



Inhoud

Voorwoord	3
Samenvatting	4
Ontwikkelingen	5
Landelijk	5
Regionaal	5
Gooise Meren	5
Inbreng Vanuit Huurders En Belanghouders	6-7
Inleiding	6
Wat Vinden Onze Belanghouders?	6-7
Wat Vinden Onze Huurders?	7
Prettig Wonen In Naarden	8-12
Inleiding	8
Onze Missie	8
Onze Visie	8
Onze Kernwaarden	8
Leefbaarheid	9
Betaalbaarheid	10
Duurzaamheid	11
Beschikbaarheid	12
Financieel	13
Organisatie	13
Kansen En Risico's	14
Overzicht Doelen Per Jaar	14
Bijlage	15
Betrokken bij voorbereiding Beleidsplan	15

Woningstichting Naarden is al meer dan 100 jaar dé volkshuisvester van Naarden. Wij zijn een kleine corporatie die letterlijk en figuurlijk heel dicht bij haar bewoners staat.

De afgelopen jaren hebben wij grote stappen gemaakt. De Woningwet is geïmplementeerd, er is een uitstekend functionerende huurdersorganisatie, de huurprijzen zijn passend voor de doelgroep, wij zijn volop aan de slag met het energiezuinig maken van de woningen en de organisatie heeft zich verder ontwikkeld.

Nu is het tijd om de koers te bepalen voor de komende 4 jaar. De wereld om ons heen is weer veranderd. De klimaatverandering staat hoog op de politieke agenda, er is een tekort aan bouwgrond voor sociale nieuwbouwwoningen in de gemeente Gooise Meren, meer huishoudens hebben moeite om hun financiën rond te krijgen, we krijgen steeds meer te maken met bewoners met verward gedrag en oudere bewoners moeten langer zelfstandig blijven wonen.

In aanloop naar dit Beleidsplan hebben wij nadrukkelijk onze huurders betrokken. Samen met onze belanghouders hebben wij 20 huishoudens bezocht. Hoe ervaart onze huurder het wonen in een woning van Woningstichting Naarden? Deze huisbezoeken hebben ons en onze belanghouders verassend veel informatie opgeleverd. Daarnaast was de terugkoppeling die wij van onze belanghouders hebben gekregen voor ons ook zeer waardevol.

Bij diverse huisbezoeken kwam naar voren dat een aantal huurders zich zorgen maakt over wat er zoal in hun com-

plex of wijk gebeurt. Door de instroom van mensen uit de maatschappelijke opvang, huurders die nog maar nauwelijks de eindjes aan elkaar kunnen knopen en door het langer zelfstandig moeten wonen door ouderen komen er meer kwetsbare mensen in onze woningen. Deze mensen vragen steeds meer onze aandacht om te voorkomen dat de leefbaarheid in het complex of de wijk verstoord wordt. De leefbaarheid is daarmee één van de belangrijkste speerpunten van dit beleidsplan geworden. Ons beleidsplan hebben we dan ook de titel “**Prettig Wonen**” meegegeven.

Woningzoekenden willen ook graag **Prettig Wonen**. Er is in onze gemeente een groot tekort aan sociale huurwoningen. Wij onderzoeken de mogelijkheid om een van onze oudere complexen te slopen en nieuw te bouwen. Door de sloop van dit complex ontstaat de mogelijkheid om ongeveer 25 woningen extra te bouwen. Daarnaast wordt een onderzoek gedaan naar een kleine locatie voor ongeveer 6 woningen.

Om **Prettig** te kunnen **Wonen** is het ook belangrijk dat de huur betaalbaar is en dat de energielasten niet al te hoog zijn. Dit zijn dan ook speerpunten die uitgebreid de aandacht krijgen in de komende jaren.

Het is voor ons als Woningstichting Naarden een hele uitdaging om alle ambities te verwezenlijken. Wij zijn een kleine organisatie maar we gaan en staan er met zijn allen voor om deze belofte waar te maken.

Lilian Verheul
Directeur-bestuurder

Samenvatting

De komende jaren zal Woningstichting Naarden de focus hebben op “**Prettig Wonen**” voor haar huurders. Wij zetten extra in op betaalbare huren, lagere energielasten, een leefbare woonomgeving en sociale cohesie.

Onze missie

Woningstichting Naarden is dichtbij, makkelijk aanspreekbaar, klantgericht en biedt kwalitatief goede, betaalbare en duurzame huurwoningen voor de sociale doelgroep in Naarden.

Onze kernwaarden

- Het verbeteren van woonbeleving van onze huurders
- Betaalbaar wonen
- Energiezuinig wonen met zorg voor ons milieu
- Behoud van beschikbare woningen voor mensen met een bescheiden inkomen
- Financieel gezond om ook in de toekomst waardevol te blijven voor Naarden
- Organisatie is klaar voor toekomstige uitdagingen

De belangrijkste doelen voor de komende jaren zijn:

- Dicht bij de huurders blijven;
- Verbeteren van de woonbeleving;
- Bevorderen van de bewonersparticipatie;
- Verbeteren van de betaalbaarheid;
- Gemiddeld energielabel B in 2021;
- Plannen maken voor nieuwe duurzame sociale huurwoningen in Naarden;
- Financieel gezond blijven;
- Een werkorganisatie waar medewerkers met plezier werken en ambities waarmaken.

