

Strategisch Voorraad Beleid

Wbv. Van Erfgooiers 2017 - 2027

1 juli 2017

Beleid 2017 - 2027 (Laatst gewijzigd 1 dec 2016)

woningcomplexen, huurbeleid, kwaliteitsbeleid

De WBV van Erfgooiers heeft verschillende woningtypen in haar bestand. In de sociale huursector zijn er eengezinswoningen, junioren- en senioren appartementen. Er is een klein aantal huizen in de vrije sector.

Doelstelling : sociale voorraad met een minimum van 200 verhuureenheden

Dit document geeft een overzicht van diverse beleidsuitgangspunten per complex die voor de exploitatie maatgevend zijn.

1. Omschrijving van het complex aantallen en bijzonderheden

1. visuele kenmerken foto's
2. huurbeleid bij eerste verhuur
3. jaarlijks huurbeleid
4. mutatiebeleid
5. bijzondere aspecten

1. Huurbeleid

2. Specificatie kwaliteit inclusief energielabels

3. Participatiebeleid

4. Activiteiten 2017

Totaal woning bezit : 274 wooneenheden (+ = vrijesector)+ 1 kantoor

complex	aantal	vrije sector per 1-1-17	niet DAEB
Complex 1	> 42 woningen	13	42
Complex 2	> 10 woningen	3	10
Complex 3	> 37 woningen	1	1
Complex 4	> 26 woningen	3	3
Complex 5	> 66 woningen	3	3
Complex 6	> 21 woningen	2	2
Complex 7	> 24 woningen	-	-
Complex 8	> 1 woning	1	1
Complex 9a	> 22 woningen	3	22
Complex 9b	> 13 junior app	-	-
Complex 9c	> 12 eenheden	-	-
Totaal standen	274.....	27.....	82

Kernvoorraad streven : totaal 200 sociale verhuur eenheden

Scheiding DAEB (193)en niet-DAEB (82)

Complexlijst:

Complexlijst woningbouwvereniging " Van Erfgooiers " te Laren.									
Per 31 december 2016									
stand									
31-12-2016									
			Huisnummer		Sociaal	niet DAEB	Totaal aantal	gewenst	Gevraagde
Complex	Bouwjaar	Adressen	Van	tot	vastgoed	vastgoed	woningen	niet DAEB	scheiding DAEB
01	1920	Smeekweg	39	41	1	1	2	2	
		Kloosterweg	66	80	2	6	8	8	
		Kloosterweg	45	55	6		6	6	
		IJsbaanweg	2	8	4		4	4	
		Erfgooiersdwarsweg	2	8	3	1	4	4	
		Erfgooiersweg	1	3	2		2	2	
		Erfgooiersweg	2	16	7	1	8	8	
		De Mees	2	4	1	1	2	2	
		Smeekweg	43	49	2	2	4	4	
		Smeekweg	53	55	0	2	2	2	
		Totaal			28	14	42	42	28
02	1924	Smeekweg	33	35	1	1	2	2	
		Ericaweg	80		1		1	1	
		Ericaweg	59	65	2	2	4	4	
		Elleboogweg	1	3	2		2	2	
		Klooster	53		1		1	1	
		Totaal			7	3	10	10	7
03	1949 / 1950	G. de Witstraat	1	7	4		4		
		G. de Witstraat	11		1		1		
		G. de Witstraat	15		1		1		
		G. de Witstraat	6	8	2		2		
		Ericaweg	29	31	2		2		
		Ericaweg	35	39	3		3		
		Ericaweg	43		1		1		
		Ericaweg	47	49	2		2		
		Ericaweg	53		1		1		
		Ericaweg	57		1		1		
		Ericaweg	30	38	5		5		
		Ericaweg	44		1		1		
		Ericaweg	52	76	13		13		
		Totaal			37	0	37		
04	1957	Warrekam	14		1		1		
		Warrekam	20	50	15	1	16	1	
		Warrekam	19	29	5	1	6	1	
		Schietspoel	7		1		1		
		Schietspoel	12	14	2		2		
		Totaal			24	2	26	2	
05	1983	Jagerspad	2	8	4		4		
		H.R. Holsthof	1	32	31	1	32	1	
		C.van Bruggenhof	1	30	29	1	30	1	
		Totaal			64	2	66	2	
06	1991	De Veenen	4	20	9		9		
		Engelsjan	10	20	4	2	6	2	
		Kostverloren	2	2a	2		2		
		Kostverloren	4	4a	2		2		
		Kostverloren	6	6a	2		2		
		Totaal			19	2	21	2	
07	1993	Past. Hendrikspark	55	101	24		24		
		Totaal			24		24		
08	2004	Klooster	46			1	1	1	
		Totaal			0	1	1	1	
09	2007	Bazelweg	2	28	11	3	14	14	
		Smeekweg	78	92	8		8	8	
		Van Ervendorensark	1	25	13		13		
		Totaal			32	3	35	22	19
09	2007	Stichting Sherpa							
		Van Ervendorensark	43	65	12		12		
		Totaal			12	0	12	0	
		Winkel							
108	2004	Pios BV							
		Smeekweg	31			1	1	1	
		Totaal				1	1	1	
		TOTAAL AANTAL eenheden			247	28	275	82	54

