

Strategie Woongroen 2025 – 2035



True North

Prettig wonen in De Bilt en Zeist

Missie

De missie van Woongroen is betaalbaar wonen voor mensen die dat nodig hebben in wijken waar mensen prettig kunnen wonen.

Visie

Woongroen beweegt met haar woningen en dienstverlening voor haar (toekomstige) huurders mee op maatschappelijke ontwikkelingen en de lokale opgave. Daarbij richt Woongroen zich op woningen met een goede kwaliteit in leefbare wijken. Woongroen werkt daarvoor nauw samen met maatschappelijke partners.

Droom

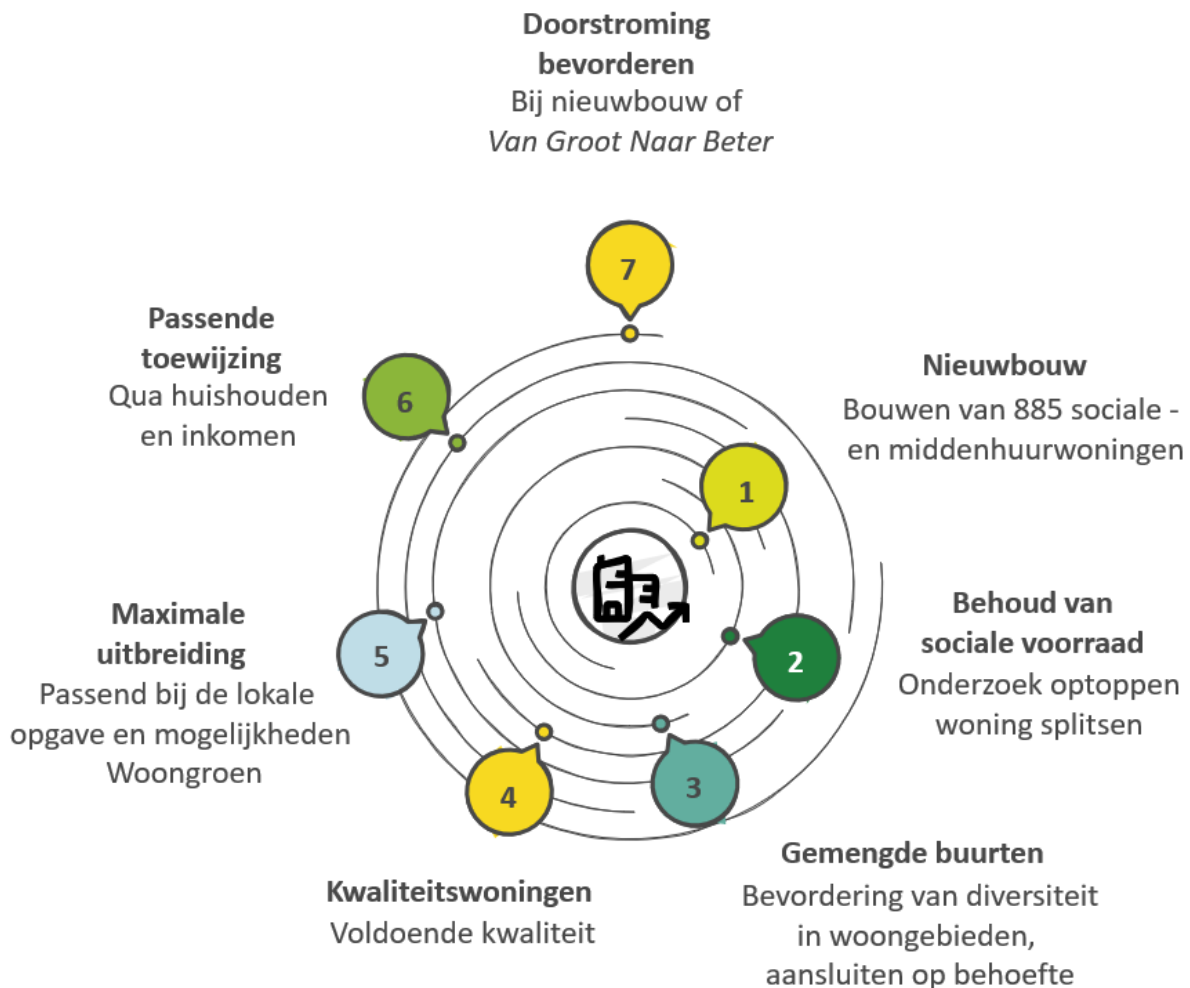
Wij dromen van gemengde en veerkrachtige buurten en wijken waar bewoners zich thuis voelen. Met aandacht voor leefbaarheid en plek voor iedereen, omdat er voldoende betaalbare woningen zijn in verschillende prijsklassen. Onze duurzame woningen beperken de energielasten van bewoners en dragen bij aan een gezond klimaat.