Hoofdlijn van het beleidsplan 2019 | 2022

Onze visie

Woningstichting Naarden onderscheidt zich doordat zij zich in alle activiteiten richt op het prettig wonen in Naarden.

Ontwikkelingen

Landelijk

De economische crisis en de crisis op de woningmarkt liggen inmiddels alweer ruim achter ons. De werkgelegenheid is fors aangetrokken, wat zonder twijfel ook een positief effect zal hebben gehad op het huishoudboekje van sommige van onze huurders. Ons beeld is dat met name onze oudere huurders hier niet van profiteren.

De instroom van vergunninghouders is sterk teruggelopen. Er vinden nu nog gezinsherenigingen plaats, waardoor samen met de groeiende stroom buitenlandse studenten, de migratiestroom op peil blijft. De druk op de woningmarkt blijft mede daardoor onverminderd hoog.

De afgelopen decennia hebben steeds meer personen vanuit een gesloten woon- en leefsituatie een plek gekregen in de verschillende buurten. Voor velen leidde dit tot een verrijking van hun leef- en belevingswereld. Begeleid wonen wordt steeds meer geaccepteerd in wijken en buurten. Een beleid dat een succes was, maar nu -ondanks de begeleiding die werd en wordt gegeven- toch tegen grenzen aan lijkt te lopen. Aedes luidde in 2018 de noodklok over de toename van verwarde personen waarmee de verschillende woonbuurten bij woningcorporaties te maken kregen.

Dat ons gedrag gevolgen heeft voor het klimaat nu en in de toekomst lijkt inmiddels onmiskenbaar. Met name de uitstoot van CO₂ moet drastisch omlaag. Gelijktijdig heeft het Kabinet besloten om de gaskraan in Groningen te gaan sluiten. Nieuwe woningen mogen niet meer op het aardgasnet worden aangesloten. Op dit moment wordt het Klimaatakkoord, om te komen tot en CO₂ neutrale samenleving, afgerond. Door de verschillende ontwikkelingen stijgen de kosten voor het energieverbruik sterk. In 2019 stijgen hierdoor de woonlasten in Nederland met gemiddeld ruim € 25 per maand. Recent heeft het Kabinet, als antwoord op de doorrekening van het Klimaatakkoord, aangegeven dat vanaf 2020 de lasten tussen burgers en het bedrijven beter verdeeld moeten worden. De rekening komt nu te veel bij burgers terecht.

Sinds de crisisjaren dragen woningcorporaties (en indirect de huurders) fors bij middels allerlei heffingen. Nu de crisis achter ons ligt zijn deze extra uitgaven niet verminderd maar zelfs fors toegenomen. Waar in aanvang circa 2 maanden per jaar aan huur werd overgemaakt aan de overheid, is dat inmiddels gestegen tot circa een derde van de jaarhuur.

Regionaal

In de regio Gooi & Vechtstreek wordt door gemeenten en woningcorporaties nauw samengewerkt. Enerzijds om de schaars beschikbaar komende betaalbare huurwoningen zo efficiënt mogelijk toe te wijzen. Maar ook om in overleg met

gemeenten het aantal woningen uit te breiden. Anderzijds bereiden zij zich voor op de regionale opgave om te komen tot een Regionaal Energiestrategie (RES) als uitwerking van het Klimaatakkoord en als basis voor het Warmtetransitieplan welke gemeenten eind 2021 gereed moeten hebben. De ambitie van de regio is om, voor wat betreft de beschikbaarheid van de sociale woningvoorraad, de omvang hiervan minimaal op peil te houden. Daarbij moeten de slagingskansen voor huurders die afhankelijk zijn van huurtoeslag ten minste gelijk blijven.

Gooise Meren

Van de vier speerpunten in het coalitieakkoord zijn er drie direct van belang voor dit beleidsplan. Het betreft hier de speerpunten:

- Vernieuwend samenwerken;
- Verduurzaming;
- Kwaliteit van de leefomgeving.

Deze speerpunten lijken een handreiking om samen te werken aan prettig wonen in Naarden en bieden daarom kansen om via de prestatieafspraken de samenwerking verder uit te werken.

In haar Woonvisie heeft de gemeente Gooise Meren de volgende doelstellingen opgenomen:

- Nieuwbouw van 350 sociale huurwoningen tot 2025;
- Op peil houden sociale huurwoningvoorraad;
- In bestemmingsplannen percentages per woningcategorie vastleggen;
- Gemiddeld kleinere, gelijkvloerse en duurzame nieuwe woningen;
- Meer regie op de realisatie van betaalbare woningen met goede spreiding over buurten en wijken;
- Afspraken maken met woningcorporaties en huurdersorganisaties over liberalisatie van sociale huurwoningen t.b.v. middeninkomens en toepassen sociale koopproducten;
- Opstarten experiment t.b.v. doorstroming ouderen met middeninkomens in “nultredenwoningen”;
- Afspraken maken met verhuurders over eerste toewijzing bij nieuwbouw sociale huurwoningen;
- Mogelijk experiment (tijdelijke) huisvesting begeleid zelfstandig wonen;
- Trainen gemeentelijke consulents die kwetsbare ouderen (75+) gaan voorlichten en ondersteunen bij langer zelfstandig wonen;
- Continueren en intensiveren buurtgerichte aanpak verduurzaming particuliere voorraad;
- Oprichten taskforce nieuwe woningbouwlocaties.

