

Monitor voortgang kaderafspraken Gooise Meren
24 november 2021

	Afspraak ligt op schema
	Afspraak is gehaald
	Afspraak heeft aandacht nodig
	Afspraak wordt niet gehaald

Afspraak	Stand van zaken	Voortgang
1.Extra huurstijgingen die, als gevolg van de jaarlijkse inkomstenstoets (in het kader van de nieuwe wet doorstroming huurmarkt) worden gerealiseerd, dat wil zeggen dat de huurverhogingen bij huishoudens met een inkomen boven de toewijzingsgrens, tellen niet mee bij de berekening van de huursomstijging. Extra inkomsten uit de inkomensafhankelijke huursomstijging worden gebruikt voor investeringen.	Alleen Ymere heeft inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast.	
2. Bij alle eerste verhuringen van nieuwbouwwoningen gericht op doorstroming wordt de mogelijkheid die de Huisvestingverordening biedt om afwijkende voorrangscriteria te hanteren ingezet. De ontwikkelende corporatie neemt hiertoe het initiatief. In overleg met de gemeente worden de criteria opgesteld en voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders.	Nieuwbouwmodule WoningNet is nog niet gereed. Dit maakt aanvullende voorrangscriteria stellen lastig, want dan moet er veel handmatig werk worden verricht. De Alliantie en Ymere hebben geen nieuwbouw opleveringen op korte termijn. Dudok Wonen is in gesprek over voorrangsregels voor 21 EGW Keverdijk. Het Gooi en Omstreken initieert eind 2021 het gesprek over de voorrangsregels bij de Ankerplaats (oplevering Q1 2023). In de koopakte is opgenomen dat toewijzingsafspraken uiterlijk 1 jaar voor oplevering worden gemaakt.	
3.De corporaties hebben binnen Aedes met elkaar afgesproken dat hun woningbezit gemiddeld label B (energieindex 1,2-1,4) heeft in 2021. De ambitie is om de doelen binnen de gestelde termijn te halen. De woningcorporaties maken jaarlijks de voortgang van de verduurzaming van de sociale huurvoorraad in Gooise Meren inzichtelijk middels de systematiek van de Energie-Index3	Dudok Wonen: Voor Dudok Wonen gemiddeld label B in 2022 voor heel bezit. Het halen van gemiddeld label B voor Gooise Meren is een lastige. De eindstand van de Energie Index was per 31/12/2020 gemiddeld voor Gooise Meren 1,57. Voor gemiddeld Label B moet de index dalen naar 1,40. Daar zaten we toen nog wel een stuk boven. Sindsdien is van 112 woningen het energielabel verbeterd maar daar hebben we dus geen Energie Index meer van. Het Gooi en Omstreken heeft de afspraak gehaald: jaarverslag 2020 - E.I. 1,29 (Label B). Alliantie: De exacte stand van zaken is op dit moment niet aan te geven. De verduurzaming van (>180) eengezinswoningen aan de Huizerweg, Voormeulenweg, K.P.C. de Bazelstraat e.o. is in 2021 afgerond. De labels van deze woningen zijn nog niet verwerkt. Er zijn nog enkele complexen met slechte labels (E,F,G) waarvoor een aanpak bekend is en op korte termijn zal worden gestart dit betreffen: - Gooise Warande: Verduurzaming gepland voor 2022. - EGW aan de Laarderweg, Willem Barentzstraat: verduurzamingsproject in uitvoering. - Jozef Israellaan: staat gepland nog geen 70% behaald. - Ceintuurbaan: sloop-nieuwbouw, woningen worden tijdelijk nog verhuurd. - Individuele aanbieding voor verduurzaming bij andere EGW in Bussum. WSN heeft in 2020 voldaan aan gemiddeld Label B en heeft daarmee haar Aedes doelstellingen behaald. In het Beleidsplan 2023 – 2026 worden de nieuwe doelstellingen geformuleerd. Ymere: Gemiddelde energieindex van het bezit in Gooise Meren is 1,68	
4.De gemeente stelt uiterlijk in 2021 een warmtevisie op. Woningcorporaties en indien gewenst huurderbelangenorganisaties worden hierbij betrokken. Ook worden de woningcorporaties betrokken bij het opstellen van uitvoeringsplannen op wijkniveau. Het wijkuitvoeringsplan beschrijft hoe een wijk aardgasvrij gaat worden.	De gemeente loopt achter met het opstellen van warmtevisies. Er is wel recent een nieuwe medewerker hiervoor aangetrokken: Karin van Schuppen. De gesprekken voor de warmtevisies worden opgestart en de uitnodiging richting corporaties volgt.	
