

Beleidsvoornemens 2024 Woongroen

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 13.000 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:

- betaalbaarheid
- beschikbaarheid
- kwaliteit en duurzaamheid
- leefbaarheid
- bewoners en dienstverlening

Prestatieafspraken

Ieder jaar maakt de gemeente de Bilt prestatieafspraken met Woongroen (voorheen Woonstichting SSW) en maakt de gemeente Zeist prestatieafspraken met de Zeister woningcorporaties Woongroen (voorheen Woongroed Zeist) en NabijWonen (voorheen RK Zeist). Ook de huurdersorganisaties worden hierbij betrokken, namelijk WoonSprak (De Bilt), HuurdersPlatform Seyst en Huurdersbelangenvereniging Prisma (beide Zeist).

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

Onze prioriteiten in 2024

In 2024 richten we ons op renovatie en duurzaamheid, leefbaarheid en vitale wijken, dienstverlening voor iedereen en betaalbaarheid van wonen.

1. Beschikbaarheid van wonen

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 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 2024

In 2024 wordt het volgende aantal nieuwbouwwoningen opgeleverd:

Gemeente	Sociale huurwoningen	Middenhuur
De Bilt	31	24
Zeist	27	24
Totaal	58	48

De nieuwbouwwoningen zijn aardgasvrij en voldoen aan eisen van energiebesparing en duurzaamheid. Ook bereiden we de nieuwbouw voor van 475 woningen in 2025 (215 in Zeist en 260 in De Bilt).

2. Betaalbaarheid van wonen

We zorgen dat huurders zoveel mogelijk een woning hebben die past bij de huishoudensituatie en het inkomen. We voorkomen schuldenproblematiek en huisuitzettingen op basis van huurschuld door 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 € 647,19 / € 693,60, afhankelijk van de samenstelling van het huishouden (prijspeil 2023). Daarbij houden we rekening met passend toewijzen.



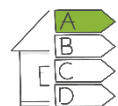
In 2024 vindt voor de bewoners in Zeist een huurverhoging plaats, gekoppeld aan de CAO-loonontwikkeling minus 0,5%. In de gemeente De Bilt krijgen huurders met een hoger inkomen een inkomensafhankelijke huurverhoging. Dit is zo vastgelegd in de lokale prestatieafspraken. Woongroen overlegt met WoonSprak en het HuurdersPlatform Seyst over de uitwerking van deze voornemens.

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. De Sociaal Raadslieden doen voor onze huurders een inkomenscheck, waarbij zij het inkomen, toeslagen, heffingen en dergelijke nalopen. De inkomenscheck een huishouden gemiddeld € 500,- per jaar op, zo blijkt uit eerdere ervaringen.

3. Energiebesparing en duurzaamheid

In 2024 renoveert Woongroen 71 woningen in De Bilt en 147 woningen in Zeist. Een gerenoveerde woning is goed geïsoleerd (minimaal energie-index Label 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. Daarnaast doen we in 376 woningen (in Zeist) energetische ingrepen, waarmee het energieverbruik wordt verlaagd.



Energiebesparing door bewoner

Woongroen werkt met gemeenten De Bilt en Zeist samen om de huurder bewust te maken van het energieverbruik. In 2024 worden acties ingezet om huurders hierbij te helpen. Zo krijgt een deel van onze bewoners met een woning die is aangesloten op blokverwarming inzicht in zijn of haar hun eigen verbruik. Woongroen start een pilot waarbij de bewoners uit een aantal complexen inzicht krijgen in hun verbruik en het gevolg voor hun afrekening. Daarnaast helpt Woongroen de gemeenten om huurders laagdrempelig in contact te komen met energiecoaches en energiekussers

Zonnepanelen

In 2024 geeft Woongroen vervolg aan het zonnepanelenprogramma in Zeist. De eerdere afspraak dat Woongroen 1.000 woningen voorziet van zonnepanelen van 2018 tot met 2022 wordt voortgezet door jaarlijks op 200 woningen zonnepanelen aan te brengen. Ook worden op een aantal appartementsgebouwen zonnepanelen aangebracht om de algemene ruimten van elektriciteit te voorzien.



Voor de woningen van Woongroen in De Bilt worden de mogelijkheden van toepassing van zonnepanelen in 2024 onderzocht. Vooruitlopend daarop worden in fase 1 van de Kwartieren zonnepanelen aangebracht.

Naast de duurzaamheidswens om minder fossiele brandstof te verbruiken en minder CO₂ uit te stoten, is verlaging van de woonlasten voor de huurder het belangrijkste argument. De huurder ontvangt de opgewekte elektriciteit in ruil voor een geringe bijdrage in de servicekosten.

