WOONVISIE

Regio Gooi en Vechtstreek 2016 - 2030

Regio Gooi en Vechtstreek

Voorwoord

Marianne Verhage-van Kooten

Wethouder Gemeente Huizen en voorzitter regionale Stuurgroep Wonen

Foto: Gemeente Huizen

Voor u ligt de regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek 2016-2030. Een document om trots op te zijn, met veel ambitie en een gezamenlijke visie van zeven gemeenten over de toekomst van het wonen in onze bijzondere regio. Deze woonvisie is het resultaat van een intensief en interactief traject, waarbij we in gesprek zijn gegaan met heel veel mensen en organisaties in -en soms ook buiten- de regio. Dit hebben we op verschillende manieren gedaan: in de gemeenteraden en tijdens een heuse raadssafari, tijdens twee regiopodia en op de Dag van het Wonen waar professionals en belanghebbenden met elkaar in gesprek zijn gegaan en tijdens een Projectendag waar de eerste stappen zijn gezet om een aantal van de thema's uit deze regionale woonvisie te vertalen naar concrete projecten. Wat me steeds weer opviel was de enorme betrokkenheid van alle partijen. Wonen in de regio Gooi en Vechtstreek is een onderwerp dat velen bezig houdt. Ook werd me duidelijk dat we voor het verwezenlijken van onze ambities al die betrokkenen nodig hebben. De regio dat zijn we immers samen. Het beleidsveld wonen is complex en raakt vele andere beleidsvelden. Samenwerking is dan ook niet voor niets één van de sleutelambities uit deze woonvisie.

Gooi en Vechtstreek is een populaire woonregio. En dat is niet voor niets. Door de centrale ligging, prachtige natuur en grote verscheidenheid aan dorpen en steden is het meer dan prettig wonen. Dit stelt ons wel voor een belangrijke uitdaging. Hoe kunnen we de kwaliteiten die Gooi en Vechtstreek maken tot wat ze is behouden en tegelijkertijd zorgen voor diversiteit en doorstroming op de woningmarkt, zodat ook groepen zoals jongeren en mensen met minder mogelijkheden voldoende kansen krijgen op een passend woning?

Deze regionale woonvisie biedt de nodige handvatten. Ik licht er alvast een paar uit. We blijven inzetten op 1/3 betaalbare nieuwbouw en transformaties, onder andere ook om de omvang van de voorraad sociale huurwoningen minimaal op peil te houden. Ook gaan we nauwgezet monitoren wat de effecten zijn van recente beleidsaanpassingen op de slagingskansen van de verschillende groepen die aangewezen zijn op onze sociale huursector. Een andere heel belangrijke ambitie is om meer middeldure huurwoningen te realiseren in de regio. Dit type woning is er onvoldoende en kan een belangrijke schakel zijn om doorstroming verder te bevorderen en ook jonge huishoudens aan onze regio te binden. Om dynamiek te brengen in de woningmarkt moet er voldoende en gedifferentieerd aanbod zijn. Ook de komende jaren hebben we daarom een stevig nieuwbouw- en transformatieprogramma. Gelukkig is er de afgelopen jaren hard gewerkt en zitten er heel veel plannen in de pijplijn, zodat we dit programma ook echt kunnen realiseren. We blijven ons daarbij concentreren op binnenstedelijke bouwlocaties, om onze waardevolle buitengebieden zo veel mogelijk te ontzien. Verder komen thema's als duurzaamheid, wonen en zorg, vernieuwing van de bestaande voorraad uitvoerig aan bod in deze visie.

Tot slot wil ik u meegeven dat ik hoop dat deze woonvisie geen eindproduct is, maar een doorstart om onze regio nog mooier, completer en duurzamer te maken. Ik roep woningcorporaties, marktpartijen, zorgorganisaties, burgers en belangenbehartigers en natuurlijk de gemeenten zelf op om hieraan, ieder op zijn eigen wijze en eigen terrein, invulling aan te geven.

INHOUDSOPGAVE

Inleiding 4.

Ontwikkelingen 10.

Regio in beeld 13.

Analyse 17.

Missie en ambities 26.

Thema's 32.

De inclusieve regio 34.

De bouwende regio 43.

De vernieuwende regio 56.

De zorgzame regio 62.

De duurzame regio 70.

Actieprogramma 77.

Bijlagen 86.

INLEIDING

Aanleiding en doel

Regionaal wat moet, lokaal wat kan

Aanleiding

De regio Gooi en Vechtstreek heeft een traditie van samenwerking op het gebied van wonen. Sinds 2008 is er een Regionale Woonvisie Gooi en Vechtstreek, maar ook op het gebied van woonruimteverdeling werken gemeenten en woningcorporaties binnen de regio al jaren nauw samen. De afgelopen jaren volgden de ontwikkelingen op het beleidsveld wonen elkaar in snel tempo op. Niet alleen was er sprake van een diepe en lange crisis op de woningmarkt. Ook heeft een reeks van overheidsmaatregelen de woningmarkt en de rol en positie van de belangrijkste spelers veranderd. Deze ontwikkelingen zijn aanleiding voor de zeven regiogemeenten om hun visie op het wonen in Gooi en Vechtstreek te herijken en hun gezamenlijke ambities en doelstellingen te actualiseren. Vertrekpunt hierbij is het wensbeeld 2020 uit de Regionale Woonvisie 2008: "Gooi en Vechtstreek is een economisch en sociaal vitale, ongedeelde regio."

Doel

De regio Gooi en Vechtstreek wil een complete regio zijn, waar het aanbod aan woningen en woonmilieus aansluit bij de woningvraag van nu én die van de toekomst. Een complete regio is ook een regio waar wonen, werken, recreëren, leren en gezondheid hand in hand gaan en elkaar versterken. Dit betekent dat we in willen zetten op een gevarieerde samenstelling van inwoners en woningvoorraad. Het behouden en aantrekken van middengroepen is belangrijk voor de sociaal en economische doelstellingen van de regio.

Deze visie geeft de gezamenlijke missie en ambities van de zeven regiogemeenten uit Gooi en Vechtstreek op het gebied van wonen weer. Het beleidsveld wonen omhelst meer dan huizen bouwen en renoveren alleen. Er liggen nadrukkelijke relaties met andere beleidsterreinen. In deze visie worden deze verbanden ook gelegd (bijvoorbeeld naar duurzaamheid en zorg), maar wel in de wetenschap dat een visie op wonen ook een visie op leven is en daarmee nooit compleet zal kunnen zijn. In deze regionale woonvisie worden daarom duidelijke keuzes gemaakt. Hierbij is steeds het uitgangspunt 'regionaal wat moet, lokaal wat kan'. De regionale woonvisie is een paraplu visie voor verdere uitwerking in lokaal beleid. We realiseren ons namelijk steeds meer dat echte verandering niet van boven kan worden opgelegd, maar ontstaat vanuit lokale initiatieven, in straten en in buurten. De regionale woonvisie moet hierin ondersteunen en inspireren en waar nodig gezamenlijke kaders stellen.

Wat de Regionale Woonvisie Gooi en Vechtstreek 2016 concreet beoogt is:

- ✓ Inzicht geven in de gezamenlijke missie en ambities van de regiogemeenten op het gebied van wonen.
- ✓ Een kader bieden voor lokaal woonbeleid (woonvisies en prestatieafspraken).
- ✓ Een basis bieden voor afspraken met andere overheden, waaronder de provincie Noord-Holland in het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) 2016 t/m 2020.
- ✓ Een uitvoeringskader geven voor afspraken met ontwikkelaars en investeerders.
- ✓ De uitgangspunten geven voor een regionale samenwerkingsagenda op het gebied van wonen voor gemeenten, corporaties en andere partners uit de regio.

Positionering

Woonbeleid in Nederland

Rijksbeleid

De laatste integrale visie op wonen vanuit het Rijk dateert alweer van 2011. Deze visie van toenmalig minister Donner paste in het beeld van decentralisatie van verantwoordelijkheden binnen zowel het ruimtelijk- als het woondomein:

> *"Het is de taak van provincies om binnen het ruimtelijk beleid voldoende ruimte te bieden aan lokale woningbouwprogramma's. Waar samenwerking tussen gemeenten uitblijft, stimuleren provincies dat deze alsnog tot stand komt. Als een gemeente zich niet houdt aan gemaakte afspraken, is het de rol van de provincie die gemeente daar op aan te spreken. De provincie heeft daarvoor het ruimtelijke ordenings-instrumentarium als stok achter de deur."*
>
> Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Woonvisie, 2011

Bovenstaand Rijksuitgangspunt wordt later in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012 bevestigd.

Provincie Noord-Holland

Deze door het Rijk toegewezen rol is door de provincie Noord-Holland opgepakt en is uitgewerkt in de provinciale Woonvisie 2010-2020. De provincie positioneert zich als woningmarktregisseur en stimuleert actief regionale samenwerking en afstemming op de woningmarkt. Het belangrijkste provinciale instrument hierbij zijn de Regionale Actieprogramma's Wonen (RAP) die iedere regio binnen de provincie dient op te stellen. Hierin maken gemeenten zowel kwantitatieve als kwalitatieve afspraken over de regionale woningmarkt. De geactualiseerde regionale woonvisie zal dan ook de onderlegger worden voor een nieuw RAP voor de periode 2016 t/m 2020.

Naast haar rol als woningmarktregisseur heeft de provincie ook een rol bij het opstellen en toetsen van ruimtelijke beleid, op basis van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening. Hierin staan de ruimtelijke kaders waarin nieuwe woningbouwlocaties moeten voldoen. Belangrijk instrument is de ladder duurzame verstedelijking, die uitgaat van optimale benutting van binnenstedelijke bouwmogelijkheden. Daar waar het nieuwbouw betreft is het ruimtelijk beleid nauw verbonden aan het woonbeleid. In Gooi en Vechtstreek is ruimte immers schaars en voor nieuwe locaties is een integrale ruimtelijke afweging van groot belang.

Tot slot heeft de provincie Noord-Holland (in het verleden) ook een rol gespeeld bij een aantal grote gebiedsontwikkelingen in de regio.

Regionale Samenwerkingsagenda Gooi en Vechtstreek

De Regionale Samenwerkingsagenda (RSA) is een integrale agenda voor intergemeentelijke samenwerking, die is opgesteld door de gemeenteraden uit de regio Gooi en Vechtstreek. De agenda bevat op het gebied van wonen en aanpalende beleidsvelden de volgende ambities:

- ✓ Gezamenlijke regie op sociale woningbouw.
- ✓ Meer inzet op renovatie, herbestemming en transformatie.
- ✓ Inzetten op energieneutraliteit.

Deze ambities vormen belangrijke input voor de regionale woonvisie.

Lokale woonvisies en prestatieafspraken

Met de Woningwet 2015 hebben gemeenten een regisserende rol op de lokale woningmarkt gekregen. De woonvisie is daarbij een belangrijk instrument om de prestaties die zij verwachten van woningcorporaties vast te leggen.

Positionering

Op basis van de woonvisie (lokaal of regionaal) wordt eerst een 'bod' gedaan door de woningcorporatie(s) en kunnen vervolgens prestatieafspraken gemaakt worden. Nieuw hierbij is de rol van huurdersvertegenwoordiging die, naast gemeente en woningcorporatie, nu een formele rol heeft bij het opstellen van de prestatieafspraken.

Positionering regionale woonvisie

Deze regionale woonvisie positioneert zich logischerwijs tussen het provinciale en het lokale niveau. Behalve dat de regionale woonvisie als parapluvisie voor lokale woonvisies en prestatieafspraken dient, vormt het ook de onderlegger voor het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) 2016 t/m 2020.

Naast de regionale woonvisie en het regionale actieprogramma wonen kent de regio Gooi en Vechtstreek ook een gezamenlijke Huisvestingsverordening (in het kader van de nieuwe Huisvestingswet 2014), die door alle gemeenteraden is vastgesteld. In de Huisvestingswet 2014 is opgenomen dat gemeenten de verordening iedere vier jaar opnieuw dienen vast te stellen.

Woonruimteverdeling alleen lost echter de schaarste niet op. Dit vraagt om een breder pakket aan beleidsmaatregelen. Deze regionale woonvisie maakt hier, samen met lokaal woonbeleid, prestatieafspraken en het RAP, onderdeel van uit.

Totstandkoming

Interactief proces

Er zijn veel partijen actief op het brede beleidsveld wonen: gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen, huurdersorganisaties, zorgorganisaties en belangenbehartigers. Samen werken zij aan het woonbeleid, de afsprakenkaders én de realisatie van de regionale ambities op het gebied van wonen. Om de input van deze stakeholders een plek te geven bij de totstandkoming van deze regionale woonvisie is een interactief proces doorlopen.

- ✓ **Raadsafari**
  Tijdens de Raadsafari (24/09/2015) hebben gemeenteraadsleden per bus de regio verkend en hebben zij verschillende projecten bezocht.
- ✓ **Online enquête**
  Er is een online enquête uitgezet. Stakeholders uit de regio konden hierin onder andere aangeven welke thema's zij van belang vinden voor de regionale woonvisie.
- ✓ **Dag van het Wonen**
  Op 10 december 2015 organiseerde de regio Gooi en Vechtstreek de Dag van het Wonen voor alle partijen die betrokken zijn bij het beleidsthema wonen in de regio.
- ✓ **Raadsinformatiebijeenkomsten**
  In alle gemeenteraden zijn raadsinformatiebijeenkomsten georganiseerd over de actualisatie van de regionale woonvisie.
- ✓ **Projectendag**
  Voor de Projectendag (26/05/ 2016) zijn stakeholders uit de regio en daarbuiten uitgenodigd om mee te denken over een aantal concrete projectvoorstellen.

LEESWIJZER

In de *inleiding* van deze regionale woonvisie worden de aanleiding, het doel en de totstandkoming toegelicht. Vervolgens wordt ingegaan op een aantal algemene recente *ontwikkelingen* die van invloed zijn op het beleidsveld wonen, zoals de crisis op de woningenmarkt en nieuwe wet- en regelgeving. In het hoofdstuk *Regio in beeld* wordt per regiogemeente een korte karakterisering gegeven. Daarna worden relevante ontwikkelingen op het gebied van de bevolking en woningvoorraad in de regio geanalyseerd. Op pagina 27 is de missie van de regio Gooi en Vechtstreek voor 2030 geformuleerd en vervolgens uitgewerkt in drie *sleutelambities*.

Vanaf pagina 32 worden vijf inhoudelijke thema's beschreven en toegelicht. Ieder thema wordt kort ingeleid waarna de ambitie van de regio op het betreffende thema wordt weergegeven. Vervolgens volgen eerst de concrete acties (wat gaan we doen?) en daarna de uitgebreidere onderbouwing en analyse per thema.

Deze regionale woonvisie bevat een aantal 'boxen' met verdieping, achtergrond informatie en aansprekende voorbeelden. Termen in kleur verwijzen naar de begrippenlijst op pagina 86. Daar waar mogelijk zijn in de tabellen en figuren de cijfers voor de kernen Bussum, Muiden en Naarden gepresenteerd als Gooise Meren. Alle foto's zijn gemaakt door Bureau Loefzij, tenzij anders vermeld.

Ontwikkelingen

Ontwikkelingen

Een woningmarkt in beweging

Crisis op de woningmarkt

De mondiale kredietcrisis die medio 2007 begon, kreeg vanaf eind 2008 grote impact op de Nederlandse woningmarkt. Na een periode van aaneengesloten prijsstijgingen op de woningmarkt van 2000 tot 2007, werden er plotseling veel minder koopwoningen verkocht en daalden de prijzen sterk (figuur 1). De productie van nieuwbouwwoningen in Nederland bereikte een naoorlogs dieptepunt.

Ook de regio Gooi en Vechtstreek kreeg te maken met sterk dalende woningprijzen, met name in de hoogste prijs-categorieën. Opvallend is dat de nieuwbouwproductie in de regio tijdens de crisis constant is gebleven. Deze ligt al jaren gemiddeld iets boven de 500 woningen per jaar. In de crisisjaren waren het vooral de woningcorporaties die de productie op peil hebben gehouden.

Herstel

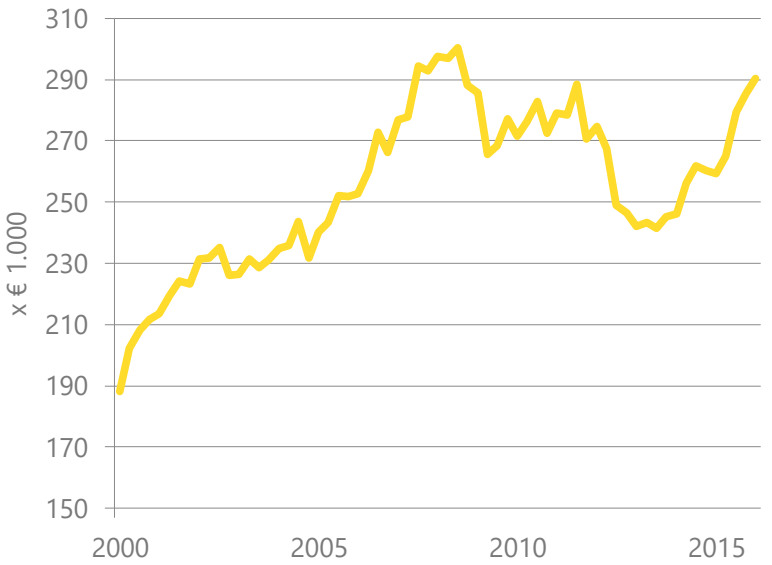
Pas eind 2013 herstelde de woningmarkt weer. Woningprijzen stegen en het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad nam weer snel toe, mede geholpen door historisch lage rentestanden. In 2016 is de dynamiek op de regionale (koop) woningmarkt weer op het niveau van voor de crisis, wat zich onder andere manifesteert in weer snel oplopende woningprijzen.

Langetermijneffecten

Het is lastig om blijvende lange termijneffecten te destilleren uit de vele effecten die de crisis heeft gehad op de Nederlandse en regionale woningmarkt. Toch zijn er wel enkele (mogelijk) structurele ontwikkelingen die ook voor toekomstig woonbeleid van belang zijn. Eén van de belangrijkste is dat het herstel en de langetermijneffecten van de crisis, in navolging van de regionale variatie in economische en demografische ontwikkelingen, regionaal sterk uiteenlopen. In groeiregio's van Nederland (zoals Gooi en Vechtstreek) zijn de effecten kleiner en minder persistent gebleken dan in krimpregio's. De druk op groeiregio's is in de herstelperiode na 2013 dan ook groter gebleken, wat bijvoorbeeld tot uiting komt in aangepaste groeiprognoses.

Tijdens de crisis is de verhouding tussen aanbieders en vragers op de woningmarkt gewijzigd. We spreken wel van een verschuiving van een aanbieders- naar een vragersmarkt. De betekende voor de nieuwbouwmarkt bijvoorbeeld dat kopers meer zeggenschap kregen over hun eindproduct. Ontwikkelaars en bouwers ontwikkelden hiervoor tal van concepten en ook ontwikkelvormen als zelfbouw werden door veel gemeenten omarmd. Of deze ontwikkeling, ook in perioden van een toenemende woningvraag, structureel is zal de komende periode, waarin het accent weer naar de aanbod kant verschuift, mogelijk duidelijk worden.

1. Gemiddelde transactieprijs woningen (Provincie Noord-Holland)



Ontwikkelingen

Hervorming van de woningmarkt

Hervorming koop- en huursector

Terwijl de woningmarkt zich vanaf 2013 aan de lange en diepe crisis ontworstelde, werden door de kabinetten Rutte 1 en 2 een aantal ingrijpende systeemwijzigingen doorgevoerd. Zo is de hypotheekrenteaftrek ingeperkt, hebben verhuurders te maken gekregen met een verhuurdersheffing en is een reeks nieuwe wetten ingevoerd, waaronder: een nieuwe Huisvestingswet, een nieuwe Woningwet en recent de Wet Doorstroming Huurmarkt.

Strengere toewijzing sociale huur

Al sinds 2011 zijn de regels voor toewijzing van sociale huurwoningen aangescherpt, als gevolg van Europees beleid. Corporaties moeten 90 procent van hun woningen toewijzen aan de doelgroep van beleid. Hierdoor neemt de instroom van hogere inkomens naar de sociale huursector in Nederland af. Daardoor daalt de 'goedkope scheefheid', maar neemt ook de druk op een alternatief voor de middeninkomens toe. Dit uit zich in een toename van de vraag naar goedkope en middeldure koopwoningen (prijsklasse tot € 200.000) en naar vrije sector huurwoningen met een prijs net boven de liberalisatiegrens (€710,-, prijspeil 2016).

Wet Doorstroming Huurmarkt

Eén van de beoogde effecten van het nieuwe beleid is meer dynamiek op de woningmarkt. Inzet van het beleid is dat meer doorstroming zorgt voor het terugdringen van goedkope scheefte in de sociale huursector. Hiervoor zijn in de Wet Doorstroming Huurmarkt 2015 verschillende instrumenten opgenomen. Bijvoorbeeld de inkomensafhankelijke huur-verhoging en de huursombenadering voor woningcorporaties. Hiervoor komt er een jaarlijkse inkomenstoets en meer ruimte voor tijdelijke huurcontracten.

Woningwet 2015

De Woningwet 2015 bevat veel nieuwe regels en voorschriften voor woningcorporaties, over hun werkgebied, toewijzing van sociale huurwoningen en over de rolverdeling tussen corporaties, gemeenten en huurders. Woningcorporaties worden steeds meer beperkt tot het uitvoeren van hun kerntaken: Het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen of aan mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden. Activiteiten die niet vallen binnen de noemer 'diensten van algemeen economisch belang' (niet-DAEB) moeten gescheiden worden van de DAEB activiteiten.

Passend toewijzen

Woningcorporaties zijn met de invoering van de Woningwet 2015 verplicht om 95 procent van de ingeschreven huurtoeslaggerechtigden te huisvesten onder de aftoppingsgrens. Dit heet passend toewijzen. Om te voldoen aan de eisen voor passend toewijzen passen de woningcorporaties in de regio hun huurbeleid aan. De passendheidsnorm is overigens niet helemaal nieuw. In het verleden was een vergelijkbare regeling van kracht. Die werd in 2008 afgeschaft.

Woonvisie en prestatieafspraken

Gemeenten hebben een regisserende rol in de nieuwe Woningwet. De woonvisie is daarbij een belangrijk instrument om de prestaties die zij verwachten van woningcorporaties vast te leggen. Op basis van de woonvisie (lokaal of regionaal) wordt eerst een 'bod' gedaan door de woningcorporatie en kunnen vervolgens prestatieafspraken gemaakt worden. Nieuw hierbij is de rol van huurdervertegenwoordiging die, naast gemeente en woningcorporatie, nu een formele rol heeft bij het opstellen van de prestatieafspraken.

REGIO IN BEELD

Regio in Beeld

Gemeenten in de regio

01

Laren

10.857 inwoners | ha 1.241

Laren is een groene, lommerrijke gemeente met natuurgebieden, landgoederen, exclusieve villawijken, een gezellige dorpskern en enkele publiekstrekkers zoals het museum Singer Laren. Het gemiddelde inkomen is hoog en er wonen relatief veel senioren onder andere in het Rosa Spier Huis. Laren is vooral een woongemeente, met voornamelijk lokale voorzieningen. De meeste inwoners werken buiten de gemeente. Laren kent een gespannen woningmarkt, hetgeen zich uit in hoge woningprijzen en wachtlijsten voor sociale huurwoningen. Met nieuwbouw kan maar beperkt tegemoet worden gekomen aan de woningbehoefte, Laren beschikt niet over grootschalige uitbreidingslocaties. In de dorpskern bevinden zich wel enkele kleinschalige locaties die voor herontwikkeling of verdichting in aanmerking komen.

02

Gooise Meren

56.328 inwoners | ha 7.754

De op 1 januari 2016 gestarte gemeente Gooise Meren heeft 56.000 inwoners en bestaat uit vier woonkernen, elk met hun eigen karakter. Zo heeft Naarden zijn beroemde vesting, Muiden het Muiderslot, Muiderberg zijn strand en Bussum een eigentijds en gezellig centrum met winkels. Naast de rijkdom aan historische monumenten, kent de gemeente ook een grote rijkdom aan blauwe en groene natuur. In het Naardermeer gaan die twee op een unieke wijze samen. De gemeente Gooise Meren heeft diverse ontwikkellocaties waarmee het qua inwoneraantal nog verder kan groeien. Daarbij wil de gemeente ook ruimte scheppen voor woningbouw voor starters, jonge gezinnen en mensen met een lager inkomen.

03

Hilversum

87.461 inwoners | ha 4.625

Vanuit Hilversum ben je binnen een kwartier in Utrecht en in 20 minuten in hartje Amsterdam. Maar waarom zou je? Hilversum biedt alles wat je van een fijne woongemeente zou willen: lommerrijke villawijken en beschermde stadsgezichten van bouwmeester Dudok, prachtige jonge monumenten en industrieel erfgoed dat nu dienst doet als moderne woningen. De mediastad heeft bijna 90.000 inwoners, heeft een uitgebreid voorzieningenniveau en biedt werkgelegenheid aan 50.000 mensen, zowel in de multimediasector als in bijvoorbeeld onderwijs en zorg. Doorbouwen op dit solide fundament, met behoud van de groene omgeving tóch kwalitatief goed wonen voor iedereen - dat is de opgave voor Hilversum.

