

Woonvisie Gooise Meren

2017-2025

Versie – Vastgesteld
12 juli 2017



Wonen in Gooise Meren 2017-2025

Divers, Dynamisch en Duurzaam

Projectleider	Edwin Prins
Afdeling	Mens en Omgeving
Datum	12 juli 2017
Behandeling	Gemeenteraad
Planstatus	Vastgesteld met verwerking van Amendement 3c1
Projectnummer	
Opdrachtgever	College van Burgemeester en Wethouders
Identificatie	Woonvisie Gooise Meren 2017-2025

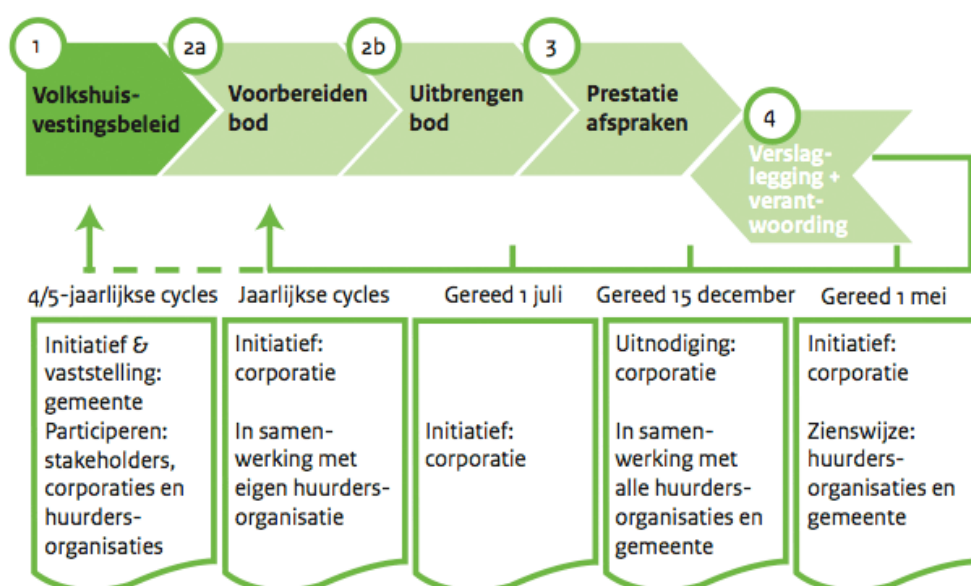
Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
	1.1 Aanleiding	4
	1.2 Positionering	4
	1.3 Leeswijzer	6
2	Missie en ambities	7
3	Samenvatting	8
4	Analyse	11
	4.1 Samenstelling woningvoorraad	11
	4.2 Duurzaamheid woningvoorraad	12
	4.3 Woningbezit woningcorporaties	14
	4.4 Woningtransacties	14
	4.5 Nieuwbouwproductie	15
	4.6 Inwoners en huishoudens	16
	4.7 Leeftijdsopbouw	17
	4.8 Inkomen	18
	4.9 Prognose	19
	4.10 Verhuizingen	20
	4.11 Lage- en middeninkomens	20
	4.12 Sterkte en zwakte analyse	22
5	Prioriteiten	23
	5.1 Inleiding	23
	5.2 Een voldoende en gedifferentieerd woningaanbod	24
	5.3 Stimuleren van de doorstroming	27
	5.4 Vergroten van kansen voor starters	28
	5.5 Een toekomstbestendige woningmarkt	29
	5.6 Verduurzaming van de woningvoorraad	31
6	Woningbouwprogramma	33
	6.1 Inleiding	33
	6.2 Sturingsmogelijkheden betaalbare voorraad	33
	6.3 Toelichting woningbouwprogramma	36
	Bijlage 1 Voorraad definities	38
	Bijlage 2 Acties regionale woonvisie 2016-2030	39

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

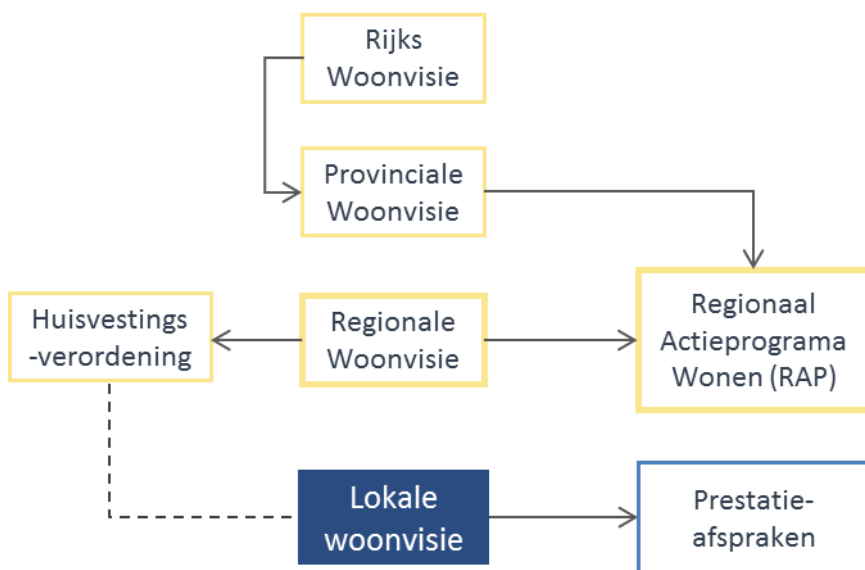
Er zijn twee belangrijke redenen om deze Woonvisie Gooise Meren op te stellen. Zoals op alle beleidsterreinen, speelt de harmonisatie van beleid na de gemeentelijke fusie, een belangrijke rol. De drie voormalige gemeenten hadden ieder hun eigen woonbeleid en dit is met deze woonvisie geïntegreerd tot één beleidslijn voor de gemeente Gooise Meren. De tweede belangrijke aanleiding is de Woningwet 2015. Deze nieuwe wet heeft de nodige gevolgen voor de wijze waarop gemeente, woningcorporaties en huurdersvertegenwoordigers samenwerken. Zo is er een beleidscyclus geïntroduceerd waarin deze drie partijen jaarlijks in overleg treden en prestatieafspraken maken (figuur 1). De basis voor deze afspraken is het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente.



Figuur 1: Beleidscyclus volkshuisvesting

1.2 Positionering

Het woonbeleid in Nederland kent een gelaagde structuur waarin rijk, provincie, regio en gemeente allemaal een rol spelen. Soms formeel, via wetgeving (Woningwet en Huisvestingswet) of aanwijzingsbevoegdheden (statushouders), maar vaak ook informeel in de vorm van samenwerking en kennisuitwisseling. In het schema uit figuur 2 is de positionering van de lokale woonvisie weergegeven ten opzichte van andere relevante beleidsstukken op het gebied van wonen.



Figuur 2: Positionering lokale woonvisie

Binnen de regio Gooi en Vechtstreek wordt bestuurlijk en ambtelijk nauw samengewerkt op het beleidsveld wonen. Een aantal van de grotere woningcorporaties in Gooise Meren zijn ook (boven)regionale spelers. In onze gemeente zijn dat Dudok Wonen, de Alliantie, Het Gooi en Omstreken en Ymere. Daarnaast is Woningstichting Naarden plaatselijk, in de kern Naarden, actief en zijn Woonzorg Nederland en Habion, als relatief kleine spelers, met name actief in de huisvesting van ouderen en mensen met een zorgvraag. Het regionale en lokale woonbeleid is op veel punten overlappend. Deze lokale woonvisie is dan ook aanvullend op de regionale woonvisie. Samen vormen de twee visies het volkshuisvestelijk kader van de gemeente Gooise Meren. De regionale woonvisie krijgt nog een uitwerking in een Regionaal Actieprogramma Wonen voor de periode 2016-2020 (RAP 2). Het RAP is een regionaal uitvoeringsprogramma dat door zes regio's in de provincie Noord-Holland wordt opgesteld in aansluiting op de provinciale woonvisie (zie figuur 2). Aan het RAP zijn ook middelen uit het provinciale woonfonds verbonden.

De regionale en de lokale woonvisie vormen samen het volkshuisvestelijke kader van de gemeente Gooise Meren.

1.2.1 Woningwet

Sinds 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht. Deze wet heeft als doel om de verhoudingen tussen gemeenten, woningcorporaties en huurders in een helder kader te plaatsen. Gemeenten hebben, meer dan voorheen, een regisserende rol op de lokale woningmarkt gekregen. De wet beoogt het maatschappelijk presteren van corporaties in te bedden in het lokale beleid. Hiervoor is een cyclus van woonvisie, bod en prestatieafspraken geïntroduceerd (figuur 1).

De komende jaren zal in de driehoek gemeente, corporaties en huurdersorganisaties deze nieuwe werkwijze verder vormgegeven gaan worden in Gooise Meren. De woonvisie vormt daarin steeds een belangrijk vertrekpunt, omdat we hierin als gemeente vastleggen welke prestaties we verwachten van 'onze' woningcorporaties. Jaarlijks stellen de corporaties een activiteitenplan op, waarover vervolgens prestatieafspraken gemaakt kunnen worden. Nieuw hierbij is de rol van huurdersvertegenwoordiging die, naast gemeente en woningcorporatie, nu een formele rol heeft bij het opstellen van de prestatieafspraken.

1.2.2 Rol gemeente

Met de woonvisie legt de gemeente dus haar volkshuisvestelijk beleid vast. Ook stelt de wet dat, op onderwerpen waarbij andere gemeenten een rechtstreeks belang hebben, er regionale afstemming dient plaats te vinden. In de regio Gooi en Vechtstreek is dit gebeurd met de regionale woonvisie. De

woonvisies zijn agenderend voor het overleg met de corporaties en vormen de basis voor de prestatieafspraken met de woningcorporaties. De wet zegt hierover dat corporaties met haar werkzaamheden naar redelijkheid moeten bijdragen aan de uitvoering van het gemeentelijk beleid. Deze bijdrage wordt vastgelegd in prestatieafspraken. Dit zijn afspraken tussen de woningcorporaties, huurdersvertegenwoordigers en gemeente. Prestatieafspraken worden jaarlijks gemaakt en zijn concreet voor het eerstvolgende jaar en bevatten een doorkijk voor de vier jaren daarna. Deze woonvisie sluit aan op deze cyclus en heeft daarom een looptijd van vijf jaar.

1.2.3 Regionale context

De zeven gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek werken al jaren nauw samen op het gebied van wonen. Dit is logisch aangezien er veel overlap en uitwisseling is tussen de verschillende (deel)woningmarkten in de regio. Er is een regionale huisvestingsverordening die de toewijzing van sociale huurwoningen op regionaal niveau regelt. Woningzoekenden in de regio hebben hierdoor zo veel mogelijk bewegingsvrijheid en zo min mogelijk schotten. Dit bevordert de dynamiek op de woningmarkt en stelt ons in staat om bovenlokale problemen ook effectief in regionaal verband aan te pakken. De basis voor de regionale samenwerking op het gebied van wonen is de regionale woonvisie (zie bijlage 2 voor de 25 regionale actiepunten uit de regionale woonvisie). Deze is onlangs geactualiseerd en heeft een looptijd tot 2030. Gemeenteraden en stakeholders in de regio zijn nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van deze geactualiseerde visie. We gebruiken deze regionale woonvisie als paraplu voor ons lokaal beleid en vullen hem aan op punten waar onze lokale beleidsdoelstellingen aanvullend of afwijkend zijn.

Een onderdeel van de Woningwet 2015 was het stringenter vastleggen van het werkgebied van woningcorporaties. Hiervoor is Nederland ingedeeld in totaal 19 woningmarktregio's. Gooise Meren is, samen met de regio Gooi en Vechtstreek, onderdeel geworden van de woningmarkt Metropoolregio Amsterdam (MRA). Voor de investeringsmogelijkheden van de woningcorporaties in onze gemeente heeft dat geen directe gevolgen gehad, aangezien alle corporaties al hun belangrijkste bezit binnen deze woningmarkt regio hadden.

Om meer inzicht te krijgen in de ontwikkeling op de woningmarkt binnen de MRA wordt tweejaarlijks het grootschalige woningmarktonderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA)' uitgevoerd. In 2017 doen de regio Gooi en Vechtstreek -en dus ook Gooise Meren- voor het eerst mee aan dit onderzoek. De resultaten zijn begin 2018 beschikbaar en kunnen worden gebruikt om op kernniveau uitspraken te doen over de ontwikkelingen in de woningmarkt. Bijvoorbeeld over hoe huishoudens wonen, wat hun woonlasten zijn, wat hun woonwensen zijn en welk verhuisgedrag zij laten zien. Deze informatie kan gebruikt worden voor toekomstig woonbeleid en prestatieafspraken met woningcorporaties en huurders. Ook kunnen de uitkomsten gebruikt worden bij het onderbouwen van de nut en noodzaak van woningbouwplannen in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking¹².

