschappelijke binding worden tijdig afspraken met elkaar gemaakt.</p> <p>De gemeente vraagt in 2026 de Realisatiestimulans aan. Gemeente en Woongroen willen de Realisatiestimulans inzetten voor versnelling van betaalbare woningbouw. De middelen die de gemeente ontvangt worden geïnvesteerd in toekomstige betaalbare woningbouw. Over de verdeling vindt in 2026 overleg met Woongroen plaats.</p>

<p><b>1.2. Woningbouw middenhuur</b>  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 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>Aantal nieuwbouw Woongroen, realisatie en begroting, peildatum 1 oktober 2025:  2023: 0 woningen  2024: 24  2025: 0  2026: 17  2027: 32  2028: 22  2029: 15  2030: 25  2031: 25</p> <p>Dit betreft projecten Nobelkwartier (diverse jaren van oplevering), Weegschaal (8 woningen in 2027), Oude Brandenburgerweg (4 woningen) en Gregoriuschool (4 woningen). Bij bouwlocaties Gregoriuslaan (8 woningen) en Oude Brandenburgerweg (8 woningen) lopen procedures. Op het moment van schrijven is er overeenstemming met de bezwaarmakers op het project Tuinstraatkwartier (125 woningen). Woongroen is nog in afwachting van de formele bevestiging van de intrekking van het bezwaar door Raad van State.</p> <p>Omtrent de woningtoewijzing voor deze woningen en het toepassen van lokale voorrang / maatschappelijke binding worden tijdig afspraken met elkaar gemaakt.</p>
<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>Ook in 2026 blijft de gemeente eisen stellen aan projectontwikkelaars: het realiseren van sociale huur en midden huur blijft staande praktijk. Tevens komt in 2026 het Vereveningsfonds voor subsidie uitkering beschikbaar. Dit fonds is de afgelopen jaren met afdrachten gevuld. Uit dit fonds kunnen sociale huurwoningen en middenhuur woningen (aanvullend op de minimale 30% en 20%) gesubsidieerd worden.</p> <p>De grootste ontwikkellocaties zijn op dit moment Spoorzone en Schapenweide, samen uiteindelijk goed voor maximaal 1200 woningen. In 2026 maken we vervolgstappen met deze projecten, waarna het mogelijk wordt in fasen ontwikkeld gaat worden. Dat betekent dat niet gelijk voor de hele gebieden (het totaal aantal beoogde woningen) ruimtelijke procedures zijn opgestart volgend jaar, maar er zeker wel deelgebieden zijn die wel die fase in gaan. Woongroen zit actief bij deze ontwikkelingen aan tafel.</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 2026 een grondprijzenbrief 2027 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 aan (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 2026 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 medio 2026 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>Aantal renovaties Woongroen, realisatie en planning, peildatum 1 oktober 2025:</p> <p>2023:115 Grote/Kleine Beer 2024: 71 Tuinstraatkwartier 2025: 164 (3 Plutolaan en 161 De Kwartieren) 2026: 231 (138 Plutolaan / Beatrixlaan en 93 De Kwartieren) Subtotaal: 581 woningen</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>2027: 40 2028: 500 2029: 464 2030: - 2031: 120</p>

<p><b>1.7. Basisafspraak 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 2026 dat het percentage woningen in De Bilt qua huurprijs onder de 2e 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 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>De komende jaren worden verschillende nieuwbouwplannen door Woongroen gerealiseerd. Woongroen zet de verkoop voort van een beperkt aantal bestaande woningen (met name verspreid bezit). Omdat verkoop plaatsvindt na een huuropzegging, is niet precies te voorspellen hoeveel woningen worden verkocht. De verwachting is dat het er 2 à 3 per jaar zijn.</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 (bezettingsnorm) van de bestaande voorraad. Dit doen we door doorstroming en woningruil te bevorderen. Ook experimenteren we met alternatieve woonvormen en inzet van lokaal maatwerk:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bij nieuwbouw van woningen wordt doorstroming vanuit de directe omgeving gestimuleerd. Bijvoorbeeld door een voorrangregeling voor buurtbewoners. Hiervoor dienen we een experimentregeling (in het kader van de Huisvestingsverordening) op te zetten.</li> <li>2. Bij de verhuur van een middenhuurwoningen wordt voorrang verleend aan een doorstromer uit een woning van Woongroen.</li> <li>3. In 2026 wordt de pilot 'wooncoach' voortgezet voor de duur van 1 jaar. Na de zomer van 2026 wordt dit geëvalueerd.</li> </ol>
<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 en Woongroen starten een pilot om in 2026 enkele (bijvoorbeeld 2 of 3) woningen in te zetten voor woningdelen (friendswoningen). De gemeente speelt hier een actieve bijdrage in het, waar nodig, aanpassen van wet- en regelgeving en mogelijke andere belemmeringen. Ook doet Woongroen de oproep aan de gemeente om op te halen bij gemeenten Zeist en Utrechtse Heuvelrug wat hun rol hierin is en wat hun leerpunten zijn.</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 2026), 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 blijft in 2026 onder de maximale grens van 50% binding. Dit wordt regionaal gemonitord.</p>
---	--

