

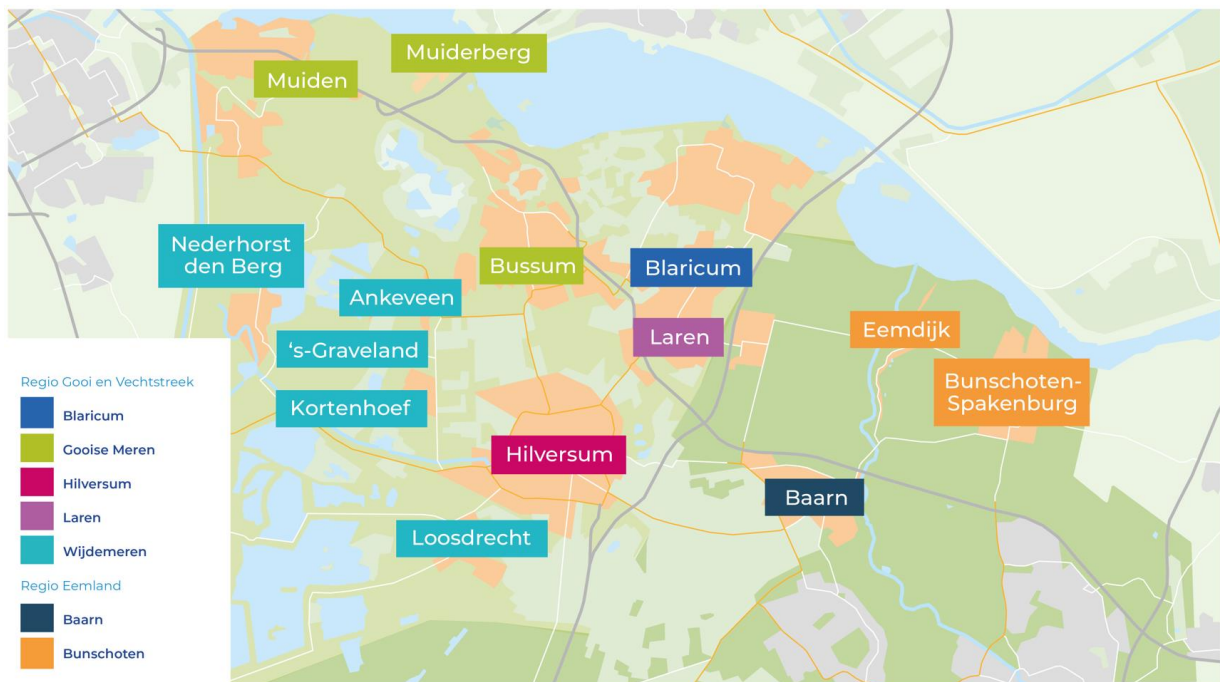


Het Gooi
en Omstreken

Activiteitenoverzicht 2023

Gemeente Blaricum

Het Gooi en Omstreken in de regio



27 juni 2022

Het bod van Het Gooi en Omstreken aan de gemeente Blaricum

De woningnood is sinds de Tweede Wereldoorlog niet zo groot als nu. Er moet een oplossing komen voor het gebrek aan sociale huurwoningen, wonen is immers een recht voor iedereen. De urgentie is nog groter geworden door het grote aantal vluchtelingen dat door de oorlog in Oekraïne opgevangen moet worden in onze regio. Hierdoor neemt het tekort aan woonruimte nog verder toe. Verder staat voor veel van onze huurders de betaalbaarheid van de woonlasten onder druk, wat door almaar stijgende energielasten steeds problematischer wordt.

Voor u ligt het bod 2023 voor de gemeente Blaricum, ook wel het activiteitenoverzicht genoemd. Met dit activiteitenoverzicht informeren wij u over de werkzaamheden die Het Gooi en Omstreken in de gemeente Blaricum heeft voorzien, welke bijdrage wordt beoogd aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid en hoe wij willen bijdragen aan de oplossing van de hierboven genoemde problemen. Deze doelen kunnen wij niet alleen bereiken. Alleen samen met onze bewoners én met inzet van de gemeente kunnen wij de doelen realiseren. Daarom vragen wij extra inzet van de gemeente Blaricum, waarbij de hoogste prioriteit ligt op de thema's nieuwbouw en doorstroming. Goed wonen draait om samenwerken en elkaar helpen. Daarom staat hieronder kort inzichtelijk gemaakt wat wij allemaal al doen en wat we vragen van de gemeente om onze doelen te blijven halen. Deze zijn ingedeeld in de 3 thema's die ook terugkomen in ons koersplan. In de bijlage geven wij hierop een toelichting. Graag gaan wij hierover met u in gesprek.

Een fijne woning voor iedereen

Wij bieden:

- Extra inzet op nieuwbouw naast de bouw van 3 sociale huurwoningen aan de Eerste Molenweg.
- Betaalbare woningen door de huren laag te houden. 76% van de zittende bewoners in Blaricum heeft op 1-1-2022 een "betaalbare huurprijs", dat wil zeggen onder de aftoppingsgrens van max € 633,25 voor kleine huishoudens en €678,66 voor grotere huishoudens.
- Een sterke inzet op doorstroming door o.a. de wooncoach en door nieuwbouwprojecten toe te wijzen aan mensen die een sociale huurwoning achterlaten.
- Regelmatig onderhoud om de kwaliteit van de woningen te garanderen voor circa 2 miljoen in 2023.
- Huisvesting van statushouders op verzoek van de gemeente.

Wij vragen:

- Bij alle nieuwbouwontwikkelingen minimaal 1/3e deel sociaal programmeren en zo nodig afdwingen.
- Woningcorporaties worden eigenaar van nieuwe sociale huurwoningen zodat deze woningen langdurig sociaal blijven.
- Actieve en op samenwerking gerichte rol van de gemeente.
- Beschikbaar stellen van grond tegen een sociaal tarief.
- Stroomlijnen van gemeentelijke procedures en beschikbaar stellen van voldoende ambtelijke- en plancapaciteit voor versnelling van de realisatie van nieuwbouwprojecten.
- Toepassen van gedifferentieerde parkeernorm voor nieuwbouw in het sociale segment door te verlagen daar waar dat mogelijk is.
- Gemeentelijk beleid opstellen voor de stalling van scootmobielen voor betere brandveiligheid.
- Op elkaar afstemmen van onze aanpak (in complexen en openbaar gebied) om te komen tot een toegankelijke woonomgeving, met name bij onze seniorencomplexen en '0-treden complexen'.
- Bij het maken van afspraken over woningtoewijzing voor nieuwbouw samen zoveel mogelijk inzetten op doorstroming.
- Bij bestaande bouw gezamenlijk onderzoeken hoe we doorstroming kunnen verbeteren door aanpassing huisvestingsverordening.
- Afspraken maken over gegevensuitwisseling bij de aanpak van woonfraude.
- Afspraken maken over goede woonstart van statushouders.