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk zijn in hoofdstuk 2 de missie en de belangrijkste ambities van de gemeente Gooise Meren op het gebied van wonen opgenomen. Hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van de belangrijkste inhoudelijke thema's en de bijbehorende instrumenten. Een analyse van de lokale woningmarkt en demografie vindt u in hoofdstuk 4. Dit hoofdstuk wordt afgesloten met een sterkte-zwakte-analyse. Vervolgens worden in hoofdstuk 5 de belangrijkste prioriteiten gepresenteerd. Hoofdstuk 6 bevat het woningbouwprogramma voor de komende jaren. In de hoofdstukken 5 en 6 worden in totaal 16 concrete instrumenten benoemd die de gemeente de komende jaren in wil zetten in haar woonbeleid.

¹ De ladder voor Duurzame verstedelijking is vastgelegd als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Bij de voorbereiding van bestemmingsplannen moeten de treden van de Ladder doorlopen worden. Voor woningbouwplannen moet onder andere de regionale behoefte worden aangetoond.

2 Missie en ambities

Woonbeleid gaat uiteraard over huizen, maar vooral ook over mensen. De inwoners van Gooise Meren en hun specifieke woonwensen staan in onze woonvisie daarom centraal. Als gemeente zijn we nog jong, maar we hebben tegelijkertijd een rijke geschiedenis op het gebied van wonen en volkshuisvesting. De vier kernen Bussum, Muiden, Muidenberg en Naarden hebben elk hun eigen karakter en woningaanbod. Samen bieden ze een breed palet aan woonmilieus en woningtypen. Wonen in Gooise Meren betekent wonen in de nabijheid van waardevolle groene en blauwe natuur, met een centrale ligging in het hart van Nederland en goede voorzieningen. Deze kenmerken maken onze gemeente tot een aantrekkelijke plek om te wonen en te leven. Het is onze missie om dit ook voor toekomstige generaties zo te houden.

Als we ook in de toekomst sociaal en economisch succesvol willen zijn, dan zijn een evenwichtige en gevarieerde bevolkingssamenstelling belangrijke randvoorwaarden. Dit vraagt van ons dat we continue werken aan de beschikbaarheid van passende en betaalbare woonruimte voor alle inkomensgroepen en huishoudentypen in Gooise Meren. Met name de lage- en middeninkomens hebben hier soms extra hulp bij nodig en die wordt dan ook geboden. Bijvoorbeeld door de inzet van de starterslening. We doen dit als gemeente niet alleen. Samen met onze inwoners, woningcorporaties, huurders, zorgaanbieders, marktpartijen en nog vele andere stakeholders, geven we dagelijks uitvoering aan ons woonbeleid. De keuzes, prioriteiten en instrumenten die daarbij horen worden in deze lokale woonvisie beschreven.

Iedereen in Gooise Meren moet kunnen wonen op een manier die zo veel mogelijk aansluit bij zijn of haar woonbehoefte en financiële mogelijkheden. We streven daarom naar voldoende woningen én een goede balans in alle segmenten (woonmilieus) van de woningvoorraad. Waar mogelijk stimuleren we de doorstroming. Beweging op de woningmarkt is belangrijk, want hoe meer verhuisbewegingen er zijn hoe meer mogelijkheden er ontstaan voor huishoudens om vervolgstappen te zetten in hun wooncarrière. Ook starters op de woningmarkt profiteren hiervan, doordat passende (betaalbare) woningen in de bestaande voorraad vrij komen.

Ook in onze gemeente worden mensen steeds ouder en wonen ze steeds langer thuis. Daarom spelen we in op de vergrijzing en huishoudensverdunding en de effecten hiervan op de woningvraag. Veel mensen zullen oud worden in de woning waar ze nu ook al in wonen. Preventie is dan een sleutelbegrip. Vroegtijdig nadenken over het aanpassen van woningen kan veel ongelukken in huis voorkomen. Gooise Meren helpt mensen hierbij, onder andere door voorlichting en het beschikbaar stellen van een lening waarmee mensen hun woning kunnen aanpassen.

Steeds vaker zullen mensen, die voorheen in instellingen woonden, zelfstandig (blijven) wonen. Het gaat om kwetsbare groepen bewoners met verschillende achtergronden, die zonder ondersteuning maatschappelijk uitvallen of dreigen uit te vallen. Het vinden van geschikte huisvesting voor deze kwetsbare groep vraagt maatwerk die we willen bieden op basis van een inventarisatie van het aanbod en de behoefte aan plekken voor begeleid zelfstandig wonen.

Met ons woonbeleid streven we naar duurzaam woongenot voor onze inwoners. Het verder verduurzamen van bestaande woningen kan nog veel duurzaamheidswinst opleveren. Bij investeringen in zowel de bestaande woningvoorraad als bij nog te bouwen woningen is duurzaamheid wat ons betreft geen optie, maar een uitgangspunt. Niet alleen om de impact van de bebouwde omgeving op onze leefomgeving te verkleinen, maar ook om het wooncomfort te verhogen en woonlasten in de toekomst beheersbaar te houden. Bij nieuwbouwprojecten gaan we proactief aan de slag met het onderwerp energietransitie. Zo willen we onderzoeken of toekomstige nieuwbouwwijken gasloos ontwikkeld kan worden.

3 Samenvatting

Prioriteit	Toelichting	Instrumenten	Planning
1. a. Voldoende woningaanbod	Ook de komende jaren blijft de druk op de woningmarkt hoog. Nieuwbouw voorziet direct in woningbehoefte in schaarse segmenten en zorgt voor verhuisketens (doorstroming).	<ol style="list-style-type: none"> 1. Een nieuwbouwprogramma van circa 2.800 woningen tot 2025. 2. Nieuwbouw van circa 350 sociale huurwoningen tot 2025. 	<p>2017-2025</p> <p>2017-2025</p>
1. b. Gedifferentieerd woningaanbod	<p>Gooise Meren wil een gemeente zijn waar voor iedere fase in de wooncarrière geschikt aanbod te vinden is. Dit is belangrijk om ook in de toekomst een sociaal en economisch vitale gemeente te blijven.</p> <p>Het percentage sociale huurwoningen in de gemeente gebaseerd op peildatum 1-1-2016, waarbij de geplande bouw op De Krijgsman buiten beschouwing wordt gelaten, blijft minimaal gelijk. Om aan de toekomstige vraag te kunnen voldoen zal de woningvoorraad moeten verkleuren. Er is behoefte aan woningen die gemiddeld kleiner (en betaalbarer voor kleine huishouders) zijn, vaker gelijkvloers (nultreden) en duurzamer zijn.</p> <p>De gemeente streeft naar een goede spreiding van de betaalbare woningvoorraad over wijken en buurten. Hierbij wordt tevens gestreefd naar het voorkomen (of compenseren) van grote verschuivingen in de verdeling in de segmenten goedkoop-middel-duur per kern. Bij de nieuwbouw willen we meer regie voeren op de realisatie van betaalbare woningen.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 3. Prestatieafspraken maken met corporaties en huurders. Onder andere over op peil houden sociale huurvoorraad en ontwikkeling bestaande voorraad richting kleiner, meer gelijkvloers en duurzamer. 4. Gebruik maken van de mogelijkheid tot het vastleggen van percentages van bepaalde woningcategorieën (waaronder sociale huur) in bestemmingsplannen. 5. Invoering van een compensatieregeling voor de realisatie van sociale woningbouw, waarbij wordt uitgegaan van een verdeling van 1/3 betaalbaar, 1/3 middelduur en 1/3 duur. 	<p>Jaarlijks</p> <p>2017-2025</p> <p>2017</p>
2. Doorstroming stimuleren	<p>Om zoveel mogelijk mensen te kunnen laten wonen in een woning die bij hun woonwensen past, is dynamiek op de woningmarkt noodzakelijk. Voorwaarde voor een dynamische woningmarkt is dat er voldoende woningen beschikbaar komen en dat het woningaanbod gedifferentieerd is. Wanneer er sporten ontbreken in de woonladder dan beperkt dat de doorstroming.</p> <p>We zijn ons ervan bewust dat we als gemeente beperkte middelen hebben om de doorstroming te stimuleren, maar we zijn er tegelijkertijd van overtuigd dat we, door gericht handelen en samenwerking met corporaties en marktpartijen, kunnen</p>	<ol style="list-style-type: none"> 6. Prestatieafspraken maken met woningcorporaties en huurders over liberalisatie sociale huurwoningen ten behoeve van middeninkomens en toepassen sociale koopproducten. 7. Opstarten experiment 'van groot naar beter', gericht op doorstroming van ouderen in een sociale huurwoningen (eengezins) naar een geschikte nultredenwoning. 8. Afspraken maken met verhuurders over eerste toewijzing bij nieuwbouw van 	<p>Jaarlijks</p> <p>2017-2018</p> <p>2017-2025</p>

	zorgen voor meer dynamiek op de woningmarkt. Bijvoorbeeld door het maken van afspraken over de eerste toewijzing van nieuwbouw sociale huurwoningen.	sociale huurwoningen om doorstroming te stimuleren.	
3. Vergroten van kansen voor starters op de woningmarkt	Gooise Meren wil starters meer kansen bieden. De eerste stap op de woningmarkt in Gooise Meren, of het nu in de koop of in de huur is, is niet voor iedereen vanzelfsprekend. Een beperkt aanbod en relatief hoge prijzen zijn hier debet aan. Starters profiteren overigens ook van doorstroming op de woningmarkt. Met het continueren en uitbreiden van de starterslening ondersteunt de gemeente starters bij het kopen van een eerste woning.	9. Harmoniseren voorwaarden starterslening en uitbreiding naar de kernen Muiden en Muiderberg.	2017
4. Een toekomstbestendige woningvoorraad	Vergrijzing en, mede daardoor, een groei van één- en tweepersoons-huishoudens zijn belangrijke trends die ook de komende jaren nog door zullen zetten. Naast deze demografische transitie zien we ook maatschappelijke en politieke veranderingen die ervoor zorgen dat ouderen en mensen met een zorgvraag vaker en langer zelfstandig (moeten) blijven wonen. Door middel van preventie kunnen we het wonen voor deze groep veiliger maken. Ook zien we steeds meer kwetsbare groepen die zelfstandige woonruimte zoeken. Voor deze groep is het belangrijk dat er voldoende aanbod aan passende huisvesting is. De gemeente trekt hiervoor samen op met onder andere woningcorporaties en zorgpartijen.	10. Introductie van de blijverslening voor woningbezitters die hun woning willen aanpassen met het oog op langer zelfstandig wonen. 11. Inventarisatie van het aanbod en de behoefte aan plekken voor begeleid zelfstandig wonen en als het nodig is én mogelijk blijkt het starten van een pilot voor (tijdelijke) huisvesting voor deze groep. 12. Trainen van gemeentelijke consulenten, de uitvoerders van het huisbezoek 75+ en de regionale wooncoach zodat zij bij kwetsbare inwoners thuis voorlichting en ondersteuning kunnen bieden bij het brand, braak en val veilig maken van woningen.	2017 2017-2018 2017-2025
5. Verduurzaming van de woningvoorraad	Het verduurzamen van de woningvoorraad is een prioriteit voor Gooise Meren. Huishoudens zijn verantwoordelijk voor 22% van het totale energieverbruik in Nederland. Gelukkig zien we al een aantal jaar een dalende trend, maar om de duurzaamheidsambities uit onder andere het Klimaatakkoord Parijs 2050 te kunnen realiseren is meer inzet noodzakelijk. Gooise Meren wil inzetten op het verduurzamen van bestaande woningen, nieuwbouwwoningen en de energietransitie van fossiele naar duurzame energiebronnen.	13. Continueren en intensiveren van de ondersteuning van de buurtgerichte aanpak voor het verduurzamen van particuliere woningen. 14. Oprichten van een revolverend fonds voor duurzaamheidsleningen tegen gunstige voorwaarden. 15. Onderzoek naar mogelijkheden en consequenties van het gasloos aanleggen van toekomstige nieuwbouwwijken.	2017-2020 2017 2017-2018

Woningbouw-
programma

16. Oprichten taskforce nieuwe
woningbouwlocaties voor
(betaalbare) woningbouw
samen met woningcorporaties
en marktpartijen.

2017-
2018

4 Analyse

Dit hoofdstuk bevat een analyse van de woningmarkt en de inwoners van de gemeente Gooise Meren. We geven inzicht in de samenstelling van de woningmarkt op dit moment en de ontwikkelingen van de afgelopen jaren. Er is steeds uitgegaan van de meest recent beschikbare definitieve cijfers. Naast het woningaanbod is ook gekeken naar de bewoners van die woningen. We schetsen een beeld van de huidige bevolkingssamenstelling. Ook komen prognoses van de toekomstige huishoudensontwikkeling aan bod. De toekomstige huishoudensamenstelling en -ontwikkeling vormen belangrijke indicatoren voor de toekomstige woningvraag, zowel in aantallen als in woningtypen. Bij de analyses is steeds uitgegaan van de meest recent beschikbare definitieve cijfers. Er is gebruik gemaakt van verschillende interne en externe bronnen. De laatste paragraaf van dit hoofdstuk bevat een sterkte-zwakte-analyse voor het beleidsveld wonen in Gooise Meren. In deze analyse zijn ook bedreigingen en kansen opgenomen.

