

Activiteitenoverzicht 2021

Gemeente Gooise Meren



Inhoudsopgave

1. Het Gooi en Omstreken – werken aan samenwerking	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Onze missie	3
1.3 Onze woningvoorraad	4
1.4 Aansluiting op Woonvisie en Prestatieafspraken	4
1.5 Regionale samenwerking	5
2. Een fijne woning voor iedereen.....	6
2.1 Betaalbaarheid	6
2.2 Sneller een fijne woning	9
2.3 Kwaliteit	14
2.4 Zelfstandig wonen met ondersteuning	14
3. Woonplezier in de buurt.....	17
3.1 Zichtbaar aanwezig in de buurt.....	17
3.2 Zelfredzaamheid	17
3.3 Samenwerking met onze partners	18
4. Duurzame maatschappij.....	20
4.1 Energiebesparing	20
4.2 Energietransitie.....	21
4.3 Circulariteit	22
4.4. Klimaatadaptie	22

1. Het Gooi en Omstreken – werken aan samenwerking

1.1 Inleiding

Voor u ligt het activiteitenoverzicht 2021 voor de gemeente Gooise Meren. Het activiteitenoverzicht bevat onze voornemens per gemeente voor het jaar 2021. Iedere gemeente waar Het Gooi en Omstreken bezit heeft ontvangt een dergelijk activiteitenoverzicht. Met dit activiteitenoverzicht informeren wij u over de werkzaamheden die Het Gooi en Omstreken in de gemeente Gooise Meren heeft voorzien en welke bijdrage daarmee wordt beoogd aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid.

Veel van onze doelen kunnen we niet alleen bereiken. Alleen samen met onze bewoners en met inzet van de gemeente kunnen wij de doelen realiseren. In dit activiteitenplan benoemen wij de thema's waar wij de samenwerking opzoeken.

Met dit activiteitenplan wordt uitvoering gegeven aan artikel 43 en 44 van de Woningwet. Op basis van dit activiteitenoverzicht verzoeken wij u gezamenlijk met de in uw gemeente betrokken huurdersorganisaties en corporaties met ons in overleg te gaan. Dit met als doel de (prestatie)afspraken in uw gemeente te actualiseren voor zover dat wenselijk is.

1.2 Onze missie

“Ook mensen met een bescheiden inkomen of in een kwetsbare positie willen wonen in het Gooi, de Vechtstreek en Eemland. Vooral voor hen levert Het Gooi en Omstreken betaalbare, goede en duurzame huisvesting in een prettige buurt.”

Het koersplan 2019-2022 van Het Gooi en Omstreken heet ‘SamenWonen!’. Het koersplan is tot stand gekomen met de inbreng van onze bewoners, de gemeenten waarin wij actief zijn en onze samenwerkingspartners.

Speerpunten

Mede op basis van de dialoog met onze belanghouders, kiest Het Gooi en Omstreken er voor om de komende jaren drie speerpunten te hanteren. De speerpunten zijn samen werken aan:

- een fijne woning voor iedereen;
- woonplezier in de buurt;
- een duurzame maatschappij.

Op het gebied van financiën blijven wij inzetten op een verantwoorde besteding van onze middelen. Het leveren van een waardevolle bijdrage aan de maatschappij is het uiteindelijke doel.

1.3 Onze woningvoorraad

Het Gooi en Omstreken is actief in 7 gemeenten in de regio's Gooi en Vechtstreek en Eemvallei. Onderstaand een tabel waarin is te zien in welke gemeente onze woongelegenheden liggen en hoe deze zijn verdeeld.



Woningbezit per gemeente per 1 januari 2020	
Gemeente	# Woongelegenheden
Baarn	157
Blaricum	897
Bunschoten	1.127
Gooise Meren (Bussum)	787
Hilversum	3.360
Laren	896
Wijdemeren	1.091
Totaal	8.315

Woningbezit per gemeente, per 1 januari 2020 (inclusief woonwagens en onzelfstandige woningen)

Het merendeel van ons bezit (85%) ligt in de Regio Gooi en Vechtstreek, waar uw gemeente deel van uitmaakt. Deze regio is onderdeel van de woningmarktregio Metropoolregio Amsterdam (MRA). In Woningwettermen heet dat ons kernwerkgebied. Daarnaast zijn wij actief in Bunschoten en Baarn, onderdeel van regio Eemvallei.

1.4 Aansluiting op Woonvisie en Prestatieafspraken

Voor de inhoud van dit activiteitenoverzicht is aansluiting gezocht bij de regionale en lokale woonvisies en de geldende prestatieafspraken. De regionale woonvisie voor de regio Gooi en Vechtstreek is vastgesteld door de gemeenten in de regio. Daarnaast is in uw gemeente een lokale aanvulling geschreven op de woonvisie. De prestatieafspraken in uw gemeente zijn opgesplitst in twee delen. Op 1 oktober 2019 zijn door u, de in uw gemeente actieve corporaties en hun huurdersorganisaties kaderafspraken

ondertekend voor de periode 2019 – 2024¹. De kaderafspraken betreffen samenwerkingsafspraken op verschillende volkshuisvestelijke thema's. Op 19 maart 2020 zijn vervolgens productieafspraken gemaakt tussen u, de HGO en Het Gooi en Omstreken voor de periode 2020 – 2024. Dit betreffen afspraken omtrent de ontwikkeling van de voorraad sociale huurwoningen en de procesafspraken om tot deze ontwikkeling te komen. Kaderafspraken en productieafspraken tezamen vormen de prestatieafspraken.

Prestatieafspraken 2019 - 2024

De gezamenlijke volkshuisvestelijke thema's uit de woonvisie Gooise Meren die in de prestatieafspraken terugkomen zijn:

- Beschikbaarheid (hoofdstuk 2 – Een fijne woning voor iedereen, alinea 2.2);
- Doorstroming en betaalbaarheid (hoofdstuk 2 – Een fijne woning voor iedereen, alinea 2.1 en 2.2);
- Duurzaamheid (hoofdstuk 4 – Duurzame maatschappij);
- Bijzondere doelgroepen (hoofdstuk 2 – Een fijne woning voor iedereen, alinea 2.4);
- Leefbaarheid (hoofdstuk 3 – Woonplezier in de buurt, alinea 3.1 en 3.3).

In uw gemeente wordt voor het thema beschikbaarheid van de sociale huur voorraad door de gezamenlijke woningcorporaties in beeld gebracht door te kijken naar het aantal zelfstandige huurwoningen met een gereguleerd sociaal huurcontract. Dit is conform de afspraak die is vastgesteld in de regio Gooi en Vechtstreek. Per 1-1-2020 heeft Het Gooi en Omstreken in uw gemeente 782 woningen in portefeuille die aan deze definitie voldoen.

1.5 Regionale samenwerking

In het kader van de woonruimteverdeling wordt in de regio Gooi en Vechtstreek al jaren nauw samengewerkt tussen gemeenten en corporaties. Zo wordt de huisvestingsverordening van de gemeenten in gezamenlijkheid opgesteld en is er al vele jaren een gezamenlijk woningtoewijzingssysteem. Onder invloed van de Woningwet, welke extra kaders (en richtlijnen) geeft, is de samenwerking tussen gemeenten, huurdersorganisaties en woningcorporaties nog intensiever geworden. De Woningwet bepaalt dat deze partijen jaarlijks prestatieafspraken dienen te maken. Samen met uw woonvisie vormt dit activiteitenplan het vertrekpunt voor de gesprekken over de prestatieafspraken. De afgelopen jaren heeft deze samenwerking zich onder invloed van de Woningwet meer en meer verbreed, denk aan thema's als: huisvesting, maatschappelijke doelgroepen, duurzaamheid en het project wooncoach. En in het bijzonder de samenstelling van de woningvoorraad in de regio en de beschikbaarheid en betaalbaarheid van de sociale huurvoorraad. Onderlinge afstemming van beleid is hierdoor veel belangrijker geworden. Dit vraagt nauwe afstemming tussen gemeenten en corporaties.