1. Omschrijving van de complexen:

Complex 1 (1920)

Dit zijn de bekende 2-onder-1-kap boerderijtjes met rieten kap en de hele grote tuinen. Hier was de moestuin en huisden de kippen en een eigen koe of geit. Sommige van deze eerste huizen zijn in de jaren 30 uitgebouwd om de zeer grote gezinnen iets meer ruimte te geven. Deze 44 boerderijtjes staan aan de Kloosterweg, IJsbaanweg, Erfgooiersdwarsweg, Mees, Erfgooiersweg en Smeekweg. Architect: H.F. Smit.

Visuele kenmerken:



Huurbeleid :

Toewijzing : vrije sector huur, eigen selectie van leden, niet-DEAB.

Jaarlijkse huurverhoging : marktconform

Bijzonderheden : ZAV beleid, tijdelijk grond gebruik

Aanpasbaar (ver)bouwen : niet mogelijk

Mutaties:

Maatwerk op basis van voorafgaande selectie huurders kandidaten waarbij zelfwerkzaamheid en groenbeheer één van de selectie criteria zijn.

investeringen kostendekkend in huurharmonisatie

Complex 2 (1923)

Dit zijn 12 huizen, ook in boerderij stijl met iets meer ruimte voor het gezin en met een inpandige stal.

Deze staan aan de Elleboogweg, Smeekweg, Ericaweg en Klooster.

Architect: A.P. v.d. Brink

Visuele kenmerken:



Huurbeleid :

Toewijzing : vrije sector huur, eigen selectie van leden, niet-DEAB

Jaarlijkse huurverhoging : marktconform

Bijzonderheden : ZAV beleid stimuleren

Aanpasbaar (ver)bouwen : niet mogelijk

Mutaties:

Maatwerk op basis van voorafgaande selectie huurders kandidaten waarbij zelfwerkzaamheid en groenbeheer één van de selectie criteria zijn. Voorts kandidaten middeninkomen.

investering kostendekkend in huurharmonisatie

Complex 3 (1949/50)

Dit complex omvat 37 huizen die in naoorlogse stijl. Het zijn eengezinswoningen ontworpen door architect J. Baanders.

Deze huizen vindt u aan de Goossen de Witstraat en Ericaweg.

Visuele kenmerken:**Huurbeleid :**

Toewijzing : sociale sector huur via woningnet

Jaarlijkse huurverhoging : huurprijzenwet woonruimte

Bijzonderheden : ZAV beleid

Aanpasbaar (ver)bouwen : niet mogelijk

Mutaties:

Uitgangspunten : Schoon, heel en veilig.

- aandachtspunt energielabel verbetering
- gemeenschappelijk binnenterrein / beheer / contracten.

Complex 4 (1957)

Deze 31 eengezins woningen staan aan de Warrekam en Schietspoel.

Visuele kenmerken:



Huurbeleid :

Toewijzing : sociale sector huur via woningnet

Jaarlijkse huurverhoging : huurprijzenwet woonruimte

Bijzonderheden : ZAV beleid

Aanpasbaar (ver)bouwen : niet mogelijk

Mutaties:

Uitgangspunten : Schoon, heel en veilig

- aandachtspunt energielabel verbetering
- leefbaarheid / bewonerscommissie

Complex 5 (1983)

Dit complex bestaat in totaal uit 65 huurwoningen.

Deze maisonnettes, seniorenwoningen en eengezinswoningen staan aan de Omloop.

Visuele kenmerken:



Huurbeleid :

Toewijzing : sociale sector huur via woningnet

Jaarlijkse huurverhoging : huurprijzenwet woonruimte

Bijzonderheden : ZAV beleid

Aanpasbaar (ver)bouwen : niet mogelijk

Mutaties:

Uitgangspunten : Schoon, heel en veilig

- aandachtspunt energielabel verbetering / controle

Complex 6 (1991)

Dit complex heeft 21 eengezinswoningen. Deze huurwoningen staan aan De Venen en Engelsjan.

De Larense architect Snelder heeft deze huizen ontworpen.

Visuele kenmerken:



Huurbeleid :

Toewijzing : sociale sector huur via woningnet / vrije sector

Jaarlijkse huurverhoging : huurprijzenwet woonruimte

Bijzonderheden : ZAV beleid

Aanpasbaar (ver)bouwen : niet mogelijk

Mutaties:

Uitgangspunten : Schoon, heel en veilig

- aandachtspunt energielabel verbetering / controle

Complex 7 (1993)

Het seniorencomplex Biezemdael telt 24 flats en staat aan het Pastoor Hendrikspark. Biezemdael heeft een inpandige tuin, waar de bewoners elkaar kunnen ontmoeten.