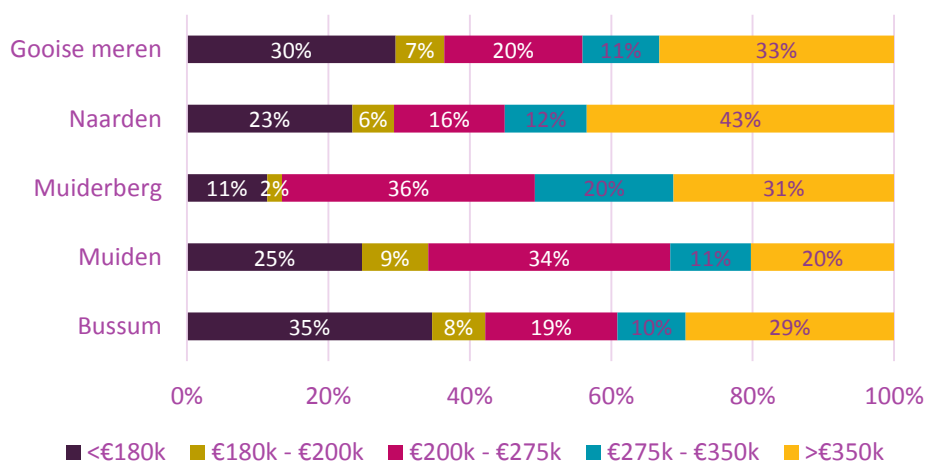
4.1 Samenstelling woningvoorraad

De totale woningvoorraad van Gooise Meren beslaat ruim 25.000 woningen. Een fors deel daarvan (bijna 40%) is vooroorlogs. De kern Bussum heeft relatief gezien de oudste woningvoorraad, Muiden en Muiderberg hebben naar verhouding de meeste woningen die zijn gebouwd na 1970 (figuur 4). Een belangrijk deel van de historische uitstraling van de gemeente wordt gevormd door deze oude en karakteristieke woningvoorraad, bijvoorbeeld in de vestingen van Naarden en Muiden.

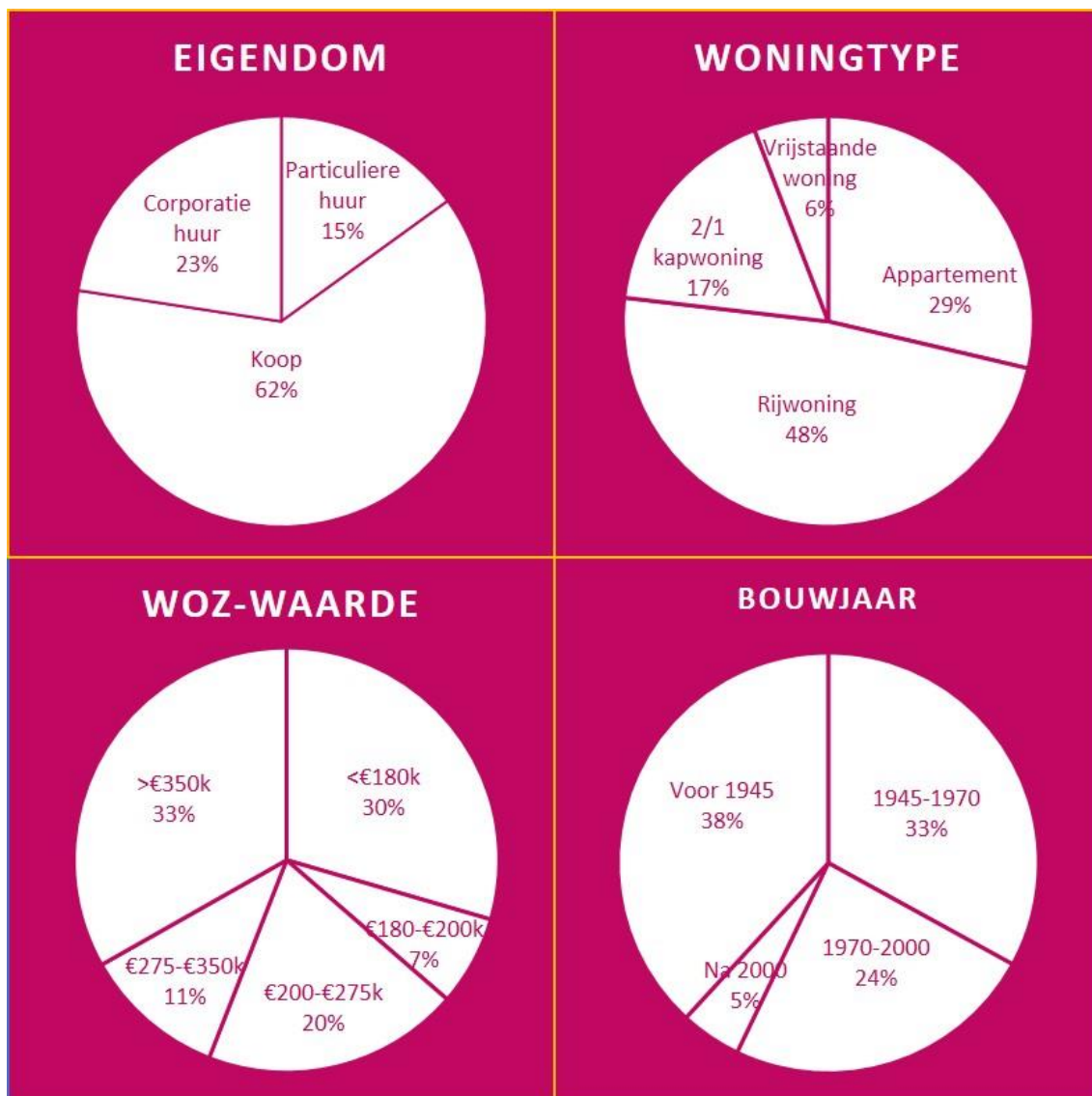
De meeste woningen (71%) in de gemeente zijn grondgebonden. Bussum is het meest verstedelijkt van alle kernen en hier vinden we dan ook 75% van alle appartementen uit de gemeente. Naarden is met 22% van alle appartementen een goede tweede (figuur 4). In Muiden en Muiderberg zijn in totaal slechts 200 appartementen (3% van het totaal) te vinden. Appartementen zijn vaak gewild bij zowel jongere als oudere doelgroepen en mensen met een zorgbehoefte, vanwege het ontbreken van trappen (nultreden) en omdat veel appartementen zich bevinden in het voor starters betaalbare segment.

Het aandeel woningen in bezit van woningcorporaties is met 23% relatief laag in onze gemeente. In de regio Gooi en Vechtstreek is dit 28% en het landelijk gemiddelde ligt op 30%. Het aandeel particuliere huurwoningen ligt met 15% iets hoger dan het landelijk gemiddelde (12%).

Figuur 3: Woningen naar prijsklasse (WOZ 2016)



Van alle woningen in de gemeente heeft bijna 30% een WOZ³-waarde van minder dan € 180.000,-. Eenderde van de woningvoorraad heeft een WOZ-waarde die hoger ligt dan € 350.000,- (figuur 3). Wanneer we alleen kijken naar de voorraad koopwoningen dan ligt dit laatste percentage op circa 50%. In Naarden staan relatief gezien de meeste duurdere woningen. Bussum heeft relatief de meeste goedkope woningen. Muiden en Muiderberg hebben naar verhouding veel woningen in het middensegment (€ 200.000,- tot € 275.000,-).



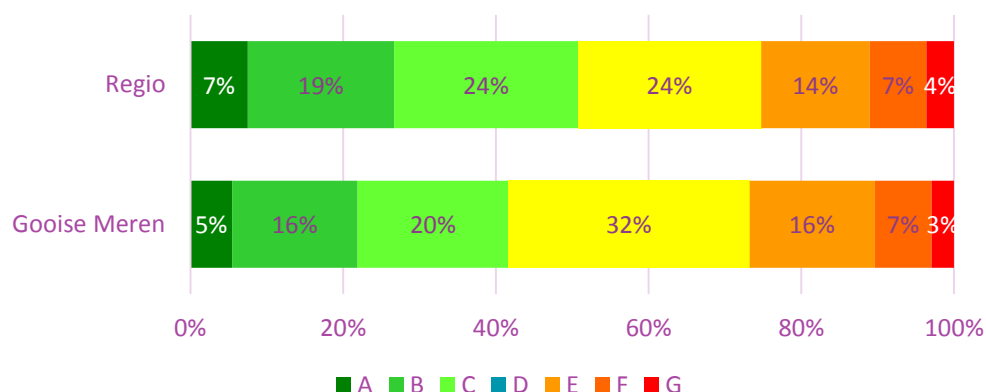
Figuur 4: Kenmerken woningvoorraad

4.2 Duurzaamheid woningvoorraad

Het aantal afgemelde energielabels is tussen 2011 en 2015 meer dan verdubbeld. In 2015 had bijna 25% van alle woningen een dergelijk label. Het aandeel 'groene' (label C of beter) energielabels in de gemeente bedraagt 41% en ligt hiermee onder het regionale en landelijke gemiddelde (respectievelijk 50% en 53%; figuur 5)). Dit kan te maken hebben met de relatief oude woningvoorraad. Pas vanaf medio jaren '70 van de vorige eeuw is isolatie bij nieuwbouw verplicht gesteld. De eisen zijn stapsgewijs strenger geworden. De verwachting is dat nieuwbouwwoningen vanaf 2020 (bijna) energieneutraal zullen moeten worden gebouwd.

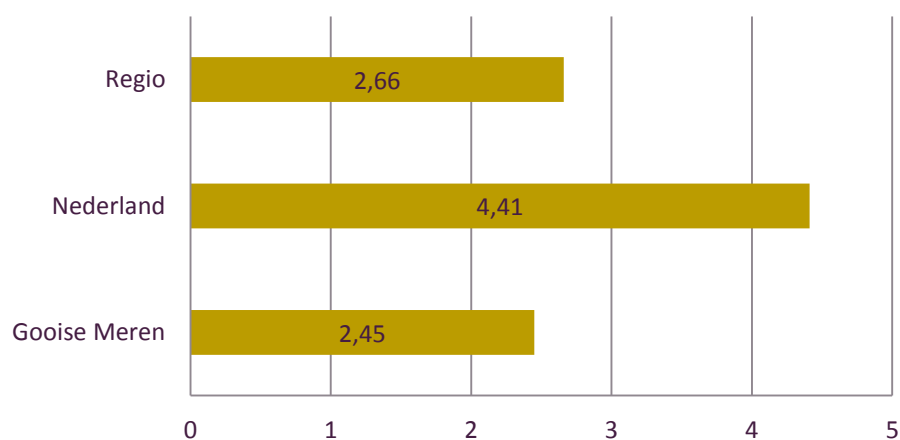
³ Wet Waardering Onroerende Zaken

Figuur 5: Energielabels 2015 afgemeld



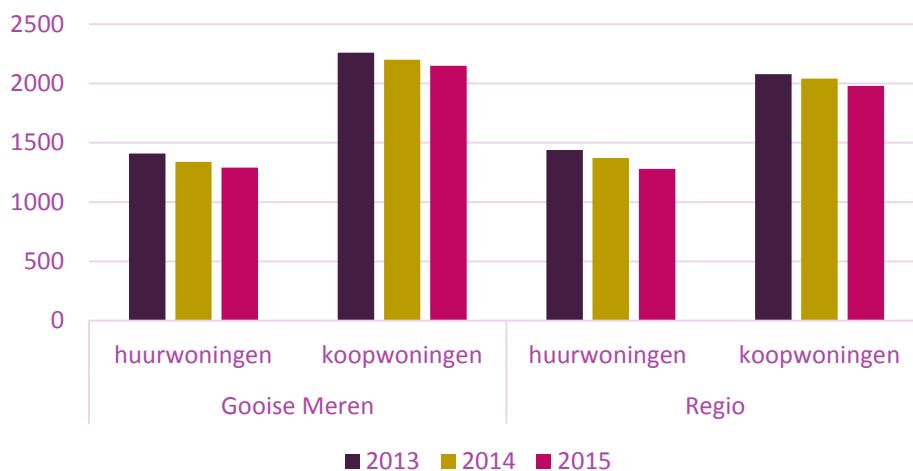
Ook wanneer we kijken naar het aantal woningen met zonnepanelen (figuur 6) dan zien we dat Gooise Meren iets achterblijft bij het regionale gemiddelde. Ten opzichte van het Nederlandse gemiddelde zijn er zelfs fors minder woningen waar zonnepanelen zijn geïnstalleerd. Mogelijke verklaringen hiervoor zijn het feit dat Gooise Meren relatief compacte en groene kernen heeft met veel monumentale woningen. Hierdoor zijn zonnepanelen mogelijk minder vaak mogelijk of leveren ze minder op als gevolg van schaduwwerking door andere gebouwen of bomen.

Figuur 6: Zonnepanelen per 100 woningen



Het gemiddeld gas verbruik (gecorrigeerd voor temperatuurswisselingen; figuur 7)) vertoont al jaren een licht dalende trend door de combinatie van het aanbrengen van isolatie en meer energiebewust gedrag van mensen. Met name bij de koopwoningen ligt het gemiddelde gasverbruik wel fors boven het landelijk gemiddelde. Waarschijnlijk door een combinatie van gemiddeld grotere woningen en de leeftijd van de woningvoorraad in Gooise Meren. Ook ten opzichte van de regio Gooi en Vechtstreek wordt per huishouden in Gooise Meren gemiddeld meer gas verbruikt.

