



## **Regionaal Actieprogramma Wonen 2011-2015**

Regio Gooi en Vechtstreek

Bussum

22 maart 2012

reg. nr. 12.0001788



<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Regionaal Actieprogramma: doel en status	1
1.2	Regionaal Actieprogramma: inhoud	2
1.3	Totstandkoming Regionaal Actieprogramma Gooi en Vechtstreek	2
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Beleidscontext</b>	<b>4</b>
2.1	Provinciale beleidscontext	4
2.2	Regionale beleidscontext	5
2.3	Conclusies actualisatie Regionale woonvisie:	9
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Referentieprogramma</b>	<b>10</b>
3.1	Verstedelijkingsafspraken en kwantitatieve uitbreiding	10
3.2	Kwalitatieve invulling: aandeel betaalbaar	11
3.3	Plancapaciteit woningbouw	12
3.4	Toegankelijkheid en zorggeschiktheid	14
3.5	Conclusies referentieprogramma	18
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Afsprakenkader</b>	<b>19</b>
4.1	Primaire afspraken	20
4.2	Maatwerkafspraken	21
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Projectvoorstellen</b>	<b>23</b>
5.1	Zicht op de betaalbaarheid van het wonen	24
5.2	Toegankelijkheid en zorggeschiktheid van de gehele voorraad	25
5.3	Duurzaamheid	27
5.4	Haalbaarheidsverkenning en business case corporatiehotel	28
5.5	Procesbegeleiding uitwerking RAP Gooi en Vechtstreek	30
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Samenvattend: bijdrage regio aan provinciale doelstellingen</b>	<b>31</b>
<b>Hoofdstuk 7</b>	<b>Procesafspraken</b>	<b>33</b>

## **Bijlagen**



# Hoofdstuk 1

## Inleiding

Voor u ligt het Regionaal Actieprogramma (RAP) van de Gooi en Vechtstreek. Het RAP is gemaakt in opdracht van de provincie. De regio heeft deze opdracht aangegrepen om het eigen vigerende regionale woonbeleid onder de loep te nemen en op basis daarvan acties c.q. projecten te benoemen die de uitvoering van het bestaande woonbeleid verder versterken en/of ondersteunen. Op 22 september 2011 stelde het gewestelijk portefeuillehouderoverleg Wonen-Welzijn-Zorg (pho.WWZ) het concept-Rap voor de regio vast. Dat was ook het startsein voor de consultatieronde onder woningcorporaties, zorginstellingen, consumentenorganisaties en alle gemeenteraden in het gewest. Het College van Gedeputeerde Staten behandelde het concept-Rap op 01 november 2011. In het nu voorliggende RAP Gooi en Vechtstreek zijn de uitkomsten van de consultatierondes en de aanbevelingen van het College van Gedeputeerde Staten verwerkt.

### 1.1 Regionaal Actieprogramma: doel en status

In september 2010 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de provinciale woonvisie 'Goed wonen in Noord-Holland 2010-2020' vastgesteld. Om uitvoering te geven aan de woonvisie worden Regionale Actieprogramma's Wonen (RAP's) ontwikkeld. Dit gebeurt door de regio's in samenspraak met de provincie. Op basis van deze RAP's en de projectvoorstellen die in het kader van de RAP's gemaakt worden, verdeelt de provincie gelden die ze beschikbaar heeft voor woonbeleid.

Het doel van het Regionaal Actieprogramma Wonen is om te komen tot regionale woningbouwprogrammaring, waarbij op regionaal niveau de afstemming tussen vraag en aanbod centraal staat. Een regionaal programma kan een robuust kader bieden voor lokale differentiatie en het maken van afspraken daarover. Afstemming van het woonbeleid op regionaal niveau is nodig om een passende verdeling van woningtypen en woonmilieus tot stand te brengen die past bij de vraag van de consumenten. Door op regionaal niveau afspraken te maken over het kwantitatieve en kwalitatieve programma, wordt beoogd ongewenste concurrentie tussen regio's en gemeenten te voorkomen. De provinciale beleidscontext wordt verder uitgewerkt in 2.1.

De regio Gooi en Vechtstreek heeft de totstandkoming van het Regionaal Actieprogramma aangegrepen om de regionale woonvisie uit 2007 – en dan in het bijzonder het actieprogramma – te actualiseren en aan te scherpen. Paragraaf 2.2 gaat dieper in op die regionale beleidscontext.

Het Regionale Actieprogramma Wonen Gooi en Vechtstreek bevat (publiekrechtelijke) afspraken tussen de regio en de Provincie Noord-Holland en bestrijkt de periode 2011-2015. De

provinciale woonvisie beslaat 10 jaar: 2010-2020. Dat betekent dat in die periode twee RAP-rondes zullen worden doorlopen<sup>1</sup>.

## 1.2 Regionaal Actieprogramma: inhoud

Het Regionaal Actieprogramma Gooi en Vechtstreek bestaat uit vier onderdelen. Het eerste onderdeel is een beschrijving van de provinciale beleidscontext en beschrijving én interpretatie van de regionale context. Voor de regionale situatie is een analyse gemaakt van veranderingen die weerslag kunnen hebben voor de eerder in de regio gemaakte beleidskeuzes. Hoofdstuk 2 sluit met conclusies ten aanzien van het aanscherpen van een aantal regionale speerpunten.

Het tweede onderdeel van het RAP (hoofdstuk 3) is het zogenaamde referentieprogramma, dat bestaat uit een regionaal kwantitatief woningbouwprogramma. Naast het kwantitatieve programma kent het referentieprogramma een kwalitatieve invulling: het aandeel betaalbare en het aandeel nulredenwoningen maken onderdeel uit van het referentieprogramma.

Het derde onderdeel schetst het afsprakenkader, waarin zowel de primaire als de maatwerkafspraken worden weergegeven:

Het vierde en laatste onderdeel van het RAP bestaat uit projectvoorstellen, of beter: voorlopige projectvoorstellen (hoofdstuk 5). In dit RAP worden door de regio 10 mogelijke projectvoorstellen voorgesteld. De voorstellen sluiten aan bij de provinciale en regionale speerpunten van beleid. In menig projectvoorstel komt tot uitdrukking dat woonbeleid niet op zichzelf staat maar juist vaak raakt aan andere beleidsterreinen als economische ontwikkeling en zorg (Wmo). De integraliteit van de werkelijkheid wordt weerspiegeld in beleid en vervolgens bijvoorbeeld in de projectvoorstellen die gaan over aanpak van leegstaande kantoren en kleinschalige aanpassingen in woningen. Op grond van de uitkomsten van de consultatierondes is binnen de 10 projecten een prioriteitenladder opgesteld: Na behandeling van het Rap door de Provincie zullen door de regio concrete projectvoorstellen worden ingediend waarmee financiële ondersteuning vanuit de Provincie beschikbaar kan komen.

In hoofdstuk 6 wordt samengevat hoe de regionale speerpunten, het referentieprogramma en de projectvoorstellen passen binnen de provinciale doelstellingen. Het laatste onderdeel van het Regionaal Actieprogramma wordt gevormd door de financiële en procesafspraken in hoofdstuk 7. Deze afspraken, onder andere, zorgen voor een volledige en tijdige monitoring van de afspraken uit het referentieprogramma.

## 1.3 Totstandkoming Regionaal Actieprogramma Gooi en Vechtstreek

Het RAP is tot stand gekomen in eerste helft van 2011. De regio Gooi en Vechtstreek heeft bij de totstandkoming het voortouw genomen, in de persoon van de regiocoördinator Wonen. De invulling en uitwerking van het RAP heeft plaatsgevonden binnen het ambtelijk overleg WWZ waarin alle gemeenten vertegenwoordigd zijn. Hiervoor hebben meerdere werksessies plaatsgevonden. De kaders van het RAP zijn in het portefeuillehouderoverleg van 3 maart 2011 vastgelegd. Door middel van twee werksessies in april 2011 is met een vertegenwoordiging van de corporaties, zorginstellingen en welzijnsorganisaties invulling gegeven aan het RAP, met name waar het gaat om de richtingen van de projectvoorstellen. Begin juni is tijdens een regionale stakeholdersbijeenkomst met vertegenwoordigers van regionale organisaties voor woonconsumenten gesproken over de inhoud van het actieprogramma. In het najaar van 2011

<sup>1</sup> Zie het *Plan van aanpak: regionale actieprogramma's wonen (2011-2015) in de steigers* (vastgesteld door Gedeputeerde Staten Noord-Holland, 30 november 2010) voor meer informatie.

hebben informatieve conferenties plaatsgevonden over ondermeer de prioritering van de projectenvoorstellen in het RAP met raadsleden en organisaties voor woonconsumenten. Tot slot is in november 2011 een informatieve ronde geweest langs de directeuren van de vijf grootste woningcorporaties in de regio. De Provincie Noord-Holland is gedurende het gehele traject nauw betrokken geweest; de RAP-coördinator was aanwezig tijdens de meeste ambtelijke sessies. De reactie van Gedeputeerde Staten op het voorlopige Rap is verwerkt in de definitieve versie.

Het RAP is een coproductie van de regiogemeenten, de regio en corporaties, zorginstellingen en welzijnsorganisaties. Bij de totstandkoming is dankbaar gebruik gemaakt van begeleiding door en input van RIGO Research en Advies.

# Hoofdstuk 2

## Beleidscontext

Het Regionaal Actieprogramma Wonen Gooi en Vechtstreek staat niet op zichzelf, maar sluit aan bij het ruimtelijk en woonbeleid van de provincie en de regio's. De regio Gooi en Vechtstreek heeft het RAP aangegrepen om de kern van de regionale woonvisie te actualiseren en te prioriteren. Dit hoofdstuk is gewijd aan de provinciale en regionale beleidscontext van het actieprogramma.

### 2.1 Provinciale beleidscontext

In september 2010 is de Provinciale woonvisie 'Goed wonen in Noord-Holland' vastgesteld. Met deze visie kiest de provincie – waar het gaat om woningbouw – voor een nadruk op de kwaliteit, naast de aantallen woningen. De doelstelling van de visie is dat in 2020 'de inwoners van Noord-Holland [beschikken] over voldoende woningen met een passende kwaliteit in een aantrekkelijk woonmilieu'<sup>2</sup>. In de woonvisie worden drie opgaven benoemd waarvoor de provincie zich gesteld weet.

Ten eerste de *demografische ontwikkelingen*: vergrijzing, ontgroening en afnemende groei zijn trends die zich in de gehele provincie voordoen. Tegelijkertijd is een belangrijk kenmerk van die trends dat ze zich overal op een andere manier of snelheid voordoen. Dit maakt afstemmen en beleidsvorming op regionaal niveau des te belangrijker.

De tweede opgave voor het wonen wordt gevormd door een combinatie van *maatschappelijke ontwikkelingen*: individualisering en differentiatie van consumentenbehoeften, extra-muralisering in de zorg en bewustwording van klimaatproblematiek.

De derde opgave is gelegen in de *economische ontwikkelingen* en de effecten daarvan op de woningmarkt. De betaalbaarheid en financieringsmogelijkheden staan onder druk, terwijl tegelijkertijd sprake is van vraaguitval en waardedaling in bestaand vastgoed. De precieze consequenties hiervan op de woningmarkt laten zich moeilijk aanzien.

Op basis van deze drie opgaven en de ambities heeft de provincie drie speerpunten van beleid opgesteld:

1. Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten (en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning).
2. Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners.
3. Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

De speerpunten uit de woonvisie zijn in de onderstaande figuur geconcretiseerd.

<sup>2</sup> Goed wonen in Noord-Holland, provinciale woonvisie 2010-202, als vastgesteld door Provinciale Staten op 27 september 2010, p5.



Provinciale speerpunten woonbeleid			
	1. Afstemming vraag en aanbod	2. Voorzieningen in de woonomgeving	2. Duurzaamheid
<b>Demografisch</b> a. Vergrijzing b. Ontgroening c. Afnemende groei	<p>Gevarieerd en kwalitatief goed aanbod voor senioren en zorgvragers</p> <p>Gevarieerd en betaalbaar aanbod voor starters en jongeren</p> <p>Ouderen stimuleren langer in huidige woning te blijven wonen</p>	<p>Leefbaarheid kleine(re) kernen borgen</p>	
<b>Maatschappelijk</b> a. Individualisering & differentiatie consumentenbehoeften b. Extramuralisering in de zorg c. Bewustwording klimaatproblematiek	<p>Ruimte bieden voor (specifieke) woonwensen</p> <p>Stimuleren wonen boven winkels</p>	<p>Zorgvoorzieningen bereikbaar voor zorgvragers</p>	<p>Stimuleren energiematregelen in bestaande bouw en nieuwbouw</p>
<b>Woningmarkt in crisis</b> a. Betaalbaarheid (financiering) b. Vraaguitval woningmarkt c. Waardedaling vastgoed	<p>Flexibel omgaan met de woningbouwopgaven / consument centraal</p>		<p>Stimuleren van duurzaamheid in herstructurering en transformatie</p>

Bron: Provinciale Woonvisie Goed wonen in Noord-Holland.

Behalve de Provinciale Woonvisie spelen ook de Structuurvisie en Provinciale verordening een belangrijke rol van de Regionale Actieprogramma's, met name waar het gaat om het bouwen buiten bestaand bebouwd gebied (BBG). In het Plan van Aanpak valt hier namelijk over te lezen dat, indien gemeenten in Noord-Holland willen bouwen buiten bestaand bebouwd gebied, nut en noodzaak hiervan middels de RAP's worden aangetoond. Daarbij zal de provinciale monitor woningbouw worden gebruikt voor de onderbouwing van de vraag of deze ontwikkeling binnenstedelijk dan wel buiten bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd.

