



Samenwerken aan Wonen De Bilt

Woonstichting SSW

Woonstichting SSW zet zich als Biltse woningcorporatie in voor mensen die niet op eigen kracht kunnen voorzien in woonruimte. Dat doen we door betaalbare huurwoningen aan te bieden in wijken waar mensen prettig kunnen wonen. Daarbij werken wij nauw samen met onze maatschappelijke partners, met respect voor elkaars rol en expertise.

Onze basis is het huisvesten van mensen met een laag inkomen. Maar we zien voor onszelf ook een taak om mensen met een middeninkomen te huisvesten. Voor deze mensen is een koopwoning te duur en voor sociale huur is hun inkomen net te hoog. Door woningen aan te bieden aan mensen met een middeninkomen stimuleren we ook de benodigde doorstroming op de woningmarkt.

Ruim 25% van de inwoners van de gemeente De Bilt woont in een huurwoning van SSW.

Gemeente De Bilt

De Bilt is een mooie gemeente om te wonen. Veel groen in en om de dorpen. Dichtbij Utrecht met al haar voorzieningen. Een gemeente waar veel mensen graag willen (blijven) wonen.

Kenmerkend voor de huidige Biltse woningmarkt is de toenemende vergrijzing en afnemende verjonging doordat met name jonge huishoudens wegtrekken vanwege het gebrek aan woningen. Voor een sociale huurwoning is de gemiddelde wachttijd ruim 10 jaar. En de koopwoningen zijn onbetaalbaar voor mensen die aan het begin van hun loopbaan staan.

Veel ouderen in de gemeente wonen in woningen die niet (meer) passen bij hun levensfase. Door een meer passend aanbod voor ouderen te realiseren komen er woningen beschikbaar voor jonge huishoudens. Het behouden van jonge mensen voor de gemeente De Bilt vinden we van vitaal belang voor de voorzieningen, of het nu gaat om een school, supermarkt of sportvereniging. Daarnaast zorgen zij ook voor medewerkers in de zorg, dienstverlening, winkels, enz.

Vergroenen

We leveren graag een bijdrage aan deze gewenste 'vergroening' van de gemeente. Daarom bouwen we bij voorkeur compacte levensloopbestendige woningen die voor starters én senioren geschikt en bereikbaar zijn. Belangrijk knelpunt zijn de locaties om te bouwen. De gemeente kan daarin een belangrijke rol spelen maar we kijken ook nadrukkelijk naar ons eigen bezit waar we kunnen verdichten. En ook de samenwerking met projectontwikkelaars bij particuliere gronden of herontwikkeling van bestaande gebouwen is voor ons een belangrijk middel om woningen toe te voegen.



Samenwerken aan Wonen

Het thema Samenwerken aan Wonen spreekt ons erg aan. En dan gaat het niet alleen over de zoektocht naar locaties maar ook over de stappen die daarna volgen. We werken ook graag samen als we daarmee een proces kunnen versnellen. Wellicht kunnen processtappen anders organiseren, kunnen we ondersteunen in de voorbereiding of op een andere manier elkaars kennis en kunde benutten om het bouwproces te versnellen. Daarover gaan we graag in gesprek met de gemeente.

Samenwerken aan wonen is in onze opinie ook de enige manier om tot mooie, gevarieerde en leefbare wijken te komen.

In *SSW onderneemt*, onze strategie tot 2025, gaan we hier uitgebreider op in. We verwijzen daar dan ook graag naar. De integrale tekst ontvangt u woensdag 17 februari 2021 als deze door onze Raad van Commissarissen is goedgekeurd. Hierna alvast een korte samenvatting.

Bilthoven, 8 februari 2021



Samenvatting SSW onderneemt

SSW *onderneemt* is de titel van ons strategiedocument. Voor Samenwerken aan Wonen geven wij een compacte samenvatting van de acties die we ondernemen om onze strategie op weg naar 2025 te realiseren. De reikwijdte hiervan is wat breder dan gevraagd in Samenwerken aan wonen.

Voldoende sociale huurwoningen:

- We bouwen nieuwe sociale huurwoningen.
- We zoeken actief naar bouwlocaties van de gemeente, onszelf en particulieren.
- Middenhuur woningen bieden we aan met voorrang aan voor doorstromers van SSW waardoor sociale huurwoningen vrijkomen voor de doelgroep.
- We herzien ons verkoopbeleid: geen verkoop, tenzij.

Voldoende betaalbare woningen

- We herijken ons huurbeleid voor de aanvangshuren en nieuwbouw maar ook rond huurverhogingen bij renovatie en verduurzaming.
- We zorgen er voor dat 70% van de woningen bereikbaar is voor de laagste inkomens, dat betekent dat we huurprijzen aftoppen op aftoppingsgrenzen huurtoeslag.
- We verduurzamen woningen waardoor energielasten dalen.
- Nieuwbouw bouwen we energieneutraal.
- We stimuleren gedragsverandering rond energieverbruik.

Voldoende huurwoningen voor mensen met middeninkomens

- Een deel van onze grote woningen verhuren we voor een middenhuur prijs.
- We stellen inkomensgrenzen (minimaal en maximaal) vast voor middenhuurwoningen.
- We realiseren ook nieuwbouw in de middenhuur (maar sociaal heeft prioriteit).

Voorkomen van eenzijdige bevolkingsopbouw in complexen en wijken

- We zorgen voor gevarieerde huurprijzen/verschillende huurklassen in complexen.
- We wijzen gericht toe bij de huisvesting van statushouders en de uitstroom uit de maatschappelijke opvang.
- We onderzoeken andere/nieuwe toewijzingsvormen.
- We bouwen levensloopbestendig en flexibel waardoor de woningen voor meerdere groepen inzetbaar zijn.
- Nieuwbouw (en ook renovatie) moet iets nieuws toevoegen aan een wijk.
- Onze huurders kunnen wonen in alle wijken en kernen van de gemeente.
- We onderzoeken of een verkoopprogramma dat bijdraagt aan leefbare wijken haalbaar en verstandig is.

Onze woningen en wijken zijn schoon, heel en veilig

- We komen vaak achter de voordeur. Als we dan problemen signaleren zorgen we voor een warme overdracht aan professionele partners. Daarna laten we het los.
- We stimuleren en ondersteunen het probleemoplossend vermogen van onze huurders.
- We maken complex- en wijkplannen op maat.
- Wijkscouwen doen we met samenwerkingspartners en bewoners.
- De buitenschil van onze woningen heeft gemiddeld een nen-score 3.
- De binnenkant van onze woningen is schoon, heel, veilig en passend bij de tijd.

