

Activiteitenoverzicht

Bunschoten 2026 – 2030





Het bod van G&O aan de gemeente Bunschoten

Met het activiteitenoverzicht 2026 voor de gemeente Bunschoten informeren wij u over de werkzaamheden die G&O in de gemeente Bunschoten heeft gepland. Ook geven we aan welke bijdrage wij willen leveren aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid en hoe wij willen bijdragen aan het omgevingsprogramma van de gemeente Bunschoten. Deze doelen kunnen wij niet alleen bereiken. Dit lukt alleen samen met onze bewoners, de inzet van de gemeente en onze samenwerkingspartners in het sociaal domein. Daarom vragen wij extra inzet van de gemeente Bunschoten, 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 nodig hebben van de gemeente om onze doelen te halen. Dit doen wij aan de hand van de thema's uit ons Koersplan en die van de Nationale Prestatieafspraken: betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid/kwaliteit, en leefbaarheid'.

Meer passende woningen (beschikbaarheid, kwaliteit en betaalbaarheid)

Wij bieden:

- Een woningvoorraad van 1.184 sociale huurwoningen van goede kwaliteit, met uw hulp kunnen we dat aantal verhogen.
- G&O heeft de ambitie om in Bunschoten tot 2034 totaal 272 woningen te realiseren. G&O heeft voor 216 woningen plannen: 82 nieuwe woningen in 2025, 16 Tiny House in 2026, 45 woningen in 2027 en 73 in 2028. Waarvan zeker 155 nultreden woningen, waarvan 21 woningen onderdeel zijn van een seniorencluster met een ontmoetingsruimte. Voor 56 woningen zijn nog geen plannen.
- Circa 75-80 woningen die jaarlijks regulier beschikbaar komen voor verhuur in Bunschoten (excl. Nieuwbouw).
- In Bunschoten heeft 78% van onze woningen een huurprijs die bereikbaar is voor de laagste inkomens.
- In Bunschoten leveren we in 2025 naar verwachting 21 woningen op voor lage middeninkomens.
- De huisvesting van statushouders en aandachtsgroepen.
- Stimuleren van lokale doorstroming bij de verhuur van nieuwbouwprojecten.
- Onderzoek naar verdichting binnen ons eigen woningbezit.
- Brandveilig maken van scootmobieloplaadplaatsen in seniorencomplexen.
- Onder de aandacht brengen van Kortelande bij de Provincie als nieuwe ontwikkellocatie.

Wij vragen:

- Randvoorwaarde bij de realisatie van de ambities en doelen uit de NPA, woondeal en Het omgevingsprogramma Wonen is; wederkerigheid in afspraken en een sterke constructieve samenwerking met de gemeente.
- Het is nodig bij alle nieuwbouwontwikkelingen meer dan 1/3e deel als sociale huurwoning te programmeren en dit zo nodig af te dwingen met anterieure overeenkomsten, omdat in Bunschoten slechts 14% sociale huur is en de woonneed zeer hoog.
- De actieve en op samenwerking gerichte manier van werken tussen gemeente en G&O te continueren en indien gewenst zorg-/welzijnsorganisaties en marktpartijen te betrekken.
- Bouwgrond in bezit van de gemeente voor sociale huurwoningen uitsluitend beschikbaar te stellen bij een toegelaten instelling tegen een sociaal tarief.
- De parkeernorm voor nieuwbouw in het sociale segment te verlagen daar waar dat mogelijk is en hiervoor het gebruik van openbaar vervoer en deelauto te bevorderen.
- Specifieke regels voor de eerste toewijzing van nieuwbouw vroegtijdig aan te geven en toe te lichten.



- In samenwerking met gemeente, waar mogelijk, verdichten van eigen woningbezit - ook als de locaties deels en/of grenzen aan gemeentegrond.
- Overleg met gemeente over doorstromingsstimuleringsmaatregelen zoals wij in de Gooi en Vechtstreek gaan implementeren. Denk aan een Toolkit met instrumenten als: verhuiskostenvergoeding gemeente, hulp en ondersteuning bij verhuizen, huurgewenning e.d.
- Aandacht te houden voor snelle en adequate ondersteuning van statushouders richting/in hun nieuwe woning en woonomgeving, om huurderiving, leegstand en woonproblemen te voorkomen.
- De toegankelijkheid van de openbare ruimte en nabijheid van voorzieningen bij woningen voor ouderen te verbeteren indien wij bestaande woongebouwen gaan aanpassen.
- Om daar waar seniorenwoningen zijn of worden gebouwd ook te sturen op voldoende voorzieningen in de buurt.
- Een gesprek over WMO-voorzieningen in het kader van lang zelfstandig wonen, wat er nodig is en ieders rol, taak en verantwoordelijkheid (denk ook aan stimuleringsmaatregelen doorstroming naar passende woonruimte).
- Een prestatieafspraken over het bedienen (ook naar de toekomst toe) van woningzoekenden met een laag middeninkomen binnen de sociale huurvoorraad.
- Aan te sluiten bij de regionale urgentiecommissie.