## 2.2 Regionale beleidscontext

De negen gemeenten van de regio hebben gezamenlijk een regionale woonvisie 2007-2020 gemaakt en vastgesteld. Deze woonvisie 'Zorg voor Wonen!' is het beleid- en afwegingskader voor het gezamenlijk en individueel handelen. Voor het regionaal actieprogramma is bekeken of actualisatie van dit vigerende woonbeleid gewenst c.q. nodig is. Recente ontwikkelingen en veranderingen zijn geïnventariseerd en tegen het beleidskader aangelegd. In deze paragraaf wordt eerst een korte samenvatting gegeven van de regionale woonvisie, daarna wordt ingegaan op eventueel veranderende contexten en de mogelijke gevolgen daarvan.

### 2.2.1 'Zorg voor Wonen' de regionale woonvisie

In 2007 is de situatie in de Gooi en Vechtstreek als volgt geanalyseerd:

- Er zit te weinig beweging in de woningmarkt.
- Met name voor de lagere (midden)inkomens zijn de kansen beperkt, daarbij springen jongeren tot 30 jaar en jonge gezinnen, waarvan de volwassenen tussen de 30 en 45 jaar zijn er in negatieve zin uit.
- Toekomstige ontwikkeling van de huishoudens laat vergrijzing en ontgroening zien.
- Dit betekent een toenemende behoefte aan geschikte woningen voor mensen, veelal ouderen, die zorg behoeven.
- Maar ook betaalbare woningen voor het behouden van een gezonde bevolkingsopbouw en voor de mensen die zorg en maatschappelijke en/of zakelijke diensten verlenen.
- De mogelijkheden voor nieuwbouw op korte termijn zijn er wel, maar op lange termijn zijn deze mogelijkheden beperkt, extra inspanning en extra inventiviteit is nodig om meer woningen te bouwen. Dit heeft direct te maken met de ligging van de regio, te midden van

beschermde groen- en natuurgebieden en tegelijkertijd nationaal kruis- en digestiepunt van autoverkeer.

De regio heeft een **wensbeeld** geformuleerd waarop de verdere uitwerking van het beleid gestoeld is:

**Wensbeeld 2020:**

De Gooi en Vechtstreek is een economisch en sociaal vitale, ongedeelde regio. Dat wil zeggen een regio met een heterogene bevolking in meerdere opzichten, zowel wat leeftijd als wat betreft inkomen en herkomst. Ondanks de beperkingen in woningbouw die het groene karakter van de regio met zich meebrengt, hebben ook jongeren en jonge gezinnen meer kansen dan nu op de woningmarkt. Dat komt door de gevarieerde opbouw van de voorraad en de variatie in woonmilieus, en door de nadruk op het lagere middensegment in de nieuwbouwprogramma's en -productie. Ook is de woningmarkt in beweging, door de toepassing van allerlei instrumenten en de ontwikkeling van innovatieve ideeën en concepten. De kansen die nieuwbouw en herstructurering bieden worden ten volle benut.

Uit dit wensbeeld vloeien **vier kernambities** voort:

1. Een economisch en sociaal vitale regio, ook op de lange termijn.
2. Meer beweging en meer keuze op de woningmarkt in het algemeen, en meer kansen voor mensen die het lastig hebben op de woningmarkt, in concreto jongeren, jonge gezinnen en ouderen die zorg nodig hebben.
3. Diversiteit aan woonmilieus in de regio behouden en versterken met behoud van het groene karakter.
4. De Gooi en Vechtstreek onderscheidt zich als regio waar ruimte is voor het zoeken naar en uitvoeren van vernieuwende oplossingen op het gebied van wonen.

Er zijn **drie strategieën** onderscheiden die de regio in gaat zetten om wensbeeld en ambities te verwezenlijken:

1. Focus op mensen met minder kansen op de woningmarkt, met name jongeren, jonge gezinnen van 30-45 jaar, en mensen die wonen met zorg combineren.
2. Creëren van een gedifferentieerder woonaanbod door het stimuleren van dynamiek op de woningmarkt, zowel door innovatief bouwen en herstructureren, als door het optimaliseren van de mogelijkheden die de bestaande voorraad biedt.
3. Inzet van vernieuwende en creatieve instrumenten en ideeën.

Er is een actieprogramma vastgesteld met de bedoeling dat door de implementatie van de acties de strategieën (en dus de visie) gerealiseerd worden. Uitgangspunt voor het **regionale woningbouwprogramma** is een verdeling van 1/3 betaalbare segment, 1/3 middelduur, een derde dure segment (inclusief 'topduur').

### 2.2.2 Veranderende contexten?

Sinds de vaststelling van Zorg voor Wonen! begin 2008 is de wereld (van het wonen) behoorlijk veranderd, er is een economische crisis in volle hevigheid losgebarsten en vanuit 'Brussel' is ingegrepen in de Nederlandse volkshuisvestelijke structuur. Deze hebben invloed gehad op de dynamiek van de woningmarkt, en daarmee ook op de slaagkansen van woningzoekenden.

## Maatschappelijke context

- economische crisis: er wordt (veel) minder gebouwd, mensen hebben minder financieringsmogelijkheden, banken en burgers zijn spaarzamer, voorzichtiger en onzekerder Ook voorgenomen beleid als 'right to buy' en discussies over hypotheekrente maken de markt aan vraag- en aanbodzijde onrustig en onzeker en daarmee minder mobiel

## Wettelijke en juridische context

- Consequenties van 'Brussel'
  - aan mensen met een inkomen hoger dan €34.085,- (pp 1-1-2012) mogen geen met WSW borg gefinancierde woningen – groot deel van de sociale voorraad-toegewezen worden
  - woningen die met WSW borg gefinancierd zijn mogen geen hogere huur hebben dan €664,66 (pp 1-1-2012)
- Regionaal beleid  
Nieuw woonruimteverdelingsstelsel van de regio: zoekwaarde introductie (doel meer dynamiek), quotum in absolute aantallen voor jongeren
- Rijksbeleid
  - Met name 25 punten extra in het woningwaarderingstelsel (wvs) voor woningen in regio's met een schaarse woningmarkt (zoals de Gooi en Vechtstreek) geven samen met de investeringen in kwaliteit (en bij isolatie extra wvs-punten door energielabel-sprong) een opwaartse druk op de huurprijzen.

## Samengevat: de dynamiek woningmarkt staat (nog meer) onder druk

Door de economische crisis wordt er minder gebouwd; door maatregelen in de sociale huursector wordt er minder verhuurd. Door restricties op de hypotheekmarkt kunnen huishoudens minder lenen. De dynamiek op de woningmarkt staat onder druk.

## Voortschrijdend inzicht

Met de veranderende context in het achterhoofd, is gekeken in welke mate de beoogde afspraken uit de woonvisie gerealiseerd zijn. Deze verkenning is 'mean and lean' uitgevoerd: op basis van bekende monitorresultaten en waar nodig door logisch (door) te redeneren.

De resultaten en ontwikkelingen die het meest relevant (kunnen) zijn voor de houdbaarheid van het regionale woonbeleid zijn:

### Productie

- De nieuwbouwproductie in de regio staat onder druk: in de afgelopen periode (2005-2009) is slechts 32% van de voorgenomen productie gerealiseerd; voor 2010 en 2011 is het beeld iets gunstiger (o.a. door inhaaleffect door tijdelijke stimuleringsubsidies rijk).
- Het algemene beeld voor de regio kan lokaal afwijken: de provinciale monitor woningbouw 2011 rekende met een netto groei van 100 woningen voor de hele regio terwijl de netto gerealiseerde productie in alleen Hilversum in dat jaar ruim 300 woningen bedroeg.
- De omvang van de geplande bruto productie is kleiner geworden; veel sloop-nieuwbouwprogramma's worden uitgesteld, afgelast of omgezet naar renovatie.

- De netto woningbouwcapaciteit blijft (daardoor) per saldo ongewijzigd.
- Regionale afstemming over kwalitatieve invulling en segmenten in de nieuwbouw gebeurt te weinig, en is moeilijk te sturen (individuele project- en gemeentebelangen, ofwel het realiseren van projecten, gaat voor)
- Regionaal vereveningsfonds is politiek onhaalbare ambitie gebleken

#### **Betaalbaarheid**

- Betaalbaarheid en financierbaarheid van het wonen in de regio is nog meer dan voorheen onder druk komen te staan. Koopwoningen zijn – ondanks de crisis – duurder geworden, hypotheeklen worden – dankzij de crisis – minder makkelijk verstrekt. Dit geldt voor de primaire doelgroep maar vooral mensen met een middeninkomen hebben hier last van en doorstroming naar (koop) woningen is voor hen veel moeilijker geworden.

#### **Slaagkansen woningzoekenden**

- Groep woningzoekenden sociale voorraad groeit (o.m. door de crisis staan momenteel 28.000 woningzoekenden ingeschreven)
- Vrijkomend aanbod in de bestaande sociale huurvoorraad is fors terug gelopen (1200 in 2010 tegenover 1600 woningen in 2007), maar lijkt zich momenteel met 1200 in 2011 te stabiliseren
- Jongeren/starters lijken meer kans op een woning te hebben door nieuwe woonruimteverdelingsysteem. Merites van dit systeem zijn nog niet duidelijk (want pas sinds eind 2011 van kracht)
- ‘Brussel’ maatregel heeft weinig effect voor slaagkansen primaire doelgroep: 85% van de sociale voorraad werd voordien al toegewezen aan huishoudens met een inkomen lager dan €33.614,- (pp 2011) en dat percentage loopt nu nog iets op
- ‘Brussel’ maatregel heeft in de regio wel effecten voor de mensen met een inkomen boven de grens: een kwart van de mensen die een woning zocht in de sociale voorraad zegt een inkomen te hebben boven de grens van €33.614,- ; zittende huurders met een dergelijk inkomen kunnen niet meer verhuizen binnen de sociale sector terwijl de koopsector vaak te duur.
- Beproefde sociale koopconstructies als de Starterslening, Sociale Koop en Koop Garant, maar ook het in 2011 gestarte experiment met Kopen naar Wens blijken voor de (lage) middeninkomens een deel van de lacune in het voor deze groepen betaalbare woningaanbod te kunnen vullen.
- Slaagkansen in huur- en koopmarkt van (lage)middeninkomens verslechteren; Niet onbelangrijk punt hierbij is het verschil in inkomensberekening: bij sociale huursector geldt het volledige huishoudeninkomen; bij hypotheekaanvragen telt het tweede inkomen slechts gedeeltelijk mee.

#### **Bevolkingsontwikkeling**

- de verwachte trends zetten door (vergrijzing en ontgroening)
- wel grote verschillen tussen gemeenten onderling: sommige vergrijzen (Blaricum, Naarden), in andere is nu al vergroening te zien (Hilversum)
- er is geen sprake van krimp, zeker niet in huishoudenaantallen

#### **Voorraadontwikkeling**

- er zijn (vooralsnog) geen wezenlijke veranderingen in de samenstelling van de woningvoorraad

- de sociale huursector staat onder druk o.a. door beleid van wws-schaarstepunten en (mogelijk) 'right to buy'; de koopmarkt door de onzekere economische situatie en gang van zaken rond hypotheek(rente).

### 2.3 Conclusies actualisatie Regionale woonvisie:

De vier kernambities en de geformuleerde strategieën staan nog recht overeind en zijn op onderdelen als dynamiek en betaalbaarheid pregnanter geworden. De constatering in de regionale visie dat de regio relatief weinig (uitbreiding)nieuwbouw kan toevoegen en het daarom ingewikkelder en duurder is dan in andere regio's met een meer ontspannen woningmarkt om de doelstellingen te realiseren is actueler dan ooit.

#### **Integrale context**

Het is goed om te realiseren dat er meerdere gemeentelijke initiatieven zijn die direct of indirect bijdragen aan de doelstellingen zoals deze zijn verwoord in de regionale woonvisie. Vanuit een meer economisch perspectief wordt hierbij gewezen op de verschillende innovatieplatformen. (Immovator, Izovator, Ilocator, Itrovator). In een samenwerking tussen gemeenten en het bedrijfsleven wordt ook hard gewerkt aan een vitale regio. Ook kan worden gedacht aan alle initiatieven die er worden gedaan op het brede veld van de maatschappelijke participatie. Ook deze gemeentelijke inspanningen dragen bij aan een sociale en vitale regio. Op regionaal niveau is dit geborgd in het Wonen Welzijn Zorg programmabureau.

Vanuit dit programma worden er dwarsverbanden gelegd tussen de verschillende beleidsterreinen. Op deze manier wordt er zo integraal mogelijk naar het veld van wonen gekeken. In de keuze voor de projecten van deze RAP komt deze meer integrale aanpak ook goed naar voren

#### **Focus**

Doelgroepen die in de knel zitten in de regio blijven de primaire doelgroepen en de (lage) middeninkomens. In het bijzonder ligt er een opgave in de regio bij de mensen die een beroep hebben in bijvoorbeeld zorg, onderwijs of dienstverlening en daar een (laag) middeninkomen mee verdienen. Nog meer dan in 2008 is het voor hen moeilijker geworden op de regionale woningmarkt, en de analyse dat zij belangrijk zijn voor het duurzaam maatschappelijk én economisch functioneren van de regio staat nog als een huis. Het belang van een zowel kwantitatief al kwalitatief goede en toekomstbestendige (bestaande en nieuwe) voorraad wordt groter dan dat het al was.

Een toekomstbestendige voorraad is duurzaam, zowel in de zin van energiekwaliteit en milieu als in de zin van toegankelijkheid/aanpasbaarheid (fysieke duurzaamheid) en in de zin van betaalbaarheid/financierbaarheid (financiële duurzaamheid). Dit is een aanscherping van de vigerende visie.

De projectvoorstellen die zijn opgenomen in het kader van het RAP hebben deze focus als basis.

# Hoofdstuk 3

## Referentieprogramma

Dit hoofdstuk bevat het referentieprogramma. Dit programma bestaat uit een regionaal kwantitatief programma, het aandeel betaalbare woningen daarin en het aandeel nultredenwoningen.

