

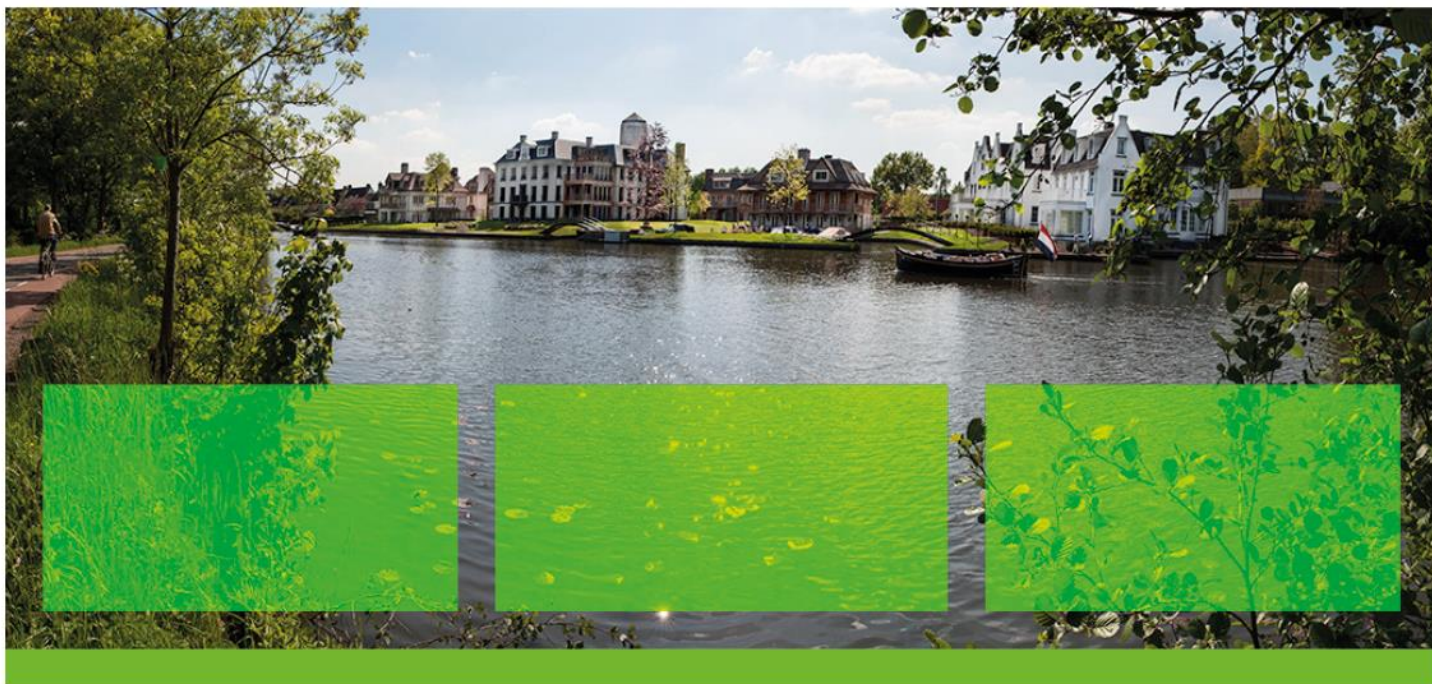


# Onderzoek effectiviteit woonbeleid - Nota van Bevindingen

Rekenkamercommissie  
Gooise Meren

10 januari 2022

Definitieve rapportage



DATUM	10 januari 2022
TITEL	Onderzoek effectiviteit woonbeleid - Nota van Bevindingen
OPDRACHTGEVER	Rekenkamercommissie Gooise Meren
AUTEUR(S)	Harrie Wilhelm Laurens van Dongen Peter Vennevertloo
PROJECTNUMMER	1942.101
STATUS	Definitieve rapportage

# Inhoud

<b>1</b>	<b>Samenvatting en conclusies</b>	<b>4</b>
1.1	Vraagstelling	4
1.2	Samengevatte antwoorden op de drie kernvragen	4
<b>2</b>	<b>Inleiding</b>	<b>6</b>
2.1	Aanleiding	6
2.2	Doel en vraagstelling	6
2.3	Werkwijze	7
2.4	Definities	8
2.5	Leeswijzer	8
<b>3</b>	<b>Woonbeleid</b>	<b>9</b>
3.1	Startpunt: de Woonvisie 2017 - 2025	9
3.2	De uitwerking in de woonvisie	10
3.3	Kader- en productieafspraken met de corporaties	11
3.4	Overige beleidsontwikkelingen sinds 2017	12
3.5	Samenvattende conclusies beleid	12
<b>4</b>	<b>De woningmarkt van Gooise Meren</b>	<b>13</b>
4.1	De uitgangssituatie: huishoudens en woningen	13
4.2	De ontwikkelingen in de afgelopen jaren	16
4.3	Druk op de koopmarkt	18
4.4	Druk op de sociale huurmarkt	20
4.5	Woonopgaven voor de toekomst	23
4.6	Samenvattende conclusies woningmarkt	27
<b>5</b>	<b>Effectiviteit gemeentelijk woonbeleid</b>	<b>28</b>
5.1	Aansluiting Woonvisie op de kaders	28
5.2	Voortgang behalen doelstellingen Woonvisie	30
5.3	Toekomstige opgaven: uitdagingen en dilemma's	32
5.4	Samenvattende conclusies effectiviteit	36
	<b>Bijlage 1: Extra figuren en tabellen</b>	<b>38</b>

# 1 Samenvatting en conclusies

## 1.1 Vraagstelling

De Rekenkamercommissie (Rkc) van de gemeente Gooise Meren heeft onderzoek ingesteld naar de effectiviteit van het gemeentelijk woonbeleid. De Rkc wil inzicht in de volgende drie kernvragen:

1. In hoeverre sluit de gemeentelijke woonvisie aan op de Regionale Woonvisie, Woningwet 2015, Huisvestingswet 2014 en IBP?
2. Wat is de voortgang in het behalen van de doelstellingen, en welke aandacht is zonodig vereist om de doelstellingen te behalen?
3. Welke opgaven zijn van belang bij het woonbeleid van de komende jaren?

Onder de paraplu van deze kernvragen heeft de Rkc diverse deelvragen aan het onderzoek meegegeven, die aan het onderzoek nadere richting hebben gegeven.

Het concept van de rapportage d.d. 21-12-2021 is aangeboden aan de gemeente voor ambtelijk wederhoor. De resultaten daarvan zijn verwerkt in de voorliggende definitieve Nota van Bevindingen. De inhoud van de Nota komt voor rekening van Companen. Naar aanleiding van de bevindingen heeft de Rkc aanbevelingen aan de Gemeenteraad geformuleerd die separaat zijn aangeboden.

## 1.2 Samengevatte antwoorden op de drie kernvragen

### Antwoord op kernvraag 1. Aansluiting Woonvisie op de kaders

Het gemeentelijk woonbeleid sluit in grote lijnen aan bij de regionale en landelijke beleidskaders. Het maakt in het algemeen ook goed gebruik van de aanwijzingen en wettelijke mogelijkheden die dergelijke kaders bieden. Dat maakt het beleid op dit punt effectief. Niettemin is er wel een aantal punten te benoemen die de aansluiting op de aansluiting op die beleidskaders nog effectiever maken:

- a. de inzet op de productie van sociale huurwoningen en betaalbare woningen in het algemeen;
- b. de plaats van de directe toewijzingen in de woonruimteverdeling;
- c. de huisvesting van kwetsbare doelgroepen (de niet-ouderen);
- d. de ondersteuning van bouwinitiatieven van inwonersgroepen of wooncoöperaties.

### Antwoord op kernvraag 2. Voortgang behalen doelstellingen

- a. De uitvoering van de Woonvisie is vrijwel over de gehele linie ingezet, doch verloopt met name op het punt van de uitbreiding van de woningvoorraad (vooralsnog) trager dan voorgenomen. Dat geldt daarmee ook voor het ophogen van het aantal en aandeel betaalbare woningen in de gemeente. De effectiviteit van het beleid schiet op dat punt dus nog tekort.
- b. Sinds de vaststelling van de Woonvisie heeft geen specifieke, structurele monitoring van de voortgang van de uitvoering plaatsgevonden.
- c. De Raad is overigens bij voortduring ingelicht over belangrijke uitvoeringskwesties, met name over de voortgang van de prestatieafspraken.

### Antwoord op kernvraag 3. Opgaven beleid komende jaren

De gemeente heeft een aanzienlijke woonopgave voor de komende periode, waarin tevens een achterstand ingehaald zal moeten worden. Een effectief beleid zal vooral bepaald kunnen worden door de volgende factoren:

**a. Thema woningbouw**

Het wegwerken van de achterstand en het versnellen van de productie vergt het voldoende en tijdig ontwikkelen van locaties en een strategische inzet op doorstroming die ten goede komt aan de inwoners van de gemeente, een afweging tussen de woningbehoefte en stapeling en tenslotte een evenwicht tussen woningbehoefte en de belangen van buurtbewoners.

**b. Thema vermindering eenzijdigheid woningvoorraad**

Het verminderen van de eenzijdigheid heeft met name betrekking op de omvang van de betaalbare woningvoorraad in de gemeente. De vergroting van het betaalbare aanbod vergt primair een goede samenwerking met de woningcorporaties en de daadwerkelijke uitvoering en monitoring van de tamelijk recent gemaakte prestatie-afspraken. Verder een effectieve (openbare) aanbestedings-procedure van nieuwbouwmogelijkheden aan corporaties en - naast de veelal noodzakelijke en wenselijke directe toewijzingen – het verbeteren van kansen voor reguliere woningzoekenden. Verder zal het zoveel mogelijk compenseren van de gevolgen van de bouw op de locatie De Krijgsman, ook op de langere termijn, de eenzijdigheid kunnen verminderen.

**c. De versterking van de sturing door de gemeente**

Een waar mogelijk actieve grondpolitiek, structurele monitoring van de uitvoering, het tijdig betrekken van inwoners en andere stakeholders bij de beleidsformulering en belangrijke beleidswijzigingen en niet in het minst een voldoende ambtelijk apparaat kunnen de sturing door de gemeente vergroten. En daarmee de effectiviteit.

**d. Een versterking van de relaties met de regio en andere relevante beleidsterreinen binnen de gemeente**

Het samenwerken met gelijksoortige gemeenten in de regio kan de effectiviteit van het beleid vergroten. Hetzelfde geldt intern door tijdige afstemming met verwante beleidssectoren binnen de gemeente, zoals Zorg, Ruimtelijke Ordening en Duurzaamheid.

**Werkwijze, opzet rapportage en behandelingsprocedure**

De Rkc heeft Adviesbureau Companen opdracht verleend tot het uitvoeren van het onderzoek. Het bureau heeft daartoe diverse beleidsstukken van de gemeente en regio, en andere relevante wet- en regelgeving geanalyseerd. Daarnaast zijn analyses gemaakt met beschikbare data over de gemeentelijke woningmarkt, de bevolking- en huishoudenssamenstelling en woningbehoefteprognoses. Tot slot zijn er interviews gehouden met betrokkenen bij het woonbeleid en de woningmarkt in de gemeente Gooise Meren.

De rapportage gaat achtereenvolgens in op het vigerende gemeentelijke woonbeleid (hoofdstuk 2), de huidige en toekomstige woningmarkt van Gooise Meren (hoofdstuk 3) en de koppeling van deze twee in hoofdstuk 4: de effectiviteit van het woonbeleid. Elk van deze hoofdstukken heeft zijn eigen samenvattende conclusies.

Voorliggend rapport bevat geen aanbevelingen, het is een Nota van Bevindingen, die de onderzoeksresultaten feitelijk weergeeft.

De voorliggende concept Nota van Bevindingen zal worden voorgelegd aan de gemeente voor ambtelijk wederhoor. De resultaten daarvan zullen waar nodig en mogelijk in de definitieve Nota van Bevindingen worden verwerkt. Daarna wordt deze tezamen met de aanbevelingen door de Rkc aangeboden aan de Gemeenteraad van Gooise Meren. Een toelichting aan de Raad vormt het sluitstuk van het onderzoek.



## 2 Inleiding

### 2.1 Aanleiding

Het woonbeleid van de gemeente Gooise Meren is in hoofdzaak vastgelegd in de Woonvisie 2017 - 2025 “Divers, Dynamisch en Duurzaam” en de uitwerking daarvan in prestatieafspraken met de corporaties en de huurdersorganisaties<sup>1</sup>.

De Rekenkamercommissie van de gemeente Gooise Meren heeft diverse keren vragen en opmerkingen gekregen vanuit de Raad over het woonbeleid. In essentie blijken de kernvragen hoe de gemeenteraad grip kan krijgen op het woonbeleid en hoe zij het beleid kan profileren richting stakeholders (markt, projectontwikkelaars en corporaties). Naar aanleiding daarvan heeft de Rekenkamercommissie (afgekort Rkc) besloten een onderzoek in te stellen naar het woonbeleid en de effectiviteit daarvan.

De commissie heeft daartoe aan ons adviesbureau Companen opdracht verleend tot de uitvoering van dit onderzoek.

### 2.2 Doel en vraagstelling

#### Doel en kernitems

De Rkc heeft als startpunt voor het onderzoek het jaar 2017 gekozen omdat toen het huidige beleid is ingezet door de vaststelling van de Woonvisie. We zijn nu 4 jaar verder en de Rkc wil met het onderzoek nagaan in hoeverre de gemeente op koers ligt. Omdat woonbeleid altijd een kwestie van lange adem is, gaat het de Rkc niet om een “afrekening” maar om het trekken van lessen met het oog op de toekomstige woonopgave, om te bezien in hoeverre de huidige koers eventueel bijstelling behoeft en in hoeverre beschikbare instrumenten (effectief) worden ingezet bij de beleidsuitvoering.

Waar nodig analyseren we uiteraard ook de periode vóór 2017 voorzover die van invloed is op de huidige beleidsuitvoering.

De Rkc wil inzicht in de volgende drie kernitems:

1. De mate waarin de Woonvisie aansluit op de Regionale Woonvisie, de Woningwet 2015, de Huisvestingswet 2014 en het IBP<sup>2</sup>.
2. De voortgang in het behalen van de doelstellingen, dan wel de mate waarin het behalen van die doelstellingen aandacht vereist.
3. Toekomstige opgaven die van belang zijn bij het woonbeleid van de komende jaren.

#### Onderzoeksvraagstelling

De kernitems heeft de Rkc uitgewerkt in de volgende onderzoeksvragen:

#### Doelen en uitgangspunten

- Welke doelen stelt de gemeente zich, op welke uitgangspunten zijn die gebaseerd en hoe zijn die gerelateerd aan wet- en regelgeving en de lokale situatie (wensen inwoners)?
- Zijn er belangenconflicten tussen regionaal en gemeentelijk woonbeleid?

<sup>1</sup> Corporaties Het Gooi en Omstreken, de Alliantie, Ymere, Dudok Wonen, Woningstichting Naarden en de betrokken huurdersorganisaties HGO, HuurdersBelangenVereniging de Alliantie Gooi en Vechtstreek, Huurdersvereniging Weesp, Muiden & Muiderberg, Huurders Belangen Vereniging Dudok Wonen en Huurdersbelang Woningstichting Naarden.

<sup>2</sup> In het Interbestuurlijk programma (IBP) hebben gemeenten, het Rijk, provincies en waterschappen startafspraken gemaakt over tien maatschappelijke opgaven, waaronder “toekomstbestendig wonen”.

#### **Instrumenten en effectiviteit**

- Welke instrumenten heeft de gemeente ter beschikking en welke benut de gemeente wel of niet?

#### **Monitoring en tussentijdse bijsturing**

- Heeft de gemeente zicht op de effectiviteit van deze instrumenten?
- Hoe stelt de gemeente (ook tussentijds) de effectiviteit van het beleid vast?
- Wat doet de gemeente om onderweg bij te sturen?
- Welke actuele ontwikkelingen geven aanleiding tot bijsturing en hoe wordt daarop gereageerd?

#### **Betrokkenheid en rol van de Raad**

- Welke rol vervult de Raad (vooraf, onderweg en achteraf)?
- Hoe rapporteert de gemeente aan de Raad?

#### **Toekomstige opgaven**

- Welke opgaven zijn er voor de toekomst?

## **2.3 Werkwijze**

Het onderzoek steunt op drie pilaren:

- a. De analyse van beleidsdocumenten van de gemeente, de regio en de provincie alsmede van relevante ontwikkelingen in de regelgeving.
- b. De analyse van data over de woningmarkt

Op grond van openbare bronnen zijn de belangrijkste woningmarktontwikkelingen in de gemeente geanalyseerd voor de periode 2017-2020. Hiervoor zijn gegevens gebruikt van onder andere CBS (bevolking, woningbouw en migratie), NVM, Funda, Lokale Monitor Wonen en het WoON-onderzoek. Voorts zijn ook gegevens over de woonruimteverdeling in de sociale huursector van Woningnet gebruikt. Aan de hand van de woningmarktontwikkelingen in de periode 2017-2020 kijken we in paragraaf 4.5 vooruit op basis van de provinciale prognoses van de provincie Noord-Holland en het wonen en zorg onderzoek dat recent door Companen is uitgevoerd. Hiermee schetsen we de belangrijkste woonopgaven voor de toekomst.

- c. De uitvoering van een negental diepte-interviews met:
  - De wethouder van Gooise Meren
  - Een tweetal medewerkers van de gemeente (één gezamenlijk interview)
  - Dudok Wonen
  - Een lid van de HBV Dudok Wonen
  - Woningstichting Naarden
  - Twee medewerkers van de Regio Gooi en Vechtstreek (door omstandigheden 2 verschillende interviews)
  - Een tweetal makelaars (2 verschillende interviews)

*N.B. De makelaars zijn gekozen op grond van het aantal recente verkopen volgens Funda, spreiding over de gemeente en adviezen van de gemeente (ambtelijk en bestuurlijk).*

De verslagen van de interviews hebben wij voorgelegd aan de gesprekspartners en eventueel met correcties door hen gefiatteerd<sup>3</sup>.

Last but not least: de interviews zijn als toehoorder door leden van de Rkc bijgewoond, zodat zij de resultaten hiervan uit de eerste hand hebben.

---

<sup>3</sup> Met uitzondering van het gesprek met de HBV Dudok Wonen, omdat dit niet als een officieel interview is uitgevoerd, maar als een telefonisch gesprek dat min of meer toevallig tot stand kwam.