## 2. Betaalbaarheid

<p><b>Ambitie komende 4 jaar</b>  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 2026</b></p>
<p><b>2.1. Huurbeleid</b>  Woongroen volgt in haar huurbeleid de wet die voorkomt uit de set van afspraken omtrent betaalbaarheid gemaakt in de “Nationale prestatieafspraken”.</p>	<p>Woongroen volgt de wet. Wat betreft de jaarlijkse huurverhoging: de regels hieromtrent zijn bij het ondertekenen van de jaarschijf 2026 nog niet bekend.</p>
<p><b>2.2. Huurprijzen</b>  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 2026 gecontinueerd door Woongroen.</p>
<p><b>2.3. Inkomensafhankelijke huurverhoging</b>  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</p>	<p>Deze beleidslijn wordt in 2026 gecontinueerd door Woongroen. Hoewel Huurdersbelangenvereniging WoonSprak nadrukkelijk geen voorstander is van de toepassing van de inkomensafhankelijke huurverhoging, wordt wel vastgehouden aan deze meerjarige afspraak.</p>

<p>de opbrengsten van deze huurverhoging voor investeringen in duurzaamheid, nieuwbouw en/of investeringen in leefbaarheid kwetsbare complexen.</p>	<p>Afgesproken wordt dat dit onderwerp in aanloop naar de nieuwe meerjarige prestatieafspraken opnieuw aandacht verdient. Wellicht dat met de toevoeging van middenhuurwoningen de mogelijkheden voor doorstroming binnen deze inkomensgroep groeit.</p>
<p><b>2.4. Huisuitzettingen</b> 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 (maatschappelijke) partners conform het landelijk convenant "vroeg signalering" december 2020.</p>	<p>Vroegsignalering van betalingsachterstanden vindt plaats op basis van de wet gemeentelijke schuldhulpverlening. Hiervoor werken Woongroen, de gemeente en de RSD intensief samen. De inspanningen richten zich op het voorkomen van huisuitzettingen als gevolg van huurschulden (tenzij sprake is van wanprestatie).</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>Zie afspraak 1.9.</p>
<p><b>2.6. Flankerend beleid</b> Voor huurders van Woongroen die 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 2026 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 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>	<p>Het plan van aanpak voor 2026 wordt in Q4 2025 gemaakt. Woongroen is betrokken bij deze overleggen. De rol en inzet van Woongroen in 2026 staat in dit plan van aanpak helder omschreven.</p> <p>De gemeente heeft de wens om Eerste Hulp bij Energiearmoede voort te zetten. Woongroen en de gemeente zijn in gesprek onder welke voorwaarden Woongroen een financiële bijdrage gaat leveren, zoals ook in Zeist gebeurt.</p> <p>Gezamenlijk starten gemeente en Woongroen een bewustwordingsactie over wat mensen zelf kunnen doen om het energieverbruik te beperken. Daarnaast verwacht Woongroen in 2026 de app <i>Homii</i> te kunnen gaan aanbieden aan huurders in complexen met blokverwarming. Via deze app kunnen de huurders meer inzicht krijgen in de te verwachten stookkosten.</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 2026 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 2026 op initiatief van de gemeente een periodiek formeel overleg op.</p>
<p><b>Afspraken 2023 t/m 2026</b></p>	<p><b>Concrete acties 2026</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>Gemeente en Woongroen evalueren eind 2025 de pilotprojecten op het gebied van klimaatadaptatie, besparen, opwekken en circulariteit van 2025 en maken op basis van de evaluatie vervolplannen voor 2026.</p>
<p><b>3.2. Voorraadscan energie neutrale woningvoorraad</b></p>	<p>Het overzicht wordt in 2026 een van de vaste agendapunten van het in te regelen structurele Duurzaamheidsoverleg tussen Woongroen en Gemeente. Het overzicht is gebaseerd op het geüpdatete onderhouds- en investeringsprogramma van Woongroen.</p>