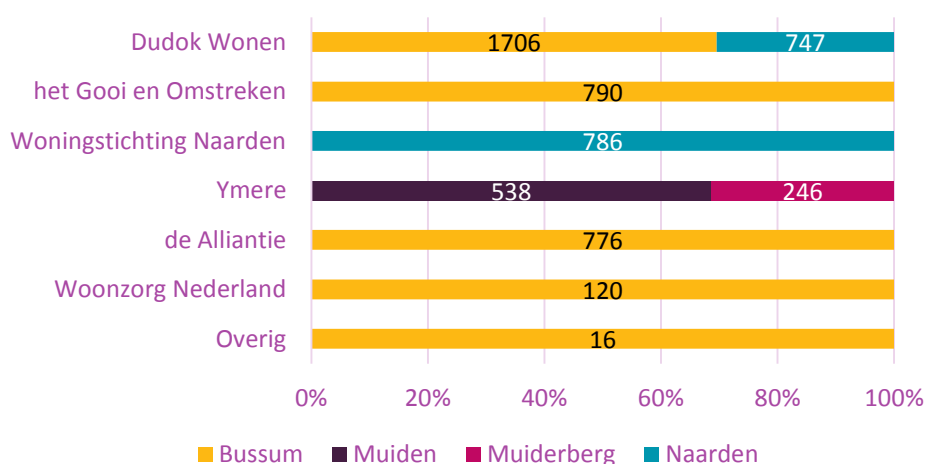
Figuur 7: Gemiddeld gasverbruik (m3)



4.3 Woningbezit woningcorporaties

In Gooise Meren zijn, zijn als gevolg van de gemeentelijke fusie, relatief veel woningcorporaties actief. Samen beheren zeven woningcorporaties circa 5.700 huurwoningen (figuur 8). Dudok Wonen is de grootste corporatie en bezit ruim 40% van de sociale huurwoningen in Gooise Meren. Naast sociale huurwoningen kent Dudok Wonen ook een aantal kooparrangementen, waardoor zittende huurders en andere woningzoekenden eigenaar kunnen worden van woningen. Door het toepassen van onder andere erfpachtconstructies behoudt Dudok Wonen deels zeggenschap over deze woningen.

Figuur 8: Corporatiebezit per kern



60% van alle corporatiewoningen staat in Bussum. In Naarden is 27% van de voorraad te vinden en in Muiden en Muiderberg samen 13%. Ymere is de enige actieve woningcorporatie in Muiden en Muiderberg. In Naarden is alleen Woningstichting Naarden actief. In Bussum hebben vijf woningcorporaties bezit.

4.4 Woningtransacties

In de periode 2014 tot en met medio 2016 zijn ongeveer 2.500 koopwoningen van eigenaar gewisseld. In iets minder dan de helft van de gevallen ging het om een woning van € 350.000,- of meer. Een kwart van de transactief betrof een woning met een verkoopprijs van € 200.000,- of minder.

De mutatiegraad (het percentage woningen dat verkocht is ten opzichte van de voorraad) bedroeg voor deze gehele periode 10%. Dat komt neer op een gemiddelde mutatiegraad van 3,9% per jaar (Tabel 1). De mutatiegraad is het hoogst in het duurdere segment. Dit is opvallend omdat je zou verwachten dat goedkopere woningen vaker worden bewoond door starters en daardoor vaker muteren (doorstroming). Daarom zien we over het algemeen ook hogere mutatiegraden bij appartementen. In Gooise Meren is dat niet het geval wat te maken kan hebben met de beperkte doorstromingsmogelijkheden vanuit het goedkope segment naar het middensegment.

Mutatiegraad	Bussum	Muiden	Muiderberg	Naarden	Gooise Meren
<€180k	8%	2%	3%	5%	7%
€180k - €200k	5%	13%	25%	6%	6%
€200k - €275k	7%	8%	7%	8%	7%
€275k - €350k	10%	13%	7%	9%	10%
>€350k	16%	8%	8%	12%	14%
Totaal	10%	8%	7%	9%	10%

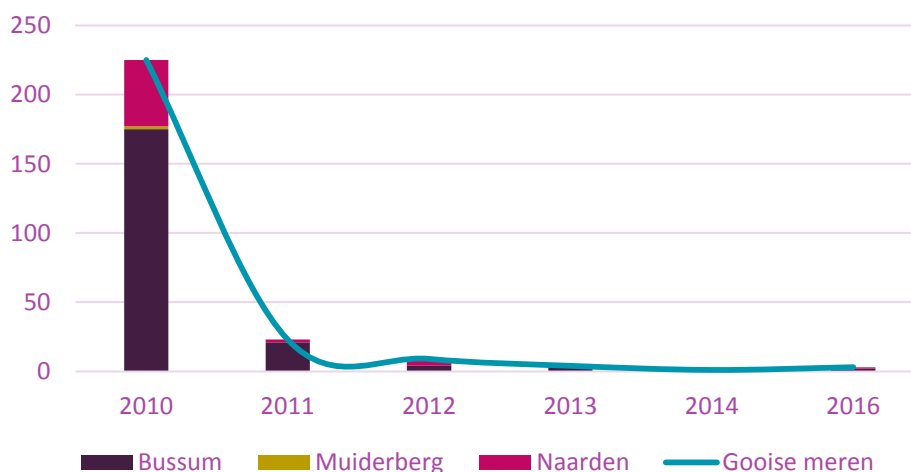
Mutatiegraad	Bussum	Muiden	Muiderberg	Naarden	Gooise Meren
Appartement	11%	4%	2%	7%	10%
Rijwoning	9%	9%	7%	10%	9%
2/1 kapwoning	13%	4%	8%	10%	11%
Vrijstaande woning	11%	13%	8%	10%	10%
Overig woningtypen	4%	0%	8%	4%	6%
Totaal	10%	8%	7%	9%	10%

Tabel 1: Woningmutaties 2014-2016

4.5 Nieuwbouwproductie

De nieuwbouwproductie heeft de afgelopen op een laag pitje gestaan. Nadat in het jaar 2010 nog 225 woningen werden opgeleverd, is de productie in de jaren daarna vrijwel volledig ingezakt als gevolg van de crisis op de woningmarkt (Figuur 9). De woningen die nieuw zijn gebouwd in de periode 2010-2016 zijn voornamelijk in Bussum terecht gekomen (85%). Van deze woningen was 60% een appartement. Het aandeel goedkope woningen (tot € 180.000,-) in de nieuwbouwproductie betrof 30%, hierin zijn ook huurwoningen meegerekend.

Figuur 9: Nieuwbouwproductie 2010-2016



Op basis van de aanwezige planvoorraad is de verwachting dat de nieuwbouwproductie de komende jaren fors omhoog gaat, mede omdat de bouw op de locatie de Krijgsman in 2017 definitief van start zal gaan. Op basis van het huidige woningbouwprogramma (zie ook hoofdstuk 6) zullen tot 2025 gemiddeld circa 200 woningen per jaar worden opgeleverd.

4.6 Inwoners en huishoudens

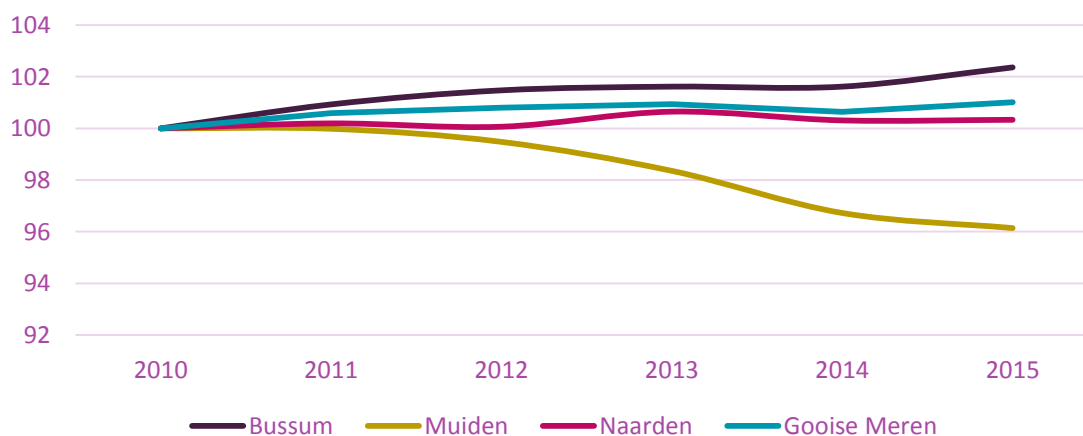
De gemeente Gooise Meren telt begin 2017 ruim 57.000 inwoners en ruim 25.000 huishoudens en behoort hiermee tot de grotere gemeenten in Nederland. Gemiddeld woonden er in 2015 2,24 mensen in één woning. Dit ligt iets boven het landelijke (2,20) en het regionale (2,19) gemiddelde. In Naarden is de gemiddelde woningbezetting het hoogst en in Bussum het laagst (Tabel 2).

2015	Bevolking	Huishoudens	Gemiddelde huishoudensgrootte
Bussum	32.870	15.021	2,19
Muiden en Muiderberg	6.249	2.737	2,28
Naarden	17.209	7.373	2,33
Gooise Meren	56.328	25.131	2,24

Tabel 2: Bevolking en huishoudens

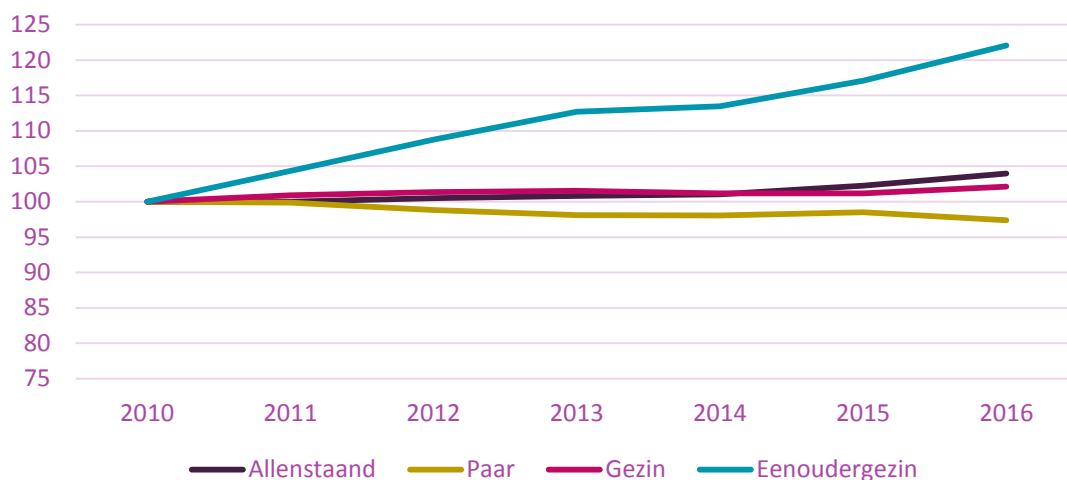
De afgelopen jaren vertoonden een lichte groei van de bevolking van wat nu de gemeente Gooise Meren is. Dat geldt echter niet voor alle kernen: in de voormalige gemeente Muiden is de bevolking tussen 2010 en 2015 met 4% afgenomen. Deze afname wordt voornamelijk veroorzaakt door een vertrekoverschot. In Bussum, de snelst groeiende kern, is dat beeld omgekeerd. Hier wordt de groei voornamelijk veroorzaakt doordat zich meer mensen in Bussum vestigen dan dat er vertrekken. Het aantal geboortes in de gemeente vertoont een dalende trend. Het aantal sterfgevallen was de afgelopen jaren vrijwel constant. Deze ontwikkelingen samen zorgen ervoor dat de natuurlijke aanwas (geboorten minus sterfte) een licht negatieve trend laat zien (Figuur 10).

Figuur 10: Bevolkingsontwikkeling 2010-2015 (index 2010)



Het aantal tweepersoonshuishoudens (paren) is de afgelopen jaren licht afgenomen. Het aantal alleenstaanden en gezinnen is sinds 2010 juist licht toegenomen. Opvallend is de toename van het aantal éénuoudergezinnen, iets wat we ook in de landelijk statistieken terug zien (Figuur 11). Ten opzichte van het totaal aantal gezinnen blijft het overigens een relatief kleine groep (7%). Het meest voorkomende huishoudentype zijn de alleenstaanden met 38% van alle huishoudens.