Inbreng vanuit huurders en belanghouders

Inleiding

Wij vinden het essentieel dat ons nieuwe beleidsplan goed aansluit op de maatschappelijke ontwikkelingen, maar vooral ook op wat huurders en belanghouders van ons verwachten. Om hier een goed inzicht in te verkrijgen zijn in eerste instantie met diverse belanghouders individuele gesprekken gevoerd. Als eerste is onderstaand de belangrijkste input vanuit onze belanghouders beschreven.

“de negatieve ontwikkeling in buurten heeft ook ons verrast”

“medewerkers van Woningstichting Naarden zijn betrokken en aanspreekbaar”

“het kostte ons moeite om bij de huurder iets negatiefs over jullie te laten ontvallen”

Wat vinden onze belanghouders?

Wij hebben ter voorbereiding op dit beleidsplan gesprekken gevoerd met twee wethouders van de gemeente Gooise Meren, met het bestuur van Huurdersbelang Woningstichting Naarden, het bestuur van de Seniorenraad, met Zorggroep Vivium, Zorggroep Amaris en welzijnsorganisatie Versa. Wij hebben hierdoor zeer nuttige suggesties en aandachtspunten ontvangen.

Onderstaand leest u de input die wij van de belanghouders ontvingen:

- Houd de woningen betaalbaar;
- Toenemende zorg voor vereenzaming en afname cohesie tussen bewoners;
- Behoud de laagdrempelige benadering en betrokkenheid;
- Kwetsbaarheid van mensen is veel sterker toegenomen dan verwacht;
- Leefbaarheid gaat achteruit;
- Onderlinge samenwerking noodzakelijk om leefbaarheid te verbeteren;
- Wees attent op waar Woningstichting Naarden echt voor verantwoordelijk is en voer geen activiteiten uit waar anderen verantwoordelijk voor zijn;
- Let op dat zorgteams actief kunnen blijven in de buurt van de wooncomplexen van Woningstichting Naarden, doordat er voldoende cliënten met een zorgvraag wonen.

Daarnaast zijn wij op bezoek gegaan bij circa twintig huurders. Wij hebben dit op 22 januari 2019 samen met al onze medewerkers en veel van onze belanghouders met een belanghoudersdag vormgegeven. Onderstaand is hun inbreng op hoofdlijnen inzichtelijk gemaakt.

Wat vinden onze huurders?

Op 22 januari 2019 werden een kleine twintig duo's van medewerkers, leden van de Raad van Commissarissen, leden van Huurdersbelang Woningstichting Naarden en belanghouders gastvrij ontvangen door de huurders om hun woonbeleving te delen. Huurders stelden dit op prijs en vertelden openhartig over hun woonbeleving. Over wat zij prettig vonden, maar ook over waar zij zich zorgen over maken. De belangrijkste zaken die werden opgetekend waren:

Prettig vonden huurders:

- De contacten met medewerkers, die zij vaak bij naam en toenaam kennen;
- De verbeterde isolatie en het comfort van de woning;
- De huur is (mede door de Huurtoeslag) betaalbaar;
- Grote saamhorigheid in de buurt;
- Buren staan klaar als het nodig is;
- De bewonerscommissie doet het goed!

Bezorgd waren huurders over:

- De instroom van huurders waar zij last van hebben en of waar zij zich zorgen om maken;
- De tocht in huis en hoge energierekening;
- Niet alle armoede is zichtbaar;
- Overbewoning in kleine woning geeft overlast;
- Tuinen worden steeds slechter onderhouden door huurders;
- Sociale cohesie tussen huurders neemt af.
- Waarom zijn de huurprijzen van vergelijkbare woningen niet hetzelfde?

“er is een grote saamhorigheid in onze buurt die wij willen behouden”

“ik maak mij zorgen over de nieuwe huurders die in de buurt komen wonen”

“na de verduurzaming van onze woning is het warmer én hebben wij een lagere energierekening”

Prettig wonen in Naarden

Inleiding

Door verschillende signalen vanuit onze huurders en belanghouders, maar ook vanuit onze eigen ervaring, zien wij dat er zorgen zijn over de woonbeleving in sommige buurten en wijken in Naarden. Op zich is het wonen in Naarden voor velen prettig. Wij wensen dat onze huurders ook toe en gaan ons hier de komende jaren nadrukkelijker voor inzetten. Wij kunnen dit uiteraard niet alleen. Allereerst zijn het de huurders zelf die hierin een belangrijke rol hebben. Wat prettig is voor de één is niet vanzelfsprekend prettig voor de ander. Samen met huurders en huurdersorganisaties gaan we op zoek naar wat nodig is om prettig te wonen in Naarden. Ook de gemeente Gooise Meren geeft aan hier graag bij te willen dragen. De gemeente heeft, gezien de doelstellingen uit het coalitieakkoord, bijvoorbeeld oog voor de toenemende vereenzaming en de schuldenproblematiek en wil inzetten op een betere samenwerking in de vierhoek corporatie-gemeente-inwoners-zorgaanbieders.

