



Prestatieafspraken 2023 t/m 2026

Jaarschijf 2024

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 SSW die last hebben van de energiecrisis. We voelen de noodzaak daarmee aan de slag te gaan en de huurwoningen met de slechte energielabels versneld te verduurzamen.

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
Vicevoorzitter



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 Woongroen¹ 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.*

¹ 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 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.

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>Ambitie komende 4 jaar</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>Afspraak</p>	<p>Concrete actie in 2024</p>
<p>1.1. Woningbouw sociale huur</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). 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 2024 worden 31 sociale huurwoningen opgeleverd: Werkschuit – 15 woningen Melkweg 3 – 18 woningen</p> <p>Verwachting is dat Woongroen in 2024 niet start met de bouw nieuwe sociale huurwoningen. De verwachting is dat de volgende projecten in 2025 van start gaan: Nobelkwartier – 58 woningen Zwembadlocatie – 8 woningen Binckpark – 22 woningen Gregorius – 9 woningen Tuinstraatkwartier – 108 woningen sociale huur na sloop van 108 sociale huurwoningen</p>
<p>1.2. Woningbouw middenhuur</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 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.</p>	<p>In 2024 worden 24 middenhuurwoningen opgeleverd: Werkschuit – 12 woningen Melkweg 3 – 12 woningen</p> <p>Verwachting is dat Woongroen in 2024 niet start met de bouw nieuwe middeldure huurwoningen. De verwachting is dat de volgende projecten in 2025 van start gaan: Nobelkwartier – 16 woningen Zwembadlocatie – 4 woningen Binkpark – 14 woningen Gregorius – 4 woningen Tuinstraatkwartier – circa 17 woningen toevoegen na sloop van 108 sociale huurwoningen</p>



<p>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>1.3. Bouwlocaties 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 in 2024 de ruimtelijke procedures in 2024 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 procedure. Verwachting is daarom dat er niet meer in 2024 wordt gestart met de bouw.</p> <p>Ook in 2024 blijft de gemeente eisen stellen aan projectontwikkelaars: bij projecten van 10 woningen of meer blijft het realiseren van sociale huur en middenhuur staande praktijk.</p> <p>Voor de projecten Spoorzone, Schapenweide en Molenkamp geeft de gemeente in 2024 duidelijkheid in de planning en het programma.</p>
<p>1.4. Grondprijs De grondprijs is een belangrijk onderdeel van de totale investeringskosten en bepaalt mede de betaalbaarheid van woningen.</p>	<p>De gemeente stelt in 2024 een grondprijzenbrief 2025 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>1.5. Tijdelijk wonen (Flexwoningen) 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 2024 werken de gemeente en Woongroen samen aan het realiseren van 85 - 100 flexwoningen. het streven is om deze flexwoningen, onder voorbehoud bestuurlijke goedkeuring, eind 2024 of begin 2025 worden gerealiseerd.</p>



<p>1.6. Renovatie 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>In 2024 start Woongroen met de renovatie en verduurzaming van 254 eengezinswoningen aan de Kwartieren. In 2024 levert Woongroen 71 gerenoveerde en verduurzaamde eengezinswoningen op in het Tuinstraatkwartier. Streven is om het project Pluto- Beatrixlaan in 2024 op te starten. Dit is de renovatie en verduurzaming van 141 appartementen.</p>
<p>1.7. Basisafpraak DAEB en kernvoorraad Op dit moment heeft Woongroen 94 % aan DAEB woningen en 6% niet DAEB woningen. Het percentage woningen met een huur onder de 2^e aftoppingsgrens is 68%.</p>	<p>Woongroen zorgt in 2024 dat het percentage woningen in De Bilt qua huur onder de 2^e aftoppingsgrens niet lager wordt dan 65%.</p>
<p>1.8. Geen verkoop 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 herstellkosten 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>Nu er weer wat meer nieuwbouwplannen op stapel staan (oplevering 31 sociale huurwoningen gepland in 2024), start Woongroen in 2024 de verkoop weer op van een beperkt aantal woningen (m.n. verspreid bezit). De verwachting is dat er 2 à 3 woningen in 2024 worden verkocht. De afspraak om woningen te verkopen wordt jaarlijks gemaakt op basis van evaluatie.</p>
<p>1.9. Bevorderen doorstroming 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>In 2024 starten Woongroen en de gemeente met een verhuiscoach als pilot voor een periode van 2 jaar en dragen ieder 50% van de kosten.</p>
<p>1.10. Bezettingsnorm Woningcorporaties kunnen afwijkende toelatingseisen stellen ten aanzien van de bezettingsnorm (conform</p>	<p>In 2024 maakt Woongroen gebruik van de nieuwe bezettingsnormen.</p>