### 3.1 Verstedelijkingsafspraken en kwantitatieve uitbreiding

Volgens de bestaande verstedelijkingsafspraken bedraagt de uitbreiding van de voorraad (nieuwbouw minus sloop) in Gooi en Vechtstreek tot 3.100 woningen en in de periode 2015-2020 1.800 woningen. Voor de gehele periode wordt de voorraad dus met 4.900 woningen uitgebreid. De uitbreiding is in nieuwe provinciale cijfers iets gewijzigd en komt voor de Gooi en Vechtstreek in de periode 2010-2019 uit op 5.060 (zie volgende tabel). Als gevolg van sloop en andere omzettingen in de voorraad wordt de bruto nieuwbouwbehoefte in die periode geraamd op 7.370 woningen. Deze behoefte wordt door de provincie Noord Holland voor deze regio ingeschat. Hierbij moet worden opgemerkt dat bij de berekening van die behoefte is uitgegaan van de bestaande verstedelijkingsafspraken. Het ABF heeft daarbij trends uit het verleden doorgetrokken naar de toekomst:

<b>Uitbreiding, nieuwbouw en sloop Gooi en Vechtstreek, 2010-2019</b>					
(bron: Kwalitatieve woningmarktverkenning 2011-2020, ABF, Socrates 2010-2019)					
	Uitbreiding	Nieuwbouw	Sloop		
			2010-2014	2015-2019	
<b>Noord-Holland</b>	95.850	143.270	69.600	73.670	47.420
<b>Gooi en Vechtstreek</b>					
376 Blaricum	530	570	310	260	40
381 Bussum	670	880	450	440	210
402 Hilversum	820	2.390	1.050	1.350	1.580
406 Huizen	790	910	460	450	110
417 Laren	10	80	0	80	70
424 Muiden	900	920	320	600	20
425 Naarden	430	500	280	220	80
457 Weesp	690	780	360	420	90
1696 Wijdmeren	230	320	110	210	100
<b>Totaal</b>	<b>5.060</b>	<b>7.370</b>	<b>3.340</b>	<b>4.030</b>	<b>2.300</b>

*Zoals in Hoofdstuk 2 al opgemerkt is door diverse ontwikkelingen de realiteit aan veranderingen onderhevig. Zo valt het sloopprogramma aanmerkelijk lager uit. De bruto en nettocijfers liggen in de huidige praktijk dicht bij elkaar. Overeind blijft de totale netto opgave van circa 5000 woningen voor de periode 2010 tot 2020 én dat in alle gemeenten (behalve Laren) een substantieel deel van de nieuwbouw is voorzien.*

### 3.2 Kwalitatieve invulling: aandeel betaalbaar

Tijdens de herijking van de speerpunten van de regionale woonvisie, zoals tijdens de totstandkoming van het RAP heeft plaatsgevonden (zie hoofdstuk 2), is duidelijk geworden dat de ambities uit de regionale woonvisie nog steeds actueel zijn en aansluiten bij de opgave in de regio. De woningbehoefte en bijbehorende doelstellingen met betrekking tot de omvang en opbouw van de woningvoorraad zijn onveranderd. De constatering dat via nieuwbouw slechts deels het regionale wensbeeld kan worden gerealiseerd – en dat de aandacht daarom ook uit moet gaan naar de bestaande voorraad – doet volgens de regio niets af aan de ambities met betrekking tot de kwalitatieve invulling van het nieuwbouwprogramma. Dat betekent dat regio blijft streven naar een regionaal woningbouwprogramma met een verdeling van 1/3 sociaal segment, 1/3 middelduur en 1/3 duur zoals afgesproken in de regionale woonvisie. Bij vaststelling in de gemeenteraden heeft een aantal gemeenten aangegeven licht af te willen wijken van deze afspraak. Voor de regionale afspraak wordt uitgegaan van de door de regio gehanteerde prijsgrenzen:

- Sociaal: tot liberalisatiegrens, of tot €200.000 (woz).
- Middelduur: tussen liberalisatiegrens en €850, of tussen €200.000 en €350.00 (woz).
- Duur: boven €850, of boven €350.000.

Dit streven wordt bevestigd in de kwalitatieve nieuwbouwcijfers die door de provincie in het kader van het opstellen van de RAP's beschikbaar zijn gesteld. Deze zijn weergegeven in onderstaande tabel. De behoefte aan het aandeel sociaal woningen (in de termen van de provincie 'betaalbaar') wordt in Gooi en Vechtstreek tot en met 2019 geraamd op 32%.

**Betaalbare woningvoorraad en nieuwbouw voor huur-koop, Noord-Holland, 2010-2019** (Bron: Kwalitatieve woningmarktverkenning 2011-2020, ABF, Socrates 2009, ABF-bewerking Woon 2009). NB: met betaalbaar wordt in deze rapportage bedoeld tot liberalisatiegrens (huur) en tot €180.000 koop).

	Betaalbare huurvoorraad	Nieuwbouw huur			Betaalbare koopvoorraad	Nieuwbouw koop		
	2010	2010-2019	w.v. betaalbaar	%	2010	2010-2019	w.v. betaalbaar	%
Provincie Noord-Holland*	566.486	61.990	54.141	87%	74.029	81.279	6.155	8%
Noord-Holland Noord*	86.931	11.838	9.868	83%	27.441	16.497	1.701	10%
IJmond-Zuid-Kennemerland	68.473	5.653	5.068	90%	8.601	7.981	526	7%
Stadsregio Amsterdam	368.193	41.846	37.070	89%	34.062	52.089	3.704	7%
Gooi en Vechtstreek	42.799	2.653	2.207	83%	3.740	4.712	157	3%

\* NB Als gevolg van de toepassing van percentages op de afzonderlijke gebieden kunnen regiototalen enigszins afwijken.

Toelichting: 2.207 van de 2.653 totale nieuwbouw in de huursector en 157 van de 4.712 van de nieuwbouw in de koopsector is 32% van de totale nieuwbouw. Hierbij moet worden opgemerkt dat voor deze raming van het ABF een grens voor 'betaalbare koop' wordt gehanteerd van €180.000.

*Het gewest Gooi en Vechtstreek kent een krappe woningmarkt en mede daardoor relatief hoge prijzen. Ook het kabinet heeft de regio aangemerkt als 'schaarsteregio' en verhuurders daarmee extra mogelijkheden tot huurverhoging gegeven. In de koopsector liggen de woz-prijzen voor vergelijkbare kwaliteit (ver) boven het provinciale gemiddelde. Een marktconforme grens voor de sociale koopsector is in 2007 daarom in de regionale woonvisie op €200.000 vastgesteld (prijsindex 2011= € 210.000).*

### 3.3 Plancapaciteit woningbouw

De gemeenten in de regio hebben de ambities van de regionale woonvisie en de gemeentelijke en regionale behoeften in de afgelopen jaren vertaald in de gemeentelijke woningbouwplannen. Daarom is voor de totstandkoming van het RAP de plancapaciteit geïventariseerd en geactualiseerd in de monitor woningbouwcapaciteit.

Uit deze inventarisatie is duidelijk geworden dat van de totale plancapaciteit (bijna 14.000) realisatie van 5.485 woningen voorzien is in de periode tot 2015. Van die woningen heeft 39% een harde planstatus. Dat betekent dat vooral van deze plannen bekend is wat de programmering zal zijn. Ook is van deze plannen de zekerheid op realisatie voor 2015 het grootst<sup>3</sup>. Daarom richten we ons in het RAP in het bijzonder op de **harde plancapaciteit tot 2015**<sup>4</sup>.

**Plancapaciteit Gooi en Vechtstreek in tijd en planstatus**

	Totaal	Tot 2015		Vanaf 2015
		Hard	Zacht	
<b>Blaricum</b>	848	0	848	0
<b>Bussum</b>	723	275	438	10
<b>Hilversum</b>	3.947	1.241	352	2.354
<b>Huizen</b>	573	201	252	121
<b>Laren</b>	123	66	57	0
<b>Muiden</b>	1.530	58	722	750
<b>Naarden</b>	540	35	122	383
<b>Weesp</b>	4.581	226	284	4.071
<b>Wijdemerem</b>	1.031	18	371	642
<b>Totaal G&amp;V</b>	13.896	2.120	3.365	8.411

Van het grootste deel van harde plancapaciteit tot 2015 is door de gemeenten opgegeven welke kwalitatieve invulling deze plannen hebben. Dat betekent dat prijsstelling – en dus het aandeel sociaal of in de termen van de Provincie ‘betaalbaar’ – voor de overgrote meerderheid bekend is.

Uit **figuur 1**. Is een aantal zaken af te leiden. Allereerst is te zien dat het grootste deel van de harde plancapaciteit tot 2015 in de gemeente Hilversum ligt (ongeveer twee derde van de totale harde capaciteit). Daarnaast is te zien dat van het grootste deel van de harde plancapaciteit in Laren en in Weesp de prijsstelling nog onbekend is.

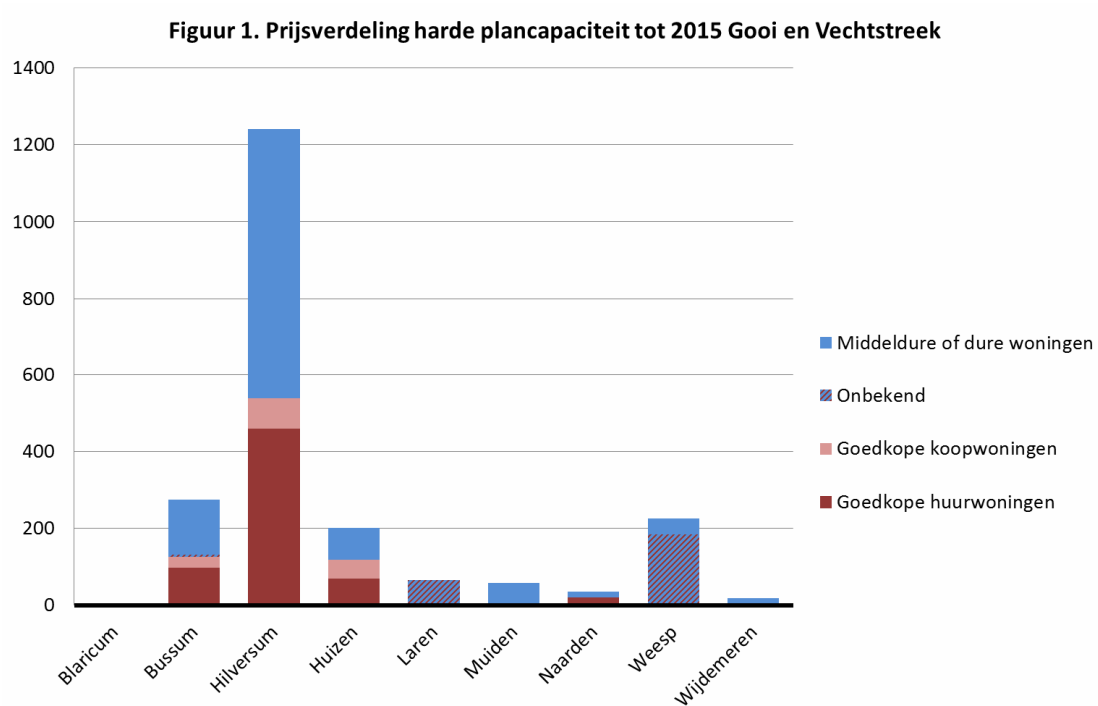
Op regionaal niveau is van het grootste deel van de harde capaciteit tot 2015 bekend wat de **prijsstelling** wordt. Regionaal bestaat ruim 1/3 van deze plannen (ruim 700 woningen) uit sociale woningen (huurwoningen tot de liberalisatiegrens of koopwoningen tot €200.000).

<sup>3</sup> bij de harde capaciteit gaat het om r.o.: technische zaken (bestemmingsplan): voor zat betreft daadwerkelijke realisatie zijn gemeenten afhankelijk van ontwikkelende partijen.

<sup>4</sup> De capaciteit van grote woningbouwprojecten als KNSF-terrein, Bloemendalerpolder en Blaricummermeent zijn hier dus niet in meegenomen omdat deze nog geen harde planstatus hebben.

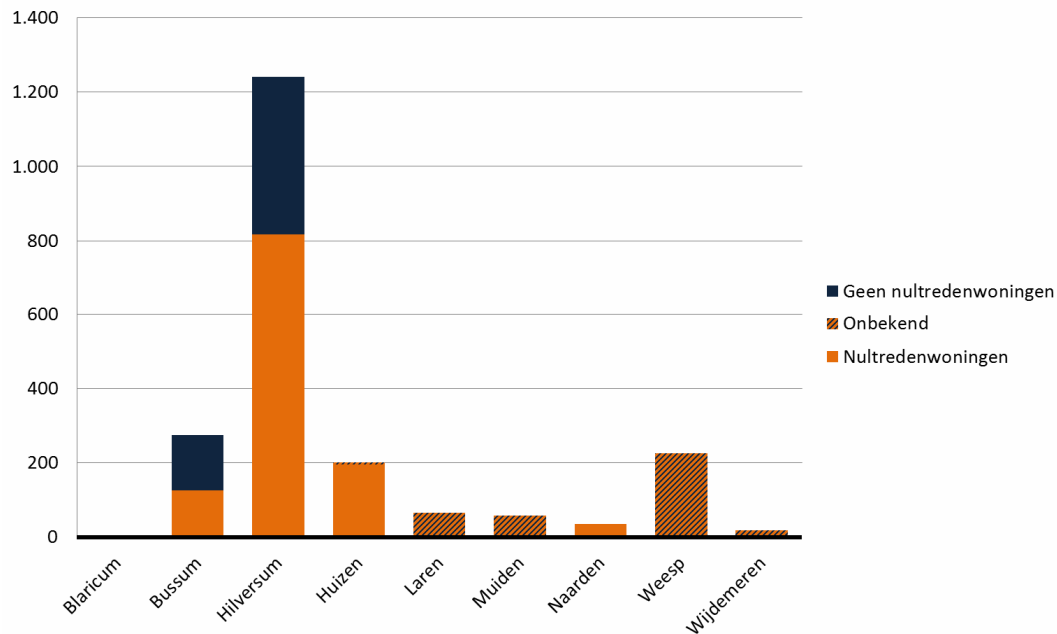


Afhankelijk van de prijsstelling van het onbekende deel van de harde capaciteit tot 2015 kan dit aandeel nog licht toe- of afnemen.