Looptijd

De looptijd van de strategie is verlengd van 2030 naar 2035. Zodra de cijfers van het Woning Behoeftte Onderzoek (WBO) definitief zijn en duidelijk is wat dit betekent voor de Woonvisies van De Bilt en Zeist, nemen we nieuwe nieuwbouwaantallen op in de strategie voor de periode 2031- 2035.



1. Beschikbaarheid – Meer woningen en passend wonend



Nieuwbouw

Woongroen zorgt voor voldoende kwalitatief goede woningen in gemengde buurten en wijken. De sociale voorraad blijft minimaal behouden (ultimo 2023). Tot en met 2030 zetten we in op groei van minimaal 885 sociale- en middenhuurwoningen en zoveel meer woningen als maximaal mogelijk is, passend bij de lokale opgaven en de mogelijkheden van Woongroen.

Wat gaan we doen

- Woongroen bouwt nieuwe woningen in het sociale en middenhuur segment voor bewoners met een primair, secundair of middeninkomen. Investeren in middenhuurwoningen mag ten koste gaan de bouw van sociale woningen, als het bijdraagt aan een gemengde buurt.
- Woongroen realiseert middenhuurwoningen om bewoners met een middeninkomen te huisvesten en doorstroming vanuit de sociale woningen te stimuleren door voorrang te geven aan bewoners van Woongroen.
- Nieuwbouwwoningen voldoen aan de kwaliteit van Woongroen.
- Woongroen bouwt een product dat geschikt is voor verschillende doelgroepen. Bij voorkeur afgestemd op de woningbehoefte in een buurt.



- Woongroen verkent mogelijkheden om met technische ingrepen als optoppen en woningsplitsen bewoners meer passend te laten wonen binnen de huidige woningvoorraad.
- Voor de doelgroep senioren is de mogelijkheid van ontmoeten in de nieuwbouw of in de nabijheid een vereiste.
- Woongroen neemt de woonvisies / volkshuisvestelijke programma's van de gemeenten De Bilt en Zeist als uitgangspunt voor het aantal nieuwbouwwoningen sociaal huur en middenhuur.
- Bij uitzondering zet Woongroen in op de bouw van flexwoningen om de schaarste op korte termijn terug te dringen.
- Woongroen is in overleg over nieuwbouwlocaties en werkt samen met gemeenten en marktpartijen.
- Het nieuwbouwprogramma staat uitgebreider beschreven in onze portefeuillestrategie.

Doorstroom – toewijzen

Woongroen zorgt ervoor dat (toekomstige) bewoners passend bij hun situatie en inkomen kunnen wonen.

Wat gaan we doen

- Woongroen bevordert de doorstroming van bewoners. Bewoners die een sociale huurwoning achterlaten krijgen voorrang bij middenhuur- en koopwoningen.
- We helpen senioren die dat willen naar een meer passende woning. Dat doen we door actief te informeren over gemeentelijke regelingen, de inzet van wooncoaches en de voorrangsregeling 'Van groot naar beter'.
- Woongroen verkent mogelijkheden om met de bewoners manieren van woningdelen te bevorderen.



2. Leefbaarheid – Prettige en gemende buurten



We werken aan buurten en wijken waar het prettig wonen. Dit doen we door ervoor te zorgen dat er voldoende kwalitatieve, duurzame en betaalbare woningen beschikbaar zijn. We werken aan en bevorderen een 'thuisgevoel' in een sociale en leefbare woonomgeving met de begrippen als schoon, heel en veilig. We werken samen met maatschappelijke partners door problemen te signaleren, elkaar te vinden en verbinden en elkaar te ontmoeten. Woongroen kiest er bewust voor actief te zijn in de buurten waar we het hardst nodig zijn.