Een aantal onderwerpen waarop corporatie en gemeente samen acteren is in onze ogen gemeente overstijgend. Nu worden per gemeente prestatieafspraken gemaakt, terwijl de thema's vaak regio breed aan de orde zijn. Bovendien kost de afstemming per gemeente veel tijd en energie van alle deelnemende partijen. Wij denken dat hierin meer kan worden bereikt als wij de krachten nog meer bundelen door ook een deel van de samenwerkingsafspraken regionaal af te stemmen en overeen te komen. Door intensiever regionaal samen te werken en de samenwerking anders te organiseren kan er efficiën-

¹ De kaderafspraken lopen officieel tot 1-1-2025; de productieafspraken tot 31-12-2024. In dit activiteitenprogramma noemen we 2024 voor beiden.

ter en doelgerichter worden gewerkt. De samenwerking op het gebied van de woonruimteverdeling en huisvesting van maatschappelijke doelgroepen zijn hier een mooi voorbeeld van. Daarnaast lenen de volgende onderwerpen lenen zich hier ook voor:

- de ontwikkeling van de sociale woningvoorraad en het woningaanbod;
- de beschikbaarheid van sociale huurwoningen;
- woonruimteverdeling;
- verduurzaming;
- huisvesting van maatschappelijke doelgroepen.

Gemeenten en corporaties hebben de behoefte en wens naar elkaar uitgesproken om dat wat kan regionaal te willen afspreken. Komende periode zal blijken of dit haalbaar is, want er blijft sprake van een lokale politieke dynamiek op gemeente niveau. Vooral omdat bij de individuele gemeenten de bevoegdheden liggen.

Het Gooi en Omstreken pleit er voor om dat wat kan zo veel mogelijk regionaal te organiseren en af te spreken met aandacht voor de lokale situatie (regionaal georganiseerd, lokaal georiënteerd). Wij blijven ons de komende periode inzetten om een regionale vorm van samenwerkingsafspraken en een efficiëntere manier van samenwerking nader te onderzoeken en tot stand te brengen.

2. Een fijne woning voor iedereen

Wij zetten ons in voor de beschikbaarheid van voldoende betaalbare sociale huurwoningen door nieuw te bouwen en de doorstroming waar mogelijk te stimuleren. Wij vinden het belangrijk dat bewoners zo lang mogelijk prettig en zelfstandig wonen en onderdeel zijn van de samenleving. Bij voorkeur in een woning die goed past bij de levenssituatie.

De druk op de woningmarkt voor betaalbare goede woningen in de regio waaronder Gooise Meren is onverminderd groot. Voor het stimuleren van dynamiek op de woningmarkt zijn afspraken gemaakt in de prestatieafspraken. Om prioriteit te kunnen geven aan de toevoeging van sociale huurwoningen is hiervoor momenteel een Taskforce in oprichting. De intentie van Het Gooi en Omstreken is om de komende 10 jaar in totaal zeker 1.000 woningen nieuw te bouwen in de gemeenten waar wij mogen investeren. Per project/ontwikkellocatie bekijken wij hoe wij de doorstroming het best kunnen bevorderen.

2.1 Betaalbaarheid

Betaalbaarheid is voor onze huurders en woningzoekenden van groot belang. Het gaat hierbij niet alleen om de mensen met recht op huurtoeslag maar ook de inkomensgroep net daarboven. Wij sturen hierop bij het bepalen van de huurprijzen bij toewijzing (streefhuur) en met onze jaarlijkse huurverhoging. Goed nieuws is dat de inkomensgrenzen in de huurtoeslag m.i.v. 1 januari 2020 zijn gewijzigd, waardoor mensen niet meer ineens, door een kleine stijging van het inkomen, van tientallen euro's huurtoeslag terugvallen naar nul euro. Hiermee verdwijnt de armoedeval.

Betaalbaarheid bij toewijzing

De primaire doelgroep² is aangewezen op een woning met een lage huurprijs. Dat wil zeggen een huurprijs tot de aftoppingsgrenzen, want voor deze groep geldt dat woningcorporaties passend moeten toewijzen, zie hiervoor onderstaand kader.

Daarnaast vindt Het Gooi en Omstreken het belangrijk dat de secundaire doelgroep ook op goedkopere sociale huurwoningen kan blijven reageren. Een belangrijk deel van deze groep is ook aangewezen op een sociale huurwoning met een lage huur (tot de aftoppingsgrenzen).

Passend toewijzen

Door de invoering van passend toewijzen kunnen de huishoudens met een laag inkomen niet meer reageren op woningen boven de voor die huishoudens geldende netto huurprijs. Passend toewijzen houdt in dat woningcorporaties bij ten minste 95% van de woningtoewijzingen aan huishoudens met een inkomen tot en met de geldende inkomensgrenzen de woning een huurprijs moet hebben op of onder de onderstaande netto huurgrenzen. Slechts bij 5% van deze toewijzingen van sociale huurwoningen mag worden afgeweken van passend toewijzen.

In onderstaande tabel Passend Toewijzen 2020 staan de geldende aftoppings-/huurgrenzen per inkomensgroep.

Huishouden	Inkomen vanaf	Inkomen tot en met	Netto huur tot en met
1 persoon	€ 0	€ 23.225*	€ 619,01
1 persoon	€ 23.226	€ 39.055 / € 49.959**	€ 737,14
2 personen	€ 0	€ 31.550*	€ 619,01
2 personen	€ 31.551	€ 39.055 / € 49.959**	€ 737,14
3 of meer personen	€ 0	€ 31.500	€ 663,40
3 of meer personen	€ 31.551	€ 39.055 / € 49.959**	€ 737,14

* Voor alleenstaande AOW-gerechtigden zijn de grenzen in bovenstaande tabel niet € 23.225/€ 23.226 maar € 23.175/€ 23.176 Voor meerpersoonshuishoudens AOW-gerechtigd zijn de grenzen niet € 31.550/€ 31.551 maar € 31.475/€ 31.476

** Per woning ziet u in de advertentie wat de maximale inkomensgrens is € 39.055 of € 49.959.

Het Gooi en Omstreken hanteert vijf huurcategorieën (prijspeil 2020):

- **goedkoop**: tot de kwaliteitskortingsgrens: ≤ € 432,51;
- **betaalbaar 1**: vanaf de kwaliteitskortingsgrens t/m de 1^e aftoppingsgrens voor 1- en 2-persoonshuishoudens: > € 432,51 en ≤ € 619,01;

² In 2020 zijn dit: huishoudens tot de AOW leeftijd met een inkomen t/m € 23.225 voor alleenstaanden en € 31.550 voor meerpersoonshuishoudens; en huishoudens vanaf de AOW leeftijd met een inkomen t/m € 23.175 voor alleenstaanden en € 31.475 voor meerpersoonshuishoudens.

- **betaalbaar 2:** vanaf de 1^e aftoppingsgrens t/m de 2^e aftoppingsgrens voor 3- en meerpersoonshuishoudens: > € 619,01 en ≤ € 663,40;
- **middelduur:** vanaf de 2^e aftoppingsgrens en tot en met de liberalisatiegrens: > € 663,40 en ≤ € 737,14;
- **vrije sector:** vanaf de liberalisatiegrens: > € 737,14.

Het overgrote deel van de woningzoekenden dat een sociale huurwoning zoekt, bestaat uit een- en tweepersoons huishoudens met een laag inkomen. Om de slaagkans van deze groep woningzoekenden op peil te houden zijn er voldoende woningen beschikbaar gemaakt in de categorie Betaalbaar 1. Dat wil zeggen tot de eerste aftoppingsgrens, dit is tot en met € 619,01 (prijspeil 2020).

Wettelijk moeten wij tenminste 80% van de woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 39.055. Tot en met 2020 mogen wij ten hoogste 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot en met € 43.574. De overige 10% vrijkomende woningen mogen wij vrij toewijzen.

In de praktijk wijzen wij circa 8% toe aan huishoudens met een inkomen boven € 39.055. In onderstaande tabel is te zien hoe onze woningvoorraad bij mutatie wordt aangeboden aan de woningzoekenden. Hierin is ons huurprijsbeleid te zien. In Gooise Meren is bij toewijzing 82% van onze sociale woningvoorraad bereikbaar voor de laagste inkomens. 74% is bereikbaar voor de kleine huishoudens bestaande uit 1 en 2 persoonshuishoudens met een laag inkomen.