Regio in Beeld

Gemeenten in de regio

04

Huizen

41.315 inwoners | ha 2.328

Huizen is een verrassende gemeente. Een veelkleurig dorp met zo'n 42.000 inwoners, waarin ouderen, jongeren en gezinnen zich thuis voelen. Het ligt in het noorden van de regio, grenzend aan het Gooimeer, omringd door bos en heide en dicht bij Amsterdam, Amersfoort en Utrecht. Huizen heeft een prettig woon- en leefklimaat met een gezellig dorpscentrum, diverse wijkwinkelcentra, monumentale panden en een mooi nautisch havenkwartier. Ooit was Huizen een groeigemeente, de laatste nieuwbouwwijk was het Vierde Kwadrant. Architecten van internationale faam ontwierpen hier spraakmakende projecten, waaronder de Sfinxwoningen aan het Gooimeer. Inmiddels zijn de mogelijkheden voor nieuwbouw beperkt tot een enkele inbreidingslocatie. Dat leidt tot veel woningzoekenden in Huizen. Vooral onder jongeren, starters en senioren is de behoefte aan betaalbare woningen groot.

05

Blaricum

9.312 inwoners | ha 1.558

Blaricum is van oudsher een agrarisch dorp. De natuur, de rust en de schone lucht trokken kunstenaars en welgestelde stedelingen aan. Het agrarische verleden is nog duidelijk zichtbaar in het beschermde oude dorp. In de gezellige, sfeervolle dorpskern is het prima winkelen en ook op culinair vlak houdt Blaricum zijn naam hoog. Blaricum is vooral een woongemeente, met voornamelijk lokale voorzieningen. In de jaren '70 werd de wijk Bijvanck gerealiseerd, onlangs is het winkelcentrum gemoderniseerd en uitgebreid met enkele appartementen. Blaricum beschikt over één grote uitbreidingslocatie: de Blaricummermeent, gelegen aan het water, tussen het Gooimeer en het oude dorp. De Blaricummermeent is de laatste mogelijkheid voor het grootschalig realiseren van nieuwbouw. Blaricum kent wel verspreide bedrijvigheid, maar de meeste inwoners werken buiten de gemeente. Blaricum kent een gespannen woningmarkt, wat zich uit in hoge woningprijzen en wachtlijsten voor sociale huurwoningen. Met nieuwbouw op de Blaricummermeent kan maar beperkt tegemoet worden gekomen aan de woningbehoefte. In de dorpskern bevinden zich nog enkele kleinschalige oudere locaties die voor vernieuwbouw en sociale woningbouw in aanmerking komen.

Regio in beeld

Gemeenten in de regio

06

Weesp

18.348 inwoners | ha 2.188

Weesp is gelegen aan de Vecht, omzoomd door een groen buitengebied en op steenworp afstand van Amsterdam. De rijke historie met de vesting en de forten van de Hollandse Waterlinie en haar industriële verleden van jeneverstokerijen, porselein en cacao geven de stad haar karakter. Met 18.000 inwoners is Weesp één van de kleinere gemeenten in de regio, maar door woningbouw in de Bloemendalerpolder zal de gemeente de komende jaren groeien naar 23.000 inwoners. Weesp heeft een diversiteit aan woonmilieus, kleine pareltjes in de binnenstad, een groot aanbod sociale huurwoningen en boerderijen in het buitengebied. De komende jaren is het voor de gemeente de uitdaging om de sociale huurwoningen betaalbaar te houden en om in de Bloemendalerpolder een gevarieerd woning aanbod gerealiseerd te krijgen.

07

Wijdemeren

23.176 inwoners | ha 7.700

Wijdemeren is met 7.700 hectare één van de grootste gemeenten in Gooi en Vechtstreek. Een uniek stuk Nederland met veel plassen, vaarten, moerassen, bossen en weiden. Dit leent zich bijzonder goed voor watersport en wandel- en fietstochten. Het groene karakter maakt Wijdemeren ook tot een aantrekkelijke woongemeente. De gemeente bestaat uit kleine, verspreide woonkernen: Ankeveen, Breukeleveen, 's-Graveland, Kortenhoef, Oud- en Nieuw-Loosdrecht en Nederhorst den Berg. Op de bedrijventerreinen en langs de dorpslinten en –kernen is er veel bedrijvigheid. Het aantal sociale huurwoningen is beperkt. De druk op de sociale markt is daardoor hoog. Specifieke aandacht vraagt de huisvesting van jongeren en jonge gezinnen en het vinden van kleinschalige bouwlocaties in en nabij de verschillende woonkernen. Daarmee wil Wijdemeren de kleine groene dorpen leefbaar houden.

ANALYSE

Analyse

Bovenregionaal

Het functioneren van de woningmarkt in de regio Gooi en Vechtstreek kan niet los worden gezien van de ontwikkelingen in de haar omringende regio's. Met de regio Utrecht ten zuiden, de regio Amersfoort ten oosten en de regio Amsterdam ten noorden, vormt de regio Gooi en Vechtstreek als het ware een schakel tussen deze belangrijke woningmarktregio's in Nederland. In al deze regio's is de druk op de woningmarkt ook de komende jaren nog groot. Dit betekent, in dit toch al verstedelijkte deel van Nederland, een extra opgave om te zoeken naar voldoende woning-bouwmogelijkheden.

De regio Gooi en Vechtstreek is onderdeel van de Metropool Regio Amsterdam (MRA). Dit is een informeel samenwerkingsverband van 32 gemeenten, de provincies Noord-Holland en Flevoland en de Stadsregio Amsterdam. De Metropoolregio Amsterdam behoort tot de Europese top vijf van economisch sterke regio's. Rode draad van de samenwerking is het behouden en versterken van die internationale concurrentiepositie. In de MRA Agenda 2016 is daarom een woningbouwdoelstelling opgenomen van 250.000 woningen voor de periode van 2016 tot 2040. Deze woningen moeten vooral binnenstedelijk worden gerealiseerd, door verdichting en door transformatie en herstructurering van overbodige kantoren en bedrijventerreinen.

GROEI NOORDVLEUGEL

Waar in andere delen van Nederland de bevolking krimpt en het aantal huishoudens stagneert is dat in de Noordvleugel van de Randstad zeker niet het geval. Met name de aantrekkingskracht van de grote steden en hun omliggende regio's -Amsterdam en Utrecht daarbij voorop- zorgt in dit deel van Nederland voor een grote en nog lang voortdurende druk op de woningmarkt. De toestroom van jongeren en kenniswerkers uit binnen- en buitenland, maar ook de toenemende belangstelling van huishoudens die graag in de stad willen blijven wonen, zijn daarvan belangrijke aanjagers.

Transformatie in de Noordvleugel (2015), MRA, NV Utrecht en ministerie van BZK

Analyse

Bewoners

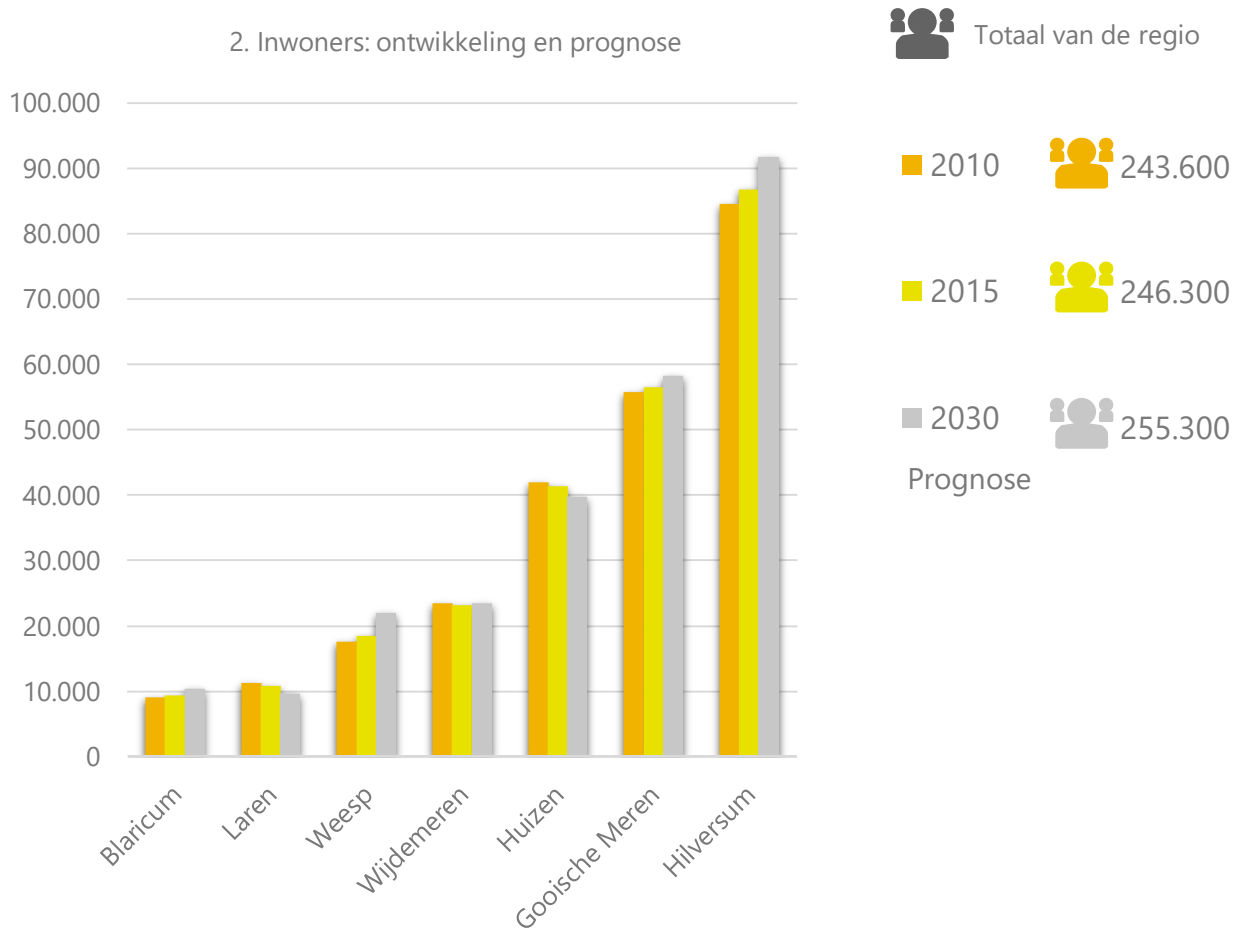
Ontwikkeling

De regio Gooi en Vechtstreek groeide de afgelopen jaren per saldo gestaag tot een kleine 250.000 inwoners in 2015. De afgelopen 10 jaar (2005-2015) zien we binnen de regio gemeenten die groeien en gemeenten waarvan het aantal inwoners krimpt. De grootste absolute groei kwam voor rekening van de gemeenten Hilversum, Bussum en Weesp. Prognoses laten zien dat de groei van de regio zeker tot 2030 nog door zet (zie figuur 2).

Het aantal huishoudens in de regio is sneller toegenomen dan het aantal inwoners, als gevolg van gezinsverdunning. In 2015 telde de regio 112.500 huishoudens. Alle gemeenten, behalve Laren, laten in de periode 2005-2015 een groei van het aantal huishoudens zien (figuur 5).

Leeftijdsopbouw

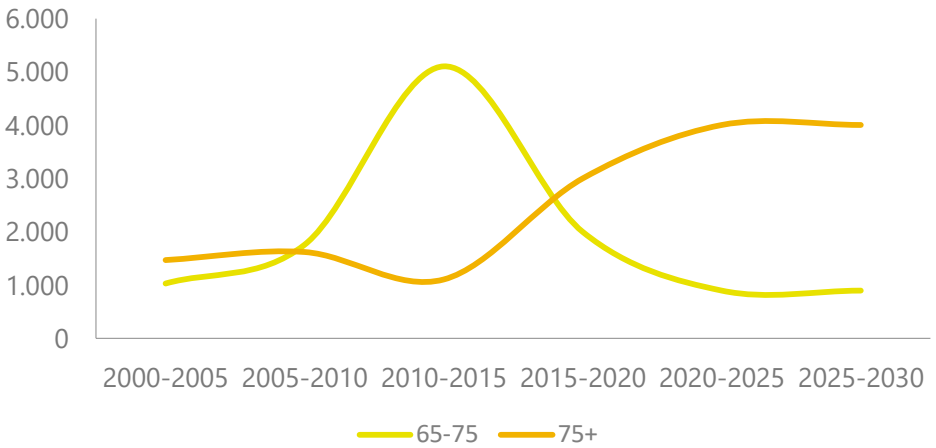
De leeftijdsopbouw van de regio verandert. Er is sprake van vergrijzing, maar tegelijkertijd is ook het aantal jongeren (5-18 jaar) in de regio gegroeid. De grootste afname zien we bij gezinnen met jonge kinderen (0-4 jaar). De leeftijdsgroep van 60 tot 75 jaar is zowel absoluut als relatief het snelst gegroeid.



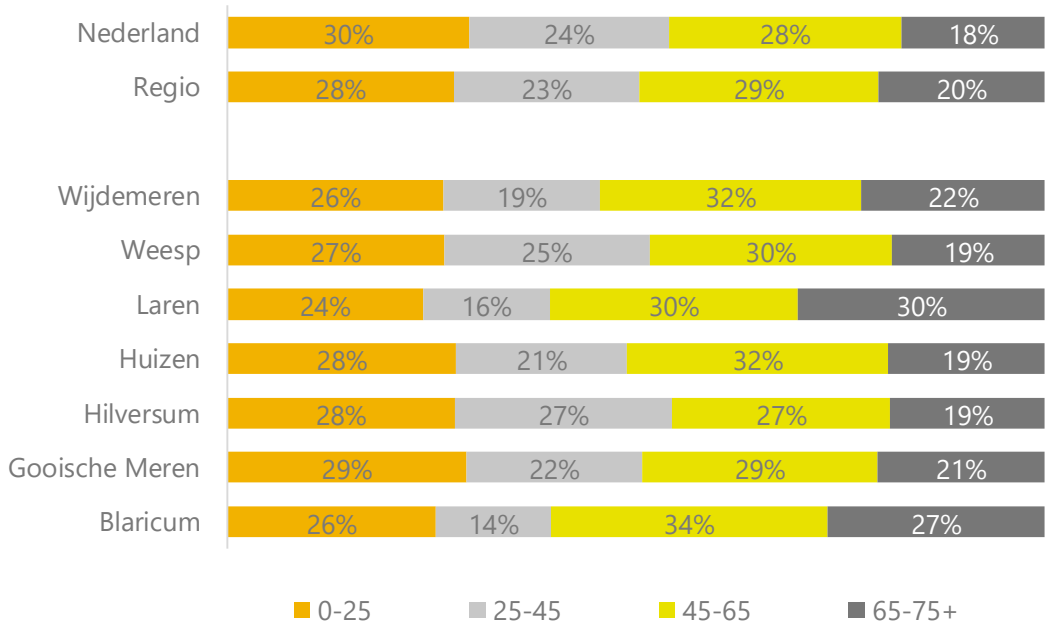
Analyse

Ook de groep 75+ is de afgelopen 10 jaar flink gegroeid. Per saldo komt de geprognotiseerde huishoudensgroei tot 2040 vrijwel geheel voor rekening van de groep ouderen (65+), met daarbinnen de groep 75+ als de snelste groeier. Deze groep bestaat vooral uit één- en tweepersoonshuishoudens. Voor een groot deel gaat het om huishoudens die nu ook al in Gooi en Vechtstreek wonen en steeds ouder worden (zie figuur 3 en 4).

3. Regionale ontwikkeling aantal senioren



4. Leeftijdsopbouw, 2015



Analyse

5. Inwoners- en huishoudensprognose 2015-2040

INWONERS

	2015	2020	2030	2040	2015-2040
Blaricum	9.300	9.700	10.400	11.900	2.600
Hilversum	86.700	88.700	91.700	92.700	6.000
Huizen	41.400	41.000	39.800	38.700	-2.700
Laren	10.800	10.400	9.700	9.700	-1.100
Weesp	18.400	19.300	22.000	24.100	5.700
Wijdemeren	23.200	23.200	23.400	23.600	400
Gooise Meren	56.500	57.100	58.200	59.300	2.800
Totaal	246.300	249.500	255.300	260.100	13.900

HUISHOUDENS

2015	2020	2030	2040	2015-2040
4.100	4.500	4.900	5.600	1.500
41.300	42.500	44.700	45.400	4.100
18.500	19.000	19.300	19.200	700
5.000	5.300	5.300	5.300	300
8.700	9.500	11.200	12.300	3.600
10.000	10.300	10.800	10.900	900
25.400	26.300	27.600	28.000	2.600
113.100	117.400	123.800	126.900	13.800

BEVOLKINGSPROGNOSE GOOI EN VECHTSTREEK

Jarenlang kende de regio Gooi en Vechtstreek een vertrekoverschot. Als gevolg van restrictief beleid was de woningbouw in de regio onvoldoende om de groei van het aantal inwoners bij te houden. Inwoners verhuisden uit de regio naar Flevoland en Utrecht. Recent zien we hierin een trendbreuk die te vergelijken is met de ontwikkelingen in Zuid-Kennemerland. Sinds een aantal jaren heeft de regio een positief migratiesaldo door toegenomen vestiging. In de prognose gaat dit door. Door vergrijzing ontstaat ruimte op de woningmarkt, de ontwikkeling van de Bloemendalerpolder en het KNSF terrein trekt nieuwe inwoners aan en in veel gemeenten is ruimte aanwezig voor binnenstedelijke woningbouw. Door de aantrekkelijke groene woonomgeving is de vraag naar woningen van binnen en buiten de regio groot. Als gevolg van deze ontwikkelingen neemt het aantal inwoners toe met 13.900 en stijgt het aantal huishoudens met 13.800. De vergrijzing in de regio zit rond het Noord-Hollandse gemiddelde. Zoals in veel regio 's neemt het aantal 65+ers fors toe en verdubbelt het aantal huishoudens boven de 75 jaar. Ondanks de instroom van jongeren is de daling van de beroepsbevolking vrij groot, -13.900 personen oftewel -10 procent.

Prognose 2015-2040: Concentratie in steden (2015), Provincie Noord-Holland

Analyse

Verhuizingen

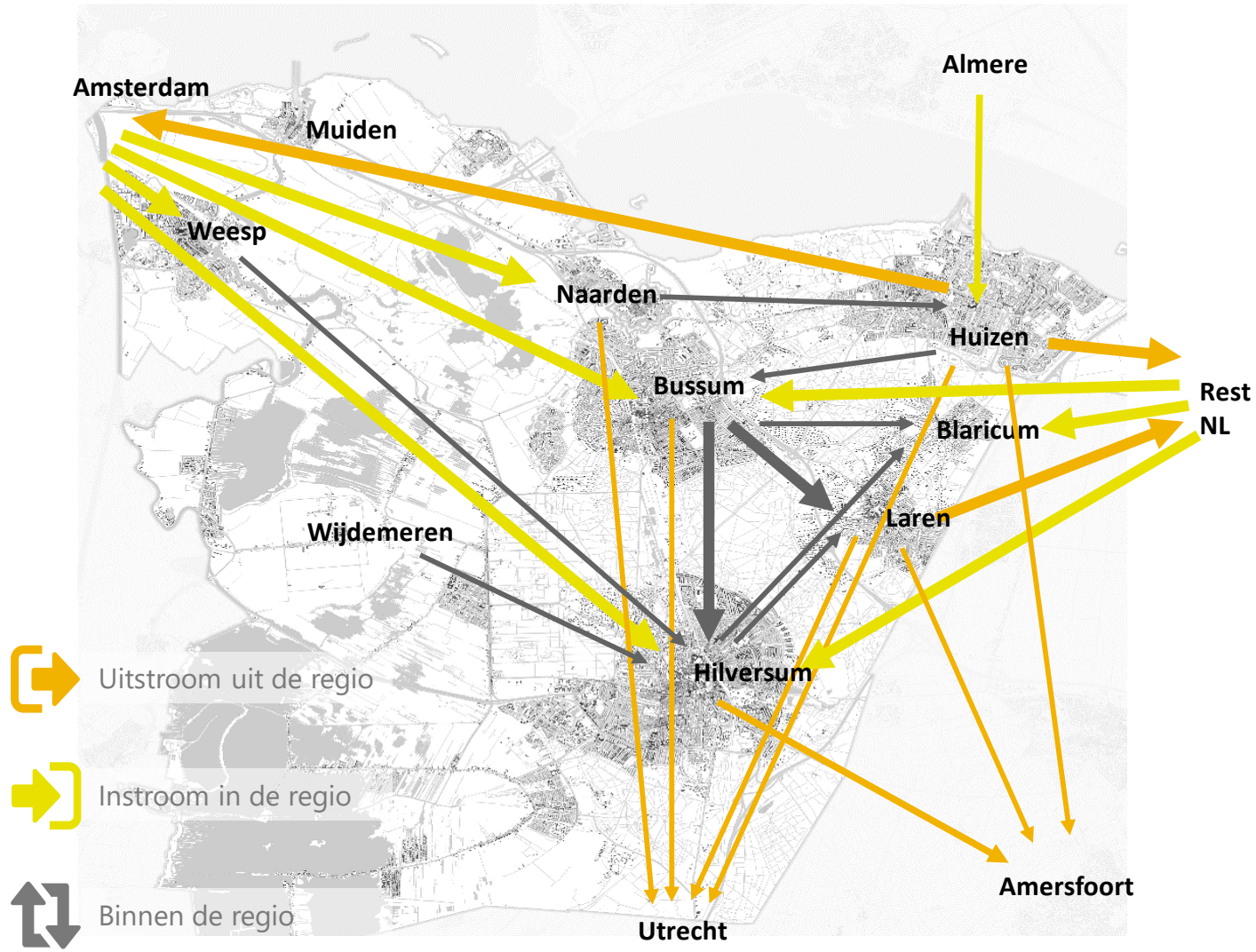
Sinds een aantal jaar heeft de regio Gooi en Vechtstreek een positief migratiesaldo. Dit komt door het toegenomen aantal vestigingen in de regio. De ruimte voor deze vestigers ontstaat op verschillende manieren. Door de vergrijzing, door de ontwikkeling van grote woonlocaties zoals Bloemendalerpolder, Anna's Hoeve en Blaricumermeent en binnen-stedelijke woningbouw in veel gemeenten. Sinds 2010 verliest de regio netto geen inwoners meer aan Amsterdam of aan Almere.

Hilversum heeft zowel binnen als buiten de regio een belangrijke aantrekkende werking, met als enige regiogemeente ook een netto instroom van de groep 20-25 jarigen. In alle andere gemeenten zien we dat er per saldo meer jongeren en jong volwassenen (15-30 jarigen) vertrekken dan dat er binnen komen.

Weesp, Gooise Meren, Wijdemeren, Blaricum, Laren en Huizen hebben een doorstroomfunctie. Weesp en Huizen trekken meer jongere groepen aan dan de andere gemeenten.

Buiten de regio zien we de grootste verhuisstromen tussen Gooi en Vechtstreek met Amsterdam, Utrecht en Almere. Per saldo vestigen zich meer mensen uit Amsterdam in de regio dan er naar die stad vertrekken. Ook met Almere bestaat nu een klein vestigingsoverschot.

6. Migratiestromen



Analyse

7. Tabel relatie in- en uitstroom

Top 3 sterkste relatie instroom '11-'13

		INSTROOM	UITSTROOM
Blaricum	Huizen	403	288
	Hilversum	152	101
	Bussum	99	65
Bussum	Amsterdam	1065	835
	Huizen	477	434
	Muiden	78	41
Hilversum	Amsterdam	1633	1467
	Bussum	893	781
	Wijdemeren	982	918
Huizen	Almere	300	216
	Naarden	192	141
	Muiden	27	20
Laren	Bussum	202	92
	Hilversum	251	208
	Huizen	162	137
	Naarden	72	47
Muiden	Rotterdam	7	3
	Amsterdam	202	200
Naarden	Amsterdam	682	413
	Almere	119	72
	Muiden	36	13
Weesp	Amsterdam	840	499
	Muiden	118	94
	Amstelveen	41	27
Wijdemeren	Huizen	76	53
	Naarden	52	35
	Almere	81	70

Top 3 sterkste relatie uitstroom '11-'13

	INSTROOM	UITSTROOM
Amsterdam	173	185
Den Haag	6	10
Utrecht	52	56
Hilversum	781	893
Laren	92	202
Blaricum	65	99
Amersfoort	236	366
Blaricum	101	152
Laren	208	251
Amsterdam	417	559
Blaricum	288	403
Utrecht	112	210
Almere	49	104
Utrecht	53	103
Amersfoort	26	61
Bussum	41	78
Weesp	94	118
Naarden	13	36
Huizen	141	192
Hilversum	173	215
Utrecht	78	110
Almere	151	248
Hilversum	161	204
Bussum	79	100
Hilversum	918	982
Bussum	111	142
Blaricum	16	32

Toelichting

Per gemeente uit de regio Gooi en Vechtstreek (oude indeling) is aangegeven met welke drie andere gemeenten per saldo de sterkste verhuisrelatie bestaat.