Visuele kenmerken:**Huurbeleid :**

Toewijzing : ouderen / zorgindicatie / lokaal

Jaarlijkse huurverhoging : huurprijzenwet woonruimte

Bijzonderheden : zorgaanbieders

Aanpasbaar (ver)bouwen : woningen zijn geschikt voor ouderen

Mutaties:

Uitgangspunten : Schoon, heel en veilig

aandachtspunten: energielabel verbetering / controle, bewonerscommissie i.o.

Complex 8 (2005)

Dit complex omvat het voormalige Café Heidezicht aan de Smeekweg. Dit pand heeft een bijzondere betekenis voor de WBV van Erfgooiers. In 1925 is Heidezicht gebouwd en vanaf die tijd heeft de WBV van Erfgooiers hier altijd bestuursvergaderingen en de ledenvergaderingen gehouden.

Toen het café in 2001 werd gesloten wegens gebrek aan opvolgers, hebben de leden van de WBV besloten het café aan te kopen om de zo gekoesterde vergaderruimte veilig te stellen. Café Heidezicht is nu omgebouwd tot kantoorruimte die wordt verhuurd en een eigen vergaderzaal voor de WBV. Op de eerste etage is een ruim en modern appartement gemaakt, dat wordt verhuurd in de vrije sector.

Visuele kenmerken:



Huurbeleid :

Toewijzing	:	woningappartement :	vrije sector, niet-DEAB
		bedrijfsruimte:	marktconform
		kantoor :	eigen gebruik
Jaarlijkse huurverhoging	:	marktconform	
Bijzonderheden	:	geen	
Aanpasbaar (ver)bouwen	:	niet mogelijk	
Verhuur mogelijkheid gemeubileerd / maatwerk			

Complex 9 (2007) - Plan Postiljon

Grenzend aan het natuurgebied van het Goois Natuurreservaat bouwde de WBV in 2007/2008 22 eengezinswoningen, 13 junior appartementen en 12 wooneenheden voor minder validen in het gebouw D'Erfgooier.

Visuele kenmerken:



Huurbeleid :

Toewijzing	: vrije sector huur 22 eengezinswoningen niet-DEAB , bestemd voor middeninkomens sociaal 13 eenheden junioren, DEAB sociaal 12 eenheden Sherpa via de zorginstelling, DEAB		
Jaarlijkse huurverhoging	: huurprijzenwet woonruimte		
Aanpasbaar (ver)bouwen	: niet mogelijk		
Bijzonderheden	: ZAV beleid	Mutaties	: schoon, heel veilig

2. Huurbeleid nadere differentiatie:

1. DAEB woningen / scheefwoners niet aftoppen : beperkte huurverhoging zodra boven IHS grens én boven 80% max.red.
2. DAEB woningen / scheefwoners niet aftoppen : max. huurverhoging zodra boven IHS grens én onder/tot 80% max.red.
3. DEAB woningen niet-scheefwoners : aftoppen
4. Niet-DAEB marktontwikkeling volgend gericht op middeninkomens.

Inleiding

Het bestuur heeft reeds in 2014 besloten op welke wijze de huurontwikkeling van haar bezit zich de komende jaren zal ontwikkelen. Jaarlijks zal het vastgestelde beleid worden geëvalueerd en getoetst aan de dan geldende regelgeving. In hoofdlijnen heeft het bestuur in het bijzonder gekozen voor een huurbeleid gericht op de doelgroep die zij volgens haar doelstelling moet huisvesten. Voor het waarborgen van de financiële continuïteit van de vereniging zijn keuzes gemaakt om deze veilig te stellen. De vrijheid van handelen binnen de voor de vereniging geldende randvoorwaarden is voor het bestuur van cruciaal belang om haar taakstelling sociaal te kunnen uitvoeren.

De aanleiding voor het opstellen van dit huurbeleid vloeit voort uit tal van nadere voorschriften vanuit de overheid. De heffing van huurtoeslag en diverse overige financiële verplichtingen voor corporaties verplicht ons maatregelen te nemen om de financiële continuïteit van de vereniging veilig te stellen.

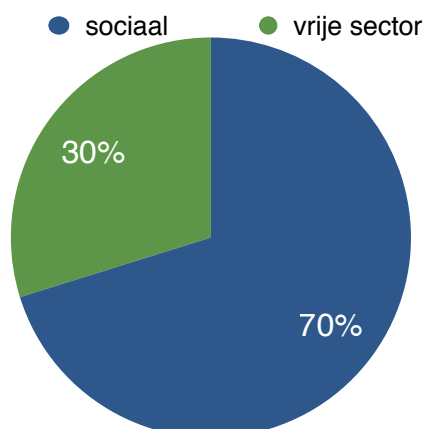
Door het huurbeleid wordt voor de woningvoorraad geleidelijk opgesplitst in sociale woningen en vrije sector woningen. Dit zal echter afhankelijk zijn van het jaarlijkse huurbeleid van de overheid en de mutaties binnen de woningvoorraad. Bij nieuwe verhuur zal de aanvangshuur worden aangepast voor de specifieke doelgroep van de woning.