In **figuur 2** is van de harde plancapaciteit per gemeente aangegeven wat de **toegankelijkheid** ervan is. Over de toegankelijkheid valt te concluderen dat van het grootste deel van de harde capaciteit tot 2015 de toegankelijkheid bekend is. Regionaal is meer dan de helft van de harde plancapaciteit tot 2015 een nultredenwoning. Afhankelijk van de toegankelijkheid van het onbekende deel van de harde plancapaciteit tot 2015 kan dit aandeel nog licht toe of afnemen.

Figuur 2. Toegankelijkheid harde plancapaciteit tot 2015 Gooi en Vechtstreek



### 3.4 Toegankelijkheid en zorggeschiktheid

De regio Gooi en Vechtstreek kent al en wacht nog een vergrijzing, die zich sterker en eerder voordoet dan elders in Nederland. Er wordt een duidelijke toename verwacht van ouderen met een zorgvraag. Vanuit de wens om tot een meer structurele oplossing voor dit vraagstuk te komen hebben de gemeenten in deze regio samen met diversen partners (zorgkantoortoor Agis, de zorginstellingen, de welzijnsinstelling, cliëntenorganisaties, de woningcorporaties) al verschillende stappen gezet. Om te beginnen is er begonnen om de ontwikkeling in de vraag naar woonvoorzieningen van ouderen met fysieke beperkingen en dementie in deze regio in kaart te brengen. Deze vraag is vervolgens gekoppeld aan het aanwezige aanbod. Dit aanbod is in beeld gebracht door middel van het classificatiesysteem. De confrontatie tussen vraag en aanbod geeft daarna richting aan toekomstige inspanningen.

De **zorgvraag** is inzichtelijk gemaakt aan de hand van een vijftal zorgprofielen (TNO 2080). De profielen hebben betrekking op de (fysieke) beperkingen (bijv. mobiliteit) en de wijze waarop de zorgvraag moet worden beantwoord (van geen zorg tot 24uurs zorg en toezicht). Aan de hand van deze profielen is de zorgvraag in deze regio tot 2025 in kaart gebracht. In dit onderzoek heeft men zich specifiek gericht op ouderen. Uiteraard zijn er ook mensen met een zorgvraag die jonger zijn maar deze groep is in absolute zin veel kleiner. Dit onderzoek geeft aan dat 80% van de 65-plussers min of meer gezond is en geen zorg aan huis nodig heeft; 13% kan zelfstandig thuis wonen, maar heeft wel zorg aan huis nodig (zorgprofiel 2 of 3) en 7% is zo ernstig fysiek beperkt (zorgprofiel 4) of dementerend (zorgprofiel 5) dat zij 24-uurs zorg nodig hebben. 24-uurs zorg die veelal het beste intramuraal worden gegeven. Voor deze groep is zelfstandig blijven wonen haast niet meer te realiseren.

Tabel: Aantal 65-plussers in de regio Gooi- en Vechtstreek in de periode 2010-2025 naar zorgprofiel.

	2010	2015	2020	2025

Profiel				
<b>1</b>	35.517	40.123	42.826	45.348
<b>2</b>	2.889	3.098	3.318	3.647
<b>3</b>	2.799	2.958	3.172	3.476
<b>4</b>	1.690	1.770	1.876	2.047
<b>5 (dementie)</b>	1.325	1.390	1.475	1.624
<b>Totaal</b>	44.221	49.340	52.667	56.142

### Bepaling aanbod geschikte woningen

Voor het in kaart brengen van de voorraad aan geschikte woningen is een 'toegankelijkheidsmonitor' oftewel een classificatiesysteem ontwikkeld. Hierbij zijn de woningcorporaties die actief zijn in de Gooi en Vechtstreek aan de slag gegaan hun voorraad aan nultredenwoningen die onder het woonruimteverdeelsysteem vallen te inventariseren, op te meten en te classificeren. Voor het meten en classificeren van de nultredenwoningen is uitgegaan van het Rijnlandse sterrensysteem (van Kempen, 2005). Op basis van dit systeem zijn voor het gewest enkele aanpassingen gemaakt. Dit heeft geresulteerd in een lijst van 18 criteria om een woning te kunnen classificeren. Op basis van deze 18 criteria krijgen de woningen een aantal sterren toegekend.

### Tabel - 5-ster classificatiesysteem

1-ster	Nultredenwoning. De woning ligt op de begane grond of is per lift bereikbaar. In de woning liggen alle primaire voorzieningen (woon-, slaap-, badkamer en keuken) gelijkvloers
2-ster	Nultredenwoning, rollator toegankelijk
3-ster	Nultredenwoning, rolstoel toegankelijk, rollator toe- en doorgankelijk
4-ster	Nultredenwoning, rolstoel toe- en doorgankelijk
5-ster	Nultredenwoning, toe- en doorgankelijk voor complexe rolstoelen of een brancard

De (voorlopige) resultaten van deze telling zijn opgenomen in onderstaande tabel:

### Tabel– Aantal nultreden huurwoningen in het gewest Gooi en Vechtstreek in bezit van corporaties of zorgaanbieders, per sterklasse per gemeente (stand per juli 2011)

	1-ster	2- sterren	3- sterren	4- sterren	5- sterren	Totaal
<b>Blaricum</b>	208	12	0	0	0	220
<b>Bussum</b>	660	121	119	27	78	1.005
<b>Hilversum</b>	1.739	645	292	0	0	2.676
<b>Huizen</b>	836	275	131	0	95	1.337
<b>Laren</b>	55	25	0	0	0	80

<b>Muiden</b>	144	0	0	0	0	144
<b>Naarden</b>	207	153	0	94	0	454
<b>Weesp</b>	562	30	0	0	0	592
<b>Wijdmeren</b>	327	79	12	1	20	439
<b>Totaal</b>	4.738	1.340	554	122	193	6.947
<b>%</b>	68	19	8	2	3	100

#### **Confrontatie tussen de zorgvraag en het aanbod**

Confrontatie van de zorgvraag onder ouderen met profiel 2 en 3 in 2010 en 2025, gespecificeerd naar gebruik hulpmiddelen, en de voorraad geschikte woningen in bezit van woningcorporaties en zorgaanbieders in de regio Gooi- en Vechtstreek.

	Zorgvraag (gespecificeerd naar gebruik hulpmiddel)		Aanbod (zoals opgemeten door corporaties)	Overschot/ tekort	
	2010	2025	2010	2010	2025
<b>1- ster woning (geen hulpmiddel)</b>	3.333	4.192	4.738	+1.405	+546
<b>2-, 3- sterren woning (geschikt voor rollator)</b>	1.983	2.477	1.894	-89	-583
<b>4-, 5- sterren woning (geschikt voor rolstoel)</b>	411	496	315	-96	-181

Deze confrontatie toont aan dat er overall voldoende toegankelijke woningen zijn, maar voor de zwaardere categorieën tekorten lijken te zijn. Daarnaast zijn er (grote) lokale verschillen. Voor de volledige conclusies en aanbevelingen uit het rapportage over het classificatiesysteem wordt verwezen naar de bijlage.

De inzichten in de toegankelijkheid van de voorraad zijn alleen verkregen over dat deel dat in eigendom is van de corporaties en (deels) zorginstellingen. Het inzicht is nog niet compleet; deels omdat sommige verhuurders pas inmeten bij mutatie, deels omdat zorgcomplexen momenteel worden geherstructureerd. Ook corporatiebezit dat verhuurd wordt door zorginstellingen is nog niet in alle situaties in de tellingen meegenomen. Door de opzet van de het systeem van classificeren zal het zicht op de toegankelijkheid van de sociale sector in de loop van de tijd niet alleen actueel zijn en blijven maar ook een steeds completer beeld opleveren.

De uitkomsten van de classificatie zijn op kaart gezet waarbij ook de link is gelegd naar de zorgvoorzieningen in de regio, zoals verpleeghuizen en zorgsteunpunten. Deze kaart is digitaal te raadplegen via de site van het [www.Gewestgoienvlechtstreekincijfers.nl](http://www.Gewestgoienvlechtstreekincijfers.nl)

Om het beeld van de toegankelijkheid van de hele woningvoorraad te completeren is er ook zicht op de particuliere voorraad nodig. Meer zicht op de particuliere voorraad is van belang omdat dit type woningen ook voor inwoners met een inkomen boven de inkomensgrens voor de sociale voorraad bereikbaar moet zijn.

#### **Plancapaciteit en toegankelijkheid**

Uit de in deze RAP opgenomen plancapaciteit komt naar voren dat er 1.174 nultreden woningen aan deze specifieke voorraad worden toegevoegd. Op dit moment lijkt het dat deze toevoeging aan de voorraad zich specifiek zal moeten richten op een meer kwalitatieve uitbreiding van het aanbod.

Voldoende voorraad 0-tredenwoningen betekent niet dat iedereen met een zorgvraag direct aan een geschikte (sociale huur) woning kan komen. Zoals bekend kent deze regio een enorme schaarste op de sociale woningmarkt en is er weinig dynamiek. Wel hebben (oudere) mensen met een zorgvraag een betere slaagkans. De slaagkans is voor deze groep in het nieuwe woonruimteverdeelsysteem geoptimaliseerd via het criterium *zoekwaarde* (inschrijfduur plus historische woonduur). Gewerkt wordt aan het toevoegen van een 'voorrang voor'-criterium op Woningnet voor woningzoekenden met een zorgindicatie voor aanleunwoningen en andere toegankelijke en zorggeschikte woningen van zowel corporaties als zorginstellingen. Daarnaast kan er natuurlijk ook een beroep worden gedaan op het urgentiesysteem dat deze regio kent.

Voor woningzoekenden met een beperking en/of zorgvraag streeft de regio naar een systeem om al het beschikbare aanbod zo goed mogelijk in (kaart)beeld te brengen, inclusief de daarbij horende voorzieningen.

Daarnaast moet de match tussen vraag naar en aanbod van toegankelijke/zorggeschikte woningen zo transparant mogelijk zijn.

### 3.5 Conclusies referentieprogramma

Op basis van de herijking van de behoefte, opgave en ambities van de regionale woonvisie, de speerpunten als benoemd in het RAP, de bestaande verstedelijkingsafspraken en de woningbouwcapaciteit van de gemeenten in de regio, formuleren we de volgende conclusies voor het referentieprogramma in het RAP:

- Het kwantitatieve nieuwbouwprogramma voor de regio voor deze RAP-periode bedraagt 3.340 woningen. Voor de onderverdeling per gemeente sluiten we aan bij de eerste tabel van dit hoofdstuk.
- Voor de realisatie van het volledige programma (tot en met de tweede RAP-periode) lijkt er voldoende (harde) plancapaciteit. De ontwikkeling van de Bloemendalerpolder is hiertoe echter van groot belang. De voortgang en invulling van het project zijn door de regio of de gemeenten maar beperkt te beïnvloeden omdat de Provincie het voortouw heeft bij de ontwikkeling ervan.
- De kwalitatieve opgave voor de regio in de nieuwbouw blijft, mede op basis van behoeftcijfers van de provincie, 1/3 sociaal, 1/3 middelduur, 1/3 duur. De regio zet hierop in en verwacht – gezien de plancapaciteit – deze kwalitatieve invulling te kunnen realiseren.
- Het kwalitatieve nieuwbouwprogramma wat betreft toegankelijkheid voor de regio voor deze RAP-periode bedraagt 1.174 woningen. Deze woningen zijn hard nodig om de toekomstige zorgvraag in relatie tot wonen kwalitatief te kunnen beantwoorden. Daarnaast zijn er lokaal grote verschillen.

# Hoofdstuk 4

## Afsprakenkader

Dit hoofdstuk bevat het afsprakenkader, dat is gebaseerd op de regionale beleidscontext en speerpunten uit hoofdstuk 2 en het referentieprogramma uit hoofdstuk 3. Aan een aantal afspraken wordt in het volgende hoofdstuk uitwerking gegeven door middel van projectvoorstellen.

Dit hoofdstuk bevat het afsprakenkader. Het afsprakenkader is gebaseerd op de regionale beleidscontext en speerpunten uit hoofdstuk 2 en het referentieprogramma uit hoofdstuk 3. Aan een aantal afspraken wordt in het volgende hoofdstuk uitwerking gegeven door middel van projectvoorstellen.

In het provinciale Plan van Aanpak RAP is een afsprakenkader voorgesteld. In onderstaande figuur is het kader opgenomen. In dat kader wordt onderscheid gemaakt tussen primaire afspraken (rechtstreeks afgeleid van de provinciale woonvisie en standaard voor alle regio's) en maatwerkafspraken (optionele en niet-limitatieve verfijning van de primaire afspraken of afspraken over regiospecifieke onderwerpen).



Wat betreft de regionale invulling van het provinciale plan van aanpak wordt deze Rap-periode voal ingezet op de primaire afspraken en de kwalitatieve invulling daarvan. Cruciaal daarbij voor de Regio Gooi en Vechtstreek is de kernambitie uit de regionale woonvisie om een maatschappelijk en economisch vitale regio te willen zijn. Aangescherpt op grond van de provinciale woonvisie kan deze ambitie geformuleerd worden in termen van duurzaamheid, in milieu-technische betekenis, maar ook in sociaal, fysiek en financiële zin.

## 4.1 Primaire afspraken

De primaire afspraken op basis van het referentieprogramma hebben betrekking op het kwantitatieve programma en de kwalitatieve invulling ervan.