Links staat de top drie van gemeenten waarvandaan per saldo meer mensen instromen dan uitstromen.

Rechts staat de top drie van gemeenten waar naartoe per saldo meer mensen vertrekken dan er instromen.

Bijvoorbeeld: De gemeente Hilversum krijgt per saldo de meeste nieuwe inwoners door instroom vanuit Amsterdam, Bussum en Wijdemeren. Hilversum verliest per saldo inwoners aan de gemeenten Amersfoort, Blaricum en Laren.

Analyse

De woningvoorraad

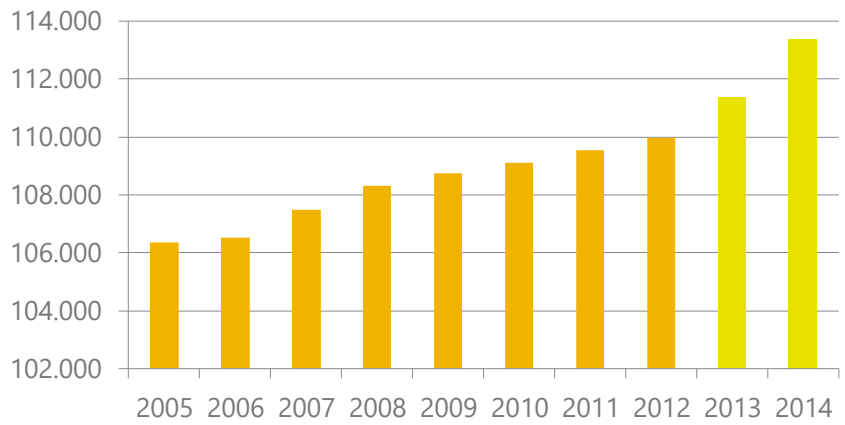
Ontwikkeling

In lijn met het aantal huishoudens groeit ook de woningvoorraad in de regio (figuur 8). Van 106.000 woningen in 2005 naar 110.000 in 2012. Ook 2013 en 2014 laten een groei zien, maar deze cijfers zijn niet één op één te vergelijken met de voorgaande jaren, omdat het CBS na 2012 is overgegaan naar registratie van woningvoorraad gegevens op basis van de gemeentelijke Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Hierdoor is er sprake van administratieve verschillen.

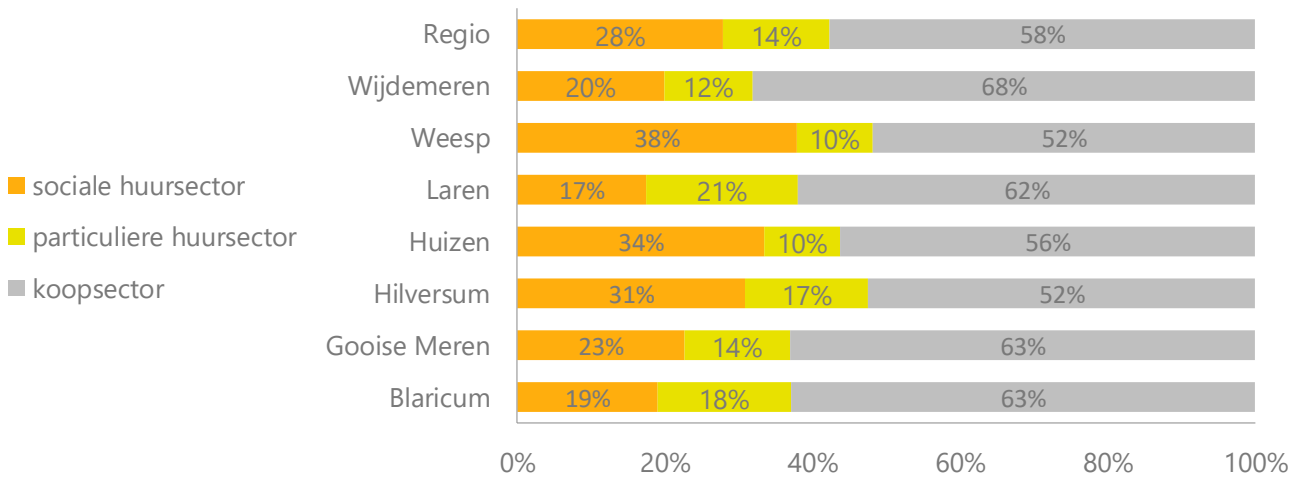
Samenstelling

In de samenstelling van de woningvoorraad zien we verschillen per gemeente. Weesp, Huizen en Hilversum hebben alle drie meer dan dertig procent corporatiewoningen in hun woningvoorraad. Laren, Blaricum en Wijdemeren hebben een corporatievoorraad van minder dan twintig procent (figuur 9). Kijken we naar de particuliere huursector dan is die relatief groot in de gemeenten Laren, Hilversum en Blaricum. Deze drie gemeenten hebben ook een relatief grote voorraad vooroorlogse woningbouw. De woningvoorraad van Huizen en Blaricum zijn relatief jong met respectievelijk 60 procent en 46 procent van de woningen gebouwd na 1975, tegen 24 procent voor de regio als geheel.

8. Ontwikkeling regionale woningvoorraad



9. Samenstelling woningvoorraad



Analyse

De woningvoorraad

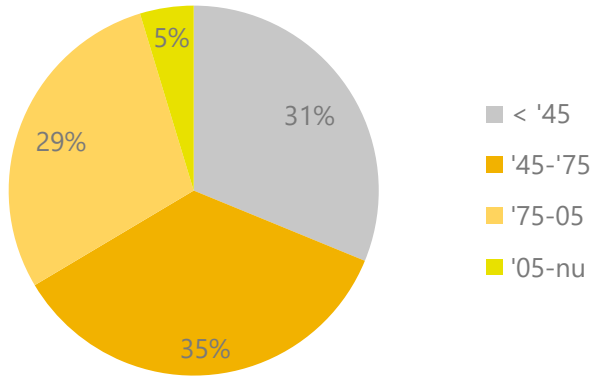
Bouwperiode

De regio Gooi en Vechtstreek kent een relatief oude woningvoorraad (figuur 10). Een naar verhouding groot deel van de woningen in de regio is gebouwd vóór 1945 (31 procent in de regio tegen 16 procent in Nederland). Dit draagt bij aan de identiteit en het monumentale karakter van de regio, maar oudere woningen zijn bij de bouw nog niet voorzien van isolatie en zijn vaak ook moeilijker na te isoleren. Bijvoorbeeld door het ontbreken van spouwmuren of vanwege een beschermde monumentale status. Vooroorlogse woning zijn ook voornamelijk eengezinswoningen.

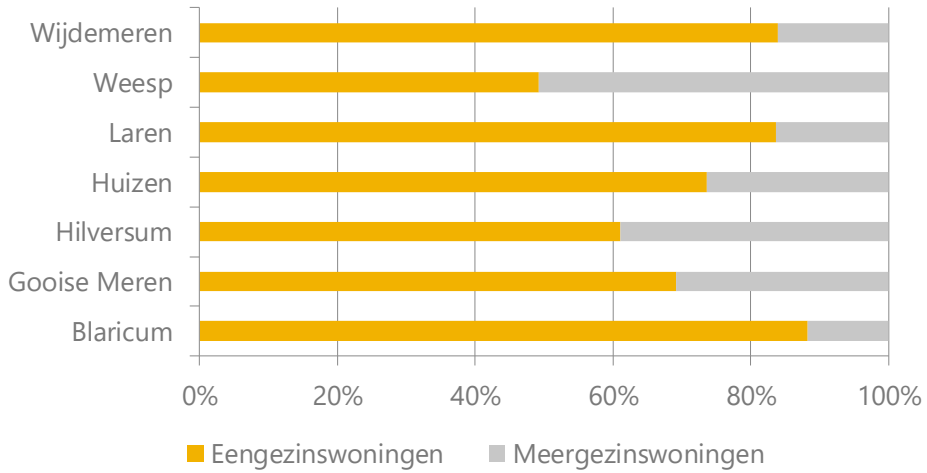
Woningtype

Bijna 70 procent van de regionale woningvoorraad bestaat uit eengezinswoningen en ruim 30 procent uit meergezinswoningen, oftewel appartementen (figuur 11). De gemeenten Weesp en Hilversum zijn het meest verstedelijkt en kennen het grootste aandeel appartementen in de woningvoorraad. De gemeenten Blaricum, Laren en Wijdemeren hebben alle drie meer dan 80 procent eengezinswoningen in de woningvoorraad.

10. Woningvoorraad naar bouwperiode



11. Woningvoorraad naar woningtype



MISSIE EN AMBITIES

"De regio Gooi en Vechtstreek wil een complete regio zijn, met een passend woningaanbod voor jong en oud, rijk en arm, kleine of grote huishoudens en goed of slecht ter been."

MISSIE

2030

De regio Gooi en Vechtstreek wil een complete regio zijn, met een passend woningaanbod voor jong en oud, rijk en arm, kleine of grote huishoudens en goed of slecht ter been. De regio ontleent haar identiteit voor een groot deel aan de diversiteit aan landschappen en woonmilieus en is daardoor een aantrekkelijk vestigingsgebied voor al deze groepen. Het behouden en, waar mogelijk, versterken van deze diversiteit aan woonmilieus waarborgt de vitaliteit van de regio ook in de toekomst.

Zeker tot 2040 wordt nog een groei van de bevolking voorzien. Het passend faciliteren van deze groei, in combinatie met het behoud van de natuur- en cultuurhistorische waarden, vormt de komende jaren één van de belangrijkste uitdaging voor de regio. Nieuwbouw zal nodig blijven en voorziet niet alleen in een directe woningbehoefte, maar wordt ook ingezet als strategisch instrument om de doorstroming in wijken op gang te brengen. De focus zal daarbij moeten liggen op binnenstedelijk bouwen en transformatie. Het behoud van de hoge ruimtelijke kwaliteit in de bebouwde omgeving is daarbij kader stellend.

In een woningmarkt onder druk kunnen ook groepen in de knel te komen. De regio zet zich daarom in om jongeren, jonge gezinnen en mensen met een zorgvraag meer kansen te bieden. Ook is het van groot belang meer beweging te krijgen in de woningmarkt. Eén van de instrumenten hiervoor is het creëren van meer passend aanbod in het lage middensegment, waardoor het mogelijk wordt om vanuit de sociale huursector door te stromen.

Sleutel ambities

Regio Gooi en Vechtstreek

01 Beweging op de woningmarkt

Door het wegnemen van belemmeringen en het stimuleren van doorstroming zorgen we voor meer beweging op de regionale woningmarkt. Hierdoor krijgen meer mensen meer keuzes en meer kansen.

02 Identiteit en diversiteit

Gooi en Vechtstreek is een regio met een sterke eigen identiteit. Deze identiteit willen we behouden en versterken. Dit doen we onder andere door te zorgen voor meer diversiteit aan woningen en woonmilieus in de regio.

03 Samenwerking

Omdat we samen sterker staan, werken gemeenten nauw samen met alle woonpartners in de regio om onze missie te verwezenlijken. We voeren een continue dialoog en monitoren en evalueren onze gezamenlijke inspanningen. Ook investeert de regio in nieuwe vormen van samenwerking tussen overheid en burgers.

Sleutelambities

Uitgelicht

De missie vormt het lange termijn perspectief van de regio op het wonen. Vanuit deze missie zijn drie sleutelambities geformuleerd. Deze ambities vormen de basis van deze regionale woonvisie en worden per thema uitgewerkt in concrete acties en projecten.

Beweging op de woningmarkt

Dynamiek op de woningmarkt is geen doel op zich, maar een middel om te zorgen dat zo veel mogelijk mensen in een voor hen passende woning kunnen wonen. Doorstroming is gebaat bij een zo divers mogelijk aanbod aan woningtypen in verschillende prijsklassen en verschillende woonmilieus. Wanneer bepaalde segmenten ondervertegenwoordigd zijn, belemmert dat huishoudens in het zetten van een volgende stap in hun wooncarrière. In de regio Gooi en Vechtstreek zien we dat de koop- en huursector grotendeels als twee gescheiden markten fungeren, als gevolg van de relatief hoge koopprijzen en het ontbreken van een middelduur huursegment. Hierdoor is het ook moeilijk om vanuit de sociale huursector door te stromen.

Het zo veel mogelijk wegnemen van belemmeringen zorgt voor maximale beweging op de woningmarkt. Met de regionale woningtoewijzing van sociale huurwoningen via Woningnet is hierin al een belangrijke stap gezet. Ondanks de noodzakelijke regulering van dit deel van de woningmarkt hebben woningzoekenden via één portal toegang tot het aanbod sociale huurwoningen in de hele regio. Hierdoor worden hun slaagkansen vergroot. Ook bij de implementatie van nieuwe wet- en regelgeving (onder andere passend toewijzen, woonsombenadering, etc.) is het belangrijk om steeds weer maximale beweging en minimale belemmering als vertrekpunt te houden.

De dynamiek op de woningmarkt kan verbeterd worden door het op gang brengen van zo lang mogelijke verhuisketens. Hoe langer de verhuisketen, hoe meer doorstromers binnen dezelfde voorraad verhuizen. Lange verhuisketens kunnen ontstaan als senioren die in grote eengezinswoningen wonen doorstromen naar een passende (nultreden) woning. De vrijgekomen woning komt beschikbaar voor gezinnen die op hun beurt weer een woning, voor bijvoorbeeld een starter, achterlaten.

Identiteit

Gooi en Vechtstreek is een regio met een geheel eigen identiteit. De rijke cultuurhistorie, de afwisseling van steden en dorpen met aantrekkelijke groene en blauwe landschappen, het monumentale karakter en meer recent de concentratie van innovatieve en media gerelateerde bedrijvigheid, allemaal dragen ze bij aan de identiteit van Gooi en Vechtstreek. Naast de genoemde elementen is ook het wonen een identiteitsdrager voor de regio. Van oudsher zijn mensen naar Gooi en Vechtstreek gekomen om er te wonen. Niet alleen vanwege de goede ligging, maar ook voor de hoge kwaliteit van leven. Dit heeft geleid tot een grote afwisseling van karakteristieke woonlandschappen in deze relatief kleine regio. Onze identiteit is één van onze meest waardevolle assets. Bij ieder nieuwbouwproject, renovatie of transformatie moeten deze regionale identiteitsdragers als leidraad meegenomen moeten worden. Zo wordt de regionale identiteit geborgd en kunnen er steeds nieuwe elementen aan worden toegevoegd.

Diversiteit

Het streven naar diversiteit geldt niet alleen voor de woonomgeving, maar ook voor de inwoners van Gooi en Vechtstreek. We willen een complete regio zijn voor jong en oud, rijk en arm, kleine of grote huishoudens en goed of slecht ter been. Tegen een achtergrond van een vergrijzende bevolking is het belangrijk om jongeren en jonge gezinnen aan ons te blijven binden. Dit geldt in het bijzonder voor kleine kernen waar de leefbaarheid onder druk staat. Dat doen we niet alleen door te zorgen voor passende woningen, maar juist door een complete regio te zijn waar wonen, werken, leren en recreëren allemaal een plek hebben.

Sleutelambities

Uitgelicht

Naast de gedeelde identiteit van Gooi en Vechtstreek als regio, heeft ook iedere kern een eigen karakter dat men zo veel mogelijk wil behouden en versterken. Soms leidt dit tot lastige keuzes in relatie tot de woningbouwopgave. Dit vraagt om creatieve oplossingen, waarbij het faciliteren van de woonvraag vanuit diverse doelgroepen gepaard gaat met behoud van identiteit, respect voor de omgeving en met een focus op kwaliteit. Gelukkig hebben we hiervan in de afgelopen jaren al veel goede voorbeelden gezien in de regio.

Samenwerking

De regio streeft naar een open en transparante samenwerking met alle partners die betrokken zullen zijn bij het behalen van de ambitieuze missie uit deze regionale woonvisie. De brede agenda kan alleen tot uitvoering komen met een gebundelde inspanning, niet alleen van de regiogemeenten zelf, maar van iedereen die betrokken is bij het wonen in de regio Gooi en Vechtstreek. Dus ook woningcorporaties, huurdersorganisaties, marktpartijen, zorgorganisaties en belangenvertegenwoordigers zullen daarbij betrokken worden.

Zoals ook al in de inleiding is geschetst, heeft Gooi en Vechtstreek een traditie als het gaat om samenwerking op het beleidsveld wonen. Er is een regionaal bestuurlijk platform, bestaande uit de wethouders wonen uit alle zeven gemeenten, aangevuld met bestuurders van de woningcorporaties. Ook op ambtelijk niveau is er intensief contact tussen gemeenten en woningcorporaties. Zij komen periodiek bij elkaar in het overleg 'de Brede Kijk'. Daarnaast zijn er op verschillende thema's werkgroepen actief, bijvoorbeeld de werkgroep beschermd wonen. Deze samenwerkingsvormen worden de komende jaren gecontinueerd en waar nodig uitgebreid. De regionale woonvisie geldt daarbij als samenwerkingsagenda.

Om de voortgang van gezamenlijke afspraken en projecten goed te kunnen volgen is gerichte monitoring nodig. Hiervoor wordt een jaarlijkse regionale woonmonitor opgesteld. Met een goede monitor is het mogelijk om ontwikkelingen in zowel de vraagkant (doelgroepen) als de aanbodkant (woningvoorraad) te volgen. Bovendien kunnen doelstellingen uit de regionale woonvisie op een eenduidige en transparante wijze worden getoetst en geëvalueerd. Wanneer er nieuwe inzichten ontstaan, afspraken niet worden nagekomen of niet het gewenste effect blijken te hebben, spreken gemeenten elkaar hier op aan vanuit hun individuele én gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de uitvoering van deze regionale woonvisie. Gemeenten gaan samen op zoek naar instrumenten om deze procesafspraak ook te vertalen naar concreet instrumentarium, bijvoorbeeld in de vorm van regionale verevening.

In deze regionale woonvisie komen ook nieuwe samenwerkingsvormen tussen overheid en burgers aan de orde. Burgers nemen steeds vaker het initiatief voor verbetering van wijken en buurten. Wij verwachten dat deze ontwikkeling door zal zetten en investeren daarom in kennis en instrumentarium over deze nieuwe samenwerkingsvormen.

Als onderdeel van het proces van de actualisatie van de regionale woonvisie is op 10 december 2015 de 'Dag van het Wonen' georganiseerd. Deze conferentie is druk bezocht door vertegenwoordigers van verschillende organisaties die iets met het beleidsthema in de regio Gooi en Vechtstreek te maken hebben. Om ook de komende jaren in gesprek te blijven met de brede groep stakeholders wil de regio van de 'Dag van het Wonen' een jaarlijks terugkerende conferentie maken.

“

Kwaliteit van wonen: het gaat niet alleen over bouwen, maar ook over wat we bouwen en op welke plek!

Online enquête de Dag van het Wonen

”

THEMA’S

DE THEMA'S

✓ De inclusieve regio

Een woonregio voor iedereen

✓ De bouwende regio

Bouwopgave en transformatie

✓ De vernieuwende regio

Vernieuwing van de bestaande woningvoorraad

✓ De zorgzame regio

Wonen met zorg

✓ De duurzame regio

Naar een duurzame toekomst

DE INCLUSIEVE REGIO

DE INCLUSIEVE REGIO

Een regio voor iedereen

Betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen voor minder kansrijke groepen op de woningmarkt is een terugkerend thema in het regionale en lokale woonbeleid binnen Gooi en Vechtstreek. De afgelopen jaren is het door strengere inkomenseisen moeilijker geworden om toe te treden tot de sociale huurmarkt. Ook is er actief nationaal beleid om goedkoop scheefwonen tegen te gaan, onder andere door een inkomensafhankelijke huurverhoging. Alternatieven in de vorm van goedkope koopwoningen of middeldure huurwoningen zijn maar zeer beperkt voorhanden in de regio. Om een woningmarktregio te zijn waar voor iedereen passende woonruimte is, zullen extra inspanningen moeten worden geleverd, met name aan de onderkant van de huur- en koopmarkt.

De regio Gooi en Vechtstreek wil een complete en inclusieve regio zijn, met een passend woningaanbod voor jong en oud, rijk en arm, kleine of grote huishoudens en goed of slecht ter been. Dit is niet alleen vanuit sociaal oogpunt belangrijk, maar ook vanuit het perspectief van economische diversiteit. Een evenwichtige en diverse bevolkingsopbouw en beroepsbevolking is een belangrijke vestigingsvoorwaarde voor bedrijven, bijvoorbeeld in de mediasector, één van de economische speerpunten van de regio. Met name voor lage- en middeninkomens is het lastig om in de regio een passende en betaalbare woning te vinden. Terwijl juist ook deze groep belangrijk is voor een vitale economie.

Wat gaan we doen?

Omvang sociale huurvoorraad blijft minimaal op peil

De omvang van de voorraad sociale huurwoningen in de regio blijft minimaal op het niveau van 2015. Investeren in de voorraad blijft nodig, maar we zijn terughoudend met de verkoop van sociale huurwoningen. Lokaal maken gemeenten en woningcorporaties hierover afspraken in woonvisies en prestatieafspraken. De inzet is om het aanbod voor actief woningzoekenden in de regio te vergroten.

De slagingskansen voor mensen met recht op huurtoeslag blijven minimaal gelijk

Door het passend toewijzen komen woningzoekenden met de laagste inkomens niet meer in aanmerking voor alle sociale huurwoningen. Woningcorporaties passen hun huurbeleid aan op deze nieuwe regels. Het uitgangspunt van de regio Gooi en Vechtstreek is dat de slagingskansen voor deze groep minimaal gelijk blijft.

Maximaal 10% dure scheefwoners in het jaar 2030

Mensen met te hoge woonlasten in relatie tot hun inkomen lopen een verhoogd risico op betalings- en schuldenproblematiek. Het huidige aandeel van 26 procent dure scheefwoners in de sociale huursector wordt daarom naar maximaal 10 procent in 2030.

Monitoring effecten passend toewijzen op de slagingskansen van verschillende doelgroepen

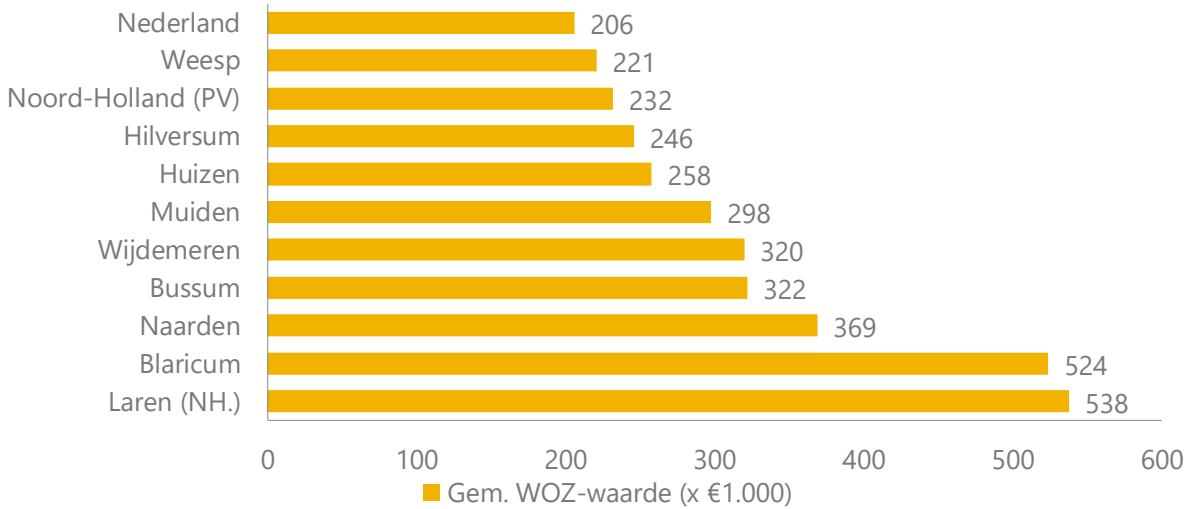
Passend toewijzen kan effect hebben op de slagingskansen van de verschillende doelgroepen die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Omdat deze effecten moeilijk op voorhand zijn te voorspellen worden de slagingskansen van de verschillende doelgroepen gemonitord.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

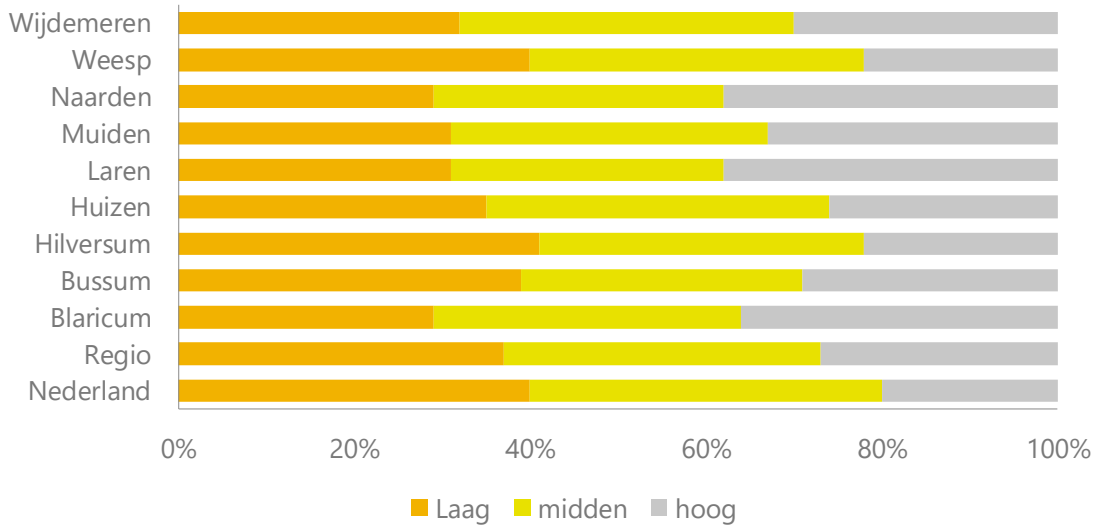
Voor het begrip betaalbaarheid zijn zowel het inkomen van het huishouden als de kosten van het wonen van belang. De inkomens in de regio Gooi en Vechtstreek liggen boven het landelijk gemiddelde. Als we naar de inkomensverdeling kijken, dan zien we dat de groep lage inkomens weliswaar kleiner is dan landelijk, maar niet veel afwijkt (figuur 13). Het aandeel corporatiewoningen ligt met 28 procent (figuur 9) ook net iets onder het landelijk gemiddelde. Vergelijken we de koopprijzen in de regio met het landelijk gemiddelde, dan zien we een gedifferentieerd beeld. Gemiddeld liggen de prijzen ruim boven het landelijk gemiddelde, met hoge uitschieters in Blaricum en Laren (figuur 12).