Fijn samen wonen (leefbaarheid en samenwerking)

Wij bieden:

- Extra aandacht en inzet in die buurten en complexen die dat qua leefbaarheid, veerkracht of sociale verbinding nodig hebben; onze focusbuurten en aandachtscomplexen.
- Inzet op sociale verbinding in nieuwe complexen en buurten.
- In nieuw te bouwen seniorencomplexen/seniorenwoningen realiseren wij waar mogelijk en wenselijk een ontmoetingsruimte waar welzijnswerk samen met buurtbewoners activiteiten organiseert.
- Pilot met gemengd wonen-project in een gemeente waar hier animo voor is.

Wij vragen:

- Een bijdrage aan de realisatie van de gezamenlijke opgave om ontmoetingsruimten te realiseren en te exploiteren.
- Verkennen van de haalbaarheid en toegevoegde waarde met gemeente en zorgaanbieders van een gemengd wonen-project.
- Een gesprek over onze focusbuurten en aandachtscomplexen en samen onderzoeken of wij een gezamenlijke opgave zien met als doel de krachten te bundelen in de aanpak en inzet te versterken.
- In buurten die dat nodig hebben samen met ons te bouwen aan een sterk netwerk in de buurt en ons te ondersteunen in de aanpak van de problematiek op het gebied van leefbaarheid, zelf en/of samenredzaamheid en het faciliteren van activiteiten in de buurt.



Steeds duurzamer wonen (verduurzaming)

Wij bieden:

- Een woningvoorraad met gemiddeld label A.
- Een aanpak om de 'slechtere' energielabels (E, F, G) uiterlijk in 2028 weg te werken. In Bunschoten is dat nog slechts 1 woning.
- Deelname als stakeholder bij opstelling van het warmteprogramma:
 - input in de vorm van energieprestatiedata (NTA8800) van onze woningen
 - meedenken met onze kennis en ervaring van aardgasvrije projecten in andere gemeenten.

Wij vragen:

- Meer duidelijkheid in alternatieve warmteoplossingen voor gas per buurt of wijk, zodat we onze verduurzamingsplannen hierop kunnen afstemmen.
- In gesprek over hoe wij kunnen samenwerken om energiearmoede aan te pakken. Ieder vanuit hun eigen rolopvatting.
- In gesprek over hoe we kunnen samenwerken als het gaat om oplossingen vinden voor de gevolgen van klimaatverandering (water, hitte, droogte, bijvoorbeeld: grondwaterproblematiek).

2. DE BASIS VOOR ONS BOD

2.1 Koersplan 2024-2027

Goed wonen draait om samenwerken en elkaar helpen. Hoe wij dat willen doen hebben wij omschreven in ons nieuwe Koersplan: Samen leven, samen doen. 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. In dit activiteitenoverzicht brengen wij in beeld welke plannen wij de komende vijf jaar hebben in de gemeente Bunschoten en hoe deze plannen aansluiten bij de drie inhoudelijke onderdelen van ons nieuwe Koersplan: Meer passende woningen, Fijn samen wonen en Steeds duurzamer wonen.



2.2 Aansluiting op Omgevingsprogramma Wonen, Woondeal en Nationale Prestatieafspraken

Voor de inhoud van dit activiteitenoverzicht is aansluiting gezocht bij de Omgevingsprogramma Wonen 2025 - 2029, de Nationale Prestatieafspraken (NPA) en de Woondeal regio Amersfoort.

De Nationale Prestatieafspraken zijn een grote stap in de samenwerking tussen corporaties, overheid en huurders. Inmiddels is de landelijke woningbouwproductie vanuit de NPA vertaald in regionaal afgesloten woondeals, zoals de Woondeal Amersfoort die is gesloten met het Rijk, de provincie Utrecht, de betrokken gemeenten en woningcorporaties. Als we dan kijken naar ons werkgebied dan wordt verwacht dat er in de periode tot en met 2030 ruim 7.500 woningen in het sociale- en middenhuursegment door woningcorporaties wordt toegevoegd. Dit betreft de productie die G&O gezamenlijk met haar collega corporaties moet oppakken. Per gemeente maken wij lokale prestatieafspraken waarin staat hoeveel nieuwe woningen G&O in de komende jaren gaat bouwen.



2.3 Onze woningvoorraad

G&O is actief in zes gemeenten in de regio's Gooi en Vechtstreek en Eemvallei. In uw gemeente bezitten wij 1.208 zelfstandige woongelegenheden (peildatum 31 december 2024).

