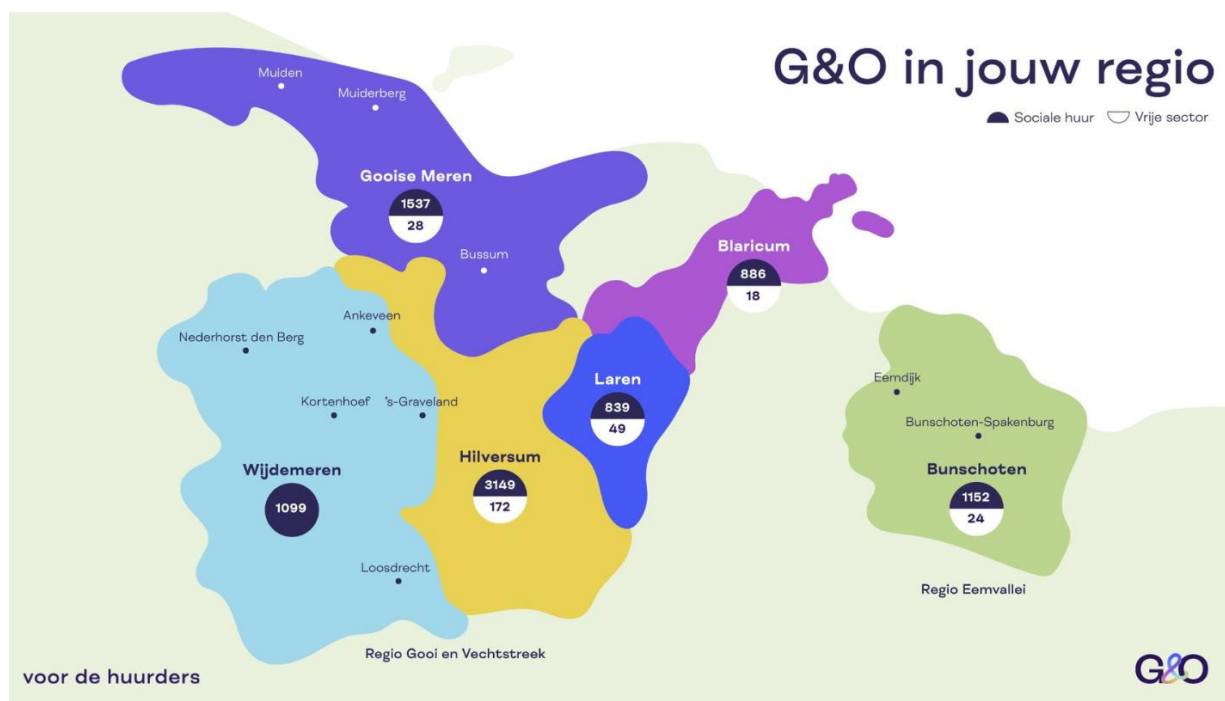


Activiteitenoverzicht Hilversum 2024



voor de huurders





Het bod van G&O aan de gemeente Hilversum

Met het activiteitenoverzicht 2024 voor de gemeente Hilversum informeren wij u over de werkzaamheden die G&O in de gemeente Hilversum heeft voorzien, welke bijdrage wordt beoogd aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid en hoe wij willen bijdragen aan de oplossing van de in onze aanbiedingsbrief geschetste 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 Hilversum, waarbij de hoogste prioriteit ligt op de thema's nieuwbouw en doorstroming. Zoals we in onze aanbiedingsbrief al benadrukten, kunnen wij ons bod namelijk alleen gestand doen, als de gemeente ons kan bieden wat wij daarvoor nodig hebben.

1. Ons bod samengevat

Alles wat wij doen, doen wij voor de huurders en woningzoekenden. Wij beschrijven hieronder kort wat wij zelf kunnen en wat we vragen van de gemeente om onze doelen te blijven halen. Dit doen wij aan de hand van de thema's uit de Nationale Prestatieafspraken: betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid/kwaliteit, en leefbaarheid¹.

Betaalbaarheid
Wij bieden: <ul style="list-style-type: none">- Betaalbare woningen door de huren laag te houden. Bij toewijzing is 80% van onze sociale woningvoorraad bereikbaar voor de laagste inkomens;- G&O wil (bij voorkeur sociale) huur woningen realiseren voor de lagere middeninkomens, dat wil zeggen woningen voor huishoudens met een jaarinkomen tot circa € 56.000;- Gedurende de looptijd van de nieuwe prestatieafspraken maximaal 100 extra te bouwen sociale huurwoningen toewijzen aan woningzoekenden met een middeninkomen;- Beheersbare woonlasten voor onze huurders en spannen ons in voor een gematigd huurverhogingsbeleid.
Wij vragen: <p>Een bijdrage van de gemeente aan het beheersbaar houden van de woonlasten van onze bewoners, door de inzet van energie- én budgetcoaches.</p>

Beschikbaarheid
Wij bieden: <ul style="list-style-type: none">- In 2024 verwachten wij dat er ongeveer 210 zelfstandige woningen na huuropzegging beschikbaar komen voor woningzoekenden in Hilversum;- De oplevering van 17 woningen in 2024 en 83 tijdelijke woningen in de daaropvolgende 4 jaar;- Het ombouwen van een cluster onzelfstandige zorgwoningen naar 10 zelfstandige huurwoningen;- Bij nieuwbouw zetten wij in op doorstroming door bij toewijzing voorrang te geven aan woningzoekenden die een sociale huurwoning achterlaten; <p>Wij zetten een wooncoach in die bewoners adviseert en informeert op het gebied van wonen, zorg en welzijn.</p>
Wij vragen: <ul style="list-style-type: none">- Om nieuwbouw mogelijk te maken vragen wij om een aantal zaken:<ul style="list-style-type: none">o Minimaal 1/3 van de woningen bij alle nieuwbouwontwikkelingen is sociaal, de gemeente dingt dit af met anterieure overeenkomsten;

¹ In afwijking van de NPA is 'kwaliteit' opgenomen bij duurzaamheid.