Gooise Meren: woningvoorraad* verdeeld naar huursegmenten (op basis netto streefhuur)		
Huursegmenten	netto streefhuur conform huurbeleid (per 1/1/2020)	
	aantal woningen	percentage
Huur Sociaal Goedkoop (<= € 432,51)	16	2%
Huur Sociaal Betaalbaar 1 (<= € 619,01)	569	72%
Huur Sociaal Betaalbaar 2 (<= € 663,40)	61	8%
Huur Sociaal Middelduur (€ 663,40 <= 737,14)	131	17%
Huur (> € 737,14)		0%
Totaal sociale huurvoorraad	777	99%
<i>Totaal bereikbaar van sociale huurvoorraad</i>	646	83%
Geliberaliseerde contracten	10	1%
Totaal	787	100%

** Deze tabel geeft inzicht in de verdeling van de streefhuren naar huursegmenten en daarmee de bereikbaarheid van de woningvoorraad bij mutatie. De tabel is gebaseerd op zelfstandige huurwoningen waarop het huurbeleid van toepassing is. Vanwege deze parameters kunnen er kleine verschillen in aantallen zijn tussen de verschillende tabellen in dit activiteitenplan.*

Betalbaarheid voor zittende huurders

Om onze woningen betaalbaar te houden voor de zittende huurders hebben wij de afgelopen jaren een inflatievolgende huurverhoging doorgevoerd. Ook voor 2020 hanteren wij een gemiddeld inflatievolgen-

de huurverhoging. Dit keer³ wordt de huurverhoging gedifferentieerd toegepast op basis van de afstand tussen de huidige netto huur (de huur die een bewoner nu betaalt) en de netto streefhuur van de woning (de huur die wij vragen als de woning muteert). Jaarlijks maken wij een afweging voor het beleid ten aanzien van de huurverhoging voor het komende jaar. Insteek is hierin zoveel mogelijk een consistent beleid te voeren. Dit hangt echter ook af van de regel- en wetgeving en dus tools die de overheid ons geeft en de investeringen waarvoor wij staan. Het beleid voor 2021 is op dit moment nog niet vastgesteld.

De energetische maatregelen in het kader van het Label B-programma worden voorsnog zonder huurverhoging uitgevoerd. Of het uiteindelijk haalbaar is een gematigde huurverhoging te blijven doorvoeren hangt onder andere af van de benodigde investeringen in het kader van de toekomstige duurzaamheidsopgave. Hiervoor zal worden gekeken naar de totale woonlasten van onze huurders en onze financiële mogelijkheden. De netto huur vormt een belangrijk deel van de totale woonlasten. In onderstaande tabel is te zien hoe de woningvoorraad is verdeeld naar huursegmenten op basis van de huidige netto huren die onze huidige huurders betalen (exclusief huurtoeslag).

Gooise Meren: woningvoorraad* verdeeld naar huursegmenten (op basis huidige netto huur)		
Huursegmenten	huidige netto huur (1/1/2020)	
	aantal woningen	percentage
Huur Sociaal Goedkoop (<= € 432,51)	172	22%
Huur Sociaal Betaalbaar 1 (<= € 619,01)	477	61%
Huur Sociaal Betaalbaar 2 (<= € 663,40)	50	6%
Huur Sociaal Middelduur (€ 663,40 <= 737,14)	81	10%
Huur (> € 737,14)	2	0%
Totaal sociale huurvoorraad	782	99%
Totaal bereikbaar van sociale huurvoorraad	699	89%
Geliberaliseerde contracten	5	1%
Totaal	787	100%

* Deze tabel geeft inzicht in de verdeling van de netto huidige huren naar huursegmenten en daarmee in de betaalbaarheid van de woning voor de huidige huurder. De tabel is gebaseerd op zelfstandige huurwoningen waarop het huurbeleid van toepassing is. Vanwege deze parameters kunnen er kleine verschillen in aantallen zijn tussen de verschillende tabellen in dit activiteitenplan.

2.2 Sneller een fijne woning

Het Gooi en Omstreken gaat voor uitbreiding van de sociale woningvoorraad. Onze doelstelling in het koersplan 2019-2022 is het realiseren van circa 100 nieuwbouwwoningen per jaar. Met als doel de sociale woningvoorraad vergroten en doorstroming op gang te brengen. De vraag naar sociale huurwoningen is in onze regio groot. Ons nieuwbouwprogramma zorgt voor uitbreiding, verjonging en diversiteit van ons woningbezit. Wij bouwen meer woningen bij dan dat wij verkopen. In de zeven gemeenten waar Het Gooi en Omstreken actief is, zoeken wij naar een evenwichtige verdeling van ons bezit over de verschillende wijken en kernen.

³ Zie voor een toelichting op de huurverhoging 2020 onze website: <https://www.gooienom.nl/huurverhoging>

Prognose ontwikkeling sociale huurvoorraad

In onderstaande tabel is te zien hoe de omvang van de sociale huurvoorraad in de gemeente Gooise Meren zich naar verwachting ontwikkelt.

Prognose ontwikkeling sociale huurvoorraad gemeente Gooise Meren					
	2021	2022	2023	2024	2025
Stand per 1-1	782	823	823	822	822
Verkoop					
Liberalisaties			1		1
Sloop					
Vrije sector naar Sociale huur					
Nieuwbouw	41				
Totaal per 31-12	823	823	822	822	821

** Voor de prognose van de nieuwbouw is gerekend met goedgekeurde projecten voor reguliere sociale huurwoningen, onze verdere nieuwbouwambitie is in dit overzicht niet meegenomen (zie daarvoor alinea nieuwbouw).*

Regulier Aanbod

Jaarlijks worden 450-500 in totaal woningen opgezegd bij Het Gooi en Omstreken. In 2021 verwachten wij dat er 45 tot 50 zelfstandige woningen beschikbaar komen voor woningzoekenden in Gooise Meren. Dit is exclusief het aanbod van nieuwbouwwoningen.

Woningen speciaal voor specifieke doelgroepen

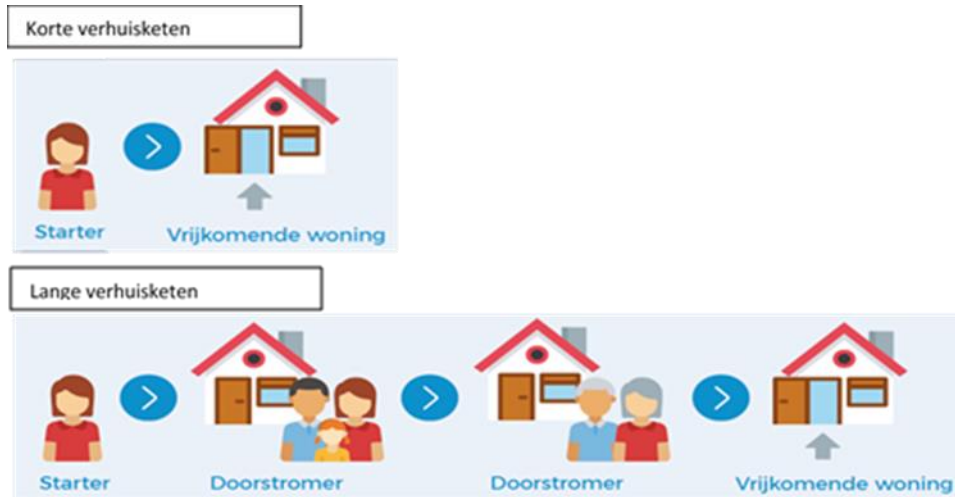
Het Gooi en Omstreken wil zoveel mogelijk vrijheid bieden aan woningzoekenden. Daarom is het aantal woningen dat voor specifieke doelgroepen geormerkt wordt tot een minimum beperkt. Sommige woningen heeft Het Gooi en Omstreken specifiek voor een bepaalde doelgroep ontworpen. Deze woningen worden met voorrang aan die doelgroep aangeboden en verhuurd.