2.4 Lokale samenwerking

Wat wij voor de huurders doen, doen wij niet alleen. Met alle gemeentes 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 woningbezit hebben. De woningcorporaties actief in de regio Amersfoort (Alliantie, Omnia Wonen, Omthuis, Portaal, Woningstichting Nijkerk (WSN) en G&O) hebben met elkaar het Platform SWEV (Samenwerkende Woningcorporaties Eemland en Gelderse Vallei) opgericht.

3. MEER PASSENDE WONINGEN

De woningmarkt staat onder druk. Daarom willen wij zo veel mogelijk betaalbare woningen bouwen voor verschillende groepen woningzoekenden met een laag- en middeninkomen. Woningen die passen bij de woonwensen van deze groepen en die bijdragen aan de lokale woonbehoefte. Hieronder leggen we uit wat we willen doen, welke doelen we willen bereiken en wat we daarvoor van de gemeente nodig hebben.

3.1 Nieuwbouw en verkoop

In ons Koersplan is een aantal concrete doelen omschreven die van invloed zijn op de omvang van ons bezit. We willen de komende tien jaar we gemiddeld 120 woningen per jaar opleveren. Hierbij geven we extra aandacht aan verschillende groepen woningzoekenden. Daarnaast faciliteren we lang zelfstandig wonen en helpen we huurders om door te stromen naar een volgende woning, zodat meer mensen passend kunnen wonen. We hebben verkoopopgave waarbij we jaarlijks meer woningen toevoegen dan we verkopen.

Nieuwbouw

G&O levert dit jaar in de gemeente Bunschoten Rengerswetering Eiland 5 op. Een project van totaal 82 woningen en een ontmoetingsruimte op. De Boei huurt deze ontmoetingsruimte en gaat hier activiteiten voor senioren en verbinding in de buurt organiseren. Door oplevering van dit project verdubbelt naar verwachting het woningaanbod in 2025 ten opzichte van vorig jaar.

In onze begroting houden we rekening met de wens om 120 woningen per jaar te bouwen. Afhankelijk van de fasering van een project nemen we een besluit over de opname ervan in onze begroting als concreet project of als ambitie. In onderstaande tabel wordt dit verschil inzichtelijk gemaakt. Het is de ambitie van G&O om in Bunschoten 272 woningen te realiseren tot 2034.

Dit activiteitenoverzicht vertelt iets over onze plannen voor de gemeente Bunschoten in 2026, met een doorkijk tot en met 2030. Wij voelen ons gesteund door de gemeente Bunschoten en voegen graag meer woningen toe, zodat we kunnen voorzien in de behoefte binnen uw gemeente. Daarvoor zijn volgens het omgevingsprogramma wonen ten minste 30 tot 40 woningen meer nodig dan dat we nu aan planvoorraad hebben. Er liggen nog kansen in de gemeente, daarom houden wij in onze begroting rekening met een nieuwbouwambitie. In onderstaande tabel is te zien welke concrete projecten G&O in de komende 5 jaar heeft begroot en hoeveel woningen wij als 'ambitie' hebben ingerekend.



Project	Status	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Rengerswetering Eiland 5	Concreet	82					
In de bocht (Frits de Zwerver/Anne Frank)	Concreet		16	15			
Groen van Prinsteren school/Vivaldiweg	Ambitie			30			
Rengerswetering Eiland 6	Ambitie				73		
Rest nieuwbouwambitie (272 - 216) 56	Ambitie						56
Overige projecten G&O							
Woonwagens (vervanging)	Concreet		3				
Totaal G&O		82	19	45	73	0	56

Wederkerigheid is een vereiste voor het halen van de ambities

De realisatie van de prestatieafspraken is een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Zonder wederkerigheid in afspraken en een sterke constructieve samenwerking met de gemeente Bunschoten kunnen wij de ambities uit de NPA, de woondeal en het omgevingsprogramma Wonen niet realiseren. De sociale huurvoorraad is bijzonder klein in de gemeente Bunschoten (slechts 14%) en de druk op de lokale woningmarkt groot, daarom vragen wij gemeente Bunschoten dringend om bij nieuwbouw nog meer in te zetten op sociale huur.

Om onze nieuwbouwambities na te komen hebben wij de steun van uw gemeente nodig. Daarom vragen wij de gemeente Bunschoten om bij alle nieuwbouwontwikkelingen meer dan 1/3e deel als sociale huurwoning te programmeren en dit zo nodig afdwingen met anterieure overeenkomsten. Ook vragen wij om de actieve en op samenwerking gerichte rol van de gemeente te continueren en G&O als enige/primaire partij te beschouwen als het gaat om het toevoegen van het aandeel sociale woningen in Bunschoten.