## 2.4 Definities

Bij onderzoeken voor Rekenkamercommissies is het van groot belang om vooraf de kernbegrippen in de vraagstelling te definiëren als hulpmiddel bij het beantwoorden van de onderzoeksvragen. Voor het woonbeleid van Gooise Meren gelden de volgende definities:

Begrippen	Definitie
Beleidsdoelen en uitgangspunten	Het beleid zoals vastgelegd in de Woonvisie 2017 - 2025, de Regionale Woonvisie Gooi en Vechtstreek en de Kader- en Productieafspraken Gooise Meren tot 2025.
Instrumenten	De afspraken en procedures, publiekrechtelijke en privaatrechtelijke instrumenten die zijn ingezet voor de realisering van het beleid.
Monitoring	De wijze en de tijdstippen waarop de naleving van afspraken en procedures alsmede de uitvoeringsresultaten worden gecheckt
Bijsturing	De wijze en de tijdstippen waarop de resultaten van de monitoring leiden tot aanpassingen.
Effectiviteit	De mate waarin de beleidsdoelen zijn gerealiseerd met de ingezette instrumenten, afspraken en procedures <sup>4</sup> .
Betrokkenheid en rol Raad	De mate waarin en de wijze waarop de Raad geïnformeerd en/of betrokken is bij de totstandkoming van de beleidsdoelen en uitgangspunten, de inzet van instrumenten, de monitoring en bijsturing alsmede de formulering van toekomstige opgaven.
Toekomstige opgaven	Het aantal en soort woningen dat moet worden toegevoegd om in de woningbehoefte in de komende 10 jaar te voorzien, de noodzakelijke herstructurering en verbetering van de bestaande woningvoorraad, de woonruimteverdeling alsmede de (nieuw) in te zetten instrumenten, afspraken en procedures.

In beginsel is als geografisch kader de gehele gemeente bekeken, doch waar relevant is tijdens het onderzoek ook onderscheid gemaakt naar de kernen Bussum, Naarden, Muiden en Muiderberg.

## 2.5 Leeswijzer

De Nota van Bevindingen bestaat uit 3 hoofdonderdelen:

- Hoofdstuk 3 is gewijd aan het huidige woonbeleid van de gemeente;
- In hoofdstuk 4 beschrijven we de woningmarkt in en rond Gooise Meren;
- In hoofdstuk 5 komen de marktanalyse en het beleid bij elkaar en trekken we conclusies, die de grondslag vormen voor de aanbevelingen van de Rkc aan de Raad.

De resultaten van de interviews hebben we in de hoofdstukken verwerkt.

In kort bestek vat hoofdstuk 1 de onderzoeksresultaten samen.

---

<sup>4</sup> Hierbij geldt als kanttekening:

Bij de term "effectiviteit": veelal wordt een onderscheid gemaakt tussen "output" en "outcome". Bij de "output" gaat het dan bijvoorbeeld om de verhouding tussen het aantal voorgenomen nieuw te bouwen woningen en de realisatie. Bij de "outcome" om de mate waarin de gerealiseerde nieuwbouw ook daadwerkelijk in de door de woningzoekenden gevoelde behoefte heeft voorzien. Dat laatste is alleen maar goed te achterhalen door een veldonderzoek. Dat lijkt ons hier niet de bedoeling. Wij stellen daarom voor om het onderzoek op de "output" te richten.



## 3 Woonbeleid

### 3.1 Startpunt: de Woonvisie 2017 - 2025

#### Sterke en zwakke punten, kansen en bedreigingen

Het startpunt van onze beleidsanalyse is de gemeentelijke woonvisie. Deze beschrijft de woningmarkt in de gemeente als volgt<sup>5</sup>:

<b>Sterkte</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Centrale ligging regio Gooi en Vechtstreek en noordvleugel randstad</li><li>• Aantrekkelijke groene en monumentale woonomgeving</li><li>• Goed voorzieningenniveau en bereikbaarheid</li><li>• Sterke woningmarkt met hoge woningwaardes</li><li>• Hoog gemiddelde inkomen</li><li>• Voldoende plancapaciteit voor nieuwbouw komende jaren</li><li>• Aantrekkelijk voor beleggers in woonvastgoed</li></ul>	<b>Zwakte</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Relatief laag percentage sociale huurwoningen in de huidige voorraad</li><li>• Beperkte doorstroming, onder andere door ontbreken bereikbaar middensegment</li><li>• Bevolkingsopbouw met relatief veel ouderen en weinig jongeren (20-40 jaar)</li><li>• Woningmarkt slecht toegankelijk voor starters</li><li>• Eenzijdige samenstelling woningvoorraad: Oververtegenwoordiging grote eengezinswoningen</li><li>• Woningvoorraad verbruikt relatief veel energie</li></ul>
<b>Kans</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Veel nieuwbouwmogelijkheden die kunnen zorgen voor dynamiek (doorstroming) op de woningmarkt</li><li>• Verduurzaming bestaande woningvoorraad impuls geven</li><li>• Versterking middensegment door woningcorporaties en markt</li><li>• Instrumenten en voorlichting bieden aan ouderen om langer zelfstandig thuis te wonen</li></ul>	<b>Bedreiging</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• (Te) weinig woningbouwlocaties in betaalbare segment (sociale huur en koop tot € 180k)</li><li>• Te weinig doorstroming vanuit sociale huur als gevolg van ontbreken middensegment</li><li>• Niet in stand kunnen houden van huidige voorzieningenniveau door ontgroening en vergrijzing</li><li>• Afnemende slaagkansen laagste inkomens en starters in sociale huursegment</li><li>• Nieuwbouw plancapaciteit voor circa 50% op één locatie (Krijgsman)</li><li>• Huisvesting kwetsbare groepen verloopt moeizaam door beperkt aanbod geschikte woningen</li></ul>

Bron: Gemeente Gooise Meren, Woonvisie 2017 - 2025.

Deze analyse wordt zonder uitzondering gedeeld door alle interviewpartners.

Voor de beantwoording van de vraag wat de effectiviteit van het gemeentelijke woonbeleid is en in hoeverre de gemeente goed op weg is, kan dit kader goed als uitgangspunt worden gehanteerd: het gaat er bij het beleid immers om van de sterkten en de kansen gebruik te maken en de zwakke punten en bedreigingen zoveel mogelijk het hoofd te bieden.

<sup>5</sup> Dit wordt ook wel een SWOT-analyse genoemd: S(trengths), W(eaknesses), O(pportunities), T(hreads).

## De inzet van de woonvisie

### Afstemming op de regio

De gemeentelijke woonvisie is afgestemd op de Regionale Woonvisie Gooi en Vechtstreek 2016-2030, die een jaar eerder is vastgesteld en dus ook onderschreven is door Gooise Meren. Kernpunten van het regionale beleid zijn:

- Inzet op een inclusieve regio door:
  - de omvang van de sociale huurvoorraad minimaal op peil te houden;
  - de slaagkansen van mensen met huurtoeslag minimaal gelijk te houden.
- Inzet op een bouwende en zorgzame regio door:
  - 9.250 woningen toe te voegen waarvan 1/3 betaalbaar en minimaal 20% door transformaties
  - toevoeging van 1.000 woningen in de middeldure huur;
  - nieuwbouw strategisch te richten op senioren (via doorstroming).

### Prioriteitsstelling gemeentelijk beleid

In het verlengde van het regionale beleid stelt de gemeente stelt in haar woonvisie 5 prioriteiten:

- een voldoende en gedifferentieerd woningaanbod;
- het stimuleren van de doorstroming;
- het vergroten van de kansen voor starters;
- een toekomstbestendige woningvoorraad;
- verduurzaming van de woningvoorraad.

## 3.2 De uitwerking in de woonvisie

De woonvisie vertaalt de prioriteiten als volgt in concrete acties:

- Nieuwbouw: 2.800 woningen tot 2025, waarvan 350 in de sociale huur; 1/3 goedkoop, 1/3 middelduur en 1/3 duur.
- Realisering woningbouwprogramma door de oprichting van een taskforce met corporaties en marktpartijen ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties voor (betaalbare) woningbouw.
- Gedifferentieerd woningaanbod door:
  - minimaal gelijk houden van het aandeel sociale huur exclusief de locatie De Krijgsman;
  - gemiddeld kleinere en meer duurzame woningen en evenwichtige spreiding over de kernen;
  - meer regie van de gemeente over de realisatie van goedkope woningen.
- Stimuleren van doorstroming door:
  - samenwerking met corporaties en marktpartijen;
  - inzet in prestatie-afspraken met een experiment “van groot naar beter”<sup>6</sup>;
  - in de huisvestingsverordening mogelijk maken dat de eerste verhuur van een sociale huurwoning naar een doorstromer gaat.
- Vergroten kansen voor starters door het harmoniseren van de starterslening en uitbreiding naar Muiden en Muiderberg.
- Een toekomstbestendige woningvoorraad door:
  - Aanpassing van de voorraad aan de vergrijzing en kwetsbare groepen, samen met corporaties en zorgpartijen;
  - Introductie van de blijverslening<sup>7</sup>;

<sup>6</sup> Gericht op doorstroming van ouderen in eengezinswoningen in de sociale huur naar een geschikte nultredenwoning.

<sup>7</sup> Gericht op aanpassing van bestaande woningen voor mensen met een beperking.

- Een inventarisatie van de behoefte en het aanbod van begeleid wonen.
- Verduurzaming van de woningvoorraad door:
  - Continueren en intensiveren van de ondersteuning van de buurtgerichte aanpak voor het verduurzamen van particuliere woningen;
  - Oprichten van een revolverend fonds voor duurzaamheidsleningen;
  - Onderzoek naar mogelijkheden en consequenties van het gasloos aanleggen van toekomstige woonwijken.

#### **Definitie van goedkope en betaalbare woningvoorraad**

Landelijk worden verschillende definities van goedkope/betaalbare woningen gebruikt. In de regionale woonvisie en woonvisie van Gooise Meren gelden de volgende definities:

- Goedkope voorraad: koopwoningen < € 180.000 + sociale huurwoningen
- Betaalbare voorraad (plus): koopwoningen < € 200.000 + sociale huurwoningen + middeldure huurwoningen (met huurprijs tussen € 710,68 en € 850)

Het is belangrijk om te vermelden dat deze prijsgrenzen gebaseerd zijn op het prijspeil van 2017. Om aan deze prijsgrenzen aan te laten sluiten bij de huidige situatie op de woningmarkt dienen deze in het beleid jaarlijks geïndexeerd te worden, zoals landelijk ook voor huurprijzen in de sociale huursector wordt gedaan. Op deze manier wordt rekening gehouden met o.a. de inflatie en de stijging van bijvoorbeeld bouwkosten. Indien een indexactie niet plaatsvindt, zullen de prijsgrenzen uit 2017 onrealistisch worden. Ter indicatie: de grens voor de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) lag in 2017 op € 245.000 en zal per 1-1-2022 op € 355.000 komen te liggen. De aanpassing van deze definities is niet eenzijdig aan Gooise Meren, maar aan de regio. Het voornemen was om in 2021 de prijsgrenzen regionaal aan te passen, echter is dit tot op heden nog niet geëffectueerd.

### **3.3 Kader- en productieafspraken met de corporaties**

Om diverse redenen zijn gemeente, corporaties en huurdersorganisaties er niet in geslaagd om direct volgend op de woonvisie tot prestatieafspraken te komen. Het proces is in tweeën geknipt: in 2019 zijn eerst kaderafspraken 2019 - 2020 gemaakt door de corporaties gezamenlijk<sup>8</sup> en in 2020 zijn productieafspraken 2020 - 2025 tot stand gekomen met de corporaties afzonderlijk. Elk najaar worden de afspraken waar nodig bijgesteld. Daartoe vindt een jaarlijkse monitoring plaats. Schematisch is de samenhang tussen kader- en productieafspraken als volgt:



Bron: Gooise Meren, Kaderafspraken tussen gemeente en corporaties, 2019.

<sup>8</sup> De kaderafspraken zijn gemaakt door Gemeente Gooise Meren, De Alliantie en de Huurdersbelangenvereniging de Alliantie Gooi en Vechtstreek, Dudok Wonen en de Huurders Belangen Vereniging Dudok Wonen, Het Gooi en Omstreken en de Huurdersorganisatie Het Gooi en Omstreken, Ymere en de Huurdersvereniging Weesp, Muiden & Muiderberg en de Woningstichting Naarden en de Huurdersbelang Woningstichting Naarden.

Woonzorg Nederland en Habion hebben een beperkte portefeuille in Gooise Meren en hebben derhalve niet actief meegewerkt aan de totstandkoming van deze kaderafspraken. Wel worden de gemaakte afspraken ook door deze twee partijen onderschreven.

De kaderafspraken bevatten alle afspraken die niet direct met de wijzigingen in het corporatiebezit te maken hebben, zoals het huurbeleid, duurzaamheid, huisvesting van statushouders en van mensen die uitstromen uit instellingen voor maatschappelijke opvang en (openbare) geestelijke gezondheidszorg, de inzet van doorstroomcoaches, de leefbaarheid en de financiële achtervang. Deze zijn maar beperkt in de woonvisie opgenomen, maar zijn niettemin van groot belang voor de sociale huisvesting.

Het accent in de woonvisie ligt sterk op het voldoen aan de woningbehoefte door middel van nieuwbouw. De gemeente en de corporatiesector hebben dat voor de betreffende doelgroepen vastgelegd in de productieafspraken 2020 - 2025. Deze zijn per corporatie afzonderlijk gemaakt.

### 3.4 Overige beleidsontwikkelingen sinds 2017

#### Regionaal woonakkoord 2021

De in de laatste jaren sterk gestegen woningbehoefte heeft geleid tot een aanpassing op regionaal niveau van het beleid, dat is vastgelegd in de Regionale Woonvisie 2016-2030. Die aanpassing heeft in 2021 geresulteerd in het Regionaal Woonakkoord. De beleidsrichting is dezelfde als in de Regionale Woonvisie, maar de concretisering is geïntensiveerd met als belangrijkste punten:

- meer woningen: + 11.500 erbij tot het jaar 2040;
- minimaal blijft 25% van de woningvoorraad sociale huur en handhaving ambitie dat minimaal 1/3 van nieuwbouw betaalbaar is;
- meer woningen in het middenhuursegment: + 1.500 tot 2040;
- primair binnenstedelijk bouwen, onder andere in Bussum-Zuid; wel wat genoemd wordt “erkenning” van de plannen voor bebouwen BOR-gronden;
- plancapaciteit ophogen naar 130% van de behoefte om vertraging en planuitval te kunnen opvangen.

#### Compensatieregeling betaalbare woningen 2020

In de kaderafspraken is al opgenomen de totstandkoming van een compensatieregeling betaalbare woningen. Deze is in maart 2020 gerealiseerd en houdt in dat ontwikkelaars bij de bouw van duurdere plannen elders grond voor betaalbare woningbouw ter beschikking stellen danwel een financiële bijdrage in een fonds storten waaruit betaalbare woningbouw elders kan worden gerealiseerd.

### 3.5 Samenvattende conclusies beleid

- Het belangrijkste document waarin het woonbeleid van Gooise Meren is vastgelegd betreft de Woonvisie 2017 - 2025.
- De uitwerking daarvan in prestatie-afspraken met de corporaties kent een aanzienlijke “time lag” (Kaderafspraken in 2019 en Productieafspraken in 2020).
- De gemeentelijke Woonvisie spoort in belangrijke mate met de Regionale Woonvisie uit 2016 en het Regionaal Woonakkoord 2021.
- Alle geïnterviewden onderschrijven de analyse van de sterke & zwakke punten en de kansen & bedreigingen van de woningmarkt, zoals die in de Woonvisie is verwoord. Ook de inhoudelijke beleidsrichtingen beschouwen zij grosso modo nog steeds als actueel.

## 4 De woningmarkt van Gooise Meren

In dit hoofdstuk zijn op grond van openbare bronnen woningmarktontwikkelingen in de gemeente voor de periode 2017 tot 2021 nader in beeld gebracht. Daarnaast kijken we ook vooruit naar de toekomstige woonopgaven van Gooise Meren.

### 4.1 De uitgangssituatie: huishoudens en woningen

**Inwoners en huishoudens: Bussum zwaargewicht; Naarden sterk vergrijsd; veel hoge inkomens, toch 1/3 beneden gemiddeld**

De gemeente Gooise Meren kent een viertal kernen: Bussum, Muiden, Muiderberg en Naarden. Bussum en Naarden zijn de grootste kernen van de gemeente. Ruim 90% van de bevolking woont in Naarden en Bussum. Muiden en Muiderberg zijn beduidend kleiner.

Tabel 4.1: Gemeente Gooise Meren. Aantal inwoners, huishoudens en woningen per kern, 2021

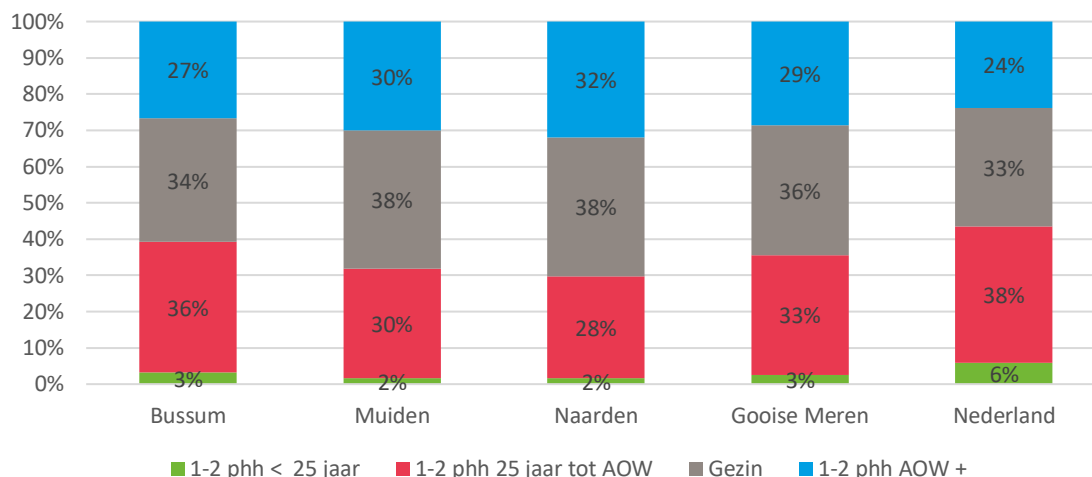
Kern	Bevolking		Huishoudens		Woningvoorraad (2020*)		Gemiddelde woning-bezetting
Bussum	33.780	58%	15.630	60%	15.953	60%	2,1
Muiden	4.215	7%	1.820	7%	1.671	6%	2,5
Muiderberg	2.985	5%	1.245	5%	1.302	5%	2,3
Naarden	17.555	30%	7.530	29%	7.753	29%	2,3
<b>Gemeente Gooise Meren</b>	<b>58.535</b>	<b>100%</b>	<b>26.225</b>	<b>100%</b>	<b>26.679</b>	<b>100%</b>	<b>2,2</b>

\* Data over de woningvoorraad op buurtniveau zijn nog niet beschikbaar voor 2021. Hier zijn data voor 2020 gebruikt.

Bron: CBS Statline, 2021.

In de gemeente wonen er gemiddeld 2,2 mensen in een woning. Dit ligt in lijn met het Nederlands gemiddelde (ook 2,2). Muiden wijkt hiervan wat naar boven af. Daar wonen gemiddeld zo'n 2,5 mensen in een woning, mogelijk omdat er hier wat meer gezinnen wonen.