Het woningbestand

De gewenste woningvoorraad is per 1-1-2014 inmiddels gesplitst in:

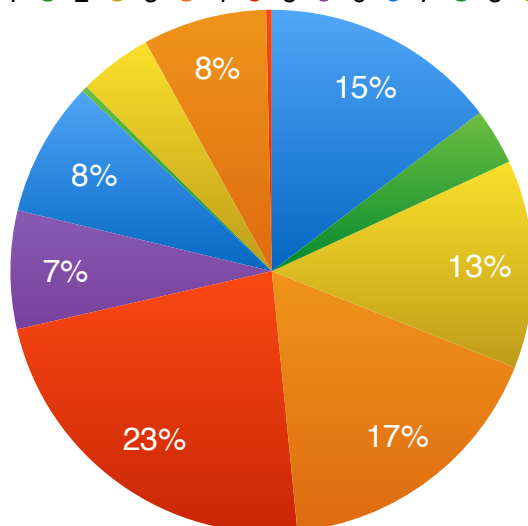
minimaal 193 Sociale huurwoningen, streven 200.

maximaal 82 Vrije sector woningen.



Verhoudingen Vhe / complex, de woningtoewijzing labels en DEAB/niet-DEAB

● 1 ● 2 ● 3 ● 4 ● 5 ● 6 ● 7 ● 8 ● 9a ● 9b ● 10



complex nummer	woning label	toewijzing	huurbeleid	aantal woningen	vrije sector maximaal niet DEAB
1	geen eisen	website vereniging	vrije sector	42	42
2	geen eisen	website vereniging	vrije sector	10	10
3	inkomensgrens	woningnet	sociaal	37	1
4	inkomensgrens	woningnet	sociaal	26	3
5	inkomensgrens	woningnet	sociaal	66	3
6	inkomensgrens	woningnet	sociaal	21	2
7	inkomensgrens 55+	woningnet	sociaal	24	
8	geen eisen	website vereniging	vrije sector	1	1
9a	jongeren	woningnet	sociaal	13	
9b	geen eisen	website vereniging	vrije sector	22	22
10	maatschappelijk	website vereniging	diverse	12	
totaal				275	82

Nadere toelichting huurbeleid en kwaliteitsoverzicht

Het streven is erop gericht om minimaal 200 woningen in de sociale huur te borgen in de exploitatie. Afhankelijk van de benodigde kredietwaardigheid zoals deze voortvloeit uit overheidseisen zal het aantal worden bereikt. Bij mutatie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Complex 1 (niet -DEAB)

vrije sector

Complex 2 (niet-DEAB)

vrije sector

Complex 3

sociaal dus aftoppen indien nodig, passend huisvesten.

Complex 4

sociaal dus aftoppen indien nodig, passend huisvesten.

Complex 5

sociaal dus aftoppen indien nodig, passend huisvesten.

Complex 6

bij voorkeur sociaal met uitzonderingen gelet op luxe en ligging, passend huisvesten.

Complex 7

senioren sociaal aftoppen indien nodig, passend huisvesten.

Complex 8

vrije sector gestoffeerd, markthuur

Complex 9a

gedifferentieerd sociaal dus aftoppen, huurprijs houden rond 80% max.red.

Complex 9b (niet-DEAB)

vrije sector bij mutatie, aftoppen indien nodig bij zittende huurders, middeninkomens

Complex 10

kantoor

3. Specificatie kwaliteit/conditie per woning inclusief energielabels

WERKDOCUMENT SCORES CONDITIEMETING BOUWTECHNISCH EN ENERGIELABELS														
Complex nummer	aantal	Straat	huiskr	EnergieLabel	A	B	C	D	E	F	G	Score	Bejr	Conditiemeting bouwtechnisch
1	1	Groeneweg	38	G								1000	+	1
1	1	Groeneweg	41	G								1000	+	1
1	1	Krooneweg	20	G								1000	+	1
1	1	Krooneweg	23	G								1000	+	1
1	1	Krooneweg	36	G								1000	+	1
1	1	Krooneweg	39	G								1000	+	1
1	1	Krooneweg	54	G								1000	+	1
1	1	Krooneweg	51	G								1000	+	1
1	1	Kruisweg	48	G								1000	+	1
1	1	Krooneweg	47	G								1000	+	1
1	1	Krooneweg	45	G								1000	+	1
1	1	Yldeeweg	3	G								1000	+	1
1	1	Yldeeweg	4	G								1000	+	1
1	1	Yldeeweg	6	G								1000	+	1
1	1	Yldeeweg	8	G								1000	+	1
1	1	Elgouwenweg	3	G								1000	+	1
1	1	Elgouwenweg	4	G								1000	+	1
1	1	Elgouwenweg	6	G								1000	+	1
1	1	Elgouwenweg	8	G								1000	+	1
1	1	Elgouwenweg	2	G								1000	+	1
1	1	Elgouwenweg	1	G								1000	+	1
1	1	Elgouwenweg	4	G								1000	+	1
1	1	Elgouwenweg	4	G								1000	+	1
1	1	Elgouwenweg	6	G								1000	+	1
1	1	Elgouwenweg	8	G								1000	+	1
1	1	Elgouwenweg	10	G								1000	+	1
1	1	Elgouwenweg	12	G								1000	+	1