Bij de realisatie van nieuwe woningen komen wij verder ook een aantal obstakels tegen waar wij medewerking in vragen. Zo vragen wij om:

- Bouwgrond in bezit van de gemeente beschikbaar te stellen voor sociale woningbouw bij een toegelaten instelling tegen een sociaal tarief.
- Geen tenders uit te schrijven voor ontwikkelingen op bouwgrond in bezit van de gemeente, dit kost onnodig veel tijd en geld van de corporaties terwijl er meer volkshuisvestelijke opgaven liggen die om ons geld en onze aandacht vragen.
- Commerciële ontwikkelaars naar de Woningcorporatie te verwijzen om minimaal een derde als sociaal te ontwikkelen en onderdeel te laten zijn van de planvorming.
- De gemeentelijke procedures te stroomlijnen en voldoende ambtelijke- en plancapaciteit voor versnelling van de realisatie van nieuwbouwprojecten beschikbaar te stellen.
- De parkeernorm voor nieuwbouw in het sociale segment te verlagen daar waar dat mogelijk is en hiervoor het gebruik van openbaar vervoer en deelauto te bevorderen.
- Specifieke regels voor de eerste toewijzing van nieuwbouw bij aanvang van een ontwikkeling aan te geven en toe te lichten. De uitvoering ervan kost veel tijd.

Wij gaan graag hierover met u in gesprek.

Voor wat betreft de gebiedsontwikkelingen vragen wij om gezamenlijk op te trekken om deze te laten slagen. Het vroegtijdig betrekken van de corporaties in het proces om een gezamenlijke visie te ontwikkelen is hierin cruciaal.



G&O heeft in de gemeente Bunschoten een verdichtingsonderzoek voor ons woningbezit laten verrichten. Het komt steeds vaker voor dat wij op bestaande locaties (van G&O) kansen zien om te verdichten. Dit zijn vaak ingewikkelde trajecten, mede vanwege de vele belangen en wensen van belanghebbenden uit de directe omgeving. Daarnaast kan lokale regelgeving onbedoeld een belemmering zijn voor de realisatie van projecten. Wij vragen uw gemeente om ons te steunen in deze trajecten en ons te helpen om op creatieve wijze een steentje bij te dragen aan de woningnood. Om ook naar de toekomst toe kansen goed te kunnen benutten en kansrijke locaties vroegtijdig in beeld te krijgen, vragen wij gemeente een Taskforce te initiëren om zo samen met o.a. zorg- en welzijnspartijen en lokale ontwikkelaars sneller nieuwe kansen voor de toevoeging van sociale huurwoningen door o.a. verdichting, (her)ontwikkeling, verdichting, optoppen, transformatie en verbetering van het voorzieningenniveau in beeld te hebben. Door middel van de genoemde kanskaart kunnen optionele locaties in beeld en in planning worden gebracht. Graag helpen wij de gemeente ook bij het onder de aandacht brengen van kansrijke locaties zoals Kortlande bij bijvoorbeeld de provincie om zo te helpen nieuwe ontwikkellocaties te realiseren.

Projectkosten voor nieuwbouw (én verduurzaming) worden negatief beïnvloed door de soms hoge leges voor bouwplaatsinrichting en opslag. We vragen u om voor projecten met sociale woningbouw de leges naar een sociaal niveau te brengen.

Verkoop

Voorlopig zetten wij het huidige verkoopbeleid voort, waarbij we verkopen met als doel portefeuilleverjonging en -verbetering. In de afgelopen jaren is dit beperkt tot gemiddeld 1 à 2 verkopen per jaar in uw gemeente. Deze woningen worden pas verkocht op het moment dat de huur wordt opgezegd. Op dit moment zijn wij onze verkoopvijver aan het herzien. Dit houdt waarschijnlijk in dat wij in uw gemeente extra woningen opnemen in de verkoopvijver. In dat geval zullen wij dit besluit aan u toelichten.

Aankoop

Indien sociale huurwoningen in Bunschoten door een andere eigenaar worden aangeboden voor verkoop aan G&O zijn wij altijd bereid daarover in gesprek te gaan.

3.2 Aandachtsgroepen

In Bunschoten zetten wij ons in voor de huisvesting van aandachtsgroepen. Ook huisvesten wij regelmatig mensen die uitstromen uit zorginstellingen. Exacte aantallen kunnen we hier niet delen omdat het voor ons niet altijd bekend is dat mensen uitgestroomd zijn. Dit horen wij alleen wanneer er sprake is van bewindvoering of een huurcontract onder voorwaarden. We zien dat deze doelgroepen vooral bestaan uit éénpersoonshuishoudens. Er is daardoor een grote druk op kleine goedkope woningen omdat er meer woningen nodig zijn voor het huisvesten van relatief weinig statushouders. Verder gaan wij graag met u in gesprek over de opgave die volgt uit de 'fair share' opgave van de regio Amersfoort. Mogelijk is een "gemengd wonen project" een oplossing voor deze opgave. Wij denken hierover graag met u mee.