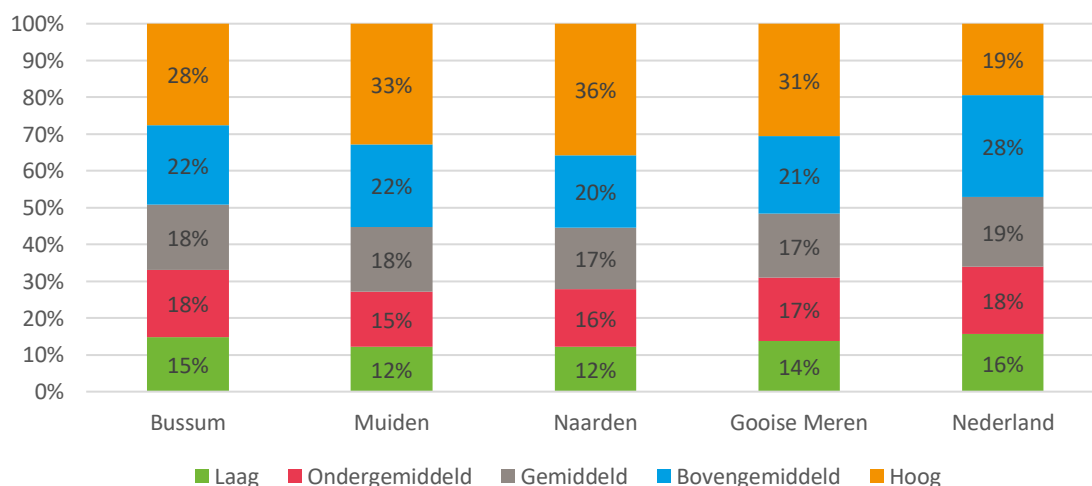
Figuur 4.2: Gemeente Gooise Meren. Huishoudenssamentelling per kern\*, 2019



\*Muiden is hier inclusief Muiderberg, aangezien de Lokale Monitor Wonen geen onderscheid maakt op buurtniveau.  
Bron: Lokale Monitor Wonen, 2021.

In de gemeente wonen naar verhouding veel oudere huishoudens en gezinnen. Er wonen in de gemeente relatief minder jongere huishoudens zonder kinderen (alleenstaanden en stellen tot AOW-leeftijd). Binnen de gemeente vallen de kernen Muiden en Naarden op. Er wonen hier naar verhouding relatief veel oudere huishoudens. In beide kernen is ruim 30% van de huishoudens ouder dan de AOW-leeftijd, terwijl dit landelijk slechts 24% is. In Naarden ligt daarnaast het aandeel alleenstaanden en stellen tot de AOW-leeftijd relatief laag. Ruim 30% van de huishoudens in Naarden zijn jongere huishoudens zonder kinderen (landelijk 44%). De grootste kern Bussum telt naar gemeentelijke begrippen vrij veel een- en tweepersoonshuishoudens onder de AOW-leeftijd.

Figuur 4.3: Gemeente Gooise Meren. Huishoudens naar inkomensklasse per kern\*, 2019



\*Muiden is hier inclusief Muiderberg, aangezien de Lokale Monitor Wonen geen onderscheid maakt op buurtniveau.  
Bron: Lokale Monitor Wonen, 2021.

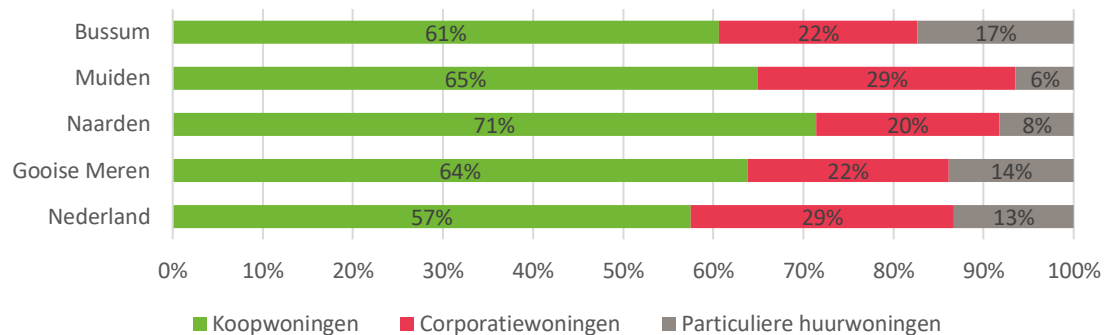
In vergelijking met het Nederlands gemiddelde hebben veel huishoudens in de kernen van de gemeente een inkomen dat behoort tot de hoogste inkomensklasse. Zeker in Muiden en Naarden waar respectievelijk 33% en 36% van de huishoudens een hoog inkomen heeft.



Tegelijkertijd valt op dat ongeveer een derde van de huishoudens in de gemeente juist een laag of lager dan gemiddeld inkomen heeft. Bussum heeft naar verhouding wat meer huishoudens met lage inkomens, terwijl dit in Muiden/Muiderberg en Naarden iets minder is.

## De woningvoorraad: duurdere koop overheersend, toch meer dan 1/3 huur

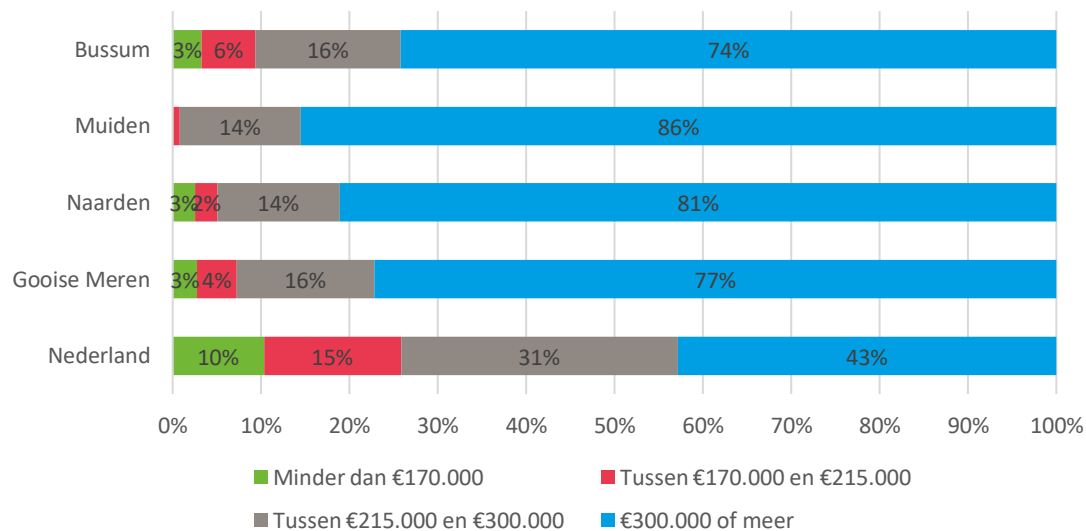
Figuur 4.4: Gemeente Gooise Meren. Woningvoorraad naar eigendom, per kern\*, 2019



\*Muiden is hier inclusief Muiderberg, aangezien de Lokale Monitor Wonen geen onderscheid maakt op buurtniveau.  
Bron: Lokale Monitor Wonen, 2021.

De ruime meerderheid van de woningen in de gemeente betreft een koopwoning. Dit valt het meeste op in Naarden, waar 71% van de woningvoorraad een koopwoning is. De corporatievoorraad is in de gemeente relatief klein. In Muiden (inclusief Muiderberg) staan naar verhouding de meeste corporatiewoningen (29%). In Naarden (20%) is de corporatievoorraad naar verhouding het kleinst. In vergelijking met de andere kernen heeft Bussum veel particuliere huurwoningen.

Figuur 4.5: Gemeente Gooise Meren. Koopwoningvoorraad naar WOZ-prijsklasse per kern\*, 2019



\*Muiden is hier inclusief Muiderberg, aangezien de Lokale Monitor Wonen geen onderscheid maakt op buurtniveau.  
Bron: Lokale Monitor Wonen, 2021.

Als we verder inzoomen op de koopwoningen in de gemeente, valt op dat de gemeente een vrij dure koopvoorraad kent. Ruim driekwart van de koopwoningen in de gemeente heeft een WOZ-waarde van meer dan € 300.000. In Muiden en Muiderberg zijn er (nagenoeg) geen koopwoningen met een WOZ-

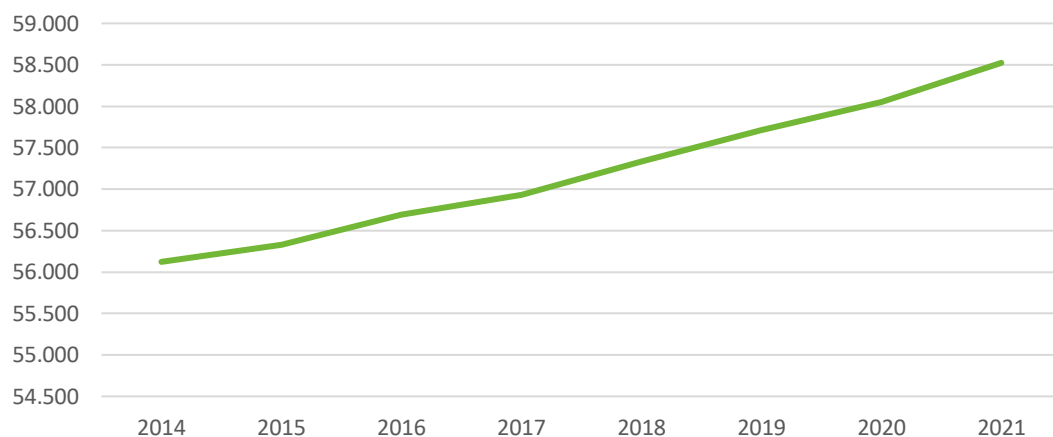
waarde onder de € 215.000. Dit is een segment waarin doorgaans veel starters en middeninkomens een betaalbare woning zoeken.

## 4.2 De ontwikkelingen in de afgelopen jaren

### Bevolkings- en huishoudensontwikkeling: aanzienlijke stijging; (buitenlandse) migratie kernfactor

Het aantal inwoners is in de afgelopen jaren gestaag gegroeid. Waar er in 2014 nog ruim 56.000 mensen in de gemeente woonden, was dit in 2021 toegenomen tot 58.500. Dit komt neer op een toename van ruim +4%.

Figuur 4.6: Gemeente Gooise Meren. Bevolkingsontwikkeling 2014 - 2021



Bron: CBS Statline, 2021.

De groei van de bevolking kent een aantal mogelijke oorzaken: 1) een geboorteoverschot ; meer geboorte dan sterfte, 2) binnenlandse migratie; verhuiskbewegingen tussen gemeenten, of 3) buitenlandse migratie. De onderstaande tabel geeft inzicht in deze ontwikkelingen voor de gemeente Gooise Meren.

Tabel 4.7: Gemeente Gooise Meren. Geboortesaldo, migratiesaldo en bevolkingsontwikkeling 2014 - 2020

	Geboortesaldo	Binnenlands migratiesaldo	Buitenlands migratiesaldo	Totale bevolkingsontwikkeling
2014	-47	+271	-15	+209
2015	-107	+380	+95	+368
2016	-76	+184	+136	+244
2017	-43	+307	+142	+406
2018	-70	+228	+221	+379
2019	-25	+120	+246	+341
2020	-154	+390	+233	+469

Bron: CBS Statline, 2021.

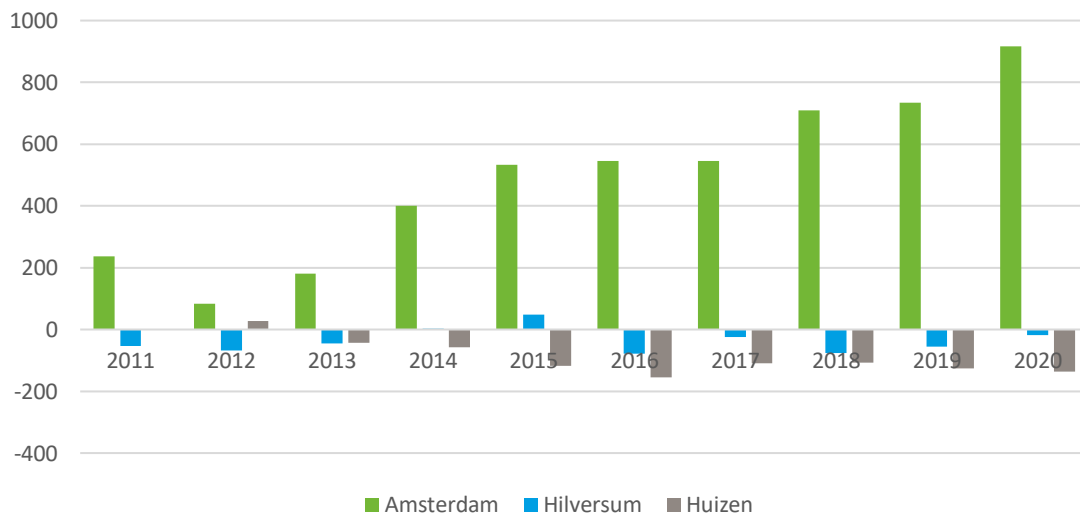
Tussen 2014 en 2020 heeft de gemeente een stabiel negatief geboortesaldo van gemiddeld -75 per jaar. Dit betekent dat er jaarlijks gemiddeld 75 meer mensen overleden dan er werden geboren. Tegelijkertijd betekent dit dat de bevolkingstoename in de gemeente dus veroorzaakt wordt door (binnenlandse) migratie.

Het buitenlandsemigratiesaldo neemt al een aantal jaren toe. Zeker vanaf 2018 nam de migratie uit het buitenland een grote vlucht. Gemiddeld nam de bevolking in de periode 2015-2017 door buitenlandse migratie toe met +124 personen per jaar, de gemiddelde toename over 2018-2020 was +233 personen per jaar. Het binnenlandsmigratiesaldo was daarnaast ieder jaar ook (sterk) positief, maar fluctueert per jaar iets meer dan het buitenlandsemigratiesaldo. Verhoudingsgewijs bestond de toename door migratie in de afgelopen jaren voor ongeveer 1/3 uit buitenlandse migratie en 2/3 uit binnenlandse migratie.

### Verhuisbewegingen: Amsterdam, Amsterdam, Amsterdam; kansen voor lokale inwoners nemen wat af.

Zoals beschreven kent de gemeente Gooise Meren dus een sterk positief binnenlands migratiesaldo (er vestigen zich meer mensen uit andere gemeenten dan er vanuit Gooise Meren naar andere gemeenten vertrekken). Gooise Meren kent de sterkste verhuisrelatie met Amsterdam. Veel meer mensen vestigen zich vanuit Amsterdam dan er daarnaartoe vertrekken. Ten opzichte van alle andere gebieden in Nederland kent de gemeente juist een negatief verhuissaldo (zie figuur Tabel 5.1 in bijlage 1). De influx uit Amsterdam is echter zo groot dat er per saldo toch meer mensen zich in de gemeente vestigen.

Figuur 4.8: Gemeente Gooise Meren. Migratiesaldo naar top 3 gemeenten met sterkste verhuisrelatie, 2011 - 2020



Bron: CBS Statline, 2021.

De instroom vanuit Amsterdam neemt al jaren toe. De jaarlijkse aanwas uit Amsterdam was in 2020 zelfs bijna verviervoudigd ten opzichte van 10 jaar eerder (236 vestigers<sup>9</sup> in 2011, 916 vestigers in 2020). Ten opzichte van Huizen en Hilversum (de twee populairste vestigingsgemeenten na Amsterdam) heeft Gooise Meren een structureel negatief migratiesaldo. Dit saldo is op jaarbasis relatief stabiel. In de periode 2011-2020 verloor de gemeente Gooise Meren jaarlijks per saldo ongeveer 40 inwoners aan Hilversum en ongeveer 80 inwoners Huizen.

De toegenomen vestiging vanuit Amsterdam zorgt er langzaam maar zeker voor dat er in de gemeente steeds meer woningen worden betrokken door vestigers (zie figuur Figuur 5.2 in bijlage 1). In de afgelopen 10 jaar nam het aandeel vestigers dat in de gemeente een woning betrok toe van 53% naar 60%. Als gevolg hiervan nam de slaagkans voor mensen uit de gemeente om een woning te betrekken af. In 2011 werd

<sup>9</sup> Voor een goed beeld van de gemeentelijke woningmarkt is het belangrijk om het verschil te maken tussen mensen die vanuit een andere gemeente naar Gooise Meren komen om een huis betrekken (vestigers) en mensen die binnen de gemeente naar een andere woning verhuizen (doorverhuizers/doorstromers).

nog 47% van de woningen in de gemeente betrokken door iemand uit de gemeente zelf, terwijl dit in 2020 nog maar bij 40% van de woningen het geval was.

### Ontwikkeling van de woningvoorraad: beperkte groei

De onderstaande tabel toont de ontwikkeling van de woningvoorraad in de gemeente. Tussen 2017 en 2021 nam de woningvoorraad in de gemeente met gemiddeld 160 woningen per jaar toe. De toename van het aantal woningen is voor het grootste gedeelte het gevolg van nieuwbouw, zoals in onderstaande tabel te zien is. Tussen 2017 en 2021 (periode sinds vaststelling Woonvisie) zijn er jaarlijks gemiddeld 130 woningen nieuw gebouwd. De overige toename van de voorraad wordt bereikt door 'overige toevoegingen', waar onder andere splitsing en transformatie van bestaand vastgoed onder valt. Dit waren er tussen 2017 en 2021 gemiddeld 80 per jaar. Tot slot zijn er jaarlijks gemiddeld 50 woningen aan de voorraad onttrokken door bijvoorbeeld sloop of samenvoegingen.

Figuur 4.9: Gemeente Gooise Meren. Woningvoorraadontwikkeling 2012 - 2020

	Beginstand periode	Nieuw-bouw	Overige toevoegingen	Sloop en ont-trekkingen	Eindstand periode	Saldo
2012 - 2016	25.173	259	1.150	-320	26.249	1.080
2017 - 2020	26.249	521	323	-195	26.896	647
<b>Totaal</b>		<b>780</b>	<b>1.473</b>	<b>-515</b>		<b>1.727</b>

Bron: CBS Statline, 2021.

Jaarlijks zijn er in deze periode bijna 175 koopwoningen (61% van de toevoegingen), 35 sociale huurwoningen (12% van de toevoegingen) en 75 particuliere huurwoningen (27% van de toevoegingen) toegevoegd. De voorraad van woningen waarbij het eigendom onbekend<sup>10</sup> was, nam in totaal af met -492.

Figuur 4.10: Gemeente Gooise Meren. Woningvoorraadontwikkeling 2012-2020, naar eigendom

	Koop	Huur in eigendom van corporaties	Huur in eigendom van overige verhuurders	Eigendom onbekend	Totaal
2012 - 2016	239	-81	563	355	<b>1.076</b>
2017 - 2020	698	134	307	-492	<b>647</b>
<b>Totaal</b>	<b>937</b>	<b>53</b>	<b>870</b>	<b>-137</b>	<b>1.723</b>

Bron: CBS Statline, 2021.