Het vinden van een betaalbare woning (passend bij het inkomen) is vooral voor de groep lage- en lage middeninkomens moeilijk. Hoe lager het inkomen, hoe minder keuzevrijheid er is. De laagste inkomens zijn aangewezen op een sociale huurwoningen tot de kwaliteitskortingsgrens. Uit regionaal onderzoek uitgevoerd door Rigo, komt naar voren dat het aanbod in deze huurklasse de afgelopen jaren zeer beperkt was. Door de invoering van het passend toewijzen (Woningwet 2014) zal dit aanbod mogelijk vergroot worden. Uit hetzelfde onderzoek blijkt dat voor mensen uit de primaire doelgroep de koopsector in Gooi en Vechtstreek nagenoeg onbereikbaar is, zij blijven dus grotendeels afhankelijk van de beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen. In 2015 stonden circa 34.000 mensen ingeschreven als woningzoekende in de regio Gooi en Vechtstreek. Per jaar komen er circa 1.400 sociale huurwoningen beschikbaar. Deze woningen worden via Woningwet regionaal aangeboden. 60 procent hiervan wordt verhuurd aan starters en 40 procent aan doorstromers.

12. Gemiddelde WOZ-waarde



13. Inkomensverdeling



De sociale huurvoorraad

In de periode 2010 tot en met 2013 is de voorraad corporatiewoningen in de regio afgenomen. Sinds 2013 is een stabilisatie opgetreden. Omdat nog steeds veel mensen een betaalbare woning zoeken is de regio zuinig op haar voorraad sociale huurwoningen. Bovendien is er sprake van meer druk op de sociale huursector door extra instroom van statushouders en mensen die vanuit instellingen naar zelfstandige woonruimte gaan (extramuralisering). Dit betekent extra vraag naar (met name goedkope) sociale huurwoningen.

Huisvesting statushouders

Wettelijk is iedere gemeente binnen de regio zelf verantwoordelijk voor de realisatie van haar taakstelling voor het huisvesten van statushouders. Over de (tijdelijke) opvang en huisvesting van statushouders vindt binnen de regio zowel ambtelijk als bestuurlijk afstemming plaats. Gemeenten wisselen kennis uit en ondersteunen elkaar waar mogelijk bij het realiseren van de taakstelling voor het huisvesten van statushouders. Door een arrangement aan maatregelen (1/3 betaalbaar bouwen, doorstroming stimuleren, de voorraad sociale huurwoningen minimaal op peil houden en gelijke slagingskansen voor de laagste inkomens) en gerichte monitoring, wil de regio, samen met de woningcorporaties, het aanbod voor actief woningzoekenden (waaronder statushouders) in de regio te vergroten.

Verkoop sociale huurwoningen

Vergrijzing, huishoudensverdunning en strengere inkomenseisen zijn ontwikkelingen die ervoor zorgen dat woningcorporaties continue moeten nadenken over de passendheid van hun woningvoorraad op de doelgroep. Ook spelen economische, technische en duurzaamheids-overwegingen een rol bij het portefeuillebeleid van woningcorporaties. Bij de meeste woningcorporaties in de regio maakt verkoop van sociale huurwoningen onderdeel uit van de

WONINGCORPORATIES IN GOOI EN VECHTSTREEK

In de zeven gemeenten van de regio Gooi en Vechtstreek zijn in totaal 14 woningcorporaties actief. Samen beheren zij circa 30.000 (2015) sociale huurwoningen. De vier grootste woningcorporaties bezitten bijna 90 procent van alle sociale huurwoningen. De Alliantie is met bijna 12.000 woningen de grootste speler in de regio. In de onderstaande tabel is het bezit van de woningcorporaties in het sociale huursegment (DAEB) opgenomen.

Regiotool, Autoriteit woningcorporaties (stand per 31-12-2014)

Figuur 14. Bezit corporaties (DAEB) in Gooi en Vechtstreek

%	Woningcorporatie	30.020 woningen totaal
39%	De Alliantie	11.779
19%	Het Gooi en Omstreken	5.739
18%	Dudok Wonen	5.334
12%	Ymere	3.673
3%	Woonzorg Nederland	902
3%	Woningstichting Naarden	791
2%	WBV Laren	604
2%	Wonen Wijdemeren	455
1%	Habion	323
1%	WBV van Erfgooiers Laren	246
<1%	Mooiland	63
<1%	Eemland Wonen	49
<1%	't Goede Woonhuys	46
<1%	De Woonplaats	16

portefeuillestrategie. Met deze verkoop komen investeringsmiddelen vrij voor nieuwbouw, renovatie en verduurzaming. Hiermee kan de kwaliteit van de voorraad worden verhoogd. Bovendien worden de meeste corporatiewoningen verkocht aan huishoudens met lage- en middeninkomens. De regio Gooi en Vechtstreek ziet dat verkoop van corporatiewoningen kan zorgen voor dynamiek en kwaliteitsverbetering van de sociale huurvoorraad als geheel. Er is echter nog steeds veel vraag naar sociale huurwoningen. Het instrument verkoop moet daarom met terughoudendheid ingezet worden, zeker in gemeenten met een beperkte voorraad (Laren, Blaricum, Wijdemeren). De effecten van verkoop op de beschikbaarheid en betaalbaarheid moeten worden gemonitord. Investeren in de sociale voorraad kan en moet dus, maar wel binnen het kader dat de omvang van de voorraad sociale huurwoningen minimaal op peil (2015, zie figuur 14) blijft. Dit zorgt voor de dynamiek die nodig is om de voorraad aan te passen aan de toekomstige vraag en tegelijkertijd waarborgen we hiermee dat mensen aan de onderkant van de woningmarkt voldoende kansen behouden. Lokaal maken gemeenten en woningcorporaties hierover afspraken in woonvisies en prestatieafspraken.

SOCIALE HUISVESTING TUSSEN HUUR EN KOOP

Corporaties in de regio bedienen al jaren een deel van hun doelgroep met zogenaamde tussenvormen of koopformules. Soms gericht op starters maar vaak juist op huishoudens die op deze manier wel kunnen doorstromen van sociale huur naar koop, terwijl ze dat op de vrije markt niet zouden kunnen. De tussenvormen zijn daarmee een belangrijke schakel geworden in de doorstroming en dragen bij aan een inclusieve regio. In enkele gemeenten zijn ze ook al opgenomen in de prestatieafspraken over de sociale voorraad.

Kenmerk van al deze formules is dat de corporatie zijn financiële vermogen inzet om de bewoning voor de doelgroep mogelijk te maken. Dit kan op verschillende manieren:

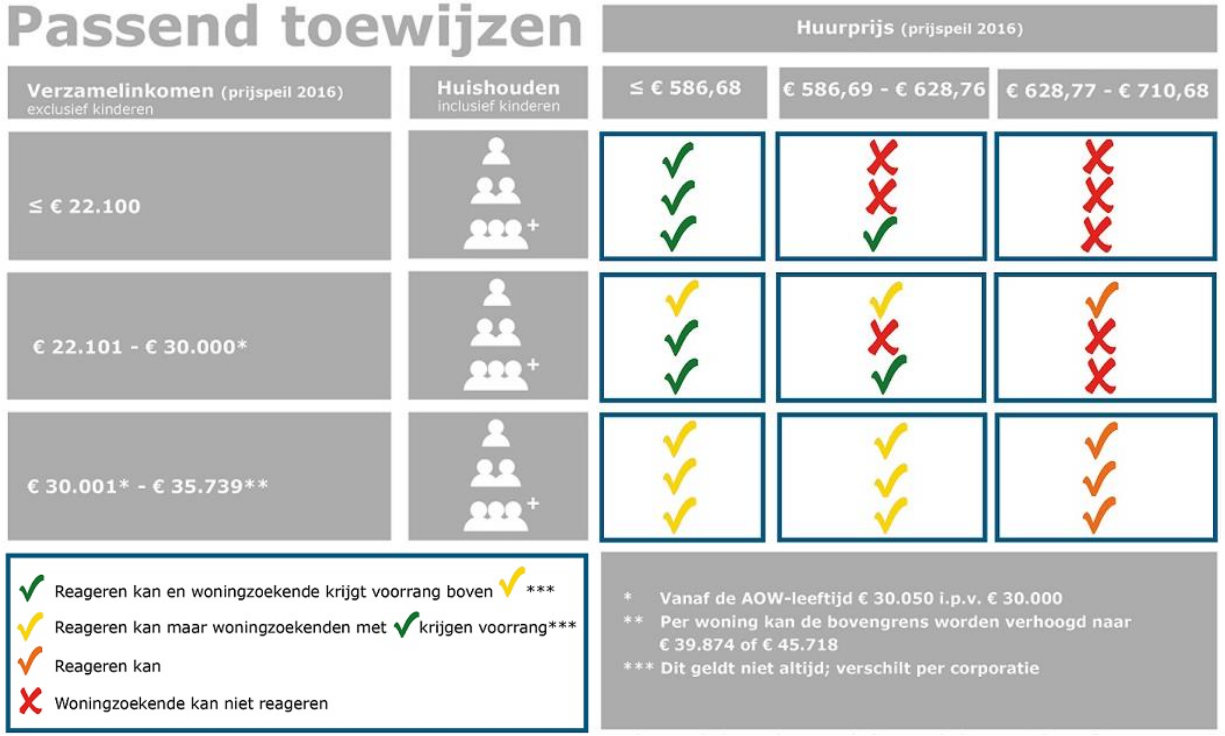
- ✓ Door een deel van het eigendom bij de corporatie te laten, bijvoorbeeld alleen de grond (KoopGoedkoop en Kopen naar Wens)
- ✓ Door een korting te geven op de aankoopprijs (90% vrij op naam, KoopGarant)
- ✓ Door een terugkoopgarantie te geven en de waardeontwikkeling te delen (KoopGarant)

Passend toewijzen

Sinds 1 januari 2016 zijn woningcorporaties verplicht sociale huurwoningen passend toe te wijzen. Dit houdt in dat minimaal 95 procent van de woningzoekenden die recht hebben op huurtoeslag, een woning met een huur tot de aftoppingsgrenzen moet worden aangeboden (figuur 15). Deze maatregel is bedoeld om mensen zo veel mogelijk te laten wonen in een woning die past bij hun inkomen. Door passend toewijzen verandert er het nodige voor zowel woningzoekenden als voor de woningcorporaties. Woningzoekenden met lagere inkomens komen bijvoorbeeld niet meer in aanmerking voor alle woningen binnen de sociale huurvoorraad. Afhankelijk van hun inkomen en de huishoudenssamenstelling gelden maximale huurprijzen. Woningcorporaties passen hun huurbeleid aan op deze nieuwe wetgeving, waardoor er evenwicht moet zijn in vraag en aanbod in de verschillende inkomenscategorieën. De regio heeft als standpunt dat de slagingskansen van mensen met recht op huurtoeslag niet mogen afnemen door passend toewijzen. Dit zal, in overleg met de woningcorporaties, worden gemonitord samen met de slagingskansen van andere doelgroepen. Een mogelijk effect van passend toewijzen kan zijn dat grote gezinnen met een laag inkomen vaker terecht komen in een kleine woning. Ook deze effecten zullen de komende jaren gemonitord moeten worden.

De afgelopen jaren zien we dat het aantal huishoudens dat 'duur scheef woont' (zie pagina 41) in de regio sterk is toegenomen, van 4 procent in 2009 naar 26 procent in 2015. Huishoudens die duur scheefwonen lopen een verhoogd risico op betalings- en schuldenproblematiek. Door passend toewijzen zal het aandeel dure scheefwoners waarschijnlijk afnemen. De regio wil het aandeel dure scheefwoners terugbrengen naar maximaal 10 procent in 2030.

Figuur 15. Passend toewijzen



WAT IS SCHEEFWONEN EIGENLIJK?

Scheefwonen is een veel gehoorde en vaak ook beladen term. Maar wat betekent het nu precies? Hieronder een uitsplitsing naar drie typen van scheefwonen. Voor goedkope en dure scheefheid maken we gebruik van de definities zoals die zijn gehanteerd in het Woononderzoek Nederland 2015 (WoON 2015), uitgevoerd in opdracht van de Rijksoverheid.

Goedkope scheefheid
Dit is de meest bekende variant van het scheefwonen. Volgens de in het WoON 2015 gehanteerde definitie woont een huishouden goedkoop scheef als het een belastbaar inkomen heeft boven de lage inkomensgrens van het inkomensafhankelijke huurbeleid en een bruto huur onder de liberalisatiegrens. Anno 2016 betekent dit concreet dat iemand goedkoop scheef woont als hij een inkomen heeft boven € 35.739 en een huur onder de € 710 per maand.

Dure scheefheid
De definitie van dure scheefheid in het WoON 2015 luidt als volgt: "Het huishouden komt op grond van zijn inkomen, huishoudsamenstelling en leeftijd in aanmerking voor huurtoeslag, en heeft een bruto huur boven de aftoppingsgrens. " Voor tweepersoonshuishoudens betekent dit bijvoorbeeld een inkomen van maximaal € 30.000 en een huur boven € 586,68 per maand.

Kwalitatieve scheefheid
Voor kwalitatief scheefwonen bestaat geen eenduidige definitie, maar hiermee wordt bedoeld dat een huishouden, los van het inkomen, woont in een woning die niet (meer) bij hun huidige gezinssamenstelling of woonwensen past. Voorbeelden zijn een groot gezin in een kleine tweekamer flat of alleenstaande senioren in grote eengezinswoningen.

Foto: Flickr

Woonruimteverdeling

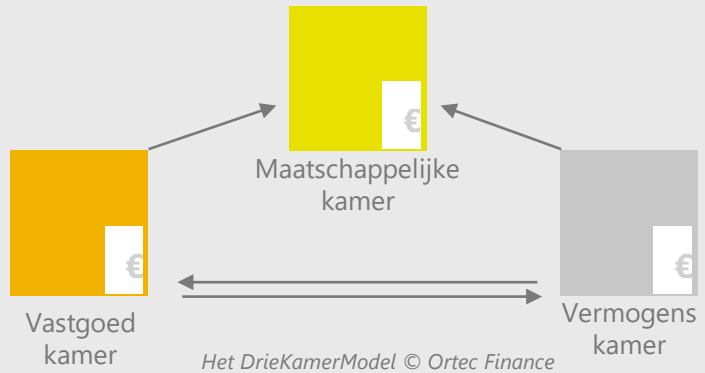
Omdat er sprake is van schaarste aan sociale huurwoningen geeft de Huisvestingswet de mogelijkheid om toewijzingsregels op te stellen. Deze regels moeten zorgen voor een eerlijke en transparante verdeling van de sociale huurwoningen over de verschillende doelgroepen. In Gooi en Vechtstreek bestaat een regionale Huisvestingsverordening en één regionaal systeem voor woonruimteverdeling. Via Woningnet kunnen woningzoekenden reageren op het hele aanbod binnen de regio. Bepaalde doelgroepen hebben via de reguliere woningtoewijzing een (te) lage slagingskans of er kan sprake zijn van noodsituaties (bijvoorbeeld bij medische problematiek of huiselijk geweld). De Huisvestingswet en de regionale Huisvestingsverordening bieden dan mogelijkheden om deze groepen door het verlenen van voorrang (o.a. mensen met sociaal economische binding), urgentie (o.a. mantelzorgers en vergunninghouders) of loting (jongeren) meer kansen te bieden.

De werking van het woonruimteverdeelsysteem wordt periodiek geëvalueerd. Eén keer in de vier jaar moet de Huisvestingsverordening opnieuw worden vastgesteld. Op dat moment (of tussentijds indien nodig) kunnen aanpassingen worden gemaakt. Op dit moment zijn er een aantal ontwikkelingen die de komende tijd aandacht vragen. Zo is er als gevolg extramuralisaties in de geestelijke gezondheidszorg een 'nieuwe' doelgroep die zelfstandig gehuisvest moet worden. Over nieuwe huisvestingsvraagstukken die voortkomen uit maatschappelijke ontwikkelingen (zoals extramuralisatie), maar ook vanuit leefbaarheidsopgaven en het vergroten van kansen voor jongeren op de woningmarkt, kunnen op regionaal niveau afspraken gemaakt worden, die mogelijk leiden tot aanvullingen op of aanpassing van het woonruimteverdeelsysteem. Tot slot heeft ook de regio Gooi en Vechtstreek te maken met toenemende huisvestingsvraag van statushouders sinds 2014. Mogelijk wordt de automatische urgentieregeling voor deze groep geschrapt uit de Huisvestingswet. Gemeenten moeten dan zelf bepalen of urgentie noodzakelijk is voor deze doelgroep. De taakstelling en daarmee de noodzaak voor gemeenten om statushouders te huisvesten blijft echter gehandhaafd.

KEUZES MAKEN MET HET DRIEKAMERMODEL

Woningcorporaties investeren in verschillende maatschappelijke doelen. Bijvoorbeeld de betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen in de regio, maar ook in verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en leefbaarheid van wijken en buurten. Onder andere door de verhuurdersheffing is het investeringsvermogen van woningcorporaties afgenomen. Omdat een Euro maar één keer kan worden uitgegeven gebruiken veel corporaties het zogenaamde DrieKamerModel om investeringen in verschillende maatschappelijke doelen inzichtelijk te maken en tegen elkaar af te wegen.

In de maatschappelijke kamer vallen onder andere uitgaven voor het betaalbaar houden van de huren (aftopping), onrendabele investeringen in nieuwbouw, verduurzaming en leefbaarheid. In de vastgoedkamer draait het om het zo efficiënt mogelijk beheren en exploiteren van het vastgoed van de corporatie, met als doel om zo veel mogelijk middelen te genereren die kunnen worden ingezet in de maatschappelijk kamer. Ten slotte is er de vermogenskamer, oftewel het financiële hart van de corporatie. De vermogenskamer vormt de schakel tussen de vastgoedkamer en de maatschappelijke kamer en zorgt ervoor dat de corporatie financieel gezond blijft en geldstromen goed van de ene naar de andere kamer kunnen stromen.



Het DrieKamerModel © Ortec Finance

DE BOUWENDE REGIO

DE BOUWENDE REGIO

Nieuwbouw en transformatie opgave

De meest recente huishoudensprognose van de provincie Noord-Holland (figuur 5) laat zien dat er tussen 2015 en 2030 nog circa 11.000 huishoudens bij komen in de regio. Dit betekent dat uitbreiding van de woningvoorraad nodig blijft. In de periode 2010 tot 2015 was de nieuwbouwproductie in de regio stabiel en lag gemiddeld iets boven de 500 woningen per jaar. De komende jaren vindt de woningbouw in de regio voor een groot deel plaats op een beperkt aantal grote nieuwbouwlocaties. De geplande woningbouwproductie tot 2030 kan gerealiseerd worden binnen de nu al bekende planvoorraad. Voor de lange termijn zal de regio de mogelijkheden en wenselijkheid van verdere grootschalige nieuwbouw onderzoeken.

De regio Gooi en Vechtstreek streeft naar meer evenwicht in vraag en aanbod op de woningmarkt. De verwachte huishoudensgroei is de belangrijkste onderlegger voor het regionaal vraaggestuurd bouwprogramma. Voor de periode 2015 t/m 2020 is een versnelling nodig om aan de groeiende vraag te kunnen voldoen.

Tot 2030 bevat het programma 9.250 nieuwbouwwoningen en 2.275 toevoegingen door transformaties. Het realiseren van dit bouwprogramma, met behoud van bestaande kwaliteiten en de regionale identiteit, is een belangrijke regionale opgave voor de komende periode.

Wat gaan we doen?

9.250 nieuwbouwwoningen tot 2030

Het nieuwbouwprogramma bevat voor de periode 2015 tot en met 2019 per jaar 750 woningen. Vanaf 2020 is een nieuwbouwproductie van 550 woningen per jaar nodig. In totaal komt het regionaal vraaggestuurde bouwprogramma op 9.250 nieuwbouwwoningen voor de periode 2015 tot 2030.

Minimaal 20 procent woningtoevoegingen door transformaties

Voor de periode 2105 t/m 2019 gaan we uit van 175 transformaties per jaar. Voor de periode 2020 tot 2030 bedraagt het programma gemiddeld 140 transformaties per jaar. In totaal bevat het regionaal vraaggestuurde bouwprogramma 2.275 transformaties voor de periode 2015 tot 2030. Dit komt neer op minimaal 20 procent van het totaal aantal woningtoevoegingen.

1/3 van de woningtoevoegingen betaalbaar

We handhaven de afspraak om 1/3 van de woningtoevoegingen in het betaalbare segment te realiseren. Dit betekent voor huurwoningen een huurprijs tot maximaal € 710 en voor koopwoningen een verkoopprijs van maximaal € 180.000 (prijspeil 2016).

Strategisch inzetten nieuwbouw

Nieuwbouw wordt ingezet als strategisch instrument om waar nodig tekorten in bepaalde segmenten op te lossen, leefbaarheid in kleine kernen te helpen borgen, lange verhuisketens in gang te zetten en verduurzaming van de regionale woningvoorraad te realiseren.

Wat gaan we doen?

1.000 woningen in het middeldure huursegment

De regio wil tot 2030 1.000 middeldure huurwoningen (€ 710 - € 850) toevoegen aan de woningvoorraad. Hiervoor gaan we actief in gesprek met de (beleggers)markt waarvoor onder andere een 'biedboek middeldure huur' wordt gemaakt.

Onderzoek nieuwbouwambities lange termijn

Het woningbouwprogramma tot 2030 kan gerealiseerd worden binnen de nu reeds voorziene plannen. Voor de lange termijn wil de regio de noodzaak en wenselijkheid van verdere grootschalige nieuwbouw onderzoeken. Factoren als behoud van ruimtelijke kwaliteit, sociale en economische vitaliteit en woningbehoefte zullen hierbij afgewogen moeten worden.

Vraaggestuurd regionaal bouwprogramma

Voor het opstellen van het regionale bouwprogramma tot 2030 is gebruik gemaakt van de prognose 2015-2040 van de provincie Noord-Holland. Deze prognose is gebaseerd op het Primos model dat periodiek wordt opgesteld in opdracht van het Rijk en is bewerkt door de provincie zodat op regionaal en lokaal niveau een vraaggestuurde prognose van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling gemaakt kan worden. Omdat wordt uitgegaan van de toekomstige behoefte aan woonruimte in de regio spreken we van een vraaggestuurd regionaal bouwprogramma .