**1. De regio zet in op het realiseren van 3.340 woningen in de periode 2010 t/m 2014.**

Uitgangspunt voor de verdeling per gemeente is de tabel in paragraaf 3.1 van het vorige hoofdstuk.

**2. De regio zet in op het realiseren 33% van de nieuwbouwoopgave tot 2015 in het betaalbare segment. Bij een programma van ruim 3300 woningen betekent dat meer dan 1100 woningen in het sociale huur of koopsegment.**

De regio streeft op grond van de regionale woonvisie naar een evenwichtige verhouding in financieringscategorieën in de nieuwbouw, zowel in de koop- als huursector. Hierbij worden de regionale definities gehanteerd.

Op basis van de actuele ontwikkelingen en veranderende contexten, zoals geschetst in Hoofdstuk 2.2.2, wil de regio een extra impuls geven aan haar beleid op dit punt door middel van **projectvoorstel 5.1**.

**3. De regio zet in op het realiseren van 55% nultrreden woningen in de nieuwbouwproductie tot 2015. Bij een programma van ruim 3300 woningen betekent dat meer dan 1800 0-nultrreden woningen.**

De regio wil de toegankelijkheid en zorggeschiktheid van de hele woning voorraad (sociaal en particulier) gekoppeld aan het aanbod van zorg en welzijn in kaart brengen.

Doel daarbij is om lokaal zo goed mogelijk te kunnen inspelen op de vraag naar nultrredenwoningen, gedifferentieerd naar mate van toegankelijkheid (aantal sterren), type en prijs en gekoppeld aan aanwezigheid van zorg- en welzijnsvoorzieningen.

Qua verdeling streeft de regio maximale transparantie tussen vraag en aanbod na.

De regio wil uitvoering geven aan deze ambitie door middel van **projectvoorstel 5.2**.

**4. De regio zet in op het verbeteren van de duurzaamheid van de woningvoorraad.**

Naast fysieke en financiële toegankelijkheid (zie 2. en 3.) zet de regio in op duurzaamheid in milieutechnische zin door middel van woningisolatie van de bestaande voorraad.

Op het gebied van woningisolatie geeft het nieuwe Bouwbesluit een positieve impuls.

Nieuwbouw is echter altijd slechts een zeer klein percentage van de totale woningvoorraad (voor deze Rap-periode bedraagt de netto toevoeging 5.000 op meer dan 100.0000 bestaande woningen oftewel een kleine 5%).

De grote opgave wat betreft woningisolatie ligt dus in de bestaande voorraad.

Wat betreft de sociale sector hebben de regionale corporaties met ondertekening van het Aedes-convenant hun ambities ten aanzien van isolatie-investeringen stevig neergezet.



Voor de particuliere sector hebben diverse gemeenten woningisolatie proberen te stimuleren. De daarbij gehanteerde subsidieregelingen sorteren door hun budgettaire beperking slechts een beperkt effect, terwijl de overheadkosten in het algemeen hoog zijn. Onder de noemer 'Meer met Minder' wil de regio nu een naar verwachting effectiever spoor bewandelen.

De regio wil uitwerking geven aan dit voornemen door middel van **projectvoorstel 5.3**.

- 5. Bij vernieuwing en herstructurering** houden de gemeenten rekening met de regionale en lokale vraag op het gebied van **zorg en welzijn**. Hiervoor is het van belang dat de regionale partijen de goede afstemming in het kader van de WWZ (wonen, welzijn en zorg) blijven waarborgen.

Bij vernieuwing en herstructurering houden de gemeenten rekening ook rekening met een **toegankelijke woonomgeving** door bij herstructurering expliciet ruimtelijke kwaliteit en toegankelijkheid mee te nemen. De regio geeft uitwerking aan dit voornemen door uitvoering van het beleid en afspraken zoals vastgelegd in de regionale woonvisie (o.a. in paragraaf 3.2.1 – zie Bijlage)

*In WWZ-verband wordt in de regio goed samengewerkt, waarbij lokaal maatwerk wordt geleverd. Zowel bestuurlijk als op de werkvloer zijn er vele dwarsverbanden en samenwerkingsvormen. De lokale invulling kan diverse vormen aannemen: waar Hilversum alle informatie en advies naar haar burgers bundelt in het WMO-loket, kennen Bussum, Naarden en Muiden de Wijzer waar burgers terecht kunnen voor al informatie, advies en ondersteuning op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Huizen hanteert een lokale maatwerk-aanpak en een meer individuele benadering waar Hilversum werkt aan lokale dekking van zogenaamde woondienstenzones.*

- 6. Het Gewest beheert een eigen site [www.gewestgooienvlechtstreekincijfers.nl](http://www.gewestgooienvlechtstreekincijfers.nl)** met ruim 750 gegevens verdeelt in overzichtelijke maatschappelijke thema's, waaronder ook een veelheid aan kengetallen van de woningvoorraad, die bovendien kunnen worden vergeleken met andere gebieden in Nederland.

*Verhoudingsgewijs heeft de regio een landelijk gemiddelde 'score' op de verhouding huur-koop en naar verhouding een (iets) hoger aandeel duur segment. Van oudsher kent de regio zelfbouw, zoals in de villagebieden. Lokaal zijn en worden (c)po-initiatieven ontplooid en ook gestimuleerd (bijvoorbeeld in Anna's Hoeve).*

## 4.2 Maatwerkafspraken

- 7. De regio zet in op het verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod door de haalbaarheid en business case van een corporatiehotel in beeld te brengen.**

Zeker in een gespannen woningmarkt is het van belang dat er ook een aanbod is voor short-stay. Dit geldt zowel in economische context (bijvoorbeeld voor woningzoekenden met korte, tijdelijke contracten) als in maatschappelijk opzicht (bijvoorbeeld na een relatiebreuk).

De regio wil uitwerking geven aan dit voornemen door middel van het **projectvoorstel 5.4** in het volgende hoofdstuk.

- 8. De regio zet in op het verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod en het beter inzetten van de bestaande voorraad door leegstaande panden in de regio her te bestemmen.**

De regio geeft uitvoering aan deze doelstelling via haar economische agenda. In het leegstandsbeleid wordt leegstand van onder andere kantoren en winkels geïnventariseerd en gekwalificeerd (al dan niet structureel van aard) en worden strategieën ontwikkeld om leegstand aan te pakken. Van deze oplossingen voor leegstand wordt gebruik gemaakt voor het faciliteren van huisvestingsbehoeften in het algemeen en in het bijzonder bij initiatieven voor bijvoorbeeld 'wonen boven winkels', (tijdelijke) jongerenhuisvesting (zoals in voormalig UWV-pand Hilversum) of een corporatiehotel (zie 7.)

- 9. De regio zet in op het verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod en het beter inzetten van de bestaande voorraad door zelfstandig wonende senioren tijdig voor te lichten over mogelijkheden via kleine woningaanpassingen langer zelfstandig te kunnen blijven wonen. Tegelijk zet de regio in op het bevorderen van de doorstroming door senioren te ondersteunen bij het vervullen van hun verhuishwens.**

*De afgelopen jaren is in Nederland op diverse manieren geëxperimenteerd met het ondersteunen van senioren bij het realiseren van hun verhuishwens, en met het stimuleren van het verhuizen naar een passendere woning of het wegnemen van belemmeringen. Denk bijvoorbeeld aan extra begeleiding bij het zoeken naar een woning door verhuurmedewerkers of woonconsulenten, het inzetten van bemiddelaars of doorstroommakelaars, behoud van huur of huurgewenning en gerichte marketing (zoals een optiemodel). De meeste resultaten zijn relatief gering van omvang of duur en meestal vooral afhankelijke van lokaal maatwerk.*

Afhankelijk van hun persoonlijke wensen en behoeften worden senioren geadviseerd en gefaciliteerd waar het gaat om aanpassingen aan hun woningen (via de WMO of corporatie) of door verhuizing naar een meer passende andere woning (o.a. via het nieuwe woonruimteverdeelsysteem). Corporaties spelen met lokaal maatwerk middels passend aanbod en adequate informatie in op (latente) verhuishwensen van senioren. Ervaringen op dit gebied ('best practice') worden regionaal uitgewisseld, evenals eventuele obstakels. Op basis hiervan kunnen beleidsvoorstellen gedaan worden (bijvoorbeeld ten aanzien woonruimteverdeelsysteem) of (experiment)projectvoorstellen geformuleerd worden. Vertegenwoordigers van ouderenorganisaties zijn nauw betrokken bij al deze trajecten.

- 10. De regio zet in op een voortvarende uitvoering van het RAP en het bestendigen van de regionale samenwerking door een procesleider Regionaal Actieprogramma Gooi en Vechtstreek aan te stellen.**

De regio wil uitwerking geven aan dit voornemen door middel van het **projectvoorstel 5.5** in het volgende hoofdstuk.

# Hoofdstuk 5

## Projectvoorstellen

Naast het referentieprogramma wil de regio Gooi en Vechtstreek door middel van een aantal concrete projecten de komende jaren bij voorrang invulling geven aan de voornemens in dit actieprogramma. In dit hoofdstuk worden hiervoor 10 samenhangende projecten geïntroduceerd. In het afsprakenkader in het vorige hoofdstuk is aangegeven aan welke afspraken de projecten gekoppeld zijn. Binnen de genoemde 10 zijn 4 projecten geprioriteerd, voor welke in deze Rap-periode ook projectplannen met een subsidieaanvraag zullen worden ingediend.

De projectvoorstellen die in dit hoofdstuk worden geïntroduceerd zijn in de afgelopen maanden opgesteld en geprioriteerd in samenspraak met gemeenten, corporaties en zorginstellingen in Gooi en Vechtstreek. Ze hebben met elkaar gemeen dat ze aansluiten bij de provinciale en regionale speerpunten van beleid: betaalbaarheid op woningmarkt, transparantie en dynamiek, toegankelijkheid van de voorraad en duurzaamheid. De voorstellen hangen dus samen. Ze vormen een aanscherping van bestaande uitvoeringsprogramma's van de regio in combinatie met provinciale speerpunten. Deels zijn ze geïnspireerd op ervaringen elders, deels bestaan ze juist uit lokale ervaringen of initiatieven die een meer regionale grondslag gaan krijgen. In die gevallen is er in het RAP nadrukkelijk voor gekozen om gebruik te maken van bestaande ervaringen en kennis.

Met de projectvoorstellen beogen de partijen in de regio bovendien de regionale samenwerking te bevorderen en uit te bouwen. Behalve de regionale afstemming van beleid gaat het dus ook om het verdiepen van de samenwerking in de uitvoering van de projectvoorstellen. Met de projectvoorstellen wordt die samenwerking in de uitvoering nadrukkelijk beoogd. Afhankelijk van de inhoud van het voorstel zal de nadruk in de uitwerking en uitvoering liggen bij corporaties, gemeenten, zorginstellingen of andere partijen. Door een procesleider RAP aan te wijzen (zie het laatste voorstel 5.10) worden coördinatie en een voortvarende uitvoering geborgd.

De 10 voorstellen worden nadrukkelijk in hun onderlinge samenhang gepresenteerd. Tegelijkertijd is het goed denkbaar dat niet alle voorstellen direct als projectvoorstel bij de Provincie zullen worden ingediend. Welke voorstellen in de eerste 'RAP-ronde' worden ingediend, is afhankelijk van de precieze uitwerking ervan, het draagvlak onder partijen en regionale prioriteiten.

In onderstaande tabel wordt duidelijk aan welke provinciale doelstellingen en regionale strategieën de projectvoorstellen bijdragen.

5.1 Betaalbaarheid ( <a href="#">afspraak 2.</a> )	→ Afstemming vraag en aanbod → Woningmarkt in crisis: betaalbaarheid
5.2 Toegankelijkheid ( <a href="#">afspraak 3.</a> )	→ Afstemming vraag en aanbod → Inzetten bestaande voorraad

	→ Demografische ontwikkelingen
5.3 Duurzaamheid ( <u>afspraken 4.</u> )	→ Inzetten bestaande voorraad → Maatschappelijke ontwikkelingen: bewustwording klimaatproblematiek
5.4 Corporatiehotel ( <u>afspraken 7.</u> )	→ Afstemming vraag en aanbod → Maatschappelijke ontwikkelingen: differentiatie consumentenbehoefte → Woningmarkt in crisis: doorstroming stopt en afnemende slaagkansen
5.5 Procesbegeleiding uitwerking RAP ( <u>afspraken 10.</u> )	→ Voortvarende uitwerking RAP en bestendige regionale samenwerking

Aan de overige in hoofdstuk 4. genoemde projecten wordt doorgewerkt in het kader van het regionale uitvoeringsprogramma. Daarbij kiest de regio (vooralsnog) voor:

- kwantitatief programma (afspraken 1.): doorzetting regulier uitvoeringsprogramma
- kwalitatief programma (afspraken 2.): doorzetting regulier uitvoeringsprogramma en doorontwikkeling o.b.v. projectplan 5.1 en 5.2
- herstructurering, voorzieningen en woonomgeving (afspraken 5): doorzetting regulier uitvoeringsprogramma en lokaal maatwerk
- monitor Gooi en Vechtstreek (afspraken 6.): doorzetting reguliere werkzaamheden
- leegstand (afspraken 8): prioriteren vanuit economische agenda; gebruiken t.b.v. programma
- doorstroming en woningaanpassing t.b.v. senioren (afspraken 9): lokaal maatwerk; mogelijke experimenten.

## 5.1 Zicht op de betaalbaarheid van het wonen

Dit project heeft als doel om zicht te krijgen op de betaalbaarheid van het wonen in de regio, met in het bijzonder voor de middeninkomens.