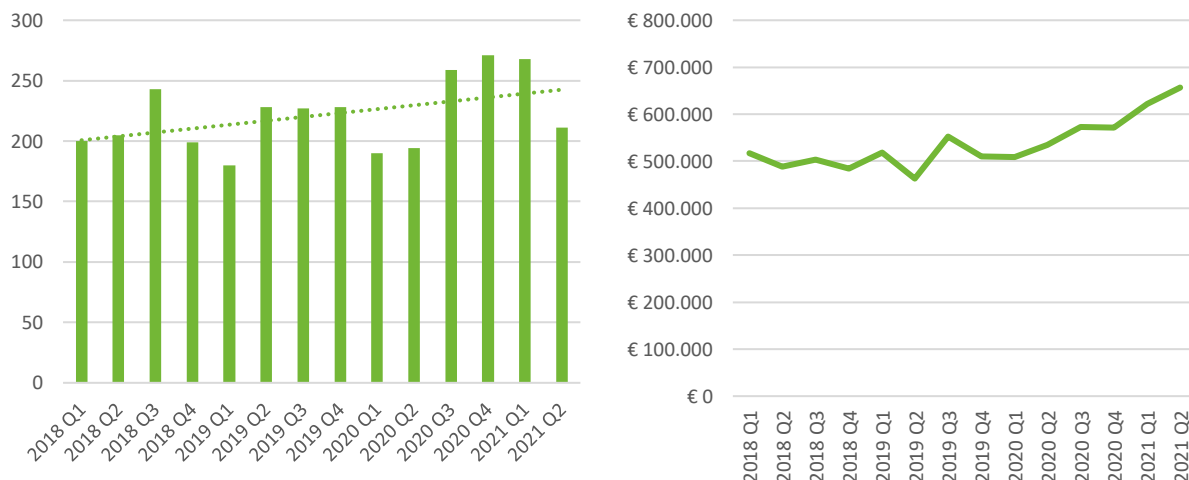
## 4.3 Druk op de koopmarkt

### Transacties en prijzen: stijging transacties tot stilstand? Prijzen gaan skyhigh

De druk op de koopmarkt neemt ook in Gooise Meren toe. De gemiddelde transactiepreizen zijn tussen 2018 en 2021 toegenomen met +27%. Het aantal transacties wisselt sterk per kwartaal, maar laat wel een duidelijk toenemende lijn zien.

<sup>10</sup> Dit betreft een categorie woningen waarbij het CBS op basis van informatie van het kadaster het eigendom niet kan vaststellen. De reden hiervan is voor ons niet te achterhalen. Het kan hier om woningen gaan waarvan de eigendomsstatus eerst niet of niet goed van was vastgelegd en die nu wel in de goede huur- of koopkolommen staan, na oplevering, transactie of gemeentelijk onderzoek bijvoorbeeld. In de praktijk kan dit een breed type aan woningen betreffen: van bedrijfswoningen tot vakantie-woningen, of nog niet gereed gemelde woningen etc. Voor een deel is dit een zuiver administratieve ontwikkeling.

Figuur 4.11: Gemeente Gooise Meren. Ontwikkeling aantal transacties (links) en gemiddelde transactieprijs (rechts), 2018 - 2021

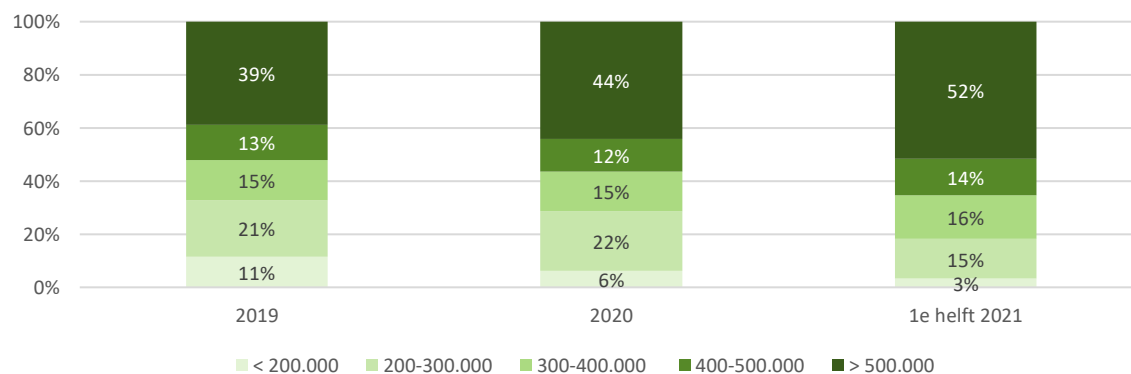


Bron: Woningmarktcijfers.nl, 2021.

### Transacties naar prijsniveau: afname van het aantal goedkope en betaalbare woningen

Als we kijken naar de samenstelling van het verkochte koopwoningaanbod, dan valt op dat in 2021 meer dan de helft van de woningen is verkocht voor meer dan € 500.000. De toename van de transactiepreizen speelt hierin een belangrijke rol. Er is in de afgelopen jaren duidelijk een sterke toename te zien van het aandeel woningen dat verkocht is met een prijs > € 500.000 (toename van 39% naar 52%). Tegelijkertijd is een ongeveer even sterke afname in aantal verkochte woningen in met een prijs < € 300.000 te zien (afname van 32% naar 18%). Het aanbod aan goedkope en betaalbare woningen neemt in de gemeente dus fors af (zie ook figuur Tabel 5.3 in bijlage 1).

Figuur 4.92: Gemeente Gooise Meren. Samenstelling verkochte woningen naar prijsklasse, 2019 - 1e helft 2021



Bron: Woningmarktcijfers.nl, 2021.

### Transacties naar woningtypen en prijzen: stijging vooral bij appartementen en vrijstaande woningen

De stijging van de transactiepreizen in de afgelopen 3 jaar zien we bij alle woningtypen terug (zie figuur Tabel 5.4 in bijlage 1). De toename van de transactiepreizen was echter het sterkst bij appartementen, hoekwoningen en vrijstaande woningen. Als we iets verder terug gaan in de tijd, valt op

dat de prijzen van 2<sup>e</sup>1-kap en vrijstaande woningen (in de 1<sup>e</sup> helft 2020) en de prijzen voor appartementen (in de 2<sup>e</sup> helft van 2020) iets afnamen. Dit is mogelijk het gevolg van het begin van de coronacrisis. We zien in deze periode namelijk ook het aantal transacties wat afnemen (figuur Tabel 5.5 in bijlage 1). Begin 2021 zijn ook de prijzen van deze woningtypen weer toegenomen.

Tabel 4.13: Gemeente Gooise Meren. Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs per woningtype, in vergelijking met regio Gooi en Vechtstreek, provincie Noord-Holland en Nederland, 2018 - 2021

		<b>Gooise Meren</b>	<b>Regio Gooi en Vechtstreek</b>	<b>Noord-Holland</b>	<b>Nederland</b>
Tussenwoning	Gem. transactieprijs 2021	€514.000	€444.000	€415.000	€338.000
	Ontwikkeling 2018 t/m 2021	+17%	+26%	+29%	+31%
Hoekwoning	Gem. transactieprijs 2021	€622.000	€535.000	€445.000	€353.000
	Ontwikkeling 2018 t/m 2021	+35%	+27%	+26%	+31%
2/1 kap	Gem. transactieprijs 2021	€889.000	€741.000	€565.000	€386.000
	Ontwikkeling 2018 t/m 2021	+15%	+18%	+22%	+28%
Vrijstaand	Gem. transactieprijs 2021	€1.579.000	€1.369.000	€783.000	€553.000
	Ontwikkeling 2018 t/m 2021	+37%	+13%	+34%	+33%
Appartement	Gem. transactieprijs 2021	€345.000	€357.000	€451.000	€343.000
	Ontwikkeling 2018 t/m 2021	+41%	+49%	+29%	+43%
<b>Totaal</b>	Gem. transactieprijs 2021	<b>€637.000</b>	<b>€580.000</b>	<b>€474.000</b>	<b>€380.000</b>
	<b>Ontwikkeling 2018 t/m 2021</b>	<b>+27%</b>	<b>+31%</b>	<b>+29%</b>	<b>+35%</b>

Bron: Woningmarktcijfers.nl, 2021.

Gooise Meren is (zelfs regionaal gezien) een relatief dure gemeente. De gemiddelde prijzen in de gemeente lagen in 2021 voor vrijwel alle woningtypen ruim hoger dan het regionale of provinciale gemiddelde. Een gemiddelde vrijstaande woning in Gooise Meren was bijna dubbel zo duur als in de rest van de provincie Noord-Holland, en kostte ruim een miljoen meer dan in de rest van Nederland. In tegenstelling tot de overige woningtypen zijn appartementen in de gemeente iets goedkoper dan in de rest van de regio en in de provincie Noord-Holland.

De transactieprices zijn in de gemeente Gooise Meren *niet* zo hard gestegen als gemiddeld in de regio of in de provincie.

## 4.4 Druk op de sociale huurmarkt

### Vrijkomend aanbod: beperkte mutatiegraad eengezinswoningen

Gemiddeld muteert jaarlijks ongeveer 5% van de sociale huurwoningen in gemeente Gooise Meren, dat wil zeggen dat 5% van de sociale huurwoningen van huurder verandert (zie figuur Tabel 5.7, in bijlage 1). Driekwart van de mutaties bestaat uit appartementen en een kwart bestaat uit eengezinswoningen (zie figuur Tabel 5.6, in bijlage 1). Die percentages zijn in lijn met vergelijkbare gemeenten in de regio en sluiten goed aan bij de verhoudingen zoals die in de hele regio zijn.

### Aandeel actief woningzoekenden: grosso modo in lijn met regio; bijna evenwicht starters en doorstromers

In 2020 was ongeveer een derde van de 5.520 ingeschrevenen in de gemeente ook daadwerkelijk actief op zoek naar een woning (zie figuur Tabel 5.8, in bijlage 1). Dat percentage ligt in lijn met de rest van de regio Gooi en Vechtstreek. Van de actief woningzoekenden in de gemeente Gooise Meren is een relatief groot deel doorstromer (57%). Zij laten een sociale woning achter als ze doorverhuizen. De overige 43% zijn starters die nog moeten beginnen op de woningmarkt. In de overige gemeenten in de regio is de



verhouding tussen die twee groepen gemiddeld ongeveer gelijk verdeeld. In Gooise Meren ligt het aandeel doorstromers vier procentpunt hoger. Dit is terug te zien in figuur Figuur 5.9, in bijlage 1.

### Gemiddelde zoektijd bij toewijzing in de sociale huursector: in lijn met regio, verschillen per doelgroep

Er is een belangrijk verschil tussen de inschrijftijd van een woningzoekende en de actieve zoektijd. De actieve zoektijd geeft de periode aan tussen de eerste reactie op een vrijkomende woning en het moment dat men uiteindelijk een woning krijgt toegewezen. Inschrijftijd is de tijd tussen het moment van inschrijven en het daadwerkelijk vinden van een woning. Bij het grootste gedeelte van het aanbod wordt de woning als eerste aangeboden aan degene met de langste inschrijftijd. De gemiddelde actieve zoektijd geeft een redelijke indicatie van de vraagdruk in de sociale huur, maar kan niet los worden gezien van de inschrijftijd. Een woningzoekende kan immers al jaren ingeschreven staan en pas actief gaan reageren op het moment dat hij verwacht om met de opgebouwde inschrijftijd een reële kans te maken op een woning. In de regio Gooi en Vechtstreek bedroeg de gemiddelde inschrijftijd in 2020 bijna 11 jaar, terwijl de gemiddelde zoektijd zo'n 3,5 jaar betrof.

In interviews is gebleken dat uitwijken van woningzoekenden naar buiten de woningmarktregio niet of nauwelijks gebeurt. Dat heeft niet alleen te maken met binding aan de gemeente. Indien woningzoekenden in Gooise Meren vanwege de beperkte kansen op een vlote huisvesting in de eigen gemeente zich op een sociale huurwoning zouden willen richten buiten de woningmarktregio (bijvoorbeeld in Almere), verliezen zij de opgebouwde inschrijvingsduur en moeten zij daar achteraan aansluiten in de rij. Tenzij men zich ook daar als woningzoekende heeft ingeschreven, maar inschrijven in meerdere regio's is kostbaar en doet bijna niemand. Dit is een landelijk probleem dat wel in de politiek aandacht heeft, maar waarvoor nog geen oplossing in zicht is.

Tabel 4.14: Regio Gooi en Vechtstreek. Gemiddelde zoektijd\* in jaren bij woningtoewijzing in het aanbodmodel (dus exclusief loting), 2020 per gemeente

	Appartement	Eengezinswoning	Totaal
Blaricum	4	6	4,9
Gooise Meren	3,2	4,3	3,5
Hilversum	3,4	5,1	3,9
Huizen	3	4,4	3,3
Laren	3,9	3,9	3,9
Weesp	2,4	3,8	2,8
Wijdmeren	2,9	4,4	3,4
<b>Totaal</b>	<b>3,2</b>	<b>4,7</b>	<b>3,6</b>

\* Op basis van de rapportages van Woningnet was een overzicht van de gemiddelde inschrijftijd per gemeente niet beschikbaar.  
Bron: Woningnet, 2021.

Uit bovenstaande tabel blijkt dat een woningzoekenden in de gemeente Gooise Meren over het algemeen ongeveer 3,5 jaar actief op zoek was naar een woning. Voor een appartement in de gemeente ligt de gemiddelde zoektijd beduidend lager dan voor een eengezinswoning. Dat is vergelijkbaar met de rest van de regio. Gemiddeld zijn de zoektijden voor een sociale woning in bijna alle regiogemeenten ongeveer net zo lang.

### Weigeringsgraad appartementen opvallend hoog

De weigeringsgraad geeft aan hoe vaak een woning gemiddeld wordt afgewezen door kandidaat-huurlers voor de woning geaccepteerd wordt. In Gooise Meren valt op dat de weigeringsgraad voor appartementen vrij hoog is (zie onderstaande tabel).

Tabel 4.15: Regio Gooi en Vechtstreek. De gemiddelde weigeringsgraad per woningtype en gemeente, 2020

	Appartement	Eengezinswoning	Totaal
Blaricum	4,00	4,62	4,26
Gooise Meren	4,22	4,45	4,28
Hilversum	3,61	4,01	3,72
Huizen	3,24	5,28	3,68
Laren	2,76	4,88	3,82
Weesp	2,34	3,71	2,68
Wijdmeren	2,49	3,92	2,99
<b>Totaal</b>	<b>3,49</b>	<b>4,30</b>	<b>3,70</b>

Bron: Woningnet, 2021.

De weigeringsgraad voor appartementen is in de gemeente Gooise Meren 4,22. Dat wil zeggen dat een appartement in de gemeente Gooise Meren gemiddeld door meer dan vier kandidaten geweigerd wordt. De gemiddelde weigeringsgraad voor appartementen in de regio De Gooi en Vechtstreek is 3,49. De weigeringsgraad van eengezinswoningen ligt in Gooise Meren (4,45) dichtbij het regionale gemiddelde van 4,30.

#### Relatief hoge weigeringsgraad als gevolg van oudere doorstromers?

De relatief hoge weigeringsgraad in de gemeente hangt mogelijk samen met het hoge percentage doorstromers ten opzichte van starters (zie pagina vorige pagina) en het relatief grote aandeel oudere inwoners in de gemeente (paragraaf 4.1). Een deel van de oudere sociale huurders zit doorgaans in een luxe positie. Het huis waar ze wonen voldoet vaak nog prima en is bovendien relatief betaalbaar. Toch willen/moeten zij op termijn verhuizen naar een levensloopgeschikte woning. Aangezien de huidige woning geen directe aanleiding voor een verhuizing is, hebben zij geen haast bij het vinden van een woning en kunnen zij dus in alle rust blijven zoeken (en weigeren) totdat ze hun ideale volgende woning hebben gevonden. Dit geldt uiteraard niet voor alle ouderen. Een deel van de ouderen, zeker bij medische redenen, is juist met spoed op zoek naar een geschikte woning.

#### Reactiedruk appartementen relatief beperkt

De onderstaande tabel toont de reactiegraad voor sociale huurwoningen in de gemeente Gooise Meren ten opzichte van de andere gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek. Het valt op dat er in Gooise Meren iets minder op woningen gereageerd wordt dan gemiddeld in de regio. In de gemeente Gooise Meren kwamen er in 2020 gemiddeld 245 reacties op een advertentie. In de totale regio waren dit in 2020 gemiddeld 265 reacties per advertentie.

Doorgaans wordt er op appartementen minder gereageerd dan op eengezinswoningen. Dit geldt ook voor Gooise Meren, waar op eengezinswoningen ongeveer anderhalf keer zo veel reacties binnen kwamen (314) als op appartementen (222). Deze verhoudingen zijn vergelijkbaar met de meeste andere regio-gemeenten.

Tabel 4.16: Regio Gooi en Vechtstreek. Gemiddeld aantal reacties per woningtype in 2020, per gemeente

	Appartementen	Eengezinswoningen	Totaal
Blaricum	391	229	312
Gooise Meren	222	314	245
Hilversum	266	441	311
Huizen	193	374	233
Laren	305	283	294
Weesp	217	238	223
Wijdmeren	155	238	184
<b>Totaal regio</b>	<b>232</b>	<b>352</b>	<b>265</b>

Bron: Woningnet, 2021.

### Ontwikkelingen op langere termijn (regionaal beeld)

Naast de cijfers per gemeente toont het jaarrapport van Woningnet ook de ontwikkelingen van de druk op de sociale huurmarkt op langere termijn voor de gehele regio. De belangrijkste ontwikkelingen worden hieronder kort beschreven. De bijbehorende figuren zijn te vinden in bijlagen.

1. Het aantal mensen dat in de regio Gooi en Vechtstreek staat ingeschreven voor een sociale huurwoning is van 2015 tot 2020 toegenomen met +20% naar ongeveer 42.000, het aantal actief woningzoekenden is toegenomen met +50% naar ongeveer 15.000 (zie figuur Figuur 5.10 in bijlage 1).
2. Jaarlijks worden er gemiddeld een zo'n 1.500 woningen gepubliceerd (zie figuur Figuur 5.11 in bijlage 1). Vanaf 2018 neemt het aantal publicaties op jaarbasis toe. Over de periode 2015-2020 is het jaarlijkse aantal publicaties toegenomen met ongeveer +15%. Het gemiddeld aantal reacties op een advertentie is in de periode van 2015 tot en met 2020 sterk toegenomen met ongeveer +125%(!).
3. De slaagkans (verhouding tussen het aantal geadverteerde woningen en het aantal actief woningzoekenden) is sterk afgenomen, van bijna 16% in 2015 naar 11% in 2020. Dit komt doordat het aantal advertenties minder hard is toegenomen (+15%), dan het aantal actief woningzoekenden (+50%) (zie figuur Figuur 5.12 in bijlage 1).
4. De benodigde inschrijftijd is gemiddeld in de regio vrij stabiel (zie figuur Figuur 5.13 in bijlage 1). De zoektijd is in de periode 2015-2020 gemiddeld wel toegenomen met ongeveer +25%, van minder dan 3 jaar naar 3,5 jaar. Het feit dat de inschrijftijd stabiel is terwijl de zoektijd oploopt, zou erop kunnen duiden dat woningzoekenden iets eerder dan een aantal jaar gelden beginnen met zoeken naar een woning. Mogelijk anticiperen zij op het idee dat de markt krap is en ze dus eerder moeten beginnen met zoeken naar een woning.