- o Nieuwe sociale huurwoningen zijn in eigendom van toegelaten instellingen / woningcorporaties, dit neemt de gemeente op in anterieure overeenkomsten en tenders;
 - o Medewerking aan het herprogrammeren van nieuwbouwprojecten waardoor corporaties ook een aandeel woningen voor de lage middeninkomens kunnen realiseren;
 - o Actieve en op samenwerking gerichte rol van de gemeente in de Taskforce versnelling woningbouw;
 - o Beschikbaar stellen van grond tegen een sociaal tarief;
 - o Stroomlijnen van gemeentelijke procedures en beschikbaar stellen van voldoende ambtelijke- en plancapaciteit voor versnelling van de realisatie van nieuwbouwprojecten;
 - o Meewerken aan de totstandkoming van flex wonen (woningen splitsen en delen, tijdelijke woningen, transformatie van bedrijfsgebouwen);
 - o Toepassen van gedifferentieerde parkeernorm voor nieuwbouw in het sociale segment door te verlagen daar waar dat mogelijk is en hiervoor het gebruik openbaar vervoer te bevorderen;
 - o In geval het niet lukt om 1/3 van de nieuwbouw sociaal te realiseren vragen wij de inzet van een vereveningsfonds (conform de Woonvisie);
- Door gezamenlijke inspanning een toegankelijke woonomgeving, met name bij onze seniorencomplexen en '0-treden complexen'.

Duurzaamheid en kwaliteit

Wij bieden:

- Regelmatig onderhoud om de kwaliteit van de woningen te garanderen voor circa € 8,2 miljoen in 2024;
- Een woningvoorraad met gemiddeld label B;
- Om de 'slechtere' energielabels (E, F, G) uiterlijk in 2028 weg te werken.

Wij vragen:

- In 2024 meer duidelijkheid Meer duidelijkheid over hoe en wanneer de buurten van het aardgas af gaan. Bijvoorbeeld in een fasering: start buurtaanpak vóór 2030, vóór 2040 en vóór 2050 en welke alternatieve warmteoplossingen zijn voorzien. Zo kan G&O haar verduurzamingsplannen en de fasering daarvan hierop afstemmen;
- Gezamenlijke inzet op klimaatadaptatie.

Leefbaarheid

Wij bieden:

- Een schone, hele en veilige buurt, door de inzet van een wijkbeheerder en samenwerking met de gemeente en bewoners;
- Preventief beleid voor het voorkomen van huurachterstanden en extra aandacht voor de leefbaarheid in onze complexen en buurten;
- Huisvesting van bijzondere doelgroepen en statushouders.

Wij vragen:

- Gegevensuitwisseling op basis van de Basisregistratie Personen (BRP) om het verhuurproces efficiënter te laten verlopen en kosten voor woningzoekenden te beperken;
- Van de GGD vragen wij een actieve rol bij het omgaan met zwaar vervuilde woningen;
- We vragen de gemeente bij verstrekking van een scootmobiel om bij de aanvrager na te gaan of deze veilig gestald kan worden;
- Een goede woonstart en begeleiding van statushouders.



2. De basis voor ons bod

Goed Wonen draait om samenwerken en elkaar helpen. Hoe wij dat willen doen hebben wij omschreven in ons Koersplan SamenWonen! De speerpunten hieruit vormen de basis voor onze activiteiten in uw gemeente. Het zijn:

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

Hiermee leveren we een waardevolle bijdrage aan de volkshuisvesting in uw gemeente en in de regio, waarbij we ons blijvend inzetten voor een verantwoorde besteding van onze middelen.

2.1 Onze woningvoorraad

G&O is actief in zes gemeenten in de regio's Gooi en Vechtstreek en Eemvallei. In uw gemeente bezitten wij 3.321 woongelegenheden.

Het aantal zelfstandige huurwoningen met een sociaal huurcontract in Hilversum bedroeg 3.149, per 1 januari 2023.

2.2 Aansluiting op Woonvisie en Prestatieafspraken

Voor de inhoud van dit activiteitenoverzicht is aansluiting gezocht bij de Woonvisie Hilversum 2021-2030, de Prestatieafspraken 2017-2020 met een doorkijk naar de verwachte inhoud van de nieuwe Prestatieafspraken 2023-2027, de Nationale Prestatieafspraken (NPA) en het [Woonakkoord](#) Regio Gooi en Vechtstreek uit 2021.

De gezamenlijke volkshuisvestelijke thema's die in de Nationale Prestatieafspraken en in dit activiteitenplan terugkomen en die wij in de bijlagen uitwerken zijn:

- Betaalbaarheid;
- Beschikbaarheid;
- Duurzaamheid en kwaliteit*;
- Leefbaarheid.