Gooi en Vechtstreek is een gewilde en strategisch gelegen woonregio in de Noordvleugel van de Randstad. Het is een woningmarktregio met veel vraagdruk in vrijwel alle segmenten en in zowel de grotere als de kleine kernen. Hierdoor is het nieuwbouwprogramma een belangrijk sturend instrument voor de bevolkingsontwikkeling. Omdat de markt een grote opnamecapaciteit heeft, is de bevolkingsontwikkeling min of meer te sturen door de grootte van het nieuwbouwprogramma. Worden in een bepaalde periode veel nieuwbouwwoningen opgeleverd, dan zal de bevolking groeien. Worden er geen of weinig woningen opgeleverd dan krimpt de bevolking als gevolg van huishoudensverdunning (de trend dat er steeds minder mensen in één woning wonen). Aandachtspunt is dat de groei de komende jaren voornamelijk voor rekening komt van één- en tweepersoonshuishoudens in de leeftijdscategorie boven 65 jaar (figuur 3).

Wanneer vraag en aanbod op de woningmarkt te sterk uiteen lopen, bijvoorbeeld bij onvoldoende aanbod van nieuwbouw, dan heeft dit consequenties voor de functioneren van de woningmarkt als geheel. Woningprijzen in de bestaande woningvoorraad zullen als gevolg van schaarste stijgen, waardoor het voor starters en doorstromers moeilijker wordt om aan een woning te komen. De doorstroming en dynamiek op de woningmarkt worden daarmee belemmerd.

Het vraaggestuurde regionale bouwprogramma bestaat uit doelstellingen voor zowel nieuwbouw als transformatie. Het nieuwbouwprogramma voor de regio bevat voor de periode 2015 t/m 2019 per jaar 750 woningen. Vanaf 2020 neemt de vraag iets af en is een nieuwbouwproductie van 550 woningen per jaar nodig. In totaal komt het regionaal vraaggestuurde bouwprogramma op 9.250 nieuwbouwwoningen tot 2030.

Onder transformatie worden alle toevoegingen anders dan nieuwbouw verstaan (definitie 'toevoegingen anderszins' CBS). Voor de periode 2105 t/m 2019 gaan we uit van gemiddeld 175 transformaties per jaar. Voor de periode 2020 tot 2030 bedraagt het programma 140 transformaties per jaar.

Figuur 16. Regionaal woningbouwprogramma 2015-2030

2015-2030 **nieuwbouw** 9.250

2015-2019	3.750
Per jaar	*750*
2020-2030	5.500
Per jaar	*550*

2015-2030 **transformatie** 2.275

2015-2019	875
Per jaar	*175*
2020-2030	1.400
Per jaar	*140*

Kansen voor transformatie

Het behoud van karakteristieke landschappen en de groenblauwe kwaliteit is een speerpunt voor de regio (zie ook de Regionale Samenwerkingsagenda). Om waardevolle landschappen zo veel mogelijk te ontzien en toch aan de toekomstige vraag naar woningen te kunnen voldoen, wil de regio maximaal gebruik maken van de mogelijkheden van transformaties binnen bestaand stedelijk gebied. Denk hierbij aan leegkomende kantoren, winkels, bedrijfsgebouwen, scholen en kerken. Ook het splitsen van grote woningen in kleinere eenheden kan voorzien in de groeiende vraag naar huisvesting één- en tweepersoons-huishoudens.

Transformaties leveren vaak woningen op in gewilde woon-milieus. We zien dat centrum-dorpse en centrum-(klein)stedelijke woonmilieus de laatste jaren steeds meer in trek zijn. Vooral voor kleinere huishoudens (zowel jong als oud) bieden transformaties aantrekkelijke woonproducten op gewilde locaties.

De regio Gooi en Vechtstreek heeft de ambitie om tot 2030 minimaal 20 procent van de woningtoevoegingen door middel van transformaties aan de woningvoorraad toe te voegen.

INTERVIEW: TRANSFORMATIE VAN WINKELPANDEN NAAR WONINGEN

Door de opkomst van online winkelen, verandert de functie van stads- en dorpscentra. Winkelen wordt steeds meer een uitje en een beleving. Ook neemt het aantal benodigde vierkante meters winkelruimte af. Aanleiding voor Ellen van Vossen, dorpsmanager vanuit de Stichting Pro-Bussum, om samen met eigenaren van panden na te denken over de functie van winkelpanden in een aantal aanloopstraten. Dit leidde tot een pilot aan de Brinklaan in Bussum waar voor tien winkelpanden de mogelijkheid ontstond om bij leegstand de panden om te bouwen naar woningen.

Het omzetten van winkels naar woningen is een kostbare operatie. Zaten eigenaren van winkelpanden hier wel op te wachten?

Leegstand is een groot probleem voor zowel de eigenaren van de panden als voor het centrumgebied als geheel. Uiteindelijk is het belangrijk dat panden een functie houden en rendement opleveren, uiteraard moet de investering uiteindelijk wel terug te verdienen zijn.

Waarom de functie wonen?

Al snel kwam de functie wonen in beeld. Dit komt omdat de panden zich hier goed voor lenen en de locatie zeer geschikt is. Er is veel vraag naar kleinere woningen op centrumlocaties voor alleenstaanden of stellen.

Wat moest er allemaal gebeuren om wonen mogelijk te maken?

Het belangrijkste is dat het bestemmingsplan moest worden aangepast. Daarvoor moeten veel zaken onderzocht worden, onder andere de geluidsbelasting, fijnstof en parkeerdruk. Lange en kostbare trajecten die sommige eigenaren ook afschrikken. Als er vervolgens een pand vrijkomt moet er natuurlijk ook verbouwd worden. In overleg met de architect proberen we dan zoveel mogelijk woonfuncties aan de straatkant te realiseren, zodat we een levendig straatbeeld houden. Op dit moment worden drie van de tien panden verbouwd.

Is deze aanpak ook geschikt voor andere dorpen en steden in de regio Gooi en Vechtstreek?

We hebben hier niet te maken met een typisch Bussums probleem, maar een ontwikkeling die je in heel Nederland terug ziet. Het versterking van de economische functie van centra en het toevoegen van woningen in een gewild woonmilieu, is een logische combinatie die ook past bij het dynamische karakter van veel kernen in Gooi en Vechtstreek. Ik denk dat deze aanpak daarom ook zeker voor andere gemeenten interessant kan zijn.

Betaalbaarheid

Naast het aantal woningen, zijn ook het type woningen en de doelgroepen waarvoor wordt gebouwd, van belang voor een evenwichtige woningmarkt. Voldoende differentiatie in de woningbouwprogramma's is nodig om de woningmarkt goed te laten functioneren. In de praktijk blijkt dat het in de regio Gooi en Vechtstreek lastig is om voldoende betaalbare koop (tot €180.000) en sociale huurwoningen (tot €710) te realiseren. Door de hoge woningprijzen in de regio is het verdienpotentieel op bouwgrond navenant groot. Het realiseren van sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen moet een bewuste keuze zijn, waarbij de lagere grondopbrengsten moeten worden afgewogen tegen het maatschappelijk rendement.

De afgelopen jaren heeft de regio de afspraak gehanteerd dat 1/3 van de nieuwbouw in het betaalbare segment moet worden gerealiseerd. Dit uitgangspunt blijft gehandhaafd, waarbij de definitie voor nieuwbouw goedkope koop is aangepast, zodat deze beter aansluit bij de inkomens- en financieringsmogelijkheden van de beoogde doelgroep. Het uitgangspunt 1/3 betaalbaar geldt zowel, voor huur- als voor koopwoningen en voor zowel nieuwbouw als transformatie. Wanneer we deze doelstelling confronteren met de woningbouwplannen voor de komende jaren, dan zien we dat een extra inspanning nodig is om voldoende plancapaciteit in deze categorie beschikbaar te maken (figuur 19).

WAT IS BETAALBAARHEID?

De regio Gooi en Vechtstreek zet in op betaalbare nieuwbouw. Maar wat is nu een betaalbare koopwoning voor mensen met een kleine beurs? Het Nederlands Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud) berekent jaarlijks normbedragen voor de maximale hypotheekuitgaven per inkomensgroep. Deze normbedragen worden onder andere gebruikt door de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Het uitgangspunt is dat bij een maximale hypotheeklast bij de laagste inkomens minimale bedragen beschikbaar moeten blijven voor de overige uitgaven naast het wonen. De maximale hypotheeklast staat niet gelijk aan de maximale koopsom. Door de inbreng van eigen middelen (spaargeld) kan de koopsom hoger liggen.

De rentestand heeft een grote invloed op de maximale hypotheeklast. Hoe lager de rente, hoe meer geleend kan worden tegen dezelfde hypotheeklasten (zie onderstaande tabel). De huidige lage rentestanden (2016) zorgen ervoor dat huishoudens dus meer kunnen lenen. Tegelijkertijd zijn dezelfde lage rentestanden mede oorzaak van de stijgende woningprijzen, waardoor het effect op de betaalbaarheid (deels) teniet wordt gedaan.

Bruto jaarinkomen	€35.000	€50.000	€70.000
Rente 2,75%	155.757	227.684	362.225
Rente 5,00%	143.241	208.566	325.047

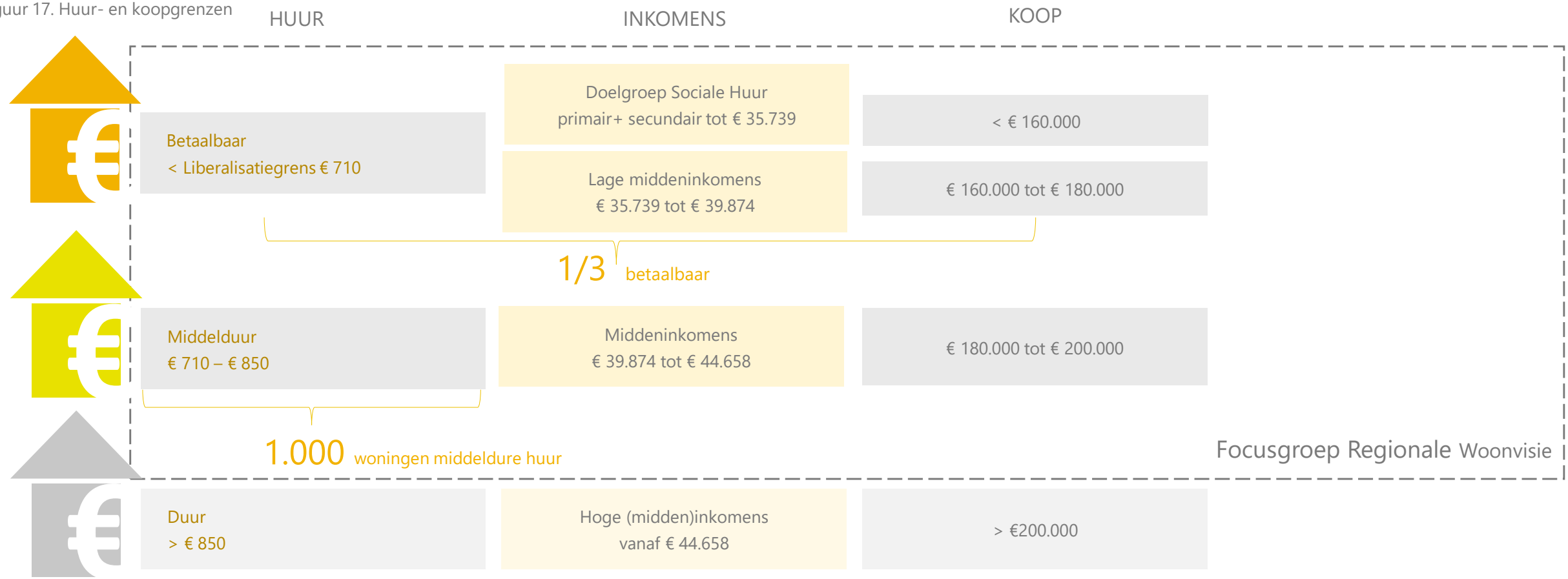
Maximale hypotheek volgens Nibud financieringsnormen 2016

Met betaalbaarheid als uitgangspunt hanteert de regio Gooi en Vechtstreek een maximale koopgrens van €180.000 voor nieuwe woningtoevoegingen in de categorie betaalbaar (figuur 17).

Definities betaalbaarheid

Bij het formuleren van doelstellingen op het gebied van betaalbaarheid is het belangrijk om eenduidige definities te hanteren. In de onderstaande figuur zijn de definities voor de verschillende inkomensgroepen en de prijscategorieën voor huur- en koopwoningen opgenomen. De betaalbaarheid van het wonen voor alle doelgroepen is steeds het uitgangspunt. Soms zijn hiervoor wettelijke kaders (inkomenseisen sociale huursector) beschikbaar. In andere gevallen is de relatie met betaalbaarheid bepaald op basis van landelijk gehanteerde normen (NIBUD). Op deze manier wordt zichtbaar wat huishoudens met verschillende inkomens daadwerkelijk aan woonlasten kunnen dragen. Voor wat betreft de betaalbaarheid ligt de focus in deze regionale woonvisie op de groep met de lage- en middeninkomens tot €44.658,-. Iets minder dan de helft van alle huishoudens in de regio valt binnen deze groep. De hier gepresenteerde huur- en koopgrenzen zijn van toepassing op woningtoevoegingen door nieuwbouw of transformatie.

Figuur 17. Huur- en koopgrenzen

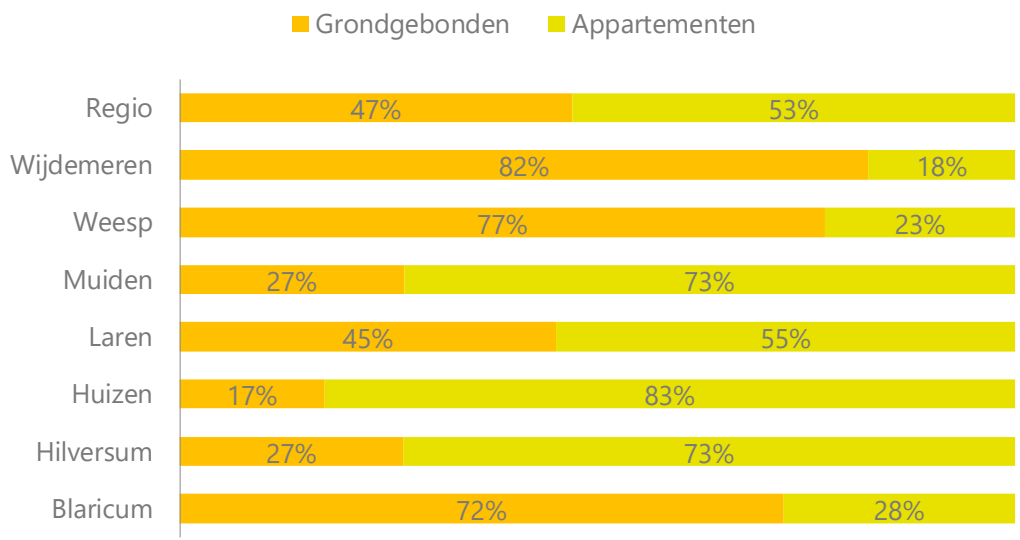


De planvoorraad

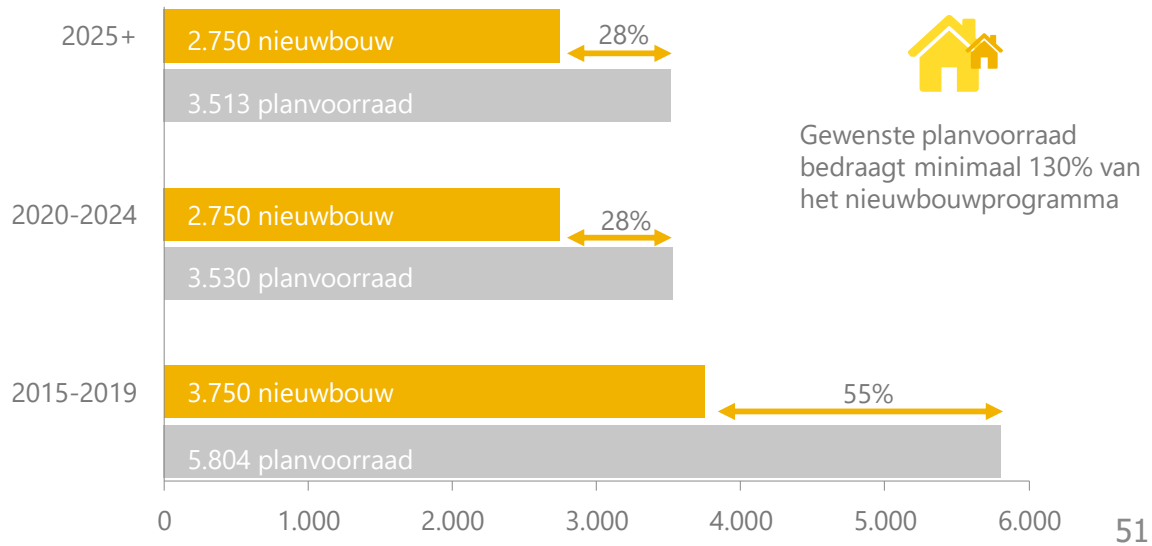
Om te bouwen is ruimte nodig, ruimte die schaars is in de regio Gooi en Vechtstreek. Ieder jaar brengen de regiogemeenten daarom alle toekomstige bouwmogelijkheden in beeld in de planmonitor wonen (www.planmonitorwonen.nl). Hierdoor ontstaat een goed overzicht van de planvoorraad voor de komende jaren. De zes grootste bouwlocaties in de regio bevatten samen de helft (figuur 22) van de planvoorraad. Bloemendalerpolder (Weesp; 2.750 woningen) en de Krijgsman (Gooise Meren; 1.300 woningen) zijn veruit de grootste locaties. Deze grote woningbouwlocaties hebben een grote invloed op de totale bouwproductie in aantallen, maar ook in segmentering in de regio en zijn daarom van strategisch belang voor het behalen van de regionale ambities. Kleinere bouwlocaties vinden we in vrijwel alle kernen. In het kader van doorstroming en leefbaarheid van kleinere kernen hebben ook deze locaties een belangrijke functie. De kernen groeien organisch door kleinere uitbreidingsplannen en transformaties.

Om een gewenst woningbouwprogramma ook daadwerkelijk te realiseren blijkt in de praktijk een planvoorraad nodig te zijn die ongeveer 30 tot 50 procent groter is dan de gewenste productie in een bepaalde periode. Dit komt omdat een deel van de geplande woningen niet of later dan gepland gerealiseerd worden, als gevolg van planwijziging, planuitstel of uitval. In figuur 19 is te zien dat er voor de periode tot 2019 voldoende capaciteit beschikbaar is om het regionaal vraaggestuurde bouwprogramma uit te kunnen voeren, ook als we de extra benodigde planvoorraad van 30 tot 50 procent in ogenschouw nemen. Voor de twee perioden na 2019 zien we dat de planvoorraad bijna 130 procent van het regionale vraaggestuurde bouwprogramma bedraagt. Bij eventuele uitbreiding van de planvoorraad, bijvoorbeeld ter vervanging van planuitval, ligt de focus op binnenstedelijke locaties, transformatielocaties en locaties rondom openbaar vervoer knooppunten.

18. Woningtypen planvoorraad



19. Planvoorraad en nieuwbouwprogramma



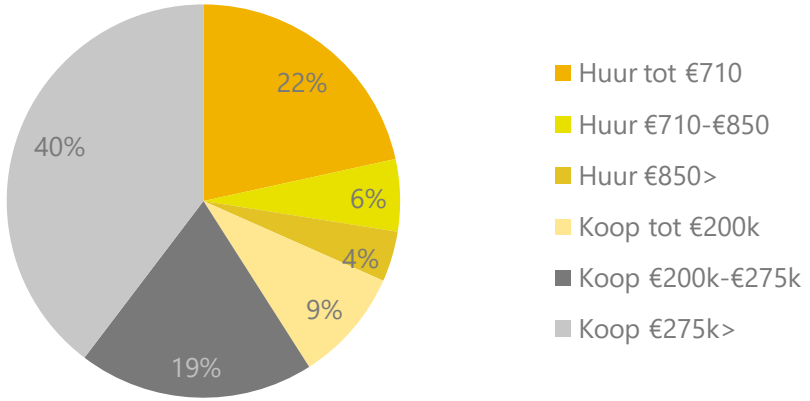
Woningtypen

Wanneer we kijken naar het type woningen dat de komende jaren gerealiseerd gaat worden, dan zien we dat op regionaal niveau iets meer grondgebonden woningen (54%) dan appartementen (46%) zijn gepland. We zien vooral veel grondgebonden woningen gepland op de grotere woningbouwlocaties zoals Blaricummermeent (Blaricum), Ter Sype (Wijdemeren) en Bloemendalerpolder (Weesp) (figuur 22).

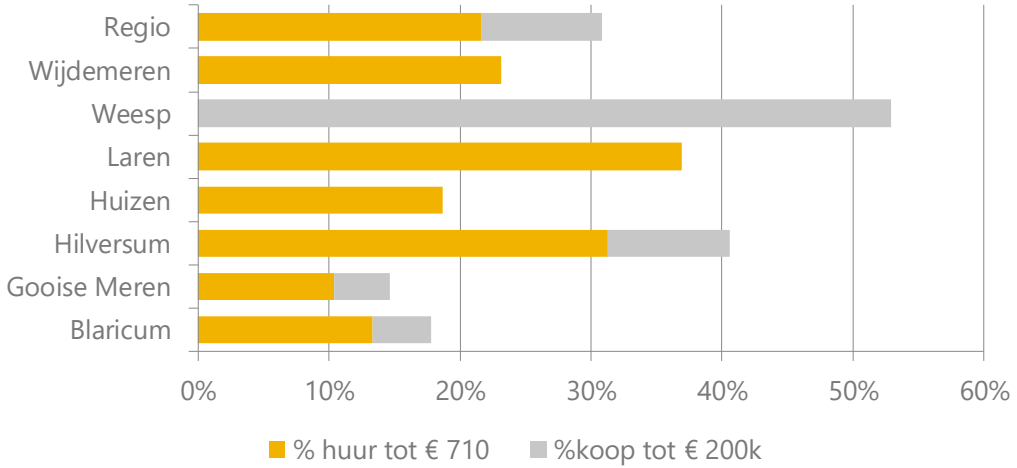
Van het totaal aan geplande woningen in de regio bestaat 22 procent uit huurwoningen in het sociale segment (<€710 per maand) en 9 procent uit koopwoningen tot € 200.000. De totale planvoorraad goedkope woningen komt hiermee op 31 procent (figuur 20). Iets onder de doelstelling van 1/3 betaalbaar. Aandachtspunt is wel dat in deze woonvisie, vanuit het perspectief van betaalbaarheid, een maximale koopprijs van € 180.000 wordt gehanteerd voor het segment betaalbare koop. De huidige monitor planvoorraad is hierop nog niet op ingesteld. Mogelijk is dus de planvoorraad tot € 180.000 kleiner dan de 9% die is aangegeven in figuur 20.

Er staan ruim 400 woningen gepland in het middeldure huursegment (€ 710 - € 850), dat is 6 procent van de totale planvoorraad. Voor een belangrijk deel van de nieuwbouwplannen (circa 5.000 woningen) zijn prijscategorieën nog niet bekend. Dit geldt met name voor de koopwoningen. Dit betekent dat gemeenten hier nog sturingsmogelijkheden hebben als het gaat om het toevoegen van gewenste segmenten. De gemeenten Weesp, Laren en Hilversum hebben het grootste aandeel betaalbaar (huur en koop) in hun totale planvoorraad voor de komende jaren (figuur 21). Van alle geplande woningen in het betaalbare segment in de regio is 55 procent voorzien in Hilversum. Gemeenten hanteren verschillende strategieën bij het realiseren van het betaalbare segment. Zo bestaat de geplande betaalbare nieuwbouw in Weesp volledig uit koopwoningen, terwijl in Laren en Wijdemeren een relatief groot deel van de planvoorraad uit huurwoningen bestaat. Dit heeft te maken met de samenstelling van de huidige woningvoorraad. Weesp heeft binnen de regio het hoogste percentage sociale huurwoningen in de voorraad. Laren en Wijdemeren hebben relatief kleine sociale huurvoorraad.

20. Planvoorraad per segment (voor zover bekend)



21. Aandeel betaalbaar in planvoorraad



Strategisch inzetten nieuwbouw

Nieuwbouw heeft impact op het ruimtegebruik en het aanzien van de regio. Dit vraagt bij elk nieuwbouwprogramma weer om een kritische analyse, met vragen als: Waar moet nieuwbouw plaats vinden? Welke type woningen zijn nodig op de korte en op de lange termijn? En welke kwaliteiten moeten nieuwbouwwoningen hebben om een bijdrage te leveren aan de diversiteit van woonmilieus en de identiteit van de regio?