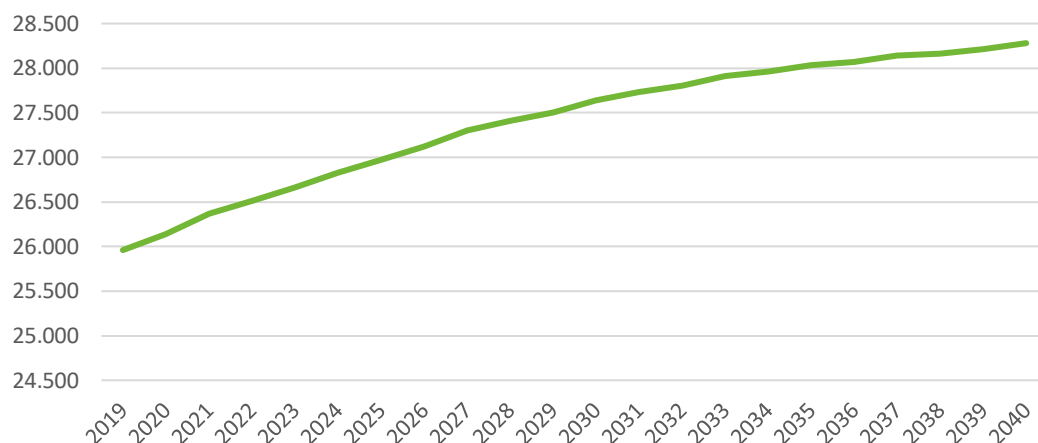
## 4.5 Woonopgaven voor de toekomst

In paragraaf 4.1 tot en met paragraaf 4.4 keken we naar de ontwikkelingen op de woningmarkt in de periode tot 2021. Dit geeft een goed beeld van de huidige druk op de woningmarkt. Om de belangrijkste opgaven voor de toekomst in beeld te brengen is het van belang om goed naar de prognoses te kijken. Wat komt er op de gemeente Gooise Meren af? En met welke trends dient de gemeente rekening te houden? We bespreken in deze paragraaf de belangrijkste.

### Woningbehoefteprognose: aanhoudende groei verwacht

De provincie Noord-Holland stelt jaarlijks een prognose van de woningbehoefte voor de komende jaren op. De meeste recente prognoses dateren van 2020, en laten de woningbehoefte voor de periode 2019-2040 zien. De woningbehoefte zal voor de gemeente Gooise Meren naar verwachting de komende jaren blijven toenemen. Tussen 2021 en 2030 groeit de behoefte met +5%, wat neerkomt op +1.250 woningen. Na 2030 vlakt de vraag waarschijnlijk wat af. Volgens de prognose van de provincie zal de woningbehoefte tussen 2030 en 2040 ongeveer nog met +2% groeien, wat neerkomt op +640 woningen.

Figuur 4.107 Gemeente Gooise Meren. Woningbehoefteprognose provincie Noord-Holland, 2019 - 2040

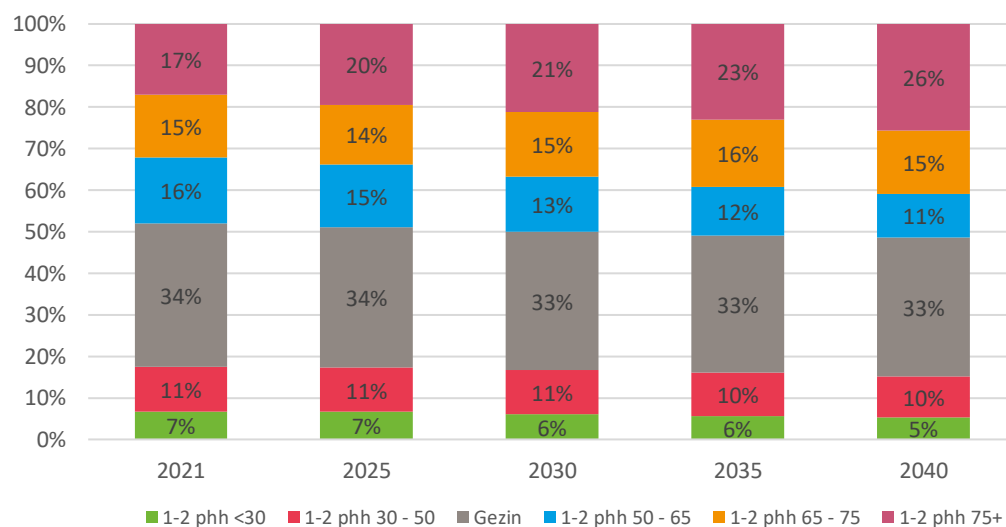


Bron: Provincie Noord-Holland, 2020.

### 1. Huishoudensprognose: Sterke groei 75+ alleenstaanden en stellen; dalend aandeel “opvolgende” senioren en jongere alleenstaanden en stellen

De provincie stelt daarnaast ook een huishoudensprognose op waarin per huishoudensgroep de verwachte groei voor de periode 2019-2020 wordt geprognosticeerd. Naar verwachting zal het aandeel een- en tweepersoonshuishoudens boven de 75 jaar in de gemeente Gooise Meren sterk toenemen. In 2021 maken zij 17% van de huishoudens uit, in 2040 zal waarschijnlijk 26% van alle huishoudens in de gemeente een alleenstaande of een stel zijn van ouder dan 75 jaar. Het aandeel een- en tweepersoonshuishoudens tussen de 50 en 65 jaar (de zogeheten empty-nesters) zal naar verwachting gaan afnemen. In 2040 vormen zij waarschijnlijk nog slechts 11% van de huishoudens, tegenover 16% in 2021.

Figuur 4.118: Gemeente Gooise Meren. Huishoudensprognose 2021 - 2040



Bron: Provincie Noord-Holland, 2020.

In 2021 is een derde van de huishoudens in de gemeente een gezin. In de komende decennia blijft dat aandeel ongeveer gelijk. Het aandeel een- en tweepersoonshuishoudens tussen 65 en 75 jaar is in 2021 15%. Naar verwachting blijft het aandeel dat die groep uitmaakt tot 2040 stabiel op 15%. Alleenstaanden en stellen jonger dan 50 jaar vormen in 2021 nog zo'n 18% van de huishoudens. Naar verwachting zal hun aandeel heel iets afnemen tot zij in 2040 ook ongeveer 15% van de huishoudens vormen.

## 2. Wonen en zorg: overheersende vraag naar geclusterd wonen

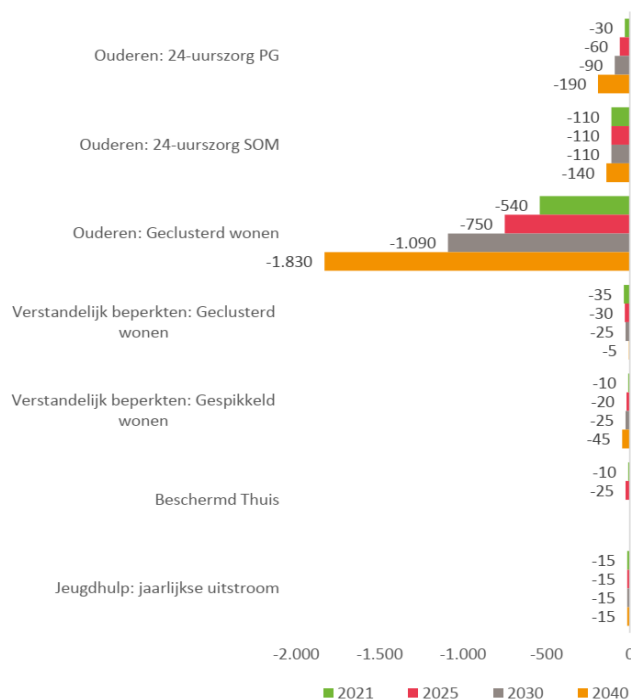
Ouderen, volwassenen én jongeren met een hulpvraag blijven steeds langer zelfstandig wonen. Vaak is dan ook meer zorg nodig en de juiste voorzieningen in de buurt. In opdracht van de gemeente is recentelijk door Companen een onderzoek uitgevoerd naar de huisvestingsopgave op het gebied van wonen en zorg. In dit onderzoek is gekeken hoe de (verwachte) vraag naar wonen met zorg zich verhoudt tot het huidige aanbod voor verschillende zorgdoelgroepen. De resultaten van het onderzoek laten zien dat de grootste opgave voor de gemeente in de ouderenzorg zit. Het grootste deel van de senioren zal ook in de toekomst in een reguliere woning blijven wonen. Een steeds groter worden groep heeft echter behoefte aan geclusterde woonvormen<sup>11</sup>.

Tabel 4.19: Gemeente Gooise Meren. Totale vraag van 65+ huishoudens uit de gemeente, trendvariant (2021 - 2040; afgerond op tientallen)

	2021	2025	2030	2040
Regulier wonen	6.990	7.410	8.210	8.800
Geclusterd wonen	1.430	1.670	2.010	2.750
Geclusterd wonen (24-uurszorg SOM <sup>12</sup> )	190	180	180	210
Geclusterd wonen (24-uurszorg PG <sup>13</sup> )	360	390	420	530
<b>Totaalaantal huishoudens 65+</b>	<b>8.970</b>	<b>9.650</b>	<b>10.820</b>	<b>12.290</b>

Bron: Onderzoek 'Wonen en Zorg', Companen 2021.

Figuur 4.120: Gemeente Gooise Meren. Huisvestingsopgave Wonen en Zorg tot 2040 (= huidig aanbod - vraag)



Bron: Onderzoek 'Wonen en Zorg', Companen 2021.

In de ouderenzorgen zullen tekorten voor alle woonvormen tot 2040 toenemen:

- Een tekort aan intramurale capaciteit voor psychogeriatrische (PG) zorgvraag: 230 plekken.
- Voor mensen die afhankelijk zijn van 24-uurszorg bij somatische klachten: 140 plekken.
- Voor ouderen die geen intramurale indicatie (zorg met verblijf) ontvangen maar wel behoefte hebben aan geclusterd wonen (seniorenwoningen, serviceflats, hofjeswoningen etc.) bestaat er op dit moment al een fors tekort van 540 woningen. Dit tekort stijgt als er geen woningen worden bijgebouwd naar 1.830 woningen in 2040.

<sup>11</sup> Een beschutte woonvorm waarbij de bewoner een eigen appartement of studio heeft met voorzieningen en dat zich in de nabijheid van een woonzorgcentrum bevindt. Bewoners kunnen een beroep doen op de medische en sociale voorzieningen van het centrum. De sociale interactie binnen en buiten het cluster staat voorop..

<sup>12</sup> Somatische zorg: 24-uurszorg waarbij iemand lichamelijke klachten en symptomen heeft, bijvoorbeeld problemen met de motoriek, of zenuwstelsel (bijv. Parkinson).

<sup>13</sup> Psychogeriatrische zorg: 24-uurszorg voor mensen met een psychische stoornis die verband houdt met ouderdom, zoals dementie.

Voor de overige zorggroepen Verstandelijk beperkten (50 plekken) GGZ (8 tot 15 plekken) en Jeugdhulp (10 woonplekken) zijn de uitbreidingsopgaven tot 2040 beperkter van omvang.

### 3. Planvoorraad: vooral veel dure koopwoningen

Op basis van de provinciale planmonitor (plancapaciteit.nl) is in onderstaande tabel de totale gemeentelijke plancapaciteit<sup>14</sup> tot 2030 in beeld gebracht.

Tabel 4.131: Gemeente Gooise Meren. Plancapaciteit 2021 - 2029, naar eigendom en prijsklasse

		Totale plancapaciteit		Waarvan harde plannen	
Huur	< € 752	508	20%	60	5%
	€ 752 - € 1.040	52	2%	0	0%
	€ 1.040+	62	2%	62	5%
	Prijs N.B.	32	1%	2	0%
Koop	< € 180.000	5	0%	0	0%
	€ 180.000 - € 215.000	4	0%	0	0%
	€ 215.000 - € 350.000	73	3%	0	0%
	€ 350.000 +	1.319	51%	1.049	86%
	Prijs N.B.	41	2%	0	0%
Onbekend	X	485	19%	42	3%
<b>Totaal</b>		<b>2.581</b>	<b>100%</b>	<b>1.215</b>	<b>100%</b>

Bron: Plancapaciteit.nl, 2021.

In totaal zijn er plannen voor ruim 2.500 nieuwe woningen in de gemeente bekend. Ongeveer de helft van de plannen heeft een zachte planstatus. Dit betekent dat het nog (zeer) onzeker is of deze plannen ook daadwerkelijk gerealiseerd zullen worden. De harde plancapaciteit, plannen met een onherroepelijke of vastgestelde status, bestaat tot 2030 uit ruim 1.200 woningen. Dit zijn ongeveer voldoende plannen om in de door de provincie geprognosticeerde behoefte tot 2030 (+1.250) te kunnen voorzien.

In de woonvisie wordt het doel benoemd om in de periode 2017 tot 2025 ruim 2.800 woningen in de gemeente bij te bouwen. In de periode tot 2021 zijn in de gemeente bijna 650 woningen gebouwd. Dit betekent dat er in de periode 2017 tot 2025 nog ruim 2.150 woningen gebouwd zouden moeten worden. De huidige harde plancapaciteit voorziet daar op dit moment nog onvoldoende in.

In kwalitatieve zin stelt de gemeente in haar woonvisie daarnaast een tweetal doelstellingen met betrekking tot het bouwprogramma:

- 1) het toevoegen van minimaal 350 sociale huurwoningen (tot op heden 134 sociale huur gerealiseerd);
- 2) een verdeling van 1/3 goedkoop (sociale huur + koop < € 180.000), 1/3 middelduur (middenhuur + koop € 180.000 - € 350.000) en 1/3 duur (dure huur + koop > € 350.000).

Op dit moment zijn er concrete plannen voor het toevoegen van slechts 60 sociale huurwoningen. Op basis van de huidige vastgestelde woningbouwplannen lijkt het er dus niet op dat deze doelstellingen in de komende jaren gehaald zullen worden. In de huidige woningbouwplannen zitten vooral plannen voor dure koopwoningen. Dit is grotendeels het gevolg van het nieuwbouwproject De Krijgsman, waar uitsluitend dure koop gerealiseerd wordt. Het valt op dat er daarnaast geen concrete plannen voor goedkope koopwoningen of middeldure huurwoningen in Gooise Meren aanwezig zijn.

<sup>14</sup> De plancapaciteit is het totale overzicht van woningbouwplannen in de gemeente. Verderop wordt ook nog verschil gemaakt tussen 'harde' plannen (plannen waar de gemeente al toestemmingen en vergunningen voor heeft afgegeven en die vrij zeker ook werkelijk gebouwd zullen worden) en 'zachte' plannen (plannen waarvoor dat nog niet is gebeurd en die mogelijk niet gebouwd zullen worden).



#### *Woningbouwplannen naar woningtype: vooral levensloopgeschikte- en gezinswoningen*

In bijlage 1 (tabel 5.17) is een overzicht van de woningbouwplannen naar woningtype opgenomen. Van de vastgestelde woningbouwplannen betreft de meerderheid een grondgebondenwoning (55% van de woningen). Daarnaast zijn er relatief veel plannen aanwezig om voor ouderen geschikte nultreden- of levensloopgeschikte woningen toe te voegen (42% van de woningen). Hiermee wordt ingespeeld op een belangrijke opgave: het in het kader van de vergrijzing toevoegen van meer voor ouderen geschikte woningen.

## 4.6 Samenvattende conclusies woningmarkt

- Er wonen veel huishoudens met hoge inkomens in Gooise Meren. De woningvoorraad sluit hierbij aan: de meerderheid van de woningvoorraad bestaat uit dure koopwoningen. Toch heeft ongeveer 1/3 van de huishoudens een ondergemiddeld inkomen. Voor deze groep is een (dure) koopwoning niet bereikbaar. Zij zijn gebaat een sociale huurwoning of goedkope koopwoning.
- De bevolking van Gooise Meren is in de afgelopen jaren met name gegroeid door de instroom van Amsterdammers, die de afgelopen jaren fors is gestegen. Steeds meer woningen in de gemeente gaan naar vestigers van buitenaf, waardoor de doorstroming stopt en de slaagkans voor mensen uit de gemeente om een woning te betrekken langzamerhand afneemt.
- Zowel de druk op de koopmarkt, als op de sociale huurmarkt is in de afgelopen jaren sterk toegenomen. In de koopsector lopen de gemiddelde transactieprijzen op, en neemt het aanbod aan goedkope en betaalbare woningen af. In de sociale huursector neemt in de hele regio het aantal reacties fors toe en de slaagkans van woningzoekenden sterk af.
- Sinds 2017 worden er jaarlijks gemiddeld 130 woningen bijgebouwd. In de Woonvisie wordt gestuurd op een nieuwbouwproductie van 350 woningen per jaar. De realisatie blijft hier dus op achter. De woningvoorraad groeit echter niet alleen door nieuwbouw. Sinds 2017 nam de woningvoorraad jaarlijks met ongeveer 160 woningen toe. Dit is het gevolg van nieuwbouw (+ 130 woningen per jaar), splitsingen en transformatie (+80 woningen per jaar) en sloop en onttrekkingen (-50 woningen per jaar).
- In de woonvisie is daarnaast de ambitie opgenomen om jaarlijks ongeveer 45 sociale huurwoningen toe te voegen (in totaal +350). Tussen 2017 en 2021 zijn er gemiddeld 34 sociale huurwoningen per jaar gebouwd. Voor de periode 2021-2030 zijn in de gemeente nog maar weinig concrete plannen voor het toevoegen van sociale huurwoningen aanwezig.

Op basis van de bovenstaande analyses zien wij een aantal belangrijke opgaven voor het woonbeleid in de komende jaren:

1. Er wordt voor de gemeente een aanhoudende huishoudensgroei verwacht: het toevoegen van voldoende woningen is van groot belang om deze groei te kunnen faciliteren.
2. De gemeente zal de komende jaren sterk gaan vergrijzen. Het grootste deel van de senioren zal ook in de toekomst in een reguliere woning blijven wonen. Er zullen binnen de woningvoorraad voldoende levensloopgeschikte woningen beschikbaar moeten zijn.
3. De vergrijzing zorgt er samen met veranderingen in het zorglandschap voor dat ouderen, volwassenen én jongeren met een hulpvraag steeds vaker zelfstandig wonen. Er ontstaat hierdoor een enorme vraag naar geclusterde woonvormen, met name voor ouderen.
4. De gemeente kent een vrij eenzijdige woningvoorraad met relatief weinig goedkope en betaalbare woningen. Door de toenemende druk op de woningmarkt stijgen de prijzen verder en wordt het wonen in de gemeente voor een steeds grotere groep lage en middeninkomens onbetaalbaar, zowel in het huur- als in het koopsegment.

## 5 Effectiviteit gemeentelijk woonbeleid

In hoofdstuk 2 hebben wij de doelen en de vraagstelling van de Rekenkamercommissie weergegeven, waar het onderzoek een antwoord op moet geven. Daarop gaan wij in dit hoofdstuk successievelijk in. We maken hiervoor gebruik van de informatie uit data-analyse, de beleidsanalyse en de interviews.