Nieuwe prestatieafspraken

In het najaar van 2021 is het proces om te komen tot nieuwe afspraken gestart. In juni is er overeenstemming bereikt over de inhoud van de nieuwe afspraken. De ondertekening volgt voor het zomerreces. Wij hebben alle vertrouwen in de samenwerking met de gemeente, huurdersorganisaties en de drie betrokken corporaties. Tot het moment van ondertekenen werken wij verder conform de inmiddels verlopen afspraken, ons eigen koersplan en houden rekening met de uitgangspunten van de Woonvisie 2021-2030 en de nieuwe prestatieafspraken 2023-2027. Hierdoor kunnen er enkele verschillen zijn tussen de getallen in dit activiteitenoverzicht en de nieuwe afspraken.

Ook de corporaties committeren zich 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 Hilversum.



2.3 Lokale samenwerking

Wat wij voor de huurders doen, doen wij niet alleen. Met alle gemeenten vindt ambtelijk en bestuurlijk overleg plaats. Er vindt daarnaast formeel en informeel overleg plaats met de huurdersorganisatie HGO en de bewonerscommissies. Zorgpartijen, welzijnsorganisaties en energiecoöperaties zijn belangrijke samenwerkingspartners voor G&O bij maatschappelijke thema's. In zowel Gooi en Vechtstreek als Eemland werkt G&O samen met de andere corporaties die in die regio's bezit hebben. De woningcorporaties actief in de Gooi en Vechtstreek (Woningstichting Naarden, de Alliantie, Dudok Wonen, Vecht en Omstreken en G&O) hebben met elkaar het Platform Woningcorporaties Gooi en Vechtstreek opgericht.

In de bijlagen 1 t/m 4 gaan we dieper in op de hierboven genoemde thema's.

Bijlage 1: Betaalbaarheid

Bijlage 2: Beschikbaarheid

Bijlage 3: Duurzaamheid en kwaliteit

Bijlage 4: Leefbaarheid



Bijlage 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, de (lage) middeninkomens. Wij sturen hierop bij het bepalen van de huurprijzen bij toewijzing (streefhuur) en met onze jaarlijkse huurverhoging.

Betaalbaarheid bij toewijzing

Elke corporatie moet passend toewijzen, dat wil zeggen: 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. Hiermee wordt geborgd dat huurders aanspraak kunnen maken op Huurtoeslag. Door aanpassing van de inkomensgrenzen voor huurtoeslag is de secundaire doelgroep niet meer op de goedkoopste woningen aangewezen. In ons huidige huurbeleid is 70% van ons aanbod betaalbaar en bereikbaar voor de primaire doelgroep (waarvan 60% voor 1 en 2 persoonshuishoudens).

Het overgrote deel van de woningzoekenden dat een sociale huurwoning zoekt, bestaat uit één- en tweepersoonshuishoudens met een laag inkomen. Om de slaagkans van deze groep woningzoekenden op peil te houden vinden wij dat tenminste 60% van de woningen betaalbaar moet zijn voor lage inkomens. Daarom heeft G&O bij een groot deel van haar woningen de huurprijs afgetopt: voor die woningen rekenen we een lagere huurprijs dan op basis van kwaliteit toegestaan is. In de gemeente Hilversum is bij toewijzing 80% van onze sociale woningvoorraad bereikbaar voor de laagste inkomens. 64% is bereikbaar voor de kleine huishoudens bestaande uit 1- en 2 personen met een laag inkomen.

Middeninkomens

Naast de grote groep woningzoekenden met een 'sociaal' inkomen hebben ook de woningzoekenden met een laag middeninkomen het erg lastig op de woningmarkt. Dit zijn bijvoorbeeld leerkrachten, hulpverleners, of mensen die in de zorg- of mediasector werken. Woningcorporaties worden steeds vaker gezien als betrouwbare partner en mogelijke ontwikkelaars van middeldure huurwoningen. Dit is aanleiding geweest voor G&O om uit te spreken dat wij de woningzoekenden met een laag middeninkomen (tot aan jaarinkomen van circa € 56.000) voortaan ook tot onze doelgroep rekenen. Wij bedienen deze groep woningzoekenden bij voorkeur binnen onze sociaal bezit (DAEB) en willen om hen te bedienen ons woningbezit in dit segment extra uitbreiden.

Wettelijk mogen corporaties 7,5% van hun sociale huurwoningen vrij toewijzen (aan hogere inkomens). Per 1 januari 2022 mogen corporaties, als zij daarover prestatieafspraken maken met gemeente en huurdersorganisatie, maximaal 15% van de woningen vrij toewijzen. Daarom vragen wij aan alle gemeenten om een prestatieafpraak over de mogelijkheid om maximaal 15% van het aanbod toe te wijzen aan middeninkomens. In de nieuwe prestatieafspraken 2023-2027 die met uw gemeente zijn gemaakt is de afspraak opgenomen om, boven op de beleidsruimte van 7,5%, maximaal 100 extra te bouwen sociale huurwoningen toe te wijzen aan woningzoekenden met een middeninkomen.

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 2023 is besloten een



gedifferentieerde huurverhoging op basis van de hoogte van het inkomen door te voeren. Met de komst van de Nationale Prestatieafspraken zijn wij de komende jaren gebonden aan kaders die het Rijk stelt.