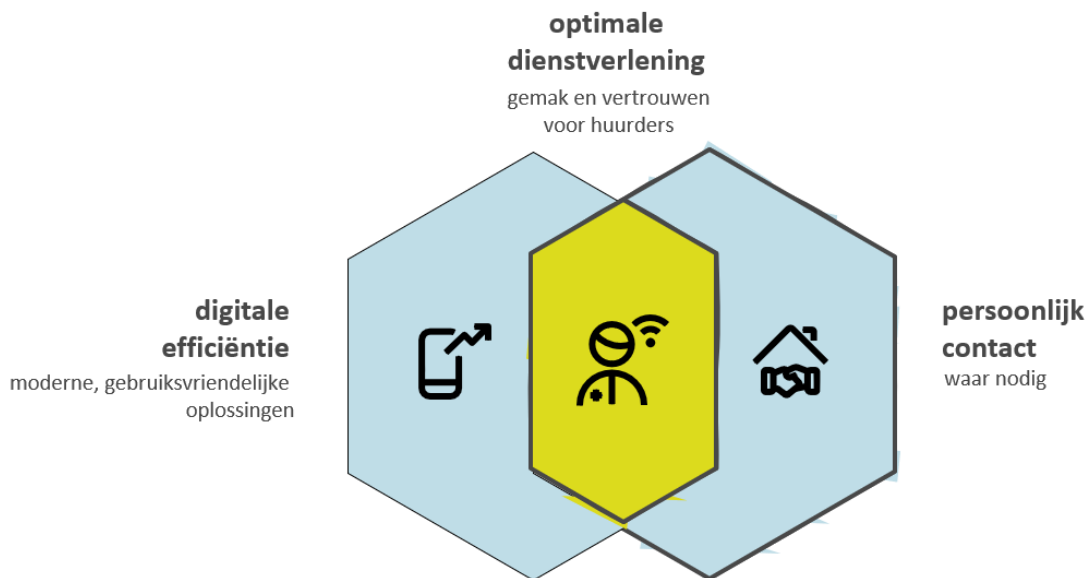
Wat gaan we doen

- Woongroen realiseert gemengde buurten en wijken door verscheidenheid van woningtypen, huurprijs en benodigde voorzieningen aan te bieden. Nieuwe woningen en het toewijzen van woningen zijn instrumenten die Woongroen toepast om gemengde wijken en buurten te realiseren.
- We intensiveren de gebiedsgerichte samenwerking, zowel intern als extern. Samen met gemeenten en netwerkpartners werken we liefst vanuit 1 locatie in buurt of wijk. We houden daarbij aandacht voor kleinere schaalgroottes dan de wijk.
- Woongroen zet zich in en werkt samen met netwerkpartners op zaken die niet regulier zijn belegd en kijkt daarmee over grenzen heen om creatieve oplossingen te bedenken. Het reguliere werk doen de samenwerkende partijen (in het buurt- en wijkgericht werken) al vanuit de eigen bedrijfsvoering.
- Ook kwetsbare bewoners die in een reguliere woning wonen, hebben baat bij een goed netwerk van burens, mantelzorgers en professionals. Woongroen maakt zich er hard voor dat deze bewoners ook de zorg of begeleiding ontvangen die ze nodig hebben. Daarover maken we (werk)afspraken met onze samenwerkingspartners. We werken samen met gemeenten, zorg en welzijn. Ieder binnen zijn/haar rol of verantwoordelijkheid. Woongroen verleent geen zorg.
- We stimuleren en faciliteren onder de noemer Beter Buurten bewonersinitiatieven gericht op de buurt of eigenaarschap van bewoners. Hiermee stimuleren we met onze samenwerkingspartners sterkere sociale buurten en samenhang in een wijk.
- We zijn zichtbaar en aanspreekbaar aanwezig in onze buurten en wijken.



3. Bewoners, klantstrategie en dienstverlening Woongroen

Altijd dichtbij, online en persoonlijk contact



We werken samen aan prettig wonen in De Bilt en Zeist. Bij Woongroen draait alles om onze (toekomstige) bewoners, onze belangrijkste drijfveer. Onze aanpak combineert digitale efficiëntie met persoonlijk contact waar het nodig is. Afgestemd op wat nodig is voor onze bewoners en voorzien van gemak. We luisteren naar de bewoners en bieden betrouwbare, persoonlijke dienstverlening. We zijn zichtbaar en aanspreekbaar aanwezig in onze buurten en wijken.