Een duurzame maatschappij
<p>Wij bieden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een woningvoorraad met gemiddeld energielabel A. - Circulariteit bij reparatie- en mutatieonderhoud.
<p>Wij vragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - We kijken uit naar meer duidelijkheid in alternatieve warmteoplossingen voor gas per wijk, zodat we onze verduurzamingsplannen hierop kunnen afstemmen. - Gezamenlijke inzet op klimaatadaptatie. - We zoeken nauwere samenwerking op het gebied van duurzaamheid.
Woonplezier in de buurt
<p>Wij bieden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een schone, hele en veilige buurt, door de inzet van een wijkbeheerder en samenwerking met de gemeente en bewoners. - Een preventief beleid voor het voorkomen van huurachterstanden en extra aandacht voor de leefbaarheid in onze complexen en buurten.
<p>Wij vragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Actieve rol van de GGD bij het omgaan met zwaar vervuilde woningen. - Gegevensuitwisseling op basis van de Basisregistratie Personen (BRP) om het verhuurproces efficiënter te laten verlopen en kosten voor woningzoekenden te beperken.

Extra investeren door afschaffing verhuurderheffing

We gaan de komende jaren meer nieuwe woningen bouwen en meer huizen verduurzamen nu de verhuurderheffing vanaf 2023 afgeschaft wordt. Zo willen we komende 5 jaar in totaal bijna 350 extra woningen bouwen en extra investeren in de woningen met de laagste energielabels; de E, F en G labels. Toekomstige maatregelen vanuit de rijksoverheid zoals de invoering van 'normhuren' kunnen er natuurlijk wel voor zorgen dat onze investeringscapaciteit afneemt, wat invloed kan hebben op de haalbaarheid en realisatie van onze plannen. Over de besteding van de extra investeringscapaciteit worden overigens ook nog landelijke afspraken over gemaakt.

Voor het goed kunnen inzetten van de extra investeringscapaciteit hebben we ook andere partijen waaronder de gemeente nodig. Daarom is het van belang dat gemeenten met de corporaties op zoek gaan naar meer mogelijkheden om deze extra ambities waar te maken.

Bijlage: Toelichting bod van Het Gooi en Omstreken

Bijlage 1 - Toelichting bod van Het Gooi en Omstreken

Inhoudsopgave

1. Het Gooi en Omstreken – werken aan samenwerking	5
1.1 Koersplan SamenWonen!	5
1.2 Onze woningvoorraad	5
1.3 Aansluiting op Woonvisie en Prestatieafspraken	6
1.4 Regionale samenwerking	7
1.5 Landelijke afspraken.....	7
2. Woonplezier in de buurt.....	8
2.1 Zichtbaar aanwezig in de buurt	8
2.2 Zelfredzaamheid.....	8
2.3 Samenwerking met onze partners.....	9
3. Een fijne woning voor iedereen.....	12
3.1 Betaalbaarheid	12
3.2 Sneller een fijne woning	15
3.3 Kwaliteit	19
3.4 Zelfstandig wonen met ondersteuning	20
4. Duurzame maatschappij.....	23
4.1 Bewustwording over duurzaamheid.....	23
4.2 Energiebesparing	23
4.3 Energietransitie.....	25
4.4 Circulariteit	26
4.5 Klimaatadaptie	26

1. Het Gooi en Omstreken – werken aan samenwerking

1.1 Koersplan SamenWonen!

De speerpunten uit het [koersplan SamenWonen!](#) zijn de basis voor onze activiteiten in de gemeenten waar wij werkzaam zijn. Aan de hand van onze speerpunten lichten we onze plannen toe.

Onze speerpunten in het Koersplan zijn:

- Fijne woning voor iedereen;
- Woonplezier in de buurt;
- Duurzame maatschappij;
- Klaar voor de toekomst.

Met deze speerpunten leveren we een waardevolle bijdrage aan de volkshuisvesting in onze regio, waarbij we ons blijvend inzetten op een verantwoorde besteding van onze middelen.

1.2 Onze woningvoorraad

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



Woningbezit per gemeente	per 1 januari 2022		per 30 april 2022 (na overname bezit Ymere)	
	# Woongelegenheden	# zelfstandige huurwonigen met een sociaal huurcontract	# Woongelegenheden	# zelfstandige huurwonigen met een sociaal huurcontract
Blaricum	934	886	934	886
Bunschoten	1.189	1.127	1.189	1.127
Gooise Meren (Bussum)	787	782	1.565	1.538
Hilversum	3.351	3.150	3.351	3.150
Laren	900	842	900	842
Wijdmeren	1.121	1.096	1.121	1.096
Totaal	8.282	7.883	9.060	8.639

Woningbezit per gemeente, per 1 januari en 1 mei 2022 (# woongelegenheden is inclusief woonwagens en onzelfstandige woningen), exclusief het woningbezit in Baarn dat per 1 juni 2022 is overgedragen.

In de tabel hierboven worden de aantallen genoemd per 1-1-2022. Inmiddels is het woningbezit in gemeente Gooise Meren aanzienlijk uitgebreid op 29 april 2022. Door overname van de portefeuille van Ymere met woningen in Muiden en Muiderberg is ons woningbezit daar toegenomen met 778 woningen. Daarnaast hebben wij per 1 juni ons bezit in Baarn overgedragen aan Eemland Wonen.

Het merendeel van ons bezit (84%) 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.

1.3 Aansluiting op Woonvisie en Prestatieafspraken

Voor de inhoud van dit activiteitenoverzicht is aansluiting gezocht bij de Woonvisie Blaricum 2017-2022, de Prestatieafspraken 2019-2022 en het [Woonakkoord](#) Regio Gooi en Vechtstreek uit 2021.

Het regionale Woonakkoord bevat de volgende actiepunten voor de betrokken partijen:

- we voegen 11.500 woningen toe tot 2040.
- we laten het aandeel betaalbaar meegroeien met de voorraad.
- we voegen 1.500 middeldure huurwoningen toe.
- we voegen voor senioren geschikte woningen toe waar dit strategisch handig is en benutten tijdelijke kansen waar die zich voordoen.
- we gaan de bestaande voorraad beter benutten.
- we bouwen vooral maar niet alleen bij ov-locaties en stations.
- we stimuleren klimaatneutraliteit, natuurinclusiviteit en circulariteit in de volle breedte.

Het Gooi en Omstreken onderschrijft de inhoud van het Woonakkoord en heeft het, samen met de andere in de regio actieve corporaties, ondertekend. Ook de corporaties committeren zich uitdrukkelijk aan de Woonvisie en het Regionaal Woonakkoord en willen de voorraad sociale woningen op peil houden door middel van een pakket aan maatregelen zoals doorstroming, nieuwbouw, middenhuur, sociale huur en (sociale) verkoop. Onze ambitie is om er alles aan te doen om de vele woningzoekenden met lage en middeninkomens aan een woning te helpen. In het belang van de (toekomstige) woningzoekenden van Blaricum.

De gezamenlijke volkshuisvestelijke thema's die in de prestatieafspraken en in dit activiteitenplan terugkomen zijn:

- Betaalbaarheid (hoofdstuk 3 - Een fijne woning voor iedereen, alinea 3.1);
- Beschikbaarheid (hoofdstuk 3 – Een fijne woning voor iedereen, alinea 3.2);
- Nieuwbouw (hoofdstuk 3 – Een fijne woning voor iedereen, alinea 3.2);
- Doorstroming (hoofdstuk 3 – Een fijne woning voor iedereen, alinea 3.2);
- Verduurzaming (hoofdstuk 4 – Duurzame maatschappij);
- Leefbaarheid (hoofdstuk 2 – Woonplezier in de buurt, alinea 2.1, 2.2 en 2.3).

De huidige prestatieafspraken lopen tot en met 2022. Wij kijken uit naar de nieuwe lokale woonvisie waarop wij in samenwerking met de gemeente en onze huurdersorganisaties nieuwe prestatieafspraken willen baseren.