Een zeer belangrijk thema in ons beleidsplan is de inzet op en het behalen van beoogde resultaten op het gebied van leefbaarheid. Dit raakt direct de woonbeleving en bepaald dus sterk of huurders prettig wonen. Wanneer huurders zich zorgen maken om financieel rond te komen, dan kan dat grote gevolgen hebben voor de wijze waarop zij kunnen genieten van het leven. Wij willen daarom via het thema betaalbaarheid bijdragen aan het prettig wonen in Naarden. Niet alleen omdat de energiekosten de komende jaren sterk zullen gaan stijgen, maar vooral om onze woningen comfortabeler te maken, gaan wij door met het verduurzamen van onze woningen. Dat maakt het wonen in de woning behaaglijk en prettig. Om prettig te kunnen wonen heb je uiteraard een woning nodig. De zoektijd voor een sociale huurwoning in Naarden bedraagt gemiddeld circa 3,5 jaar. Door naar vermogen ons steentje bij te dragen aan de woningproductie blijven wij prettig wonen voor woningzoekenden mogelijk maken.

Onderstaand richten wij ons eerst op wat onze huurders en belanghouders van ons mogen verwachten. In de missie geven wij aan waar wij voor staan en wat ons bestaansrecht is. De visie geeft aan waar wij de komende periode voor gaan en de kernwaarden geven weer waar wij op aan te spreken zijn. Vervolgens laten wij in de thema's leefbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, beschikbaarheid zien welke doelen wij ons hebben gesteld tot en met 2022.

Onze missie

Woningstichting Naarden is dichtbij, makkelijk aanspreekbaar, klantgericht en biedt kwalitatief goede, betaalbare en duurzame huurwoningen voor de sociale doelgroep in Naarden.

Onze visie

Woningstichting Naarden onderscheidt zich doordat zij zich in alle activiteiten richt op het prettig wonen in Naarden.

Onze Kernwaarden

Om onze missie en visie waar te maken willen wij herkenbaar zijn op de kernwaarden:

Dichtbij de klant

- Wij reageren snel en correct op vragen van huurders
- Wij communiceren op een heldere manier
- Wij zijn dichtbij

Door samenwerken bereiken we meer

- In gesprek met huurders en huurdersorganisaties
- In gesprek met belanghouders
- Wederkerige afspraken met de gemeente Gooise Meren

Zorg voor fijne woonbuurten

- Wij werken samen met huurders aan prettig wonen in hun buurt
- Wij pakken onze rol bij overlast
- Wij stimuleren sociale binding
- Wij hebben aandacht voor de kwetsbare mens

Betaalbare én duurzame woningen

- Wij volgen het Sociaal huurakkoord
- Onze woningen hebben gemiddeld energielabel B

Financieel solide

- Ook in de toekomst kunnen huurders en belanghouders op ons rekenen
- Wij zorgen voor een goede balans in onze investeringskeuzes

Leefbaarheid

Een woning kan nog zo comfortabel zijn, maar wanneer je last hebt van de omgeving of je voelt je niet thuis in de omgeving, dan is het wonen niet altijd even prettig. Door de nieuwe Woningwet in 2016 mogen de corporaties de sociale woningen alleen nog toewijzen aan mensen met een laag inkomen of mensen die uitstromen uit maatschappelijke instellingen. Na de invoering van deze nieuwe wet heeft Woningstichting Naarden ruim 70% van haar woningen aangeboden aan huurders die afhankelijk zijn van huurtoeslag. Door de instroom van kwetsbare huurders neemt de problematiek die huurders ervaren toe. Steeds meer huurders hebben een probleem met het betalen van de huur of vertonen onaangepast gedrag. Daarnaast ervaren steeds meer huurders overlast, missen sociale contacten of ervaren op een andere wijze dat hun woonbuurt zich niet in positieve zin ontwikkelt.

Oudere huurders moeten steeds langer zelfstandig wonen en de maatschappij wordt steeds meer afhankelijk van mantelzorg en professionele zorg. Wij bieden goede woningen en hebben een zeer beperkte wettelijke taak als het gaat om de woonbeleving in de directe omgeving. De uitgaven die wij mogen doen in het kader van leefbaarheid zijn door de overheid sinds 2015 begrenst. Dat neemt niet weg, dat wij ons binnen de grenzen van wat is toegestaan maximaal gaan inzetten om het prettig wonen in Naarden te bevorderen.

Het is heel belangrijk om leefbare wijken en buurten te stimuleren. Als de leefbaarheid in een wijk of buurt onder druk staat, lopen we het risico dat kansrijke huurders wegtrekken. Wij willen deze negatieve spiraal doorbreken. Wij gaan dat samen doen met onze huurders, huurdersorganisaties, de gemeente Gooise Meren, de zorg- en welzijnsorganisaties en waar mogelijk ook met onze collega-corporaties. Deze samenwerking is voor ons een belangrijke voorwaarde om met succes de leefbaarheid in de verschillende buurten te stimuleren en te verbeteren. Een adequate bewonersparticipatie is daarbij essentieel om tot een optimaal resultaat te komen. Dat hoeft wat ons betreft niet de traditionele vormen van bewoners-participatie te zijn. Het actief bijdragen aan prettig wonen in Naarden staat voor ons voorop.

Concreet zijn de beleidsdoelstellingen voor wat betreft leefbaarheid:

Samenwerken met huurders aan prettig wonen in Naarden

Resultaat:

Jaarlijks wordt samen met Huurdersbelang minimaal één initiatief gerealiseerd dat bijdraagt aan prettig wonen in Naarden

Aanpak:

Wij roepen huurders op om samen met buurtbewoners voorstellen te doen om het prettig wonen in hun buurt te bevorderen, selecteren samen met Huurdersbelang de beste voorstellen en faciliteren bij de realisatie.