Aantallen wooneenheden ten behoeve van specifieke doelgroepen, per 1-1-2020				
Plaats	Standplaatsen en woonwagens	Seniorenwoningen	Jongerenwoningen	Begeleid wonen en Mindervalidenwoningen
Baarn	41	18		2
Blaricum		52		5
Bunschoten	8	155		19
Gooise Meren (Bussum)		87	13	
Hilversum		216	74	62
Laren		87	13	3
Wijdmeren		206	76	
Totaal G&O	49	821	176	91

Bovenstaande tabel geeft een overzicht van het aantal woningen/verhuureenheden die bij aanbidding worden gelabeld voor specifieke doelgroepen in de verschillende gemeenten. In de gemeente Gooise Meren heeft Het Gooi en Omstreken 87 woningen specifiek voor senioren, 13 voor jongeren en geen woningen die die zijn aangepast voor rolstoelgebruik of in gebruik zijn voor begeleid wonen.

Stimuleren dynamiek op de woningmarkt

Het Gooi en Omstreken zet zich in op het vergroten van de dynamiek (het aantal verhuisbewegingen) op de woningmarkt. Wij richten ons hierbij zo veel mogelijk op doorstromers. Hieronder verstaan we de mensen, die door verhuizing een sociale huurwoning van een corporatie in de regio Gooi & Vechtstreek achterlaten.



Bij een lange verhuisketen krijgen net zoveel starters een woning als bij een korte verhuisketen, alleen wordt gelijktijdig ook de verhuiscens van één of meer andere huishoudens vervuld. Verhuisbeweging (en lange verhuisketens) stimuleren we door zo veel mogelijk nieuwbouwwoningen geschikt voor doorstromers toe te voegen en nieuwbouw met voorrang aan doorstromers toe te wijzen. Dit blijkt helaas niet altijd maximaal mogelijk omdat gemeenten ons in veel gevallen ook opleggen om (jonge) starters te huisvesten in de nieuwbouw. Door direct een starter te huisvesten stopt de verhuisketen en kunnen minder woningzoekenden worden geholpen. Door doorstromers voorrang te geven geef je deze woningzoekenden de kans om een woning te vinden die beter past bij hun woonsituatie, waardoor er bijvoorbeeld een mooie eengezinswoning beschikbaar komt voor een gezin die vervolgens een mooie woning voor een starter achter laten. Aan het einde van iedere verhuisketen wordt uiteindelijk een starter geholpen. Wij vragen gemeenten om bij het gezamenlijk opstellen van toewijzingscriteria ten behoeve van nieuwbouw zoveel mogelijk ons advies te volgen en maximaal in te zetten op doorstroming.

Daarnaast is Het Gooi en Omstreken door de inzet van de wooncoach haar oudere huurders aan het adviseren over langer zelfstandig wonen. En zo nodig adviseren wij over het verhuizen naar een beter geschikte woning (zie ook 3.4).

Het Gooi en Omstreken onderzoekt in 2020 mogelijkheden om de doorstroming van haar huurders te verbeteren. Hiermee geven we meer mensen de gelegenheid om in een voor hen fijne woning te wonen en vergroten we de dynamiek op de woningmarkt. Wij doen een beroep op de gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties in de regio Gooi & Vechtstreek om hier ook actief op in te zetten.

Nieuwbouw

Ons nieuwbouwprogramma zorgt voor uitbreiding, verjonging en diversiteit van ons woningbezit. De Regionale Woonvisie Gooi en Vechtstreek omschrijft een vraag gestuurd bouwprogramma van 9.250

nieuwe woningen tot 2030. De afspraak is dat één-derde van deze woningen in het betaalbare segment wordt gerealiseerd. Wij zien dat het in de praktijk lastig blijkt om de nieuwbouwoelstellingen van 1/3 sociaal te realiseren. Daarom vragen wij de gemeente Gooise Meren om hier meer aandacht aan te geven. Wij hebben de ambitie en de middelen om tussen 2021 en 2031 gemiddeld 100 nieuwe woningen per jaar te bouwen. Als een van de grotere regionaal actieve woningcorporaties in ons werkgebied hebben wij onszelf als doel gesteld om ten minste 1.000 van deze betaalbare woningen te realiseren in de periode 2019-2029.

In onderstaande tabel is te zien hoeveel woningen wij gaan realiseren in de komende vijf jaar. In de gemeente Gooise Meren hebben wij één concreet (goedgekeurde) nieuwbouwplan opgenomen in onze programmering, het project Ankerplaats in Muiden. Daarnaast hebben we veel plannen op stapel staan in Gooise Meren. We streven ernaar om de komende periode 70 woningen te realiseren in Crailo (verspreid over de gemeenten Laren, Hilversum en Gooise Meren), 80 woningen in het project BORgronden, 32 woningen in Mariënborg, 40 woningen aan de Veldweg en 18 woningen aan de Olmenweg. Het Gooi en Omstreken zal zich in 2021 opnieuw tot het uiterste inspannen om locaties te vinden voor de realisatie van nieuwbouw om haar ambitie in de regio, waaronder Gooise Meren, waar te maken. Wij rekenen hierbij op maximale inzet van onze partners in de Taskforce nieuwbouw.

Nieuwbouwplannen 2021-2025	
Gemeente	Aantal woningen
Baarn	-
Blaricum	33
Bunschoten	102
Gooise Meren	41
Hilversum	-
Laren	8
Wijdmeren	3
Totaal in planvorming	187
Ambitie 2021-2025*	314
Totale nieuwbouwambitie	501

* ambitie obv. Jaarplan en integrale begroting 2020

Nieuwbouwplannen gemeente Gooise Meren 2021 - 2025			
Locatie	Plaats	Woningen	Oplevering
Ankerplaats	Muiden	41	2021
Totaal		41	

obv. Jaarplan en integrale begroting 2020

Taskforce nieuwbouw Gooise Meren

In Gooise Meren is de vraag naar betaalbare woningbouw ten behoeve van starters en doorstromers onverminderd groot. Om de nieuwbouwtotwikkeling te versnellen is momenteel een taskforce in oprichting door gemeente en corporaties. In deze Taskforce gaan gemeente en corporaties actief op zoek naar nieuwe mogelijkheden om sociale huurwoningen in de gemeente te realiseren. In de Taskforce wordt actief en in goede samenwerking gezocht naar nieuwe locaties geschikt voor nieuwbouw. Het Gooi en Omstreken heeft voldoende middelen beschikbaar om invulling te geven aan de opgave die er ligt in Gooise Meren.

We doen een oproep aan de gemeente Gooise Meren om een actieve bijdrage te leveren in deze Taskforce zoals in de productieafspraken is overeengekomen. De gemeente heeft een grote rol in en mogelijkheden voor de versnelling van nieuwbouw. We denken hierbij aan het beschikbaar stellen van locaties, het afdwingen van een aandeel sociale huur bij nieuwbouwontwikkelingen, een maximale inzet om vergunningstrajecten snel en adequaat af te handelen, et cetera. Het Gooi en Omstreken zal eveneens haar uiterste best doen om bij te dragen aan het realiseren van nieuwbouw.

Aan- en verkoop van woningen

In de gemeente Gooise Meren heeft Het Gooi en Omstreken vooralsnog voor de komende jaren geen plannen om bestaande woningen aan te kopen.

In het koersplan van Het Gooi en Omstreken staat dat wij op beperkte schaal bestaande huurwoningen willen verkopen. Het verkoopbeleid is om alleen nog bij mutatie 'strategische' verkopen te doen uit een verkoopvijver van 46 woningen in de gemeenten Hilversum, Bunschoten en Wijdmeren. De prognose is dat dit neer komt op de verkoop van gemiddeld 1 á 2 woningen per jaar in de komende 10 jaar. Nadat de huur wordt opgezegd, zal verkoop plaatsvinden.

Onderstaand de verkoopprognose vertaald naar gemeente(n) en postcode(s).