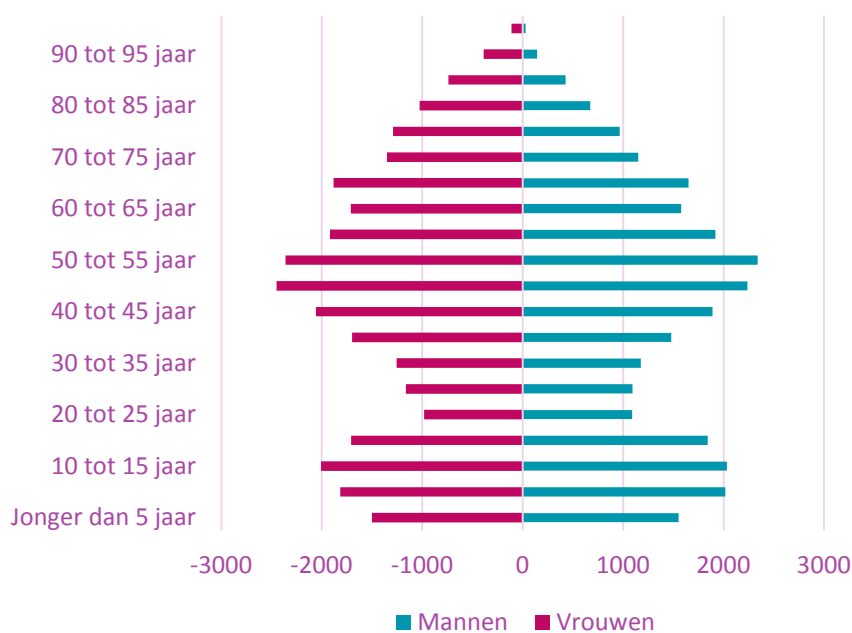
Figuur 11: Ontwikkeling huishoudenstypen 2010-2016
(index 2010)



4.7 Leeftijdsopbouw

De bevolkingspiramide van de gemeente Gooise Meren (Figuur 12) heeft een klassiek zandlopermodel. De leeftijdsgroep van 20 tot en met 40 jaar is ondervertegenwoordigd. Dit is de leeftijd waarop kinderen vaak zelfstandig gaan wonen. In deze fase van de wooncarrière zien we over het algemeen een dynamisch woonpatroon met veel verhuizingen. Dit heeft te maken met de levensfase waarin

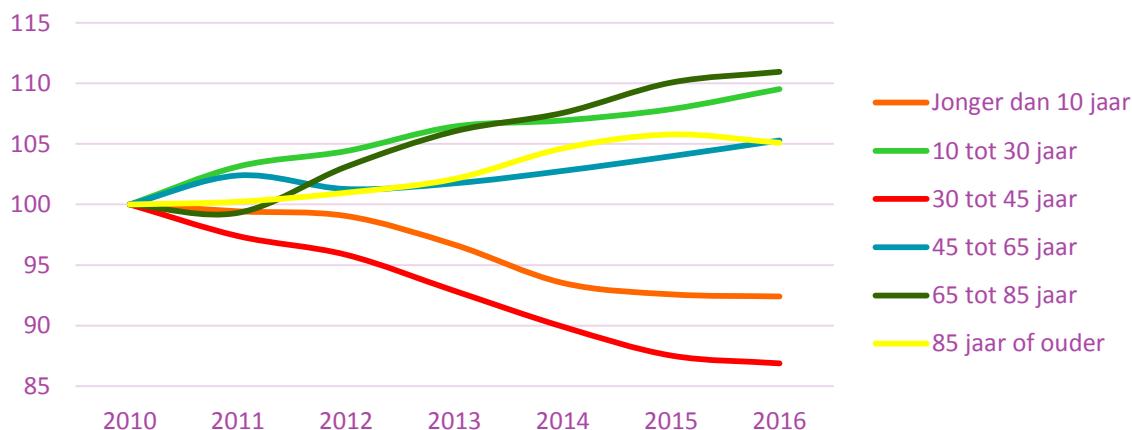
Figuur 12: Bevolkingspiramide Gooise Meren, 2016



studie en de eerste stappen op de arbeidsmarkt centraal staan. Een groot deel van de ondervertegenwoordiging van de jongvolwassenen kan verklaard worden door studie en werk gerelateerde motieven. Deels zal het ook te maken hebben met de toegang tot de woningmarkt die in Gooise Meren lastig is voor starters, zeker met een laag inkomen.

De afgelopen jaren zien we in alle kernen een afname van de leeftijdsgroepen 30 tot 45 jaar en kinderen jonger dan 10 jaar. Een toename is te zien bij de oudere leeftijdsgroepen (Figuur 13). In Muiden neemt het aantal ouderen (65+) relatief gezien het meest toe. Een verdere vergrijzing van de bevolking ligt voor de hand aangezien de leeftijdsgroep 45 tot 55-jarigen op dit moment de grootste is (zie ook de bevolkingsprognose in paragraaf 4.9).

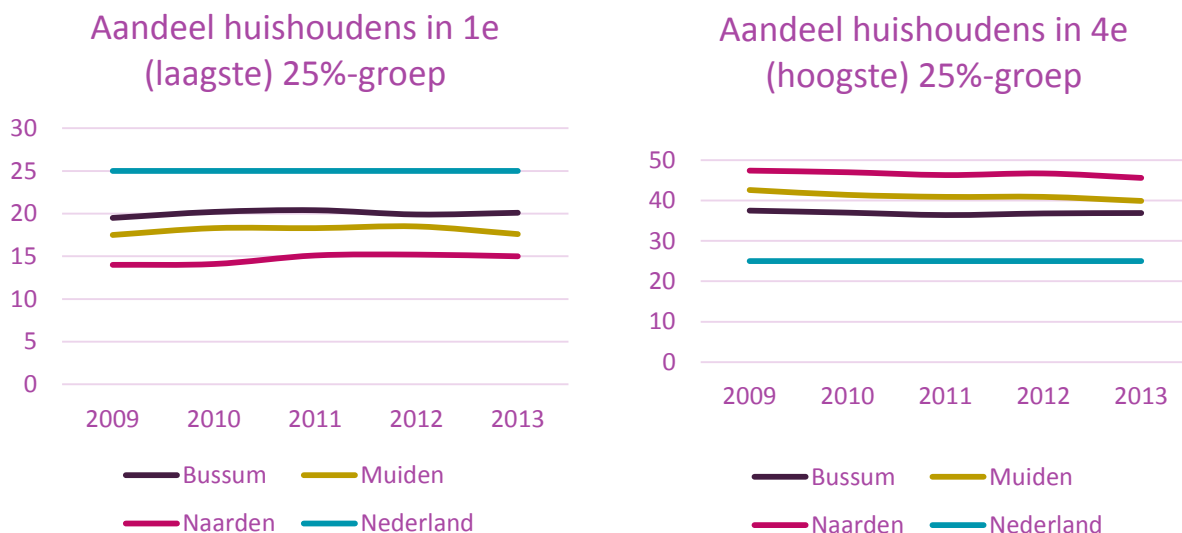
Figuur 13: Leeftijdsonwikkeling 2010-2016 (index 2010)



De woningvoorraad heeft veel duurdere koopwoningen en relatief weinig goedkope en middeldure woningen. Hierdoor is Gooise Meren relatief aantrekkelijk voor oudere huishoudens met een hoger inkomen. Dit kan gevolgen hebben voor het vergrijzingspatroon op termijn. Wanneer er steeds nieuwe huishoudens in de leeftijdscategorie tot 65 jaar bijkomen, zal dit de vergrijzingsgolf van onderaf blijven voeden, waardoor deze langer zal doorzetten.

4.8 Inkomen

Inkomens in Gooise Meren liggen gemiddeld hoger dan in Nederland. Zo is het percentage huishoudens dat moet rondkomen van een laag inkomen lager dan in Nederland. Het percentage hoge inkomens ligt juist boven het Nederlandse gemiddelde in alle kernen (Figuur 14). In Naarden zien we de meeste hoge en de minste lage inkomens.



Figuur 14: Aandeel huishoudens in hoogste en laagste inkomensgroep

4.9 Prognose

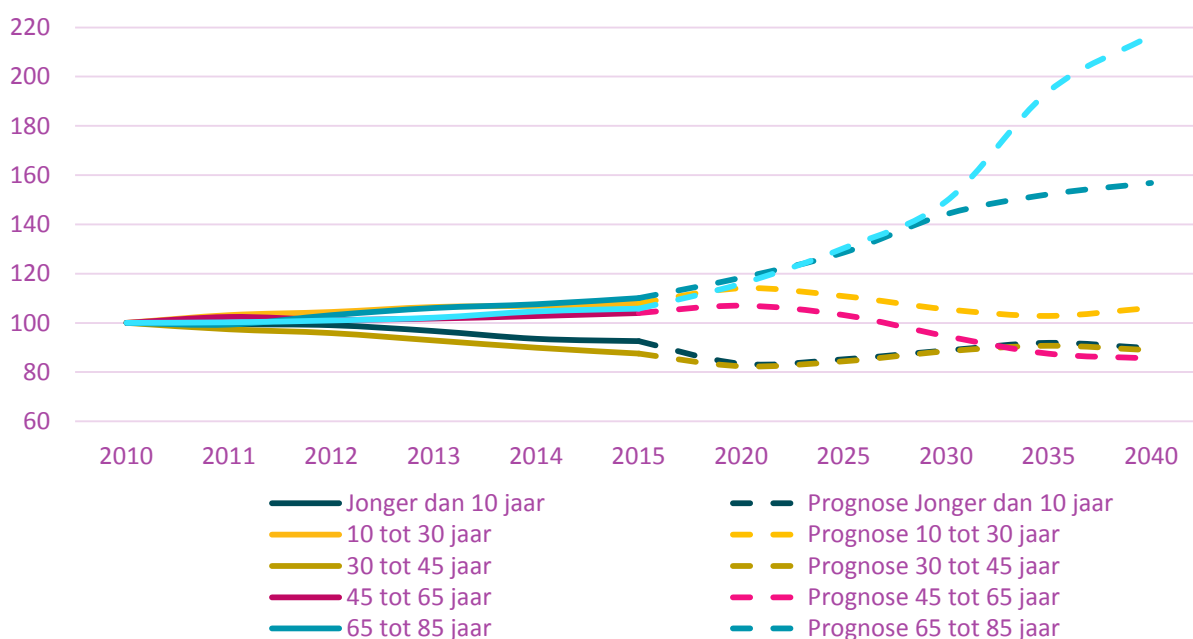
De provinciale maatwerkprognose voor Gooise Meren geeft de verwachte bevolkings- en huishoudensontwikkeling tot 2040. De prognose laat zowel voor de personen als voor het aantal huishoudens een lichte stijging zien in Gooise Meren. In 2040 zullen er bijna 60.000 mensen wonen in de gemeente, ten opzichte van ruim 57.000 nu. Het aantal alleenstaanden stijgt het snelst, mede onder invloed van de vergrijzing. In 2040 bestaat circa 45% van alle huishoudens uit één persoon. Ook het aantal tweepersoonshuishoudens neemt iets toe. Het aantal samenwonende huishoudens met kind(eren) neemt licht af (Tabel 3).

	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Alleenstaanden	9.935	10.992	11.752	12.264	12.573	12.723
Eenoudergezinnen	1.621	1.655	1.630	1.601	1.674	1.687
Samenwonend zonder kind(eren)	6.737	6.906	7.139	7.287	7.269	7.285
Samenwonend met kind(eren)	6.966	6.692	6.450	6.314	6.264	6.286
Overig	109	97	110	159	163	141
Totaal	25.368	26.342	27.081	27.625	27.943	28.122

Tabel 3: Prognose huishoudenssamenstelling 2040 (Provincie Noord-Holland)

Een belangrijke aanname in elke prognose is de realisatie van het (nieuw)bouwprogramma. Ondanks een fors nieuwbouwprogramma neemt de bevolking van Gooise Meren maar geleidelijk toe. Dit komt omdat de gemiddelde huishoudensgrootte naar verwachting ook de komende jaren nog zal dalen. Hierdoor neemt de totale bevolking minder snel toe. Wanneer het geprognostiseerde woningbouwprogramma niet gerealiseerd kan worden, heeft dit invloed op de bevolkings- en huishoudensontwikkeling in Gooise Meren⁴.

Figuur 15: (Verwachte) leeftijdsontwikkeling 2010-2040



⁴ Voor de prognose gebruikt de provincie Noord-Holland de gegevens uit de plancapaciteit monitor (www.plancapaciteit.nl). Deze monitor wordt jaarlijks geactualiseerd op basis van door de gemeenten beschikbaar gestelde nieuwbouwegegevens.

De prognose laat ook de verwachte ontwikkeling van de verschillende leeftijdsgroepen zien. De al ingezette groei van de groep 65+ zet ook de komende jaren door. Bij de groep 85 jaar of ouder zien we na 2030 zelfs een versnelde toename. Overigens blijft deze groep met 6% van de totale bevolking ook in 2040 relatief klein. Het aandeel mensen van 65 jaar of ouder in de totale bevolking zal toenemen van 20% nu naar 30% in 2040 (Tabel 4).