	20-10-2025		2024		2023	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%
A >	1.952	39%	1.779	35%	1.722	34%
B	916	18%	906	18%	905	18%
C	1.187	24%	1.199	24%	1.215	24%
D	485	10%	525	10%	534	11%
E	287	6%	324	6%	336	7%
F	160	3%	196	4%	194	4%
G	60	1%	87	2%	107	2%
<b>totaal</b>	<b>5.047</b>	<b>100%</b>	<b>5.016</b>	<b>100%</b>	<b>5.013</b>	<b>100%</b>

### 3.3. Verduurzaming woningen

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.

En daarnaast natuurlijk de afspraak uit de Nationale Prestatieafspraken dat er in 2028 geen woningen meer zijn met label E, F of G.

### 3.4. Zonnepanelen

Woongroen onderzoekt waar en hoe de komende vier jaar zonnepanelen geplaatst kunnen worden (bestaande en nieuwbouwwoningen).

Voor aantallen zie afspraak 1.6.

Klimaatadaptatie: in 2026 zal de gemeente contact zoeken met Woongroen over het thema klimaatadaptatie.

Op initiatief van gemeente wordt in de aanpak hittestress een nieuwe tegelwip-actie georganiseerd. Woongroen participeert in wijken/straten waar zij bezit heeft.

Woongroen heeft als gevolg van de aanstaande beëindiging van de salderingsregeling en de terugleverkosten van zonnestroom het zonnepanelenprogramma vanaf 2026 on hold gezet. In 2025 is onrust ontstaan bij huurders met zonnepanelen. Er lijkt nauwelijks nog belangstelling voor zonnepanelen onder huurders. Woongroen werkt in 2026 een plan uit om jaarlijks één of twee appartementengebouwen te voorzien van zonnepanelen ten behoeve van de collectieve voorzieningen (waardoor servicekosten van huurders dalen). Netcongestie is hierbij wel een mogelijke belemmerende factor. Ontwikkelingen worden gemonitord, zodat –op het moment dat zich kansen voor doen- zonnepaneelprojecten weer kunnen worden opgestart.

<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>Woningen met een EFG label worden bij renovatie naar label A gebracht. Woningen die bestemd zijn voor de verkoop worden verduurzaamd tot label D. Woongroen en gemeente maken in 2026 afspraken over het gebruik van het SMP. Uitgangspunt is het vlot kunnen doorschrijven van de ontheffing, waarbij wel de voorwaarden van het SMP in acht worden genomen. Onderzocht wordt of de afspraken worden vastgelegd in een SOK.</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>In 2026 start de gemeente met het wijkuitvoeringsplan voor een aardgasvrij De Leijen. Woongroen en de gemeente onderzoeken samen de haalbaarheid van dit doel. De gemeente stelt in 2026 een Warmteprogramma op. Dit programma sluit aan bij de nieuwe Woonvisie van de gemeente. Woongroen denkt mee over de invulling van het Warmteprogramma. In 2026 wordt er een Warmtebedrijf opgericht. De gemeente De Bilt sluit aan bij het Provinciale Warmtebedrijf. Woongroen denkt –als grootste afnemer- mee over het Warmtebedrijf. In 2026 neemt Woongroen zitting in de (op te richten) projectgroep Brandenburg West. Ze steunen de aanleg van een bronnet en zijn bereid (onder voorwaarden) hun vastgoed in Brandenburg West aan te sluiten op dit net.</p> <p>Voor de energietransitie en een effectieve uitvoering van het warmteplan in De Bilt is strategische samenwerking met Woongroen essentieel. De gemeente voert hierin de regie en organiseert periodiek overleg over de energietransitie.</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 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>De gemeente De Bilt doet mee aan het Ontzorgingsprogramma Maatschappelijk Vastgoed van de Provincie Utrecht. Aan de hand van een samen vast te stellen routekaart wordt maatschappelijk vastgoed op basis van vrijwilligheid stapsgewijs verduurzaamd naar label B (aardgasvrij ready) en op termijn aardgasvrij. Onderdeel is een investeringsbegroting. Het maatschappelijk vastgoed van Woongroen wordt meegenomen in de routekaart. De eerstkomende periode ligt de prioriteit van Woongroen op het verduurzamen van haar woningen.</p> <p>Naast alle technische maatregelen start Woongroen een bewustwordingsactie over wat mensen zelf kunnen doen om vocht- en schimmelproblematiek kunnen voorkomen.</p>