4. Leefbaarheid en vitale wijken

Woongroen, gemeente Zeist, maatschappelijke partners en politie werken samen in Wijkgericht Werken om de leefbaarheid en veiligheid in buurten en wijken op peil te houden en waar mogelijk te verbeteren. In 2024 handhaven we de inzet van 2 extra wijkbeheerders in Zeist om problematieken in de wijk nog eerder te signaleren of op te lossen. Daarnaast is er het sociaal wijkteam van de gemeente Zeist, dat zich richt op zorgtaken aan bewoners die extra aandacht nodig hebben.



In de gemeente De Bilt organiseert Woongroen in samenwerking met de bewonerscommissies wijkshouwen. Hierbij worden ook de gemeente, BOA's en politie betrokken. Voordeel van de wijkshouwen is dat er ter plekke afspraken gemaakt kunnen worden over oplossen van problematische situaties. Daarnaast organiseert Woongroen in enkele wijken (waar renovatieprojecten in voorbereiding zijn) zogenaamde groendagen. Bewoners, medewerkers van Woongroen en gemeente De Bilt voeren dan (extra) onderhoud uit aan de openbare ruimte en voortuinen.

Door onze aanwezigheid in de wijk en omdat we bij huurders over de vloer komen, signaleren we problemen. Bijvoorbeeld op het gebied van gezondheid, schuldenproblematiek en eenzaamheid. Hierover informeren we het sociaal wijkteam. Voor monitoring benutten we de Leefbarometer en de veiligheidsspeiling.

Huisvesting bijzondere doelgroepen

Woongroen huisvest bijzondere doelgroepen afkomstig uit maatschappelijke opvang, instellingen en statushouders. Daarbij zorgen we voor een goede balans tussen reguliere huisvesting en bijzondere doelgroepen. Dit doen we allereerst door bestaande instrumenten te blijven benutten, namelijk: jongerencontracten, loting, lokaal maatwerk, huisvesting statushouders, tijdelijke verhuur van woningen die gesloopt worden aan lokale spoedzoekers. 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 er voor zorgen dat al deze doelgroepen, in een goede mix en verspreid over wijken en buurten, snel terecht kunnen.

Pilot Wooncoach

In 2024 start Woongroen samen met beide gemeenten met de inzet van een wooncoach die met name oudere (65+)-bewoners van De Bilt en Zeist ondersteunt om meer passend te gaan wonen. Hierdoor stimuleert Woongroen doorstroming, zodat andere doelgroepen passender in de achtergelaten woning kunnen wonen. Om dit te bereiken zorgt de wooncoach voor ondersteuning, zowel digitaal als fysiek, bij het zoeken en vinden van een geschikte andere woning. Voor de sociale huurwoningen wordt 1 van de verhuurconsulenten in De Bilt en 1 in Zeist vrijgesteld om deze rol in te richten.

5. Dienstverlening voor iedereen

Bij Woongroen draait alles om onze bewoners, zij zijn onze belangrijkste drijfveer. We verlenen onze diensten snel en doen dat graag in 1 keer goed. Onze aanpak combineert digitale efficiëntie met persoonlijk contact, afgestemd op de behoeften van bewoners en voorzien van gemak. We luisteren naar onze klant en bieden betrouwbare, persoonlijke dienstverlening, dichtbij in de wijk of buurt. Onze processen zijn efficiënt en transparant. Daarvoor werken we continu aan verbeteringen, gericht op de wensen van onze bewoners.



Daarnaast ziet Woongroen het aantal kwetsbare huurders toenemen. Daarom werken we aan een aantal oplossingen om deze kwetsbare 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 2024 (opnieuw) te behalen. De kwaliteit van onze dienstverlening wordt daarvoor onder meer voortdurend gemeten door KWH (hét landelijke kennis- en kwaliteitscentrum voor en door woningcorporaties).

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 en zodat de bewoners van onze huizen zich thuis voelen in hun straat, buurt en in de gemeenten De Bilt en Zeist.

Met onze huurdersorganisaties WoonSprak en HuurdersPlatform Seyst gaan we bekijken op welke manier we gaan samenwerken, nadat de huurdersorganisaties zelf hebben aangegeven hoe zij onderling willen samenwerken. Daarnaast versterken we onze Maatschappelijke Adviesraad met inwoners uit De Bilt en mogelijk ook met enkele leden uit Zeist.

Overige aandachtsgebieden

In 2024 besteedt Woongroen aandacht aan het verbeteren van onze dienstverlening, onderzoeken we de mogelijkheden van verdere digitalisering en andere ICT ontwikkelingen en hebben we inzicht in risicomanagement, vastgoedsturing en sturing van onze middelen. We zorgen ervoor dat deze middelen maatschappelijk verantwoord worden besteed.



Het Woongroen-team

Natuurlijk doen
we het samen