### 5.1 Aansluiting Woonvisie op de kaders

#### Aansluiting op de Regionale Woonvisie 2016 en het Regionaal Woonakkoord 2021

Gooise Meren sluit in haar Woonvisie van 2017 in grote mate aan bij de Regionale Woonvisie van een jaar eerder en bij het recent afgesloten Regionaal Woonakkoord. De belangrijkste discrepantie betreft de uitbreiding van de sociale huurvoorraad. De Regio gaat uit van 25% van de totale productie in de periode tot 2040. In de gemeentelijke Woonvisie gaat het om 12,5% (350 van de 2.800), zij het dat dit voornemen geldt tot 2025, de einddatum van de huidige woonvisie, terwijl het Regionaal Woonakkoord zich richt op de lange termijn (2040).

Wel spreekt de gemeentelijke woonvisie zich conform het regionale beleid uit over de verdeling in de productie: 1/3 betaalbaar, 1/3 middelduur en 1/3 duur, waarbij de huursector niet is onderscheiden.

Uit de interviews komt naar voren dat de belangrijkste reden van het beperkte percentage sociale huur wordt veroorzaakt door een erfenis uit het verleden van voor de gemeentelijke samenvoeging. Dat gaat om de locatie De Krijgsman in de voormalige gemeente Muiden. Die locatie wordt door eerder gemaakte afspraken slechts met (relatief) dure woningen bebouwd. In de praktijk, zo geven geïnterviewden aan, komen voornamelijk Amsterdammers op deze locatie af. Indien men de locatie De Krijgsman buiten beschouwing laat, kan de gemeente in beginsel (als alle plannen hard zijn of worden) wél voldoen aan de regionaal overeengekomen 25% sociale huur.

#### Aansluiting op de Woningwet (2015 en 2020)

In de wijziging van de Woningwet in 2015 is het werkveld van woningcorporaties sterk begrensd tot de zorg voor de strak gedefinieerde doelgroep door middel van het passend toewijzen. Woningaanbod buiten de sociale huursector werd slechts mogelijk gemaakt indien de markt daarin niet blijkt te voorzien (de zogeheten markttoets)<sup>15</sup>. Ook zijn toen de huurdersorganisaties wettelijk partner geworden bij de prestatieafspraken. In 2020 heeft er echter wederom een wetswijziging plaatsgevonden: woningcorporaties krijgen daardoor meer mogelijkheden voor het verduurzamen van hun woningen en het verbeteren van de leefbaarheid. Ook is de markttoets voor drie jaar opgeschort. Daarmee is het voor corporaties makkelijker om huurwoningen voor het middensegment (€ 750 - € 1.000 euro) te bouwen.

Gooise Meren heeft op basis van haar Woonvisie prestatieafspraken gemaakt in twee fasen: eerst kaderafspraken (2019 - 2025) en daarna productieafspraken (2020 - 2025). Bij beide typen afspraken zijn vrijwel alle in de gemeente werkzame corporaties<sup>16</sup> betrokken alsmede hun huurdersorganisaties.

In hun activiteitenprogramma's geven de corporaties aan dat zij naast sociale huurwoningen ook (huur) woningen in het betaalbare middensegment willen realiseren.

Op grond hiervan concluderen wij dat het gemeentelijk beleid al preludeert op de ontwikkelingen in de woningwet.

<sup>15</sup> Voor de realisatie van andere dan sociale huurwoningen (de zogeheten niet-daeb categorie) moeten corporaties een aparte rechtsvorm creëren.

<sup>16</sup> De Alliantie, Dudok Wonen, Het Gooi en Omstreken, Woningstichting Naarden, Ymere en Woonzorg Nederland.

### **Aansluiting op de Huisvestingswet 2014**

Op grond van de Huisvestingswet heeft de gemeente een huisvestingsverordening ingesteld (meest recente versie 2019). Deze verordening vormt de basis voor het verlenen van een huisvestingsvergunning. Voor het tot vergunningverlening komt, vindt de selectie van kandidaten plaats via Woningnet. De directe toewijzingen (statushouders, urgenten, uitstroom uit instellingen en dergelijke) zijn hierop uitgezonderd.

Om de doorstroming te bevorderen heeft de gemeente in 2020 op basis van afspraken met de corporaties de voorwaarden veranderd bij de eerste toewijzing van een nieuwe sociale huurwoningen. De eerste huurder moet een andere sociale huurwoning vrijmaken. Dit is uiteraard een beperkte maatregel omdat het aantal nieuwe sociale huurwoningen beperkt is ten opzichte van de bestaande voorraad. Voorts blijkt uit interviews dat een steeds groter aantal van de toewijzingen van sociale huurwoningen ten goede komt aan directe toewijzingen. Er blijft hierdoor steeds minder aanbod voor “regulier woningzoekenden”(via Woningnet) over. Hierop voert de gemeente (nog) geen beleid.

### **Aansluiting op de IBP 2018<sup>17</sup>**

De IBP is een landelijk document, dat een aantal punten bevat die relevant zijn voor Gooise Meren. We beperken ons tot het wonen:

- Versnellen en vergroten van de bouwproductie en transformatie tot wonen
- Aandacht voor relatie tussen wonen en klimaat- en energietransitie
- Aandacht voor specifieke aandachtsgroepen
- Burgers meer zelf invulling laten geven aan wonen (bijv. door wooncoöperaties te ondersteunen)

De Woonvisie besteedt vooral aandacht aan de eerste twee punten. Wat de aandachtsgroepen betreft wordt vooral de relatie tussen wonen en zorg belicht. De andere groepen die een sterk beslag leggen op de sociale voorraad (zij die voor directe toewijzing in aanmerking komen, dus statushouders, urgenten, mensen die uitstromen uit instellingen e.d.) krijgen weinig aandacht. Dat geldt ook voor het stimuleren van burgers om zelf invulling te geven aan hun woonsituatie.

### **Aansluiting op Bro/Omgevingswet 2022 (doelgroepenverordening)**

De Wet op de Ruimtelijke Ordening en in het bijzonder het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) biedt gemeenten de mogelijkheid in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage van categorieën woningen wordt gerealiseerd. Om voor deze categorieën ook doelgroepen aan te wijzen en vast te leggen voor welke periode de categorieën woningen in de vastgelegde prijssegmenten moeten blijven, is aanvullend een doelgroepenverordening nodig. Landelijk zijn diverse gemeenten bezig een doelgroepenverordening op te stellen of hebben dat al gedaan. Daarmee kan dus worden bepaald voor welke doelgroepen in bepaalde bestemmingsplannen woningen mogen worden gebouwd, wat de prijs van die woningen mag zijn en hoe de woningen over een langere duur goedkoop/betaalbaar kunnen blijven. Bij invoering van de Omgevingswet wordt deze mogelijkheid in die wet opgenomen. In de Woonvisie is al aangegeven dat de gemeente meer regie wil voeren op dit onderwerp.

---

<sup>17</sup> In het Interbestuurlijk programma (IBP) hebben gemeenten, het Rijk, provincies en waterschappen startafspraken gemaakt over tien maatschappelijke opgaven, waaronder “toekomstbestendig wonen”.

## 5.2 Voortgang behalen doelstellingen Woonvisie

### Voortgangresultaten 2021

Aan de hand van de opgave van de gemeente en de interviews hebben we het volgende overzicht samengesteld van de voortgang van de uitvoering van de woonvisie.

Thema	Doelstelling	Voortgang uitvoering
Nieuwbouw	Nieuwbouw 2.800 woningen tot 2025 <sup>18</sup>	Gerealiseerd 2017 tot 2021: nieuwbouw 520 (netto toevoeging 650). Bouw loopt per 1.1.2021 ca. 880 (750 netto toevoeging) woningen achter. Deze conclusie betreft niet de netto toename van de woningvoorraad (dus incl. sloop en transformatie).
	Oprichten taskforce nieuwe woningbouwlocaties voor (betaalbare) woningbouw samen met woningcorporaties en marktpartijen.	Recent opgestart en nog geen concrete resultaten.
	Nieuwbouw van circa 350 sociale huurwoningen tot 2025	Vastgelegd in productieafspraken met de corporaties december 2020. De optelling van de resultaten (uit de productieafspraken) laat een gezamenlijke voorraadtoename zien met 319 woningen in de periode 2020 t/m 2024. Opgeteld bij de realisatie 2017 t/m 2020 (134) betekent dit een totale toename in de looptijd van de woonvisie van 453 sociale huurwoningen <sup>19</sup> . Veel van deze plannen hebben nu echter een zachte planstatus, waardoor het nog onzeker is in hoeverre ze gerealiseerd zullen worden. Indien deze gerealiseerd worden, overtreft dit aantal de productie van 350 sociale huurwoningen die in de woonvisie is vastgelegd. Uit interviews blijkt dat men de verwachting heeft dat er onvoldoende sociale huurwoningen gerealiseerd zullen worden. Dit weerspiegelt dus de feitelijke zachte planstatus van de plannen voor deze categorie woningen.
	Invoering van een compensatieregeling voor de realisatie van sociale woningbouw, waarbij wordt uitgegaan van een verdeling van 1/3 betaalbaar, 1/3 middelduur en 1/3 duur. Instrument om de beoogde sociale nieuwbouw te realiseren.	Maart 2020 is de compensatieregeling vastgesteld. Nog niet toegepast. De geïnterviewden (waaronder ook de gemeente zelf) geven aan dat de bedragen die hieruit ter beschikking komen veel te laag zijn om effectief te kunnen zijn. <b>En bovendien dat er te weinig locaties ter beschikking zijn om de realisatie van nieuwe sociale huurwoningen op te kunnen vangen.</b>
	Gebruik maken van de mogelijkheid tot het vastleggen van percentages van bepaalde woningcategorieën (waaronder sociale huur) in bestemmingsplannen.	Op de planning van 2021 staat het opstellen van de doelgroepenverordening. Door capaciteitstekort mogelijk in 2022 opgepakt.
	Prestatieafspraken maken met corporaties en huurders. Onder	Zie kader- en productieafspraken. Het zijn meerjarige afspraken die elk jaar worden gemonitord en opnieuw

<sup>18</sup> De Woonvisie onderscheidt niet apart een (gekwantificeerde) doelstelling ten aanzien van transformatie van bestaand vastgoed tot woningen. Bovendien is niet duidelijk in hoeverre het hier gaat om een netto-toevoeging (dus al of niet inclusief sloop). Bij de weergave van de vordering van de uitvoering van de Woonvisie zijn deze aspecten vooralsnog buiten beschouwing gebleven, hoewel zij zeker relevant zijn.

<sup>19</sup> Dit gaat om de voorraad van corporaties, niet van overige partijen die woningen < liberalisatiegrens verhuren!

Thema	Doelstelling	Voortgang uitvoering
(Prestatie-) afspraken	andere over op peil houden sociale huurvoorraad en ontwikkeling bestaande voorraad richting kleiner, meer gelijkvloers en duurzamer.	worden vastgesteld in een bestuurlijk overleg in het najaar.
	Prestatieafspraken maken met woningcorporaties en huurders over liberalisatie sociale huurwoningen ten behoeve van middeninkomens en toepassen sociale koopproducten.	Zie hierover productieafspraken met de corporaties. Hierover wordt verder gesproken met de corporaties om de afspraken verder aan te scherpen.
Doorstroming	Opstarten experiment 'van groot naar beter', gericht op doorstroming van ouderen in een sociale huurwoningen (eengezins) naar een geschikte nultredenwoning.	In de regio worden voor eind 2021 alle 65+ ers wonend in een sociale huurwoning door hun eigen corporatie benaderd met de vraag of zij een persoonlijk gesprek bij hen thuis wensen met een wooncoach. De woningcorporaties versturen hiervoor een uitnodigingsbrief met brochure.  Deelnemers: Woningcorporaties Gooi & Omstreken, Ymere, Vecht & Omstreken de Alliantie, Dudok Wonen en Woningstichting Naarden De gemeenten Huizen, Hilversum, Wijdmeren, Weesp, BEL-combinatie en Gooise Meren (Sociaal Plein, WMO/ Versa) Zorg- en welzijnspartijen, ook in het wijkcentrum in de buurt.
	Afspraken maken met verhuurders over eerste toewijzing bij nieuwbouw van sociale huurwoningen om doorstroming te stimuleren.	1e verhuring van nieuwbouw vastgelegd in kaderafspraken met de corporaties en in Huisvestingsverordening.
Doelgroepen	Trainen van gemeentelijke consulenten, de uitvoerders van het huisbezoek 75+ en de regionale wooncoach zodat zij bij kwetsbare inwoners thuis voorlichting en ondersteuning kunnen bieden bij het brand, braak en valveilig maken van woningen.	Zie boven:  In de regio worden voor eind 2021 alle 65+ ers wonend in een sociale huurwoning door hun eigen corporatie benaderd met de vraag of zij een persoonlijk gesprek bij hen thuis wensen met een wooncoach. De woningcorporaties versturen hiervoor een uitnodigingsbrief met brochure.
	Inventarisatie van het aanbod en de behoefte aan plekken voor begeleid zelfstandig wonen en als het nodig is én mogelijk blijkt het starten van een pilot voor (tijdelijke) huisvesting voor deze groep.	Onderdeel van het onderzoek van Companen naar de vraag en aanbod met betrekking tot wonen en zorg. Inmiddels afgerond. Opstelling woon-zorgvisie inmiddels opgestart.
	Harmoniseren voorwaarden starterslening en uitbreiding naar de kernen Muiden en Muiderberg.	Gereed. Geïnterviewden geven aan dat dit niet veel gebruikt wordt door hoge transactieprizen in de gemeente. Hierdoor kan starterslening maar op klein deel van het aanbod worden toegepast.
	Introductie van de blijverslening voor woningbezitters die hun woning willen aanpassen met het oog op langer zelfstandig wonen en niet uit zijn op doorstroming naar een meer geschikte woning. Geldt dus alleen voor koopsector.	Invoering hiervan gaat niet door, zoals besloten in het college in okt/nov 2021. Dit heeft 2 redenen: 1. De lening kent beperkte belangstelling in gemeenten die hem hebben ingevoerd 2. Vanwege het gebrek aan ambtelijke capaciteit.

Thema	Doelstelling	Voortgang uitvoering
Duurzaamheid	Continueren en intensiveren van de ondersteuning van de buurtgerichte aanpak voor het verduurzamen van particuliere woningen.	Energiecoöperatie Wattnu bestaat al sinds 2013 en richt zich steeds meer op bewustmaking van inwoners van de energietransitie. De gemeente heeft een convenant met de coöperatie gesloten en verstrekt ook middelen. Bij Rijkssubsidies kan Wattnu onder strikte voorwaarden zelf de gelden verdelen.
	Oprichten van een revolverend fonds voor duurzaamheidsleningen tegen gunstige voorwaarden.	Duurzaamheidslening gereed in 2020. Tot nu toe hebben daar zo'n 60 tot 65 inwoners gebruik van gemaakt en het is de bedoeling de regeling in 2021 voort te zetten, waarvoor in beginsel krediet is gereserveerd.
	Onderzoek naar mogelijkheden en consequenties van het gasloos aanleggen van toekomstige nieuwbouwwijken.	Wordt uitgevoerd conform wettelijke eis voor nieuwbouw. Wat bestaande bouw betreft stelt de gemeente thans een warmtevisie energietransitie op.
	Overig	De gemeente heeft een website voor inwoners gemaakt, waarin zij worden voorgelicht over diverse duurzaamheidsmogelijkheden, zoals afkoppeling hemelwaterafvoer, vergroenen tuinen. Daarnaast is een site in ontwikkeling t.b.v. ontwikkelaars.

### Monitoring en informatie aan de raad

Voor zover wij uit de ons ter beschikking gestelde stukken kunnen opmaken, heeft er sinds de vaststelling in 2017 geen specifieke, structurele monitoring van de voortgang van de Woonvisie plaatsgevonden. Het lijkt erop dat de monitoring alleen plaatsvindt via de reguliere stukken zoals de begroting, de perspectiefnota en de voortgangsverslagen. Wel vindt monitoring van de plancapaciteit plaats die wordt ingevoegd in de provinciale planmonitor.

Verder is in de productieafspraken met de corporaties afgesproken dat jaarlijks in het najaar gemonitord wordt in hoeverre de afspraken gerealiseerd zijn en wat het realisatieperspectief voor de komende tijd is. De Raad is voortdurend betrokken bij de uitvoering van het woonbeleid. Dat is terug te vinden in Raadsinformatiebrieven. Naast informatieverstrekking over de ontwikkeling van concrete locaties (veelal in het kader van bestemmingsplannen) is de Raad met name geïnformeerd over de voortgang van de prestatieafspraken en de (beslechting van de) meningsverschillen met Dudok Wonen. Verder is de Raad geïnformeerd over zaken als het Regionaal Woonakkoord 2021, de Woningnet-rapportage over de woningtoewijzing, de Compensatieregeling betaalbare woningen en het afwegingskader Duurzaamheid. Deels heeft de informatieverstrekking ook te maken met ingediende moties. De moties hebben echter geen betrekking op de regelmatige monitoring van het Woonbeleid.

## 5.3 Toekomstige opgaven: uitdagingen en dilemma's

Uit de stand van zaken van de uitvoering van de Woonvisie alsmede de prognosecijfers van de provincie blijkt dat de gemeente de komende periode nog een belangrijke woonopgave te realiseren heeft. Die heeft vooral betrekking op het tempo van de nieuwbouw en het realiseren van voldoende betaalbare woningen<sup>20</sup>, zo mogelijk ook door transformatie van bestaand vastgoed. De uitbreiding van de voorraad

<sup>20</sup> Het lijken dus voornamelijk betaalbare koopwoningen te zijn. Voor de sociale huur zijn redelijk wat plannen.



is niet alleen van belang voor de directe woningbehoefte maar ook een trigger voor het realiseren van doorstroming.

De einddatum van de Woonvisie (1.1.2025) is weliswaar nog niet bereikt, maar een tempoversnelling is onvermijdelijk om de belangrijkste doelen van het beleid te realiseren. En uiteraard houdt de wereld vanaf 2025 niet op en zal de gemeente ook in een bijgestelde woonvisie haar opgave opnieuw moeten formuleren.

Wij richten ons hier op 1.1.2025 en geven in het onderstaande aan met welke uitdagingen, dilemma's en barrières de gemeente te maken heeft teneinde het vigerende woonvisiebeleid zoveel mogelijk te realiseren. We vatten dat samen in vier hoofdcategorieën: 1) het inhalen van de achterstand in de woningproductie, 2) vermindering van de eenzijdigheid van de woningvoorraad, 3) de versterking van de sturing door de gemeente, en 4) de versterking met relatie buiten het gemeentelijk woondomein.

## **1. Inhalen achterstand woningproductie**

Bij de versnelling van de nieuwbouwproductie krijgt de gemeente te maken met in ieder geval een viertal uitdagingen:

### **a. Het tijdig beschikbaar krijgen van geschikte locaties (incl. transformatielocaties).**

Hiervoor is in 2020 de taskforce woningbouwlocaties opgericht. In interviews is aangegeven dat gesprekspartners nog niet veel concrete resultaten van de taskforce zien. De gemeente geeft aan dat ondanks de goede samenwerking met de corporaties de voortgang wordt geremd door de beperkte ambtelijke capaciteit voor de uitvoering (met name op het vlak van de ruimtelijke ordening en vergunningverlening).