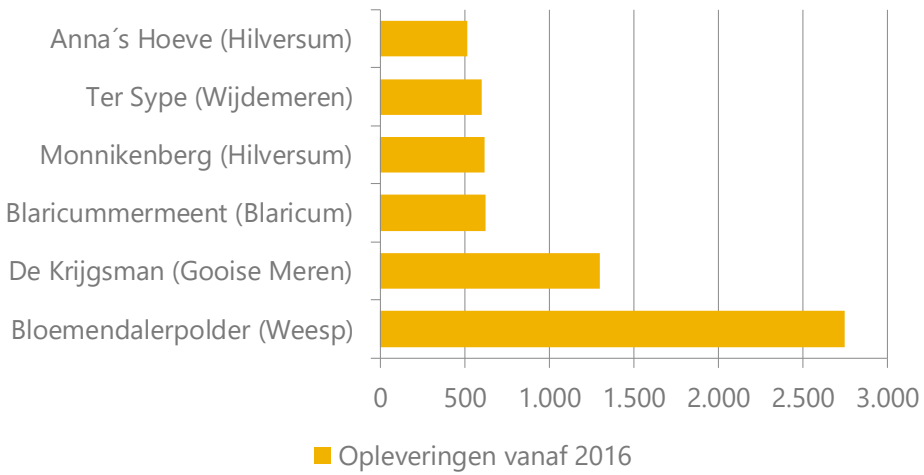
Binnen de looptijd van deze regionale woonvisie zal naar verwachting minder dan 10 procent aan de huidige bestaande woningvoorraad worden toegevoegd. Toch is nieuwbouw een strategisch en krachtig middel om de ambities uit deze regionale woonvisie te verwezenlijken. Wanneer nieuwbouw wordt ingezet als strategisch instrument, biedt het mogelijkheden om meerdere ambities in één keer te verwezenlijken. Met nieuwbouw kan worden ingespeeld op tekorten in bepaalde segmenten van de woningvoorraad, waardoor vraag en aanbod meer in evenwicht komen. Ook kunnen, door het toevoegen van de juiste segmenten op de juiste plaats (denk aan seniorenwoningen in wijken waar veel senioren in eengezinswoningen wonen), lange verhuisketens worden gerealiseerd, waardoor er ook in de bestaande voorraad meer beweging ontstaat. Bij het behalen van duurzaamheidsdoelstellingen speelt nieuwbouw ook een belangrijke rol. Vanaf 2020 moeten nieuwbouwwoningen energieneutraal gebouwd worden en technieken om woningen zelfs netto energie te laten opwekken worden steeds bereikbaarder. De regio stimuleert innovatie en experimenten op dit gebied.

Ontwikkelende partijen en gemeenten hebben een verantwoordelijkheid om nieuwbouw in te zetten als strategische instrument, vanuit het perspectief om de regionale woningvoorraad als geheel toekomstbestendig te maken.

Lange termijn

Uit analyse van de planvoorraad blijkt dat het woningbouwprogramma tot 2030 gerealiseerd kan worden binnen de nu reeds voorziene plannen. Voor de lange termijn wil de regio de noodzaak en wenselijkheid van verdere grootschalige nieuwbouw onderzoeken. Factoren als behoud van ruimtelijke kwaliteit, sociale en economische vitaliteit en woningbehoefte zullen hierbij afgewogen moeten worden. De prognoses geven aan dat de groei van het aantal huishoudens in Nederland vanaf 2040 waarschijnlijk stabiliseert.

22. Grootste nieuwbouwprojecten in de regio



Middeldure huurwoningen

Verschillende onderzoeken wijzen op een groeiende vraag naar huurwoningen in het middensegment. In de regio Gooi en Vechtstreek definiëren we het middensegment huur als huurwoningen met een huur tussen €710 en € 850 per maand. Historisch heeft Nederland een relatief grote sociale huursector en een klein aandeel vrije sector huur (5% van de totale woningvoorraad). De belangrijkste doelgroepen voor middensegment huurwoningen zijn jongeren, jonge gezinnen en senioren eigenarenbewoners. Huishoudens tot 35 jaar komen door hun inkomen vaak (net) niet in aanmerking voor een sociale huursector. Tegelijkertijd zijn hun woon-, werk- en huishoudenscarrières nog in ontwikkeling. Een deel van deze groep zal daarom (nog) geen woning willen kopen, een ander deel kan belemmeringen ondervinden bij het krijgen van een hypotheek en relatief hoge koopprijzen in de regio Gooi en Vechtstreek. De tweede, maar lastiger te bereiken groep potentiële vragers, zijn seniore eigenarenbewoners die het in de eigen woning opgebouwde vermogen liquide willen maken. Deze grote groep neemt in de toekomst in omvang nog flink toe, maar is overwegend naar tevredenheid gehuisvest.

Er is ook een economisch belang bij de huisvesting van de groep jongeren en jonge gezinnen. Onvoldoende aanbod in het middensegment hindert het functioneren van de woningmarkt. Onder meer via het drukkend effect op de arbeidsmobiliteit kan het ontbreken van een middensegment op de huurwoningmarkt consequenties hebben voor de regionale economie.

Belangrijke spelers bij het creëren van aanbod in het segment middeldure huur zijn (institutionele)beleggers. Zij beleggen veelal geld van grote fondsen (waaronder pensioenfondsen) in vrije sector huurwoningen. Hier liggen kansen voor de regio Gooi en Vechtstreek. Het aantal huurwoningen in bezit van institutionele beleggers in de regio is nu zeer laag. In Nederland investeerden institutionele beleggers in 2015 in circa 6.500 nieuwbouw huurwoningen. De beleggers geven aan deze capaciteit nog te kunnen verdubbelen. Bijna 90 procent van de beleggers geeft aan vooral te willen investeren in het middensegment huur (€ 710 - € 850). Ze zien echter onvoldoende aanbod doordat ontwikkelaars, gemeenten en de bouwsector zich teveel richten op koopwoningen.

Ook woningcorporaties kunnen een rol spelen in het middensegment. Bijvoorbeeld door vanuit het liberaliseerbare deel van de corporatiewoningen aanbod te realiseren en ter compensatie meer sociale huur toe te voegen.

De verwachting is dat de komende tijd meer geïnvesteerd gaat worden in het vrije sector segment door beleggers. Investeringsafwegingen van beleggers zijn sterk locatieafhankelijk. Het perspectief op waardeontwikkeling van een gebied vormt een belangrijke factor voor beleggers om al dan niet in een ontwikkeling te participeren. Waar je bij corporaties als huurder niet te veel mag verdienen, kijken de beleggers juist of er voldoende wordt verdiend. Als woningmarktgebied is de regio Gooi en vechtstreek aantrekkelijk voor beleggers.

De ambitie van de regio is om tot 2030 1.000 middeldure huurwoningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Aandachtspunt hierbij is dat, samen met de markt, wordt onderzocht hoe deze woningen ook op termijn voor middeninkomens beschikbaar kunnen blijven en passen binnen de kwalitatieve kaders van gemeenten, bijvoorbeeld als het gaat om beeldkwaliteit en minimale grootte van de woningen. Omdat het een relatief klein en nieuw segment is, is het belangrijk om de wensen en kansen van de regio kenbaar te maken aan de markt. Hiervoor wordt onder andere een 'biedboek middeldure' huur gemaakt.

Op dit moment zijn in de regio ruim 400 middeldure huurwoningen opgenomen in de nieuwbouwprogramma's. De plancapaciteit in dit segment zal dus de komende jaren vergroot moeten worden om aan de regionale doelstelling te voldoen.

Afbeelding: Capital Value

"

Zowel voor lage inkomens als voor lage middeninkomens is de betaalbaarheid in het geding. Dit komt doordat de koopprijzen hier relatief hoog zijn.

Online enquête de Dag van het Wonen

"

DE VERNIEUWENDE REGIO

DE VERNIEUWENDE REGIO

Vernieuwing van de bestaande woningvoorraad

Gooi en Vechtstreek is een regio waar mensen met plezier wonen. Dit komt onder andere door de grote diversiteit aan woonmilieus en woningtypen. Woningeigenaren, particulieren en woningcorporaties, investeren in ouderhoud, woningverbetering en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Hierdoor vindt er continue vernieuwing plaats. Dorpen en steden in de regio zijn in beweging en passen zich aan aan nieuwe ontwikkelingen en nieuwe doelgroepen.

Niet in alle wijken en dorpen verloopt de verbetering van de bestaande woningvoorraad even goed. Soms is extra aandacht nodig. Vaak gaat het om een combinatie van fysieke en sociale problemen die extra investeringen vragen. Om een effectieve aanpak te kunnen formuleren moeten aandachtswijken en hun problematiek in kaart worden gebracht. Steeds vaker zien we dat bij de aanpak van buurten het initiatief vanuit bewoners komt. Dit zorgt voor een rolverschuiving tussen overheid en burgers, nieuwe samenwerkingsvormen en nieuwe geldstromen.

De regio streeft naar een toekomstbestendige woningvoorraad. Dit betekent continue investeren in onderhoud, aanpasbaarheid en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Naast de focus op vastgoed zal er ook aandacht moeten zijn voor de aanpak van sociale problematiek en de kwaliteit van de openbare ruimte. Steeds vaker wordt vernieuwing geïnitieerd door burgers. De regio wil deze nieuwe vorm van burgerparticipatie bij vernieuwing van wijken en buurten stimuleren, onder andere door het gezamenlijk opbouwen van kennis en het delen van goede voorbeelden.

Wat gaan we doen?

Aandachtswijken in kaart brengen

De regiogemeenten gaan aan de slag met het in kaart brengen van aandachtswijken (en dorpen) en de achterliggende problematiek. Dit resulteert in een regionale 'kaart' van aandachtswijken. Deze kaart vormt de onderlegger voor gerichte aanpak van deze wijken en dorpen.

Ontwikkelen van kennis en instrumenten voor buurt gestuurde initiatieven

Buurt gestuurde initiatieven zijn collectieve activiteiten van burgers die zich richten op het verbeteren van hun woningen of woonomgeving. De regiogemeenten bundelen kennis en capaciteit om gezamenlijk deze vragen te onderzoeken. Speciaal aandachts-punt hierbij zijn gedeeld eigendomssituaties (VvE's).

Opstellen goede voorbeeldenboek 'buurt gestuurd'

De regio wil een goede voorbeeldenboek 'buurt gestuurd samenwerken' opstellen met aansprekende voorbeelden en aandacht voor rollen, financiering en instrumentarium.

Aandacht voor wijken en dorpen

De diversiteit aan woningtypen en woonmilieus binnen regio maken dat er niet één type buurt of één type probleem is aan te wijzen. Daarom is het van belang om een goede analyse te maken van de wijken en dorpen die extra aandacht nodig hebben en van de problemen die daar spelen. Die kunnen betrekking hebben op fysieke aspecten zoals de kwaliteit van de woningen of de inrichting van het openbaar gebied,. Maar ook kunnen er sociale en economische problemen spelen, zoals onveiligheid, werkeloosheid, verdwijnen van voorzieningen enzovoorts. De regio wil daarom aandachtswijken en dorpen en de achterliggende problematiek goed in kaart brengen, zodat een onderlegger ontstaat voor gerichte aanpak van deze wijken en dorpen.

Veel informatie over leefbaarheid is op gemeentelijk niveau al beschikbaar. Een ander hulpmiddel is de landelijke Leefbarometer. Wijken en buurten in de regio Gooi en Vechtstreek scoren hierin relatief goed. De lagere scores (matig of voldoende) vinden we terug in een beperkt aantal buurten in Weesp, Hilversum, Bussum en Huizen. Toch betekent dit niet dat er geen aandachtsgebieden zijn. Door de veelheid aan gebruikte indicatoren kunnen lagere scores op bepaalde indicatoren verhuld worden door hoge scores op andere indicatoren. De komende jaren zien we drie typen wijken waar extra aandacht nodig kan zijn:

- ✓ Naoorlogse grootschalige uitbreidingswijken uit de jaren ’50 tot en met ’70 (in de meer verstedelijkte gemeenten Hilversum, Bussum, Huizen en Weesp)
- ✓ Dorpen met een afnemend voorzieningenniveau (zoals Ankeveen en Nederhorst den Berg)
- ✓ Vooroorlogse wijken met relatief kleine arbeiderswoningen en veel particulier bezit

Van overheid gestuurd naar buurt gestuurd

De opkomst bewonersinitiatieven past binnen een bredere herijking van de verzorgingsstaat in Nederland. De overheid krijgt steeds meer een stimulerende, faciliterende of een co-producerende rol. Niet in de laatste plaats omdat er steeds minder publieke middelen beschikbaar zijn. Dit betekent zeker niet dat nieuwe initiatieven altijd vanzelf en volledig buiten het blikveld van de overheid zullen ontstaan. Actief burgerschap, in de vorm van bewonersinitiatieven, ontstaat vaak juist in nauwe contacten tussen bewoners en professionals (overheden en instellingen). Naast de buurt gestuurde initiatieven zal ook een gecoördineerde aanpak vanuit gemeenten, woningcorporaties, welzijnsinstellingen en andere betrokken organisaties nodig blijven. Waarbij de mogelijkheden voor woningcorporaties om te investeren in leefbaarheid binnen de Woningwet 2015 ook meer gereguleerd zijn.

Binnen de regio Gooi en Vechtstreek noemen we de samenwerkingsvorm tussen burgers en overheden ‘buurt gestuurd’. In deze nieuwe samenwerking tussen burger en overheid is het belangrijk dat de betrokkenheid van burgers niet wordt ingevuld, maar juist aangevuld. Bij de meeste initiatieven ontstaat namelijk op enig moment behoefte aan informatie, kennis en advies of het wegnemen van regels of procedures. Hoewel er op verschillende plaatsen al ervaring wordt opgedaan met vormen van buurt gestuurd werken, is het instrumentarium dat hier bij hoort nog volop in ontwikkeling. Vraagstukken die hierbij aan de orde komen zijn de rolverdeling tussen burger en overheid en nieuwe financieringsvormen. Belangrijk is ook de vraag hoe buurt gestuurde initiatieven gestimuleerd kunnen worden in wijken en buurten waar dat wel nodig lijkt, maar waar ze niet altijd vanzelf ontstaan. De regiogemeenten bundelen kennis en capaciteit om gezamenlijk deze thema’s te onderzoeken om zodoende samen te investeren in het instrumentarium en experimenten voor buurt gestuurde initiatieven. Een middel hierbij is het samenstellen van een goede voorbeeldenboek, waarin ook aandacht wordt besteed aan rollen, financiering en instrumentarium.

WAT VERSTAAN WE ONDER ‘BUURT GESTUURD’?

Buurt gestuurde initiatieven zijn collectieve activiteiten van burgers die zich richten op het verbeteren van hun woningen of woonomgeving. Op woningniveau kan dit betrekking hebben op gezamenlijk onderhoud, verduurzaming of het levensloopbestendig maken van woningen. Ook kunnen de activiteit worden ontplooid rondom veiligheid in de buurt, sociale cohesie of inrichting en beheer van de collectieve ruimte. Bewoners bepalen hierbij zelf wat ze willen, hoe ze dat willen bereiken en wanneer ze dat doen. Gemeenten en instellingen hebben daarbij een stimulerende, faciliterende of een coproducerende rol.

Nieuwe financieringsvormen

Bij de investeringen in wijken en buurten speelde het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) van 2000 tot 2014 een belangrijke rol. Het ISV bundelde subsidieregelingen voor wonen, ruimte, groen en de fysieke stadseconomie, met als doel het verbeteren van de kwaliteit van de leef- en werkomgeving. Niet alleen vormde ISV de financiële bron voor stedelijke vernieuwingen, het betekende ook dat de overheid (gemeenten) een centrale rol in de organisatie hiervan had. Sinds het wegvallen van het ISV wordt gezocht naar alternatieven, zowel voor de financiering als de organisatie van de aanpak van bestaande wijken en dorpen. Hierbij staan twee bewegingen centraal: Die van publiek naar privaat gefinancierd en die van overheidsgestuurd naar een aanpak waarin burgerinitiatief centraal staat. Gelukkig zien we al veel voorbeelden van nieuwe geldstromen in de wijk. Bijvoorbeeld straten die gezamenlijk zonnepanelen of isolatiemaatregelen inkopen. Investeringen in duurzaamheid kunnen op termijn een belangrijke aanjaagfunctie voor wijkvernieuwing gaan krijgen.

Gedeeld eigendom

We zien een groei van het aantal complexen in gedeeld eigendom. Bij gedeeld eigendom is er vrijwel altijd sprake van een Verenigingen van Eigenaars (VvE). Door de verkoop van appartementen door woningcorporaties zien we ook steeds meer VvE's waarin corporaties een eigenaarsrol hebben. Door de gedeelde eigendomsstructuur vragen investeringen in onderhoud en verduurzaming meer tijd en overleg. Ook hebben veel VvE's in het verleden te weinig reserves opgebouwd om noodzakelijk onderhoud te plegen. Om investeringen in onderhoud en verduurzaming te stimuleren lopen in de regio verschillende initiatieven. Zo heeft de gemeente Hilversum, in samenwerking met het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn), een stimuleringslening speciaal voor VvE's ingevoerd.

GEDEELD EIGENDOM IN DE PRAKTIJK

Woningcorporatie Dudok Wonen is actief in de samenwerking met VvE's om te investeren in verbetering en verduurzaming van complexen. Vier appartementencomplexen aan de Oosterengweg in Hilversum, waar zowel huurders als kopers wonen, hebben in 2015 groot onderhoud uitgevoerd. Doordat er gezamenlijk is aanbesteed en bouwbegeleiding is ingekocht, konden de werkzaamheden heel kostenefficiënt worden uitgevoerd.
Dudok Wonen heeft een coördinerende rol gespeeld in het bij elkaar brengen en op koers houden van alle partijen (onder andere kopers, huurders, aannemers en beheerder). Ook heeft de woningcorporatie bij de oprichting van de VvE's de nodige voorzieningen gepleegd om het onderhoud en verduurzaming van de complexen op termijn mogelijk te maken. Zo is er per complex een meerjarenonderhoudsbegroting aangeleverd en ook zijn financiële middelen in de vorm van een zogenaamde bruidsschat beschikbaar gesteld. Bovendien is er een investeringsfonds voor duurzaamheidsmaatregelen opgericht. Alle eigenaren, dus ook Dudok Wonen, dragen hier maandelijks via de VvE-bijdrage aan bij. Vanuit dit Investeringsfonds zijn de duurzaamheidsmaatregelen gefinancierd.

Oorspronkelijk was gepland om de kozijnen, deuren en het glas te vervangen en voegwerk te herstellen. Door de voordelen uit de samenwerking konden ook kozijnen van de trappenhuizen worden vervangen en voorzien van dubbel glas. Vanuit het investeringsfonds is spouwmuurisolatie aangebracht en zijn de gevel schoon gemaakt en waterafstotend gemaakt.

Het resultaat is dat er een aantal appartementen van energielabel D naar B zijn gegaan. Het groot onderhoud heeft ook een andere betrokkenheid bij de eigenaars opgeleverd, naast trots dat dit allemaal gerealiseerd is, is er nu ook de behoefte om het gebouw verder te verbeteren. De volgende stappen zijn het vervangen van de intercom installaties en het verder opknappen van de entrees.

DE ZORGZAME REGIO

DE ZORGZAME REGIO

Wonen met zorg

De beleidsvelden wonen en zorg hebben veel raakvlakken met elkaar. Net zoals bij het beleidsveld wonen, zijn ook in de zorg de afgelopen jaren een aantal systeemwijzigingen doorgevoerd. Denk daarbij aan de extramuralisatie van mensen vanuit instellingen naar zelfstandig wonen (al dan niet met zorg en/of begeleiding) en het scheiden van wonen en zorg. Mensen wonen door strenge indiceringen langer zelfstandig, ook als er sprake is van fysieke, mentale of sociale beperkingen. Dit vraag naast passende woonvormen ook aandacht voor ondersteuning en begeleiding in brede zin. Van medische zorg tot begeleiding bij de (re)integratie in wijken en buurten van mensen die vanuit instellingen weer zelfstandig gaan wonen. Naast deze beleidsontwikkelingen zien we ook dat de inwoners van de regio Gooi- en Vechtstreek, net als de rest van Nederland, ook de komende jaren nog verder vergrijzen.

De regio Gooi en Vechtstreek wil een zorgzame regio zijn, waar vraag en aanbod naar wonen met zorg in balans is, ook voor de meest kwetsbare groepen. Hiervoor is samenwerking tussen alle betrokken partijen en een goede koppeling tussen sociaal en fysiek domein een voorwaarde. Ook wil de regio meer dynamiek op de woningmarkt creëren door senioren met een (latente) verhuiswens te coachen en senioren meer bewust te maken van de toekomstmogelijkheden in hun huidige woonsituatie. Tot slot ziet de regio kansen voor innovatieve vormen van wonen met zorg die de diversiteit aan woonmilieus voor regionale woningmarkt als geheel zullen vergroten.

Foto: Rigo

Wat gaan we doen?

Stimuleren doorstroming senioren

Met het stimuleren van doorstroming van senioren die kwalitatief scheefwonen worden lange verhuisketens gerealiseerd. Uitgangspunt van de regio is dat de doorstroming niet mag worden belemmerd door een gebrek aan kennis of informatie over de mogelijkheden die er zijn. Met de inzet van een wooncoach wordt voorzien in de informatiebehoefte die er is bij senioren.

Strategisch inzetten van nieuwbouw voor senioren

De diversiteit aan woonmilieus en woningtypen moet worden behouden en versterkt. Dit maakt de totale regionale woningvoorraad, ook op de langere termijn, meer toekomstbestendig. Het strategisch inzetten van nieuwbouw biedt hierbij kansen. Door geschikte woningen te bouwen in buurten waar veel senioren nu nog in (te grote) eengezinswoningen wonen, komt de doorstroming op gang.

Innovatieve woonzorg vormen faciliteren

We zien steeds meer (kleinschalige)collectieve initiatieven die invulling geven aan een gedifferentieerde vraag naar wonen met zorg. De regio Gooi en Vechtstreek wil deze initiatieven ondersteunen. Door het bieden van goede kaders en één regionaal aanspreekpunt worden initiatiefnemers sneller op weg geholpen. Dit biedt tevens kansen om leegstaand ‘regulier’ zorgvastgoed een nieuwe bestemming te geven.

Regie op extramuralisatie

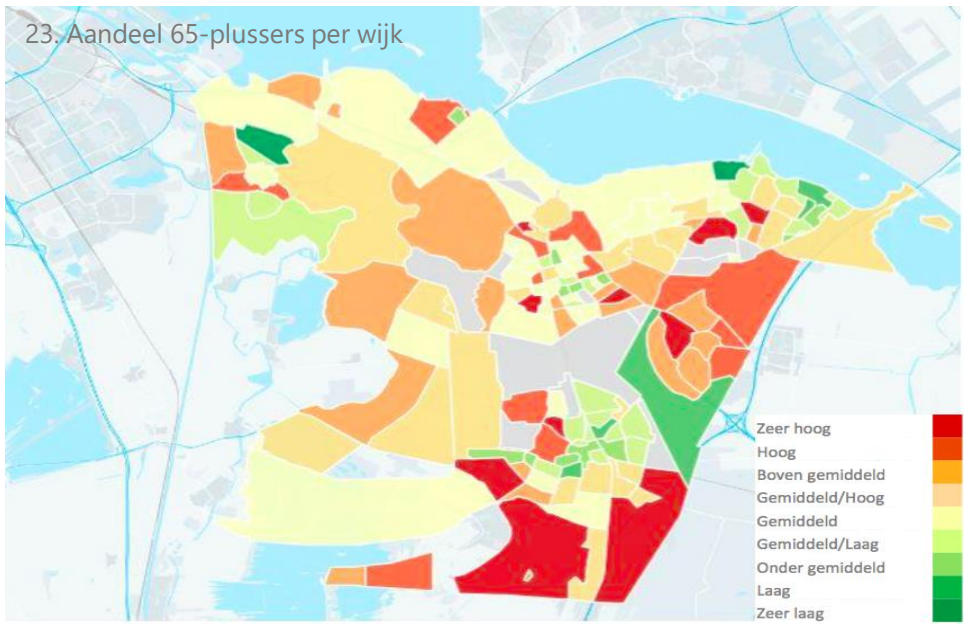
Mensen met een zwaardere zorg indicaties (o.a. vanuit de geestelijke gezondheidszorg) worden steeds vaker behandeld in een eigen woonomgeving. Hiervoor zijn niet alleen woningen nodig, maar dit vraagt vooral extra inzet van alle betrokken partijen: gemeenten, woningcorporaties en zorgorganisaties. Gezien de kwetsbaarheid van deze groep neemt de regio Gooi en Vechtstreek de regiorol op zich om te komen tot een goed format voor succesvolle huisvesting én een zo goed mogelijke integratie in wijken en buurten.

Wat gaan we doen?

Regionale afspraken over huisvesting kwetsbare groepen

Corporaties en gemeenten maken op korte termijn afspraken over taken, rollen en risico's rondom de huisvesting van kwetsbare doelgroepen. De regio heeft hierbij een regisserende rol.

