



Prestatieafspraken
2023 t/m 2026

Gemeente De Bilt
Woonstichting SSW
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 Woonstichting SSW 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



Woonstichting SSW
Mr. Drs. D. Visser
Directeur-bestuurder



Biltse huurdersvereniging WoonSprak
M.E. Clarck
Vicevoorzitter



Bilthoven 14 december 2022



Inleiding

Over deze prestatieafspraken

In dit document zijn de prestatieafspraken vastgelegd die de gemeente De Bilt, Woonstichting SSW 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 SSW 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.*

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.



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, SSW en WoonSprak. Als er kosten worden gemaakt voor monitoring en evaluatie (b.v. voor onderzoeken, verzamelen gegevens, behoeftesramingen etc.) worden deze verdeeld tussen gemeente en SSW, 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 SSW over actuele thema's vindt 3-wekelijks plaats.
- d. Bestuurders van de gemeente en SSW 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>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 2023</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 2023 start SSW met de bouw van het project Werkschuit (15 woningen). Met de aannemer van het project Melkweg 3 (16 woningen) is SSW nog in gesprek.</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. SSW mag deze doelgroep nu bedienen met middenhuur. SSW 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 SSW (zie bijlage A) zijn tot eind 2026 circa 95 nieuwbouw middenhuurwoningen opgenomen.</p>	<p>In 2023 start SSW met de bouw van het project Werkschuit (12 woningen). Met de aannemer van het project Melkweg 3 (12 woningen) is SSW nog in gesprek.</p>



Daarnaast wordt verwacht dat circa 10 woningen uit de niet-DAEB-tak door harmonisatie bij mutatie in de categorie middenhuur terecht komen.	
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 SSW 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.	Voor de bouwlocaties Gregoriusschool, Nobelkwartier en zwembadlocatie, doorloopt de gemeente de ruimtelijke procedures in 2023 en levert vervolgens de grond aan SSW. Ook in 2023 blijft de gemeente eisen stellen aan projectontwikkelaars: bij projecten van 10 woningen of meer blijft het realiseren van sociale huur en midden huur staande praktijk. De gemeente werkt in 2023 de gemeentelijke locaties aangedragen uit het traject samen werken aan wonen verder uit.
1.4. Grondprijs De grondprijs is een belangrijk onderdeel van de totale investeringskosten en bepaalt mede de betaalbaarheid van woningen.	De gemeente werkt aan een grondprijzenbrief 2023. Deze is naar verwachting uiterlijk januari 2023 klaar. In deze brief geeft de gemeente aan hoe ze omgaat met de grondprijzen voor o.a. sociale huur en middenhuur. SSW ontvangt het concept van de grondprijzenbrief. De grondprijs is meebepalend voor de prestaties die SSW kan leveren genoemd onder afspraak 1.1 en 1.2. De nota grondbeleid wordt in 2023 geactualiseerd. SSW wordt geïnformeerd over het grondbeleid.
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.	In 2023 onderzoeken de gemeente en SSW of er een haalbare businesscase te maken is voor 100 tot 200 flexwoningen, inclusief mogelijke geschikte locaties, om de druk te verlichten voor zowel de reguliere woningzoekende als statushouders.
1.6. Renovatie SSW 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.	In 2023 renoveert en verduurzaamt SSW 115 woningen aan de Grote en Kleine beer.
1.7. Basisafpraak DAEB en kernvoorraad Op dit moment heeft SSW 94 % aan DAEB woningen en 6% niet	SSW zorgt in 2023 dat het percentage onder de 2 ^e aftoppingsgrens niet lager wordt dan 65%.



