

Beleidsvoornemens Woongroen 2026

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

Woongroen is als betrouwbaar verhuurder actief in de gemeenten De Bilt en Zeist. In de kernen Austerlitz, Bilthoven, De Bilt, Den Dolder, Groenekan, Hollandsche Rading, Huis ter Heide, Maartensdijk, Westbroek en Zeist verhuren we ruim 12.000 woningen. We zorgen voor betaalbare woningen in de gemeenten De Bilt en Zeist voor mensen met een krappe beurs. Met maatwerk waar de buurten om vragen. Want thuisvoelen, dat doe je niet alleen in huis, maar ook in je buurt. Daarom werken we met wijkteams die 'hun' wijk goed kennen, dichtbij en persoonlijk. Dit doen we met een team van ongeveer 120 deskundige medewerkers die zich elke dag met enthousiasme inzetten voor onze huurders.

Onze belangrijkste werkterreinen:

1. beschikbaarheid
2. leefbaarheid
3. bewoners en dienstverlening
4. kwaliteit en duurzaamheid
5. betaalbaarheid

Onze prioriteiten in 2026

Voor 2026 heeft Woongroen voor nieuwbouw, leefbaarheid, dienstverlening voor iedereen, kwaliteit en duurzaamheid en betaalbaarheid van wonen de volgende plannen.

1. Beschikbaarheid - Meer woningen en passend wonend

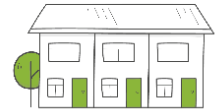
De sociale woningvoorraad blijft minimaal behouden (ultimo 2022) en groeit met 885 woningen (tot 2030).

In De Bilt met 375 woningen en in Zeist met 510 woningen. De woningvoorraad middenhuur

(€ 900 - € 1.185) blijft minimaal behouden en groeit tot circa 600 woningen (in 2030). In De Bilt met 190

woningen en in Zeist met 410 woningen. Het doel is om middeninkomens te huisvesten en de

doorstroming vanuit de sociale voorraad te stimuleren door voorrang te geven aan huurders van Woongroen.



Nieuwbouw 2026

In 2026 wordt het volgende aantal nieuwbouwwoningen opgeleverd:

Gemeente	Sociale huurwoningen	Middenhuur
De Bilt	115*	17
Zeist	73	0
Totaal	188	17

*waarvan 93 nieuwbouw flexwoningen.

Woongroen bouwt moderne, energiezuinige nieuwe woningen. Ook starten we in 2026 met de voorbereidingen voor 400 nieuwe woningen: 189 in Zeist en 200 in De Bilt. Daarnaast acteert Woongroen actief bij nieuwbouwlocaties die in ontwikkeling worden gebracht waar sociale of middenhuur in is gepland.



Doorstroming

In beide gemeenten zorgt Woongroen ervoor dat (toekomstige) bewoners passend bij hun situatie en inkomen kunnen wonen, ook door doorstroming te bevorderen. Bij nieuwbouw kunnen we huurders van Woongroen voorrang verlenen op de nieuwbouwwoning. Ook wordt in beide gemeenten actie genomen om oudere bewoners te laten doorstromen met de pilot wooncoach.

Pilot wooncoach

Woongroen voert met beide gemeenten de pilot wooncoach uit. Een wooncoach wordt ingezet om vooral oudere bewoners (65+) in De Bilt en Zeist te ondersteunen om meer passend te gaan wonen. Zo stimuleert Woongroen doorstroming en kunnen andere doelgroepen passender in de achtergelaten woning wonen. Om dit te bereiken zorgt de wooncoach voor ondersteuning bij het zoeken en vinden van een geschikte andere woning. Voor de sociale huurwoningen worden verhuurconsulenten in De Bilt en Zeist deels vrijgesteld om deze rol in te richten.

Woningdelen

In beide gemeenten doen we onderzoek naar mogelijkheden van woningdelen aan de hand van *friendscontracten*. Woningdelen en *friendswoningen* kunnen een uitkomst bieden, waarbij een woningzoekende samen met een vriend(in), familielid of kennis een (betaalbare) woning deelt.

2. Leefbaarheid - Prettige en gemengde buurten

We werken aan buurten en wijken waar het prettig wonen is.

De Bilt

In De Bilt werkt Woongroen samen met de gemeente, maatschappelijke partners en politie aan de wijk aanpak Bilthoven-Zuid. Het project *Aanpak Bilthoven-Zuid* krijgt in 2026 verder vorm. Samen zetten we ons met wijkgericht werken in om de leefbaarheid en veiligheid in dit gebied waar Woongroen bezit heeft op peil te houden en/of waar mogelijk te verbeteren. Het in 2025 gezamenlijk opgestelde Manifest is de leidraad bij onze samenwerking aan leefbaarheid in Bilthoven-Zuid. Om zaken als leefbaarheid, veerkracht en veiligheid te monitoren wordt in 2026 gebruik gemaakt van de Leefbarometer en de veerkrachtkaarten.