Woonplaats	Postcode	Aantal woningen in verkoopvijver	Verkoopprognose 2021-2030
Baarn		0	0
Blaricum		0	0
Bunschoten	3751	1	1
Bunschoten	3752	2	2
Gooise Meren		0	0
Hilversum	1213	39	8
Hilversum	1211	1	0
Laren		0	0
Wijdmeren	1241	3	2
Totaal		46	13

Verkoopvijver- en prognose 2021-2030 per woonplaats

In de gemeente Gooise Meren zijn geen woningen opgenomen in de verkoopvijver.

Liberalisatie

Maximaal 5% van onze totale woningvoorraad bestaat uit vrijesectorwoningen. Deze biedt Het Gooi en Omstreken bij voorkeur aan de (lage) middeninkomens aan. Het Gooi en Omstreken heeft geen plannen om meer dan 5% van haar totale voorraad te liberaliseren.

In Gooise Meren verhuurt Het Gooi en Omstreken momenteel 5 geliberaliseerde huurwoningen en op basis van het huurbeleid worden dit er 5 meer doordat de huur van deze woningen na opzegging zal worden verhoogd tot boven de liberalisatiegrens en het vanaf dan als een vrije sectorhuurwoning wordt verhuurd. Zie de tabel met streefhuur beleid in paragraaf 2.1 'Betaalbaarheid bij toewijzing'.

Investerings in vrije sector huurwoningen en koopwoningen

Het Gooi en Omstreken heeft geen voornemens te investeren in de realisatie van vrijesector huur- of koopwoningen. Mocht dit een wens van de gemeente zijn, en er zijn geen andere marktpartijen be-

schikbaar, dan willen wij de realisatie van deze woningen in overweging nemen. Het Gooi en Omstreken ziet echter meer in extra investeren in een sociaal topsegment (€ 663 - € 737) ten behoeve van de huisvesting van de middeninkomens met een inkomen tot maximaal € 49.959,- (prijspeil 2020).

2.3 Kwaliteit

Het Gooi en Omstreken heeft een investeringsprogramma waarbij de corporatie werkt aan modernisering van haar woningbezit. Het doel is om niet alleen de woningen te moderniseren, maar ook de energieprestatie te verbeteren, dat in hoofdstuk 4 aan de orde komt. Het Gooi en Omstreken vindt het belangrijk dat woningen beter toegankelijk worden gemaakt, zodat bewoners langer zelfstandig in de woning kunnen blijven wonen. Onze woningen worden daarmee levensloopbestendiger. Deze ingrepen dragen bij aan een fijne woning voor iedereen.

Een goede kwaliteit begint bij het regelmatig onderhouden van het bezit. Huurders kunnen gebreken aan hun woning doorgeven, deze worden in de regel verholpen via het klachtenonderhoud. Wanneer nieuwe huurders een woning betrekken wordt het nodige onderhoud gedaan aan bijvoorbeeld de keukens en het sanitair. Dit noemen wij mutatieonderhoud. Daarnaast is er het geplande (planmatig) onderhoud zoals schilderwerk, maar zijn er ook uitgaven op het gebied van veiligheid en leefbaarheid. Denk hierbij aan brand-, inbraak en sociale veiligheid. Onderstaand vindt u een overzicht van de momenteel geplande uitgaven in de gemeente Gooise Meren, tussen 2021 en 2025⁴.

Soort onderhoud (€ in. 21% BTW)	Prognose onderhoudsinvesteringen in Gooise Meren van 2021 - 2025*					Totaal	Totaal prognose G&O 2021-2025
	2021	2022	2023	2024	2025		
Klachtenonderhoud	€ 279.000	€ 279.000	€ 279.000	€ 279.000	€ 279.000	€ 1.396.000	€ 14.516.000
Mutatieonderhoud	€ 436.000	€ 436.000	€ 436.000	€ 436.000	€ 436.000	€ 2.179.000	€ 22.660.000
Planmatig onderhoud	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
<i>complexen</i>	€ 126.000	€ 155.000	€ 483.000	€ 1.183.000	€ 211.000	€ 2.158.000	€ 27.494.000
<i>contracten</i>	€ 333.000	€ 333.000	€ 332.000	€ 332.000	€ 332.000	€ 1.663.000	€ 17.293.000
Veiligheid & gezondheid	€ 18.000	€ 27.000	€ -	€ -	€ -	€ 45.000	€ 923.000
Totaal	€ 1.192.000	€ 1.230.000	€ 1.530.000	€ 2.231.000	€ 1.258.000	€ 7.441.000	€ 82.886.000

* *Geprognosticeerde onderhoudsinvesteringen op basis van de goedgekeurde onderhoudsbegroting 2020-2029. Eind 2020 wordt de onderhoudsbegroting 2021-2031 vastgesteld.*

Wooncomplexen waar meerdere onderhoudsingenrepen nodig zijn worden projectmatig aangepakt; het zogeheten groot onderhoud. Op dit moment zijn er in de gemeente Gooise Meren geen groot onderhoudsprojecten gepland.

2.4 Zelfstandig wonen met ondersteuning

Als woningcorporatie huisvesten wij in toenemende mate mensen die hulp nodig hebben om zelfstandig te (blijven) wonen. Er zijn verschillende redenen waarom deze groep bewoners toeneemt: vergrijzing, extramuralisering, ingewikkelder worden van de samenleving, toename van de schuldenproblematiek, etc.

Langer zelfstandig wonen

Onder onze bewoners zijn veel ouderen. Van onze hoofdhuurders is bijna één op de vijf ouder dan 75 jaar en ruim één op de drie is ouder dan 65 jaar. In de gemeente Gooise Meren is ca 43% van de hoofdbewoners ouder dan 65 jaar. De projecten Langer zelfstandig wonen en de Inzet van de woon-

⁴ Deze plannen zijn gebaseerd op de meerjarenbegroting 2020-2029. Eind 2020 wordt de definitieve begroting voor 2021 vastgesteld.

coach (zie hieronder) zijn bij uitstek gericht op deze doelgroep. Maar ook bij andere beleidsvelden besteden we extra aandacht aan ouderen; het seniorenbeleid komt terug in een heel aantal beleidsvelden. Specifiek kunnen we hier noemen het ondersteunen bij zelfredzaamheid (zie 3.2) en in onze samenwerking met onze partners (zie 3.3).

Ongeveer 60% van de ouderen woont in een gelijkvloerse of goed toegankelijke woning. Er is echter een groep oudere bewoners die zich steeds minder goed zelfstandig redt in hun huidige woning.

Binnen de woningvoorraad van Het Gooi en Omstreken zijn er diverse wooncomplexen die woningen bevatten die geschikt zijn voor mensen met een zorgbehoefte. Er is een plan uitgevoerd voor het verbeteren van de toegankelijkheid van hoogbouwcomplexen met liften. Het betreft hier niet uitsluitend complexen die met voorrang verhuurd worden aan ouderen. Wij vinden het belangrijk dat onze complexen zo goed mogelijk toegankelijk zijn, hierdoor kunnen bewoners met een fysieke beperking of een zorgbehoefte zo lang mogelijk in hun eigen woning blijven wonen. Voorbeelden hiervan zijn het aanbrengen van automatische deuropeners op entree- en galerijdeuren en het overbruggen van drempels. In Gooise Meren is dit programma afgerond en zijn er geen complexen meer die voor deze verbetering in aanmerking komen. In uw gemeente is 43% van ons bezit goed toegankelijk.

Om zelfstandig te kunnen blijven wonen hebben sommige bewoners een scootmobiel nodig. De gemeente stelt deze indien nodig beschikbaar, terwijl niet altijd duidelijk is of deze op een veilige plaats gestald kan worden. Dit geldt met name voor hoogbouw complexen. Graag willen wij hierover samen met uw gemeente afspraken maken.

Inzet wooncoach

Om bewoners beter voor te bereiden op langer zelfstandig wonen en te voorkomen dat zij zich niet meer kunnen redden, is het nodig om onze bewoners te adviseren over hun woon- en leefsituatie. Hiervoor zetten wij een wooncoach in die bewoners adviseert en informeert op het gebied van wonen, zorg en welzijn. De wooncoach:

- vergroot de bewustwording van bewoners met betrekking tot (verbetering van) hun woonsituatie, dit kan doorstromen naar een andere woning zijn;
- voorziet in de informatiebehoefte van bewoners over wonen, zorg en welzijn;
- wijst de weg, leidt bij verminderde zelfredzaamheid en afwezigheid van een eigen netwerk toe naar hulp op het gebied van wonen zorg en welzijn.