DAEB woningen. Het percentage woningen met een huur onder de 2 ^e aftoppingsgrens is 68%.	
<p>1.8. Geen verkoop</p> <p>SSW zet zich vanuit haar portefeuille strategie in voor minimaal het behoud van haar voorraad sociale huurwoningen. Er is immers sprake van een tekort.</p> <p>De gemeente kent een positieve grondhouding wanneer SSW in incidentele situaties van leegkomende huurwoningen met hoge herstelkosten verkoopt. Als de sociale voorraad groeit is beperkte verkoop van sociale huurwoningen weer een optie.</p> <p>Beperkte verkoop is mogelijk als het gaat over versnipperd SSW bezit en/of woningen met onverantwoord hoge mutatiekosten.</p>	<p>In 2023 verkoopt SSW geen woningen aan zittende huurders of bij mutatie (exclusief incidentele uitzonderingen, zoals hiernaast genoemd).</p> <p>Jaarlijks wordt geëvalueerd of we deze lijn (geen verkoop) willen doorzetten of aanpassen.</p>
<p>1.9. Bevorderen doorstroming</p> <p>Om doorstroming op de woningmarkt te stimuleren geven gemeente en SSW doorstromers uit de wijk of kern voorrang bij de toewijzing van nieuwbouwprojecten van SSW. Daarnaast zet SSW in op Van Groot naar Beter en labelen we wooncomplexen voor b.v. senioren.</p>	<p>In de woon(zorg)visie, die in 2023 wordt opgesteld, onderzoeken we of we nog andere instrumenten willen inzetten (b.v. een doorstroommakelaar).</p>
<p>1.10. Bezettingsnorm</p> <p>Woningcorporaties kunnen afwijkende toelatingseisen stellen ten aanzien van de bezettingsnorm (conform huisvestingsverordening regio Utrecht 2022. Om te zorgen voor een gelijk speelveld tussen een- en tweepersoonshuishoudens past SSW vooruitlopend op de wijziging van de huisvestingsverordening in de loop van 2023 de bezettingsnorm aan.</p>	<p>Vanaf 1 januari 2023 past SSW de bezettingsnorm voor 3-kamerwoningen aan, zodat er een gelijk speelveld is voor een- en tweepersoonshuishouden.</p>
<p>1.11. Parkeernormering</p> <p>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 de mobiliteitsvisie (vaststelling 1e kwartaal 2023) wordt er door gemeente en SSW gewerkt met de parkeercijfers uit de memo in bijlage B. De gemeente borgt dit in 2023 in de ruimtelijke procedures.</p>



2. Betaalbaarheid

<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>De partijen evalueren jaarlijks gezamenlijk de afspraken en concrete acties.</p>
<p>Afspraak</p>	<p>Concrete actie in 2023</p>
<p>2.1. Huurbeleid SSW volgt in haar huurbeleid de wet die voortvloeit uit de set van afspraken omtrent betaalbaarheid gemaakt in de "Nationale prestatieafspraken".</p>	<p>Gemeente en SSW monitoren dit in 2023 op basis van de dVi¹ rapportage van SSW</p>
<p>2.2. Huurprijzen SSW 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 2023 gecontinueerd door SSW.</p>
<p>2.3. Inkomensafhankelijke huurverhoging SSW maakt gebruik van de mogelijkheden die er zijn om goedkoop scheefwonen tegen te gaan door het maximaal inzetten van de inkomensafhankelijke huurverhoging. SSW gebruikt de opbrengsten van deze huurverhoging voor investeringen in duurzaamheid, nieuwbouw en/of investeringen in leefbaarheid kwetsbare complexen.</p>	<p>Deze beleidslijn wordt in 2023 gecontinueerd door SSW.</p>
<p>2.4. Huisuitzettingen De inspanningen van SSW en de gemeente richten zich ook de komende 4 jaar op het voorkomen van huisuitzettingen als gevolg</p>	

¹ dVi staat voor 'de Verantwoordingsinformatie'. In de dVi wordt informatie over onder andere de activiteiten, financiële verantwoording, bedrijfswaarde en waardering van het bezit van de corporatie het afgelopen jaar gevraagd. Om het openbaar beschikbaar stellen van informatie binnen de corporatiesector te stimuleren, publiceert de Rijksoverheid sinds 1 januari 2016 een deel van de dVi-cijfers van corporaties op data.overheid.nl.