### Achtergrond en aanleiding

In Gooi en Vechtstreek is sprake van een krappe woningmarkt. De nieuwbouwproductie is beperkt en de dynamiek gering. De koopsector wordt gekenmerkt door hoge WOZ-waarden. Prijzen van koopwoningen zijn – in vergelijking met andere regio's – hoog. De schaarste heeft aanzienlijke gevolgen voor de betaalbaarheid van het wonen in de regio. In de regionale woonvisie (2007) is in dit verband al gewezen op de positie van lage inkomens en (lagere) middeninkomens op de woningmarkt. Binnen de regio is op dit moment onvoldoende zicht op de betaalbaarheid van het wonen in de regio en de lokale verschillen. Daarmee ontbreekt ook voldoende zicht op de relatieve slaagkansen van de verschillende inkomensgroepen op de woningmarkt.

Deze situatie wordt pregnanter nu diverse factoren die de betaalbaarheid (mede) bepalen volop in beweging zijn: economische crisis, rijkshuurbeleid etc. (zie hoofdstuk 2.).

### Projectopzet

Dit projectvoorstel beoogt de betaalbaarheid in de hele regio in beeld te brengen. Daarbij zal de aandacht uitgaan naar alle inkomensgroepen, maar in het bijzonder naar de lage en (lage)

middeninkomens. De verwachting is dat de positie van de laagste inkomensgroep regionaal onder druk zal komen te staan o.a. vanwege het rijkshuurbeleid (schaarstepunten). De positie van de (lage) middeninkomens verslechtert naar verwachting verder – structureel door de relatief hoge WOZ en versterkt door de Ministeriële regeling omtrent de toegang tot de sociale huursector.

### **Stappenplan**

Het project zal uit twee delen bestaan. In het eerste deel wordt de omvang van het probleem van de betaalbaarheid in beeld gebracht (analyse). Uitgangspunt daarbij is de mate van keuzevrijheid c.q. slaagkansen diverse doelgroepen hebben op de lokale c.q. regionale woningmarkt. Ook worden de invloeden weergegeven die diverse economisch, beleidsmatige en andere ontwikkelingen hierop hebben. Het tweede deel is gericht op de vraag welk instrumentarium gemeenten, regio en corporaties tot hun beschikking hebben om de betaalbaarheid en daarmee slaagkansen te verbeteren (visie en strategie).

### **Organisatie en planning**

Voor de uitvoering van het project wordt een extern onderzoeksbureau ingehuurd.

Voor het project wordt een projectteam opgezet met deelname van gemeenten en externe belanghebbenden/betrokken partijen. Het pho.WWZ fungeert als stuurgroep en koppelt tussentijdse resultaten (indien opportuun) terug naar de gemeenteraden.

Het project start (zo mogelijk) voorjaar 2012 en wordt voor eind 2012 afgerond.

## **5.2 Toegankelijkheid en zorggeschiktheid van de gehele voorraad**

Dit projectvoorstel draait om het in kaart brengen van de toegankelijkheid en zorggeschiktheid van de particuliere huur- en koopsector in de regio volgens het 5-sterrenclassificatiesysteem.

Zicht op de toegankelijkheid is nodig als grondslag van kwantitatieve en kwalitatieve beleidsinzet en investeringen. Daarnaast is het voor woningzoekenden van essentieel belang dat de toegankelijkheid en zorggeschiktheid van het aanbod zo transparant mogelijk is én dat de match tussen vraag en aanbod zo transparant mogelijk tot stand komt.

Het deel van de woningvoorraad in de sociale huursector is al geclassificeerd: classificatie van de particuliere sector is noodzakelijk om het beeld te completeren.

### **Achtergrond en aanleiding**

De zorgvraag in Gooi en Vechtstreek neemt toe en zal de komende jaren verder toenemen. Het deel van de zorgvraag dat niet in intramurale voorzieningen ondergebracht wordt zal ook toenemen. Ouderen willen langer zelfstandig wonen. Ook de rijksoverheid zet onder de noemer 'extramuralisering' in op het zo lang mogelijk zelfstandig thuis wonen (met zorg en begeleiding). Het is een belangrijke ambitie van regio en de provincie om het behoud van deze zelfredzaamheid te ondersteunen. De scheiding van wonen en zorg speelt hierbij een belangrijke rol. Een passend woningaanbod dat hierop is gericht wordt dus steeds belangrijker. Hiervoor is het nodig zicht te hebben op de toegankelijkheid en zorggeschiktheid van de woningvoorraad. Dit inzicht maakt het mogelijk om vraag en aanbod goed op elkaar af te stemmen.

Binnen de regio is een 5-sterrenclassificatiesysteem ontwikkeld. Dit systeem biedt per woning inzicht in de toegankelijkheid en zorggeschiktheid van de woning. De afgelopen jaren is door corporaties de sociale huurvoorraad volgens dit classificatiesysteem ingedeeld, als is de classificatie nog niet compleet. Hetzelfde geldt al (gedeeltelijk) voor het inhuurbezit van zorginstellingen (woningen van corporaties die door zorginstellingen worden gehuurd) en (voor een klein deel) voor de zelfstandige woningen van de zorginstellingen in de regio.

Voor de particuliere huur- en koopvoorraad geldt dat er nog geen zicht is op de toegankelijkheid en zorggeschiktheid van de woningen. Dit volledige beeld is nodig om een goede afstemming van vraag en aanbod (bijvoorbeeld ook naar prijs- en kwaliteitsklassen) mogelijk te maken. Het projectvoorstel is erop gericht juist dit volledige overzicht te bereiken. Het resultaat van het project zal zijn dat de regio Gooi en Vechtstreek in staat is om gedetailleerdere voorraadinformatie op te stellen en te gebruiken in beleidsvorming.

### Projectopzet

Het project heeft als **eerste doel** om van de particuliere huur- en koopwoningen in de regio de toegankelijkheid en zorggeschiktheid in beeld te krijgen aan de hand van het regionale 5-sterrenclassificatiesysteem. Het streven is niet om dit zo gedetailleerd te doen als in de regio is gebeurd met het bezit van corporaties en zorginstellingen – namelijk door middel van registratie. Het streven is inzicht te krijgen in ‘de maat der dingen’: een inschatting op hoofdlijnen per gemeente.

#### Stappenplan

Gezien dit streven ligt het voor de hand een beredeneerde schatting te maken van de toegankelijkheid en zorggeschiktheid van de particuliere voorraad. De doorzonscan<sup>5</sup> is een eerste aanzet hiertoe, maar op basis van aanvullende gegevens over de woningvoorraad is een preciezere schatting mogelijk. Die beredeneerde schatting kan gebeuren op basis van bestaande gegevens over de woningvoorraad (bv. jaartal, type, grootte). Die beredeneerde schatting maakt het mogelijk uitspraken te doen over het aandeel nultredenwoningen en de aanpasbaarheid van de woning. Verfijning kan vervolgens gevonden worden door middel van interviews met grote particuliere eigenaren.

Het **tweede doel** van het project

Aanbieders van huurwoningen maken nu gebruik van verschillende kanalen. Hierdoor ontbreekt een totaaloverzicht van het aanbod. Dit komt de transparantie niet ten goede en maakt het voor woningzoekenden niet makkelijker hun mogelijkheden te overzien. Betere afstemming van vraag en aanbod komt zowel het vinden van passende huisvesting van de doelgroep als ook de doorstroming op de woningmarkt ten goede.

Via [www.woningnet.nl](http://www.woningnet.nl) bieden **corporaties** gezamenlijk hun woningen aan, zowel in de sociale huursector als (deels) de vrije huursector woningen en soms hun koopwoningen.

Het woningaanbod van **zorginstellingen** wordt veelal op basis van wachtlijsten bij (diverse locaties van) individuele zorgaanbieders verdeeld. Het woningaanbod van overige particuliere verhuurders is ronduit versnipperd.

#### Stappenplan

Woningen van corporaties onder de sociale huurprijsgrens worden op uniforme wijze aangeboden en verdeeld op basis van de afspraken uit het Convenant Woonruimteverdeling. In

<sup>5</sup> Van het Ministerie van VROM.

de regionale Huisvestingsverordening is een urgentieregeling opgenomen voor de woningen die vallen onder de werking van dat convenant. Voor woningen van andere aanbieders gelden voornamelijk geen afspraken. De regio wil daar in het belang van een betere dynamiek op de woningmarkt een aanzet toe geven, te beginnen bij toegankelijke en zorggeschikte woningen. Naast en na woningcorporaties zijn daarom zorginstellingen de logische partners.

stap 1.: sociale huurwoningen van woningcorporaties krijgen binnenkort een aanduiding op Woningnet die hun toegankelijkheid weergeeft.

stap 2.: sociale huurwoningen (inhuurbezit) die nu nog door zorginstellingen worden verhuurd, vallen onder het convenant. Opgave hierbij is de relatie tussen zorggeschiktheid van een woning en (geïndiceerde) zorgbehoefte van een woningzoekende in te passen in de volgordeafspraken uit het convenant en deze te implementeren in het systeem van Woningnet.

stap 3.: eigen bezit van zorginstellingen met een huur onder de sociale huurprijsgrens vallen onder dezelfde afspraken als bij 2.

## **Organisatie en planning**

Voor de uitvoering van het eerste doel van het project wordt capaciteit ingehuurd om in een 'quick scan' de classificatie van de particuliere sector te realiseren.

De quick scan is naar verwachting voor de zomer afgerond.

De uitvoering van het tweede doel (transparant aanbod) ligt bij een werkgroep van gewest, corporaties en zorginstellingen

Het project start voorjaar 2012 en wordt voor eind 2012 afgerond.

In een volgende fase zal mogelijk (afhankelijk van de resultaten van projectplan 5.2) een projectplan opgezet worden om de grootste particuliere verhuurders en bemiddelingsbureaus in de regio te identificeren en met hen in gesprek te gaan over de meerwaarde van een gezamenlijk aanbod. Die meerwaarde is onder meer gelegen in 1) transparantie en inzichtelijkheid voor de woningzoekenden en 2) een duidelijk platform voor verhuurders waar zij hun woningen kunnen aanbieden. Duidelijk zal moeten worden of ook door deze partijen de meerwaarde wordt gezien, en onder welke voorwaarden en afspraken een gezamenlijk aanbod haalbaar is. De aandacht zal in het project in eerste instantie uitgaan naar de grote verhuurders en bemiddelingsbureaus. Op een later moment kunnen ook de kleinere verhuurders worden betrokken. Een denkbare vervolgstap is dat in het particuliere huuraanbod gebruik gaat worden gemaakt van dezelfde indelingen en classificaties als de corporaties en zorginstellingen doen.

## **5.3 Duurzaamheid**

Dit projectvoorstel heeft als doel duurzaamheid te genereren in termen van CO<sub>2</sub>-reductie met focus op bestaande woningen in de particuliere sector. Beoogd wordt het investeringstempo te verhogen door de (latente) vraag van particulier woningeigenaren te koppelen aan een gericht aanbod van marktpartijen (isolatiebedrijven)

### **Aanleiding en achtergrond**

In de provinciale woonvisie is duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving als speerpunt benoemd. Ook voor de bij dit RAP direct betrokken partijen – gemeenten, regio, corporaties, zorginstellingen – is duurzaamheid al langere tijd een belangrijk thema. De partijen

constateren daarbij dat er op dit vlak veel en diverse initiatieven zijn. Veel partijen hebben een verantwoordelijkheid en nemen die ook.

De grootste winst in de CO<sub>2</sub>-reductie is te behalen in de gebouwde omgeving. In de nieuwbouw (ten hoogste 5% van de bestaande voorraad) garandeert het Bouwbesluit al een zeer hoge isolatieprestatie van de woningen. Voor wat betreft de sociale huursector (bestaande voorraad) hebben woningcorporaties landelijke afspraken gemaakt in het kader van het Aedes-convenant. De daaruit voortvloeiende energiebesparende isolatiemaatregelen leiden tot een CO<sub>2</sub>-reductie van 20%. De particuliere woningvoorraad beslaat in de Gooi en Vechtstreek ruim de helft van de voorraad en is voor het overgrote deel ouder dan 20 jaar. Deze woningen presteren slecht als het gaat om energieverbruik (veel energielabels G en F). In dit segment is daarmee ook de grootste winst te halen in termen van energiebesparing en CO<sub>2</sub>-reductie.

Door de grootste gemeenten is het initiatief genomen om samen met de buurgemeenten in de Gooi- en Vechtstreek een gemeenschappelijke kansrijke aanpak op dit punt uit te werken. Hiertoe wordt aansluiting gezocht bij nationale/regionale initiatieven.

### **Projectopzet**

Binnen de particuliere sector zijn diverse deelsegmenten c.q. doelgroepen te onderscheiden, zowel naar aard van de woning als naar type eigenaar. Met andere woorden: met behulp van de aanwezige (BAG, GBA en WOZ-) gegevens kunnen, op basis van bouwfysische, demografische en financiële kenmerken, woningmarktsegmenten geformuleerd worden.

Aan de 'aanbodzijde' (isolatiebedrijven) bevindt zich ook een scala aan specialismen (bijvoorbeeld ten aanzien van monumenten of ten aanzien van aanpak bij meerdere eigenaren).

Voor ieder segment dient een daarbij passende benaderingswijze geformuleerd te worden. Per gemeente zullen verschillende segmenten te onderscheiden te zijn. Echter op regionaal niveau zullen segmenten overeen kunnen komen. Dit maakt het mogelijk om voor bepaalde segmenten een regionale aanpak te hanteren en zodoende het schaalvoordeel te benutten.

*Meer met Minder* is een organisatie die expertise heeft ontwikkeld in zowel in het herkennen van woningmarktsegmenten en eigenaren(situaties) als in het formuleren van vraaggericht aanbod aan isolatiemogelijkheden door diverse (gespecialiseerde) bedrijven. Ook is de organisatie actief in scholing en trainingstrajecten van bedrijven in succesvolle benaderingswijzen van (particulier) doelgroepen.

### **Organisatie en planning**

Meer met Minder wordt gevraagd een projectplan aanpak particuliere woningisolatie voor de gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek op te zetten.

Gestreefd wordt na een start van het traject begin 2013.