Het ontwikkelen van een gericht en effectief beleid voor het verbeteren van de woonbeleving

Resultaat:

Plan van aanpak is in 2020 vastgesteld en in 2022 uitgevoerd

Aanpak:

Wij doen dit in overleg met Huurdersbelang en de gemeente Gooise Meren.

Het bevorderen van de leefbaarheid in de ouderencomplexen

Resultaat:

In 2022 ervaren de bewoners van de ouderencomplexen een verbetering van de leefbaarheid

Aanpak:

Door samen met de gemeente ondersteuning te bieden aan de bewoners en te zorgen voor voldoende faciliteiten (zoals een ontmoetingsruimte) om de sociale cohesie te bevorderen.

Het terugdringen van het aantal overlastklachten

Resultaat:

Het terugdringen van overlastklachten

Aanpak:

Door extra inzet van medewerkers om leefbaarheidsklachten snel op te pakken en afspraken te maken met gemeente en zorgpartners over effectieve aanpak

In de beleidsplanperiode wordt de waardering in de Aedesbenchmark voor huurdersoordeel verbeterd van een B naar een A.

Resultaat:

Waardering A in Aedesbenchmark in 2022

Aanpak:

Doorlopend monitoren van de resultaten in benchmark en hiervan leren en verbeteren



Betaalbaarheid

Een belangrijke en grote maandelijkse uitgave voor onze huurders is de huur. Ook de kosten voor energie worden steeds hoger en stijgen sneller dan de huurprijs. Uiteraard zijn er veel meer kosten voor onze huurders. Kosten waar wij geen invloed op hebben. Of een huur betaalbaar is, wordt feitelijk bepaald door de overheid. Daarvoor heeft zij de huurtoeslagregeling ingesteld. Afhankelijk van het inkomen van de huurder wordt door middel van een toeslag een deel van de huur door de overheid betaald. Dit doet zij tot de zogenaamde aftoppingsgrens.

De bijdrage die van ons wordt verwacht voor wat betreft de betaalbaarheid is om huurders die afhankelijk zijn van huurtoeslag een woning met een huurprijs onder de aftoppingsgrens aan te bieden. De afgelopen jaren hebben wij met ons huurprijsbeleid meer woningen te huur aangeboden aan woningzoekenden die afhankelijk zijn van huurtoeslag.

Eind 2018 hebben Aedes en de Woonbond het Sociaal Huurakkoord 2018 - 2021 gesloten om extra maatregelen te treffen waardoor de huur betaalbaar blijft. Hierop moet de wet- en regelgeving nog worden aangepast. Belangrijke verbeteringen voor huurders zijn:

- Een maximale huurprijsstijging die gelijk is aan het inflatieniveau;
- Huishoudens die een huurprijs hebben boven voor hun inkomenscategorie geldende maximaal betaalbare huurprijs (dure scheefwoning), kunnen een verzoek doen voor huurbevriezing;
- Van de huurwoningen met een gereguleerd huurcontract die een huurprijs hebben boven de liberalisatiegrens en die bewoond worden door huishoudens die gezien hun inkomen huurtoeslaggerechtigd zijn, wordt op aanvraag de huurprijs gekort tot € 1 onder de liberalisatiegrens.

Concreet zijn de beleidsdoelstellingen voor wat betreft betaalbaarheid:

Huurprijsstijging gemiddeld beperken tot het inflatieniveau

Resultaat:
Een gematigde huurprijsstijging.

Aanpak:
Aansluiten bij Sociaal Huurakkoord.

De overige punten uit het Sociaal Huurakkoord zullen wij implementeren zodra deze concreet zijn uitgewerkt in de wet- en regelgeving

Resultaat:
Huurders met een inkomen dat recht geeft op een sociale huurwoning kunnen in de toekomst blijven wonen in de huidige woning, omdat de huur betaalbaar blijft.

Aanpak:
Na de uitwerking in wet- en regelgeving kan op een gemotiveerd verzoek van de huurder een huurbevriezing of verlaging conform het Sociaal Huurakkoord worden gerealiseerd.

Het maken van afspraken met Huurdersbelang over de eventuele invoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging bij huishoudens met een huishoudinkomen van meer dan € 41.056¹ per jaar

Resultaat:
In 2020 is een gemotiveerde én gedragen keuze gemaakt over de eventuele invoering van een inkomensafhankelijke huurverhoging

Aanpak:
Samen met Huurdersbelang een afweging maken om dit instrument al dan niet te gaan invoeren

Het maken van afspraken met de gemeente Gooise Meren en maatschappelijk werk over de preventieve aanpak van het ontstaan van schulden

Resultaat:
Terugbrengen van de huurachterstand

Aanpak:
Bij voorkeur via de prestatieafspraken vast te leggen. Wanneer dit niet mogelijk is maken wij separaat afspraken met de gemeente Gooise Meren

Meer huurders maken gebruik van de huurtoeslagregeling

Resultaat:
In 2020 is er een plan van aanpak om het gebruik van de huurtoeslagregeling te bevorderen

Aanpak:
Samen met Huurdersbelang en de gemeente Gooise Meren zullen wij in 2019/ 2020 nader onderzoek gaan doen om te beoordelen welke extra maatregelen noodzakelijk én effectief zijn

In 2022 is de waardering in de Aedesbenchmark voor betaalbaarheid van een C naar een B-score gebracht

Resultaat:
In 2022 is de score voor betaalbaarheid in de Aedesbenchmark een B

Aanpak:
Doorlopend monitoren van de resultaten in benchmark en hiervan leren en verbeteren

¹ Prijspeil 2019

Duurzaamheid

Dat de verduurzaming van woningen hand-in-hand kan gaan met prettig wonen, is onder andere gebleken tijdens het bezoek aan huurders van woningen waar vanuit de nieuwbouw de woningen zeer energiezuinig zijn gerealiseerd of waarbij door een duurzame renovatie de stookkosten zijn verlaagd en het comfort is verbeterd.