### **b. Het nader afwegen van de mogelijkheden van gestapelde bouw (appartementen).**

Het gaat daarbij om de verhouding tussen het behoud van het karakter van de kernen en de mogelijke zichtbaarheid vanuit de omringende natuurgebieden enerzijds en de woningbehoefte anderzijds. De gemeente heeft weinig verdere uitbreidingsmogelijkheden. Om toch aan de groeiende woningbehoefte te kunnen voldoen, is inbreiding noodzakelijk, en zou gestapelde bouw een geschikte vorm kunnen zijn. In de interviews is gebleken dat hier verschillend over gedacht wordt. De vigerende woonvisie laat standpuntbepaling hierover open.

### **c. Het effectief omgaan met de belangen van buurtbewoners enerzijds en de noodzaak tot bouwen vanuit de woningbehoefte anderzijds.**

Dit betreft in feite het verzoenen van twee belangrijke beleidsuitgangspunten: de inwonersparticipatie en het voldoen aan de woningbehoefte. In de interviews is aan de orde geweest dat de neiging bestaat om (al of niet juridisch gedwongen) de belangen van de buurtbewoners voorrang te geven en dat de corporaties zich genoodzaakt zien om voor het belang van de woningzoekenden op te komen. Hierdoor ontstaan in sommige situaties onnodige patstellingen. We hebben begrepen dat de gemeente uit dit soort situaties lering heeft getrokken en zich inzet om vroegtijdig de buurtbewoners betreft bij nieuwbouwplannen.

### **d. Het realiseren van doelgerichte doorstroming**

De Woonvisie geeft aan dat nieuwbouw strategisch ingezet moet worden teneinde de doorstroming te bevorderen. Eén van de dilemma's waar de gemeente mee te maken krijgt, is het open karakter van de woningmarkt in Gooise Meren. Vrijkomende woningen komen niet per se terecht bij lokale woningzoekende inwoners, maar veelal ook bij mensen van buiten de gemeente (met name Amsterdam). En dat helpt de interne doorstroming uiteraard niet. Uit de interviews blijkt daarnaast dat er in de gemeente vooral te weinig voor ouderen geschikte woningen op de markt komen. Dit geldt voor alle prijsklassen, van sociale huur tot dure koop. Een groot deel van de ouderen wil in een grondgebonden levensloopgeschikte woning (bijvoorbeeld een patiobungalow) wonen, maar deze

woningen zijn er in Gooise Meren niet dik gezaaid. Hierdoor zijn er voor ouderen beperkte mogelijkheden om binnen de gemeente te kunnen doorstromen. In 2022 wil de gemeente een doelgroepenverordening in het leven roepen die bij nieuwbouw hierin ten dele zou kunnen voorzien.

## **2. Vermindering eenzijdigheid woningvoorraad**

De grote druk op de woningmarkt van binnen en buiten de gemeente zorgt ervoor, dat de woningvoorraad steeds onbereikbaar dreigt te worden voor de modale en benedenmodale woningzoekende. Dit treft onder meer mensen in vitale beroepen (zorg, politie, brandweer, onderwijs etc.) die willen wonen waar ze werken.

Vanuit dit gegeven moet de gemeente het beleid uitvoeren dat in de Woonvisie is vastgelegd en dat de bereikbaarheid wil vergroten. Ook in de interviews blijkt dat steeds het centrale thema te zijn voor het woonbeleid. Men beschrijft dat ook wel als een constante worsteling. De belangrijkste uitdagingen die de gemeente daarbij tegenkomt zijn:

### **a. Zoveel mogelijk compenseren De Krijgsman**

Op deze locatie wordt een zeer groot deel van de nieuwbouwproductie gerealiseerd. Het is niet mogelijk om nog iets aan deze plannen te veranderen (qua aantallen, prijsklasse of verhuur) of om de bouw ervan tegen te houden. Daardoor is de gemeente niet in staat om het regionaal afgesproken percentage sociale huur (25%) en aandeel betaalbare bouw (1/3) te realiseren. Op de overige locaties is dit namelijk niet op een aanvaardbare en haalbare manier te compenseren<sup>21</sup>. Volgens geïnterviewden houden ontwikkelaars en fracties in de raad strikt vast aan die 1/3. Dit leidt derhalve tot hoogstens en beperkte compensatie.

### **b. Inzet doelgroepenverordening**

De primaire functie van de doelgroepenverordening, die de gemeente in 2022 voornemens is in te stellen (conform de Woonvisie), is het realiseren van voldoende aanbod van betaalbare woningen in de nieuwbouw en het betaalbaar houden daarvan alsmede in de tweede plaats het daarmee bevorderen van de doorstroming. Geïnterviewden vinden het van belang dat die verordening er ook daadwerkelijk komt dan wel wordt geïncorporeerd in het Omgevingsplan zodra dit op basis van de Omgevingswet is gerealiseerd.

### **c. Materialiseren prestatie-afspraken met de corporaties**

De kader- en productieafspraken met de corporaties zijn zeer vertraagd na de vaststelling van de Woonvisie tot stand gekomen. Daardoor is thans nog niet te zien wat de effectiviteit daarvan zal zijn. Deze afspraken moeten zorgen voor primair versterking van de sociale huursector en de doorstroming bij 1<sup>e</sup> verhuur van nieuwe woningen, secundaire voor meer woningen met een middenhuur en tertiair voor toename van betaalbare koopwoningen door toepassing van koopconstructies, zowel bij nieuwbouw als bestaande huurwoningen. Het is van vanuit de Woonvisie van belang dat alle corporaties zich hiervoor gaan inzetten.

Uit interviews blijkt dat de verkoop van corporatiewoningen bestuurlijk en bij huurders soms stuit omdat daarmee met name het goedkopere deel van de sociale huurvoorraad zou worden verminderd en nieuwe sociale huurwoningen altijd duurder zouden zijn. Uit de jaarlijkse monitoring van de productieafspraken zal hoe de huurvoorraad zich heeft ontwikkeld.

### **d. Toename directe toewijzingen**

Het is een landelijk gegeven dat het aandeel directe toewijzingen in de sociale huursector sterk toeneemt. Directe toewijzingen gaan buiten het de reguliere woningtoewijzing om, waardoor er minder woningen voor de reguliere woningzoekenden beschikbaar komen. Uit de interviews blijkt

---

<sup>21</sup> "Echter, dit te compenseren is geen reële ambitie, omdat dit zou betekenen dat vrijwel alle andere bouwprojecten een onrealistisch percentage sociale huur zouden moeten gaan bevatten." Woonvisie Gooise Meren, 2017 - 2025, p.25.

dat ook in Gooise Meren het geval te zijn. De mogelijkheden van uitbreiding van de sociale huurvoorraad zijn onvoldoende om dit op te vangen.

**e. Openbare aanbesteding**

De gemeente nodigt bij nieuwbouwmogelijkheden voor sociale huur de corporaties uit een bod uit te brengen. De gemeente geeft aan dat de Europese regelgeving tot een dergelijke aanbesteding verplicht. Bovendien heeft de Hoge Raad zeer onlangs uitgesproken dat in beginsel alle partijen die aan de voorwaarden voldoen, moeten kunnen inschrijven op een aanbesteding en dat onderhandse aanbesteding derhalve niet is toegestaan. Niettemin is in interviews van corporatiezijde aangegeven dat dit tot ongewenste concurrentie leidt en daarmee ook de verhoudingen met de gemeente niet bevordert. Wij beschikken niet over informatie dat de effectiviteit van het beleid hierdoor daadwerkelijk wordt geschaad.

**f. Sociale huur particuliere verhuurders**

In Gooise Meren worden nogal wat woningen door particuliere verhuurders verhuurd tegen een sociale huurprijs. De regelgeving vanuit de Huisvestingswet en -verordening zijn hierop echter niet van toepassing, waardoor particuliere verhuurders niet hoeven bij te dragen aan de opvang van diverse aandachtsgroepen. Wanneer nieuwe sociale huurwoningen enkel door woningcorporaties worden ontwikkeld of afgenomen, wordt het gereguleerde aanbod van sociale huurwoningen verruimd. In interviews is dit als wenselijk genoemd.

**g. Compensatieregeling betaalbare woningen**

De in 2020 vastgestelde gemeentelijke compensatieregeling betaalbare woningen blijkt nog niet te zijn toegepast, noch door compensatie van bouwgrond, noch door financiële compensatie vanuit het beoogde fonds. Geïnterviewden geven aan dat naast de beperkte beschikbaarheid van bouwgrond ook de bedragen die hiermee gemoeid zijn veel te laag liggen om woningen goedkoper te kunnen realiseren. Tot nu toe blijkt dit dus geen effectief instrument.

Daaraan moet worden toegevoegd dat het wettelijke uitgangspunt van een dergelijk fonds is dat de inkomsten altijd gelijk moeten zijn aan de uitgaven. Er mag dus niet eindeloos worden gespaard, het geld moet worden uitgegeven. Indien dit binnen een x-periode niet lukt, moet het bedrag weer terug worden gegeven aan de ontwikkelende partijen. Bij onvoldoende locaties op korte termijn heeft een compensatieregeling weinig toegevoegde waarde.

### **3. Versterking sturing gemeente**

De invloed van de gemeente op de realisatie van het woonbeleid is voor het grootste deel indirect via afspraken, regelgeving en het betrekken van inwoners. Binnen deze kaders moeten vooral de marktpartijen voor realisatie zorgen.

**a. Grondpolitiek**

Alleen als een gemeente bouwgrond in eigendom heeft, heeft zij een relatief directe sturing. De gemeente Gooise Meren beschikt echter slechts over weinig bouwgrond. Wij kunnen niet overzien in hoeverre een actievere grondpolitiek tot de mogelijkheden behoort en daarmee de effectiviteit van de gemeentelijke sturing zou kunnen vergroten. We constateren slechts dat het gebrek aan grondbezit een beperking van de effectiviteit kan opleveren.

**b. Betrekken inwoners en stakeholders**

Hierboven zijn wij al ingegaan op de noodzaak de inwoners te betrekken bij de totstandkoming van concrete plannen. Daarnaast kan de effectiviteit van het beleid ook vergroot worden indien zowel inwoners als andere stakeholders (vooral marktpartijen) van het begin af aan bij nieuw beleid (bijv. bij het woonvisietraject) actief te betrekken. In interviews, vooral met marktpartijen, is aangegeven dat dat doorgaans niet gebeurt.

**c. Monitoring**

Regelmatige, structurele monitoring van de uitvoering van de Woonvisie is een belangrijk sturings-instrument. Dit wordt tot nu toe alleen ingezet bij de productieafspraken met de woningcorporaties.

**d. Vergroting ambtelijke ondersteuning**

In de interviews is het ontbreken van voldoende ambtelijke ondersteuning een belangrijke rem is op de effectiviteit van de uitvoering van het woonbeleid. Daarmee doelt men zeker niet op de kwaliteit van die ondersteuning, maar simpel op het feit dat het de gemeente niet lukt om voldoende personeel aan te trekken (en te behouden). Op sterkte brengen van de ondersteuning is derhalve een belangrijke uitdaging. Een sterkere sturing (bijvoorbeeld voor het invoeren van nieuwe regelgeving) vraagt om voldoende ambtelijke capaciteit. Zonder capaciteit kunnen verordeningen niet worden gehandhaafd.

**4. Versterking relaties buiten het gemeentelijk woondomein**

In de interviews zijn we er ook op geattendeerd dat het voor de effectiviteit van de beleidsuitvoering van belang is dat de gemeente ook buiten het strikte eigen woondomein kijkt, en wel in twee richtingen:

**a. Samenwerking met de regio Gooi en Vechtstreek**

Daar waar de gemeente nieuwe regelgeving gaat ontwikkelen of bestaande gaat evalueren, kan versterking van de eigen effectiviteit worden bereikt door te leren van elkaar, vooral bij gemeenten in gelijke woningmarktposities. Een dergelijke samenwerking kan ook nut hebben bij de bestrijding van personeelstekorten.

**b. Uitwisseling verwante beleidssectoren**

De Woonvisie formuleert doelstellingen over verwante terreinen als wonen en zorg, opvang kwetsbare van mensen, buurtgerichte aanpak en duurzaamheid. De beleidsuitwerking vindt vaak onder andere portefeuilles of -onderdelen plaats, zoals het Beleidsplan Wonen en Zorg (Woonzorgvisie) dat nu in ontwikkeling is. Dat geldt ook voor het duurzaamheidsbeleid dat onder een andere portefeuillehouder valt (Barbara Boudewijnse). Het woonbeleid is daarbij in beginsel volgend, uiteraard met uitzondering van de afspraken met de corporaties over verduurzaming.

## 5.4 Samenvattende conclusies effectiviteit

**1. De aansluiting bij de kaders**

Het gemeentelijk woonbeleid sluit in grote lijnen aan bij de regionale en landelijke beleidskaders. Het maakt in het algemeen ook goed gebruik van de aanwijzingen en wettelijke mogelijkheden die dergelijke kaders bieden. Dat maakt het beleid op dit punt effectief. Niettemin is er wel een aantal punten te benoemen die de aansluiting op de beleidskaders nog effectiever maken:

- a. de inzet op de productie van sociale huurwoningen en betaalbare woningen in het algemeen;
- b. de plaats van de directe toewijzingen in de woonruimteverdeling;
- c. de huisvesting van kwetsbare doelgroepen, niet de ouderen;
- d. de ondersteuning van bouwinitiatieven van inwonersgroepen of wooncoöperaties.

**2. Voortgang behalen doelstellingen Woonvisie**

- a. De uitvoering van de Woonvisie is vrijwel over de gehele linie ingezet, doch verloopt met name op het punt van de uitbreiding van de woningvoorraad (vooralsnog) trager dan voorgenomen. Dat geldt daarmee ook voor het ophogen van het aantal en aandeel betaalbare woningen in de gemeente. De effectiviteit van het beleid schiet op dit punt dus nog tekort.
- b. Sinds de vaststelling van de Woonvisie heeft geen specifieke, structurele monitoring van de voortgang van de uitvoering plaatsgevonden.

- c. De Raad is overigens bij voortduring ingelicht over belangrijke uitvoeringskwesties, met name over de voortgang van de prestatieafspraken.

### **3. Voorwaarden voor effectief beleid toekomstige woonopgave**

De gemeente heeft een aanzienlijke woonopgave voor de komende periode, waarin tevens een achterstand ingehaald zal moeten worden. Een effectief beleid zal vooral bepaald kunnen worden door de volgende factoren:

#### **a. Thema woningbouw**

Het wegwerken van de achterstand en het versnellen van de productie vergt het voldoende en tijdig ontwikkelen van locaties en een strategische inzet op doorstroming die ten goede komt aan de inwoners van de gemeente, een afweging tussen de woningbehoefte en stapeling en tenslotte een evenwicht tussen woningbehoefte en de belangen van buurtbewoners.

#### **b. Thema vermindering eenzijdigheid woningvoorraad**

Vergroting van de betaalbaarheid vergt primair een goede samenwerking met de woningcorporaties en de daadwerkelijke uitvoering en monitoring van de tamelijk recent gemaakte prestatie-afspraken. Verder een effectieve (openbare) aanbestedingsprocedure van nieuwbouwmogelijkheden aan corporaties en - naast de veelal noodzakelijke en wenselijke directe toewijzingen - het verbeteren van kansen voor reguliere woningzoekenden.

Het zoveel mogelijk compenseren van de gevolgen van de bouw op de locatie De Krijgsman, ook op de langere termijn, zal de eenzijdigheid kunnen verminderen.

#### **c. De versterking van de sturing door de gemeente**

Een waar mogelijk actieve grondpolitiek, structurele monitoring van de uitvoering, het tijdig betrekken van inwoners en andere stakeholders bij de beleidsformulering en belangrijke beleidswijzigingen en niet in het minst een voldoende ambtelijk apparaat kunnen de sturing door de gemeente vergroten. En daarmee de effectiviteit.

#### **d. Een versterking van de relaties met de regio en andere relevante beleidsterreinen binnen de gemeente**

Het samenwerken met gelijksoortige gemeenten in de regio kan de effectiviteit van het beleid vergroten. Hetzelfde geldt intern door tijdige afstemming met verwante beleidssectoren binnen de gemeente, zoals Zorg, Ruimtelijke Ordening en Duurzaamheid.

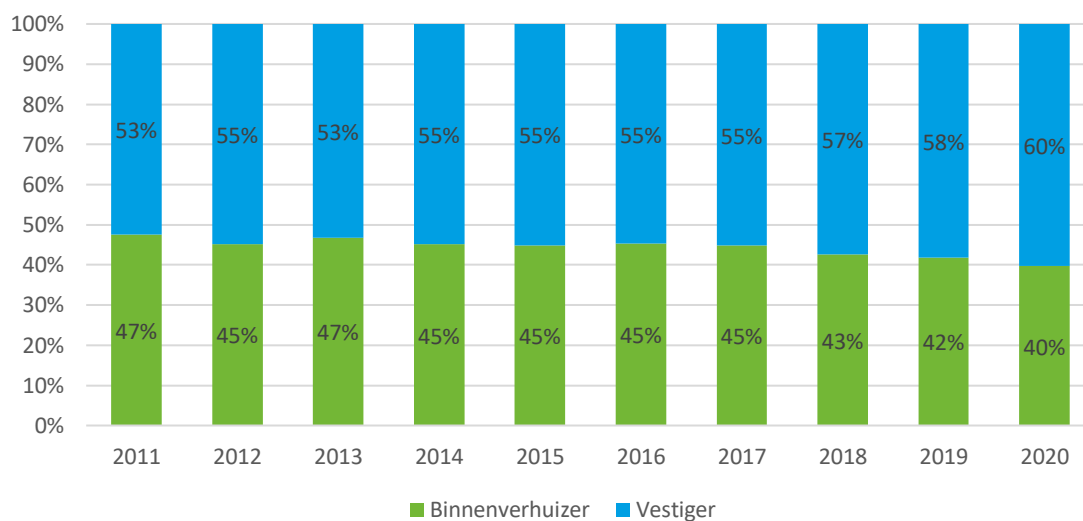
## Bijlage 1: Extra figuren en tabellen

Tabel 5.1: Gemeente Gooise Meren. Verhuizingen tussen gemeenten, 2016 - 2020

2016 - 2020	Vestiging		Vertrek		Saldo
Amsterdam	6.014	35%	2.561	17%	<b>+3.453</b>
Hilversum	1.892	11%	2.145	14%	<b>-253</b>
Huizen	929	5%	1.562	10%	<b>-633</b>
<i>Overig Noord-Holland</i>	2.791	16%	2.815	19%	<b>-24</b>
Utrecht (gemeente)	570	3%	684	5%	<b>-114</b>
<i>Overig provincie Utrecht</i>	1.099	6%	1.376	9%	<b>-277</b>
Almere	851	5%	874	6%	<b>-23</b>
<i>Overig Flevoland</i>	206	1%	236	2%	<b>-30</b>
<i>Overig NL</i>	2.593	15%	2.758	18%	<b>-165</b>
<b>Totaal</b>	<b>16.945</b>	<b>100%</b>	<b>15.011</b>	<b>100%</b>	<b>+1.934</b>

Bron: CBS Statline, 2021.