Hilversum: woningvoorraad* verdeeld naar huursegmenten (op basis huidige netto huur)		
Huursegmenten	huidige netto huur (1/1/2023)	
	aantal woningen	percentage
Huur Sociaal Goedkoop (<= € 452,20)	269	8%
Huur Sociaal Betaalbaar 1 (<= € 647,19)	2.236	67%
Huur Sociaal Betaalbaar 2 (<= € 693,60)	333	10%
Huur Sociaal Middelduur (€ 693,60 <= € 808,06)	307	9%
Huur (> € 808,06)	4	
Totaal sociale huurvoorraad	3.149	95%
<i>Totaal bereikbaar van sociale huurvoorraad</i>		90%
Geliberaliseerde contracten	172	5%
Totaal	3.321	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..*

Woonlasten

G&O houdt door middel van een gematigd huurbeleid de huur laag. We streven naar het in toom houden van de woonlasten, door kosten voor verduurzaming niet door te belasten aan onze huurders. Van de gemeente vragen we op dit punt een inspanning door de inzet van energie- en budgetcoaches.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

G&O spant zich in voor een gematigd huurverhogingsbeleid. In het geval van een inkomensafhankelijke huurverhoging vragen wij medewerking van de gemeente om middels prestatieafspraken de extra inkomsten buiten de huursom te laten vallen. Een afspraak met deze inhoud is opgenomen in de nieuwe prestatieafspraken 2023-2027 die voor het zomerreces worden ondertekend.

Als het gaat om betaalbaarheid bieden wij:

- Betaalbare woningen door de huren laag te houden. Bij toewijzing is 80% van onze sociale woningvoorraad bereikbaar voor de laagste inkomens;
- G&O wil (bij voorkeur sociale) huurwoningen realiseren voor de lagere middeninkomens, dat wil zeggen woningen voor huishoudens met een jaarinkomen tot circa € 56.000;
- Gedurende de looptijd van de nieuwe prestatieafspraken maximaal 100 extra te bouwen sociale huurwoningen toewijzen aan woningzoekenden met een middeninkomen;
- Beheersbare woonlasten voor onze huurders en spannen ons in voor een gematigd huur(verhogings)beleid.

Als het gaat om betaalbaarheid vragen wij van de gemeente:

- Een bijdrage van de gemeente aan het beheersbaar houden van de woonlasten van onze bewoners, door de inzet van energie- én budgetcoaches.



Bijlage 2 Beschikbaarheid

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 Gooi en Vechtstreek, waar Hilversum onder valt, is onverminderd groot. Daarom vragen wij om 1/3 van de woningen bij alle nieuwbouwwontwikkelingen als sociaal huurwoning te realiseren en dit af te dwingen met anterieure overeenkomsten. Om prioriteit te kunnen geven aan de toevoeging van sociale huurwoningen en op zoek te gaan naar mogelijkheden om te versnellen is hiervoor in de gemeente Hilversum een Taskforce opgericht.

In de NPA wordt beschikbaarheid gezien als het aantal sociale huurwoningen in het bezit van corporaties. Beschikbaarheid van de sociale huurvoorraad hebben de gezamenlijke woningcorporaties in de regio Gooi en Vechtstreek vertaald in het aantal zelfstandige huurwoningen met een gereguleerd sociaal huurcontract. Per 1-1-2023 heeft G&O in uw gemeente 3.149 woningen in portefeuille die aan deze definitie voldoen. Wij zien beschikbaarheid als vrijgekomen of nieuwe woningen die woningzoekenden kunnen betrekken. Jaarlijks worden circa 500 woningen opgezegd bij G&O. In 2024 verwachten wij dat er ongeveer 210 zelfstandige woningen beschikbaar komen voor woningzoekenden in Hilversum.

Prognose ontwikkeling sociale huurvoorraad

Onze doelstelling in onze begroting is het realiseren van ongeveer 120 nieuwbouwwoningen per jaar. Wij hebben de ambitie om tussen 2024 en 2028 gemiddeld 180 nieuwe woningen per jaar (in totaal dus zo'n 895 woningen tot 2028) te bouwen, waarvan in totaal 100 in Hilversum. Wij verwachten in 2024 in het project 2^e Orchidee 17 woningen en de daaropvolgende 4 jaar minimaal 83 tijdelijke woningen op het Circusterrein op te leveren. G&O heeft in de gemeente Hilversum verder geen complexmatige aan-, verkoop en/of sloopactiviteiten in de planning staan. Wij verwachten dat enkele woningen per jaar na mutatie in het geliberaliseerde segment zullen vallen en dat er enkele woningen per jaar worden verkocht.

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

Prognose ontwikkeling sociale huurvoorraad gemeente Hilversum*					
	2024	2025	2026	2027	2028
Stand per 1-1	3.149	3.165	3.247	3.246	3.243
Verkoop				2	1
Liberalisaties	2	2	2	2	2
Sloop					
Vrije sector naar Sociale huur	1	1	1	1	1
Nieuwbouw	17	83			
Totaal per 31-12	3.165	3.247	3.246	3.243	3.241

* 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, hiertoe rekenen wij ook de woningen bedoeld voor de lagere middeninkomens. Onze verdere nieuwbouwambitie is in dit overzicht niet meegenomen (zie daarvoor de alinea Nieuwbouw).



Stimuleren dynamiek op de woningmarkt

G&O zet in op het vergroten van de dynamiek (het aantal verhuisbewegingen) op de woningmarkt. Dit doen we door nieuwe woningen te realiseren en ons bij het aanbieden van vrijkomende woningen zo veel mogelijk te richten op doorstromers. Hieronder verstaan we de mensen die door verhuizing een sociale huurwoning van een corporatie in de regio Gooi en Vechtstreek achterlaten.