## **5.4 Haalbaarheidsverkenning en business case corporatiehotel**

Dit projectvoorstel is het uitvoeren van een haalbaarheidsverkenning en het opzetten van een business case (incl. stimuleringsbijdrage) van een corporatiehotel – of een vergelijkbare woonvoorziening – in de regio.



## **Achtergrond en aanleiding**

In de afgelopen jaren is het woningaanbod in de sociale voorraad in Gooi en Vechtstreek teruggelopen. Tegelijkertijd loopt het aantal actief woningzoekenden gestaag op en blijft de gemiddelde woonduur bij verhuring hoog. Als gevolg daarvan is het voor woningzoekenden die een acuut en tijdelijk woonprobleem hebben steeds moeilijker snel een woning te vinden. Vaak hebben zij geen recht op urgentie. De particuliere huursector en koopsector zijn voor deze groep woningzoekenden geen reëel alternatief. Zij vallen als het ware tussen wal en schip in de regio.

In een aantal steden is voor deze doelgroep succesvol een alternatieve woonvoorziening opgezet: het corporatiehotel. Ieder corporatiehotel is uniek in zijn opzet, toch is er een aantal min of meer 'vaste kenmerken'. Zo bestaat een corporatiehotel vaak uit een aantal zelfstandige kamers, vaak gemeubileerd. Deze worden voor een beperkte periode verhuurd aan woningzoekenden die in hoge mate zelfredzaam zijn en acuut woonruimte nodig hebben. Denk bijvoorbeeld aan mensen uit echtscheiding, iemand met huurschulden of dreigende dakloosheid vanwege andere redenen. Eventueel kan het gaan om woningzoekenden die in de laatste fase van begeleiding bij uitstroom uit instellingen zitten. Sommige corporatiehotels worden gecombineerd met reguliere hotelvoorzieningen of bijvoorbeeld 'short-stay' aanbod voor bijvoorbeeld tijdelijke arbeidskrachten, of juist met het opvangen van woningzoekenden uit de psychiatrische of verslavingszorg of maatschappelijke opvang.

Met een haalbaarheidsverkenning wordt voor de regio in kaart gebracht of er behoefte is aan zo'n voorziening en hoe die voorziening er precies uit zou kunnen zien. Met de business case wordt duidelijk op welke wijze realisatie en exploitatie haalbaar zijn in de regio.

Voor het zoeken van een mogelijke locatie (of locaties) wordt gebruik gemaakt van de Leegstandsmonitor.

## **Projectopzet**

Een corporatiehotel (werktitel) kan een wenselijke en nuttige aanvulling zijn in Gooi en Vechtstreek, die bovendien nieuw is voor de regio. Het biedt uitkomst voor een groep woningzoekenden die een acuut en tijdelijk woonprobleem hebben maar gegeven de woningmarktomsomstandigheden niet bediend kan worden. Het corporatiehotel kan ook een preventieve rol spelen, bijvoorbeeld in de (tijdelijke) huisvesting van mensen die na een relatiebreuk in de maatschappelijke opvang terecht dreigen te komen. Het concept is bewezen succesvol<sup>6</sup>.

## **Stappenplan**

De eerste stap in de haalbaarheidsverkenning bestaat uit het inventariseren van mogelijke doelgroepen en de omvang van betreffende groep(en). Daarbij is het van belang de woningmarktsituatie voor betreffende doelgroep en het belang en de meerwaarde ten opzichte van bestaande voorzieningen in de regio mee te wegen.

Vervolgens ligt het voor de hand om ervaringen elders te inventariseren<sup>7</sup>.

<sup>6</sup> Bijvoorbeeld Utrecht, Woerden, Amersfoort, Rotterdam. In Almere wordt momenteel gesproken over de mogelijkheid en wenselijkheid van een corporatiehotel.

<sup>7</sup> Waarom en op welke manieren zijn de corporatiehotels in onder andere Amersfoort, Utrecht, Woerden, Rotterdam opgezet? En hoe functioneren ze?

Een derde stap bestaat er uit de (financiële) haalbaarheid van een corporatiehotel in Gooi en Vechtstreek te verkennen inclusief het draagvlak is onder partijen in de regio. Dit leidt tot het opstellen van een business case waarin duidelijk wordt hoe exploitatie en realisatie vorm kunnen krijgen.

### **Organisatie en planning**

De verkenning van mogelijke doelgroep(en) en de omvang van de behoefte aan een voorziening daarvoor wordt in gewestelijk WWZ-verband uitgevoerd.

Na de eerste twee stappen kan een voorstel voor aard en omvang van beoogde doelgroep(en) bestuurlijk worden voorgelegd.

De drie grootste regionale woningcorporaties hebben zich in principe bereid verklaard de derde stap voor hun rekening te nemen.

De eerste stappen zijn in voorbereiding.

Voor het eind van 2012 moeten aard en omvang van de doelgroep(en) bekend zijn en kan de haalbaarheidsverkenning beginnen.

.

## **5.5 Procesbegeleiding uitwerking RAP Gooi en Vechtstreek**

Het laatste projectvoorstel betreft het voorstel een procesleider aan te stellen voor de uitvoering van de onderdelen van het RAP en het bestendigen van de samenwerking in de regio. Met de totstandkoming van het RAP heeft de regionale samenwerking tussen gemeenten, corporaties en zorginstellingen een nieuwe impuls gekregen. Om de uitvoering van de projectvoorstellen goed en gecoördineerd te laten verlopen, ligt het voor de hand voor de regio om een werkbare organisatievorm in het leven te roepen, waarbij zoveel mogelijk gebruik gemaakt wordt van bestaande verbanden. Om die werkgroep(en) goed te laten functioneren is procesbegeleiding noodzakelijk. Iemand die partijen bij elkaar brengt en houdt. Dit kan bijvoorbeeld door iemand binnen de betrokken organisaties of de regio vrij te maken. Het aanstellen van een procesleider RAP Gooi en Vechtstreek zal bijdragen aan een voortvarende en gecoördineerde uitwerking van het actieprogramma en bestendigt de samenwerking in de regio.

# Hoofdstuk 6

## Samenvattend: bijdrage regio aan provinciale doelstellingen

De provinciale en regionale visie sluiten goed op elkaar aan: de analyse komt vrijwel overeen al is de situatie in de regio Gooi en Vechtstreek soms op onderdelen scherper (ingewikkelder) dan in andere regio's, bijvoorbeeld bij betaalbaarheid en afstemming vraag en aanbod. Hieronder is het provinciale speerpunten schema gevuld met de afspraken (nummers van afspraken in de tabel, zie ook hoofdstuk 4) en projectvoorstellen van de regio Gooi en Vechtstreek. Hierdoor wordt in een oogopslag helder hoeveel en waar de regio bijdraagt aan het realiseren van het provinciaals woonbeleid. Dezelfde afspraken en projectvoorstellen kunnen in meerdere cellen terugkomen omdat ze aan meerdere doelstellingen tegelijk kunnen bijdragen.

Provinciale speerpunten →	Afstemming vraag en aanbod	Duurzaamheid	Bestaande voorraad
<b>Regionale thema's ↓</b>			
<b>Demografisch</b>	1	4	4
a. Vergrijzing	2	5	5
b. Ontgroening	3		7
c. Groei	5		9
	7		
	9		
<b>Maatschappelijk</b>	1	4	4
d. Individualisering	2	5	5
e. Differentiatie consumentenbehoefte	3	Projectplan 5.3	6
f. Extramuralisering	5		7
g. Klimaatproblematiek	7		8
	9		9
<b>Woningmarkt</b>	1	4	4
a. Nieuwbouw	2, Projectplan 5.1	5	5
b. Betaalbaarheid	3, Projectplan 5.2		6
c. Toegankelijkheid	5		7
d. Doorstroming	6		8
e. Voorzieningen	7		9
	9		Projectplan 5.4

--	--	--	--

# Hoofdstuk 7

## Procesafspraken

Om de uitvoering van de RAP zo succesvol mogelijk te maken wordt aan het begin van het proces een aantal belangrijke procesafspraken weergegeven. Deze afspraken hebben zowel betrekking op het afleggen van verantwoording en het monitoren van de resultaten van de verschillende projecten als op het behouden en verkrijgen van draagvlak voor deze projecten. Voor het bewaken van deze procesafspraken hebben de wethouders in de Gooi en Vechtstreek de stuurgroep Wonen geformeerd. In deze stuurgroep zitten de wethouders van de gemeenten Hilversum, Huizen en Naarden.

### **Korte termijn**

1. Deze RAP is door de gemeenten in Gooi en Vechtstreek eerst in concept vastgesteld. Na deze vaststelling legden de gemeenten dit concept ook ter consultatie voor aan gemeenteraden, woningcorporaties, zorginstellingen en consumentenorganisaties. In de voorbereidingen van het opstellen van dit concept is het (brede) veld van wonen al betrokken geweest maar de gemeenten hechten zeer aan draagvlak. De resultaten van deze consultatie en de reactie van het College van Gedeputeerde Staten op het concept RAP zijn meegenomen in de definitieve versie, welke vastgesteld is in het bestuurlijk WWZ van 22 maart 2012.

2. Deze RAP kent een tweetal beleidsmatige kaders. Ten eerste het provinciale programma om te komen tot actieprogramma's per regio. Ten tweede de regionale (door elke gemeente afzonderlijk vastgestelde) woonvisie. De bestuurders willen uiteraard ook de gemeenteraadsleden meenemen in dit proces. Dit is vormgegeven doordat in het kader van de algemene consultatie er een regionale bijeenkomst is georganiseerd waarbij raadsleden over het RAP zijn geïnformeerd maar waarbij zijn tegelijkertijd ook de mogelijkheid hadden om ideeën en inzichten, zowel inhoudelijk als ten aanzien van de prioriteitenladder, aan te dragen. In sommige gemeenten heeft het College ook het concept-RAP voor advies aan de raad voorgelegd.

3. De projecten waarvoor een projectplan wordt uitgewerkt en subsidie uit het Woonfonds wordt aangevraagd zullen bestuurlijk worden vastgelegd en ingediend op grond van de uitvoeringsregeling zoals deze door de provincie Noord Holland is vastgesteld.

### **Lange termijn**

1. Op het bestuurlijk niveau tussen de provincie Noord Holland en de regio wordt voorgesteld om een half jaarlijks bestuurlijk overleg te houden. Dit bestuurlijk overleg zal moeten plaatsvinden tussen de gedeputeerde en de leden van de stuurgroep. Tijdens het overleg wordt de voortgang van de gemaakte afspraken besproken, waaronder de resultaten van de

monitoring en de resultaten van projecten die subsidie hebben gekregen. Het gevolg van het bestuurlijk overleg kan zijn dat afspraken worden bijgesteld.

2. Een vanuit de stuurgroep Wonen georganiseerd overleg met het regionale veld van Wonen. Hierbij dienen in ieder geval alle betrokken corporaties te worden betrokken. Afhankelijk van de relevante thema's kan er ook breder worden uitgenodigd. Gedacht kan worden aan ontwikkelaars, zorginstellingen, cliëntenorganisaties en ander betrokken partners. De resultaten van deze bijeenkomsten kunnen worden meegenomen bij de verdere uitwerking en voortgang. Dit overleg zal twee keer per jaar plaatsvinden.

3. Om beiden overleggen goed te kunnen voeren is het van belang dat er een goede monitoring komt over de projecten en de resultaten. Hiervoor zal een specifieke RAP-monitor worden ontwikkeld. Deze monitor sluit aan bij de reeds aanwezige verantwoordingsinstrumenten. Als basis zullen de werkafspraken dienen zoals deze zijn opgenomen in hoofdstuk 4.

# Hoofdstuk 8

## Financiële Paragraaf

Voor de financiering van het Regionaal Actieprogramma werkt de provincie Noord Holland met het principe van een multiplier. De gelden vanuit de provincie Noord Holland zullen de ontwikkelingen in op het gebied van Wonen in deze regio moeten ondersteunen, versterken en aanjagen. Op deze manier ondersteunt de provincie Noord Holland al de ontwikkelingen op het gebied van Wonen in deze regio. Door deze provinciale ondersteuning kunnen zaken sneller en innovatiever worden ingezet. De verschillende projecten zoals verwoord in het Regionale actieprogramma ondersteunen daarbij. Bij het inzichtelijk maken van de financiële inspanningen van de gemeenten op dit terrein is een overzicht gemaakt.

### **Gemeentelijke capaciteit**

Voor het bepalen van de financiële middelen van de gemeenten voor de inzet van capaciteit wordt uitgegaan van de redenering dat bij de drie grotere gemeenten in deze regio er  $\frac{2}{3}$  van de jaarlijkse capaciteit wordt ingezet voor het realiseren van de projecten zoals deze in het RAP zijn opgenomen. (Inclusief (inhoudelijke) bijdrages aan het mogelijk maken van het referentieprogramma.) Bij de kleinere gemeenten wordt uitgegaan van een inzet van  $\frac{1}{3}$ . Veelal gaat hier om gecombineerde beleidsfuncties. Voor een beleidsfunctie wordt uitgegaan van een bedrag van € 80.000 op jaarbasis. Op basis van deze aannames kan de totale lokale gemeentelijke inzet worden vastgesteld op **€ 272.000** per jaar.