23. Aandeel 65-plussers per wijk



Dynamiek en innovatie

Vergrijzing zet door

De vergrijzing in de regio Gooi en Vechtstreek varieert per gemeente, maar ligt gemiddeld op het provinciaal gemiddelde. Zoals in veel regio 's neemt het aantal 65-plussers fors toe de komende jaren en verdubbelt het aantal huishoudens boven de 75 jaar (figuur 3). Landelijk vindt er vergroening van de bevolking plaats nadat de vergrijzing zijn hoogtepunt heeft bereikt, maar dat is in deze regio niet overal zo. Delen van de regio trekken structureel 45-plussers aan, die na 20 jaar ook 65-plussers zijn, Laren en Blaricum blijven zo ook op de langere termijn vergrijsde gemeenten. In de kernen Bussum en Hilversum zien we naast een toename van het aantal ouderen ook een toename van jongeren (5 – 29 jaar).

Zorggeschikte woningen

In de regio Gooi en Vechtstreek is de vergrijzing eerder ingezet dan in veel andere regio's in Nederland. Het onderwerp staat daarom al langere tijd op de regionale bestuurlijke agenda. In 2010 is al een uitgebreide analyse gemaakt van de toegankelijkheid en zorggeschiktheid van de woningvoorraad in de regio. De uitkomst van deze analyse was dat de volledige (regionale) vraag naar toegankelijke of zorggeschikte woningen in aantallen kan worden geaccommodeerd. Wel bestaan er lokale verschillen. Dit betekent echter niet dat het aanbod ook altijd kwalitatief volledig aansluit op de vraag.

Op basis van de nu bekende plannen kunnen we concluderen dat ruim de helft van de woningen die de komende jaren worden bijgebouwd in de regio, nultreden woningen zullen zijn.

Strategische inzetten van nieuwbouw

Een mogelijkheid om meer dynamiek en doorstroming te realiseren is het strategisch inzetten van nieuwbouw van voor ouderen geschikte woningen. Bij voorkeur in wijken en buurten waar deze ouderen op dit moment al wonen. Een aantal experimenten in de regio hebben aangetoond dat deze aanpak ook daadwerkelijk verhuisstromen op gang brengt (bijvoorbeeld complex de Reiger van corporatie het Gooi en Omstreken in Hilversum). Bijkomend voordeel is dat hierdoor lange verhuisketens ontstaan en hiermee bijvoorbeeld (een-gezins)woningen beschikbaar komen voor meerpersoons-huishoudens.

Senioren wooncoach

Voor ouderen geldt dat verhuizing naar een meer geschikte woning door ouderen wordt vaak uitgesteld, ondanks het feit dat senioren (met zorgindicatie) in de sociale huursector voorrang krijgen bij toewijzing van een voor hen geschikte woning. De motieven hiervoor zijn divers. Vaak speelt de wens om in de eigen buurt of wijk te blijven wonen een belangrijke rol, maar ook financiële consequenties van verhuizen vormen een belemmering. Bovendien zien ouderen soms op tegen het geregel rondom een verhuizing of weten ze simpelweg de weg naar het aanbod niet te vinden.

In de regio Gooi en Vechtstreek hanteren we als uitgangspunt dat de doorstroming van senioren niet mag worden belemmerd door een gebrek aan kennis of informatie over de mogelijkheden die er zijn. De inzet van een senioren wooncoach kan helpen om de kennis over mogelijkheden te vergroten en aanwezige belemmeringen weg te nemen. Onder andere de woningcorporaties de Alliantie en Vidomes (regio Delft) hebben hier goede ervaringen mee opgedaan. Wanneer senioren er voor kiezen om in hun huidige woning te blijven wonen, kan de senioren wooncoach hen ook op weg helpen bij het toekomstbestendig maken van de woning. Bij de inzet van een senioren wooncoach is het belangrijk een goede aanhaking op bestaande zorg- en welzijnsnetwerk in wijken te verzorgen, onder andere met de uitvoeringsdiensten van de gemeenten. Wanneer er over en weer een signaleringsfunctie is, kunnen deze initiatieven elkaar versterken.

Innovatie woonvormen

We zien steeds meer (kleinschalige) collectieve initiatieven die invulling geven aan een gedifferentieerde vraag naar wonen met zorg. Een goed voorbeeld van een dergelijke initiatief is het concept Thuishuis, dat zich richt op alleenwonenden ouderen.

Particuliere initiatieven en samenwerking tussen zorgorganisaties en woningcorporaties uit de regio hebben al veel goede voorbeelden opgeleverd. Binnen de regio zijn er mogelijkheden en bestaat de wens om innovatie woonzorg initiatieven verder te ondersteunen. Dit biedt ook kansen om leegstaand 'regulier' zorgvastgoed, bijvoorbeeld verzorgingstehuizen, een nieuwe bestemming te geven. (Particuliere) initiatiefnemers van innovatieve woonvormen zijn soms professioneel georganiseerd, maar bestaan soms ook uit vrijwilligers. Vaak zijn initiatieven niet lokaal gebonden, maar wordt gezocht naar een locatie in een groter gebied. Het bieden van goede kaders en één regionaal aanspreekpunt helpt initiatiefnemers om sneller de haalbaarheid van hun initiatief binnen de regio te toetsen.

Regie op extramuralisatie

Mensen die vroeger in instellingen woonden (intramuraal) wonen nu eerder en langer in een reguliere woning, waar zij zorg en/of begeleiding ontvangen. Dit noemen we extramuralisatie. Ook mensen met een zwaardere indicatie in de geestelijke gezondheidszorg (GGZ) worden steeds vaker behandeld in een eigen woonomgeving. Omdat deze mensen voorheen in instellingen woonden, betekent dit extra druk op de bestaande woningvoorraad, met name in het segment sociale huurwoningen onder de aftoppingsgrens. Omdat ook veel andere doelgroepen juist op dit segment zijn aangewezen, bestaat er risico op verdringingseffecten in de vorm van langere wachttijden dan vanuit het extramuralisatiebeleid wenselijk is. Ook daarom is het van belang dat er de komende jaren voldoende sociale huurwoningen in de regio beschikbaar komen.

Om de extramuralisatie succesvol te laten verlopen zijn niet alleen woningen nodig, maar dit vraagt ook extra inzet van alle betrokken partijen: gemeenten, woningcorporaties en zorgorganisaties. Gezien de kwetsbaarheid van deze groep neemt de regio Gooi en Vechtstreek de regiorol op zich om te komen tot een goed format voor een succesvolle huisvesting én een zo goed mogelijke (re)integratie in de wijken en buurten.

Kwetsbare groepen

Niet iedereen is in staat om volledig zelfstandig en op eigen kracht te wonen. Het zorgen voor voldoende en passende huisvesting voor deze kwetsbare groepen en het, indien mogelijk, begeleiding van mensen naar zelfstandige huisvesting is een gezamenlijke taak voor gemeenten, zorgorganisaties en woningcorporaties in de regio. Hierbij is de zorgkant verantwoordelijk is voor het in kaart brengen van de kwantitatieve en kwalitatieve vraag en de woonkant voor een passend aanbod. In het vraaggestuurde regionale woningbouwprogramma is met de huisvestingsvraag van kwetsbare groepen, op basis van prognoses, reeds rekening gehouden. Uitgangspunt is het creëren van een passend, gedifferentieerd en regionaal gespreid aanbod.

BLIJVERSLENING

Speciaal voor mensen die zo lang mogelijk thuis willen blijven wonen heeft het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) de 'blijverslening' ontwikkeld. Deze lening, met een laag rentepercentage, kan worden ingezet om aanpassingen aan de woning te kunnen financieren, denk dan bijvoorbeeld aan het plaatsen van een slaapkamer of badkamer op de begane grond of aan het verwijderen van drempels.

24. Kansenmatrix kwetsbare doelgroepen

	Wat	Maatregel(en)	Regievoering	Facilitering
Eerste kans	Vroegsinalering bij overlast en/of huurachterstanden	Hulpaanbod op vrijwillige basis	Verhuurder (corporatie)	Uitvoeringsdienst gemeente
Tweede kans	Bij aanhoudende overlast en/of huurachterstanden en daardoor dreigende uitzetting	Verplichte hulp op basis van zorgcontract (Huren onder Voorwaarden)	Verhuurder (corporatie)	Uitvoeringsdienst gemeente
Derde kans	Na uitzetting en verplichte 'time-out' periode volgt een herkansing	Na uitzetten en verplichte 'time-out' periode wordt beoordeeld onder welke voorwaarden de huurder een 3e kans krijgt.	Uitvoeringsdienst gemeente in samenwerking met de regio Gooi en Vechtstreek	Verhuurder (corporatie), zorgorganisaties

In de regio zijn verschillende regelingen en huisvestingsvormen voor kwetsbare groepen. Het gaat onder andere om bijna 250 plekken waar mensen met een psychische aandoening onder begeleiding kunnen wonen verdeeld over de regio. Ook is er het zogenaamde 'Tweede Kansbeleid' voor huurders voor wie een ontruimingsvonnis is aangevraagd, vanwege een huurachterstand en/of overlast. Deze Tweede Kans gaat altijd samen met verplichte hulpverlening; het 'huren onder voorwaarden'.

Voor mensen die vanwege wanbetaling en/of overlast zelf geen huurcontract meer kunnen krijgen is er de regeling 'huren onder voorwaarden'. Het opstellen en uitvoeren van een goed 'zorgcontract' is hierbij een essentieel voorwaarde om mensen succesvol, mogelijk onder begeleiding, weer zelfstandig te laten wonen.

De coördinatie van het Tweede Kansbeleid en Huren onder Voorwaarden gebeurt vanuit de regio Gooi en Vechtstreek, maar het is een gedeelde verantwoordelijkheid van corporaties en gemeenten in de regio om ervoor te zorgen dat zo min mogelijk mensen te maken krijgen met deze regelingen. Door vroegtijdige signalering van problemen en efficiënte samenwerking tussen de verschillende betrokkenen kan preventieve hulp en ondersteuning, oftewel een Eerste Kans, worden geboden.

Preventieve maatregelen zullen niet altijd afdoende zijn en in een beperkt aantal gevallen zal zelfs de Tweede Kansregeling geen uitkomst bieden, bijvoorbeeld in het geval van blijvende overlast. In die gevallen komt de betreffende persoon niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoningen. Eventuele terugkeer naar reguliere huisvesting (of naar alternatieve of meer beschermde woonvormen) zal, na een 'time out' periode, onder strikte voorwaarden en na een strenge beoordeling, pas kunnen gebeuren (Derde kans).

In figuur 24 zijn de maatregelen die betrekking hebben op de Eerste, Tweede en Derde kans schematisch weergegeven.

De huidige regelingen voor kwetsbare groepen, zoals huisvestingsurgentie en huren onder voorwaarden (al dan niet met urgentie) kunnen beter op elkaar afgestemd worden. Gezien de kwetsbaarheid van deze groepen neemt de regio Gooi en Vechtstreek de regiorol op zich om te komen tot een goed format voor een succesvolle huisvesting én een zo goed mogelijke (re)integratie in de wijken en buurten. Hiervoor wordt, gelijktijdig met het opstellen van de regionale woonvisie, gewerkt aan een regionale 'nota Bescherming en Opvang'. Corporaties en gemeenten maken in dit kader op korte termijn afspraken over taken, rollen en risico's rondom de huisvesting van kwetsbare doelgroepen.

DE DUURZAME REGIO

DE DUURZAME REGIO

Verduurzaming woningvoorraad

Verduurzaming speelt een centrale rol in het toekomstbestendig maken van de woningvoorraad in de regio Gooi en Vechtstreek. Op dit moment komt ongeveer één derde van het totale energieverbruik in Nederland van woningen en gebouwen. Het terugdringen van het energieverbruik in de bebouwde omgeving levert niet alleen milieuwinst op, maar leidt ook tot lagere energielasten voor huurders en kopers. Bovendien zijn goed geïsoleerde woningen comfortabeler om in te wonen en levert het verduurzamen de nodige economische impulsen en banen op.

De regio heeft forse ambities op het gebied van duurzaamheid. De regio zet in op energieneutraliteit in 2050 door het terugdringen energieverbruik en opwekken van duurzame energie. In de woningvoorraad kan nog veel energie bespaard worden. Door het uitvoeren van energetische maatregelen in bestaande woningen, door het nemen van extra energiebesparende maatregelen in nieuwbouw en door bewustwording en gedragsverandering. Hiervoor zijn zowel particuliere investeringen als investeringen van woningcorporaties nodig.

Wat gaan we doen?

Behalen doelstellingen energieakkoord

De regio Gooi en Vechtstreek onderschrijft de doelstellingen uit het nationale energieakkoord voor de woningvoorraad tot 2020. De lange termijn ambitie van de regio is een energieneutrale gebouwde omgeving in 2030.

Corporatiebezit gemiddeld naar label B in 2020

De doelstelling voor corporatiewoningen is om in 2020 gemiddeld energielabel B te halen. Gemeenten en corporaties zorgen voor afstemming en monitoring van de energetische programma's.

Voortzetten programma Energie Besparen Gooi en Vecht

Particuliere woningbezitters worden gestimuleerd om hun woning te verduurzamen. Hiervoor wil de regio het programma Energie Besparen Gooi en Vecht, dat in 2012 is gestart, ook de komende jaren voortzetten.

Nieuwbouw energie neutraal vanaf 2020

Vanaf 2020 worden alle nieuwbouwwoningen in de regio energie-neutraal gebouwd.

Energieakkoord

In 2013 is het landelijk energieakkoord voor duurzame groei afgesloten door meer dan 40 organisaties, waaronder gemeenten (VNG), woningcorporaties (AEDES) en milieuorganisaties. Het energieakkoord bevat doelstellingen voor het verduurzaming van onze samenleving en de economie in het algemeen, maar ook maatregelen die specifiek gericht zijn op het verduurzamen van de woningvoorraad in Nederland. De lange termijn ambitie van de regio Gooi en Vechtstreek sluit hier op aan. De regio streeft naar een energieneutrale gebouwde omgeving in 2030 (Regionale Samenwerkingsagenda).

De doelstellingen uit het nationale energieakkoord voor de woningvoorraad tot 2020 zijn:

- ✓ 300.000 Bestaande woningen en andere gebouwen per jaar minimaal twee labelstappen laten maken
- ✓ Nieuwbouw bijna energieneutraal vanaf 2020
- ✓ Gemiddeld label B voor het corporatiebezit en minimaal label C voor 80 procent van de particuliere verhuur in 2020

De regio Gooi en Vechtstreek onderschrijft de doelstellingen uit het energieakkoord en wil corporaties, particuliere eigenaren en VvE's faciliteren en stimuleren bij het behalen van deze stevige ambities. Investeringen in verduurzaming van de bestaande woningvoorraad kunnen naast milieuwinst namelijk ook zorgen voor meer wooncomfort lagere energielasten voor huurders en kopers.

KLIMAATAKKOORD 2050 - PARIJS

Eind 2015 sloten 195 landen in Parijs het Klimaatakkoord 2050. In dit akkoord spreken de deelnemende landen onder andere af om maatregelen te nemen om de opwarming van de aarde te beperken tot maximaal 2° Celsius. Hoe deze afspraken op Europees en nationaal niveau vertaald gaan worden is nog niet duidelijk, maar de verwachting is dat het zal leiden tot verdere aanscherping van de doelstellingen richting 2050.

Energietransitie

De komende jaren zal ook in Gooi en Vechtstreek de energietransitie hoog op de agenda staan. Dit vraagt om nadenken over en experimenteren met de wijze waarop we onze woningen verwarmen. We voorzien dat dat energie producerende of ten minste energieneutrale woningen uiteindelijk de norm worden. De regio wil de afhankelijkheid van gas afbouwen en werken aan de transitie naar gasloze woningen en wijken. We willen daarom de komende jaren ervaring opdoen in zowel de nieuwbouw als bestaande bouw, waarbij we denken aan:

- ✓ All electric (gasloze) oplossingen voor nieuwbouwlocaties
- ✓ Energieneutrale of –leverende nieuwbouw
- ✓ Experimenten met Nul-Op-de-Meter oplossingen in de bestaande bouw (zowel koop als huur)

Verduurzaming bestaande woningvoorraad

Huurwoningen

De afgelopen jaren zijn woningcorporaties actief aan de slag gegaan met de ambities uit het energieakkoord. Door een complexmatige aanpak leveren woningcorporaties een grote bijdrage aan het verduurzamen van de woningvoorraad. In samenspraak met bewoners worden sociale huurwoningen verduurzaamd en krijgen vaak een energielabel B of hoger. Gemiddeld hebben sociale huurwoningen daardoor een beter energielabel dan de gehele woningvoorraad. Desondanks is het een uitdaging om de doelstelling van gemiddeld label B voor corporatiewoningen in 2020 te halen. Investeringen in verduurzaming moeten afgewogen worden tegen andere investeringen, bijvoorbeeld in nieuwbouw van sociale huurwoningen. Bovendien zorgen de gemiddeld oudere woningvoorraad en vele monumentale sociale huurcomplexen voor extra uitdagingen bij de verduurzaming. Gemeenten en corporaties zorgen voor afstemming en monitoring van de verschillende energetische programma's.

Particuliere voorraad

Vanaf medio jaren '70 is isolatie bij nieuwbouw verplicht geworden en vanaf die tijd zijn de eisen steeds strenger geworden. Over het algemeen kunnen we daarom zeggen dat oudere woningen minder goed geïsoleerd zijn dan nieuwere woningen. Ook voor de particuliere woningvoorraad geldt dat de relatief oude woningvoorraad met zich meebrengt dat de energielabels slechter zijn dan gemiddeld. Hier ligt een grote opgave in relatie tot de duurzaamheidsdoelstellingen van de regio. Hoewel steeds meer huizen worden voorzien van isolatie en zonnepanelen, blijven de investeringen in particuliere woningen achter bij de aanpak door corporaties. Juist bij goedkopere woningen, met vaak ook lagere inkomens, is dit relevant. Voor deze huishoudens bestaat er een risico op 'energie-armoede'. Dat wil zeggen een vicieuze cirkel van stijgende energielasten en krimpend budget om te investeren in verduurzaming van de woning.

NA 100 JAAR VAN LABEL G NAAR A

In 2014 en 2015 renoveerde woningcorporatie de Alliantie in totaal 44 karakteristieke woningen in het oude dorp van Huizen. De woningen, precies 100 jaar oud en beschermd dorpsgezicht, behoren tot het eerste sociale huurcomplex in Huizen, getuige ook één van de straatnamen: 'de Eerste Woningbouwstraat'. Wat begon met een brandbrief van de bewoners over de staat van onderhoud van de woningen, eindigde in een succesvol verduurzamingsproject waarbij de woningen van energielabel G en F naar label A zijn gebracht. Bijzonder is dat de bewoners vanaf het begin van het traject een actieve rol hebben gespeeld. Al snel vormde zich een actieve bewonerscommissie die de Alliantie gevraagd en ongevraagd van advies voorzag. Dit heeft er mede toe geleid dat uiteindelijk alle bewoners hebben ingestemd met de verduurzamingsmaatregelen, waar ook een huurverhoging tegenover stond.

Naast het uitvoeren van noodzakelijk onderhoud zijn de woningen voorzien van een volledige warme jas. Dat wil zeggen dat het dak, de vloeren en de spouwmuren zijn geïsoleerd en op de zolderverdieping zijn voorzetwanden geplaatst. Alle ramen zijn voorzien van isolerend HR++ glas en de woningen hebben een hoogrendementsketel gekregen. Tot slot zijn alle woningen voorzien van een innovatief ventilatiesysteem.

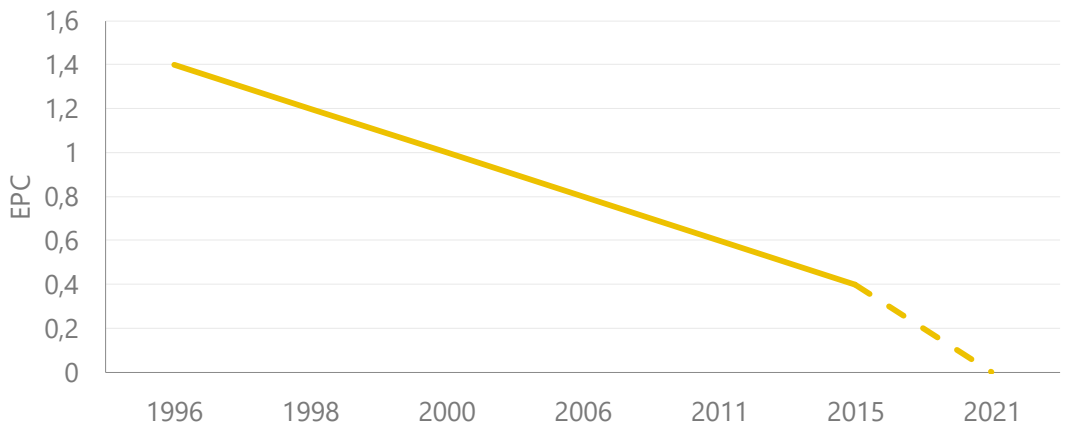
Er zijn verschillende initiatieven om particuliere woningbezitters te stimuleren tot verduurzaming in Gooi en Vechtstreek. Regionaal is, met financiële ondersteuning vanuit de provincie (RAP), het programma Energie Besparen Gooi en Vecht opgezet. Dit programma bestaat uit een basispakket waaraan alle gemeenten meedoen (website, energieloket, een coördinator en communicatie-materiaal), en pluspakketten (laagdrempelige wijkaanpak en duurzaamheidsleningen). Een aantal gemeenten (Hilversum en Weesp) hebben via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) ook een stimuleringsregeling voor verduurzaming door particulieren. De komende jaren wil de regio het programma Energie Besparen Gooi en Vechtstreek voortzetten, hierbij heeft het faciliteren van buurtgerichte initiatieven specifieke aandacht.

Ook is de regio aangesloten op het Duurzaam Bouwloket . Dit is een digitaal en fysiek loket waar inwoners en ondernemers terecht kunnen met al hun vragen op het gebied van duurzaam (ver)bouwen, energiebesparing en energie opwekken.

Nieuwbouw

De afgelopen jaren zijn nieuwbouw woningen steeds duurzamer geworden. De mate van duurzaamheid wordt uitgedrukt in de energieprestatiecoëfficiënt (EPC). Een EPC van 0 betekent dat een woning in theorie energieneutraal is. Op basis Europese richtlijnen die zijn vertaald naar het nationaal energieakkoord, worden de eisen voor nieuwbouwwoningen eind 2020 waarschijnlijk aangescherpt naar (bijna) energieneutraal (figuur 25). De aanscherping van de EPC norm voor nieuwbouw helpt de regio bij het realiseren van haar lange termijn ambitie van een energieneutrale gebouwde omgeving in 2050. Op beperkte schaal, ook in Gooi en Vechtstreek, worden al (bijna) energieneutrale woningen gebouwd. De regio daagt opdrachtgevers en ontwikkelaars uit om gezamenlijk de lat op het gebied van duurzaamheid zo hoog mogelijk te leggen.

25. Ontwikkeling EPC norm nieuwbouw



Wonen is een belangrijk onderdeel van de identiteit van de regio Gooi en Vechtstreek

Reimar von Meding, Dag van het Wonen

ACTIEPROGRAMMA

Actieprogramma 2016 – 2030

Van visie naar actie

In totaal zijn in deze regionale woonvisie 21 acties/afspraken (wat gaan we doen?) geformuleerd, verdeeld over de vijf inhoudelijke thema's. Deze acties vormen samen het actieprogramma 2016-2030 voor het regionale woonbeleid van Gooi en Vechtstreek.

Tijdens het interactieve proces ter voorbereiding op deze regionale woonvisie zijn verschillende ideeën opgehaald om de ambities uit de woonvisie uit te werken in concrete projecten. Tijdens de Projectendag (26 mei 2016) is een start gemaakt met het vertalen van deze ideeën in projectplannen, die in de eerste komende periode, tot 2020, uitgevoerd zullen worden.

Aan de uitvoering van deze regionale woonvisie en projecten zijn kosten verbonden, daarom is als onderdeel van dit actieprogramma een voorlopige begroting opgenomen. Dekking voor het actieprogramma tot 2020 is voorzien vanuit het Woonfonds van de provincie Noord-Holland en de gelden die zijn gereserveerd vanuit de Regionale Samenwerkingsagenda (RSA). Om in aanmerking te komen voor het provinciale Woonfonds zal een Regionaal Actieprogramma Wonen opgesteld moeten worden. De regionale woonvisie vormt hiervoor de inhoudelijke onderlegger. Voor structurele dekking van het regionale woonbeleid vanaf 2020 zullen gemeenten in overleg treden.