Wat gaan we doen

De dienstverlening aan onze bewoners is als volgt ingevuld:

- *Digitale efficiëntie met persoonlijk contact waar het nodig is:* alle bewoners kunnen eenvoudig met ons in contact komen. Online, door bezoek aan kantoor of telefonisch. Veel informatie is eenvoudig beschikbaar.
- *Afgestemd op wat nodig is:* onze medewerkers zijn er voor onze bewoners. Zij kennen en begrijpen onze bewoners en weten wat er speelt, onder andere door klantonderzoeken en participatie. We bieden maatwerk wanneer dat nodig is.
- *Gemak:* we hebben in elke gemeente meerdere wijkbeheerderskantoren waar onze bewoners terecht kunnen. Daarnaast houden we in veel buurten of complexen een spreekuur voor bewoners.
- *Luisteren:* we betrekken bewoners actief bij ontwikkelingen in onder andere klankbordgroepen.
- *Betrouwbare en persoonlijke dienstverlening:* we gebruiken klantreizen om de dienstverlening te verbeteren. We kiezen voor klantbediening gericht op meerdere doelgroepen aan de hand van de mate van zelfredzaamheid of persoonlijke problematiek.
- We richten onze processen en dienstverlening zo in dat we de regie hebben over de vraag van de bewoner en deze goed kunnen afhandelen en volgen, ongeacht het communicatiekanaal.
- Een (klein) deel van onze bewoners met de wil en mogelijkheid om bij te dragen aan hun woonomgeving kan worden geactiveerd. Hiermee creëert Woongroen een verlenging van de dienstverlening en bieden we bewoners de mogelijkheid een waardevolle bijdrage te leveren.



Organisatie Woongroen

Woongroen zet haar middelen in waar het nodig is, zoveel mogelijk gericht op onze (toekomstige) bewoners. De 3 kernwaarden **Met elkaar, Proactief en Met aandacht** geven onze medewerkers houvast in de samenwerking met bewoners, samenwerkingspartners en collega's. Onze processen zijn efficiënt en transparant. We standaardiseren waar het kan en leveren maatwerk wanneer nodig. Woongroen is een wendbare organisatie om in te kunnen inspelen op ontwikkelingen in onze omgeving. We werken voortdurend aan verbeteren, gericht op het perspectief van de (toekomstige) bewoners. Woongroen wil een aantrekkelijke organisatie zijn waar medewerkers met plezier en trots werken.