1.4 Regionale samenwerking

In de opmars naar de verkiezingen merkten we een meer lokaal gerichte houding van de gemeentebesturen en werd er ook gesproken over lokale woonruimteverdelingsafspraken. Wij willen daarom het belang van regionale afspraken nog eens extra benadrukken. In het kader van de woonruimteverdeling wordt in de regio Gooi en Vechtstreek al vele jaren nauw samengewerkt tussen gemeenten en corporaties. Reden hiervoor is dat dit thema duidelijk over gemeentegrenzen heengaat. De centrale overheid stimuleert een woningmarkt zonder grenzen. Afgestemde woningtoewijzingsregels in de regio zijn voor woningzoekenden wel zo prettig en duidelijk. Bovendien werkt de woningmarkt niet per gemeente maar als regio en eigenlijk zelfs over regiogrenzen heen. Het zijn in feite communicerende vaten. Gemeenten kunnen elkaar helpen de woonnood aan te pakken. Gezamenlijk of in samenwerking nadenken over vraagstukken, oplossingen, aanpak en beleid is efficiënter, effectiever en zorgt voor meer kwaliteit. De afgelopen jaren heeft deze samenwerking zich mede onder invloed van de Woningwet meer en meer verbreed naar thema's als: duurzaamheid, huisvesting maatschappelijke doelgroepen, vroegsignalering, langer zelfstandig thuis wonen en het project wooncoach. En in het bijzonder woningbouwprogrammering, de samenstelling van de woningvoorraad in de regio en de beschikbaarheid en betaalbaarheid van de sociale huurvoorraad. Doordat samenwerking hierin belangrijk is onderlinge afstemming van beleid hierdoor ook veel belangrijker geworden. Dit vraagt nauwe afstemming tussen gemeenten en corporaties in regionaal verband.

Door intensiever regionaal samen te werken en de samenwerking anders te organiseren kan er efficiënter en doelgerichter worden gewerkt. Gemeenten en corporaties hebben de behoefte en wens naar elkaar uitgesproken om dat wat kan regionaal af te spreken met aandacht voor de lokale situatie.. Wij zetten ons daarom in om samenwerking tot stand te (blijven) brengen.

1.5 Landelijke afspraken

Woningcorporaties gaan de komende jaren meer nieuwe woningen bouwen, meer huizen verduurzamen en de kwaliteit van het bezit verbeteren nu de verhuurderheffing in 2022 verlaagd is. Corporaties hebben in december 2021 daarover afspraken gemaakt met de toenmalige minister Ollongren. Hierin staat bijvoorbeeld dat corporaties extra inzetten op nieuwbouw, vervangingsnieuwbouw, tijdelijke woningbouw en/of geclusterde ouderenwoningen. Dergelijke afspraken worden ook nog gemaakt met het nieuwe kabinet voor de volledige afschaffing van de verhuurderheffing vanaf 2023. Uiteindelijk is het de bedoeling dat corporaties de extra plannen opnemen in de lokale of regionale prestatieafspraken die zij maken met gemeenten en huurdersorganisaties. Zo leveren alle corporaties een bijdrage die past bij hun lokale situatie en hun financiële mogelijkheden.

Ook Het Gooi en Omstreken zet de extra investeringsruimte in voor de beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen en de verduurzaming en verbetering van de kwaliteit hiervan. Daarbij merken we op dat toekomstige maatregelen vanuit de rijksoverheid zoals de invoering van 'normhuren' er wel voor kunnen zorgen dat onze investeringscapaciteit afneemt, wat invloed kan hebben op de haalbaarheid en realisatie van onze plannen.

2. Woonplezier in de buurt

Wij vinden het belangrijk dat onze bewoners 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 onze bewoners 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 is sinds 2020 onze sociaal wijkbeheerder werkzaam in onze wijken. Ook in 2022 en 2023 experimenteren we met onze aanpak binnen leefbaarheidsprojecten. Op basis van die ervaringen breiden we ons leefbaarheidsbeleid uit passend binnen de wetgeving.

2.1 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.

2.2 Zelfredzaamheid

De samenleving wordt ingewikkelder en onze doelgroep wordt diverser. Steeds meer huurders hebben moeite om deel te nemen aan 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 veroorzaken in een buurt wonen kan dit ten koste gaan van het woonplezier in de buurt. Samen met bewoners, gemeente en zorg- en 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.

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 2023 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.

Op 1 januari 2021 is de Wet gemeentelijke Schuldhelpverlening ingegaan. Hierdoor heeft de gemeente de wettelijke taak gekregen om met inwoners aan de slag te gaan bij problematische schulden. Hiervoor hebben onder andere de VNG en Aedes het Landelijk Convenant Vroegsignalering getekend. De bedoeling is dat gemeenten afspraken vastleggen met partijen waaronder woningcorporaties. Wij merken dat door (overleg over) het convenant betere samenwerking/afstemming ontstaat op het gebied van vroegsignalering.

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 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 waarin zij verkeren met hulp van anderen.

2.3 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, 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. Bijvoorbeeld bij huurachterstand, overlast of vervuiling worden huurders in een vroeg stadium 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 Blaricum 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 Blaricum 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 besteden we extra aandacht aan onze gezamenlijke aanpak bij overlast, ernstige vervuiling, woonfraude en dergelijke. Om onze rol hier optimaal op te kunnen pakken vragen wij de gemeenten waarin wij actief zijn om samen afspraken te maken over actieve inzet van de gemeente bij gegevensuitwisseling en casusoverleg op deze onderwerpen. Met de eerste gemeente (Hilversum) is een convenant afgesloten voor gegevensuitwisseling. Hier zijn wij erg blij mee en wij hopen dat de gemeente Blaricum dit voorbeeld spoedig zullen volgen. Ook vragen wij een actievere rol van de GGD bij het omgaan met zwaar vervuilde woningen. Wij gaan graag hierover met de gemeente en de GGD in overleg.

Per 1 januari 2022 zijn de regels voor activiteiten die zijn gericht op leefbaarheid voor corporaties versoepeld, door de wijziging van de Woningwet. Om de slagkracht van woningcorporaties op het gebied van leefbaarheid te vergroten is het maximum investeringsbedrag voor leefbaarheid welke gold tot 1 januari 2022 komen te vervallen. Daarnaast hoeven leefbaarheidsactiviteiten niet in de prestatieafspraken worden benoemd voordat een corporatie deze mag verrichten. Het blijft belangrijk om in de lokale driehoek de inzet op leefbaarheid te bespreken, daarom is leefbaarheid ook een belangrijk onderwerp in dit activiteitenoverzicht. Door de wijziging in de Woningwet mogen wij voortaan weer bijdragen aan activiteiten gericht op ontmoeting, waaronder een wijk- of buurtfeest.

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 2023 continueren.

Samenwerkingsverbanden met gemeenten en instellingen op het gebied sociaal beheer						
	Gemeenten					
	Bunschoten	Blaricum	Hilversum	Laren	Gooise Meren	Wijdemeeren
Huren onder voorwaarden	x					
Convenant Huisvesting Maatschappelijke Doelgroepen		x	x	x	x	x
PGA convenant	x	x	x	x	x	x
Buurtbemiddeling	x	x	x	x	x	x
Hennepconvenant	x	x	x	x	x	x
Vroegsignalering	x		x			
Convenant gegevensuitwisseling			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. In de woningwet zijn voorwaarden opgenomen over toegestane investeringen in maatschappelijk vastgoed, zie het kader op de volgende pagina.