DE INCLUSIEVE REGIO

1. De omvang van de sociale huurvoorraad blijft minimaal op peil
2. De slagingskansen voor mensen met recht op huurtoeslag blijven minimaal gelijk
3. Monitoring effecten passend toewijzen op de slagingskansen van verschillende doelgroepen P
4. Maximaal 10% dure scheefwoners in het jaar 2030

DE BOUWENDE REGIO

5. 9.250 nieuwbouwwoningen tot 2030
6. 1/3 van de woningtoevoegingen betaalbaar
7. Minimaal 20% woningtoevoegingen door transformaties
8. Strategisch inzetten nieuwbouw
9. 1.000 woningen in het middeldure huursegment P
10. Onderzoek nieuwbouwambities lange termijn

P roject

DE VERNIEUWENDE REGIO

11. Opstellen goede voorbeeldenboek 'buurt gestuurd' P
12. Aandachtswijken in kaart brengen
13. Ontwikkelen van kennis en instrumenten voor buurt gestuurde initiatieven

DE ZORGZAME REGIO

14. Innovatieve woonzorg vormen faciliteren P
15. Stimuleren doorstroming senioren P
16. Strategisch inzetten van nieuwbouw voor senioren
17. Regie op extramuralisatie

DE DUURZAME REGIO

18. Corporatiebezit gemiddeld naar label B in 2020
19. Voortzetten programma Energie Besparen Gooi en Vecht
20. Behalen doelstellingen energieakkoord
21. Nieuwbouw energie neutraal vanaf 2020

Regionale woonmonitor

Samenwerking binnen de regio Gooi & Vechtstreek is één van de drie sleutelambities van deze regionale woonvisie. Voor een goede samenwerking is inzicht in de ontwikkelingen op de regionale woningmarkt is essentieel. Een regionale woonmonitor zorgt voor inzicht in de voortgang van de acties uit en effecten van de regionale woonvisie. Dit maakt tussentijdse bijsturing in de toekomst mogelijk. Het is belangrijk dat de data over de te meten parameters actueel, eenduidig (definities) en accuraat is.

Regionaal inzichtelijk en meetbaar maken van ontwikkelingen op de woningmarkt (van zowel doelgroepen als woningvoorraad) en de ambities uit de regionale woonvisie.

INPUT VANUIT DE PROJECTENDAG

De monitor moet interessant zijn, dan krijgt hij vanzelf ook supporters. De gegevens in de monitor moeten herkenbaar, openbaar en gemakkelijk deelbaar zijn. Hierbij kan ook data van bijvoorbeeld makelaars en ontwikkelaars worden geïntegreerd. Denk ook goed na over de nieuwe indicatoren die worden gebruikt. Soms is het verstandiger om bestaande indicatoren te gebruiken, die mogelijk iets minder precies zijn (maar wel de ontwikkeling kunnen weergeven), dan nieuwe indicatoren waarvoor veel extra middelen moeten worden ingezet.

Voor de bruikbaarheid is het goed als er gewerkt wordt met een dashboard, bijvoorbeeld met stoplicht indicatoren voor kwantitatieve doelstellingen. Kwalitatieve ambities zoals 'samenwerking' zouden ook onderdeel van de monitor moeten zijn, ook al zijn die niet cijfermatig te onderbouwen. Wees ook slim en efficiënt in het meten. Niet alle indicatoren zijn even dynamisch en hoeven dus ook niet met dezelfde frequentie gemeten te worden. Tot slot is het belangrijk om de monitor vooral veel te gaan gebruiken en samen te bespreken. Zo wordt het niet alleen een meetinstrument, maar kan er ook verbetering uit voortkomen.

Biedboek middeldure huurwoningen

Meer beweging op de regionale woningmarkt is één van de drie sleutelambities van de nieuwe regionale woonvisie. Door de relatief hoge woningprijzen en weinig aanbod van middeldure huurwoningen hebben starters die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoningen het lastig. Ook verloopt de doorstroming vanuit de sociale huursector moeizaam. Daarom wil de regio de komende jaren het aanbod middeldure huurwoningen (€710 - €850) vergroten. De regio wil daarom actief de markt gaan benaderen om de investeringsmogelijkheden in die specifieke segment onder de aandacht te brengen. Hiervoor wordt onder andere een biedboek voor beleggers en ontwikkelaars opgesteld.

Om de komende jaren 1.000 middeldure huurwoningen aan de voorraad toe te voegen wil de regio actief marktpartijen gaan informeren over de mogelijkheden, onder andere door het opstellen van een biedboek middeldure huur.

2016 — 2020 — 2030

INPUT VANUIT DE PROJECTENDAG

Aan de project tafel die zich boog over middeldure huurwoningen waren ook een aantal marktpartijen aanwezig. De behoefte aan huurwoningen tussen €710 en €850 is evident en zal naar verwachting nog groeien. De regio Gooi en Vechtstreek is aantrekkelijk voor beleggers. Nadeel is wel dat de locaties relatief klein zijn en dat de regio is opgedeeld in zeven gemeenten, wat het voor de grotere institutionele beleggers niet aantrekkelijk maakt om te investeren. Aan de projecttafel is hiervoor een oplossing bedacht in de vorm van een bundeling van locaties, bijvoorbeeld 100 woningen verdeeld over zeven locaties in de regio. Voordeel is dat deze bundels interessant zijn voor beleggers, die hiermee in één keer een, over de regio gespreide, portefeuille kunnen verwerven. Dit zou een krachtig signaal naar de markt kunnen zijn. Bij het in de praktijk te brengen van dit soort bundels moet aandacht besteed worden aan de volgende zaken:

- Er zal onderling overeenstemming moeten zijn over de grondprijs(systematiek)
- Afstemming van huurprijsbeleid (bandbreedte)
- Meerwaarde afdracht bij verkoop of huurprijzen boven de bandbreedte

Naast commerciële beleggers zijn ook een aantal woningcorporaties in de regio actief op het gebied van midden huur, onder andere door liberalisering van voormalige sociale huurwoningen.

Goede voorbeeldenboek buurt gestuurd

De regio zet in op vernieuwing van bestaande wijken en dorpen. Door het ontbreken van grote publieke financieringsprogramma's de komende jaren, ligt de focus steeds meer op initiatieven vanuit bewoners zelf. We noemen dit "buurt gestuurd". Er valt nog veel te leren over het opzetten, stimuleren, faciliteren en financieren van buurt gestuurde initiatieven. Door het gezamenlijk opstellen van een Goede Voorbeelden Boek Buurt Gestuurd kan kennis op een efficiënte manier worden gebundeld en gedeeld. Het boek kan zowel basisprincipes als inspirerende voorbeelden bevatten. De buurt gestuurde aanpak kan betrekking hebben op onder anderen: Verduurzaming (particulier bezit) van de woning en/of wijk; particuliere woningverbetering en aanpak van de openbare ruimte.

Het Goede voorbeelden Boek Buurt Gestuurd dient als handboek om beleidsmakers en burgers in de regio Gooi & Vechtstreek te stimuleren en te inspireren om buurt gestuurd te handelen.

2016 2020 2030

INPUT VANUIT DE PROJECTENDAG

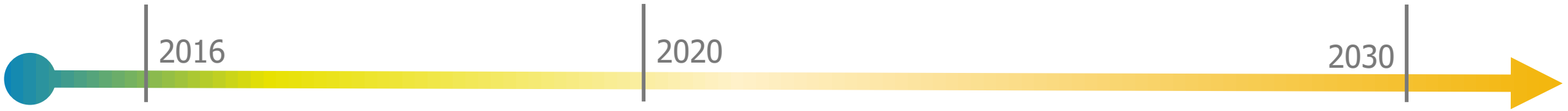
Het maken van een goede voorbeeldenboek is geen doel op zich, maar een middel. Het doel is om de buurt aan zet te laten zijn door betere communicatie tussen burgers, gemeenten, corporaties en andere instellingen. Als nieuwe titel voor het project heeft de groep twee suggesties: 'Samen maken we de buurt' en 'Buurten maken de regio'.

Het is belangrijk om het onderwerp en het 'probleem' goed af te kaderen, omdat het onderwerp snel de breedte in schiet. Ook moeten we als beleidsmakers ook echt bottom-up leren denken en leren signalen uit buurten op een goede manier op te vangen en te interpreteren. Een regionaal aanspreekpunt voor burgers met initiatieven kan hier bij helpen. Het thema duurzaamheid (ook sociaal) kan een belangrijke initiator zijn voor buurt gestuurde initiatieven. Hiervan zijn al diverse voorbeelden in de regio. Tot slot heeft de groep een dummy boek gemaakt. Een blanco boek dat vanuit buurten ingevuld kan worden met goede voorbeelden.

Senioren wooncoach

Meer beweging op de regionale woningmarkt is één van de drie sleutelambities van deze regionale woonvisie. Eén van de doelgroepen waar we op focussen zijn senioren die kwalitatief scheefwonen. Dat wil zeggen dat mensen wonen in een woning die minder goed past bij de huidige fase in de wooncarrière (te groot, niet energiezuinig, niet goed toegankelijk/doorgankelijk, te ver van voorzieningen, etc.) Een senioren wooncoach kan deze mensen helpen bij het maken van een afgewogen volgende stap in hun wooncarrière. Overigens kan dit ook betekenen dat de huidige woning wel als meest gewenste alternatief uit de bus komt en met tips over bijvoorbeeld verduurzaming en aanpassingen toekomstbestendig kan worden gemaakt.

Het inzetten van een senioren wooncoach die er op gericht is om senioren te begeleiden bij het maken van een weloverwogen keuze in de volgende stap van de wooncarrière.



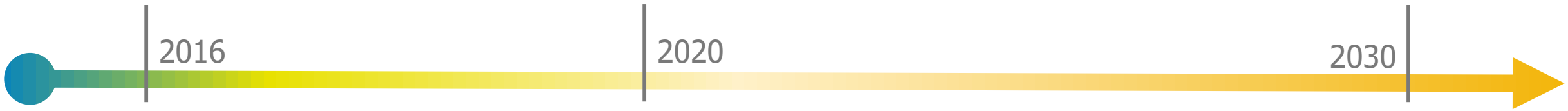
INPUT VANUIT DE PROJECTENDAG

De (senioren) wooncoach wordt gezien als een goed middel om senioren te bereiken en met hen hun woonsituatie door te nemen. Doorstroming van senioren stimuleren moet niet als hét doel worden gezien, het gaat er om dat senioren prettig en veilig kunnen wonen. Als ze willen verhuizen dan kan de coach daarbij helpen. Willen ze dat niet dan kan de wooncoach andere tips geven, bijvoorbeeld over het aanpassen van de woning. De project tafel stelt voor om niet te veel onderwerpen te koppelen aan de wooncoach. Wel is een koppeling naar wonen, welzijn en zorg belangrijk. De wooncoach kan ook een belangrijke signalerende functie hebben voor andere professionals. Verder is het belangrijk om de doelgroep goed scherp in beeld te krijgen, daarvoor is een goede analyse nodig. Als voorbeeld van een geschikte doelgroep worden genoemd: alle ouderen die wonen in een eengezinswoning of een appartement zonder lift. Het advies is om klein te starten bij bewoners van sociale huurwoningen. Later kan wellicht opgeschaald worden naar koopwoningen. Een van de regiogemeenten zou trekker kunnen zijn van het project, met supporters vanuit de corporaties, mogelijk aangevuld met mensen vanuit de zorg. Maar zorg voor een kleine werkgroep die actiegericht is.

Vernieuwende woonzorg concepten

De regio Gooi & Vechtstreek gaat voor een divers aanbod aan (vernieuwende) woonzorg concepten. Dit biedt kansen om leegstaand 'regulier' zorgvastgoed, bijvoorbeeld verzorgingstehuizen, een nieuwe bestemming te geven. Ook kan gedacht worden aan kleinschalige voorzieningen in (voormalige) (kantoor)villa's. Initiatiefnemers van vernieuwende woonvormen zijn soms professioneel georganiseerd, maar bestaan vaak ook uit vrijwilligers. Meestal zijn initiatieven niet lokaal gebonden, maar wordt gezocht naar een locatie in een groter gebied. Het bieden van eenduidige kaders en één regionaal aanspreekpunt kan initiatiefnemers helpen om sneller de haalbaarheid van hun initiatief binnen de regio te toetsen.

Regionale kaders en een centraal aanspreekpunt voor initiatiefnemers van innovatieve woonzorg concepten.



INPUT VANUIT DE PROJECTENDAG

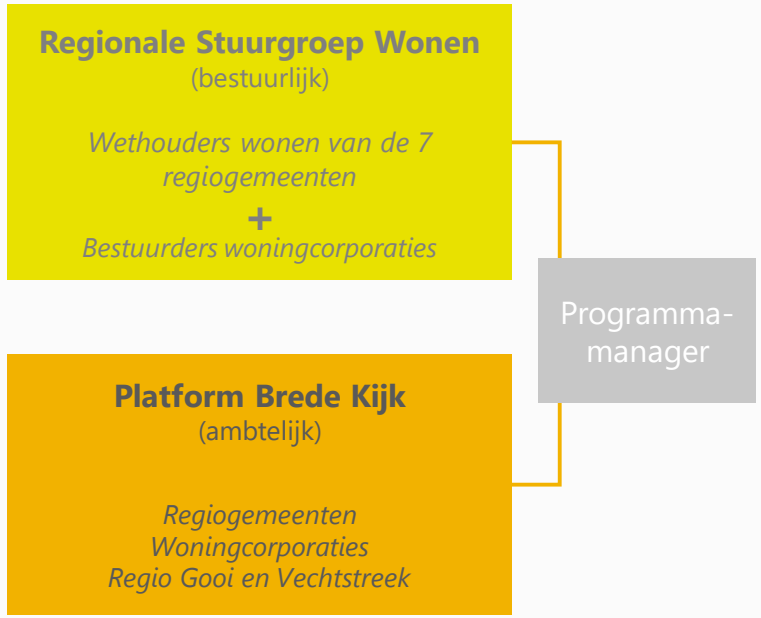
Door omstandigheden waren er op de Projectendag (26 mei 2016) onvoldoende professionals aanwezig om dit onderwerp verder uit te werken. Vernieuwende woonzorg concepten is wel onderdeel van de projecten in de actieagenda van de regionale woonvisie.

	2016 t/m 2019 *x € 1 mio*
KOSTEN	
Uitvoering projecten*	€ 0,8
Programmamanagement en proceskosten	€ 0,5
Totaal	**€ 1,3**
DEKKING	
Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP)**	€ 1,0
Regionale Samenwerkingsagenda	€ 0,3
Totaal	**€ 1,3**

***** *Inclusief voortzetting programma Energiebesparen Gooi en Vecht*
*** Voor het RAP geldt een co-financieringseis van 50%. Deze wordt ingevuld middels ambtelijke capaciteit vanuit de regio, regiogemeenten en woningcorporaties (Brede Kijk), conform de subsidieverordening van de provincie Noord-Holland*

Voor de uitvoering van het actieprogramma van deze regionale woonvisie is een voorlopige begroting opgesteld. De begroting bestaat uit de kosten voor het uitvoeren van projecten, programmamanagement en algemene proceskosten. Deze begroting loopt tot 2020 en sluit daarmee aan op de looptijd van het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP).

Dekking voor het actieprogramma gebeurt vanuit het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) en de middelen die zijn gekoppeld aan de regionale Samenwerkingsagenda. Het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 t/m 2019 (inclusief de definitieve begroting) moet nog worden vastgesteld door de gemeenteraden en goedgekeurd door de provincie Noord-Holland.



De bestuurlijke begeleiding van de regionale woonvisie gebeurt vanuit de Regionale Stuurgroep Wonen. Hierin zijn alle wethouders wonen uit de regio vertegenwoordigd. Periodiek schuiven ook de bestuurders van de woningcorporaties aan.
.
Vanuit het ambtelijke Platform Brede Kijk vindt periodieke afstemming op de uitvoering van de regionale woonvisie plaats. Dit platform bestaat uit ambtelijke vertegenwoordigers van de regiogemeenten en de woningcorporaties.

De programmamanager wonen is verantwoordelijk voor de dagelijkse aansturing op programmaniveau. De programmamanager bewaakt de aansluiting van het actieprogramma en de projecten op de missie en de ambities uit deze regionale woonvisie.

BIJLAGEN

Begrip	Toelichting
Aftoppingsgrens	De aftoppingsgrens bedraagt € 586,68 voor één- en tweepersoonshuishoudens en € 628,76 voor huishoudens die uit drie of meer mensen bestaan (prijspeil 2016). Het deel van de huur dat boven de aftoppingsgrens uitkomt, wordt bij meerpersoonshuishoudens niet meegenomen voor de hoogte van de huurtoeslag. Ouderen, alleenstaanden en gehandicapten krijgen over het deel van de huur, boven de voor hen geldende aftoppingsgrens, 40% vergoed.
Beschermd wonen	Bij beschermd wonen gaat het om het bieden van onderdak en begeleiding aan personen met een psychische aandoening. Het gaat om personen bij wie op participatie gerichte ondersteuning vanuit een beschermende woonomgeving centraal staat. Voor het bieden van beschermd wonen kan aanleiding bestaan indien iemand er vanwege psychische problematiek niet in slaagt om zelfstandig te wonen zonder de directe nabijheid van 24 uur per dag toezicht of ondersteuning.
Extramuralisatie	De verschuiving van wonen in een instelling (intramuraal) naar zelfstandige woning met zorg en/of begeleiding noemen we extramuralisering. Extramuralisaties spelen in de ouderenzorg, gehandicaptenzorg en geestelijke gezondheidszorg.
Kwetsbare groepen	Mensen die als gevolg van sociaal niet aangepast gedrag , psychische of psychiatrische aandoening (verwarde personen), een verstandelijke beperking, of anderszins niet zonder hulp, begeleiding of zorg zelfstandig kunnen wonen.
Ladder duurzame verstedelijking	De ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor bestemmingsplannen de drie treden van de ladder moet worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hiervoor dient te worden aangetoond of er regionale behoefte is een bepaalde functie, of die behoefte is op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied en wanneer dat niet het geval is of er een locatie is die multimodaal ontsloten is.
Primaire doelgroep	De groep van huishoudens met een belastbaar inkomen tot de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag (Eénpersoonshuishoudens € 22.100; Meerpersoonshuishoudens € 30.000, prijspeil 2016)
Prestatieafspraken	Afspraken tussen gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties over het woonbeleid in een gemeente of regio.
Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP)	Het Regionaal Actieprogramma Wonen is een afsprakenkader tussen de provincie Noord-Holland en de regio. Het RAP bevat regionale afstemmingsafspraken over kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogramma's. Voor de periode 2016-2020 wordt een nieuw RAP opgesteld.
Scheefwonen	Voor een uitleg over de verschillende vormen van scheefwonen zie de box op pagina 41.
Scheiden wonen en zorg	De situatie waarin wonen en zorg apart gefinancierd worden. De cliënt betaalt zelf voor het wonen via huur of koop. De zorg wordt apart gefinancierd via de zorgverzekeringswet, Wmo, AWBZ en eventueel via eigen middelen. De gedachte achter het scheiden van wonen en zorg is dat bewoners van intramurale zorglocaties hierdoor meer keuzevrijheid krijgen en de diversiteit in wonen wordt vergroot.
Secundaire doelgroep	Huishoudens met een inkomen tussen de inkomensgrens voor de primaire doelgroep en € 35.739 (tot en met 2020: € 39.874) afhankelijk van de samenstelling van het huishouden.
Verhuurdersheffing	Heffing op de verhuur van sociale huurwoningen. Het tarief van de heffing is gebaseerd op de WOZ-waarde van de huurwoning. Dit heffing moet de verhuurder jaarlijks afstaan aan het Rijk.
WoON (2015)	Het WoonOnderzoek Nederland (WoON) wordt om de 3 jaar uitgevoerd door de Rijksoverheid. WoON 2015 is de meest recente versie waarvoor circa 70.000 enquêtes zijn verwerkt. De resultaten van het onderzoek vormen een belangrijke basis voor het woonbeleid van het rijk, provincies en gemeenten.

Pagina	Figuur	Bron
11	1. Gemiddelde transactieprijs woningen (Provincie Noord-Holland)	Centraal Bureau voor de Statistiek
19	2. Inwoners: ontwikkeling en prognose	Provincie Noord-Holland, Prognose 2015
20	3. Regionale ontwikkeling aantal senioren	Centraal Bureau voor de Statistiek
20	4. Leeftijdsopbouw, 2015	Centraal Bureau voor de Statistiek
21	5. Inwoners- en huishoudensprognose 2015-2040	Provincie Noord-Holland, Prognose 2015
22	6. Migratiestromen	Centraal Bureau voor de Statistiek
23	7. Tabel relatie in- en uitstroom	Centraal Bureau voor de Statistiek
24	8. Ontwikkeling regionale woningvoorraad	ABF Research - Systeem woningvoorraad (Syswov)
24	9. Samenstelling woningvoorraad	ABF Research - Systeem woningvoorraad (Syswov)
25	10. Woningvoorraad naar bouwperiode	Centraal Bureau voor de Statistiek
25	11. Woningvoorraad naar woningtype	Centraal Bureau voor de Statistiek
37	12. Gemiddelde WOZ-waarde	Centraal Bureau voor de Statistiek
37	13. Inkomensverdeling	Centraal Bureau voor de Statistiek
38	14. Bezit corporaties (DAEB) in Gooi en Vechtstreek	Regiotool autoriteit woningcorporaties
40	15. Passend toewijzen	Woningnet
47	16. Regionaal vraaggestuurd bouwprogramma	Regio Gooi en Vechtstreek
50	17. Huur- en koopgrenzen	Regio Gooi en Vechtstreek
51	18. Woningtypen planvoorraad	Provincie Noord-Holland, Planmonitor
51	19. Planvoorraad en nieuwbouwprogramma	Provincie Noord-Holland, Planmonitor
52	20. Planvoorraad per segment (voor zover bekend)	Provincie Noord-Holland, Planmonitor
52	21. Aandeel betaalbaar in planvoorraad	Provincie Noord-Holland, Planmonitor
53	22. Grootste nieuwbouwprojecten in de regio	Provincie Noord-Holland, Planmonitor
66	23. Aandeel 65-plussers per wijk	Centraal Bureau voor de Statistiek
68	24. Kansenmatrix kwetsbare doelgroepen	Regio Gooi en Vechtstreek
75	25. Ontwikkeling EPC norm nieuwbouw	Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

Amsterdam School of Real Estate (2015), Middeninkomens en het middensegment: De ontbrekende schakel op de woningmarkt

ABF Research (2010), Kwalitatieve woningmarktverkenning 2010-2020 Noord-Holland

Capital Value (2013, update 2016), De woning(beleggings)markt in beeld

Deloitte (2015), State of the State Woningmarkt: Kantorentransformatiepotentie

Metropool Regio Amsterdam (2016), MRA Agenda 2016

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koningrijksrelaties, Cijfers over bouwen en wonen 2016

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2011), Woonvisie

Ministerie van Infrastructuur en Milieu (2012), Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

MRA, NV Utrecht en ministerie van BZK (2015), Transformatie in de Noordvleugel

MRA, NV Utrecht en ministerie van BZK (2015), Monitor woningbouwproductie Noordvleugel 2015

Ortec Finance (2013), DrieKamerModel: De resultaten van het pilotprogramma

Planbureau voor de Leefomgeving (2011), Langetermijneffecten van de kredietcrisis op de regionale woningmarkt

Planbureau voor de Leefomgeving (2014), De Nederlandse bevolking in beeld

Planbureau voor de Leefomgeving (2015), Quickscan ontwikkelingen vraag en aanbod geliberaliseerde huurwoningen

Platform 31 (2012), Burgers maken hun buurt

Provincie Noord-Holland (2015), Monitor Woningbouw 2015

Provincie Noord-Holland (2015), Prognose 2015-2040: Concentratie in steden

Provincie Noord-Holland (2015), Prognose 2015-2040: Concentratie in Steden

Regio Gooi en Vechtstreek (2012), Projectplan: Energiebesparing particuliere woningvoorraad

Regio Gooi en Vechtstreek (2012), Regionaal Actieprogramma Wonen 2011-2015

Regio Gooi en Vechtstreek (2015), Regionale Samenwerkingsagenda Gooi en Vechtstreek

Rigo (2008), Regionale Woonvisie van de 9 gemeenten uit het gewest Gooi en Vechtstreek

Rigo (2013), Meer zicht op betaalbaarheid: "betaalbaar wonen in de regio Gooi en Vechtstreek

Rigo (2015), Best practice seniorenhuisvesting: Effectanalyse van de Reiger in Hilversum

RIGO in opdracht van Platform 31 (2014), Senioren in beweging

SER (2013), Energieakkoord voor duurzame groei

TransitieBureau WMO (2014), Informatiekaart Beschermd Wonen

Twynstra Gudde en Rigo (2015), MKBA Seniorenhuisvesting de Reiger

WoON 2012, WoonOnderzoek Nederland 2012

WoON 2015, WoonOnderzoek Nederland 2015

www.energiebesparengenv.nl

www.leefbarometer.nl

www.plancapaciteit.nl

www.statline.cbs.nl (CBS statline)

www.woningwet2015.nl/regios/regiotool (Regiotool)

www.woononderzoek.nl (CitaVista)

Colofon

In opdracht van de Regio Gooi en Vechtstreek.

Tekst & vormgeving

Bureau Loefzij — Edwin Prins
JongeHonden — Marga van Beek

Regio Gooi en Vechtstreek
Burgemeester de Bordesstraat 80
1404 GZ Bussum
Postbus 251
1400 AG Bussum

Telefoon: (035) 69 26 444
Fax: (035) 69 26 440
E-mail: info@regiogv.nl