Voor de beleidsperiode tot en met 2022 richt Woningstichting Naarden zich naar de stip op de horizon waarbij in 2050 alle woningen in Naarden CO₂ neutraal moeten zijn. Om voor de zeer forse investeringen een redelijke dekking te kunnen realiseren hebben Aedes en de Woonbond afspraken gemaakt over de bijpassende huurprijsstijging. Een en ander moet nog worden uitgewerkt naar wet- en regelgeving. Woningstichting Naarden handhaaft voor haar huidige plannen die nodig zijn om als gemiddelde voor haar gehele woningvoorraad een energielabel B te realiseren, haar beleid om geen extra huurstijging toe te passen. Daarna past zij in principe de afspraken uit het sociaal huurakkoord toe.

In Nederland gebruiken wij momenteel verhoudingsgewijs circa 3,5x de capaciteit van de beschikbare grondstoffen. Internationaal en nationaal zijn er afspraken gemaakt om te komen tot een circulaire economie, waardoor het evenwicht in het gebruik versus de beschikbare capaciteit wordt hersteld. Een zeer grote opgave waar de overheid het doel heeft gesteld dat in 2030 een voor 50% circulaire economie is gerealiseerd. Hieraan willen wij naar vermogen ons steentje bijdragen en in deze beleidsperiode de eerste stappen maken.



² Nul Op de Meter, bij een gemiddeld verbruik is het gebruik van de energie gelijk aan de hoeveelheid opgewekte energie en betaald de huurder een EPV-vergoeding om de forse extra investering en beheerlast voor de verhuurder te kunnen dekken.

Concreet zijn de beleidsdoelstellingen voor wat betreft de duurzaamheid:

Uiterlijk in 2021 beschikken de woningen van Woningstichting Naarden gemiddeld over een energielabel B (Energie Index 1,40)

Resultaat:
In 2021 is het energielabel B bereikt als gemiddelde voor alle woningen van Woningstichting Naarden

Aanpak:
De aanpak van de complexen 1,3,5,6,7 en 10 wordt afgerond

Uiterlijk in 2021 start een energiebesparingscampagne om de stijgende woonlasten door hogere energiekosten te beperken

Resultaat:
Eind 2020 is een plan van aanpak vastgesteld voor een Energiebesparingscampagne

Aanpak:
Samen met Huurdersbelang en de bewonerscommissies wordt een doorlopende energiebesparingscampagne ontwikkeld

Bij de nieuwbouw van sociale huurwoningen wordt gestreefd naar een zo hoog mogelijk niveau voor wat betreft de verduurzaming

Resultaat:
Maximaal resultaat bij nieuwbouw in het kader van duurzaamheid

Aanpak:
Er wordt uitgegaan van het kwaliteitsniveau NOM², onder de voorwaarde dat dit financieel haalbaar is én aansluit op de te ontwikkelen warmtetransitie-visie van de gemeente Gooise Meren

Het onderhoudsbeleid wordt doorontwikkeld naar een meer circulaire aanpak

Resultaat:
Uiterlijk in 2022 is het onderhoudsbeleid herijkt, waarbij een eerste stap is gemaakt om te komen tot circulair onderhoud, gericht op 50% circulair zoals opgenomen in het rijksbeleid

Aanpak:
De aanpak van de complexen 1,3,5,6,7 en 10 wordt afgerond

In 2022 is de waardering in de Aedesbenchmark voor duurzaamheid van een C naar een B-score gebracht

Resultaat:
In 2022 is de score voor duurzaamheid in de Aedes benchmark een B

Aanpak:
Doorlopend monitoren van de resultaten in benchmark en hiervan leren en verbeteren

Beschikbaarheid

In de periode tot 2025 wil de gemeente Gooise Meren circa 350 nieuwe sociale huurwoningen realiseren. Een belangrijke toevoeging die nodig is om meer woningzoekenden met een beperkt inkomen te voorzien van een woonruimte. Woningstichting Naarden is een relatief kleine woningcorporatie. In Naarden zullen wij naar vermogen gaan bijdragen. Uiteraard zullen daar dan ook locaties beschikbaar moeten komen. Als eerste gaan wij de locatie aan de Meerstraat onderzoeken. Daarnaast zullen we ook doorgaan met het ontwikkelen van plannen voor sloop/nieuwbouw van de woningen aan de Huibert Van Eijkenstraat.

Om in de komende jaren onze keuzes bij onder andere investeringen en desinvesteringen nog beter te kunnen onderbouwen, is er behoefte aan het ontwikkelen van een portefeuillestrategie. Hiermee kan worden vastgesteld aan welke woningen de komende jaren behoefte is, wat de wensportefeuille is en op welke wijze hiertoe kan worden gekomen. Daarbij zal het huidige beleid met betrekking tot de niet-DEAB woningen worden herijkt.