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.

Nieuwbouw

Ons nieuwbouwprogramma zorgt voor uitbreiding, verjonging en diversiteit van ons woningbezit. We bouwen voor de doorstroming, vaak voor senioren, als de locatie daar geschikt voor is. Onze nieuwbouwwoningen zijn goed toegankelijk en afhankelijk van de doelgroep/vraag treffen we voorzieningen zoals scootmobielstallingen en realiseren we op aanvraag woonruimte voor doelgroepen die specifieke woonvormen en -faciliteiten nodig hebben. Het Woonakkoord van de regio Gooi en Vechtstreek omschrijft een vraaggestuurd bouwprogramma van 9.500 nieuwe woningen tot 2040. De afspraak is dat één-derde van deze woningen in het betaalbare segment wordt gerealiseerd. Ook worden er 1.500 middenhuurwoningen gerealiseerd. G&O wil ook voor de woningzoekenden met een laag middeninkomen woningen realiseren. Per project gaan we in overleg met de gemeente over de mogelijkheden om de programmering aan te passen om deze ambitie na te komen. De gemeente Hilversum heeft in haar woonvisie de wens benoemd dat 1/3 van de toevoegingen uit nieuwbouw sociale huurwoningen en 1/4 uit lage middenhuur moet bestaan. Desondanks blijft de realisatie van nieuwbouw sociale- en middenhuur door woningcorporaties ook in Hilversum moeizaam. Wij denken graag met u mee over hoe we dit gezamenlijk kunnen realiseren. In het geval het niet lukt om 1/3 sociaal te realiseren, vragen wij u om het in de woonvisie benoemde vereveningsfonds met daarin voor de volkshuisvesting geormerkte gelden in te zetten.

Projecten in planvorming

In de gemeente Hilversum hebben wij op dit moment 2 harde (goedgekeurde) nieuwbouwplannen opgenomen op de locaties Orchidee 2 (17 woningen) en het Circusterrein (83 tijdelijke woningen, uitgaande van een totaal programma van 250 woningen verdeeld over de 3 corporaties). We hebben ook een aantal plannen op stapel staan: we streven ernaar om de komende vijf jaar bij elkaar in ieder geval 40 nieuwe woningen te realiseren in het Stationsgebied. Voor de periode na 2028 hebben wij voorzien in nog eens 60 woningen in het Stationsgebied. G&O zal zich in 2024 opnieuw tot het uiterste inspannen om locaties te vinden voor de realisatie van nieuwbouw om haar ambitie in de regio, waaronder Hilversum, waar te maken.

Aanvullend op het nieuwbouwprogramma zal G&O in 2024 een cluster met onzelfstandige zorg woningen aan de Gasthuisstraat ombouwen naar 10 zelfstandige huurwoningen.



Nieuwbouwplannen gemeente Hilversum 2024 - 2028

Locatie	Woningen	Oplevering	Status project
Orchidee 2	17	2024	hard
Circusterrein	83	2025	hard
Stationsgebied	40	2027	zacht
Gasthuisstraat (ombouwen)	10	2024	hard
Totaal	150		

Versnelling nieuwbouw

Om de nieuwbouwontwikkeling te versnellen is in Hilversum een taskforce opgericht. Hierin werken gemeente en corporaties constructief samen in hun zoektocht naar nieuwe mogelijkheden om sociale huurwoningen in de gemeente te realiseren. G&O heeft voldoende middelen beschikbaar om een bijdrage te leveren aan de opgave die er ligt in de gemeente Hilversum.

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 en een maximale inzet om vergunningstrajecten snel en adequaat af te handelen. In 2024 rekenen we op een actieve en positieve rol van de gemeente Hilversum in de Taskforce om de realisatie van nieuwbouw van sociale huurwoningen in de gemeente Hilversum mogelijk te maken.

Aan- en verkoop van bestaande woningen

In Hilversum zijn 31 woningen in onze verkoopvijver opgenomen. Als de huur van een van deze woningen wordt opgezegd, bieden we de woning te koop aan. Wij verwachten de komende 5 jaar circa 3 vrijgekomen woningen in Hilversum te verkopen. Er zijn geen plannen om in uw gemeente bestaande woningen aan te kopen.

Liberalisatie

In de gemeente Hilversum verhuurt G&O momenteel 172 geliberaliseerde huurwoningen en op basis van het huurbeleid worden dit er maximaal 192.

Als het gaat om beschikbaarheid bieden wij:

- In 2024 verwachten wij dat er ongeveer 210 zelfstandige woningen na huuropzegging beschikbaar komen voor woningzoekenden in Hilversum;
- De oplevering van 17 woningen in 2024 en minimaal 83 tijdelijke woningen in de daaropvolgende 4 jaar;
- Het ombouwen van een cluster onzelfstandige zorgwoningen naar 10 zelfstandige huurwoningen;
- Bij nieuwbouw zetten wij in op doorstroming door bij toewijzing voorrang te geven aan woningzoekenden die een sociale huurwoning achterlaten;
- Wij zetten een wooncoach in die bewoners adviseert en informeert op het gebied van wonen, zorg en welzijn.