Binnen deze aanpak wordt nauw samengewerkt met de gemeenten waar wij woningbezit hebben, met collega-corporaties en andere stakeholders. Het project loopt tot en met 2021. We zullen de inzet van de wooncoach komende periode verder uitbreiden. Eind 2021 verwachten wij al onze bewoners in Gooise Meren van 65 jaar en ouder te hebben benaderd voor een gesprek met de wooncoach. Dit onder voorbehoud van de “corona- ontwikkelingen”, die tot vertraging kunnen leiden. Circa 300 huishoudens worden aangeschreven. Ook wordt in 2021 nagedacht over hoe we de wooncoachactiviteiten kunnen continueren en inbedden als regulier proces in onze organisatie. Zodat ook in de toekomst de bewoners van 65 jaar en ouder worden benaderd.

Van uw gemeente vragen wij om een financiële bijdrage voor het verlengen van de inzet van een projectleider. Zodat de coördinatie van het project, de informatievoorziening over het project en de afstemming met de gemeenten beter verloopt.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

Veel bewoners met een zorgvraag wonen door de extramuralisering inmiddels zelfstandig (met begeleiding op afstand) in onze woningen. Maar dat geldt niet voor hen allemaal. Een aantal van hen woont in een woning die de zorginstelling van ons huurt. In onderstaande tabel is te zien met welke partijen wij contracten hebben afgesloten om te voorzien in specifieke woonruimte met de benodigde begeleiding. Dit kan ook gaan over het begeleiden van bewoners met een zogenaamd 'omklapcontract', dat ook wel Huren onder Voorwaarden wordt genoemd. Het Gooi en Omstreken staat altijd open voor het onderzoeken van nieuwe initiatieven en de ontwikkeling van huisvesting voor bijzondere doelgroepen.

Woonplaats	Huurder	Aantal woon-gelegenheden
Baarn	Stichting 's-Heeren Loo Zorggroep	2
Bunschoten	Stichting Exodus Midden Nederland	1
Bunschoten	Stichting Woonvormen Ongerweges	16
Bunschoten	Stichting 's-Heeren Loo Zorggroep	4
Bunschoten	Stichting Interakt Contour	1
Bunschoten	Stichting Sprank	12
Bunschoten	Leger des Heils Midden Nederland	3
Gooise Meren	Kwintes	1
Hilversum	Stichting Sherpa	16
Hilversum	Stichting Philadelphia Zorg	21
Hilversum	Kwintes	10
Hilversum	HilverZorg	20
Hilversum	Maatzorg Thuisbegeleiding	1
Hilversum	Leger des Heils Midden Nederland	4
Laren	Stichting Sherpa	16
Wijdmeren	Kwintes	2
Wijdmeren	Amaris Zorggroep	25
Totaal		155

Aantal woningen verhuurd via zorginstellingen, inclusief Huren onder Voorwaarden contracten

Huisvesten van statushouders

Naast dat een deel van de vrijkomende woningen wordt toegewezen aan urgenten, wordt er ook een deel aan statushouders toegewezen. Voor alle gemeenten geldt dat er schaarste wordt verdeeld, waardoor er minder vrijkomende woningen beschikbaar zijn voor reguliere woningzoekenden. Het wordt steeds duidelijker dat een grotere uitbreiding van de sociale woningvoorraad in de regio Gooi en Vechtstreek en regio Eemvallei nodig is.

In 2019 heeft Het Gooi en Omstreken in totaal 24 woningen toegewezen aan statushouders. In totaal zijn dit 58 personen (incl. kinderen). Tot nu toe lukt het om de statushouders conform vraag van de gemeenten te huisvesten. Het is nog niet bekend wat de taakstelling voor volgend jaar zal zijn, want deze wordt elk half jaar bepaald.

Gemeente	Aantal woningen toegewezen aan statushouders	Aantal gehuisveste personen
Blaricum	3	5
Gooise Meren	3	5
Hilversum	9	19
Laren	4	10
Wijdmeren	2	7
Totaal regio Gooi en Vechtstreek	21	46
Baarn	0	-
Bunschoten	3	12
Totaal regio Eemvallei	3	12
Totaal	24	58

Aantal gehuisveste statushouders en aantal woningen toegewezen aan statushouders in 2019

3. Woonplezier in de buurt

Wij vinden het belangrijk dat mensen prettig en met plezier wonen, bij voorkeur in een woning en woonomgeving die goed past bij de situatie, leefstijl en levensfase. Daarbij is het van belang dat mensen prettig met elkaar in een straat of wooncomplex samenleven. Naast de veiligheid en de fysieke staat van het wooncomplex en de directe woonomgeving is zelfredzaamheid en het contact tussen bewoners, burens en buurtgenoten van grote invloed op het woonplezier van mensen.

Om meer handen en voeten te geven aan onze leefbaarheidsaanpak wordt in 2020 een buurtbeheerder aangenomen en een plan van aanpak voor de leefbaarheid in complexen en buurten gemaakt.

3.1 Zichtbaar aanwezig in de buurt

Wij houden structureel toezicht op de veiligheid en netheid in het complex, de straat en de buurt. Wij pakken problemen en kwesties op in samenwerking met bewoners en stakeholders. Indien nodig spreken wij bewoners aan op gedrag, activeren wij bewoners en stakeholders bij de te ondernemen acties. Ook vragen wij de gemeente te investeren in openbaar gebied als dat nodig is voor de leefbaarheid. Tegelijk pakken wij ook onze eigen actiepunten op. Wat kapot is in de algemene ruimten wordt snel gerepareerd en zo nodig wordt er opgeruimd, schoongemaakt en opgefrist. In probleemcomplexen is de insteek om acties in samenwerking met bewoners van de grond te krijgen met het doel mensen ook met elkaar te verbinden in de hoop dat mensen ook prettiger met elkaar samenleven en er meer binding met de woonomgeving ontstaat. Bij buurtgerichte projecten leggen wij het eigenaarschap zoveel mogelijk bij de bewoners omdat wij ervan overtuigd zijn dat een buurt of wijkaanpak alleen slaagt als deze wordt gedragen door de bewoners.

3.2 Zelfredzaamheid

De samenleving wordt ingewikkelder en onze doelgroep wordt diverser. Steeds meer huurders hebben moeite om deel te nemen in onze samenleving en zijn verminderd zelfredzaam. Het gaat hierbij om mensen met onbegrepen gedrag, psychische problemen, verminderd begrip, armoede of schulden, maar ook bijvoorbeeld vluchtelingen die in onze samenleving een nieuwe plek moeten vinden. Het Gooi en Omstreken wordt vaak als een van de eerste instanties deelgenoot van de problemen, die deze mensen ondervinden (en soms ook veroorzaken). Als er veel mensen die problemen hebben of veroor-

zaken in een buurt wonen kan dit ten koste gaan van het woonplezier in de buurt. Samen met bewoners, gemeente en zorg & welzijnsorganisaties zoeken we naar oplossingen die hun situatie en die van hun omgeving verbeteren. Zo komen wij steeds vaker bewoners tegen die hun woning en zichzelf vervuilen. Alleen samen met de gemeente kunnen we tot een aanpak van deze problematiek komen.

In 2020 werken we aan een plan voor het verbeteren of ondersteunen van de zelfredzaamheid van onze bewoners. We zullen in overleg met gemeente, zorg- en welzijnsorganisatie de aanpak in 2021 verder vorm geven.

Voorkomen van schulden

Als mensen financiële problemen hebben functioneren zij aantoonbaar slechter en hebben zij een verminderd probleemoplossend vermogen. Financiële problemen vormen een serieuze bedreiging voor de zelfredzaamheid van mensen. Schulden beginnen vaak bij het niet nakomen van de huurverplichting. Het Gooi en Omstreken krijgt hier dus in een vroeg stadium signalen over.