1

1	1	Elgouwenweg	14	G								1000	+	1
1	1	Elgouwenweg	16	G								1000	+	1
1	1	De Meel	2	G								1000	+	1
1	1	Smeekeg	36	G								1000	+	1
1	1	Smeekeg	40	G								1000	+	1
1	1	Smeekeg	43	G								1000	+	1
1	1	Smeekeg	45	G								1000	+	1
2	1	Smeekeg	36	G								1000	+	1
2	1	Elgouwenweg	86	G								1000	+	1
2	1	Elgouwenweg	89	G								1000	+	1
2	1	Elgouwenweg	98	G								1000	+	1
2	1	Elgouwenweg	2	G								1000	+	1
2	1	Elgouwenweg	1	G								1000	+	1
2	1	Krooneweg	53	G								1000	+	1
2	1	Goeiweg	1	G								1000	+	1
2	1	Goeiweg	2	G								1000	+	1
2	1	Goeiweg	3	G								1000	+	1
2	1	Goeiweg	7	G								1000	+	1
2	1	Goeiweg	11	G								1000	+	1
2	1	Goeiweg	16	G								1000	+	1
2	1	Goeiweg	8	G								1000	+	1
2	1	Goeiweg	8	G								1000	+	1
2	1	Elgouwenweg	26	G								1000	+	1
2	1	Elgouwenweg	31	G								1000	+	1
2	1	Elgouwenweg	36	G								1000	+	1
2	1	Elgouwenweg	37	G								1000	+	1
2	1	Elgouwenweg	38	G								1000	+	1
2	1	Elgouwenweg	43	G								1000	+	1
2	1	Elgouwenweg	47	G								1000	+	1
2	1	Elgouwenweg	48	G								1000	+	1
2	1	Elgouwenweg	53	G								1000	+	1
2	1	Elgouwenweg	57	G								1000	+	1
2	1	Elgouwenweg	36	G								1000	+	1
2	1	Elgouwenweg	32	G								1000	+	1
2	1	Elgouwenweg	34	G								1000	+	1
2	1	Elgouwenweg	36	G								1000	+	1
2	1	Elgouwenweg	38	G								1000	+	1

2

2	1	Ernstig	44	G		1	1940	3						
2	1	Ernstig	62	G		1	1940	3						
2	1	Ernstig	64	G		1	1940	3						
3	1	Ernstig	64	G		1	1940	3						
2	1	Ernstig	64	G		1	1940	3						
1	1	Ernstig	66	G		1	1940	3						
2	1	Ernstig	62	G		1	1940	3						
1	1	Ernstig	62	G		1	1940	3						
2	1	Ernstig	64	G		1	1940	3						
3	1	Ernstig	68	G		1	1940	3						
2	1	Ernstig	74	G		1	1940	3						
3	1	Ernstig	72	G		1	1940	3						
2	1	Ernstig	74	G		1	1940	3						
1	1	Ernstig	76	G		1	1940	3						
4	1	Wanzen	51	G		1	1950	3						
4	1	Wanzen	26	G		1	1950	3						
4	1	Wanzen	28	G		1	1950	3						
4	1	Wanzen	24	G		1	1950	3						
4	1	Wanzen	20	G		1	1950	3						
4	1	Wanzen	28	G		1	1950	3						
4	1	Wanzen	34	G		1	1950	3						
4	1	Wanzen	32	G		1	1950	3						
4	1	Wanzen	34	G		1	1950	3						
4	1	Wanzen	36	G		1	1950	3						
4	1	Wanzen	40	G		1	1950	3						
4	1	Wanzen	42	G		1	1950	3						
4	1	Wanzen	44	G		1	1950	3						
4	1	Wanzen	46	G		1	1950	3						
4	1	Wanzen	48	G		1	1950	3						
4	1	Wanzen	50	G		1	1950	3						
4	1	Wanzen	52	G		1	1950	3						
4	1	Wanzen	21	G		1	1950	3						
4	1	Wanzen	24	G		1	1950	3						
4	1	Wanzen	26	G		1	1950	3						
4	1	Wanzen	28	G		1	1950	3						
4	1	Wanzen	30	G		1	1950	3						
4	1	Schietlood	1	G		1	1950	3						