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

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

Of vastgoed als maatschappelijk vastgoed wordt aangemerkt wordt ook bepaald door wie de huurder is. Sinds 1 januari 2022 is de Woningwet gewijzigd waardoor het voortaan mogelijk is om, naast verenigingen, stichtingen en overheidsinstellingen, maatschappelijk onroerend goed te verhuren aan natuurlijke personen. Daarbij geldt als voorwaarde dat de natuurlijke persoon in dat maatschappelijk onroerend goed werkzaamheden verricht die gericht zijn op het maatschappelijk belang, zonder daarbij een commerciële doelstelling te hebben. Exploitatie om winst te behalen blijft niet mogelijk. Ook blijft gelden dat de activiteit een op de wijk- of buurtgerichte functie moet hebben en alleen is toegestaan in wijken waar de woningcorporatie bezit heeft. Dit betekent bijvoorbeeld dat commerciële hotels, restaurants en café's niet als maatschappelijk onroerend goed worden beschouwd, ondanks dat daar een ontmoeting plaats kan vinden.

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

Maatschappelijk Vastgoed			
Gemeente	Gebruik	Huurder	Adres
Blaricum	Zorgloket	gemeente Blaricum	Wetering 122
Blaricum	Wijkcentrum	gemeente Blaricum	Wetering 124
Bunschoten	Steunpunt	Interakt Contour	Talmastraat 89
Hilversum	Steunpunt	Sherpa	Koningshof 3
Hilversum	Buurtsteunpunt	Philadelphia Zorg	Havenstraat 42
Hilversum	Wijkcentrum	Versa Welzijn	Minckelerstraat 71-73
Hilversum	Fietsenreparatie	Kwintes	Loosdrechtseweg 184
Laren	Kantoor HGO	HGO	Klooster 44

Overzicht van maatschappelijk vastgoed per 1-1-2022

3. Een fijne woning voor iedereen

Wij zetten ons in voor de beschikbaarheid van voldoende betaalbare sociale huurwoningen door nieuwe woningen te bouwen en de doorstroming waar mogelijk te stimuleren. De druk op de woningmarkt voor betaalbare goede woningen in de regio waaronder Blaricum is onverminderd groot. Voor het stimuleren van dynamiek op de woningmarkt zijn afspraken gemaakt in de prestatieafspraken. De intentie van Het Gooi en Omstreken is om de komende 5 jaar in totaal 650 woningen nieuw te bouwen in de gemeenten waar wij mogen investeren maar door afschaffing van de verhuurderheffing willen we dit aantal naar boven bijstellen tot 1000. Per nieuwbouwproject bekijken wij bovendien hoe wij de doorstroming het best kunnen bevorderen.

3.1 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.

Betaalbaarheid bij toewijzing

De primaire doelgroep¹ is aangewezen op een woning met een lage huurprijs, dat wil zeggen een huurprijs tot de wettelijk bepaalde aftoppingsgrenzen. De woningcorporatie is hiertoe door de Woningwet verplicht, het zogenaamde passend toewijzen. Elke corporatie moet ervoor zorgen dat bij ten minste 95% van de woningen die zij jaarlijks toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrens voor passend toewijzen, de huur onder de zogenaamde aftoppingsgrens ligt. Door aanpassing van de inkomensgrenzen voor Huurtoeslag is de secundaire doelgroep niet meer op de goedkoopste woningen aangewezen. In 2022 onderzoeken wij welke aanpassingen wij in ons huurbeleid kunnen doen om de doelgroepen evenredig te kunnen blijven bedienen.

Passend toewijzen

Passend toewijzen voorkomt dat huishoudens een te dure woning krijgen toegewezen die ze niet kunnen betalen. Elke corporatie moet ervoor zorgen dat bij ten minste 95% van de woningen die zij jaarlijks toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrens voor passend toewijzen, de huur onder de zogenaamde aftoppingsgrens ligt.

In de tabel Passend Toewijzen 2022 op de volgende pagina staan de geldende aftoppings-/ huurgrenzen per inkomensgroep

¹ In 2022 zijn dit: huishoudens tot de AOW leeftijd met een inkomen t/m € 24.075 voor alleenstaanden en € 32.675 voor meerpersoonshuishoudens; en huishoudens vanaf de AOW leeftijd met een inkomen t/m € 23.975 voor alleenstaanden en € 32.550 voor meerpersoonshuishoudens.



Passend toewijzen 2022			
Huishouden	Inkomen vanaf	Inkomen tot en met	Nettohuur
1 persoon	€ 0	€ 24.075*	€ 633,25
1 persoon	€ 24.076	€ 40.765/€ 52.147**	€ 763,47
2 personen	€ 0	€ 32.675*	€ 633,25
2 personen	€ 32.676	€ 45.014/€ 52.147**	€ 763,47
3 of meer personen	€ 0	€ 32.675*	€ 678,66
3 of meer personen	€ 32.676	€ 45.014/€ 52.147**	€ 763,47

Voor alleenstaande AOW-gerechtigden is de grens in bovenstaande tabel niet € 24.075 maar € 23.975

* Voor een meerpersoons AOW-gerechtigden is de grens in bovenstaande tabel niet € 32.675 maar € 32.550

** Per woning staat in de advertentietekst aangegeven wat de maximale inkomensgrens is.

Het Gooi en Omstreken hanteert vijf huurcategorieën passend bij de wettelijke huurgrenzen (prijspeil 2022):

- **goedkoop**: tot de kwaliteitskortingsgrens: ≤ € 442,46;
- **betaalbaar 1**: vanaf de kwaliteitskortingsgrens t/m de 1^e aftoppingsgrens voor 1- en 2-persoonshuishoudens: > € 442,46 en ≤ € 633,25;
- **betaalbaar 2**: vanaf de 1^e aftoppingsgrens t/m de 2^e aftoppingsgrens voor 3- en meerpersoonshuishoudens: > € 633,25 en ≤ € 678,66;
- **middelduur**: vanaf de 2^e aftoppingsgrens en tot en met de liberalisatiegrens: > € 678,66 en ≤ € 763,47;
- **vrije sector**: vanaf de liberalisatiegrens: > € 763,47.

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 heeft Het Gooi en Omstreken een deel van haar woningen de huurprijs afgetopt tot de grens van Betaalbaar 1, zie de tabel hierboven. Onder aftoppen verstaan we een lagere huurprijs rekenen dan op basis van kwaliteit redelijk zou zijn.

Vrije toewijzingsruimte tbv huisvesting van hogere inkomens

Corporaties moeten vanaf 1 januari 2022 in principe 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep. Dat zijn dus eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 40.765 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 45.015. Corporaties mogen 7,5% vrij toewijzen. Dit percentage mag echter worden verhoogd naar maximaal 15%, wanneer corporaties hierover met de gemeente en huurdersorganisatie prestatieafspraken maken. In dat geval moet er dus minimaal 85% van de woningen worden toegewezen aan de doelgroep.

In de praktijk wijzen wij jaarlijks circa 8% van ons woningaanbod toe aan huishoudens met een inkomen boven € 40.765/€ 45.015. In de tabel op de volgende pagina is te zien hoe onze woningvoorraad bij mutatie wordt aangeboden aan de woningzoekenden. Hierin is ons huurprijsbeleid te zien. In Blaricum is bij toewijzing 76% van onze sociale woningvoorraad bereikbaar voor de laagste inkomens. 58% is bereikbaar voor de kleine huishoudens bestaande uit 1 en 2 persoonshuishoudens met een laag inkomen.