<p>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). SSW streeft ernaar om dit ook in 2023 zo te houden.</p> <p>Om de mogelijkheden voor inwoners die het financieel moeilijk hebben optimaal te benutten continueert de gemeente in 2023 de, met de Projectgroep kostencrisis, ingezette beleidslijn uit 2022.</p> <p>De gemeente betreft haar maatschappelijke partners, waaronder SSW, 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 SSW 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 SSW voorrang.</p>	<p>Deze beleidslijn wordt in 2023 gecontinueerd door SSW.</p>
<p>2.6. Flankerend beleid Voor huurders van SSW een inkomensdaling doormaken, is er flankerend beleid van SSW. Afhankelijk van de situatie kan SSW als maatregelen b.v. tijdelijke huurkorting toepassen, verwijzen naar het convenant vroegsignalering, 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 SSW kan voor een andere oplossing gekozen worden. Bij het toewijzen van de vrije sector woningen hanteert SSW inkomensgrenzen die passend zijn bij de hoogte van de huur.</p>	<p>Deze beleidslijn wordt in 2023 gecontinueerd door SSW. Bij initiatieven rondom flankerend beleid wordt SSW actief betrokken door de gemeente.</p>
<p>2.7. Hoge energiekosten 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 SSW voeren in 2023 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 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 SSW bepalen in 2023 gezamenlijk concrete maatregelen en stellen acties op om deze ambitie waar te maken. De partijen evalueren jaarlijks gezamenlijk de afspraken en concrete acties.</p>																														
<p>Afspraken 2023 t/m 2026</p>	<p>Concrete acties 2023</p>																														
<p>3.1 Duurzaamheidsagenda 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 2023 een nieuwe duurzaamheidsagenda op en voert de regie bij de uitvoering. Gemeente betreft SSW hier in een vroeg stadium bij. Daarnaast worden er afspraken gemaakt over de samenwerking.</p>																														
<p>3.2. Voorraadscan energie neutrale woningvoorraad</p> <table border="1" data-bbox="163 659 689 1050"> <thead> <tr> <th>Energie label</th> <th>Aantal</th> <th>Percentage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A+</td> <td>8</td> <td>0,2</td> </tr> <tr> <td>A</td> <td>1584</td> <td>31,6</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>896</td> <td>17,9</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>1209</td> <td>24,1</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>621</td> <td>12,4</td> </tr> <tr> <td>E</td> <td>372</td> <td>7,4</td> </tr> <tr> <td>F</td> <td>221</td> <td>4,4</td> </tr> <tr> <td>G</td> <td>105</td> <td>2,1</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>5017</td> <td>100,0</td> </tr> </tbody> </table>	Energie label	Aantal	Percentage	A+	8	0,2	A	1584	31,6	B	896	17,9	C	1209	24,1	D	621	12,4	E	372	7,4	F	221	4,4	G	105	2,1	Totaal	5017	100,0	<p>SSW voert in 2023 een voorraadscan uit, conform de nieuwe richtlijn NTA8800², om een goede nul situatie te bepalen. SSW deelt de uitkomsten met de gemeente.</p>
Energie label	Aantal	Percentage																													
A+	8	0,2																													
A	1584	31,6																													
B	896	17,9																													
C	1209	24,1																													
D	621	12,4																													
E	372	7,4																													
F	221	4,4																													
G	105	2,1																													
Totaal	5017	100,0																													
<p>3.3. Verduurzaming woningen In 2050 wil De Bilt energieneutraal zijn, zoals aangegeven in de Woonvisie 2030. In dat kader verduurzaamt SSW (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. SSW gaat hier mee verder</p>	<p>In 2023 verduurzaamt SSW 115 bestaande woningen (Grote en Kleine Beer) naar label A of A plus. In de periode t/m 2026 heeft SSW 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</p>																														

² NTA 8800 is de bepalingsmethode die per 1 januari 2021 is aangewezen om de energieprestatie voor alle gebouwen te bepalen.



<p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - HR-++ glas - Tochtwering <p>Installaties aanpassen doet SSW wanneer dat efficiënt kan, of waar het vanuit het oogpunt van comfort noodzakelijk is. SSW 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).</p>
<p>3.4. Zonnepanelen SSW onderzoekt waar en hoe de komende vier jaar zonnepanelen geplaatst kunnen worden (bestaande en nieuwbouwwoningen).</p>	<p>In 2023 legt SSW 150 zonnepanelen op woningen. Niet als doel op zich, wel als middel om CO² te besparen.</p>
<p>3.5. Isolatie Conform de set nationale prestatieafspraken kent SSW in 2028 geen huurwoningen meer met een energielabel (E,F en G). Doelstelling is dat SSW 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>SSW, gemeente en WoonSprak zien de urgente problematiek die een hoge energierekening oplevert voor huurders in een slecht geïsoleerde woning. Daarom bespreken gemeente en SSW de mogelijkheden voor verdere versnelling van het isoleren van deze woningen. Vanwege de omvang van dit SSW woningbestand met E,F en G labels, en de beperkte leencapaciteit van SSW vereist dit stevige keuzes in verschuiving van prioriteiten, ook op het gebied van verkoop en nieuwbouw. Hierover gaan we in het eerste kwartaal van 2023 in gesprek.</p>
<p>3.6. Energietransitie Gemeente en SSW trekken samen op in de energietransitie. De gemeente heeft hierin de regie. De gemeente stelt in 2022 de Transitievisie Warmte vast. Onderdeel van de visie is een prioritering in de uitwerking van warmteplannen. Gemeente en SSW 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 2023 verder uit in uitvoeringsplannen. SSW wordt hier in een vroeg stadium bij betrokken. De wijk Brandenburg West in Bilthoven is de meest kansrijke locatie in De Bilt om als eerste van het aardgas af te gaan met een bron net. De gemeente en SSW werken nauw samen in de ontwikkeling van een plan voor een aardgasvrije wijk.</p>
<p>3.7. Bewustwording duurzaamheid bij huurders. SSW 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 SSW 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>In 2023 geven zowel gemeente als SSW hier concreet invulling aan met optimaal gebruik van de beschikbare subsidies. Concrete acties/maatregelen krijgen een plek in de monitoring.</p>