3

4	1	Gevelgevel	12	G		1	1957	3						
4	1	Gevelgevel	14	G		1	1957	3						
5	1	Jayenpad	2	E		1	1958	3						
5	1	Jayenpad	4	E		1	1958	3						
5	1	Jayenpad	6	E		1	1958	3						
5	1	Jayenpad	8	E		1	1958	3						
5	1	H. Roland Heleste	1	E		1	1958	3						
5	1	H. Roland Heleste	2	E		1	1958	3						
5	1	H. Roland Heleste	3	E		1	1958	3						
5	1	H. Roland Heleste	4	E		1	1958	3						
5	1	H. Roland Heleste	5	E		1	1958	3						
5	1	H. Roland Heleste	6	E		1	1958	3						
5	1	H. Roland Heleste	7	E		1	1958	3						
5	1	H. Roland Heleste	8	E		1	1958	3						
5	1	H. Roland Heleste	9	E		1	1958	3						
5	1	M. Roland Heleste	10	E		1	1958	3						
5	1	H. Roland Heleste	11	E		1	1958	3						
5	1	H. Roland Heleste	12	E		1	1958	3						
5	1	H. Roland Heleste	13	E		1	1958	3						
5	1	H. Roland Heleste	14	E		1	1958	3						
5	1	H. Roland Heleste	15	E		1	1958	3						
5	1	H. Roland Heleste	16	E		1	1958	3						
5	1	H. Roland Heleste	17	E		1	1958	3						
5	1	H. Roland Heleste	18	E		1	1958	3						
5	1	M. Roland Heleste	19	E		1	1958	3						
5	1	H. Roland Heleste	20	E		1	1958	3						
5	1	H. Roland Heleste	21	E		1	1958	3						
5	1	H. Roland Heleste	22	E		1	1958	3						
5	1	H. Roland Heleste	23	E		1	1958	3						
5	1	H. Roland Heleste	24	E		1	1958	3						
5	1	H. Roland Heleste	25	E		1	1958	3						
5	1	H. Roland Heleste	26	E		1	1958	3						
5	1	H. Roland Heleste	27	E		1	1958	3						
5	1	H. Roland Heleste	28	E		1	1958	3						
5	1	H. Roland Heleste	29	E		1	1958	3						
5	1	H. Roland Heleste	30	E		1	1958	3						
5	1	H. Roland Heleste	31	E		1	1958	3						

4

5	1	RV Hoare Hoban	37	E		1		1983	2			1	
5	1	GV Snuggemot	1	E		1		1983	2			1	
5	1	GV Snuggemot	2	E		1		1983	2			1	
5	1	GV Snuggemot	3	E		1		1983	2			1	
5	1	GV Snuggemot	4	E		1		1983	2			1	
5	1	GV Snuggemot	5	E		1		1983	2			1	
5	1	GV Snuggemot	6	E		1		1983	2			1	
5	1	GV Snuggemot	7	E		1		1983	2			1	
5	1	GV Snuggemot	8	E		1		1983	2			1	
5	1	GV Snuggemot	9	E		1		1983	2			1	
5	1	GV Snuggemot	10	E		1		1983	2			1	
5	1	GV Snuggemot	11	E		1		1983	2			1	
5	1	GV Snuggemot	12	E		1		1983	2			1	
5	1	GV Snuggemot	13	E		1		1983	2			1	
5	1	GV Snuggemot	14	E		1		1983	2			1	
5	1	GV Snuggemot	15	E		1		1983	2			1	
5	1	GV Snuggemot	16	E		1		1983	2			1	
5	1	GV Snuggemot	17	E		1		1983	2			1	
5	1	GV Snuggemot	18	E		1		1983	2			1	
5	1	GV Snuggemot	19	E		1		1983	2			1	
5	1	GV Snuggemot	20	E		1		1983	2			1	
5	1	GV Snuggemot	21	E		1		1983	2			1	
5	1	GV Snuggemot	22	E		1		1983	2			1	
5	1	GV Snuggemot	23	E		1		1983	2			1	
5	1	GV Snuggemot	24	E		1		1983	2			1	
5	1	GV Snuggemot	25	E		1		1983	2			1	
5	1	GV Snuggemot	26	E		1		1983	2			1	
5	1	GV Snuggemot	27	E		1		1983	2			1	
5	1	GV Snuggemot	28	E		1		1983	2			1	
5	1	GV Snuggemot	29	E		1		1983	2			1	
5	1	GV Snuggemot	30	E		1		1983	2			1	
6	1	De Vleuten	4	G		1		1991	2			1	
6	1	De Vleuten	6	G		1		1991	2			1	
6	1	De Vleuten	8	G		1		1991	2			1	
6	1	De Vleuten	10	G		1		1991	2			1	
6	1	De Vleuten	12	G		1		1991	2			1	
6	1	De Vleuten	14	G		1		1991	2			1	