Blaricum: woningvoorraad* verdeeld naar huursegmenten (op basis huidige netto huur)		
Huursegmenten	huidige netto huur (1/1/2022)	
	aantal woningen	percentage
Huur Sociaal Goedkoop (<= € 442,46)	31	3%
Huur Sociaal Betaalbaar 1 (<= € 633,25)	489	54%
Huur Sociaal Betaalbaar 2 (<= € 678,66)	170	19%
Huur Sociaal Middelduur (€ 678,67 <= 752,33)	192	21%
Huur (> € 752,33)	4	
Totaal sociale huurvoorraad	886	98%
<i>Totaal bereikbaar van sociale huurvoorraad</i>	690	78%
Geliberaliseerde contracten	18	2%
Totaal	904	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.

Betaalbaarheid voor zittende huurders

Om onze woningen betaalbaar te houden voor de zittende huurders hebben wij de afgelopen jaren een beperkte huurverhoging doorgevoerd, gemiddeld inflatievolgend. In 2022 is besloten een gedifferentieerde huurverhoging op basis van de hoogte van het inkomen door te voeren. 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 de mogelijkheden die de overheid ons geeft en de investeringen waarvoor wij staan.

Ons 'Label B-programma is nagenoeg afgerond. De energetische maatregelen in het kader van dit programma zijn zonder huurverhoging uitgevoerd. Of het uiteindelijk haalbaar is een gematigde (gemiddeld inflatievolgende) 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).

Blaricum: woningvoorraad* verdeeld naar huursegmenten (op basis huidige netto huur)		
Huursegmenten	huidige netto huur (1/1/2022)	
	aantal woningen	percentage
Huur Sociaal Goedkoop (<= € 442,46)	31	3%
Huur Sociaal Betaalbaar 1 (<= € 633,25)	489	54%
Huur Sociaal Betaalbaar 2 (<= € 678,66)	170	19%
Huur Sociaal Middelduur (€ 678,67 <= 752,33)	192	21%
Huur (> € 752,33)	4	
Totaal sociale huurvoorraad	886	98%
<i>Totaal bereikbaar van sociale huurvoorraad</i>	690	78%
Geliberaliseerde contracten	18	2%
Totaal	904	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.

3.2 Sneller een fijne woning

Het Gooi en Omstreken gaat voor uitbreiding van de sociale woningvoorraad. Helaas hebben wij afgelopen jaren nauwelijks nieuwbouw kunnen realiseren in uw gemeente. Daarom vragen wij de gemeente Blaricum om samen met ons na te denken over manieren waarop wij de benodigde productie van betaalbare huurwoningen alsnog kunnen realiseren. Onze nieuwbouwambitie hebben we nu de verhuurderheffing is afgeschaft naar boven bijgesteld. Ons doel is de sociale woningvoorraad te 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. Waar wij onze nieuwbouwambities niet kunnen realiseren gaan wij actief op zoek naar alternatieve oplossingen. Naast nieuwbouw kan ook aankoop, verkoop en/of sloop van invloed zijn op ons woningbestand in uw gemeente.

In uw gemeente wordt voor het thema beschikbaarheid van de sociale huurvoorraad 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 1-1-2022 heeft Het Gooi en Omstreken in uw gemeente 886 woningen in portefeuille die aan deze definitie voldoen.

Prognose ontwikkeling sociale huurvoorraad

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

Prognose ontwikkeling sociale huurvoorraad* gemeente Blaricum					
	2023	2024	2025	2026	2027
Stand per 1-1	886	889	889	890	890
Verkoop	-	-	-	-	-
Liberalisaties	-	-	-	-	-
Sloop	-	-	-	-	-
Vrije sector naar Sociale huur	-	-	1	-	-
Nieuwbouw	3	-	-	-	-
Totaal per 31-12	889	889	890	890	890

* Voor de prognose van verkoop is gerekend met verkopen van woningen uit onze 'DAEB'-voorraad.. Voor de prognose van nieuwbouw is gerekend met de 'harde' ofwel goedgekeurde projecten voor reguliere sociale huurwoningen, onze verdere nieuwbouwambitie is in dit overzicht niet meegenomen (zie daarvoor alinea nieuwbouw).

Regulier Aanbod

Jaarlijks worden in totaal circa 500 woningen opgezegd bij Het Gooi en Omstreken. In 2023 verwachten wij dat er ongeveer 40 zelfstandige woningen beschikbaar komen voor woningzoekenden in Blaricum.

Woningen speciaal voor specifieke doelgroepen

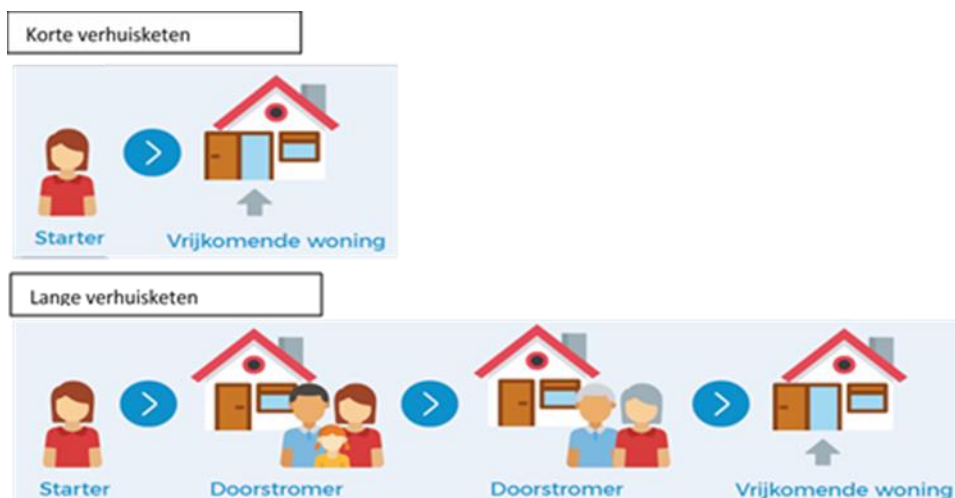
Het Gooi en Omstreken wil zoveel mogelijk vrijheid bieden aan woningzoekenden. Daarom is het aantal woningen dat voor specifieke doelgroepen geormerkt wordt tot een minimum beperkt. Sommige woningen heeft Het Gooi en Omstreken specifiek voor een bepaalde doelgroep ontworpen. Deze woningen worden met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

Aantallen woongelegenheden ten behoeve van specifieke doelgroepen, per 1-1-2022				
Plaats	Standplaatsen, woonwagens, tijdelijke woningen	Seniorenwoningen	Jongerenwoningen	Begeleid wonen en Mindervalidenwoningen
Blaricum	0	52	0	5
Bunschoten	8	155	0	19
Gooise Meren (Bussum)	0	87	13	0
Hilversum	6	324	74	63
Laren	0	87	13	3
Wijdmeren	0	206	84	0
Totaal G&O	14	911	184	90

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 Blaricum heeft Het Gooi en Omstreken 52 woningen specifiek voor senioren, we hebben in Blaricum geen woningen specifiek voor jongeren en 5 woningen die die zijn aangepast voor rolstoelgebruik of in gebruik zijn voor begeleid wonen. In totaal is van ons woningbezit in Blaricum 6% gelabeld voor specifieke doelgroepen, dit is exclusief de 6 tijdelijke woonunits van Keerpunt Zuid. In 2023 verwachten we hier geen wijzigingen in.