## 4. Huisvesting aandachtsgroepen

<p><b>Ambitie komende 4 jaar</b>          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. 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 2026</b></p>
<p><b>4.1. Statushouders</b>          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><b>Regierol</b>          De gemeente zorgt voor de regie, begeleiding en bevordering inburgering en participatie van statushouders.</p>	<p>Woongroen is de primaire partner voor gemeente De Bilt om op verantwoorde wijze invulling te geven aan de gemeentelijke taakstelling statushouders. De gemeente heeft de regierol en zorgt voor begeleiding van deze doelgroep. Voor het eerste halfjaar 2026 is de taakstelling vastgesteld op 36 personen (exclusief 5 personen achterstand uit 2023/2024 en 4 AMV'ers (stand per 04-12-2025)). Op basis van de bezettingsgraad 2025 is de inschatting dat voor de 1e helft van 2026 18 woningen nodig zijn. Dit komt neer op 3 woningen per maand. In 2025 is de taakstelling gehaald. Woongroen en gemeente spannen zich in om de achterstand uit 2023/2024 voor de installatie van het nieuwe college te hebben ingelopen. In 2026 initieert de gemeente een afspraak met WoonSprak inzake de begeleiding van de nieuwe statushouders.</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 2026 spant Woongroen zich in om deze taakstelling van 33 personen te huisvesten. Deze taakstelling bestaat uit een bredere aandachtsgroep, waaronder uitstroom beschermd wonen/maatschappelijke opvang. Bij de flexwoningen worden twee studio's beschikbaar gesteld voor uitstroom MO/BW.</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>Gemeente en Woongroen maken afspraken die bijdragen aan de 'Regionale aanpak dakloosheid' en 'Regioplan beschermd wonen'.  Gemeenschappelijk doel is dat we door de inzet van slimme ideeën en/of nieuwe initiatieven met lichtere ondersteuning de instroom in beschermd wonen en maatschappelijke opvang waar mogelijk voorkomen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Funderingshuis: Het doel van dit experiment is het terugbrengen van de uitstroom beschermd wonen. De afspraak uit 2025 om een Funderingshuis te realiseren (voor jongeren met het doel om in een preventieve fase meer zorg te voorkomen) passen we in 2026 ook toe; in 2026 zoeken we een tweede Funderingshuis. In 2026 vindt er een tussentijdse evaluatie plaats van het in 2025 gestarte experiment en worden er afspraken gemaakt voor een evt. vervolg.</li> <li>- Pitstop: Het doel van dit experiment is het terugbrengen van de instroom maatschappelijke opvang. In 2026 wordt bekeken of uitbreiding van het aantal plekken nodig is.</li> <li>- Woongroen onderzoekt in 2026 samen met de Tussenvoorziening het initiatief “adopteer een flat”</li> <li>- Halfjaarlijks overleg tussen: (Regio) beleidsmedewerkers MO/BW, Beleidsmedewerkers Wonen, Woongroen en Mens. Doel is om initiatieven te blijven volgen en nieuwe kansen te onderzoeken.</li> <li>- De woondeelinitiatieven Kamers met aandacht en Onder de Pannen worden door de gemeente gesteund. Woongroen werkt mee indien het past.</li> </ul>
<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 2026 gecontinueerd door Woongroen, waarbij de gemaakte procesafspraken in stand blijft: vrijgekomen woningen specifiek voor mensen met een fysieke beperking (investering vanaf € 7.000) worden door Woongroen aan de gemeente aangeboden middels een mail naar sociaalteam@mensdebilt.nl, 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 2026 zorgen Gemeente en Woongroen dat het netwerk warm wordt gehouden en contacten geborgd worden op zowel operationeel als strategisch niveau.  Gemeente initieert een onderzoek inzake de mogelijkheden van invoering van een “doorbraakregeling”</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>Tijdens de SVB-rondjes van 2025 heeft Woongroen de complexen gescreend op mogelijkheden tot opplussen. Conclusie is dat er, zonder hele ingrijpende en kostbare maatregelen te treffen, geen geschikte woningen/complexen zijn voor opplussen. Daarnaast geeft Woongroen voorkeur aan het toevoegen van nieuwbouwwoningen die geschikt zijn voor wonen met b.v. een fysieke beperking (zie afspraak 5.2).</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 de SVB-rondjes van 2025 lijken 2 bestaande complexen potentie te hebben voor optoppen. Omdat voor beiden geen grootschalige renovatie gepland staan is optoppen in 2026 niet aan de orde.</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>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.