Daarnaast organiseert Woongroen in enkele wijken (waar bijvoorbeeld renovatieprojecten in voorbereiding zijn) zogenaamde groendagen of opruimacties. Bewoners en medewerkers van Woongroen en gemeente De Bilt voeren dan (extra) onderhoud uit aan de openbare ruimte en voortuinen. Ook bevorderen we de leefbaarheid door het openen van Buurtkamers en/of contacten met buurtambassadeurs.

Zeist

Woongroen, NabijWonen, gemeente Zeist, MeanderOmnium en politie werken in 2026 aan de herijkte samenwerking binnen Buurt- en Wijkgericht Werken. De werkwijze volgens de vastgestelde vernieuwde missie en visie is uitgewerkt en wordt uitgerold binnen de wijkteams Centrum en West. Het dashboard Buurtinzicht dat de gemeente heeft opgesteld, is hierbij een belangrijk instrument. Dit om de leefbaarheid en veiligheid in buurten en wijken op peil te houden en waar mogelijk te verbeteren. Daarnaast is er het sociaal wijkteam van de gemeente Zeist, dat zich richt op zorgtaken aan bewoners die extra aandacht nodig hebben.

Sociale aanpak bij renovatie

De opgedane ervaringen met sociale aanpak bij renovatie zijn zodanig positief, dat dit bij Woongroen verder wordt opgepakt en wordt ingezet in buurten waar deze aanpak nodig is. In 2026 wordt de aanpak in De Kern (Zeist) en Mamejoh (Zeist) voortgezet.



Met de sociale aanpak wil Woongroen een leefbare en veilige buurt realiseren waar een duurzame samenwerking is met huurders en samenwerkingspartners. Door onze aanwezigheid in de wijk en omdat we bij huurders over de vloer komen, signaleren we kansen en problemen. Bijvoorbeeld op het gebied van gezondheid, schuldenproblematiek en eenzaamheid. Hierover informeren we het sociaal wijkteam. Maar ook signaleren we kansen om de sociale cohesie te bevorderen en bewoners (meer) te betrekken bij hun burens en de buurt. Hierbij werken we nauw samen met welzijn. De sociale - en technische aanpak gaan hand in hand.

Huisvesting aandachtsgroepen en doelgroepen

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

Wonen en zorg

In beide gemeenten zijn uitvoeringsprogramma's Woonzorgvisie opgesteld. Woongroen werkt samen met partijen en gemeenten aan de uitvoering hiervan. Daarnaast werken we in projecten samen met gemeente en zorgpartijen waarbij de partners de zorg leveren en Woongroen de huisvesting. Zo zijn er in 2026 initiatieven zoals het Funderingshuis (De Bilt) en de nieuwbouw aan de Joost van den Vondellaan (Zeist).

3. Bewoners, klantstrategie en dienstverlening - Altijd dichtbij, online en persoonlijk contact

Bij Woongroen draait alles om onze bewoners. Zij zijn onze belangrijkste drijfveer. In 2026 zetten we ons in om klachten te verhelpen en te voorkomen. Daarnaast zetten we vol in op het signaleren en aanpakken van vocht en schimmelproblemen in woningen. Woongroen zet het traject Natuurlijk Woongroen! voort. We werken continu aan verbeteringen, gericht op de wensen van onze bewoners. We verlenen onze diensten snel en in 1 keer goed.



In 2026 gaan we onze dienstverlening verder digitaliseren onder andere door meer diensten in het huurdersportaal Mijn Woongroen aan te bieden en huurders te helpen bij digitale zelfredzaamheid. Onze aanpak combineert digitale efficiëntie met persoonlijk contact, afgestemd op de behoeften van bewoners en het voorzien van gemak. We luisteren naar onze bewoners en bieden betrouwbare, persoonlijke dienstverlening. Dat doen we dichtbij in de wijk of buurt. Onze processen zijn efficiënt en transparant.

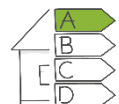
Daarnaast ziet Woongroen het aantal kwetsbare huurders toenemen. Daarom werken we aan een aantal oplossingen om deze huurders te ondersteunen. Onder andere door het beter en sneller herkennen van signalen en het bieden van een helpende hand of een luisterend oor. De samenwerking met maatschappelijke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



Woongroen stelt zich ten doel het KWH-label in 2026 te behalen. De kwaliteit van onze dienstverlening wordt daarvoor onder meer voortdurend gemeten door KWH (hét landelijke kennis- en kwaliteitscentrum voor en door woningcorporaties).