Als het gaat om beschikbaarheid vragen wij van de gemeente:

- Om nieuwbouw mogelijk te maken vragen wij om een aantal zaken:
 - o 1/3 van de woningen bij alle nieuwbouwontwikkelingen is sociaal, met anterieure overeenkomsten;



- Nieuwe sociale huurwoningen zijn in eigendom bij toegelaten instellingen / woningcorporaties, dit neemt de gemeente op in anterieure overeenkomsten en tenders;
 - Medewerking aan het herprogrammeren van nieuwbouwprojecten waardoor corporaties ook een aandeel woningen voor de lage middeninkomens kunnen realiseren;
 - Actieve en op samenwerking gerichte rol van de gemeente in de Taskforce versnelling nieuwbouw;
 - 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;
 - Meewerken aan de totstandkoming van flex wonen (woningen splitsen en delen, tijdelijke woningen, transformatie van bedrijfsgebouwen);
 - Toepassen van gedifferentieerde parkeernorm voor nieuwbouw in het sociale segment door te verlagen daar waar dat mogelijk is en hiervoor het gebruik openbaar vervoer te bevorderen;
 - Inzet van een vereveningsfonds (conform de Woonvisie);
- Door gezamenlijke inspanning een toegankelijke woonomgeving, met name bij onze seniorencomplexen en '0-treden complexen'.



Bijlage 3 Duurzaamheid en kwaliteit

Met ons investeringsprogramma werken wij aan de kwaliteit en modernisering van ons woningbezit. Daarnaast zorgen wij voor voldoende kwaliteit door het regelmatig onderhouden van het bezit. Bovendien willen we de energieprestatie van onze woningen verbeteren. Deze ingrepen dragen bij aan een fijne woning voor iedereen.

Kwaliteit

Een goede kwaliteit begint bij het regelmatig onderhouden van het bezit. Huurders kunnen gebreken aan hun woning aan ons 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 Hilversum, tussen 2024 en 2028². Er loopt nog een onderzoek naar de benodigde investeringen voor het bezit in Muiden en Muiderberg. Naar aanleiding daarvan kan de begroting wijzigen.

Soort onderhoud (€ in. 21% BTW)	Prognose onderhoudsinvesteringen in Hilversum van 2024 - 2028*						Totaal prognose G&O 2024-2028
	2024	2025	2026	2027	2028	Totaal	
Klachtenonderhoud	€ 1.276.000	€ 1.276.000	€ 1.276.000	€ 1.276.000	€ 1.276.000	€ 6.381.000	€ 17.252.000
Mutatieonderhoud	€ 2.114.000	€ 2.114.000	€ 2.114.000	€ 2.114.000	€ 2.114.000	€ 10.571.000	€ 28.580.000
Planmatig onderhoud	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
<i>complexen</i>	€ 3.459.000	€ 4.823.000	€ 1.250.000	€ 6.531.000	€ 8.185.000	€ 24.248.000	€ 61.572.000
<i>contracten</i>	€ 1.302.000	€ 1.475.000	€ 1.121.000	€ 1.240.000	€ 1.230.000	€ 6.367.000	€ 17.214.000
Totaal	€ 8.151.000	€ 9.688.000	€ 5.761.000	€ 11.161.000	€ 12.805.000	€ 47.567.000	€ 124.618.000

* *Geprognosticeerde onderhoudsinvesteringen op basis van de goedgekeurde onderhoudsbegroting 2023-2032. Eind 2023 wordt de onderhoudsbegroting 2024-2033 vastgesteld.*

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

Bewustwording over duurzaamheid

G&O 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.

Energiebesparing

G&O heeft ruim op tijd voldaan aan de landelijke afspraak om gemiddeld energielabel B te halen. Dankzij ons verduurzamingsprogramma besparen huurders op hun energierekening, wat van pas komt nu de prijzen van gas en elektriciteit zo stijgen. Maatregelen om woningen te verduurzamen hebben wij tot nog toe doorgevoerd zonder een huurverhoging aan de zittende huurders te vragen. Het is nog onbekend of wij bij toekomstige verduurzamingsopgaven in het kader van de energietransitie dit beleid kunnen voortzetten; voor isolatie mogen wij geen huurverhoging vragen. De landelijk afspraak is om de 'slechtere'

² Deze plannen zijn gebaseerd op de meerjarenbegroting 2023-2032. Eind 2023 wordt de definitieve begroting voor 2024 vastgesteld.



energielabels (E, F, G) uiterlijk in 2028 weg te werken. Er is een uitzondering gemaakt voor monumenten en complexen die voor sloop zijn aangemerkt.

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.

De afgelopen tien jaar heeft G&O een label B programma uitgevoerd, waarbij een apart ingericht projectbureau structureel complex voor complex de energielabels heeft verbeterd naar label B en de laatste jaren ook direct naar label A. Zo zijn ongeveer 4.500 woningen verduurzaamd met vooral isolatiemaatregelen. Dat is te zien aan de energieprestatie van onze voorraad. Zo hebben wij nog slechts 4% E,FG-labels (corporatie gemiddelde 10%; particuliere eigenaren en verhuur gemiddeld ca. 20%). Ook hoort de gemiddelde afstand tot de Standaard (nieuwe isolatierichtlijn) van G&O bij de top 5 van alle corporaties in Nederland (Aedes Benchmark). Om de nog resterende circa 350 E, F en G-labels (waarvan 118 in het bezit dat wij in 2022 van Ymere hebben overgenomen) weg te werken, heeft G&O al in maart 2022 een aanpak geformuleerd.