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.	
<b>Afspraken 2023 t/m 2026</b>	<b>Concrete acties 2026</b>
<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.	In 2026 werkt de gemeente met Woongroen aan de uitvoering van actiepunten uit het door de raad vastgestelde Programma Wonen & Zorg De Bilt 2030. Deze actiepunten zijn verder geconcretiseerd in het uitvoeringsplan Wonen & Zorg dat in de zomer van 2024 is vastgesteld door het college van B&W, en ook bij Woongroen bekend is.
<b>5.2. Levensloopbestendigheid</b> Nieuwbouw appartementen die worden opgeleverd zijn geschikt voor de doelgroep ouderen (levensloopbestendigheid/toegankelijk).	Zie ook hiervoor de definities in het Programma Wonen & Zorg. Deze beleidslijn wordt in 2026 gecontinueerd door Woongroen.
<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.	Zie afspraak 1.9. In voorbereiding op een renovatieproject wordt door het betreffende projectteam de van Groot naar Beter actief aangeboden aan (oudere) bewoners.
<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.	In 2025 is het regionale afsprakenkader voor ouderenhuisvesting vastgesteld door de gemeenten in de U10, waaronder De Bilt, en de RWU. Dit afsprakenkader sluit aan bij de reeds gestelde doelen in het Programma Wonen en Zorg. In 2026 onderzoeken gemeente en Woongroen in welke lopende en/of aankomende projecten een geclusterde woonvorm zou passen.  In 2026 worden de gesprekken tussen Woongroen en Stichting Knarrenhof voor het realiseren van een Knarrenhof in De Bilt voortgezet.

<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>De gebiedsontwikkelingen Spoorzone en Schapenweide lijken geschikte projecten voor evt. nieuwe woonvormen. Deze locaties zijn ook genoemd in het uitvoeringsplan Wonen en zorg. In 2026 kijken we verder of er in deze projecten ruimte is voor het realiseren van een bijzondere woonvorm.</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 2026</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.   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>	<p>Woongroen benut de wettelijke 15% vrije ruimte om zo ook middeninkomens vanaf € 49.699 voor alleenstaande en € 54.847 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2025) 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> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kometenlaan</li> <li>- Brandenburg-West</li> </ul> <p>Verder wordt er met aspirant-huurders uit deze complexen een motivatiegesprek gehouden. We monitoren in 2026 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 2026 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 2026 gecontinueerd door Woongroen, waarbij de gemeente een coördinerende rol heeft als het gaat om aandachtsgroepen.</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 2026 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>• Opruimacties op complexniveau waarbij gemeente en Woongroen tijdelijke afvalcontainers aanbieden.</li> </ul> <p>Aanpak Bilthoven- Zuid: in 2026 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 die de leefbaarheid bevorderen, zoals het openen van buurtkamers en/of de uitbreiding van het aantal buurtambassadeurs.</p> <p>Gemeente zorgt voor uitvoer van de regierol.</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 2026 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 werkbare situatie wat betreft het aanbieden van (groot) huisvuil.</p>	<p>We zetten de inzet voort rondom het verminderen van huisvuil rondom de flats aan de Kometenlaan, Noorderkroon en omgeving en Akkerplan en omgeving.</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 2026 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 2026)

Project	Kern	Totaal woningen	Min.30% SH (=sociale huurgrens)	Min.20% middenhuur	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	2026		
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	2026		
B. de Withstraat	De Bilt	7	nmb	Nnb	Nnb		
Oude Brandenburgerweg Zwembadlocatie	Bilthoven	24	8	4	2026		
Tuinstraatkwartier	De Bilt	125 MG (sloop van 108 MG)	102 (ca)	18 (ca)	2026		
Weegschaal	Bilthoven	Nnb	nmb	nmb	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 2026 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