Gooise Meren	Jonger dan 10 jaar	10 tot 30 jaar	30 tot 45 jaar	45 tot 65 jaar	65 tot 85 jaar	85 jaar of ouder	Totaal
2010	7.453	10.881	10.999	15.682	9.002	1.747	55.764
2011	7.411	11.222	10.712	16.058	8.940	1.751	56.094
2012	7.382	11.361	10.542	15.882	9.283	1.764	56.214
2013	7.205	11.582	10.214	15.956	9.546	1.784	56.287
2014	6.970	11.636	9.889	16.117	9.683	1.828	56.123
2015	6.900	11.738	9.627	16.307	9.908	1.848	56.328
2015	6.755	12.074	9.603	16.317	9.910	1.850	56.509
2020	6.216	12.410	9.063	16.777	10.652	2.025	57.143
2025	6.350	12.061	9.282	16.179	11.573	2.277	57.722
2030	6.617	11.483	9.729	14.838	12.975	2.610	58.252
2035	6.848	11.187	9.976	13.718	13.703	3.390	58.822
2040	6.686	11.543	9.778	13.417	14.118	3.786	59.328

Tabel 4: Prognose leeftijdsopbouw 2040

4.10 Verhuizingen

In de jaren 2010-2016⁵ verhuisden er per jaar gemiddeld ongeveer 3.400 mensen naar één van de kernen in Gooise Meren. Doordat er gemiddeld iets minder mensen vertrokken is het migratiesaldo licht positief. Vooral Bussum is in trek. Het aantal vestigingen per jaar is toegenomen van circa 2.800 in 2012 tot 3.800 in 2015. In Muiden zijn per saldo meer mensen vertrokken dan dat er gevestigd zijn. Het zijn met name mensen uit de provincie Noord-Holland, maar van buiten de regio Gooi en Vechtstreek, die zich in Gooise Meren vestigen. Ruim de helft van alle verhuizingen vindt overigens plaats binnen de eigen kern.

4.11 Lage- en middeninkomens

Niet iedereen heeft gelijke kansen op de woningmarkt of is volledig zelfredzaam bij het vinden van passende woonruimte. Voor de lage- en middeninkomens bestaat in het regionale en lokale woonbeleid extra aandacht. Huishoudens met een laag inkomen zijn vaak aangewezen op een sociale huur⁶ - of koopwoning. Huurwoningen die worden verhuurd tot de liberalisatiegrens⁷ vormen de sociale huurvoorraad⁸, ook wel het gereguleerde huursegment genoemd. De toewijzing van sociale huurwoningen gebeurt op basis van de Huisvestingsverordening, die regionaal is vastgesteld. De uitvoering gebeurt door Woningnet in opdracht van de woningcorporaties. De afgelopen jaren hebben woningcorporaties en huurders te maken gekregen met veel nieuwe wet- en regelgeving die van invloed is op de toewijzing van sociale huurwoningen. Eén van de meest ingrijpende wijzigingen is het verplicht passend toewijzen door corporaties sinds 1 januari 2016. Dit betekent dat huurders met een laag inkomen niet meer in aanmerking komen voor alle vrijkomende sociale huurwoningen. Een mogelijk effect van het passend toewijzen is dat mensen met een hoger inkomen binnen de doelgroep voor sociale huurwoningen relatief meer kansen krijgen dan mensen met de laagste inkomens. Dit

⁵ Cijfers over 2016 zijn voorlopig

⁶ 80% van de sociale huurwoningen moeten toegewezen worden aan huishoudens met een inkomen tot maximaal. € 36.165,- 10% mag worden toegewezen tot € 40.349 en tijdelijk mag 10% worden toegewezen tot € 46.263,- (prijsspeil 2017).

⁷ In 2016 € 710,68

⁸ Alle woningen met een aanvangshuur onder de, ten tijde van het aangaan van de huurovereenkomst, geldende liberalisatiegrens.

komt omdat deze laatste groep niet meer kan reageren op het duurdere deel van de sociale huurvoorraad. Starters behoren vaker tot de laagste inkomens groepen. Ons uitgangspunt is dat de slagingskans voor de groep met de laagste inkomens minimaal gelijk blijft. Woningcorporaties dienen daaraan hun huurbeleid aan te passen. De komende jaren zullen de effecten van passend toewijzen en andere beleidswijzigingen nauwkeurig worden gevolgd door de woningcorporaties en de gemeente. Indien nodig worden hierover lokale (prestatie)afspraken gemaakt.

In Gooise Meren staan eind 2016 bijna 5.000 mensen als woningzoekende voor een sociale huurwoning ingeschreven. De helft daarvan is starter en de andere helft doorstromer. Ruim 85% van alle ingeschrevenen is een één- of tweepersoonshuishouden. Van alle ingeschrevenen is slechts 15% ouder dan 65 jaar. Het aanbod aan vrijgekomen sociale huurwoningen bestond de afgelopen jaren (2013-2016) voor 18% uit ééngezinswoningen. De overige 82% waren appartementen of andere niet grondgebonden woningtypen (Tabel 5).

Niet iedereen met een laag inkomen woont in een sociale huurwoning. Een aantal corporaties bieden zittende huurders en andere belangstellenden de mogelijkheid om tegen bepaalde voorwaarden een woning te kopen. Zo had Dudok Wonen begin 2016 een kleine 600 huishoudens met een kooparrangement gehuisvest⁹.

Woningnet	
Ingeschreven in Woningnet	4.751
Aandeel starters	51%
Aandeel doorstromers	49%
Aandeel éénpersoonshuishoudens	64%
Aandeel tweepersoonshuishoudens	22%
Aandeel 1 oudergezin	13%
Aandeel gezin 1 kind	3%
Aandeel gezin 2 of meer kinderen	3%
18-35 jaar	22%
25-30 jaar	15%
30-65 jaar	48%
65-75 jaar	8%
75-85 jaar	5%
85 jaar en ouder	2%

Tabel 5: Kenmerken ingeschrevenen Woningnet

Huishoudens met een middeninkomen¹⁰ hebben het lastig op de woningmarkt van Gooise Meren. Zij komen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning en in de koopsector is passend aanbod beperkt. Vergroting van het aanbod aan middeldure huur- en koopwoningen is belangrijk om ook deze, sociaal en economisch, belangrijke doelgroep aan Gooise Meren te blijven binden. Dit kan door doorstroming, nieuwbouw of transformatie gebeuren.

⁹ Voor een toelichting op de verschillende kooparrangementen zie Woonvisie Regio Gooi en Vechtstreek 2016-2030, pagina 39 en www.dudokwonen.nl

¹⁰ Onder middeninkomens wordt verstaan huishoudens met een inkomen tussen € 35.739,- en € 44.658,-

4.12 Sterkte en zwakte analyse

Mede op basis van de analyse van de woningvoorraad en de inwoners van Gooise Meren uit dit hoofdstuk is een sterkte-zwakte-analyse opgesteld. Naast de sterke en zwakte punten van de woningmarkt in Gooise Meren zijn ook bedreigingen en kansen benoemd. Deze analyse vormt de basis voor de prioritering in het gemeentelijke woonbeleid uit hoofdstuk 5 van deze woonvisie.

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

5 Prioriteiten

5.1 Inleiding

Vanuit de bovenstaande missie zijn vijf lokale prioriteiten voor het woonbeleid tot en met 2025 benoemd. Dit zijn zeker niet de enige thema's waarop de gemeente Gooise Meren actief zal zijn de komende jaren. De regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek en deze lokale woonvisie Gooise Meren vormen namelijk samen het volkshuisvestelijke kader voor de komende jaren. Dat maakt dat deze lokale woonvisie op zichzelf geen alomvattende woonvisie is. Overlap met de regionale woonvisie is namelijk zoveel mogelijk vermeden. De regionale woonvisie bevat in totaal reeds 21 afspraken, verdeeld over 5 verschillende thema's¹¹ en loopt tot 2030. In deze lokale woonvisie werken wij deze thema's op een aantal punten concreter uit en voorzien we ze van lokale instrumenten. Deze lokale instrumenten worden ingezet naast de al benoemde regionale actiepunten.

De prioriteiten zijn gekozen op basis van ontwikkelingen op de woningmarkt (hoofdstukken 2 tot en met 4), het coalitieprogramma¹² en consultatie van lokale en regionale belanghebbenden. We presenteren op deze manier niet alleen een kaderstellende, maar ook richtinggevende woonvisie. Een woonvisie die kopers, huurders, woningcorporaties en marktpartijen inspireert om hun steentje bij te dragen aan een diverse, dynamische en duurzame woningmarkt voor Gooise Meren en hiervoor ook de instrumenten biedt.

Onze prioriteiten voor de komende jaren zijn:

1. Een voldoende en gedifferentieerd woningaanbod
2. Stimuleren van de doorstroming
3. Vergroten van kansen voor starters op de woningmarkt
4. Een toekomstbestendige woningvoorraad
5. Verduurzaming van de woningvoorraad

In de volgende paragrafen worden deze prioriteiten toegelicht en wordt per onderwerp aangegeven welke instrumenten de komende jaren ingezet worden om de prioriteiten te kunnen realiseren.

¹¹ Woonvisie Regio Gooi en Vechtstreek 2016-2030, pagina 79 (te downloaden via: www.regiogv.nl)

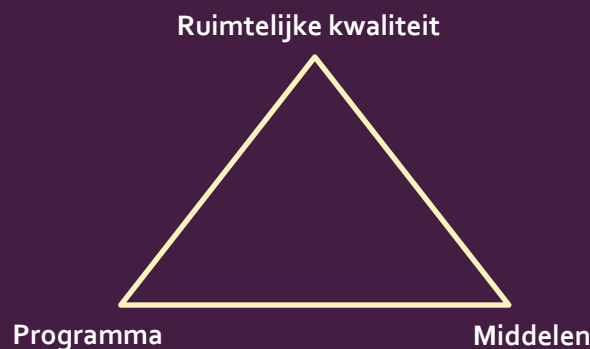
¹² Verbonden in verscheidenheid: Coalitieakkoord 2016-2018 VVD, D'66, CDA, Groen Links (2016)

5.2 Een voldoende en gedifferentieerd woningaanbod

Gooise Meren bevindt zich in een gewilde woningmarktregio. In de gehele noordvleugel van de Randstad zien we sinds 2013 een sterk aantrekkende woningmarkt, zo ook in onze gemeente. Dit na een lange periode van stagnatie tijdens de economische crisis vanaf 2008. De opleving van de woningmarkt vertaalt zich onder andere in meer verhuizingen, kortere verkooptijden en hogere woningprijzen. Niet alle doelgroepen profiteren echter van deze ontwikkelingen. Zo hebben starters in Gooise Meren te maken met hoge 'instapprijzen'. Voor middeninkomens, die niet (meer) in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, zijn er weinig alternatieven in de koop of vrije sector huur. Ook de sociale huursector kampt met een vraag die hoger is dan het aanbod. Bovendien is de doelgroep door demografische ontwikkelingen en aangescherpte regelgeving veranderd.

Afwegingskader woningbouwprojecten

Het zorgen voor voldoende woningaanbod in alle segmenten is een prioriteit voor de gemeente. Dit wil overigens niet zeggen dat altijd aan elke vraag kan worden voldaan. De gemeente Gooise Meren is dichtbebouwd en omringd door waardevolle en kwetsbare natuur- en cultuurhistorisch waardevolle gebieden. De ruimte voor uitbreiding is daardoor beperkt. De Krijgsman, Crailo en de BOR-gronden zijn vooralsnog de laatste grote nieuwbouwlocaties binnen Gooise Meren. Omdat zorgvuldige inpassing essentieel is, wordt ieder nieuw woningbouwplan op tal van aspecten beoordeeld. Deze zijn samen te vatten in drie categorieën: Ruimtelijke kwaliteit, programma en middelen. Onder ruimtelijke kwaliteit kunnen we denken aan architectonische uitstraling, maar ook stedenbouwkundige opzet, dichtheid van bebouwing en (duurzaam) materiaalgebruik. Onder middelen verstaan we uiteraard financiële middelen, maar bijvoorbeeld ook de beschikbaarheid van grond. Het hoekpunt programma heeft betrekking op de aantallen, prijscategorieën en andere aspecten van het woningbouwprogramma. Deze drie hoekpunten hangen nauw met elkaar samen. Een aanpassing in één van deze aspecten heeft vrijwel altijd gevolgen voor één of twee van de andere aspecten.



5.2.1 Uitbreiding woningvoorraad

Ook de komende jaren zal de druk op de woningmarkt van Gooise Meren hoog blijven. Het woningbouwprogramma voorziet in de bouw van circa 2.800 woningen de komende jaren, waarvan 1.300 op de Krijgsman en 350 in het sociale (huur)segment. Met nieuwbouw wordt het aanbod op de woningmarkt direct vergroot, maar worden ook verhuisketens op gang gebracht. Dit zorgt voor de benodigde dynamiek op de woningmarkt, ook in de bestaande woningvoorraad. In hoofdstuk 6 komt het woningbouwprogramma uitgebreid aan de orde.

Instrument 1 en 2

Een nieuwbouwprogramma van ca. 2.800 woningen (waarvan 1.300 op de Krijgsman) tot 2025, waarvan circa 350 sociale huurwoningen.

Behalve door nieuwbouw kan de woningvoorraad ook groeien door aanpassingen in de bestaande woningvoorraad (splitsing) of door transformatie van bijvoorbeeld kantoren of maatschappelijk vastgoed. Regionaal is afgesproken dat 20% van de uitbreiding van de woningvoorraad wordt gerealiseerd door woningtoevoegingen anders dan nieuwbouw.