huisvestingsverordening regio Utrecht 2022. Om te zorgen voor een gelijk speelveld tussen een- en tweepersoonshuishoudens past Woongroen vooruitlopend op de wijziging van de huisvestingsverordening in de loop van 2023 de bezettingsnorm aan.	
1.11. Parkeernormering Om te zorgen dat de parkeernormen voor sociale huurwoningen goed aansluiten bij de werkelijke situatie op straat zijn de parkeernormen verlaagd.	Vooruitlopend op het nog op te stellen parkeerbeleid (gepland in de 2 ^e helft van 2024), als uitwerking op de mobiliteitsvisie, wordt er door gemeente en Woongroen gewerkt met de parkeerkencijfers uit de memo in bijlage B.

2. Betaalbaarheid

Ambitie komende 4 jaar We dragen zorg voor voldoende betaalbare woningen in de sociale huursector en bieden perspectief aan bewoners met financiële problemen. Concreet betekent dit: - Behouden van betaalbare woningvoorraad voor de primaire (inkomen onder de huurtoeslaggrens) en secundaire doelgroepen (inkomen tussen huurtoeslaggrens en EU-normering). - Zoveel mogelijk voorkomen dat inwoners problematische schulden maken en passende ondersteuning bieden bij het oplossen van schulden.	De partijen evalueren jaarlijks gezamenlijk de afspraken en concrete acties.
Afspraak	Concrete actie in 2024
2.1. Huurbeleid Woongroen volgt in haar huurbeleid de wet die voorkomt uit de set van afspraken omtrent betaalbaarheid gemaakt in de "Nationale prestatieafspraken".	Gemeente en Woongroen monitoren dit in 2024 op basis van de dVi ² rapportage van Woongroen
2.2. Huurprijzen	

² dVi staat voor 'de Verantwoordingsinformatie'.



<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 2024 gecontinueerd door Woongroen.</p>
<p>2.3. Inkomensafhankelijke huurverhoging 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 2024 gecontinueerd door Woongroen.</p>
<p>2.4. Huisuitzettingen 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>Het is SSW 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 2024 zo te houden. 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>2.5. Doorstromers middenhuur 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 2024 gecontinueerd door Woongroen.</p>
<p>2.6. Flankerend beleid 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 vroegsignalering, of</p>	<p>Deze beleidslijn wordt in 2024 gecontinueerd door Woongroen. Bij initiatieven rondom flankerend beleid wordt Woongroen actief betrokken door de gemeente.</p>



<p>helpen bij verhuizen. Dit betreft de huurders van sociale huurwoningen.</p> <p>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.</p> <p>Bij het toewijzen van de vrije sector woningen hanteert Woongroen inkomensgrenzen die passend zijn bij de hoogte van de huur.</p>	
<p>2.7. Hoge energiekosten</p> <p>De energiekosten van huishoudens zijn dit jaar (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.</p>	<p>Gemeente en Woongroen voeren in 2024 het plan van aanpak Energie Armoede De Bilt d.d. september 2022 uit. WoonSprak ondersteunt dit door haar leden/achterban op te roepen zich aan te melden als energiecoach of energieklusser.</p>

3. Duurzaamheid & kwaliteit

<p>Ambitie komende 4 jaar</p> <p>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 2024 gezamenlijk concrete maatregelen en stellen acties op om deze ambitie waar te maken.</p> <p>De partijen evalueren jaarlijks gezamenlijk de afspraken en concrete acties.</p>
<p>Afspraken 2023 t/m 2026</p>	<p>Concrete acties 2024</p>
<p>3.1 Duurzaamheidsagenda</p> <p>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 stelt in 2024 een nieuwe duurzaamheidsagenda op en voert de regie bij de uitvoering. Gemeente betreft Woongroen hier in een vroeg stadium bij. Eén keer per kwartaal vindt er een overleg plaats tussen de collega's van duurzaamheid van de gemeente en projectleiders van Woongroen.</p>
<p>3.2. Voorraadscan energie neutrale woningvoorraad</p>	



Energie label	2023		2022	
	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
A+	8	0,2	8	0,2
A	1714	34,2	1584	31,6
B	905	18,1	896	17,9
C	1215	24,2	1209	24,1
D	534	10,6	621	12,4
E	336	6,7	372	7,4
F	194	3,9	221	4,4
G	107	2,1	105	2,1
Totaal	5013	100	5017	100,0

Jaarlijks deelt Woongroen een overzicht met de gemeente van de ontwikkeling in de energielabels van haar woningen. De labels worden bepaald conform de richtlijn NTA8800.

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; de 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.