Gemeente / Label	A+++	A++	A+	A	B	C	D	E	F	G	Totaal	gem. EP2	gem. label
BLARICUM	76	8	25	439	288	59	3	7			905	143,7	A
BUNSCHOTEN*	18	17	64	630	267	163	17	1		1	1.178	151,7	A
GOOISE MEREN			4	341	362	525	175	66	63	29	1.565	210,0	C
HILVERSUM*	2		94	1.276	982	774	94	26	7	42	3.297	174,4	B
LAREN NH*	1	1	14	290	158	194	32	12	21	40	763	165,3	B
WIJDEMEREN	8	8	14	333	305	369	35	15	5	6	1.098	178,6	B
Stand 31-12-2021*	105	34	215	3.309	2.362	2.084	356	127	96	118	8.806	174,0	B

* 126 woningen in Laren, 21 woningen in Hilversum, 2 woningen in Bunschoten zonder energielabel

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

Slechts een klein deel (circa 2,5%) van de woningen in Hilversum heeft nog een 'slechter' energielabel (E, F of G). Deze labels zijn verdeeld over de verschillende wooncomplexen waardoor deze niet projectmatig worden aangepakt. Wel verbeteren we stap voor stap de energielabels van individuele woningen met slechtere labels, als bewoners daarmee instemmen.

Energietransitie

In de regio Gooi en Vechtstreek heeft een groot aantal partijen, waaronder de gemeente Hilversum en G&O, de Regionale Energiestrategie Gooi en Vechtstreek 'Samen op pad' 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.

De gemeenten hebben allemaal een transitievisie warmte opgesteld maar die geven niet veel duidelijkheid over de alternatieve warmteoplossingen per buurt of wijk. Hierdoor kunnen we onze verduurzamingsplannen niet afstemmen op deze oplossingen. Daarom vragen we van de gemeente meer duidelijkheid over hoe en wanneer de buurten van het aardgas af gaan. Bijvoorbeeld in een fasering: start buurtaanpak vóór 2030, vóór 2040 en vóór 2050 en welke alternatieve warmteoplossingen zijn voorzien



(een goed voorbeeld is het warmteprogramma van de gemeente Hengelo). Zo kan G&O haar verduurzamingsplannen en de fasering daarvan hierop afstemmen.

In Hilversum ligt de focus op de proeftuinwijk Hilversumse Meent (noordelijk deel). Samen met de partners werken we daar concepten uit om de woningen aardgasloos te maken. Verder onderzoeken we gezamenlijk met partners of een deel van Hilversum Oost met aquathermie te verwarmen is.

Klimaatadaptatie

Ook onze bewoners ondervinden de gevolgen van de klimaatverandering. Voor ons is het daarom ook belangrijk dat zij zo min mogelijk hinder ondervinden van extreme wateroverlast en hittestress. De regie voor de oplossingen op buurt en wijkniveau ligt bij de gemeente. Wij denken graag mee over de te nemen maatregelen. Om deze reden werken wij mee aan het landelijk onderzoek naar 'Hitte in de woning' van de Hogeschool Amsterdam.

Als het gaat om duurzaamheid bieden wij:

- Regelmatig onderhoud om de kwaliteit van de woningen te garanderen voor circa € 8,2 miljoen in 2024;
- Een woningvoorraad met gemiddeld label B;
- Om de 'slechtere' energielabels (E, F, G) uiterlijk in 2028 weg te werken.

Als het gaat om duurzaamheid vragen wij van de gemeente:

- In 2024 meer duidelijkheid over hoe en wanneer de buurten van het aardgas af gaan. Bijvoorbeeld in een fasering: start buurtaanpak vóór 2030, vóór 2040 en vóór 2050 en welke alternatieve warmteoplossingen zijn voorzien (een goed voorbeeld is het warmteprogramma van de gemeente Hengelo). Zo kan G&O haar verduurzamingsplannen en de fasering daarvan hierop afstemmen;
- Gezamenlijke inzet op klimaatadaptatie.



Bijlage 4 Leefbaarheid

Wij vinden het belangrijk dat onze bewoners prettig en met plezier wonen, bij voorkeur in een woning en woonomgeving die goed past bij hun 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. Het is belangrijk dat buurten en wijken veerkrachtig blijven zodat specifieke kwetsbare doelgroepen hier een plek kunnen blijven vinden zonder dat dit een negatief effect heeft op de bewoner en/of de buurt of wijk.

Leefbaarheid

Ook wij merken dat de problematiek binnen ons woningbezit toeneemt, ondanks dat ons woningbezit niet vergelijkbaar is met grote steden. De leefbaarheid in onze complexen en buurten komt, daar waar concentraties ontstaan van kwetsbare bewoners, meer en meer onder druk te staan. Steeds vaker hebben ook wij te maken met woonfraude, ondermijnende en zware criminaliteit (hennep, lachgas, prostitutie, afrekening). De afdeling Bewonerszaken heeft te maken met een groeiend aantal klachten en een toenemend aantal bewoners met problematiek. Doordat de cases ook steeds vaker zwaar zijn, is hier veel meer tijd mee gemoeid dan voorheen. Wij zetten in op zelfredzaamheid, samenredzaamheid, omzien naar elkaar en het stimuleren van verbinding tussen bewoners in complexen en buurten. En wij werken op een proactieve manier samen met bewoners aan verbetering van de sociale verbinding en meer woonplezier. Want wij zijn ervan overtuigd dat goede contacten tussen burens en buurtgenoten leiden tot meer tolerantie en een grotere bereidheid er voor elkaar te zijn als dat nodig is. Zo willen we bereiken dat het aantal meldingen dat bij G&O binnenkomt van bijvoorbeeld burenruzies, overlast, onaangepast gedrag, vervuiling, vernieling en vereenzaming niet verder toeneemt of zelfs afneemt. Daarom breiden we dit jaar het team uit met een huismeester, een sociaal wijkbeheerder en een woonconsulent.