5.2.2 Gedifferentieerd woningaanbod

Er moeten niet alleen voldoende woningen beschikbaar zijn, maar de woningen moeten ook passen bij de behoefte van de woningzoekenden van nu en in de toekomst. De gemeente Gooise Meren streeft naar een rijk pallet aan woningtypen en woonmilieus. Dit betekent bijvoorbeeld een goede verhouding van grondgebonden woningen en appartementen. Woningen in kindvriendelijke wijken en woningen op dynamische centrumlocaties. Gooise Meren wil een gemeente zijn waar voor iedere fase in de wooncarrière geschikt aanbod te vinden is. Dit is belangrijk om ook in de toekomst een sociaal en economisch vitale gemeente te blijven.

Betaalbare woningvoorraad

In het onderste segment van de woningmarkt maken we onderscheid tussen de sociale (huur)voorraad en de betaalbare voorraad (zie bijlage 1 voor specificatie van de verschillende voorraadcategorieën). De sociale huurvoorraad bestaat uit alle woningen met een maximale huur van € 710,68 (prijsspeil 2017)¹³. De betaalbare voorraad bestaat uit de sociale huurvoorraad, aangevuld met betaalbare koopwoningen¹⁴. Wanneer we hier ook nog de middeldure huurwoningen¹⁵ en koopwoningen tussen € 180.000 en € 200.000,- aan toevoegen spreken we over de betaalbare voorraad plus.

Een uitgangspunt uit de regionale woonvisie is dat de sociale huurvoorraad minimaal op peil blijft. Voor de gemeente Gooise Meren geldt dat niet het aantal, maar het percentage sociale huurwoningen minimaal gelijk dient te blijven. Hierbij wordt als peildatum 1 januari 2016, de start van de gemeente Gooise Meren aangehouden.

Op dit uitgangspunt is één uitzondering. Op De Krijgsman zal geen sociale (huur)woningbouw plaatsvinden. Deze bouw zal dus het percentage sociale huurwoningen in de gehele gemeente doen dalen. Echter, dit te compenseren is geen reële ambitie, omdat dit zou betekenen dat vrijwel alle andere bouwprojecten een onrealistisch percentage sociale huur zouden moeten gaan bevatten. Na realisatie van De Krijgsman zal het percentage dus gecorrigeerd moeten worden.

Bovenstaand uitgangspunt betekent overigens niet dat de samenstelling van de huidige voorraad ongewijzigd moet blijven. Ook in de voorraad sociale huurwoningen is dynamiek nodig om de voorraad aan te passen aan toekomstige woonwensen.

Concreet betekent dit dat voor iedere sociale huurwoning die uit de voorraad verdwijnt door verkoop, sloop of liberalisatie er een nieuwe sociale huurwoning moet worden toegevoegd. Dit kan op dezelfde plaats (herstructurering), maar ook elders in de gemeente. We maken hier als gemeente jaarlijks prestatieafspraken over met de woningcorporaties en huurdersorganisaties.

Naast een kwantitatieve opgave staan we ook voor een belangrijke kwalitatieve uitdaging. In de betaalbare woningvoorraad zien we de komende jaren namelijk een groeiende discrepantie tussen het aanbod en de vraag. Zoals we in hoofdstuk 4 hebben gezien wordt de vraag steeds meer gedomineerd door één- en tweepersoonshuishoudens en ook de vergrijzing heeft effect op het type woningen dat wordt gevraagd. Het aanbod, ook in de betaalbare voorraad, bestaat voor een groot deel uit grondgebonden woningen. Om ook passend te zijn voor de vraag van de huishoudens van morgen, zal de woningvoorraad moeten verkleuren. We zien hierin drie belangrijke ontwikkelingsrichtingen waarin deze verkleuring moet plaatsvinden. Woningen zouden gemiddeld kleiner (en betaalbaarder) moeten worden voor kleinere huishoudens. Vaker gelijkvloers (nultreden) zijn en duurzamer. Verkleuring van de

¹³ Woningen met een huurprijs boven € 710,68 (prijsspeil 2017), maar met huur die bij aanvang van het huurcontract lag onder de toen geldende liberalisatiegrens, vallen ook onder de sociale huurvoorraad.

¹⁴ Koopwoningen met een prijs tot maximaal € 180.000,-.

¹⁵ Woningen met een huurprijs tussen € 710,68 en € 850,- (prijsspeil 2017).

betaalbare woningvoorraad zal voor een belangrijk deel in samenspraak met de woningcorporaties en huurders vorm gegeven moeten worden.

Instrument 3

Prestatieafspraken maken met corporaties en huurders. Onder andere over het op peil houden van de sociale huurvoorraad en ontwikkeling van de bestaande voorraad richting kleiner, meer gelijkvloers en duurzamer.

Een ander belangrijk kwalitatief aspect is de spreiding van sociale huurwoningen over wijken en buurten in onze gemeente. Concentraties van sociale huurwoningen kunnen ontstaan doordat in bepaalde wijken woningen verdwijnen door verkoop of liberalisatie terwijl er in wijken waar al hoge concentraties zijn wordt bijgebouwd. Deze concentratie is maatschappelijk gezien onwenselijk. Ook in het kader van integratie van en maatschappelijk draagvlak voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen zoals statushouders. Een meer evenwichtige spreiding van sociale huurwoningen over wijken en buurten is daarom een belangrijke opgave voor de gemeente en een onderwerp voor de prestatieafspraken met huurders en woningcorporaties.

Huisvesting statushouders

Een bijzondere doelgroep die vaak gebruik maakt van de sociale huurvoorraad zijn statushouders. Als gevolg van conflicten in de wereld zagen we vanaf 2013 een stijging van het aantal vluchtelingen en daarmee ook mensen met een verblijfsstatus in Nederland. Sinds medio 2016 is de instroom weer afgenomen, maar de situatie in de wereld blijft instabiel en voorspellingen over de toekomstige woningvraag door statushouders zijn daarom moeilijk te maken.

Iedere gemeente in Nederland heeft een wettelijke taak om statushouders te huisvesten. Ieder halfjaar krijgen gemeenten vanuit het rijk een taakstelling voor de huisvesting van statushouders opgelegd. Tot voor kort hadden statushouders de status van urgent woningzoekenden in de huisvestingswet. Onlangs is deze bepaling geschrapt uit de wet. Om aan de taakstellingen vanuit het rijk te kunnen blijven voldoen, zullen we statushouders ook in de toekomst met voorrang moeten huisvesten. Zoals nu ook al in de regionale huisvestingsverordening is geregeld.

In de nota 'Strategische uitgangspunten huisvesting statushouders'¹⁶ is aangegeven hoe Gooise Meren omgaat met de huisvesting van statushouders. Belangrijk is dat er voldoende sociale huurwoningen beschikbaar blijven komen. Dit geldt zowel voor statushouders als voor andere woningzoekenden in het sociale huursegment. Hiervoor zijn, naast het bijbouwen van woningen, ook transformatie en doorstroming belangrijke instrumenten. Om de integratie van statushouders te bevorderen huisvesten we nieuwkomers met een verblijfsstatus zo veel mogelijk in permanente woningen. In bepaalde omstandigheden kan het echter wenselijk of noodzakelijk zijn om ook na te denken over tijdelijke huisvesting, bijvoorbeeld wanneer de instroom van statushouders te groot wordt om op te vangen in de reguliere voorraad.

Regie op nieuwbouw betaalbare woningen

De woningmarkt in Gooise Meren staat onder druk. Bovendien is het aantal ontwikkellocaties in gemeentelijk bezit beperkt. In deze omstandigheden is het niet altijd vanzelfsprekend dat er voldoende woningen worden gerealiseerd aan de onderkant van de woningmarkt. De gemeente wil hierop meer regie voeren. Een van de manieren is het gebruik maken van de wettelijke mogelijkheid (Besluit ruimtelijke ordening) tot het vastleggen van percentages van bepaalde woningbouwcategorieën (sociale huur, sociale koop, particulier opdrachtgeverschap¹⁷) in nieuw vast te stellen bestemmingsplannen. Om dit instrument verder vorm te geven en in de praktijk te kunnen toepassen moet een doelgroepenverordening worden opgesteld.

¹⁶ Augustus 2016

¹⁷ Binnenkort mogelijk uitgebreid met de categorie 'geliberaliseerde huurwoningen voor middenhuur'.

Instrument 4

Gebruik maken van de mogelijkheid tot het vastleggen van percentages van bepaalde woningcategorieën (waaronder sociale huur) in bestemmingsplannen.

Wanneer het realiseren van sociale (huur)woningen op een bepaalde locatie niet haalbaar blijkt, kan met de initiatiefnemer van het plan een compensatie worden afgesproken. In eerste instantie gaat het om een fysieke compensatie. De sociale (huur) woningen die niet in het betreffende project gerealiseerd worden, kunnen dan elders aan een project worden toegevoegd. Wanneer ook fysieke compensatie niet mogelijk is, zal de initiatiefnemer een financiële bijdrage moeten leveren aan een compensatiefonds. Met de middelen uit dit fonds kan sociale woningbouw op andere locaties financieel worden ondersteund. Het compensatiefonds wordt een extra mogelijkheid voor de gemeente om regie te voeren op de nieuwbouwprogramma's, naast bestaande middelen als de anterieure overeenkomst en prestatieafspraken. Bij het vaststellen van de bijdragen aan het compensatiefonds voor nieuwbouwprojecten wordt uitgegaan van een verdeling van 1/3 betaalbaar, 1/3 middelduur en 1/3 duur¹⁸.

Instrument 5

Invoering van een compensatieregeling voor de realisatie van sociale woningbouw, waarbij wordt uitgegaan van een verdeling van 1/3 betaalbaar, 1/3 middelduur en 1/3 duur.

5.3 Stimuleren van de doorstroming

Bijna niemand woont zijn hele leven in hetzelfde huis. Verschillende levensfasen vragen om een ander type woning of woonomgeving. Om zoveel mogelijk mensen te kunnen laten wonen in een woning die bij hun woonwensen past, is doorstroming op de woningmarkt nodig. Voorwaarde voor een dynamische woningmarkt is dat er voldoende woningen beschikbaar zijn en dat dit woningaanbod gedifferentieerd is. Wanneer er in de woonladder sporten ontbreken dan is dat nadelig voor de dynamiek en zal de doorstroming belemmerd worden. Een voorbeeld hiervan is het steeds groter wordende gat tussen de sociale huurmarkt en de koopmarkt in Gooise Meren. Doorstroming vanuit een sociale huurwoning is voor veel huishoudens heel erg lastig vanwege de hoge prijzen op de koopmarkt en het ontbreken van huurwoningen in het middensegment. Hierdoor is er als het ware sprake van twee markten die gescheiden opereren. De komende jaren zullen we daarom blijven focussen op het beschikbaar maken van voldoende woningen in de het middensegment (zowel door nieuwbouw en transformatie als door liberalisatie van corporatiebezit).

We zijn ons ervan bewust dat we als gemeente beperkte middelen hebben om de doorstroming actief te stimuleren, maar we zijn er tegelijkertijd van overtuigd dat we, door gericht handelen en samenwerking met corporaties en marktpartijen, kunnen zorgen voor meer dynamiek op de woningmarkt. Het stimuleren van doorstroming is maatwerk. Voor verschillende doelgroepen zullen verschillende instrumenten moeten worden ingezet. Zo willen we bij nieuwbouw van sociale huurwoningen afspraken maken met de corporaties of de eerste toewijzing. Door bepaalde doelgroepen voorrang te geven kan heel gericht de doorstroming in wijken en buurten worden gestimuleerd.

¹⁸

Betaalbaar: Koopprijs tot max. € 180.000,- of huurprijs tot de huursubsidiegrens
Middelduur: Koopprijs van € 180.000,- tot € 350.000,- of een huurprijs van de huursubsidiegrens tot max. € 850,-
Duur: Koopprijs vanaf € 350.000,- of een huurprijs vanaf € 850,-
(prijsspeil 2017)

Wij vinden als gemeente dat woningcorporaties hun middelen in eerste instantie moeten inzetten voor het kwalitatief en kwantitatief op peil houden van de voorraad sociale huurwoningen. Woningcorporaties kunnen echter weldegelijk ook een bijdrage leveren aan de doorstroming en de huisvesting van middeninkomens. Bijvoorbeeld door te liberaliseren woningen aan te bieden aan huishoudens met een middeninkomen of koopwoningen aan te bieden in combinatie met sociale koopproducten, zoals dat onder andere door woningcorporatie Dudok Wonen al gebeurt.

Instrument 6

Prestatieafspraken maken met woningcorporaties en huurders over liberalisatie sociale huurwoningen ten behoeve van middeninkomens en toepassen sociale koopproducten.

Om meer eengezinswoningen beschikbaar te krijgen voor jonge gezinnen is doorstroming van senioren vanuit die eengezinswoningen naar geschikte appartementen van belang. Belangrijk uitgangspunt is dat het expliciete woonwens van de ouderen zelf is, die om wat voor reden dan ook (nog) niet tot uitvoering is gebracht. Vaak heeft dit te maken het ontbreken van aanbod in de eigen buurt of de huursprong die gemaakt moet worden. Om deze belemmeringen weg te nemen wordt een experiment gestart waarbij senioren die nu in een grote sociale huurwoning (ééngzins) wonen, onder gunstige voorwaarden kunnen doorstromen naar een kleinere gelijkvloerse woning. Woningcorporatie Ymere is initiatiefnemer van dit experiment onder de naam 'Van groot naar beter'. Wanneer deze pilot succesvol is kan deze mogelijk verbreed worden en mogelijk ook worden ingezet voor koopwoningen.