Naast uitbreiding kan de beschikbaarheid wellicht ook geoptimaliseerd worden vanuit de regiobrede inzet van wooncoaches op onder andere de doorstroming van huurders ouder dan 65 jaar naar beter voor hen passende (sociale) huurwoningen. Voor ons gaat het om het benaderen van ruim 150 huurders, waarvan mogelijk een deel een beter passende woning (kleiner) kan vinden en een betaalbare (grotere)huurwoning achterlaat voor woningzoekenden.



Concreet zijn de beleidsdoelstellingen voor wat betreft beschikbaarheid:

Onderzoek naar de ontwikkeling van 6 woningen aan de Meerstraat in Naarden

Resultaat:

In 2020 is de haalbaarheidsstudie voorzien van een businessplan afgerond.

Aanpak:

In samenwerking met de gemeente Gooise Meren en in samenspraak met buurtbewoners ontwikkelen wij een haalbaarheidsstudie voor de realisatie van betaalbare sociale huurwoningen.

Uiterlijk eind 2022 is een haalbaarheidsstudie afgerond voor de sloop en nieuwbouw van de Huibert van Eijkenstraat

Resultaat:

In 2022 is de haalbaarheidsstudie voorzien van een businessplan afgerond.

Aanpak:

Wij gaan samen met bewoners en omwonenden van en in co-creatie een plan voorbereiden voor sloop van 46 woningen om circa 70 nieuwe sociale huurwoningen terug te kunnen bouwen.

In 2020 en 2021 verhuizen door de inzet van de regionale wooncoach 65-plussers uit een eengezinswoning van ons naar een passende woning voor senioren

Resultaat:

Tenminste 5 extra eengezinswoningen komen hierdoor beschikbaar voor gezinnen.

Aanpak:

Door de inzet van een wooncoach in 2020 zullen huurders ouder dan 65 jaar gestimuleerd worden om naar een beter voor hen passend woning te verhuizen, waardoor grotere eengezinswoningen vrijkomen.

Opstellen wensportefeuille

Resultaat:

In 2020 beschikken wij over de door ons gewenste vastgoedportefeuille als nieuw toetsingskader voor onze bestaande en te realiseren vastgoed.

Aanpak:

Op basis van woningmarktonderzoek zoals WoON en in overleg met onze belanghouders stellen wij vast welk vastgoed gewenst is en in welke prijs/kwaliteitsverhouding.

Financieel

Wij zijn een financieel gezonde woningcorporatie. Dat willen wij graag blijven! Ook in de toekomst moeten onze huurders op ons kunnen blijven rekenen. De ambities voor de toekomst, in combinatie met de lastenverzwaring en onzekerheid over de huurinkomsten, dwingt ons om goed op te blijven letten bij de keuzes die wij gaan maken.

Wij streven naar een goede balans in de beleidskeuzes die we maken. De komende jaren zullen we extra inzetten op leefbaarheid. Daarbij blijft onze focus bij eerste verhuur voornamelijk gericht op huurders die afhankelijk zijn van huurtoeslag. Wel zullen we in het kader van de leefbaarheid hier een goede balans in moeten vinden.

In 2020 hebben onze woningen gemiddeld een energielabel B. Onze huurders wonen dan in een goed geïsoleerde woning met een laag energieverbruik. De investeringen die we hiervoor hebben gedaan heeft onze huurder niets gekost. Verdergaande investeringen in duurzaamheid zullen we (voor een deel) in rekening gaan brengen bij de huurder. De investeringen die wij in de toekomst gaan doen voor duurzaamheid zullen we goed moeten afstemmen met het noodzakelijk onderhoud aan de woning om de woning in goede staat te houden.

Voor wat betreft betaalbaarheid zullen we ons conformeren aan het Sociaal Huurakkoord.

Het sluitstuk van deze puzzel is de vernieuwing en uitbreiding van ons bezit. Zoals het er nu uit ziet kunnen wij in de toekomst een deel van ons woningbezit vernieuwen en zelfs nog woningen toevoegen.

Belangrijke kaders zijn de ratio's en normen vanuit de externe toezichthouders. Ter voorbereiding zijn de geplande activiteiten uit dit beleidsplan doorgerekend. Daarbij bleek met name dat de ICR de kritische waarde van 1,4 kan onderschrijden. Uiteraard willen wij dat niet en we zullen bij de ontwikkeling van bijvoorbeeld nieuwbouw of ingrijpende verduurzamingsplannen waakzaam zijn dat de grenswaarden bij de verschillende ratio's niet worden overschreden of onderschreden.

Ratio	Norm externe toezichthouder
ICR (interest coverage ratio)	Minimaal 1,4
LTV (loan to value)	Maximaal 75%
Solvabiliteit	Minimaal 20%
Dekkingsratio	Maximaal 50%

Financiële ratio's

Als kleine woningcorporatie die volwaardig presteert is het realiseren van bedrijfskosten op het niveau van het gemiddelde van de sector een uitdaging. Woningstichting Naarden heeft bewezen dat zij dit kan waarmaken en scoort daarmee een B in de Aedesbenchmark. Ook gedurende de beleidsplanperiode stellen wij dezelfde score ten doel.

Organisatie

Onze organisatie is in het afgelopen jaar in staat gebleken om goede resultaten te realiseren en bedrijfsmatig de opgaven professioneel conform wet- en regelgeving waar te maken. Dit is met name te danken aan de aanwezige kennis, ervaring en vooral een grote betrokkenheid van onze medewerkers en het management. Gelijktijdig zien wij dat deze ervaren mensen steeds dichterbij hun pensioengerechtigde leeftijd komen en wij de komende jaren met de nieuwe instroom alert moeten blijven op het aantrekken van deskundige én betrokken medewerkers.