In de periode 2023 t/m 2026 heeft Woongroen voor 665 woningen verdeeld over 8 complexen van haar bestaande voorraad investeringsplannen. In deze investeringsplannen worden ook duurzaamheidsmaatregelen meegenomen. De maatregelen zullen zich in basis richten op isolatie:

- Dak-, vloer- en gevelisolatie
- HR-++ glas
- Tochtwering

In 2024 start Woongroen met de verduurzaming van 254 eengezinswoningen (Kwartieren) naar tenminste label A.
 In 2024 levert Woongroen 71 verduurzaamde (label A) eengezinswoningen op in het Tuinstraatkwartier.

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 (vanaf 2026 verplicht conform nationale prestatieafspraken).

3.4. Zonnepanelen



<p>Woongroen onderzoekt waar en hoe de komende vier jaar zonnepanelen geplaatst kunnen worden (bestaande en nieuwbouwwoningen).</p>	<p>Er zijn voor 2024 nog geen concrete plannen om projectmatig zonnepanelen te plaatsen op woningen.</p>
<p>3.5. Isolatie 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 in 2024 gaat inzetten 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. Hierdoor hoeft Woongroen geen ecologisch onderzoek meer uit te voeren in die wijken die van onderzoek worden gevrijwaard.</p>
<p>3.6. Energietransitie 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 2024 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>3.7. Bewustwording duurzaamheid bij huurders. 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</p>	<p>In 2024 geven zowel gemeente als Woongroen hier concreet invulling aan met optimaal gebruik van de beschikbare subsidies. Concrete acties/maatregelen krijgen een plek in de monitoring.</p>



<p>treffen van (kleine) duurzaamheidsmaatregelen o.a. door het verstrekken van duurzaamheidssubsidies.</p>	
<p>3.8. (Onderhouds)kwaliteit 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"> • 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. 	<p>Woongroen meet de staat van onderhoud van haar woningen via de NEN 2767. Jaarlijks wordt de conditie van een derde van het bezit gemeten. Woningen in categorie 1 hebben nieuwbouwkwaliteit, woningen in categorie 6 zijn slooprijp.</p> <p>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 2024 worden de thema's gezondheid en veiligheid meegenomen.</p> <p>In het kader van klanttevredenheid meet Woongroen in 2024 haar klantprocessen en realiseert de gestelde norm (cijfer 7).</p>

4. Huisvesting aandachtsgroepen

<p>Ambitie komende 4 jaar 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>De partijen monitoren jaarlijks gezamenlijk de afspraken en concrete acties.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------



Afspraak	Concrete acties in 2024
<p>4.1. Statushouders</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>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. Voor 2024 gaat het om 142 mensen (inclusief 32 na-reizigers, voor zover bekend op 1 januari 2024).</p> <p>Woongroen spant zich in om deze taakstelling te realiseren en verwacht dat dit haalbaar is met een aanbod van vier woningen per maand. Gemeente spant zich binnen haar mogelijkheden in om voldoende grote huishoudens aan te leveren. Woongroen zorgt voor passende woningen. Gemeente en Woongroen werken samen om flexwoningen te realiseren in 2024 om zowel starters, spoedzoekers als statushouders een tijdelijke oplossing te bieden. Zie afspraak 1.5.</p> <p>De beleidslijn wordt in 2024 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 vier woningen per maand te begeleiden.</p> <p>In 2024 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. Zo nodig treden Gemeente en Woongroen in overleg over de verdeling van de kosten van de huurderiving.</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>4.2. Uitstroom Beschermd Wonen/Maatschappelijke Opvang</p> <p>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 2024 spant Woongroen zich tot het uiterste in om deze 14 personen te huisvesten.</p>



<p>4.3. Alliantie living lab Eerst een (t)huis 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>De gemeente en Woongroen werken nauw samen bij de uitwerking van dit convenant. WoonSprak ondersteunt dit richting haar achterban. In 2024 evalueren de gemeente en Woongroen hoe e.e.a.in de praktijk is gegaan en of we hiermee verder gaan.</p>
<p>4.4. Woningaanpassingen 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 2024 gecontinueerd door Woongroen. Gemeente en Woongroen maken in 2024 werkafspraken over huurderiving en werving voor formeel aangepaste woningen.</p>
<p>4.5. Maatwerkgesprekken 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 2024 zorgen Gemeente en Woongroen dat het netwerk warm wordt gehouden en contacten te borgen op zowel operationeel als strategisch niveau.</p>
<p>4.6 Opplussen 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>In 2024 inventariseert Woongroen de technische en financiële mogelijkheden om een extra stap te zetten op het gebied van het opplussen van haar woningvoorraad.</p>



5. Wonen & ouderen

<p>Ambitie komende 4 jaar</p> <p>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 vergrijzing³).</p> <p>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>
<p>Afspraken 2023 t/m 2026</p> <p>5.1. Woonzorgvisie</p> <p>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, 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>Concrete acties 2024</p> <p>In 2024 werkt de gemeente met Woongroen aan de actiepunten uit het Programma Wonen en Zorg 2030.</p>

³ **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.