Wij vragen van de gemeente de ondersteuning van statushouders richting/in hun nieuwe woning en woonomgeving te continueren. Wij zijn zeer tevreden over de huidige samenwerking.

3.3 Langer zelfstandig wonen

Om langer zelfstandig te kunnen wonen is het belangrijk dat de woning (en de woonomgeving) past bij de woonbehoefte. Denk aan een goed toegankelijk woning voor ouderen, een stalling voor de scooter of een ruimte waar je andere bewoners (uit je directe omgeving) kunt ontmoeten. Waar dat nodig is onderzoeken wij of wij bij de bouw van nieuwe woningen voor ouderen ook een ontmoetingsruimte kunnen realiseren. Dit doen wij bij voorkeur samen met een van de samenwerkingspartners in de wijk. En als de situatie daarom vraagt



passen we bestaande wooncomplexen aan. We vragen de gemeente dan om daaraan mee te werken en zo nodig ook de toegankelijkheid van de openbare ruimte en voorzieningen nabij woningen voor ouderen te verbeteren.

We stuiten op onduidelijkheid over wie wanneer verantwoordelijk is voor woningaanpassingen in het kader van lang zelfstandig wonen. Dit vraagt o.a. aangepaste omgeving, voorzieningen, woongebouwen, woningen, zorg en welzijnswerk en maatwerk per persoon/huishouden. We willen graag met de gemeente in gesprek om duidelijkheid te krijgen over wat er nodig is en ieders rol, taak en verantwoordelijkheid voor voorzieningen die het lang zelfstandig thuis wonen ondersteunen (WMO).

Op Rengerswetering Eiland 5 leveren wij, zoals hiervoor ook aangegeven, eind 2025 een seniorencluster (21 woningen) en een ontmoetingsruimte op. De Boei gaat hier met de betrokken bewoners uit de buurt aan de slag om activiteiten en ontmoeting voor senioren en buurtbewoners te organiseren.

Op dit moment hebben wij in Bunschoten nog geen concrete plannen om bestaande woongebouwen aan te passen om langer zelfstandig wonen mogelijk te maken. Wel zijn wij aan de slag met het brandveilig maken van onze scootmobieloplaadplaatsen in seniorencomplexen of complexen die zeer geschikt zijn voor senioren. Momenteel zijn wij ons woningbezit, ook in Bunschoten, nader aan het beoordelen op geschiktheid voor senioren. Zodra de resultaten beschikbaar zijn zullen we een match maken met wat er nodig is in uw gemeente en gaan wij hierover met u in overleg.

Doorstroming naar een passende woning

Jaarlijks wordt gemiddeld bij ca. 430 woningen van G&O de huur opgezegd, waarvan circa 75 tot 80 in de gemeente Bunschoten. Om de doorstroming van ouderen naar een goed of beter passende woning te verbeteren zetten we wooncoaches in. Zij gaan in gesprek met ouderen en bieden hulp aan bij het zoeken van een passende woning. Uit onderzoek en onze ervaring blijkt dat senioren makkelijker de stap naar een beter passende woning nemen als zaken als: hulp bij verhuizen, een verhuiskostenvergoeding en/of huurgewinning wordt geboden. In de Gooi en Vechstreek is het gelukt om met gemeenten een toolkit vast te stellen waarbij gemeente bijdragen d.m.v. een verhuiskostenvergoeding. Graag gaan wij ook met u hierover in gesprek om zo lang zelfstandig wonen effectiever te kunnen bevorderen.

Daarnaast letten wij bij nieuwbouw goed op de manier waarop wij woningen adverteren en stemmen met de gemeente af welke voorrangsregels er gelden om zoveel mogelijk doorstroming (naar een passende woning) te bereiken. In de gemeente Bunschoten is bij nieuwbouw afgesproken dat mensen uit de gemeente Bunschoten voorrang krijgen bij toewijzing. Indien het nultredenwoningen betreft die zeer geschikt zijn voor senioren geven wij in overleg met gemeente voorrang aan 55- of 65plussers.

3.4 Betaalbaarheid

In ons Koersplan staat over de betaalbaarheid van ons bezit dat we de streefhuur van 70% van onze sociale huurwoningen betaalbaar en bereikbaar te houden voor de laagste inkomens. Daarnaast willen we ook woningzoekenden met een laag middeninkomen bedienen met een betaalbare woning. Bij voorkeur binnen extra te bouwen woningen in de sociale huursector. Hierover willen graag op korte termijn een prestatieafpraak maken met uw gemeente.