### **Regionale capaciteit**

Naast deze lokale inzet per gemeente financieren de gemeenten ook het regionale WWZ-team en de beleidsmedewerker Wonen. Zoals de naam al aangeeft houdt het WWZ-team zich bezig met de velden Wonen, Welzijn & Zorg. De totale kosten van dit team zijn € 126.000. In de praktijk wordt er  $\frac{1}{3}$  van de capaciteit van dit team ingezet voor het onderdeel wonen. (€ 42.000). De beleidsmedewerker wonen werkt fulltime aan het realiseren van de doelstellingen zoals deze in de regionale Woonvisie en de RAP zijn verwoord. Deze kosten zijn gelijk gesteld aan de financiële aanname over de kosten van beleidsmedewerker van een gemeente. (€ 80.000). Dit betekent dat de totale financiële bijdrage op regionaal niveau kan worden vastgesteld op **€ 122.000** op jaar basis

### **Lokale Woonfondsen**

Daarnaast beschikken een aantal gemeenten nog over andere middelen die in gemeenten worden ingezet ter bevordering van de woningbouwproductie en/of beleid op het terrein van Wonen. Met het vaststellen van de omvang van de financiële inspanningen van de gemeenten op dit terrein wordt uiteraard geen uitspraak gedaan. Dit is en blijft een bevoegdheid die veelal alleen bij de gemeenteraad ligt. In dit overzicht zijn de bedragen opgenomen die in de verschillende begrotingen zijn opgenomen en betrekking hebben op het brede veld van wonen. In totaal gaat dit om een bedrag van **€ 5,1 miljoen**.

### Grondexploitaties

De meeste middelen die de gemeenten inzetten in het brede veld van Wonen hebben betrekking op de financiële bijdrages die worden geleverd in het kader van grondexploitaties. Voor de grondexploitaties gaat dit om een bedrag van in totaal van ruim **64 miljoen euro**. Dit bedrag wordt door gemeenten in de gehele RAP-periode 2012-2020 ingezet. De bijdragen van de gemeenten worden regionaal bij elkaar opgeteld. Enerzijds omdat het om een regionaal programma gaat, anderzijds omdat het niet wenselijk is dat bedragen terug kunnen worden geredeneerd naar specifieke projecten in deze regio.

### Totaaloverzicht

Gemeentelijk capaciteit	272.000
Regionale capaciteit	122.000
Woonfonds/werkbudget	5.100.000
Grondexploitaties	64.000.000
Totaal	<b>69.494.000</b>

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de verschillende gemeenten in deze regio flink investeren in zowel het realiseren van het referentieprogramma als op de meer kwalitatieve programma's zoals deze zijn opgenomen in deze RAP. Ondersteuning vanuit de RAP kan er toe bijdragen dat deze gelden zo effectief en efficiënt mogelijk kunnen worden ingezet.



# Bijlage 1

## Regionale woonvisie 'Zorg voor Wonen!': 3. *Denken in kansen, niet in hokjes*

### 3.1 3 Strategieën voor 4 kernambities

De meest voor de hand liggende manier om de ambities te realiseren is bouwen. Er zijn echter niet heel veel mogelijkheden in de regio. Dit neemt niet weg dat het bouwen van nieuwe woningen een zeer belangrijk instrument blijft voor het woonbeleid. De bijdrage die de nieuwbouw kan leveren aan het realiseren van het wensbeeld is wellicht zelfs groter dan andere instrumenten in de bestaande voorraad. Het optimaal benutten van nieuwbouw voor het realiseren van beleidsdoelen helpt. Maar er zullen ook andere instrumenten ingezet en ontwikkeld moeten worden wil het eerder geformuleerde wensbeeld gerealiseerd kunnen worden. De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad is over het algemeen zeer goed. Alleen in Weesp en Hilversum is sprake van een omvangrijke herstructureringsopgave. In de andere gemeenten zijn zeker ook veranderingen nodig in de bestaande voorraad, maar op kleinere schaal. Variërend van individuele aanpassingen van woningen tot aanpak van kleine complexen. Deze vernieuwingsopgave biedt wel enige mogelijkheden om de kansen van mensen met een laag of middeninkomen te vergroten, maar is zeker niet toereikend om de grote woningvraag op te lossen. Meer beweging en keuzevrijheid op de woningmarkt is zonder meer nodig om de huidige woningzoekenden een kans te bieden en om de mensen die werkzaam zijn binnen de regio, ook een aantrekkelijke woonplek te geven. Oplossingen moeten daarom gezocht worden in enerzijds het slim inzetten en benutten van mogelijkheden in de nieuwbouw en herstructurering. Anderzijds vergt het een inspanning om op zoek te gaan naar andere manieren om de ambities te halen. Ofwel creatief en vernieuwend durven zijn en actief zoeken naar onalledaagse werkwijzen en oplossingen.

Een drietal regionale strategieën wordt ingezet om de ambities te bereiken:

- Focus op mensen met minder kansen op de woningmarkt, met name jongeren, jonge gezinnen tot 45 jaar, en m.n. ouderen die wonen met zorg combineren.
- Creëren van een gedifferentieerder woonaanbod door het stimuleren van dynamiek op de woningmarkt, zowel door innovatief bouwen en herstructureren, als door het optimaliseren van de mogelijkheden die de bestaande

voorraad biedt.

□ Inzet van vernieuwende en creatieve instrumenten en ideeën

Implementatie en uitvoering van de strategieën zal vooral op lokaal niveau moeten gebeuren. Willen ze echter werken, dan is een regionale blik, en samenwerking onontbeerlijk.

### **3.2 Focus op mensen met minder kansen op de woningmarkt**

De focus in het woonbeleid ligt eerst en vooral op mensen die het lastig hebben op de woningmarkt in de Gooi en Vechtstreek. Het zijn kort gezegd de mensen met een laag en middeninkomen, die zich de prijzen op de koopsector niet kunnen veroorloven en zijn aangewezen op de betaalbare huur- of koopsector. Daar lopen ze tegen het schaarse aanbod aan: lange wachttijden voor een sociale huurwoning en te weinig betaalbare koopwoningen. We willen bereiken dat er iets te kiezen valt op de woningmarkt in de regio, ook voor de groepen die nu te weinig mogelijkheden en kansen hebben zoals jongeren, jonge gezinnen met lage en middeninkomens, minder bemiddelde ouderen en mensen die zijn aangewezen op zorg en begeleiding.

#### **3.2.1 Mensen met lage inkomens en (lagere) midden inkomens**

In vergelijking met Nederland en met de rest van de provincie Noord-Holland is het aandeel lage inkomens kleiner in de Gooi en Vechtstreek. In de Gooi en Vechtstreek heeft 36,5% van de huishoudens (ca 39.400) een laag inkomen, in Blaricum is het aandeel het kleinst met 27%.6 Van alle gemeenten is in Weesp het aandeel laagste inkomens het grootst (41,4%), al ligt dit nog net iets lager dan het aandeel lage inkomens in de provincie Noord-Holland gemiddeld. Ook Hilversum heeft met 40,6% binnen de regio een relatief groot deel lage inkomens.

Het is gezien de samenstelling van de woningvoorraad ook logisch dat er relatief minder mensen met een laag inkomen in de Gooi en Vechtstreek wonen. De gemiddelde woningwaarde in de regio ligt aanzienlijk hoger dan in Nederland en Noord-Holland als geheel. Het aantal sociale huurwoningen in de regio is in totaal bijna 33.000, ruim 30% van de totale woningvoorraad. Hilversum, Weesp en Huizen hebben een relatief groot aandeel sociale huur, maar sommige andere gemeenten juist bijzonder weinig. Doorgaans zijn mensen met een laag inkomen aangewezen op een sociale huurwoning.

De beschikbaarheid van betaalbare woningen in de Gooi en Vechtstreek is onvoldoende

om aan de vraag tegemoet te komen. Hierdoor is het voor mensen zeer lastig om een woning te vinden of om te verhuizen.

Gooi en Vechtstreek wil een regio zijn waar mensen werken én wonen. Daarom heeft zij ook nadrukkelijk aandacht voor de middeninkomens, waarvan een groot deel werkzaam is in de dienstensector. Wetende dat in de (nabije) toekomst de kwaliteit van de belangrijkste economische sector, de dienstensector, in grote mate bepaald wordt door mensen die een modaal inkomen verdienen, en deze groep relatief de slechtste kansen heeft in de regio, wordt daar vooral op ingezet. Er is behoefte aan betaalbare huur- en koopwoningen in de regio. Niet alleen voor de lage inkomens en jongeren is dit een probleem, maar ook voor de mensen met een middeninkomen. Betaalbare koopwoningen zijn zeer schaars en vanzelfsprekend erg gewild. Het vergroten van het aanbod in het middensegment bevordert bovendien de doorstroming vanuit het lage segment.

### **Jonge gezinnen en jongeren**

Het belang om jonge gezinnen en jongeren te behouden binnen de regio wordt breed herkend. Een sociaal en economisch vitale regio kan alleen bestaan bij de gratie van een flink aandeel jonge, vitale mensen die er ook werken. Het harde gegeven dat de Gooi en Vechtstreek een sterk vergrijzende regio is, maakt het behouden en aantrekken van jonge mensen nog urgenter. Dit besef heeft er al toe geleid dat in het vigerende convenant woonruimteverdeling afgesproken is dat 30% van de vrijkomende sociale huurwoningen voor jongeren bestemd is. Met ingang van 1 januari 2008 wordt dit percentage verhoogd naar 35%. Maar dan moet er natuurlijk wel een substantieel aantal woningen jaarlijks vrijkomen wil dat zoden aan de dijk zetten, en dat is bijvoorbeeld in Naarden, Blaricum, Laren, Muiden en Wijdmeren absoluut niet het geval. De meeste van deze jongeren en ook de jonge gezinnen zoeken in het betaalbare segment; een huur- dan wel een koopwoning. Deze groepen zijn gebaat bij de bestaande betaalbare *huur*voorraad. Daarnaast zoekt een deel een betaalbare *koop*woning. Alleenstaanden zoeken over het algemeen vaak het liefst zo goedkoop mogelijk en dicht bij voorzieningen. Jonge gezinnen hebben meestal net iets meer te besteden en zoeken een betaalbare eengezinswoning in een wat rustigere buurt, waar de kinderen kunnen spelen.

**Ouderen: meer en beter wonen met zorg**

De regio vergrijst: een ontwikkeling die door alle gemeenten in de regio wordt gezien en onderkend als één van de belangrijkste opgaven voor het woonbeleid. Ouderen worden door alle gemeenten benoemd als aandachtsgroep van beleid. De woningvoorraad en de woonzorgvoorzieningen zijn niet voldoende toegerust op ouderen met een grote zorgvraag. De groep ouder dan 75 jaar zal de komende jaren relatief het sterkst in omvang toenemen. De meeste ouderen zijn nog tot op redelijk hoge leeftijd vitaal en willen en kunnen heel veel zelfstandig doen. Voor de ouderen die meer zorgbehoevend zijn, bijvoorbeeld slechter ter been of dementerend, zijn geschikte woningen nodig, liefst in combinatie met zorg zodat zij zo lang mogelijk (al dan niet geheel) zelfstandig kunnen blijven wonen in hun eigen omgeving. Daarnaast is het belangrijk dat de woonomgeving past bij de vraag naar voorzieningen, zorg en welzijn, en vice versa. De wonen-zorgopgave zal vooral beïnvloed worden door de stijgende vraag van mensen die de 75 gepasseerd zijn. Maar ook de wensen en behoeften van (veel) jongere mensen die wonen met zorg (moeten) combineren zijn onderdeel van de opgave.

# Bijlage 2

## Aanbevelingen uit het classificatierapport (sociale) huurwoningen (G&V, 2012)

### **Aanbeveling 1:**

Actualiseer en completeer permanent de voorraad geclassificeerde woningen. Door de koppeling van het classificatiesysteem aan de primaire bedrijfsvoering van de corporaties wordt dit gegarandeerd. Op verzoek van de gemeenten wordt in samenwerking de gehele voorraad één keer per twee jaar in beeld gebracht.

### **Aanbeveling 2:**

Neem in de evaluatie van het woonruimteverdeelsysteem het meten van het effect van de introductie van het sterrensysteem mee.

### **Aanbeveling 3:**

Voer een globale inventarisatie uit van de omvang van de voorraad nultreden woningen die in particulier bezit is en de geschiktheid om deze woningen te bewonen met een hulpmiddel. beperk deze inventarisatie in eerste instantie tot enkele grote particuliere verhuurders. Neem hierbij voor de hele voorraad (inclusief de niet nultredenwoningen) de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor de middeninkomens mee. Neem deze actie op in het Regionale Actie Programma Wonen.

### **Aanbeveling 4:**

Kijk per gemeente naar geschikte locaties voor het inrichten van woonservicegebieden. Let hierbij zowel op de aanwezigheid van geschikte woningen (nultredenwoningen) als op de inrichting van de ruimtelijke omgeving, de aanwezigheid van voorzieningen zoals winkels in de buurt en mogelijkheden om van openbaar vervoer gebruik te kunnen maken, en de mogelijkheden voor de levering van zorg- en welzijnsdiensten aan huis. Betrek hierbij in een vroegtijdig stadium de toekomstige bewoners en/of vertegenwoordigers van deze bewoners. De gemeentes werken deze aanbeveling verder uit in het Regionale Actie Programma Wonen.

### **Aanbeveling 5:**

Zorg voor voldoende betaalbare woningen, ook voor de middeninkomens, en bouw in ieder geval zo veel mogelijk levensloopbestendig en aanpasbaar.

### **Aanbeveling 6:**

Monitor en bewaak de intramurale capaciteit. Vanwege de toenemende zorgvraag en ook de toenemende zwaarte daarin is het van belang om zicht te houden op de intramurale capaciteit en de ontwikkelingen daarin.

**Aanbeveling 7:**

Zorg voor een preventieve insteek om ouderen langer gezond te houden, waardoor de behoefte aan zorg tot hogere leeftijd wordt uitgesteld. Informeer ouderen over hun toekomstperspectief en de mogelijkheden die er zijn rond het veld van Wonen, Welzijn & Zorg. De corporaties geven aan dat ook zij hun dienstverlening veel actiever en breder willen gaan inzetten. Hierbij willen zij niet alleen eenzijdig het aanbod presenteren maar ook veel meer aandacht hebben voor de mogelijkheden van het hebben van een wooncarrière. Vanuit een gemeentelijk perspectief kan deze lijn worden gekoppeld aan de sterke positionering van de Wmo-loketten. Werk ook deze lijn uit in het Regionaal Actieplan Programma Wonen.