<p>3.8. (Onderhouds)kwaliteit</p> <p>SSW 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 SSW 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. SSW lost deze problemen zo snel mogelijk op; doch uiterlijk voor 2028. 	<p>SSW 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 2023 worden de thema's gezondheid en veiligheid meegenomen.</p> <p>In het kader van klanttevredenheid meet SSW in 2023 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>
<p>Afspraak</p>	<p>Concrete acties in 2023</p>
<p>4.1. Statushouders Gemeente en SSW 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 SSW complexen onder druk staat. De gemeente zorgt voor de regie, begeleiding en bevordering inburgering en participatie van statushouders.</p>	<p>In 2023 lukt het SSW in ieder geval om 60 statushouders te plaatsen zonder dat de leefbaarheid in complexen en buurten (verder) onder druk komt te staan. Mocht de taakstelling voor 2023 hoger worden, zetten SSW en gemeente in op flexwoningen om zowel voor starters, spoedzoekers als statushouders een tijdelijke oplossing te bieden. SSW en gemeente gaan met elkaar om tafel om nadere afspraken te maken, mocht de inzet van flexwoningen niet tijdig haalbaar zijn. De beleidslijn wordt in 2023 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.</p>
<p>4.2. Uitstroom Beschermd Wonen/Maatschappelijke Opvang SSW 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 SSW werken nauw samen in de verdere uitwerking van deze ambitieverklaring.</p>	<p>In 2023 spant SSW 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, SSW en zorgorganisatie Kwintes hebben met elkaar een convenant 'alliantie living lab eerst een (t)huis'</p>	



<p>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 SSW 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 SSW werken nauw samen bij de uitwerking van dit convenant. WoonSprak ondersteunt dit richting haar achterban. In 2023 evalueren de gemeente en SSW 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 2023 gecontinueerd door SSW. Gemeente en SSW maken in 2023 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 SSW werkafspraken over wie het aanspreekpunt is binnen beide organisaties.</p>	<p>In 2023 maken gemeenten en SSW werkafspraken zodat ze elkaar goed weten te vinden. Andere samenwerkingspartners zoals Stichting MENS De Bilt worden hierbij betrokken.</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>Concrete acties 2023</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 SSW daarbij is belangrijk.</p>	<p>In 2023 stelt de gemeente een woonzorgvisie op. Gemeente betreft SSW hier in een vroeg stadium bij.</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 2023 gecontinueerd door SSW.</p>
<p>5.3. Bevorderen doorstroming Om doorstroming op de woningmarkt te stimuleren geven gemeente en SSW doorstromers uit de wijk of kern voorrang bij de toewijzing van nieuwbouwprojecten van SSW. Daarnaast zet SSW in op Van Groot naar Beter en labelen we wooncomplex voor b.v. senioren.</p>	<p>In de woon(zorg)visie, die in 2023 wordt opgesteld, onderzoeken we of we nog andere instrumenten willen inzetten (b.v. een doorstroommakelaar).</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 SSW in de komende jaren tenminste één geclusterde woonvorm mogelijk maken.</p>	<p>Het daadwerkelijk mogelijk maken van een geclusterde woonvorm wordt 2023 opgepakt door gemeente en SSW. SSW is in dit kader in gesprek met 'de Knarrenhof' voor het project Tuinstraatkwartier.</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 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>De partijen evalueren jaarlijks gezamenlijk de afspraken en concrete acties.</p>
<p>Afspraak</p>	<p>Concrete actie in 2023</p>
<p>6.1 Diversiteit van wijken Gemeente en SSW 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>SSW benut de wettelijke 15% vrije ruimte om zo ook middeninkomens vanaf € 40.765 voor alleenstaande en € 45.014 voor meerpersoonshuishouden 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 - Eindhovenweg <p>Verder worden er met aspirant-huurders uit deze complexen een motivatiegesprek gehouden. We monitoren in 2023 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 SSW wordt gemonitord hoe wijken en buurten erbij staan en wordt opvolging en benodigde acties zo nodig ondernomen. Deelnemers aan de wijkschouwen zijn wijkbeheer SSW, bewonersvertegenwoordigers, gemeente, politie e.d.</p>	<p>Deze beleidslijn wordt in 2023 gecontinueerd door SSW.</p>
<p>6.3. Warm onthaal gesprekken Om het samenleven in buurten te versterken, houdt SSW Warm</p>	<p>Deze beleidslijn wordt in 2023 gecontinueerd door SSW.</p>