<p>5.2. Levensloopbestendigheid Nieuwbouw appartementen die worden opgeleverd zijn geschikt voor de doelgroep ouderen (levensloopbestendigheid/toegankelijk).</p>	<p>Deze beleidslijn wordt in 2024 gecontinueerd door Woongroen.</p>
<p>5.3. Bevorderen doorstroming 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>In 2024 starten Woongroen en gemeente met een pilot verhuiscoach. Zie ook 1.9.</p>
<p>5.4. Geclusterde woonvorm 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 2024 opgepakt door gemeente en Woongroen. Woongroen is in gesprek met Knarrenhoef om op de schoollocatie in het TSK in gezamenlijk een project te ontwikkelen. De planning gaat nu uit van oplevering in 2027</p>

6. Leefbaarheid

<p>Ambitie komende 4 jaar 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</p>	<p>De partijen evalueren jaarlijks gezamenlijk de afspraken en concrete acties.</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------



<p>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>Afspraak</p>	<p>Concrete actie in 2024</p>
<p>6.1 Diversiteit van wijken 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>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 € 40.765 voor alleenstaande en € 45.014 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2023) 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"> - Kometenlaan - Brandenburg-West <p>Verder worden er met aspirant-huurders uit deze complexen een motivatiegesprek gehouden.</p> <p>We monitoren in 2024 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>6.2. Wijkschouwen 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 2024 gecontinueerd door Woongroen.</p>
<p>6.3. Warm onthaal gesprekken 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"> • oplevering woning; • gang van zaken in het woongebouw (gedragsregels, huisvuil aanbieden e.d); • kennismaking met de burens. <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 2024 gecontinueerd door Woongroen.</p>



<p>6.4. Leefbaarheidsprojecten 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 2024 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"> • Groendagen • Buurtontmoetingen – Woongroen de wijk in • Verkenning openen tweede buurtkamer • Verkenning uitbreiding buurtambassadeurs • Verkenning uitbreiding cameratoezicht.
<p>6.5. Buurtbemiddeling 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,- (prijsspeil 2022).</p>
<p>6.6. Woonfraude 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 2024 gecontinueerd door Woongroen.</p>
<p>6.7. Ophalen (groot) huisvuil 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>Deze beleidslijn wordt in 2024 gecontinueerd. We zetten de inzet rondom het verminderen van huisvuil rondom de flats aan de Kometenlaan, Noorderkroon en omgeving en Akker door. We houden in 2024 de inzet die gepleegd wordt op het thema leefbaarheid vast.</p>
<p>6.8 Monitoring leefbaarheid 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 2024 gaan gemeente en Woongroen verder met het monitoren van de leefbaarheid in de wijken door te werken met een stoplichtmodel. Daarnaast onderzoekt Woongroen in 2024 of de Veerkrachtkaart een monitoringsinstrument is die zij willen inzetten.</p>



Bijlage A

Nieuwbouwplannen 2023 t/m 2026 volgens begroting Woongroen 2023*

Project	Kern	Totaal woningen	Min.30% SH (=sociale huurgrens)	Min.20% midden huur	Start bouw	Doelgroep
Werkschuit	Bilthoven	27 MG	15	12	2023	
Melkweg 3	Bilthoven	28 MG	18	12	2023	
Gregoriuslaan	Bilthoven	14 MG	9	4	2025	
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	Nmb	Nmb	
Oude Brandenburgerweg Zwembadlocatie	Bilthoven	24	8	4	2025	
Tuinstraatkwartier	De Bilt	125 MG (sloop van 108 MG)	108 (ca)	17 (ca)	2025	
Weegschaal	Bilthoven	Nmb	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. Investeringsvervalsingen 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 parkeerkcijfers voor sociale huurwoningen. Dit is aanleiding geweest de parkeernormen voor voornoemde categorie woningen aan te passen. Vooruitlopend op, het ná vaststelling van de mobiliteitsvisie in 1^e kwartaal 2023 nader uit te werken nieuwe parkeerbeleid, is er voldoende grond om met onderstaande parkeerkcijfers 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.

Kencijfers sociale huurwoningen (parkeerplaatsen per woning)						
Stedelijkheidsklasse ⁴ : / 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 ²	0.9	0.9	1.0	1.0	1.0	0.2
GBO 61 t/m 100 m ²	0.9	0.9	1.0	1.0	1.0	0.2
GBO 101 m ² en meer	1.3	1.3	1.4	1.4	1.4	0.2

⁴ 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.