In onderstaande tabel staan de huidige en toekomstige netto huren van ons bezit in uw gemeente. In Bunschoten is op dit moment 78% van het bezit bereikbaar voor mensen met een laag inkomen. Daarnaast is op dit moment 12% van onze sociale huurwoningen toegankelijk voor mensen met een laag middeninkomen, dit zijn woningen met een netto huur op de Daeb-grens € 900,07. Circa 2% van onze woningen heeft een hogere huurprijs en bevindt zich boven de Daeb-grens. Er wordt op dit moment in ons huurbeleid gekeken of deze



verhouding (toekomstige huren) zou moeten veranderen op basis van de inkomensopbouw van de woningzoekenden dan wel op basis van de mogelijke huurbevriezing.

Huursegmenten	Huidige netto huur (per 1-1-2025)	Toekomstige netto huur (streefhuur) (per 1-1-2025)
Sociaal Kwaliteitskortingsgrens (<= € 477,20)	5%	0%
Sociaal Bereikbaar lage aftopping (<= € 682,96)	69%	54%
Sociaal Bereikbaar hoge aftopping (<= € 731,93)	9%	23%
Sociaal Middelduur (€ 731,07 <= € 900,07)	15%	21%
Totaal sociale huurvoorraad	98%	98%
<i>Totaal bereikbaar van sociale huurvoorraad</i>	<i>84%</i>	<i>78%</i>
Boven Daeb-huurgrens (> € 900,07)	2%	2%
Totaal	100%	100%

* Deze tabel geeft inzicht in de verdeling van de huidige netto huren én de toekomstige netto huren (streefhuren) 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.

Woningzoekenden met een laag middeninkomen kunnen nu al terecht in onze sociale woningvoorraad. Wettelijk gezien mogen wij 7,5% van onze vrijgekomen woningen vrij toewijzen, waaronder aan deze inkomensgroep. In uw gemeente hebben wij een prestatieafspraken gemaakt over het bedienen van een hoger percentage/aandeel huishoudens met een laag middeninkomen (maximaal 15%). Dit willen wij doen door extra sociale huurwoningen te bouwen voor deze groep. Graag willen wij deze afspraak voortzetten in de nieuwe periode. In project Rengerswetering Eiland 5 voegen wij 21 woningen toe voor die inkomensgroep (met een aanvangshuur van €879,66). Wij vragen uw medewerking bij het herprogrammeren van nieuwbouwprojecten waarvoor corporaties ook een aandeel woningen voor de lage middeninkomens kunnen realiseren (in de sociale huursector).

3.5 Beschikbaarheid

Onze woningportefeuille is dynamisch. Woningen waarvan de huur wordt opgezegd, worden meestal gewoon weer doorverhuurd. Soms wordt de huur dan verhoogd tot boven de vrije sectorgrens en ook het omgekeerde komt voor: de huur wordt verlaagd naar een huurprijs in de sociale sector. Verder bouwen we nieuwe woningen en verkopen we op basis van nieuw verkoopbeleid naar verwachting 1 á 2 woningen per jaar in Bunschoten. In onderstaande tabel is te zien hoe de omvang van de sociale huurvoorraad in de gemeente Bunschoten zich naar verwachting ontwikkelt in de komende 5 jaar.

Prognose ontwikkeling sociale huurvoorraad gemeente*					
	2026	2027	2028	2029	2030
Stand per 1-1	1.184	1.199	1.241	1.313	1.311
Verkoop	1	2	1	2	1
Sociaal naar vrije sector	-	1	-	-	-
Sloop	-	-	-	-	-
Vrije sector naar sociaal	-	-	-	-	-
Nieuwbouw (ambitie)	16	15+30	73	-	-
Totaal per 31-12	1.199	1.241	1.313	1.311	1.310

* Voor de prognose van verkoop is gerekend met verkopen van woningen uit onze sociale huurvoorraad (de DAEB-voorraad). Voor de prognose van nieuwbouw is gerekend met 'harde' ofwel goedgekeurde projecten voor reguliere sociale huurwoningen, hiertoe rekenen we ook de woningen bedoeld voor de lage middeninkomens. Onze verder nieuwbouwambitie is in dit overzicht niet meegenomen.



3.6 Kwaliteit

We blijven elk jaar aandacht besteden aan het onderhoud van onze woningen om woningen van goede kwaliteit te blijven leveren. De belangrijkste indicator voor de kwaliteit van ons bezit is de conditiescore van de afzonderlijke complexen. De conditiescore wordt bepaald volgens de NEN2767 methodiek en geeft een indruk van de kwaliteit van het casco van het complex. Conform de Nationale Prestatieafspraken willen wij geen complexen met een slechte staat van onderhoud (categorie 5 of 6), tenzij er voor deze woningen concrete sloopplannen zijn. G&O heeft in Bunschoten geen woningen met een conditiescore slechter dan 4. Wij blijven ons continu inzetten voor de kwaliteit van onze woningen. Daarbij luisteren we ook naar de ervaringen van bewoners en collega's. Voor woningen waarvan wij signalen hebben dat de kwaliteit slechter is maken we plannen.