5.De corporaties hebben binnen Aedes afgesproken dat de sociale huurvoorraad CO2-neutraal moet zijn in 2050. Samen met de gemeente en huurdersorganisaties wordt op basis van de nog te maken warmtevisies onderzocht op welke manier het corporatiebezit aansluiting kan vinden bij eventuele wijkgerichte warmteoplossingen.	Deze afspraak gaat gelden zodra de warmtevisie en uitvoeringsplannen per wijk er zijn. Corporaties nemen voorlopig met name 'no regret' maatregelen: - Isoleren - (voorbereiding op) Gasloos (vooral bij mutatie iig koken nu) - Zonnepanelen	
6. Alle nieuwbouw sociale huurwoningen worden aardgasloos gebouwd.	Is wettelijk bepaald, afspraak wordt daarmee sowieso altijd behaald. (Keverdijk = aardgasloos)	
7.Huurdersbelangenorganisaties spannen zich in om bij hun achterban bewustwording te realiseren over de relatie woonlasten en energielasten. Dit om draagvlak te creëren voor duurzaamheidsmaatregelen.	Lastig om HBV's hiervoor in te zetten, corporaties en Wattnu ondersteunen. Er zijn en worden Energieklusdagen georganiseerd in samenwerking met Wattnu en in de Bewonersbladen wordt er aandacht aan geschonken.	

<p>8. We onderzoeken in de periode 2019-2025 of er draagvlak is voor de inzet voor energiecoaches.</p>	<p>Door Corona is het nog niet mogelijk geweest om pilot energiecoaches Keverdijk te starten. Met Wattnu worden gesprekken gevoerd over energiecoaching. In totaal hebben 277 sociale huurders een bezoek gebracht aan de Wattnu-stand.</p>	
	<p>Verder doen corporaties mee aan de oktoberactie van Wattnu, waarbij energiecoaches langskomen bij het complex aan de Betje Wolfflaan. Er volgt nog een novemberactie: begin november wordt er een brief naar alle huurders in Gooise Meren gestuurd, met daarin (verwarmings-)tips. Elementen: - toegenomen gasprijzen/stookkosten, 'r' in de maand</p> <ul style="list-style-type: none"> - gedragstips - Energiedisplay mogelijkheid - coaching opleiding voor huurders <p>WSN gaat nieuwe Energie Klusdagen combineren met de opening van het nieuwe Multi functionele gebouw op de Keverdijk en zij hebben vijf energiedisplays besteld en ter beschikking gesteld aan Wattnu om te laten rouleren onder de huurders, zodat daadwerkelijk gebruik inzichtelijk wordt.</p>	
<p>9. De gemeente heeft een wettelijke taakstelling om vergunninghouders te huisvesten. Dit gebeurt in overleg met de woningcorporaties. De gemeentelijke taakstelling wordt twee keer per jaar naar rato van het corporatiebezit in Gooise Meren verdeeld over de corporaties en gemonitord. Bij de huisvesting wordt rekening gehouden met een evenredige spreiding over de kernen. De woningcorporaties zijn bereid om voldoende geschikte woningen voor vergunninghouders beschikbaar te stellen, conform de door het Rijk aan de gemeente Gooise Meren toegewezen taakstelling.</p>	<p>De taakstelling huisvesting statushouders is in 2021 verhoogd naar 76 nieuwkomers, te huisvesten in Gooise Meren (in 2020 was dit aantal 44). Op gemeentelijk niveau is de taakstelling vorig jaar behaald. Dit jaar hebben we tot en met 19-11-2021, 63 nieuwkomers gehuisvest op 32 verschillende adressen. De verwachting is dat we ook dit jaar met de toegezegde corporatiewoningen en aantallen plaatsingen de taakstelling gaan halen.</p>	
<p>10. De corporaties zijn bereid voldoende geschikte woningen beschikbaar te stellen voor de uitstroom uit de instellingen voor maatschappelijke opvang en (openbare) geestelijke gezondheidszorg. Het gaat om mensen die na verblijf in een instelling voor maatschappelijke opvang of GGZ toe zijn aan zelfstandig wonen. Hierbij wordt aangesloten bij de regionale aanpak 'Huisvesting maatschappelijke doelgroepen' (HMD).</p>	<p>Uitstroom 2021 (peildatum 31/09): Er zijn in totaal 7 huishoudens gehuisvest, die zijn uitgestroomd uit een instelling.</p> <p>Er wordt gewerkt aan een voorstel voor een convenant vroegsignalering.</p>	