5

6	1	De Vleuten	16	G		1		1991	2			1	
6	1	De Vleuten	18	G		1		1991	2			1	
6	1	De Vleuten	20	G		1		1991	2			1	
6	1	Erpeldijk	10	G		1		1991	2			1	
6	1	Erpeldijk	12	G		1		1991	2			1	
6	1	Erpeldijk	14	G		1		1991	2			1	
6	1	Erpeldijk	16	G		1		1991	2			1	
6	1	Erpeldijk	20	G		1		1991	2			1	
6	1	Erpeldijk	22	G		1		1991	2			1	
6	1	Erpeldijk	24	G		1		1991	2			1	
6	1	Erpeldijk	26	G		1		1991	2			1	
6	1	Erpeldijk	28	G		1		1991	2			1	
6	1	Erpeldijk	30	G		1		1991	2			1	
6	1	Erpeldijk	32	G		1		1991	2			1	
6	1	Erpeldijk	34	G		1		1991	2			1	
6	1	Erpeldijk	36	G		1		1991	2			1	
6	1	Erpeldijk	38	G		1		1991	2			1	
6	1	Erpeldijk	40	G		1		1991	2			1	
6	1	Erpeldijk	42	G		1		1991	2			1	
6	1	Erpeldijk	44	G		1		1991	2			1	
6	1	Erpeldijk	46	G		1		1991	2			1	
6	1	Erpeldijk	48	G		1		1991	2			1	
6	1	Erpeldijk	50	G		1		1991	2			1	
6	1	Erpeldijk	52	G		1		1991	2			1	
6	1	Erpeldijk	54	G		1		1991	2			1	
6	1	Erpeldijk	56	G		1		1991	2			1	
6	1	Erpeldijk	58	G		1		1991	2			1	
6	1	Erpeldijk	60	G		1		1991	2			1	
6	1	Erpeldijk	62	G		1		1991	2			1	
6	1	Erpeldijk	64	G		1		1991	2			1	
6	1	Erpeldijk	66	G		1		1991	2			1	
6	1	Erpeldijk	68	G		1		1991	2			1	
6	1	Erpeldijk	70	G		1		1991	2			1	
6	1	Erpeldijk	72	G		1		1991	2			1	
6	1	Erpeldijk	74	G		1		1991	2			1	
6	1	Erpeldijk	76	G		1		1991	2			1	
6	1	Erpeldijk	78	G		1		1991	2			1	
6	1	Erpeldijk	80	G		1		1991	2			1	
6	1	Erpeldijk	82	G		1		1991	2			1	
6	1	Erpeldijk	84	G		1		1991	2			1	
6	1	Erpeldijk	86	G		1		1991	2			1	
6	1	Erpeldijk	88	G		1		1991	2			1	
6	1	Erpeldijk	90	G		1		1991	2			1	
6	1	Erpeldijk	92	G		1		1991	2			1	
6	1	Erpeldijk	94	G		1		1991	2			1	
6	1	Erpeldijk	96	G		1		1991	2			1	
6	1	Erpeldijk	98	G		1		1991	2			1	
6	1	Erpeldijk	100	G		1		1991	2			1	

6

F	I	Post herenkapel	T1	L	1	1993	2	1
1	I	Lk Bazelweg	2	A	1	2007	1	1
1	I	Lk Bazelweg	4	A	1	2007	1	1
1	I	Lk Bazelweg	8	A	1	2007	1	1
1	I	Lk Bazelweg	12	A	1	2007	1	1
1	I	Lk Bazelweg	14	A	1	2007	1	1
1	I	Lk Bazelweg	16	A	1	2007	1	1
1	I	Lk Bazelweg	18	A	1	2007	1	1
1	I	Lk Bazelweg	20	A	1	2007	1	1
1	I	Lk Bazelweg	22	A	1	2007	1	1
1	I	Lk Bazelweg	24	A	1	2007	1	1
1	I	Lk Bazelweg	26	A	1	2007	1	1
1	I	Lk Bazelweg	28	A	1	2007	1	1
1	I	Smekweg	70	A	1	2007	1	1
1	I	Smekweg	80	A	1	2007	1	1
1	I	Smekweg	82	A	1	2007	1	1
1	I	Smekweg	84	A	1	2007	1	1
1	I	Smekweg	86	A	1	2007	1	1
1	I	Smekweg	88	A	1	2007	1	1
1	I	Smekweg	90	A	1	2007	1	1
1	I	Smekweg	92	A	1	2007	1	1
1	I	VEnen Jorntas	1	A	1	2007	1	1
1	I	VEnen Jorntas	3	A	1	2007	1	1
1	I	VEnen Jorntas	5	A	1	2007	1	1
1	I	VEnen Jorntas	7	A	1	2007	1	1
1	I	VEnen Jorntas	9	A	1	2007	1	1
1	I	VEnen Jorntas	11	A	1	2007	1	1
1	I	VEnen Jorntas	13	A	1	2007	1	1
1	I	VEnen Jorntas	15	A	1	2007	1	1
1	I	VEnen Jorntas	17	A	1	2007	1	1
1	I	VEnen Jorntas	19	A	1	2007	1	1
1	I	VEnen Jorntas	21	A	1	2007	1	1
1	I	VEnen Jorntas	23	A	1	2007	1	1
1	I	VEnen Jorntas	25	A	1	2007	1	1
10000	210					210		
10000	30	0	0	44	00	0	100	

7

EMERG				SOLVING			
Issue	A		91.4	Score			
Issue	B		92.0	1	13.81		13.81
Issue	C		93.5	2	27.62		27.62
Issue	D		93.9	3	41.43		41.43
Issue	E		96.8	4	55.24		55.24
Issue	F		95.0	5	69.05		69.05
Issue	G		94.9	6	82.86		82.86
Overall percentage			100	Overall percentage			