4. FIJN SAMEN WONEN

We gaan voor sociale verbinding en sterke netwerken in de buurt. Hierdoor blijven de leefbaarheid en veerkracht in buurten goed of worden beter. Om sociale verbinding te kunnen creëren in buurten en wijken is zelf- en/of samenredzaamheid van bewoners een belangrijke voorwaarde.

4.1 Zelfredzaamheid van huurders

We zetten ons met samenwerkingspartners in voor de zelfredzaamheid van onze huurders. Hierdoor kunnen zij lang zelfstandig wonen, klaarstaan voor buurtbewoners en bijdragen aan de sociale verbinding in de buurt.

In 2025/2026 gaan wij aan de slag met onze visie en uitwerking op lang zelfstandig wonen op basis van de uitkomsten van de woonzorgvisies van de regio (en de uitwerking per gemeente).

Ook in 2025 en de jaren erna gaan we verder met de inzet van wooncoaches. Zo werken we aan bewustwording over het lang zelfstandig wonen en helpen we onze huurders tijdig te anticiperen op afnemende mobiliteit en ouder worden.

Verder willen wij in een gemeente Bunschoten graag een Pilot doen met een gemengd wonen project. Gemengd wonen gaat over woonprojecten waarbinnen verschillende groepen mensen doelbewust en in een georganiseerd verband samenwonen, contact onderhouden en soms ook gezamenlijk activiteiten ondernemen. Graag gaan wij met u in overleg of een dergelijk initiatief een aanvulling is in uw gemeente en de mogelijkheden voor een dergelijk project te verkennen met gemeente en zorgaanbieders.

Wat vragen wij van de gemeente?

In uw gemeente samen te bouwen aan een sterk netwerk van bewoners, corporaties, gemeente, zorg- en welzijnsorganisaties, om zo met elkaar beter te kunnen anticiperen op de toenemende vergrijzing en daar waar nodig beter in te kunnen spelen op afnemende zelfredzaamheid en veerkracht in de buurt. Daarnaast willen wij met u in gesprek of een gemengd wonen project een goede toevoeging is in uw gemeente, of u hiervoor mogelijkheden of (zo nodig) locaties ziet en open staat voor een Pilot.

4.2 Leefbaarheid en veerkracht in de buurt

We gaan voor sociale verbinding en sterke netwerken in de buurt. Hierdoor blijven de leefbaarheid en veerkracht in buurten goed of worden beter.



Met huurders en samenwerkingspartners werken wij (daar waar nodig) aan het sociale netwerk van onze bewoners. Dat doen we ook in complexen waar huurders veel overlast hebben van elkaar, of waar de leefbaarheid op een andere manier onder druk staat.

Niet in alle buurten staat de leefbaarheid onder druk. Daarom richten we ons in de eerste plaats op focusbuurten. In 2024 hebben wij voor ons woningbezit Focusbuurten en aandachtscomplexen vastgesteld op basis waarvan een plan is gemaakt voor onze inzet op leefbaarheid en zelfredzaamheid in deze buurten. Hierover stemmen wij graag met gemeente af zodat onze gezamenlijke inzet elkaar versterkt in deze buurten, Want om de leefbaarheid en zelfredzaamheid in buurten te verbeteren is goede samenwerking met bewoners, gemeente, welzijnswerk, zorgpartijen en mogelijk nog andere maatschappelijke organisaties noodzaak. Wij gaan graag met u in gesprek over onze focusbuurten en aandachtscomplexen om te onderzoeken of wij een gezamenlijke opgave zien.

In nieuw op te leveren complexen gaan wij actief aan de slag met de sociale verbinding door in te zetten op kennismaking en ontmoeting, zodat bewoners van nieuwe complexen met elkaar een goede start maken. Dit om direct de verbinding tussen buurtbewoners te stimuleren.

In de nabijheid van seniorenwoningen of appartementencomplexen zorgen wij, zoals eerder aangegeven, waar nodig en mogelijk dat er een ontmoetingsruimte is waar welzijnswerk met buurtbewoners haar activiteiten voor de buurt kan organiseren. Wij vragen om een bijdrage aan de realisatie en exploitatie van deze gezamenlijke opgave.

5 STEEDS DUURZAMER WONEN

Al jaren werken wij hard aan het verduurzamen van onze woningen. Ons woningbezit heeft gemiddeld een energielabel B en met onze isolatieprestatie staan we in de top 5 van alle woningcorporaties in Nederland. Daar zijn we trots op. Daarnaast hebben we in samenwerking met lokale energiecoöperaties de afgelopen jaren veel huurders bereikt en geholpen met energiebesparing.