<p>11. Corporaties zetten wooncoaches in om ouderen te helpen bij het op tijd maken van de juiste woonkeuzes. Uiterlijk in 2021 zijn alle 65+ huishoudens in sociale huurwoningen aangeschreven en zo mogelijk bezocht. Voor de uitrol wordt aangesloten op de regionaal gemaakt afspraken, waaronder dat met de gemeente afspraken worden gemaakt over de doorverwijzing.</p>	<p>Recent is de evaluatie van het regionale project wooncoach in het bestuurlijk overleg tussen corporaties en gemeenten besproken. In 2021 zijn alle 65+ ers in Gooise Meren benaderd door de corporaties, maar het project loopt door, omdat in 2020 en 2021 vanwege corona weinig response was.</p> <p>Gemeente werkt aan Visie Wonen & Zorg (Companen). Onderwerpen van gesprek zijn de grote opgave van 1.800 geclusterde seniorenwoningen voor 2040 (onderzoek Rigo) en scootmobielstallingen.</p>	
<p>12. Indien corporaties het langer zelfstandig thuis wonen willen faciliteren door middel van het aanpassen van de toegankelijkheid van wooncomplexen, zorgt de gemeente ervoor dat ook de openbare ruimte goed toegankelijk is.</p>	<p>Gooi en Omstreken is in gesprek met gemeente over het verbeteren van de toegankelijkheid van 1 complex en het realiseren van scootmobielstallingen.</p> <p>Opmerking: contact met WMO van de gemeente loopt soms moeizaam. Door afwezigheid van medewerkers krijgen we geen of met moeite antwoord op onze vragen.</p>	
<p>13. De gemeente Gooise Meren hecht belang aan een gezamenlijke inzet op leefbaarheid in buurten en in en om de complexen van sociale verhuurders. De corporaties leveren een bijdrage aan de leefbaarheid in de directie nabijheid van haar woongelegenheden in Gooise Meren en opereert hierbij binnen de kader zoals gesteld in de Woningwet 2015. De uitgaven richten zich - conform de Woningwet op die wijken waar de corporatie woningbezit heeft en heeft alleen betrekking op sociale huurwoningen van de corporatie en haar bewoners. De uitgaven voor leefbaarheid zijn maximaal het normbedrag dat is vastgelegd in artikel 51 lid 2 van het BTIV. Deze uitgaven richten zich op woonmaatschappelijk werk zoals bijvoorbeeld de inzet van buurtbemiddeling en het schoon, heel en veilig houden van ons woningbezit en de directe woonomgeving. Daarnaast kan het budget worden ingezet voor specifieke projecten en het leveren van maatwerk. Aanpassen op basis tekstvoorstel Jenny</p>	<p>Ondanks dat we deze afspraak ansich niet gaan monitoren willen we wel aandacht vragen voor leefbaarheid.</p> <p>Leefbaarheidsprojecten Dudok Wonen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - B. Wolfflaan: deze complexen blijven kwetsbare bewoner aantrekken. Intern merken wij dat corona ook een grote rol speelt. Het blijft belangrijk dat de Gemeente blijft inzien dat dit complex extra aandacht nodig heeft. - Nesciohof: Hier gaat de Gemeente ook uit van initiatieven van bewoners. Alleen zijn dit type bewoners die het niet kunnen of de nut er niet van inzien. Maar eigenlijk wel veel behoefte hebben aan een veilige, gezellige en fijne wijk. Dus Wst. Naarden en Dudok Wonen zijn eigenlijk alleen aan zet met de wijkregisseur op de achtergrond. - Binnenhof: De Gemeente heeft geen geld meer. De wijkregisseur is betrokken en heeft bewonersplatform Parkwijk ingeschakeld. Zij gaan samen met ons en de Groene Ruiter aan de slag met vergroening van de spoorkant. Er is inmiddels een tweede overleg geweest waarbij twee bewoners en een koper met ons meedenken. Dit komt met kleine stappen wel goed. <p>Leefbaarheidsprojecten WSN:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bosmaai en bladblazer beschikbaar gesteld om buurt met huurdersinbreng netjes te houden, soms moeilijk om huurders te enthousiasmeren - Gezamenlijke aanpak voortuinen en gemeentelijk groen, werkafspraken moeten strakker ivm capaciteit gemeente - Veiliger maken van achterpaden 	