Voorkomen van schulden

We zetten in op het voorkomen van betaalproblemen bij onze huurders. Als er al betaalproblemen zijn, bieden we hulp of leiden we onze bewoners toe naar hulp. Ter voorkoming van huurachterstanden voeren wij een actief beleid zodra er een betalingsachterstand is ontstaan. Wij sturen betalingsherinneringen en wij zoeken actief telefonisch of schriftelijk contact met de huurder. Als 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 hebben de gemeente nodig om de schuldenproblematiek van onze bewoners aan te pakken. Van de gemeente vragen wij om schuldhulpverlening zo spoedig mogelijk in te zetten en te monitoren of dit het gewenste effect heeft.

Conform de Wet gemeentelijke Schuldhulpverlening moeten gemeenten afspraken maken met partijen, waaronder woningcorporaties, over de aanpak van problematische schulden. Wij merken dat met behulp van een convenant betere samenwerking/afstemming ontstaat op het gebied van vroegsignalering. In Hilversum is inmiddels een convenant vroegsignalering ondertekend.

Woningen speciaal voor specifieke doelgroepen

G&O 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 G&O



specifiek voor een bepaalde doelgroep ontworpen. Deze woningen worden met voorrang aan die doelgroep aangeboden en verhuurd.

In Hilversum heeft G&O 361 seniorenwoningen; 74 woningen zijn specifiek voor jongeren gelabeld. Wij verwachten hierin in 2024 geen wijzigingen. Op dit moment zijn we bezig met het uitwerken van een opgave voor verschillende doelgroepen. In het activiteitenoverzicht van volgend jaar zullen we deze opgave per gemeente concretiseren.

Samenwerking met onze partners

In de gemeente Hilversum voeren wij op casusniveau overleg 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 of zij met ons. Wij zetten in de gemeente Hilversum buurtbemiddeling in bij conflicten tussen burens.

Wij bepleiten extra aandacht voor een gezamenlijke aanpak van overlast, ernstige vervuiling, woonfraude en dergelijke. Van de gemeenten waarin wij werkzaam zijn vragen wij een actieve inzet bij gegevensuitwisseling en casusoverleg op deze onderwerpen; in de gemeente Hilversum is er al een convenant gegevensuitwisseling opgesteld. Van de GGD vragen wij een actieve rol bij het omgaan met zwaar vervuilde woningen. Wij gaan hierover graag in overleg.

Zelfstandig wonen met ondersteuning

Wij huisvesten 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

Van onze hoofdhuurders is circa 21% ouder dan 75 jaar en bijna 40% ouder dan 65 jaar. Binnen deze groep zijn er bewoners die zich steeds minder goed zelfstandig redt in hun huidige woning. In de gemeente Hilversum is ongeveer 34% 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.

ongeveer 32% van onze woningen in Hilversum is gelijkvloers of 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. We vragen de gemeente bij verstrekking van een scootmobiel om bij de aanvrager na te gaan of deze veilig gestald kan worden. Indien dit niet het geval is, treden we in overleg over een passende oplossing.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

Veel bewoners met een zorgvraag wonen door de extramuralisering inmiddels zelfstandig (met begeleiding op afstand) in onze woningen. Anderen wonen in een woning die de zorginstelling van ons huurt. In Hilversum verhuren wij in totaal 72 woningen via 7 verschillende zorginstellingen.



Huisvesting van statushouders

Een deel van de vrijkomende woningen wordt toegewezen aan statushouders. In 2022 heeft G&O in Hilversum 20 woningen toegewezen aan 41 statushouders (incl. kinderen). Tot nu toe lukt het om de statushouders conform de vraag van de gemeenten te huisvesten; of dat ook in de toekomst mogelijk is zal nog moeten blijken.

Statushouders moeten een goede woonstart kunnen maken. Hiervoor is een goede begeleiding van deze nieuwe burgers van belang. Dit blijkt vaak in de praktijk onvoldoende. We vragen aan de gemeenten in ons werkgebied aandacht voor een goede woonstart en begeleiding en statushouders. Wij zijn daarom ook positief over het bericht dat de gemeente Hilversum in haar Voorjaarsnota extra, structurele, middelen heeft opgenomen voor de begeleiding van statushouders.

Als het gaat om leefbaarheid bieden wij:

- Een schone, hele en veilige buurt, door de inzet van een wijkbeheerder en samenwerking met de gemeente en bewoners;
- Preventief beleid voor het voorkomen van huurachterstanden en extra aandacht voor de leefbaarheid in onze complexen en buurten;
- Huisvesting van bijzondere doelgroepen en statushouders.

Als het gaat om leefbaarheid vragen wij van de gemeente:

- Gegevensuitwisseling op basis van de Basisregistratie Personen (BRP) om het verhuurproces efficiënter te laten verlopen en kosten voor woningzoekenden te beperken;
- Van de GGD vragen wij een actieve rol bij het omgaan met zwaar vervuilde woningen;
- We vragen de gemeente bij verstrekking van een scootmobiel om bij de aanvrager na te gaan of deze veilig gestald kan worden;
- Een goede woonstart en begeleiding van statushouders.