We zetten in op het voorkomen dat huurders betaalproblemen krijgen, en ingeval er al betaalproblemen zijn, bieden we hulp of leiden onze bewoners toe naar hulp. Ter voorkoming van huurachterstanden voeren wij zelf een actief beleid als er een betalingsachterstand is ontstaan. Naast de betalingsherinneringen zoeken wij, indien betaling uitblijft, zelf actief telefonisch of schriftelijk contact met de huurder. Indien er geen contact tot stand komt, gaan onze medewerkers onaangekondigd op huisbezoek. Bij het merendeel van de huisbezoeken kan de huurder daadwerkelijk worden geholpen met zijn/haar betalingsproblemen. Wij zoeken ook in 2021 de samenwerking met de gemeente op om de schuldenproblematiek van onze bewoners aan te pakken. Van de gemeente vragen wij om de schuldhelpverlening zo spoedig mogelijk in te zetten en te monitoren of dit het gewenste effect heeft.

Sociale verbondenheid en samenredzaamheid

In ons Koersplan staat dat wij meer in contact willen treden met onze bewoners. Door bewoners vaker en directer te betrekken bij de verbetering van processen en onze dienstverlening. En met bewoners samen te werken in buurten en wijken om de leefbaarheid en sociale verbondenheid te verbeteren.

Sociale verbinding tussen bewoners heeft vaak een positieve invloed op het gevoel van veiligheid, de binding met de woonomgeving en de leefbaarheid. Daar waar mensen in toenemende mate kwetsbaar zijn, willen wij meer gaan inzetten op verbinding tussen mensen. Bijvoorbeeld in een complex waar mensen veel overlast van elkaar ondervinden, of de leefbaarheid op een andere manier onder druk staat. Dit is maatwerk per complex, straat of buurt. We noemen dit samenredzaamheid: bewoners krijgen de regie weer over de situatie waar zij in verkeren met hulp van anderen.

3.3 Samenwerking met onze partners

Sinds 2019 werken de regionaal betrokken partijen samen in de regionale aanpak 'Huisvesting Maatschappelijke Doelgroepen'. Het Gooi en Omstreken bundelt met andere woningcorporaties, met gemeenten, zorgaanbieders en het regionaal urgentiebureau in Gooi en Vechtstreek haar kennis en werkt samen om huurders die problemen hebben snel in beeld te krijgen en hulp te bieden. Huurders met bijvoorbeeld een huurachterstand, overlast of vervuiling worden sneller benaderd om naar een oplossing toe te werken. Met de aanpak 'Huisvesting Maatschappelijke Doelgroepen' bundelen we onze krachten om te voorkomen dat deze problemen van onze huurders groter worden.

In Gooise Meren wordt op casusniveau overleg gevoerd met onze maatschappelijke partners. Als daar in het kader van leefbaarheid aanleiding toe is zoeken wij contact met gemeente, politie en andere partijen over de leefbaarheid in complexen en buurten. Omgekeerd geldt dat, indien samenwerking wordt gezocht, wij graag meewerken en meedenken als het over het onze huurders of woningen gaat. Verder zetten wij in Gooise Meren buurtbemiddeling in bij conflicten tussen burens.

We doen onverminderd appèl op gemeente en onze partners om samen met ons actief in te zetten om de toenemende problematiek bij onze huurders het hoofd te bieden. Om onze doelstelling 'woonplezier in de buurt' waar te maken gaan we extra aandacht besteden aan onze gezamenlijke aanpak bij overlast, ernstige vervuiling, woonfraude en dergelijke. Hoe kunnen onze partners en wijzelf onze rol optimaal oppakken?

De Woningwet limiteert leefbaarheidsactiviteiten van woningcorporaties. De activiteiten moeten zich richten op de individuele huurders of de directe omgeving van de eigen woongelegenheden. Woningcorporaties mogen niet langer taken oppakken die de verantwoordelijkheid zijn van andere spelers in de buurt, wijk of gemeente. De leefbaarheidsactiviteiten van een woningcorporatie worden vaak in overleg met de gemeente vastgesteld. Onder leefbaarheid valt: woonmaatschappelijk werk, buurtbemiddeling, achter-de-voordeuraanpak, huismeesters, (mede)bestrijden van overlast en het schoon, heel en veilig houden van de woonomgeving. De activiteiten moeten ten gunste komen van de eigen huurders of de directe omgeving van het bezit van de corporatie.

Overzicht gezamenlijke projecten

Onderstaand een overzicht van de samenwerkingsverbanden die wij hebben met gemeenten en andere stakeholders om met elkaar prettig wonen te faciliteren. Deze samenwerkingsverbanden willen wij ook in 2020 continueren.

Samenwerkingsverbanden met gemeenten en instellingen op het gebied sociaal beheer							
	Gemeenten						
	Baarn	Bunschoten	Blaricum	Hilversum	Laren	Gooise Meren	Wijdmeren
Huren onder voorwaarden	x	x					
Convenant Huisvesting Maatschappelijke Doelgroepen			x	x	x	x	x
PGA convenant	x	x	x	x	x	x	x
Buurtbemiddeling	x		x	x	x	x	x
Hennepconvenant	x	x	x	x	x	x	x
Vroeg er op af				x			

Overzicht samenwerkingsverbanden op het gebied van sociaal beheer, per gemeente

Huisvesting van maatschappelijke voorzieningen

Het Gooi en Omstreken biedt in beperkte mate huisvesting aan voor maatschappelijke functies. Het betreft hier zogenaamd maatschappelijk vastgoed. Dit kan zich bevinden in de plint van een woongebouw (vaak de begane grond, met een andere functie dan de verdiepingen daarboven) of in losstaande kleinschalige buurthuizen, waarin zich kleinschalige voorzieningen bevinden met een maatschappelijke bestemming en zonder commerciële functies.

Corporaties mogen het volgende maatschappelijk vastgoed bouwen, verwerven en beheren:

- opvangcentra als blijf-van-mijn-lijfhuizen, dag- en nachtopvang voor dak- en thuislozen en ver-slaafden;
- zorgsteunpunten die inpandig in een woonzorggebouw zijn gevestigd;
- ruimten voor dagbesteding van gehandicapten of ouderen, incl. enige zorginfrastructuur, die inpandig in een woonzorggebouw zijn gelegen;

- buurthuizen, gemeenschapscentra en jongerencentra, mits zonder horecavoorziening
- dorps- of wijkbibliotheken;
- veiligheidshuizen;
- ruimten voor op de buurt of wijk gericht maatschappelijk werk door stichtingen of verenigingen;
- ruimten voor op de buurt of wijk gerichte activiteiten op het gebied van welzijnswerk door stichtingen of verenigingen.

De definitie van dit type vastgoed hangt af van de huurder (een stichting of vereniging). Indien er bij het opzeggen van de huur een commerciële huurder gevonden wordt, vervalt de typering maatschappelijk vastgoed en noemt de wet de verhuureenheid bedrijfsmatig vastgoed.

De onderstaande verhuureenheden kwalificeren op dit moment als maatschappelijk vastgoed binnen het bezit van Het Gooi en Omstreken. In de gemeente Gooise Meren zijn er momenteel geen eenheden die als maatschappelijk vastgoed worden beschouwd. Er zijn momenteel geen plannen om in Gooise Meren nieuw maatschappelijk vastgoed te ontwikkelen en er liggen bij ons ook geen vragen op dit gebied.

Maatschappelijk Vastgoed		
Gemeente	Gebruik	Huurder
Blaricum	Zorgloket	gemeente Blaricum
Blaricum	Wijkcentrum	gemeente Blaricum
Bunschoten	Steunpunt	Interakt Contour
Hilversum	Kantoorruimte	Buurtzorg Nederland
Hilversum	Steunpunt	Sherpa
Hilversum	Politiepost	Politie Midden-Nederland
Hilversum	Buurtsteunpunt	Philadelphia Zorg
Hilversum	Wijkcentrum	Versa Welzijn
Laren	Kantoor HGO	HGO

Overzicht van maatschappelijk vastgoed per 1-1-2020

4. Duurzame maatschappij

Duurzaamheid gaat voor ons verder dan energiebesparing in onze woningen. Het gaat ook over het gebruik van grondstoffen, het voorkomen van vervuiling, waterberging en biodiversiteit.