4. Participatie beleid

De nieuwe woningwet heeft de leden van de vereniging in een andere positie geplaatst. Voor de leden / huurders een nieuwe, andere rol in de volkshuisvesting. Zowel in de Algemene Leden vergaderingen en het nog nader vorm te geven huurdersoverleg zullen agenda's worden afgestemd op de betreffende verantwoordelijkheden van deze overleg organen. In 2017 zullen de huurdersbelangen per complex worden besproken. Kwaliteit bezit, betaalbaarheid, woonlasten en leefbaarheid zullen de onderwerpen zijn voor dit overleg. Samenwerking met buurtpreventie teams wordt daarbij niet uitgesloten. De in de prestatie afspraken opgenomen integrale samenwerking met gemeente, bewoners en Wbv. Van Erfgooiers in de vorm van periodieke wijkschouw wordt inmiddels uitgewerkt in de vorm van een pilot.

5. Activiteiten 2017-2027

Onderhoudsbeleid:

Voor het onderhoudsbeleid en uitvoering wordt verwezen naar de meerderen onderhouds-planning gebaseerd op instandhouding aanwezige kwaliteit. Uitgangspunt is het streven naar minimaal score 3.

Kwaliteitsbeleid / energiebeleid:

Het kwaliteitsbeleid op basis van conditie score zal in 2017 nader worden geanalyseerd inclusief voorlopige energielabels. Zonder huurconsequenties is verbetering van het woningbezit niet mogelijk gelet op de financiële kasstromen en het financieringsbeleid van WSW. Mogelijkheden zullen worden onderzocht op welke wijze met bewoners het woonlasten beleid te bespreken is. Dit biedt wellicht kansen om keuzes te maken rond huur en woonlasten. Per complex zal overleg met huurder worden opgestart.

Energielabels:

Keuze uitwerking Energie index versus Energie labels zal in 2017-2018 plaatsvinden. Het huidige huurbeleid vindt plaats op basis van voorlopige energielabels zoals deze door de overheid zijn vastgesteld.

Participatiebeleid:

Op starten wijkschouw, jaarlijks overleg met huurders zal worden opgestart.

Nieuwbouwbeleid:

Geen initiatieven gepland komende jaren tenzij kostendekkende exploitatie tot de mogelijkheden behoren. Grond- en aankoopbeleid zijn mede afhankelijk overheidsbeleid.

Vastgesteld door bestuur Wbv. Van Erfgooiers : d.d.

Overzicht bouwjaar woningen

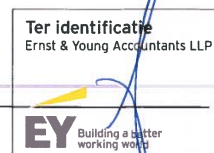
bijlage bij
rapport d.d. 11 juli 2017

Woningbouwvereniging Van Erfgooiers te Laren

4 BIJLAGE 1

Complexlijst woningbouwvereniging "Van Erfgooiers" te Laren.

Complex	Aantal	Adressen	Huisnummers	Bouwjaar
1	42	Smeekweg Kloosterweg Kloosterweg IJsbaanweg Erfg.dwarswg Erfgooiersweg Erfgooiersweg De Mees Smeekweg	39 t/m 41 66 t/m 80 45 t/m 55 2 t/m 8 2 t/m 8 1 t/m 3 2 t/m 16 2 t/m 4 43 t/m 55	1920
2	10	Smeekweg Ericaweg Ericaweg Elleboogweg Klooster	33 en 55 80 59 t/m 65 1 en 3 53	1923
3	37	G. de Witstr. G. de Witstr. G. de Witstr. Ericaweg Ericaweg Ericaweg Ericaweg Ericaweg Ericaweg Ericaweg Ericaweg	1 t/m 11 15 6 en 8 29 en 31 35 t/m 39 43 47 en 49 53 en 57 30 t/m 38 44 52 t/m 76	1949 / 1950
4	26	Warrekam Warrekam Warrekam Schietspoel Schietspoel	14 20 t/m 50 19 t/m 29 7 12 en 14	1957
5	66	Jagerspad H.R. Holsthof C.v.Bruggenhf	2 t/m 8 1 t/m 32 1 t/m 30	1983



bijlage bij
rapport d.d. 11 juli 2017

Woningbouwvereniging Van Erfgooiers te Laren

Complex	Aantal	Adressen	Huisnummers	Bouwjaar
6	21	De Veenen	4 t/m 20	1991
		Engelsjan	10 t/m 20	
		Kostverloren	2 en 2a	
		Kostverloren	4 en 4a	
		Kostverloren	6 en 6a	
7	24	Past.Hendr.pk.	55 t/m 101	1993
8	1	Klooster	46	2005
9	47	14 Bazelwg	2 t/m 28	2007
		8 Smeekwg	78 t/m 92	
		25 v.Erddorenspk	1 t/m 69	
108	1	Smeekweg	31 Winkel	
TOTAAL	275			
	1	Klooster	44 Verenigingsgebouw	

- 72 -