<p>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.</p> <p>De gemeente heeft een rol bij het laten landen van aandachtsgroepen in de wijk. De gemeente heeft een coördinerende rol bij het laten landen van aandachtsgroepen in de wijk.</p>	
<p>6.4. Leefbaarheidsprojecten</p> <p>De uitgaven van SSW richten zich op activiteiten in de directe nabijheid van hun woningen rond de thema's schoon, heel, veilig en groen.</p>	<p>In 2023 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"> • het 25 jarig jubileum van Dijkstate, in Maartensdijk • het plaatsen van een muurschildering door buurtbewoners van La Plata • groendagen in diverse wijken.
<p>6.5. Buurtbemiddeling</p> <p>Gemeente en SSW hebben gezamenlijke afspraken over de inzet en financiering van Meander Omnium (buurtbemiddeling).</p>	<p>De inzet van Meander Omnium wordt door gemeente en SSW gecontinueerd om zodoende de leefbaarheid in de wijken te bevorderen. Gemeente en SSW subsidiëren ieder een bedrag van €25.000,-(prijspeil 2022).</p> <p>In 2023 evalueren gemeente en SSW samen met Meander Omnium de samenwerking inclusief de financiële inzet van partijen.</p>
<p>6.6. Woonfraude</p> <p>Woonfraude vraagt in toenemende mate aandacht van SSW. Er wordt meer gemeld. Medewerkers van SSW reageren daar alert en actief op.</p> <p>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 SSW voor een akkoordverklaring voordat zij zich in kunnen laten schrijven.</p> <p>Indien nodig kan SSW 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 2023 gecontinueerd door SSW.</p>



<p>6.7. Ophalen (groot) huisvuil Gemeente (gebiedsmakelaars en werkbeheerder) en SSW hebben een werkplan opgesteld om te komen tot een werkbare situatie wat betreft het aanbieden van (groot) huisvuil.</p>	<p>Er wordt in najaar 2022 gestart met een pilot bij de flats aan de Kometenlaan, Noorderkroon en omgeving en Akker. De gemeente zorgt voor een evaluatie en deelt deze in 2023 met SSW.</p>
---	--



Bijlage A

Nieuwbouwplannen 2023 t/m 2026 volgens begroting SSW 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	16	12	2023	
Gregoriuslaan	Bilthoven	14 MG	9	5	2024	
Leyensetuin Politielocatie	Bilthoven	68 (52 MG en 16 EGW).	22	14	2024	Starters, senioren
Nobelkwartier	De Bilt	108 (102 MG en 6 EGW). 70% huur (76) 30% koop (32)	57	16	2024	
B. de Withstraat	De Bilt	7	4	3	2024	
Oude Brandenburgerweg Zwembadlocatie	Bilthoven	24	5	3	2024	
Tuinstraatkwartier	De Bilt	120 MG (sloop van 108 MG)	102	18	2025	
Weegschaal	Bilthoven	36 (sloop van 28 MGW)	24	12	2025	

*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. Investeringsverder in de tijd zijn daardoor zachter qua planning



Bijlage B

Nieuwe parkeernormen sociale woningen

In overleg met SSW 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.