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 en Vechtstreek achterlaten.



Bij een lange verhuisketen krijgen net zoveel starters een woning als bij een korte verhuisketen, alleen wordt gelijktijdig ook de verhuiswens 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. Als we een woning

direct aan een starter toewijzen stopt direct 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 laat. Aan het einde van iedere verhuisketen wordt uiteindelijk een starter geholpen.

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 alinea 3.4).

Het Gooi en Omstreken neemt in 2022 deel aan het regionale onderzoek naar mogelijkheden om de doorstroming van 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 dan ook een beroep op de gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties in de regio Gooi en Vechtstreek om hier ook actief op in te zetten.

Nieuwbouw

Sinds 2019 hebben wij 37 woningen opgeleverd in uw gemeente. Ons nieuwbouwprogramma zorgt voor uitbreiding, verjonging en diversiteit van ons woningbezit. Het Woonakkoord van Gooi en Vechtstreek omschrijft een vraag gestuurd bouwprogramma van 9.500 nieuwe woningen tot 2040. 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 nieuwbouw in het sociale huursegment te realiseren. Wij hebben de ambitie om de komende 5 jaar 1000 nieuwe woningen te bouwen. Wij kijken uit naar meer mogelijkheden om tot nieuwbouw te komen van sociale huurwoningen in uw gemeente.

Nieuwbouwplannen 2023-2027		
Gemeente	Aantal woningen in planvorming	Ambitie extra woningen
Blaricum	3	-
Bunschoten	145	100
Gooise Meren	41	293
Hilversum	20	209
Laren	15	41
Wijdmeren	31	97
Subtotaal	255	739
Totale nieuwbouwambitie		994

In bovenstaande tabel is te zien hoeveel sociale huurwoningen wij gaan realiseren in de komende vijf jaar. In de gemeente Blaricum hebben wij op dit moment hebben wij op dit moment nieuwbouwplannen aan de Eerste Molenweg waarvan de we oplevering in 2023 verwachten. Verder zijn we nog op zoek naar nieuwe kansen in Blaricum. Het Gooi en Omstreken zal zich in 2023 opnieuw tot het uiterste inspannen om locaties te vinden voor de realisatie van nieuwbouw om haar ambitie in de regio, waaronder Blaricum, waar te maken. Wij rekenen hierbij op maximale inzet van onze partners.

Investeringsruimte voor extra woningen

Door het afschaffen van de verhuurdersheffing vanaf 2023 hebben wij meer investeringsruimte, onder andere voor nieuwbouw. Met deze extra investeringsruimte willen wij komende jaren 350 woningen extra bouwen. Dit betekent voor gemeente Blaricum dat we naast de genoemde woningen in planvorm nog ruimte is in onze ambitie om extra woningen bij te bouwen.

Daarnaast zijn we op zoek naar nieuwe mogelijkheden. We zien dat er een toenemende druk op de woningmarkt is. Het ontwikkelen van nieuwe woningen is vaak een langdurig proces en er zijn niet in alle gemeenten voldoende locaties voor permanente woningbouw beschikbaar. Door de druk op de woningmarkt is er meer behoefte aan een snel en flexibel aanbod van woningen als uitwijkmogelijkheid. Wij bieden aan om tijdelijke woningen te realiseren en gaan graag met uw gemeente op zoek naar een manier om dit te realiseren, bijvoorbeeld op locaties die (nog) geen permanente woonbestemming hebben. Hiermee sluiten wij aan op de rijksambitie om flexwonen te realiseren. Daarnaast onderzoeken wij de mogelijkheden om binnen onze bestaande voorraad te verdichten door bijvoorbeeld woningen te splitsen, extra woonlagen toe te voegen of aan te bouwen aan bestaande complexen of woningdelen mogelijk te maken zonder inbreuk te doen op de inkomens van bewoners.

Investeringsruimte in woningen voor de (lage) middeninkomens

Het Gooi en Omstreken wil er zijn voor alle woningzoekenden die niet zelf in hun woonbehoefte kunnen voorzien. Hoewel wij ons primair richten op de inkomensgroep die aanspraak maakt op een sociale huurwoning zien wij in de inkomensgroep daar nét boven ook een schaars aanbod van betaalbare woningen. Dit zijn woningzoekenden met een inkomen tot maximaal € 52.147 (prijsspeil 2022). Voor deze reden onderzoeken wij momenteel in welke mate wij kunnen investeren in woningen voor deze (lage) middeninkomens. Dit kan door gebruik te maken van de mogelijkheid om maximaal 7,5% van de woningvoorraad in het 'sociaal topsegment', met een huurprijs van € 678 tot € 764 prijspeil 2022, toe te wijzen aan deze groep woningzoekenden. Verder kunnen wij deze groep woningzoekenden bedienen in de vrije sector. Dit willen we doen met een voor hen passende huurprijs van circa € 900 (momenteel wordt in de regio Gooi en Vechtstreek gewerkt aan een actualisatie van een passende huurprijs). Daarnaast kunnen we woningen liberaliseren, nieuwe woningen bouwen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens of woningen verkopen die betaalbaar zijn voor deze inkomensgroep. In 2022 gaat we dit verder uitwerken en onze plannen opnemen in de begroting voor de jaren vanaf 2023.

Mocht uw gemeente ons expliciet verzoeken om woningen te realiseren met een (lage) middenhuur, dan zijn wij bereid om de realisatie van deze woningen in overweging te nemen.

Aan- en verkoop van woningen

In de gemeente Blaricum 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 bijna 40 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. In de gemeente Blaricum zijn geen wo-

ningen opgenomen in de verkoopvijver. Onderstaand de verkoopprognose vertaald naar gemeente(n) en postcode(s).

Woonplaats	Postcode	Aantal woningen in verkoopvijver	Verkoopprognose 2023-2032
Blaricum		0	0
Bunschoten	3751	1	0
Bunschoten	3752	1	1
Gooise Meren		0	0
Hilversum	1211	1	1
Hilversum	1213	30	6
Laren		0	0
Wijdmeren	1241	3	2
Totaal		36	10

Verkoopvijver- en prognose 2023-2031 per woonplaats

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 Blaricum verhuurt Het Gooi en Omstreken momenteel 18 geliberaliseerde huurwoningen en op basis van het huurbeleid zullen daarvan 3 woningen bij mutatie in huur worden verlaagd en met een sociale huur worden verhuurd. (Zie de tabel met streefhuur beleid in paragraaf 3.1 'Betaalbaarheid bij toewijzing'.)

3.3 Kwaliteit

Het Gooi en Omstreken heeft een investeringsprogramma waarbij de corporatie werkt aan de kwaliteit en modernisering van haar woningbezit. Daarnaast zorgen wij voor voldoende kwaliteit door regelmatig onderhouden van het bezit. Daarnaast willen we de energieprestatie verbeteren, dat komt in hoofdstuk 4 aan de orde. 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 benodigde onderhoud gedaan, bijvoorbeeld aan de keuken 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 gezondheid. Denk hierbij aan brand-, inbraak en sociale veiligheid.

Onderstaand vindt u een inschatting van de onderhoudskosten in de gemeente Blaricum, tussen 2023 en 2027².