<p>14. Om te bemiddelen bij conflicten tussen burens werken de gemeente, de corporaties, de politie en Versa Welzijn samen aan buurtbemiddeling op basis van het in 2017 gesloten convenant buurtbemiddeling .</p>	<p>Sinds 1 januari 2021 is er een nieuw regionaal convenant Buurtbemiddeling. Er zijn nieuwe coördinatoren bij Versa en het loopt nu goed. In 2020 waren er meer dan gemiddeld veel zaken, maar het aantal zaken ligt in de eerste helft van 2021 weer onder het gemiddelde.</p>	
<p>15. Op dit moment worden verzoeken voor achtervang door de corporaties per individueel (her) af te sluiten lening gedaan aan de gemeente. Om dit proces efficiënter te laten verlopen onderzoeken gemeente en corporaties de mogelijkheden voor een generieke gelimiteerde achtervang overeenkomst bij de WSW borging. Van een eventuele generieke achtervang kan alleen gebruik worden gemaakt indien er sprake is van ondertekende prestatieafspraken. Bij gebleken haalbaarheid zal een voorstel worden voorgelegd aan de gemeenteraad.</p>	<p>Voorstel voor generieke achtervang is vastgesteld.</p>	
<p>16. Met de Wet Doorstroming Huurmarkt zijn er nieuwe mogelijkheden gekomen om in specifieke gevallen (waaronder jongeren) te werken met tijdelijke huurcontracten. Partijen spreken af deze mogelijkheden te onderzoeken en toe te passen om de slaagkansen voor en doorstroming van jongeren te bevorderen.</p>	<p>WSN zet indien nodig een tijdelijk huurcontract in bij zorg bij aanvang. Overige corporaties hebben hier geen actie op ondernomen. Er is een regionale projectleider voor IBP+, maar er is nog weinig voortgang te melden.</p>	
<p>17. De gemeente onderzoekt de mogelijkheden voor het instellen van een compensatiefonds sociale woningbouw. De regeling is erop gericht om minimaal 1/3 betaalbare woningbouw in het nieuwbouwprogramma te waarborgen en waar mogelijk ondersteuning te bieden aan nieuwbouwprojecten met sociale woningbouw. De voortgang wordt gemonitord.</p>	<p>Compensatiefonds is ingesteld. Inzet van de gelden uit dit fonds loopt via BO Taskforce Nieuwbouw.</p> <p>Aandachtspunt: Nu ook weer in KPN gebouw sociale huurwoningen: hoe sociaal zijn deze huurwoningen? Gaat niet via Woningnet. Corporaties zijn hierover in gesprek met de gemeente.</p>	
<p>18. Er wordt een taskforce locatieontwikkeling ingesteld. Deze taskforce heeft tot doel om 350 nieuwbouw sociale huurwoningen te realiseren tot 01-01-2025. Daartoe worden nieuwe locaties gezocht, huidige plannen mogelijk omgebogen en worden belemmeringen in bestaande plannen weggenomen, zoals bijvoorbeeld mogelijkheden voor verduurzaming of parkeren. De taskforce bestaat uit een ambtelijke werkgroep bestaande uit relevante disciplines vanuit de gemeente en de woningcorporaties en een stuurgroep, bestaande uit bestuurders van de woningcorporaties en de gemeente. De gemeente is trekker van de taskforce.</p>	<p>Taskforce is ingesteld, maar de gemeente kan vanwege gebrek aan capaciteit minder projecten oppakken dan gewenst. Er worden nu gesprekken gevoerd over de prioritering van projecten.</p> <p>Ymere heeft geen actieve rol in de taskforce.</p>	