4.1 Energiebesparing

Aedes, VROM en de Woonbond hebben een convenant gesloten waarin een doelstelling van 20% CO₂-reductie is afgesproken in bestaand bezit in de periode 2008 - 2020. De doelstelling is dat in 2021 de 2,4 miljoen corporatiewoningen gemiddeld energielabel B hebben. Dat komt neer op een energiebesparing tussen 2008 en 2021 van 33%. Het systeem van energielabels is voor corporaties vervangen door een energie-index (E.I.). Deze E.I. wordt op een nieuwe manier berekend. De Aedes-doelstelling van een E.I. van 1,25 blijft overeind.

Op 1 januari 2021 wordt wederom een nieuwe energieprestatie methodiek ingevoerd. Woningen krijgen dan een nieuw energielabel, dat op basis van het primair fossiel energieverbruik (BENG-2) is gebaseerd; dat vervangt de energie-index (EI).

Het Gooi en Omstreken richt zich op een gemiddelde E.I. tussen 1,2 en 1,4. Het Gooi en Omstreken heeft een tijdelijk Projectbureau opgericht dat tussen 2013 en 2021 circa 4.000 woningen in meer dan 100 complexen energetisch verbetert. Daarmee voldoet Het Gooi en Omstreken ruim op tijd aan deze afspraak. Deze verbeteringen zijn tot nu toe doorgevoerd zonder een huurverhoging aan de zittende huurders te vragen. Het is nog onbekend of wij bij toekomstige verduurzamingsopgave in het kader van de energietransitie dit beleid kunnen voortzetten.

De gemiddelde energie-index van het bezit van de corporatie is nu 1,27 waarmee een voormalig Label B is bereikt (E.I. 1,40 -1,20). Het woningbezit in de gemeente Laren is nieuw aan onze portefeuille toegevoegd. De energetische verbetering daarvan nog loopt. In de gemeente Gooise Meren heeft Het Gooi en Omstreken al diverse energieverbeteringsprojecten opgeleverd en valt de gemiddelde energie-index van 1,29 binnen het bereik van een voormalig Label B. Hiermee is het bezit in de gemeente Gooise Meren op het gewenste niveau.

In Gooise Meren staan geen projecten uit het energieverbeteringsprogramma meer op de planning. Alle voorgenomen projecten zijn inmiddels uitgevoerd.

Gemeente / Label	A	B	C	D	E	F	G	Totaal	gem. E.I.
BAARN	82	32	1	-	-	-	-	115	1,09
BLARICUM	407	469	23	4	1	-	-	904	1,08
BUNSCHOTEN	669	322	116	5	-	1	1	1.114	1,14
GOOISE MEREN	382	179	138	67	15	5	3	789	1,29
HILVERSUM ¹	1.294	1.334	427	134	74	26	52	3.341	1,28
LAREN NH ¹	115	133	193	86	60	48	52	687	1,72
WIJDEMEREN	347	452	239	32	3	-	1	1.074	1,23
Stand per 31-12-2019*	3.296	2.921	1.137	328	153	80	109	8.024	1,27
Stand per 31-12-2018*	3.089	2.913	1.223	334	199	79	103	7.940	1,28
Stand per 31-12-2017*	2.506	2.803	1.060	526	175	121	55	7.246	1,30
Stand per 31-12-2016*	2.086	2.602	1.183	717	323	200	103	7.214	1,39
Stand per 31-12-2015*	1.373	2.445	1.288	841	691	254	211	7.103	1,52
Stand per 31-12-2014**	363	2.429	1.606	1.251	732	333	131	6.845	1,54
Stand per 1-1-2013**	288	1.173	1.080	2.682	841	821	100	6.985	1,78
Target G&O	352	5.350	1.899						1,25

¹ 239 woningen in Laren en 18 woningen in Hilversum zonder energielabel

4.2 Energietransitie

In de regio Gooi en Vechtstreek heeft een groot aantal partijen, waaronder de gemeente Gooise Meren en Het Gooi en Omstreken, de Regionale Energiestrategie Gooi en Vechtstreek ondertekend. Het doel is om toe te werken naar een energie-neutrale regio. Daarnaast heeft de corporatiesector als doelstelling in 2050 over een CO₂-neutrale woningvoorraad te beschikken.

Het Gooi en Omstreken kiest ervoor om verder te gaan met het isoleren van haar woningen. Dit alleen al scheelt veel in de CO₂-uitstoot. Daarnaast kan een verdere stap worden gemaakt door te onderzoeken op welke momenten het aardgas in de woningen kan worden afgesloten. Dit zou bijvoorbeeld kunnen door het bij mutatie afsluiten van het kookgas en het op natuurlijke vervangingsmomenten kiezen voor duurzame verwarmingsinstallaties. De gekozen oplossing zal in grote mate afhangen van de mogelijkheid om in de wijken gemeenschappelijke energie- en of warmtebronnen aan te leggen. Door deze 'route' te kiezen meent Het Gooi en Omstreken de meest toekomstbestendige keuze te maken.

Er is onderzocht hoe wij het beste de stap kunnen maken van de portefeuilledoelstelling van een gemiddeld label B naar een nog duurzamere en aardgasloze woningvoorraad. Vanuit de no-regret ge-

dachte willen wij de voorbereiding van onze verduurzamingsprojecten anders inrichten. In de nog uit te voeren projecten van het 'label B'-programma passen wij no-regret maatregelen toe. Dit zal leiden tot een gemiddeld A- of B-label voor deze projecten. Door de toe te passen maatregelen slim uit te kiezen kunnen de woningen van daaruit eventueel in een later stadium doorontwikkeld worden naar een aardgasloze oplossing.

Gemeenten zijn volgens het Klimaatakkoord de regisseurs van de warmtetransitie voor de gebouwde omgeving. Samen met vastgoedeigenaren, bewoners, netbeheerders en medeoverheden moeten zij eind 2021 een Transitievisie Warmte klaar hebben. Daarin staan voorstellen voor duurzaam aardgasvrij verwarmen en koken. De Transitievisie Warmte geeft richting in de aanpak. Het bevat ook een wijk-voor-wijkstappenplan die alle partijen houvast geeft voor de planning. Voor de wijken waarvan de transitie vóór 2030 gepland is, zijn ook de potentiële alternatieve energie infrastructures (all-electric, (type) warmtenet etc.) bekend⁵.

De komende periode zullen wij nauw betrokken zijn bij de totstandkoming van deze Transitievisies Warmte. Op het moment dat duidelijk is welke wijken als eerste van het aardgas af gaan en welke alternatieve duurzame warmteoplossingen daarvoor in de plaats komen, onderzoeken wij nader welke investeringen er in ons vastgoed nodig zijn.

4.3 Circulariteit

Wij willen bewust omgaan met materiaalgebruik en sloop- of bouwafval. Wij willen 'circulair' bouwen, onderhouden en slopen. Daarom gaan wij onderzoeken hoe wij zoveel mogelijk materialen kunnen hergebruiken. Als we dan toch nieuwe materialen nodig hebben, gebruiken we bij voorkeur materialen die opnieuw gebruikt kunnen worden of minder milieubelastend zijn. Er zijn verschillende methoden, systemen en keurmerken waarmee onze ambitie uitvoerbaar wordt. De komende periode onderzoeken we welk systeem het beste bij ons past. In 2021 willen wij starten met een proef om bij reparatie- en mutatieonderhoud restmaterialen en –producten beter in te zamelen en her te gebruiken.

4.4. Klimaatadaptie

In ons Koersplan benoemen wij een aantal maatregelen ten behoeve van klimaatadaptatie en behoud en bevordering van de biodiversiteit. Dit heeft zowel betrekking op onze woningen, als op de directe woonomgeving. In 2021 gaan we hier beleid op formuleren. Dit zijn wel de duurzaamheidsthema's waarover wij graag nu al goede wederkerige prestatie afspraken willen maken met uw gemeente.

⁵ Zie voor meer informatie: www.rvo.nl