Soort onderhoud (€ in. 21% BTW)	Prognose onderhoudsinvesteringen in Blaricum van 2023 - 2027*					Totaal	Totaal prognose G&O 2023-2027
	2023	2024	2025	2026	2027		
Klachtenonderhoud	€ 322.000	€ 322.000	€ 322.000	€ 322.000	€ 322.000	€ 1.609.000	€ 14.629.000
Mutatieonderhoud	€ 534.000	€ 534.000	€ 534.000	€ 534.000	€ 534.000	€ 2.668.000	€ 24.252.000
Planmatig onderhoud	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
<i>complexen</i>	€ 647.000	€ 198.000	€ 418.000	€ 304.000	€ 827.000	€ 2.394.000	€ 47.703.000
<i>contracten</i>	€ 348.000	€ 348.000	€ 348.000	€ 348.000	€ 348.000	€ 1.740.000	€ 42.478.000
Veiligheid & gezondheid	€ 9.000	€ 7.000	€ 8.000	€ 2.000	€ 9.000	€ 35.000	€ 322.000
Totaal	€ 1.860.000	€ 1.409.000	€ 1.629.000	€ 1.509.000	€ 2.039.000	€ 8.446.000	€ 129.384.000

Geprognosticeerde onderhoudsinvesteringen op basis van de goedgekeurde onderhoudsbegroting 2022-2031.

Extra investeringsruimte voor kwaliteitsverbetering

In de landelijke bestuurlijke afspraken tussen Aedes en BZK is afgesproken dat er door het wegvallen van de verhuurdersheffing extra wordt geïnvesteerd in de kwaliteit van corporatiewoningen. Bovenstaande tabel maakt inzichtelijk hoeveel wij besteden aan onderhoud en kwaliteit. In de bestuurlijke afspraken wordt ingezet op de verbetering van (zeer) slechte woningen. Het gaat onder andere om de aanpak van loden leidingen, schimmel en brandveiligheid, maar ook woningen met een slechte conditiescore. Wij hebben de afgelopen jaren al veel geïnvesteerd in de kwaliteit van ons bezit, tegelijk met de verduurzaming van het bezit en het reguliere onderhoud is aandacht besteed aan de brandveiligheid en zijn loden leidingen vervangen. De vele verduurzamingsprojecten zijn vaak gecombineerd met het meerjarige planmatige onderhoud waardoor de conditie van dit bezit is verbeterd. Vanwege de verduurzaming is tenslotte ook de ventilatie in woningen aangepast waardoor er een gezonder binnenklimaat is gecreëerd, wat schimmelvorming voorkomt. Daarom ligt er voor Het Gooi en Omstreken geen grote opgave op het gebied van kwaliteitsverbetering.

3.4 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 en toename van de schuldenproblematiek.

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 Blaricum is ca 41% van de hoofdbewoners ouder dan 65 jaar. De projecten Langer zelfstandig wonen en de inzet van de wooncoach (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 zoals bij het ondersteunen bij zelfredzaamheid.

In de gemeente Blaricum is ongeveer 36% van de woningen gelijkvloers of goed toegankelijk. Er is echter een groep oudere bewoners die zich steeds minder goed zelfstandig redt in hun huidige woning.

²Deze plannen zijn gebaseerd op de meerjarenbegroting 2022-2032. Eind 2022 wordt de definitieve begroting voor 2023 vastgesteld

Binnen de woningvoorraad van Het Gooi en Omstreken zijn er diverse wooncomplexen die woningen bevatten die geschikt zijn voor mensen met een zorgbehoefte. Wij vinden het belangrijk dat onze complexen zo veel mogelijk goed door- en toegankelijk zijn, hierdoor kunnen bewoners die fysieke beperkingen raken zo lang mogelijk in hun eigen woning blijven wonen.

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 en collega-corporaties.

In de eerste helft van 2022 worden de laatste gesprekken gevoerd in het kader van het regionale project wooncoach. Vanaf 1-1-2023 is er geen sprake meer van een regionaal project, het is dan een regulier proces geworden binnen de corporaties geworden. Vanaf dan gaan we mensen die 65 zijn geworden aanschrijven.

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 Huren onder Voorwaarden, dat ook wel een 'omklapcontract' wordt genoemd. Bij het huurcontract is de zorginstelling dan ook partij en bij succes komt deze op naam van de bewoner. 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
Blaricum	Stichting Sherpa	29
Bunschoten	Stichting Woonvormen Ongerweges	16
Bunschoten	Stichting 's-Heeren Loo Zorggroep	4
Bunschoten	Stichting Grasboom Aunders Bunscho	12
Bunschoten	Leger des Heils Midden Nederland	2
Gooise Meren	Maatzorg Thuisbegeleiding B.V.	1
Gooise Meren	Stichting Sherpa	1
Hilversum	Stichting Sherpa	16
Hilversum	Stichting Philadelphia Zorg	21
Hilversum	Kwintes	10
Hilversum	HilverZorg	20
Hilversum	Maatzorg Thuisbegeleiding B.V.	1
Hilversum	Leger des Heils Midden Nederland	2
Hilversum	Stichting de Paarse Pelikaan	1
Hilversum	Stichting Versa Welzijn	1
Laren	Maatzorg Thuisbegeleiding B.V.	1
Laren	Stichting Sherpa	17
Wijdmeren	Amaris Zorggroep	25
Wijdmeren	Stichting de Paarse Pelikaan	3
Wijdmeren	Leger des Heils Midden Nederland	1
Totaal		184

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 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 2021 heeft Het Gooi en Omstreken in Blaricum 2 woningen toegewezen aan statushouders. In totaal zijn dit 4 personen (incl. kinderen). Tot nu toe lukt het om de statushouders conform de vraag van de gemeenten te huisvesten. Het is ons nog niet bekend wat de taakstelling voor volgend jaar zal zijn. In ons huurbeleid houden we rekening met deze extra vraag naar voor deze huishoudens bereikbare woningen. Wij vinden het belangrijk dat statushouders een goede woonstart kunnen maken. Het Nibud heeft onderzoek gedaan naar betalingsproblemen bij statushouders. Statushouders lopen groter risico op langdurige financiële problemen. In de praktijk blijkt dit ook bij de door ons toegewezen statushouders regelmatig tot problemen te leiden. Met de nieuwe Wet inburgering hebben gemeenten de regie bij de inburgering van statushouders en daarom vragen wij aandacht voor dit onderwerp.

Gemeente	Aantal woningen toegewezen aan statushouders	Aantal gehuisveste personen
Blaricum	2	4
Gooise Meren	2	6
Hilversum	16	27
Laren	5	10
Wijdemeren	6	15
Totaal regio Gooi en Vechtstreek	31	62
Baarn		
Bunschoten	10	30
Totaal regio Eemvallei	10	30
Totaal	41	92

Aantal gehuisveste statushouders en aantal woningen toegewezen aan statushouders in 2021

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 Bewustwording over duurzaamheid

Het Gooi en Omstreken vindt het belangrijk om aandacht te vragen voor verschillende deelthema's van duurzaamheid (zoals bijvoorbeeld: energie, water, groen) om op deze wijze het bewustzijn van bewoners en ook medewerkers te vergroten. We denken dat het vergroten van bewustzijn het beste lukt, als we samenwerken met de gemeente en andere lokale partijen. Dat kan zijn op het gebied van energiebesparing (zoals in de uitvoering van de RREW-subsidie³ in 2021/2022), maar ook als het gaat om klimaatadaptatieve maatregelen, zoals bijvoorbeeld operatie steenbreek of regentonnenacties zien wij samenwerkingskansen.