De organisatie van Woningstichting Naarden heeft een beperkte omvang, waardoor veel functies een breed takenpakket hebben. Om klanten direct antwoord te geven op hun vragen en zo dichtbij de klant te staan is van grote betekenis om bij te dragen aan prettig wonen in Naarden.

Toch merken wij dat steeds meer specifieke expertise noodzakelijk is om andere ambities te kunnen blijven waarmaken. Bijvoorbeeld voor het opstellen van een portefeuillestrategie, het volgen van technische en financieel-technische zaken of de voortschrijdende digitalisering. De afgelopen jaren hebben wij dankbaar gebruik gemaakt van expertises van onder andere een collega-corporatie. Deze aanpak zullen wij ook de komende jaren voortzetten en waar nodig intensiveren.

Voor wat betreft informatisering en digitalisering zal worden onderzocht hoe meer ict ingezet kan worden om de bedrijfsprocessen te verbeteren. De beperkte omvang van onze organisatie heeft het voordeel dat niet alles geautomatiseerd hoeft te worden. Met name het één op één klantcontact is een van de sterke kanten van de Woningstichting. Het is van belang een optimale balans te vinden tussen informatisering/digitalisering en het met gezond verstand uitvoeren van de werkprocessen. We zullen een zorgvuldige afweging maken van de mogelijkheden die informatisering onze organisatie biedt.

Kansen en risico's

Dit beleidsplan kent verschillende kansen en risico's. Het voortijdig onderkennen van kansen en risico's bij sterk wijzigende omstandigheden leidt ertoe dat kansen eerder kunnen worden verzilverd.

Door nauw contact te houden met onze huurders, huurdersorganisatie en belanghouders weten wij wat er speelt, wat er nodig is en welke kansen zich voor doen. Daarbij zijn wij uiteraard sterk gefocust op kansen om het prettig wonen te bevorderen. Bijvoorbeeld door het stimuleren van initiatieven van de bewoners in hun buurt. Of in samenwerking met onze belanghouders meer bereiken voor onze huurders. En ook doordat we met de gemeente en andere partijen prestatieafspraken maken en samen bijdragen aan prettig wonen.

Een andere kans die wij nadrukkelijk zien, is dat wij door een verminderde belastingdruk in de toekomst wellicht een versnelling kunnen gaan maken bij de verduurzaming. Dat zal echter waarschijnlijk pas gaan spelen zodra het warmtetransitieplan van de gemeente Gooise Meren in 2021 duidelijk maakt welke investeringen wij het beste kunnen gaan uitvoeren.

Als risico's voor de komende jaren zien wij:

- Beleidswijzigingen van de overheid;
- Een grote verplichte financiële bijdrage aan de verduurzaming van ons bezit;
- Prijsstijgingen en beperkte beschikbare capaciteit bij aannemers om projecten betaalbaar te realiseren;
- Krapte op de arbeidsmarkt en toenemende specifieke expertise om ambities te kunnen blijven waarmaken;
- Toename van sociale problematiek doordat bewoners minder snel in een zorgomgeving kunnen wonen;
- Niet verkrijgen van voldoende financieringsruimte om ambities te kunnen waarmaken.

Overzicht doelen per jaar

Onderstaand zijn in een overzicht onze doelen per jaar vermeld. Voor de beoogde resultaten en aanpak verwijzen wij naar de uitwerking per thema.



Bijlage

Betrokken bij voorbereiding Beleidsplan

Onderstaand een overzicht van de bij de voorbereiding van dit beleidsplan betrokken partijen. Zo hebben wij door interviews de input bij onze belanghouders opgehaald en zijn wij bij onze belanghoudersdag samen met onze belanghouders, medewerkers en Raad van Commissarissen op bezoek geweest bij een twintigtal huurders om hun woonbeleving en wensen inzichtelijk te maken.

Bij interviews

- Wethouders Wonen en Duurzaamheid en beleidsmedewerker Wonen van de gemeente Gooise Meren
- Bestuur van Huurdersbelang Woningstichting Naarden
- Bestuur van Seniorenraad Gooise Meren
- Directie van Amaris zorggroep
- Directie van Vivium zorggroep
- Directie van Versa welzijn

Bij belanghoudersdag

- Bestuur van Huurdersbelang Woningstichting Naarden
- Bestuur van Seniorenraad Gooise Meren
- Wethouders Wonen en Duurzaamheid en beleidsmedewerker Wonen van Gemeente Gooise Meren
- Vertegenwoordigers van de Regio Gooi en Vechtstreken
- Vertegenwoordiger van de Woonadviescommissie Naarden-Bussum
- Directies en medewerkers van Zorg- en welzijnsorganisaties
 - Vivium
 - Amaris
 - Versa Welzijn
- Vertegenwoordigers van opdrachtnemers
 - Mokveld
 - Roeke & Co
 - van Joolen
- Bestuurders en medewerkers van collega corporaties
 - Gooi & Omstreken
 - De Alliantie



WONINGSTICHTING
NAARDEN

Generaal Kraijenhoffstraat 76

1411 BE Naarden

T 035 - 694 73 75

E info@woningstichtingnaarden.nl

I www.woningstichtingnaarden.nl

prettigwoneninaarden



In samenwerking met



Tuilier
Advies