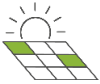
4. Kwaliteit en duurzaamheid - Betere en duurzame woningen

In 2026 renoveert Woongroen ruim 225 woningen in De Bilt en bijna ongeveer hetzelfde aantal in Zeist. Een gerenoveerde woning is goed geïsoleerd (minimaal energielabel A) en levert een verbeterd wooncomfort op voor de bewoner. Na afloop van een renovatieproject informeren we bewoners, op maat, over het gebruik van hun woning en de mogelijkheden om energie te besparen.



Energiebesparing door bewoner

Woongroen werkt samen met de gemeenten om huurders bewust te maken van het energieverbruik. In 2026 worden acties ingezet om huurders hierbij te helpen. Woongroen start in 2026 met *Homii* of een andere app waarmee de bewoners -van een aantal complexen met blokverwarming - inzicht krijgen in hun eigen energieverbruik en het gevolg voor hun afrekening. Daarnaast organiseert Woongroen jaarlijks acties om huurders bewust te maken van de maatregelen die zij zelf kunnen doen om energie te besparen. Onder andere door informatie te geven en/of kleine energiebesparende materialen aan te bieden.



Zonnepanelen

Woongroen heeft als gevolg van de aanstaande beëindiging van de salderingsregeling én de terugleverkosten van zonnestroom het zonnepanelenprogramma vanaf 2026 (tijdelijk) stopgezet. In 2025 blijkt er nauwelijks nog belangstelling voor zonnepanelen onder huurders. Woongroen werkt in 2026 een plan uit om jaarlijks 1 of 2 appartementengebouw te voorzien van zonnepanelen voor de collectieve voorzieningen.

5. Betaalbaarheid - Betaalbaar wonen

Woongroen heeft als kerntaak het huisvesten van mensen met een laag inkomen door het betaalbaar houden van de sociale woningvoorraad. We zorgen dat huurders zoveel mogelijk een woning hebben die past bij de huishoudenssituatie en het inkomen. We voorkomen schuldenproblematiek en huisuitzettingen op basis van huurschuld met goede samenwerking met maatschappelijke partners, voldoende betaalbaar woningaanbod en maatwerk voor die huurder waarbij onverhoopt toch huurschuld ontstaat. We hebben vroegtijdig contact met onze huurders bij betalingsachterstand.



Huurprijsbeleid

Wij zetten ons op verschillende manieren in voor betaalbaar wonen. Wij houden onze sociale huurwoningen betaalbaar. Ongeveer 70% van de sociale voorraad heeft een huurprijs tot € 713,02 / € 764,14 afhankelijk van de samenstelling van het huishouden (prijspeil 2026). Daarbij houden we rekening met passend toewijzen.



In 2026 vindt voor de bewoners van Woongroen een huurverhoging plaats, gebaseerd op het gemiddelde van inflatie van de voorgaande 3 jaren; met een grens van niet hoger dan 4% huursomverhoging¹. In de gemeente De Bilt krijgen bewoners met een hoger inkomen mogelijk een inkomensafhankelijke huurverhoging. Dit is zo vastgelegd in de lokale prestatieafspraken. Woongroen overlegt met de huurdersorganisaties WoonSprak (De Bilt) en Huurders Platform Seyst (Zeist) over de uitwerking van deze voornemens. Zie ook woongroen.nl/huurverhoging.

Voorkomen huurschuld

We werken nauw samen met de gemeenten en de maatschappelijke partners om schuldenproblematiek aan te pakken en huisuitzettingen te voorkomen, conform de *overeenkomst vroegsignalering*. Ook in een eerder stadium kunnen betalingsproblemen worden voorkomen. Daarvoor werken we samen met de Regionale Sociale Dienst en Sociaal Raadslieden.

¹ De huurverhoging is een gemiddelde (huursombenadering). Woningcorporaties krijgen ruimte om voor individuele woningen de huur met maximaal 1% meer te verhogen. Daar moet dan bij andere woningen vergelijkbaar minder huurverhoging tegenover staan, om voor die corporatie op of onder het gemiddelde van 4% uit te komen.



Samenwerking met onze partners

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

Huurdersorganisaties

Met onze huurdersorganisaties WoonSprak en het HuurdersPlatform Seyst werken we nauw samen. Onze Maatschappelijke Adviesraad adviseert Woongroen gevraagd en ongevraagd op thema's en ontwikkelingen over wonen.

Prestatieafspraken

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

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



Het Woongroen-team