4.2 Energiebesparing

Het Gooi en Omstreken heeft in de periode 2013-2022 met een tijdelijk opgericht Projectbureau circa 4.500 woningen in meer dan 100 complexen energetisch verbeterd. Daarmee voldeed Het Gooi en Omstreken ruim op tijd aan de landelijke afspraak om gemiddeld energielabel B te halen. Bovendien besparen de huurders van deze woningen op hun energierekening, wat van pas komt nu de prijzen van gas en elektriciteit zo stijgen. 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.

³ Gemeenten kunnen de eenmalige specifieke uitkering Regeling Reductie Energiegebruik Woningen (RREW) aanvragen. Een gemeente kan hiermee huurders en eigenaar-bewoners stimuleren energie te besparen in hun woning. Een van de voorwaarden is dat 50% of meer van de aanvraag is bestemd voor activiteiten gericht op huurwoningen

Op 1 januari 2021 werd een nieuwe energieprestatie methodiek (NTA8800) ingevoerd. Woningen kregen een nieuw energielabel, dat op basis van het primair fossiel energieverbruik (EP2-waarde) is gebaseerd; dat vervangt de energie-index (EI). De meeste woningen hielden hetzelfde label. Een aanzienlijk aantal woningen is één of meerdere labels verbeterd of verslechterd. De gemiddelde EP2-waarde van het bezit van de corporatie is nu 170,0 kWh/m² per jaar wat overeenkomt met een nieuw Label B. In de gemeente Blaricum heeft Het Gooi en Omstreken al diverse energieverbeteringsprojecten opgeleverd en is de gemiddelde EP2-waarde nu 147,8 kWh/m² per jaar wat overeenkomt met een nieuw label A. Hiermee is het bezit in de gemeente Blaricum op het gewenste niveau.

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

Gemeente / Label	A+++	A++	A+	A	B	C	D	E	F	G	Totaal	gem. EP2	gem. label
BAARN			12	87	17						116	137,6	A
BLARICUM	18		27	510	274	62	7				898	147,8	A
BUNSCHOTEN*			75	652	254	153	17	1		1	1.153	153,0	A
GOOISE MEREN			2	315	232	133	55	11	25	14	787	186,9	B
HILVERSUM*	2		94	1.239	993	795	98	24	7	42	3.294	175,2	B
LAREN NH*	1	1	15	252	156	216	39	14	20	46	760	171,8	B
WIJDEMEREN			14	333	304	369	36	13	6	7	1.082	180,7	B
Stand 31-12-2021*	21	1	239	3.388	2.230	1.728	252	63	58	110	8.090	170,0	B

* 129 woningen in Laren, 18 woningen in Hilversum, 2 woningen in Bunschoten zonder energielabel

Overzicht van verdeling energielabels (NTA8800) en de gemiddelde EP2-waarde per gemeente, per 31-12-2022

Extra investeringsruimte voor verduurzaming

Het afschaffen van de verhuurdersheffing heeft al gevolg dat er extra investeringsruimte ontstaat voor de verdere verduurzaming van ons bezit. De doelstellingen die daarvoor zijn benoemd in de landelijke afspraken zijn het laten verdwijnen van de E, F en G labels in uiterlijk 2028 en het extra toepassen van zonnepanelen en hybride warmtepompen. De gesprekken over de landelijke afspraken zijn nog niet afgerond. De verwachting is dat hier in het najaar van 2022 meer duidelijkheid over is. Het Gooi en Omstreken is dit verder aan het uitwerken in een nieuw verduurzamingsprogramma voor de periode 2024 tot 2030. Hierin worden ook de landelijke afspraken die volgen op de afschaffing van de verhuurderheffing meegenomen. Het Gooi en Omstreken heeft maar weinig woningen met een E, F of G label. Veel daarvan komen voor in complexen waarvoor wij nog bezig zijn met het heroverwegen van de complexstrategie. De aanpak van deze woningen zal afhangen van de besluitvorming hier over. Wel hebben we de eerste complexmatige verbeteringen in beeld gebracht en voorzien wij dat we die vanaf 2024 willen uitvoeren. Op dit moment zijn daar 6 complexen voor geselecteerd en nemen wij € 4 miljoen (in BTW) op in onze meerjarenbegroting. Wij zijn terughoudend met het aanbrengen van zonnepanelen. Onze insteek is om eerst de woningen te isoleren en wanneer het vanwege de energietransitie nodig is om verwarmingsinstallaties aan te brengen die veel stroom verbruiken, dit moment aan te grijpen om zonnepanelen toe te passen om de energiekosten betaalbaar te houden.

4.3 Energietransitie

In de regio Gooi en Vechtstreek heeft een groot aantal partijen, waaronder de gemeente Blaricum 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 heeft afgelopen jaren stappen gezet op gebied van energiebesparing. Momenteel kiezen we ervoor een 'pas op de plaats' te maken als het gaat om isoleren, omdat de noodzaak en effectiviteit van verder isoleren juist afhankelijk is van de alternatieve verwarmingsoplossingen. Een verdere stap kan 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 gedachte willen wij de voorbereiding van onze projecten anders inrichten. 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 hebben zij een Transitievisie Warmte opgesteld. Daarin staan voorstellen voor duurzaam aardgasvrij verwarmen en koken. De Transitievisie Warmte geeft richting in de aanpak. Voor de wijken waarvan de transitie vóór 2030 gepland is, zijn ook de potentiële alternatieve energie infrastructuur (all-electric, (type) warmtenet etc.) bekend⁴. In het proces om te komen tot de Transitievisie Warmte hebben de corporaties actief deelgenomen als stakeholders.

Op het moment dat duidelijk wordt welke alternatieve duurzame warmteoplossingen er komen, onderzoeken wij nader welke investeringen er in ons vastgoed nodig zijn. Tot die tijd proberen wij op kleine schaal met pilotwoningen al een aantal aardgasloze technieken uit om zo te ervaren: hoe deze oplossingen functioneren in bestaande woningen, wat deze in de praktijk betekenen voor de energieverbruikskosten en hoe de bewoners deze technieken beleven op het gebied van comfort en gebruiksgemak.

In de gemeente Blaricum zijn geen wijken aangewezen die vóór 2030 van het gas af gaan. We vragen de gemeente om meer duidelijkheid in alternatieve warmteoplossingen voor gas een warmtevisie per wijk, zodat we onze energietransitie verduurzamingsplannen hierop kunnen afstemmen.

⁴ Zie voor meer informatie: www.rvo.nl

4.4 Circulariteit

Wij willen bewust omgaan met materiaalgebruik en sloop- of bouwafval. Wij willen ‘circulair’ bouwen, onderhouden en slopen. Daarom bekijken wij 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.

4.5 Klimaatadaptie

In de uitwerking van 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. Dit zijn duurzaamheidsthema's waarbij we door samenwerking meer effect kunnen hebben. Daarom kijken we graag samen met uw gemeente naar de kansen. Bijvoorbeeld bij veranderingen van hemelwaterafvoer van de openbare ruimte in specifieke buurten door de gemeente, willen we graag kijken of er kansen zijn om onze woningen in deze plannen mee te nemen. Ook het stimuleren van meer groen in tuinen van bewoners, is een onderwerp waar we graag samen met de gemeente in samenwerken.