Figuur 5.2: Gemeente Gooise Meren. Aandeel van de vrijgekomen woningen dat naar eigen inwoners ging (binnenverhuizers) en vestigers van buiten de gemeente, 2011 - 2020



Bron: CBS Statline, 2021.

Tabel 5.3: Gemeente Gooise Meren. Ontwikkeling van het koopwoningaanbod naar koopsomklassen, 2019 - 1e helft 2021

Koopsomklasse (x 1.000 euro)	2019	2020	1e helft 2021
< 200.000	99	57	16
200-300.000	184	204	71
300-400.000	130	137	79
400-500.000	115	112	66
> 500.000	335	404	247
<b>Totaal</b>	<b>863</b>	<b>914</b>	<b>479</b>

Bron: Woningmarktcijfers.nl, 2021.

Tabel 5.4: Gemeente Gooise Meren. Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs per woningtype, 1<sup>e</sup> helft 2018 – 1<sup>e</sup> helft 2021

	1 <sup>e</sup> helft 2018	2 <sup>e</sup> helft 2018	1 <sup>e</sup> helft 2019	2 <sup>e</sup> helft 2019	1 <sup>e</sup> helft 2020	2 <sup>e</sup> helft 2020	1 <sup>e</sup> helft 2021	2018-2021
Appartement	€245.000	€242.000	€237.000	€307.000	€314.000	€286.000	€345.000	+41%
Tussenwoning	€439.000	€427.000	€426.000	€431.000	€463.000	€526.000	€514.000	+17%
Hoekwoning	€461.000	€525.000	€553.000	€542.000	€551.000	€574.000	€622.000	+35%
2-1 kap	€772.000	€722.000	€748.000	€770.000	€758.000	€817.000	€889.000	+15%
Vrijstaand	€1.154.000	€1.423.000	€1.275.000	€1.280.000	€1.120.000	€1.344.000	€1.579.000	+37%
<b>Totaal</b>	<b>€502.000</b>	<b>€495.000</b>	<b>€488.000</b>	<b>€531.000</b>	<b>€522.000</b>	<b>€572.000</b>	<b>€637.000</b>	<b>+27%</b>

Bron: Woningmarktcijfers.nl, 2021.

Tabel 5.5: Gemeente Gooise Meren. Ontwikkeling aantal transacties per woningtype, 1<sup>e</sup> helft 2018 – 1<sup>e</sup> helft 2021

	1 <sup>e</sup> helft 2018	2 <sup>e</sup> helft 2018	1 <sup>e</sup> helft 2019	2 <sup>e</sup> helft 2019	1 <sup>e</sup> helft 2020	2 <sup>e</sup> helft 2020	1 <sup>e</sup> helft 2021	Totaal
Appartement	90	109	97	99	94	134	108	731
Tussenwoning	138	151	125	155	144	170	171	1.054
Hoekwoning	67	90	76	75	62	84	87	541
2-1 kap	68	61	71	82	50	90	76	498
Vrijstaand	28	24	18	28	27	36	37	198
<b>Totaal</b>	<b>405</b>	<b>442</b>	<b>408</b>	<b>455</b>	<b>384</b>	<b>530</b>	<b>479</b>	<b>3.103</b>

Bron: Woningmarktcijfers.nl, 2021.

Tabel 5.6: Regio Gooi en Vechtstreek. Samenstelling aanbod 2020 naar woningtype

	Appartement		Eengezinswoning		Totaal	
Blaricum	18	45%	22	55%	40	2%
Gooise Meren	223	75%	75	25%	298	18%
Hilversum	539	75%	183	25%	722	44%
Huizen	220	77%	64	23%	284	17%
Laren	18	45%	22	55%	40	2%
Weesp	70	71%	29	29%	99	6%
Wijdmeren	109	66%	56	34%	165	10%
<b>Totaal regio</b>	<b>1.197</b>	<b>73%</b>	<b>451</b>	<b>27%</b>	<b>1.648</b>	<b>100%</b>

Bron: Woningnet, 2021.

Tabel 5.7: Regio Gooi en Vechtstreek. Mutatiegraad sociale huurwoningen 2020, per gemeente

	Voorraad corporatiewoningen (CBS)	Aantal mutaties 2020	Mutatiegraad
Blaricum	1.080	40	4%
Gooise Meren	5.977	298	5%
Hilversum	12.851	722	6%
Huizen	6.176	284	5%
Laren	913	40	4%
Weesp	3.022	99	3%
Wijdmeren	2.080	165	8%
<b>Totaal regio</b>	<b>32.099</b>	<b>1.648</b>	<b>5%</b>

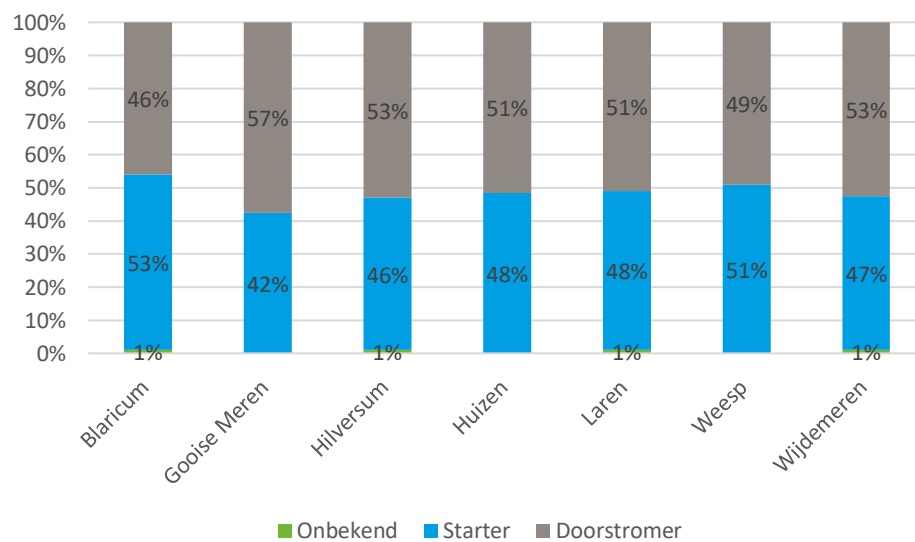
Bron: Woningnet, 2021.

Tabel 5.8: Regio Gooi en Vechtstreek. Aantal ingeschrevenen en aandeel actief woningzoekenden in 2020, per gemeente

	Aantal ingeschrevenen	Aandeel actief zoekend
Blaricum	1.013	26,5%
Gooise Meren	5.520	32,3%
Hilversum	13.284	32,5%
Huizen	5.381	32,1%
Laren	816	27,4%
Weesp	2.610	26,5%
Wijdmeren	2.978	24,3%
Buiten de regio	10.426	32,3%
<b>Totaal</b>	<b>42.028</b>	<b>31,2%</b>

Bron: Woningnet, 2021.

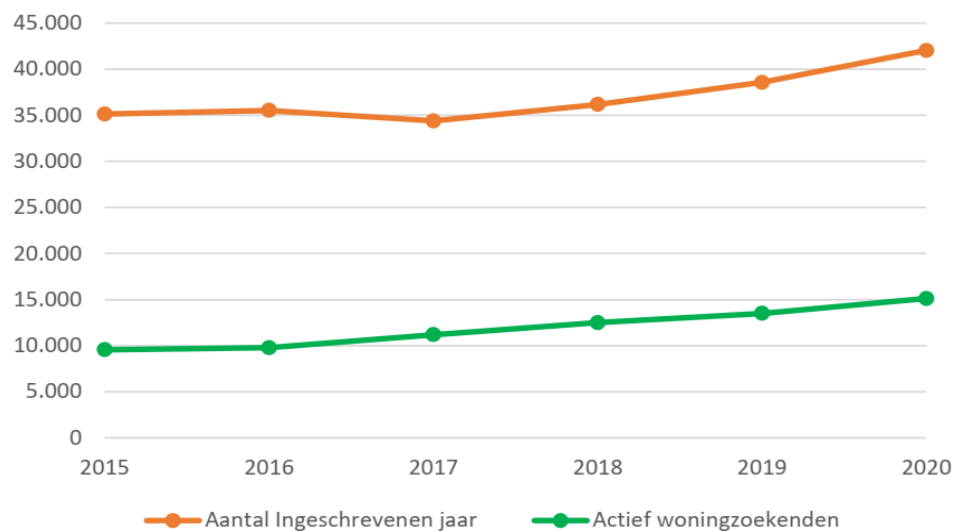
Figuur 5.9: Regio Gooi en Vechtstreek. Actief woningzoekenden naar huidige woonsituatie, per gemeente, 2020



Bron: Woningnet, 2021.

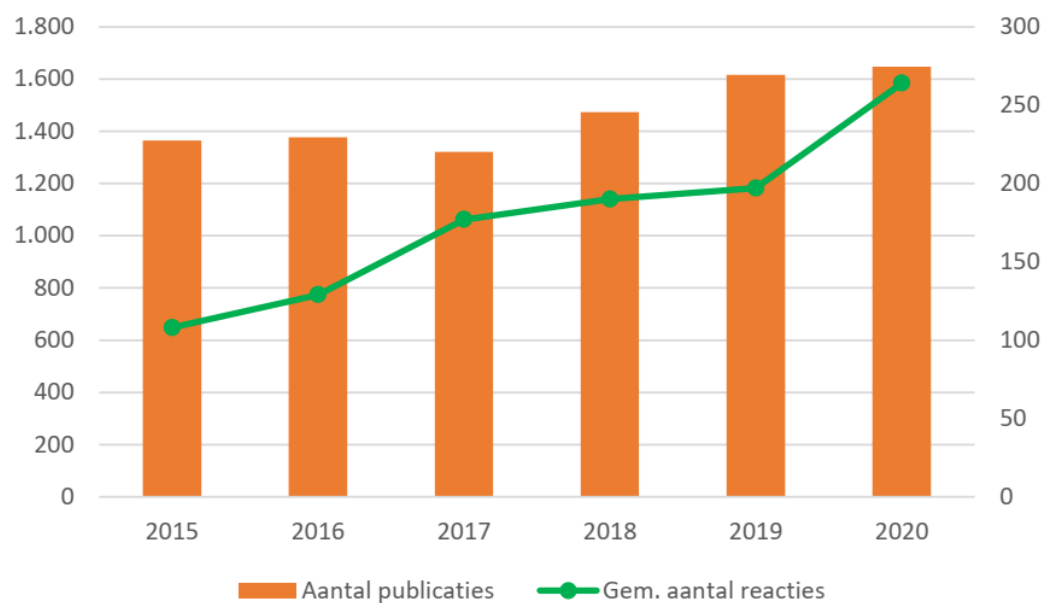


Figuur 5.10: Regio Gooi en Vechtstreek. Ontwikkeling van het aantal ingeschrevenen en aantal actief woningzoekenden, 2015 - 2020



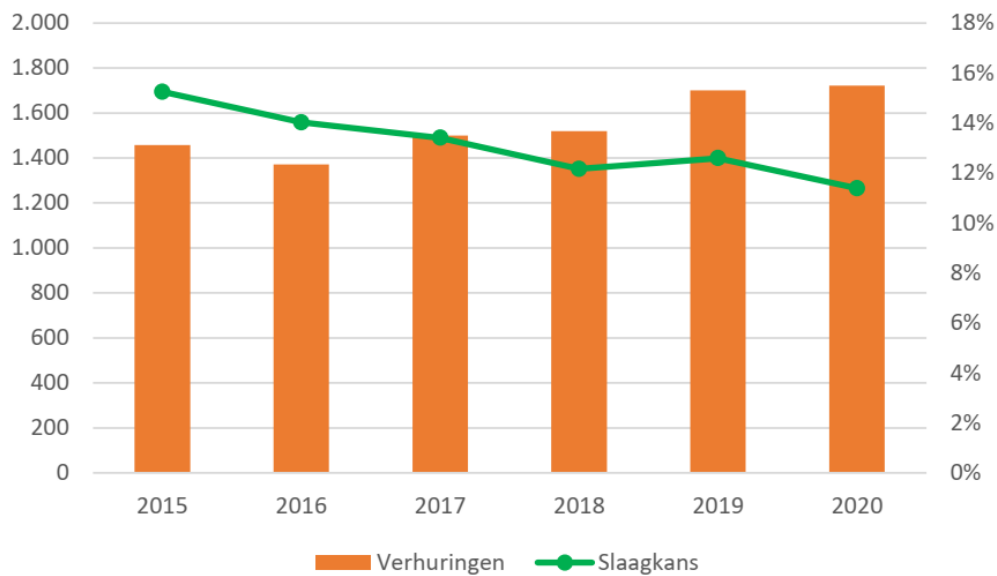
Bron: Woningnet, 2021.

Figuur 5.11: Regio Gooi en Vechtstreek. Ontwikkeling van het aantal publicaties en gemiddeld aantal reacties, 2015 - 2020



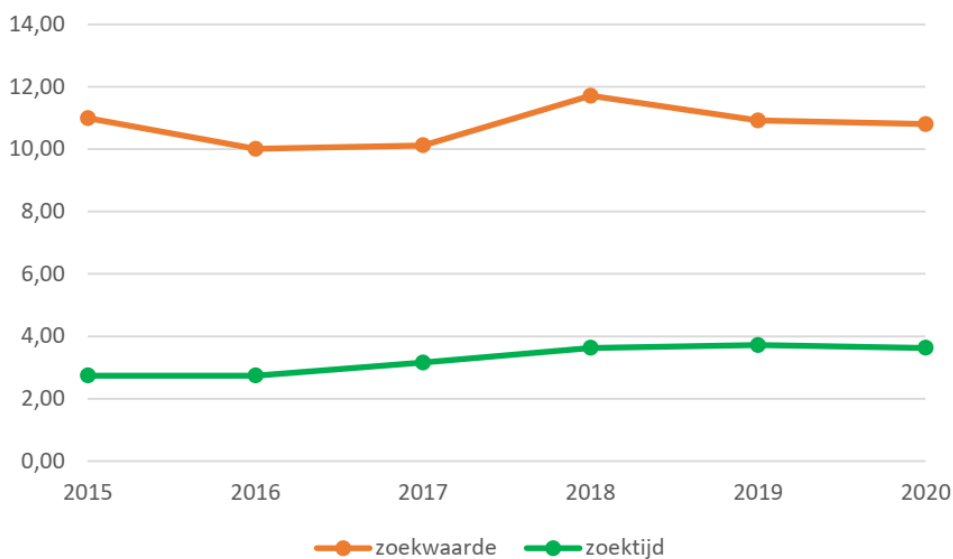
Bron: Woningnet, 2021.

Figuur 5.12: Regio Gooi en Vechtstreek. Ontwikkeling van het aantal verhuringen en de slaagkans, 2015 - 2020



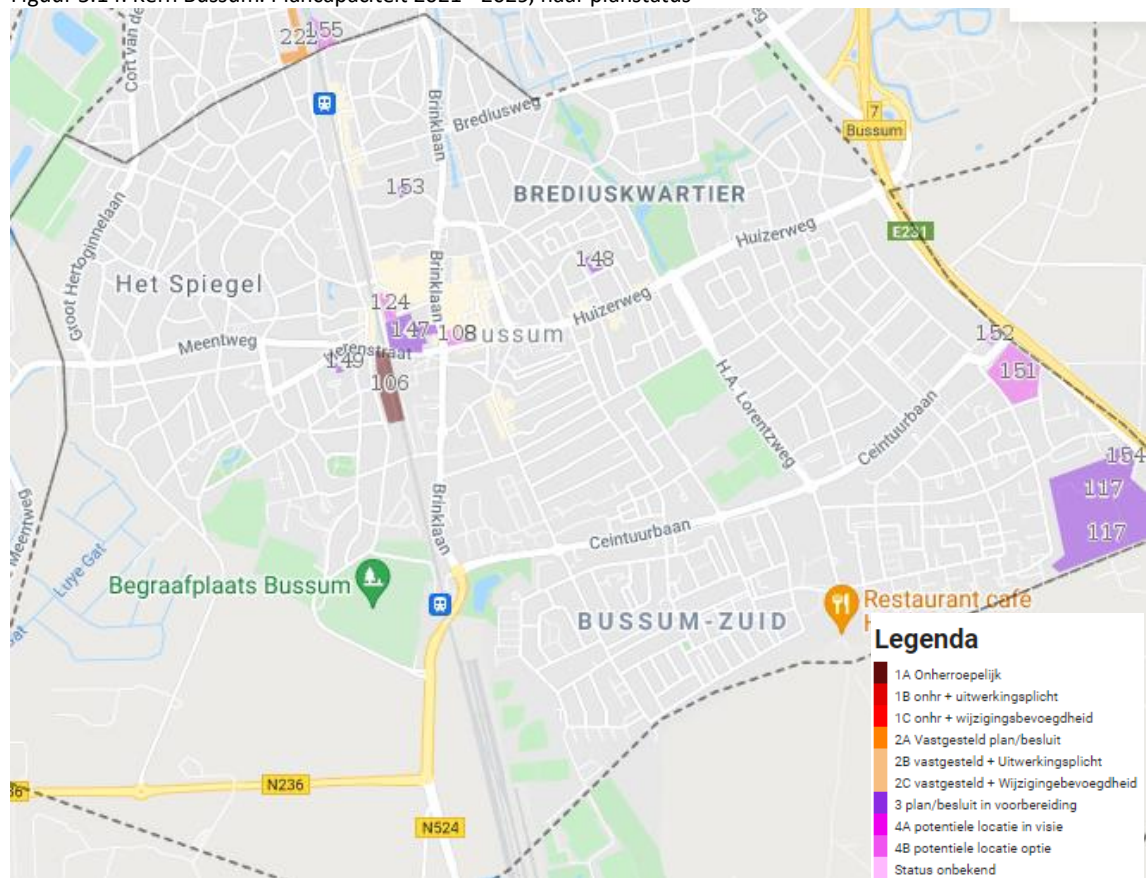
Bron: Woningnet, 2021.

Figuur 5.13: Regio Gooi en Vechtstreek. Ontwikkeling van de gemiddelde inschrijftijd (=zoekwaarde) en gemiddelde actieve zoektijd, 2015 - 2020



Bron: Woningnet, 2021.

Figuur 5.14: Kern Bussum. Plancapaciteit 2021 - 2029, naar planstatus



Bron: Plancapaciteit.nl, 2021.

Figuur 5.15: Kern Muiden en Muiderberg. Plancapaciteit 2021 - 2029, naar planstatus



Bron: Plancapaciteit.nl, 2021.

Figuur 5.16: Kern Naarden. Plancapaciteit 2021 - 2029, naar planstatus



Bron: Plancapaciteit.nl, 2021.

Tabel 5.17: Gemeente Gooise Meren. Woningbouwplannen naar planstatus en woningtype, 2021-2030.

	Totale plancapaciteit		Waarvan harde plannen	
Grondgebonden woning	1.029	40%	668	55%
Nultreden ggb / levensloop-geschiedt appartement	835	32%	507	42%
Overig appartement	181	7%	42	3%
Woningtype nog onbekend	536	21%	0	0%
Totaal	2.581	100%	1.215	100%

Bron: Plancapaciteit.nl, 2021.