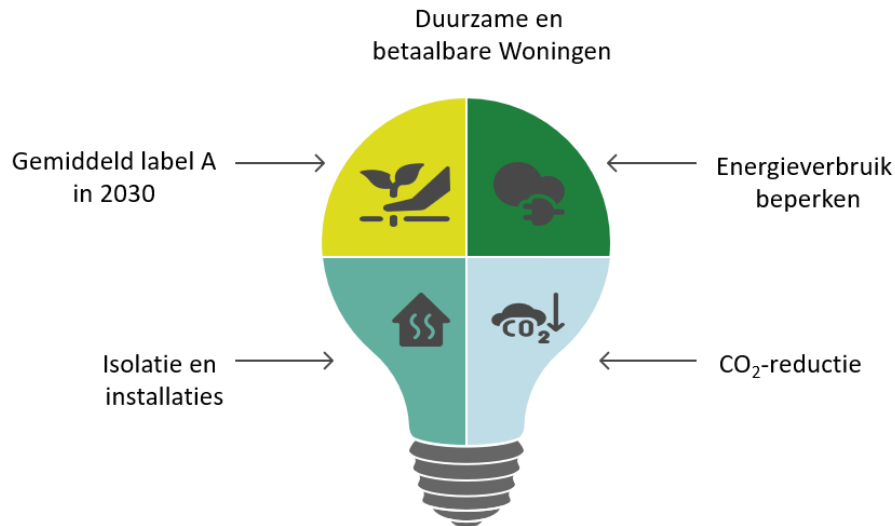


Wat gaan we doen

- Woongroen streeft naar optimale digitalisering en datamanagement, waardoor er minder administratieve handelingen nodig zijn (wat een deel van de bewoners zelf gaat doen) en we meer tijd gaan besteden aan de bewoners met een lage mate van zelfredzaamheid. Hierdoor levert de organisatie meer 'klantwaarde'.
- We werken professioneel, resultaatgericht en hebben de ruimte om te handelen in het belang van onze bewoners. We nemen eigenaarschap.
- We verbeteren continu om het voor onze bewoners steeds beter te doen. Dit betekent dat we met elkaar leren, zowel van onze fouten als van onze successen. Daarbij vieren we onze successen.
- Woongroen gaat naar een proces- en ketengerichte organisatiestructuur.
- Woongroen zoekt proactief naar (digitale) oplossingen die bijdragen aan onze dienstverlening en een efficiëntere bedrijfsvoering.
- Woongroen voorkomt (proactief) dat er vragen van bewoners komen door extra aandacht te schenken aan de communicatie en kanaalsturing.
- Woongroen is een financieel gezonde corporatie. We sturen op operationele kasstromen en daarmee op lage bedrijfslasten. Het doel is onze middelen zoveel mogelijk in te zetten voor onze (toekomstige) bewoners.



4. Kwaliteit en duurzaamheid – Betere en duurzame woningen



Woongroen werkt aan duurzame en betaalbare woningen. We investeren in duurzaamheid om het energieverbruik te beperken en op deze manier de betaalbaarheid te verbeteren. Door investeringen in isolatie van de woning en verbeterde installaties dringen we de CO₂ uitstoot terug.

Wat gaan we doen

- Het verbeteren van onze woningen naar minimaal onze kwaliteitsnorm heeft de hoogste prioriteit. Dit is het uitgangspunt bij onze onderhouds- en renovatieprojecten.
- Bij onderhouds- en renovatieprojecten verduurzamen we gelijk onze woningen. Onze woningen hebben gemiddeld energielabel A in 2030.
- Bij verduurzaming en nieuwbouw besteden we aandacht aan klimaatadaptatie en hittestress en streven we naar kostenneutrale maatregelen. Daarbij hanteren we het volgende toetsingskader: gezondheid, comfort, woonlasten en de planeet.
- Woningen met een slecht energielabel (E, F en G-label) faseren we uit en pakken we aan in onderhouds- en renovatieprojecten. Uitzondering hierop zijn woningen die zijn aangemerkt voor sloop/nieuwbouw en woningen met een monumentenstatus.
- Woongroen kiest voor gebruiksvriendelijke en in de praktijk bewezen innovatieve technieken op het gebied van duurzaamheid.
- Na 2030 beperkt Woongroen de CO₂ uitstoot door verdere isolerende maatregelen om mogelijk energieverbruik te verlagen. De laatste stap naar een aardgasvrije woningvoorraad (waaronder installaties) wordt voorbereid en is afhankelijk van andere partijen zoals bijvoorbeeld gemeenten en netbeheerders.
- Daar waar de leefbaarheid onder druk staat is sociaal renoveren is ons uitgangspunt in onze renovatieprojecten. Vóór de renovatie benaderen we elke bewoner persoonlijk. Als hulp op het sociale vlak nodig is, bieden we die samen met onze sociale -en zorgpartners in de wijk.
- Woongroen stimuleert bewustwording van energiegebruik en -besparing bij de bewoner.
- Voor de bedrijfsvoering wordt aan de wettelijk eisen voldaan om de CO₂ uitstoot terug te dringen en waar mogelijk verder vergroend.



5. Betaalbaarheid – Betaalbaar wonen



Betaalbare sociale woningvoorraad

Het handhaven van betaalbare sociale woningvoorraad



Huisvesting met een laag inkomen

Het bieden van betaalbare huisvesting voor mensen met een laag inkomen



Woongroen heeft als kerntaak het huisvesten van mensen met een laag inkomen door het betaalbaar houden van de sociale woningvoorraad.

Wat gaan we doen

- Woongroen wijst 95% passend toe.
- Woongroen optimaliseert de huuropbrengst bij het verhuren van een woning en bij de jaarlijkse huurverhoging.
- Woongroen heeft per huurprijscategorie voldoende woningen beschikbaar (op basis van inkomstenverdeling). Omdat jongeren steeds moeilijker aan een woning kunnen komen, heeft Woongroen ongeveer 1.000 woningen gelabeld voor jongeren.
- Woongroen kijkt samen met de bewoner naar (preventieve) oplossingen voor betalingsproblemen.