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

5.1 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.

5.2 NPA Duurzaamheid

In 2024 zijn de Nationale Prestatie Afspraken vernieuwd tussen het ministerie, de Woonbond, de gemeenten (VNG) en de woningcorporaties (Aedes). De ambitie uit de vorige Nationale Prestatie Afspraken om 450.000 bestaande corporatiewoningen aardgasvrij te maken tot 2030 is niet langer realistisch door o.a. vertraging in wet- en regelgeving. Als de gemeentelijke warmteprogramma's uiterlijk eind 2026 duidelijkheid geven welke buurten wanneer van het gas af gaan, kunnen wij als G&O onze verduurzamingsprojecten daarop afstemmen.

Daarnaast is afgesproken dat de woningcorporaties de warmtevraag van hun woningen verder reduceren. G&O heeft sinds 2012 al het grootste deel van haar woningvoorraad na-geïsoleerd. Het laatste stapje aan isolatie, dat nodig is om op een alternatieve manier de woningen te verwarmen, zal daarom veelal gecombineerd worden met het moment van het daadwerkelijk aardgasvrij maken van de woningen.



Ook is de afspraak gemaakt om uiterlijk in 2028 alle huurwoningen met een energielabel E, F en G uit te faseren, met uitzondering van monumenten (G&O bezit geen monumenten met E, F en G labels in Bunschoten), voor sloop aangemerkte woningen en onder voorbehoud van instemming van de huurders. G&O heeft slechts één woning met een E, F, G label. We bekijken hoe we dit slechte label uiterlijk in 2028 wegwerken, mits de huurder daarmee instemt.

Ten slotte is afgesproken dat er geen huurverhoging mag worden gevraagd voor isolatiemaatregelen. Dit deed G&O overigens al niet bij isolatieprojecten.

Wij zijn terughoudend met het aanbrengen van zonnepanelen. We zien zonnepanelen als onderdeel van de warmtetransitie. Omdat de aardgasvrije oplossingen vaak zorgen voor een forse toename van het stroomverbruik, willen we zonnepanelen in die gevallen aanbrengen gelijktijdig met de nieuwe verwarmingsoplossing.

5.3 Projecten

In Bunschoten hebben we geen verduurzamingsprojecten gepland. In de gemeente Bunschoten wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor een warmtenet met restwarmte uit de industrie. Als dit initiatief kansrijk is, denken we als G&O graag mee of en hoe we onze woningen hierop kunnen aansluiten. Verder vragen wij de gemeente om meer duidelijkheid in alternatieve warmteoplossingen voor gas per wijk in het warmteprogramma, zodat we onze verduurzamingsplannen hierop kunnen afstemmen.

Warmteprogramma

De gemeente stelt uiterlijk eind 2026 een Warmteprogramma vast. De woningcorporaties leveren als stakeholder graag hun bijdrage door actuele energieprestatiegegevens van hun woningen aan te leveren en door deel te nemen en mee te denken in de projectgroep.

Energie armoede

De gemeente heeft de taak om de energiearmoede doelgroep te helpen. Een aanzienlijk deel van deze doelgroep woont in een sociale huurwoning. Gemeente en corporaties gaan in gesprek over hoe zij kunnen samenwerken om energiearmoede aan te pakken. Ieder vanuit hun eigen rolopvatting. Zo kan G&O de gemeente bijvoorbeeld helpen met het bereiken van de energiearmoede doelgroep in haar huurwoningen door het inzetten van haar communicatiekanalen. Ook kan G&O huurders die zich bij haar melden doorverwijzen naar het energiearmoede project van de gemeente. Mogelijk kan gezamenlijk een gericht project gestart worden bij wooncomplexen waar relatief veel huurders in de energiearmoede-doelgroep vallen.

Klimaat adaptieve maatregelen

Als gemeente in specifieke wijken klimaat adaptieve maatregelen uitvoert (zoals bijvoorbeeld vergroenen, gescheiden riool) denkt G&O graag mee of er mogelijkheden zijn om de woningen daarin mee te nemen.

Wat vragen wij van de gemeente?

Meer duidelijkheid in alternatieve warmteoplossingen voor gas per buurt of wijk, zodat we onze verduurzamingsplannen hierop kunnen afstemmen.

Daarnaast gaan wij graag in gesprek over hoe wij kunnen samenwerken om energiearmoede aan te pakken. Ieder vanuit de eigen rolopvatting.

Tot slot willen wij in gesprek over hoe we kunnen samenwerken als het gaat om oplossingen vinden voor de gevolgen van klimaatverandering (water, hitte, droogte, bijvoorbeeld: grondwaterproblematiek).