Instrument 7

Opstarten experiment 'van groot naar beter', gericht op doorstroming van ouderen in een sociale huurwoningen (eengezins) naar een geschikte nultredenwoning.

Nieuwbouwwoningen kunnen zorgen voor een reeks aan verhuisbewegingen en daarmee dus ook voor doorstroming. Bij de eerste toewijzing van nieuwbouw sociale huurwoningen kunnen specifieke regels worden afgesproken tussen de verhuurder en de gemeente. De afgelopen jaren zijn hiermee goede ervaringen opgedaan. Bijvoorbeeld door bij nieuwbouw van, voor senioren geschikte, appartementen deze met voorrang toe te wijzen aan ouderen die een eengezins sociale huurwoning in de buurt van het nieuwbouwcomplex achterlaten. Hierdoor wordt tegemoet gekomen aan de wens van veel ouderen om in hun eigen sociale omgeving te kunnen blijven wonen en krijgen doorstromers en starters tegelijkertijd een kans op de vrijkomende woningen.

Instrument 8

Afspraken maken met verhuurders over eerste toewijzing bij nieuwbouw van sociale huurwoningen om doorstroming te stimuleren.

5.4 Vergroten van kansen voor starters

Door de hoge woningprijzen is het voor starters vaak lastig om passende woonruimte te vinden in Gooise Meren. Willen we ook in de toekomst een economisch en sociaal vitale gemeente zijn, dan zullen we moeten investeren om starters aan ons te binden. Bijzondere aandacht gaat daarom uit naar deze doelgroep. De eerste stap op de woningmarkt in Gooise Meren, of het nu in de koop of in de huur is, is voor veel mensen lastig. Een beperkt aanbod en relatief hoge prijzen zijn hier debet aan. Maar ook het ontbreken van een vaste baan, waardoor financiering lastig is. Starters profiteren overigens ook van doorstroming op de woningmarkt. Het toevoegen van middensegment kan bijvoorbeeld zorgen voor het vrijspelen van starterswoningen in het betaalbare segment (zie instrumenten 6 en 7).

Voor starters die een koopwoning zoeken, maar nog niet voldoende leencapaciteit hebben om de woning helemaal bij de bank te financieren, kan de starterslening uitkomst bieden. De voormalige gemeenten Bussum en Naarden hadden al een starterslening. De starterslening wordt verstrekt uit een revolverend fonds en kent de eerste drie jaar geen maandlasten voor de aanvrager. Na die eerste drie jaar betaalt de starter gewoon rente en aflossing, tenzij het huishoudensinkomen daartoe op dat moment ontoereikend is. Omdat de marktomstandigheden en financieringsmogelijkheden ook de

Instrument 9

Harmoniseren voorwaarden starterslening en uitbreiding naar de kernen Muiden en Muiderberg.

komende jaren uitdagend zullen blijven voor starters, worden de voorwaarden van de bestaande regelingen geharmoniseerd en komen ook starters uit Muiden en Muiderberg voortaan in aanmerking voor een starterslening.

5.5 Een toekomstbestendige woningmarkt

In hoofdstuk 4 hebben we gezien dat de samenstelling van de bevolking in Gooise Meren verandert. Vergrijzing en, mede daardoor, een groei van één- en tweepersoonshuishoudens zijn belangrijke trends die ook de komende jaren nog door zullen zetten. Naast een demografische transitie zien we ook maatschappelijke en politieke veranderingen die ervoor zorgen dat ouderen en mensen met een zorgvraag vaker en langer zelfstandig (moeten) blijven wonen.

Toegankelijke woningen

Veel ouderen en inwoners met fysieke beperkingen en/of chronische ziekten blijven langer zelfstandig wonen. Bij voorkeur in de zelfstandige woning waarin men al woonde of anders in een andere meer aangepaste zelfstandige woning. We introduceren een pakket aan maatregelen dat erop gericht is om deze inwoners te helpen zelfstandig te blijven wonen.

We willen ons allereerst in de regio hard maken om alle zorgwoningen op te nemen in het woningtoewijzingsstelsel op Woningnet (huisvestingsverordening). Dit zorgt voor optimaal inzicht en keuzevrijheid voor woningzoekenden van dit type woningen.

Daarnaast zetten we in op het tijdig aanpassen van woningen. Ingrepen kunnen variëren van relatief eenvoudige, zoals het aanbrengen van beugels en verwijderen van drempels, tot ingrijpende verbouwingen, waarbij bijvoorbeeld een slaapkamer op de begane grond wordt gemaakt. Als het om huurwoningen gaat kunnen ook prestatieafspraken worden gemaakt met de woningcorporaties. De afspraken hebben dan betrekking op eenvoudige aanpassingen die bij nieuwbouw en bij renovatie van bestaande huurwoningen makkelijk kunnen worden meegenomen.

Voor woningbezitters die aanpassingen aan hun woning willen uitvoeren maar hiervoor (tijdelijk) niet de financiële middelen beschikbaar hebben introduceren we de blijverslening. Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) heeft de blijverslening ontwikkeld voor mensen die hun huis levensloopbestendig willen maken. Via de gemeente kunnen deze mensen geld lenen tegen gunstige voorwaarden.

Instrument 10

Introductie van de blijverslening voor woningbezitters die hun woning willen aanpassen met het oog op langer zelfstandig wonen.

Ook de wooncoaches, een initiatief vanuit de regio Gooi- en Vechtstreek en de woningcorporaties, krijgen een rol. Zij komen bij de mensen thuis om te praten over hun woonsituatie ongeacht of dit een huur of koop woning is. Zij denken mee, reiken praktische mogelijkheden en oplossingen aan en wijzen de weg.

Begeleid zelfstandig wonen

Bewoners, die voorheen in instellingen woonden, gaan of blijven steeds vaker zelfstandig wonen. Het gaat om een kwetsbare groep bewoners met verschillende achtergronden die zonder ondersteuning maatschappelijk uitvallen of dreigen uit te vallen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan jongeren met ernstige multi-problematiek die niet thuis kunnen wonen maar door hun problematiek ook niet in staat zijn in een begeleidde woongroep te functioneren. Maar ook aan mensen met (ernstige) psychiatrische aandoeningen en/of verstandelijke beperkingen die door de extramuralisatie van de zorg met (intensieve) begeleiding zelfstandig gaan wonen. Het gaat ook om mensen die dakloos zijn geraakt en voor wie een dak boven het hoofd de eerste voorwaarde is om tot rust te komen en met de juiste ondersteuning een nieuwe start te kunnen maken. Een bijzonder groep zijn ook de mensen die nu Beschermd Wonen en uit kunnen stromen naar een zelfstandige woning maar geen woning kunnen vinden. Hierdoor stopt de doorstroom in deze gemeentelijke voorziening en bestaat er een onwenselijke wachtlijst. De helft van alle beschermd wonen plekken in de regio Gooi en Vechtstreek bevindt zich in Gooise Meren. De gemeente heeft de regiefunctie bij inwoners die beschermd nodig hebben, waardoor dit knelpunt hier extra sterk wordt gevoeld.

Samen met zorgaanbieders en woningcorporaties zoeken we als gemeente naar geschikte woonruimte. Dit is niet altijd makkelijk, omdat het aanbod van geschikte woningen (voornamelijk de goedkoopste sociale huurwoningen) beperkt is. We werken hierin ook nauw samen met de regiogemeenten uit Gooi en Vechtstreek, conform de innovatieve beleidslijnen van het regionaal beleidsplan Bescherming en Opvang¹⁹ en de regionale woonvisie. In aanvulling op deze regionale aanpak gaan we de lokale behoefte aan plekken voor begeleid zelfstandig wonen in Gooise Meren beter in beeld brengen. Als het nodig is én mogelijk blijkt, starten we een pilot voor (tijdelijke) huisvesting voor deze groep.

Instrument 11

Inventarisatie van het aanbod en de behoefte aan plekken voor begeleid zelfstandig wonen en als het nodig is én mogelijk blijkt het starten van een pilot voor (tijdelijke) huisvesting voor deze groep.

Veilig thuiswonen

Steeds meer kwetsbare inwoners wonen zelfstandig. Zij lopen in vergelijking met minder kwetsbare inwoners niet alleen een groter risico op vallen met ernstige gevolgen, maar ook worden zij makkelijker slachtoffer van inbraak (denk aan babbeltrucs) en lopen zij een groter risico op lichamelijk letsel of overlijden bij brand. Gemeente Gooise Meren wil zich actief inzetten op het voorkómen van deze problemen.

De Gewestelijke Gezondheidsdienst (GGD) heeft al een programma gericht op valpreventie. Dit programma richt zich echter niet op preventie in en om de woning. Gooise Meren wil daarom in aanvulling op het preventieprogramma van de GGD inzetten op goede voorlichting en ondersteuning over een veilige inrichting in en om de woning, die de kans op vallen verkleint. In aansluiting daarop willen we ook voorlichting en ondersteuning bieden voor het brand en braakveilig maken van de woning. De gemeente werkt hiervoor nauw samen met preventieafdelingen van politie en brandweer. Bij de aanpak zullen we gebruikmaken van professionals en vrijwilligers die al bij onze kwetsbare inwoners over de vloer komen. Zij kunnen signaleren waar extra aandacht voor veilig wonen nodig is of persoonlijk advies geven en bemiddelen bij praktische aanpassingen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de uitvoerders van het Huisbezoek 75+ en de consultants van de gemeentelijke uitvoeringsdienst Sociaal Domein, maar ook aan de eerder genoemde regionale wooncoach. Daarnaast onderzoeken we de mogelijkheden om andere netwerkpartners bij deze aanpak te betrekken, bijvoorbeeld zorgaanbieders.

Instrument 12

We werken samen met politie, brandweer en andere partners voor het brand-, braak- en valveilig maken de woningen van kwetsbare inwoners en maken hierover samenwerkingsafspraken (onder andere over signalering en opvolging).

¹⁹ Vaststelling medio 2017

5.6 Verduurzaming van de woningvoorraad

Het verduurzamen van de woningvoorraad is een prioriteit voor Gooise Meren. Huishoudens zijn verantwoordelijk voor ruim 20% van het totale energieverbruik in Nederland (ter vergelijking: vervoer verbruikt 25%). Het energieverbruik van woningen kan fors worden teruggedrongen door huizen beter te isoleren en energiezuinig gedrag te stimuleren. We zullen ook moeten kijken naar de energiebronnen die we gebruiken in onze woningen. Op dit moment heeft aardgas met ruim 70% nog veruit het grootste aandeel in de energiemix van huishoudens²⁰. Een transitie van aardgas naar meer duurzame energiebronnen zal veel impact hebben op de manier waarop we huizen bouwen, renoveren en verwarmen. We noemen dit de energietransitie. Het is een thema dat op verschillende niveaus op de politieke agenda's staat. Gooise Meren ziet de energietransitie van fossiel naar duurzame energiebronnen als één van de belangrijkste uitdagingen voor de komende decennia. Eén ding staat daarbij vast: het is een thema dat zeker niet alleen de gemeente aangaat. Energieleveranciers, netwerkbedrijven, consumenten, bouwers en ontwikkelaars spelen hier allemaal een rol in. De komende jaren wil Gooise Meren samen met deze partijen concrete oplossingen in beeld brengen, die passen bij onze lokale situatie. De energietransitie is bij uitstek een onderwerp waar ook op (boven)regionaal niveau samenwerking tussen overheden en marktpartijen gewenst is. Binnen de regio Gooi en Vechtstreek wordt een regionale energiestrategie opgesteld om deze samenwerking verder vorm te geven.

Verduurzaming bestaande woningen

Bij de verduurzaming van bestaande woningen maken we onderscheid tussen corporatiewoningen en de particuliere woningvoorraad. Voor de corporaties geldt, vanuit het nationale energieakkoord, de afspraak dat hun woningen gemiddeld label B²¹ hebben in 2020. De verduurzaming van het corporatiebezit is in de regionale woonvisie al geadresseerd en wordt ook onderwerp in de lokale prestatieafspraken.

Voor de verduurzaming van particuliere woningen is de praktijk weerbarstig. We hebben te maken met veel verschillende eigenaren, waarmee we geen (bindende) afspraken kunnen maken. De afgelopen jaren is regionaal ingezet op een programma van bewustwording en activering door middel van voorlichting en subsidies in het project Energiebesparen Gooi en Vecht²². Behalve de voortzetting van dit programma (zie ook regionale woonvisie), willen we ons als gemeente de komende jaren intensiever gaan richten op deze particuliere eigenaren. Hierbij kan ook de combinatie worden gezocht met de aanpak van de huurvoorraad, waardoor een meer wijkgerichte aanpak ontstaat.

Onze particuliere woningvoorraad is gemiddeld genomen ouder dan in de rest van Nederland en daardoor vaak ook slechter geïsoleerd. Er zijn meer 'slechte' energielabels dan gemiddeld in Nederland. We zien de laatste tijd een groeiend bewustzijn en investeringsbereidheid bij particuliere huishoudens op het thema duurzaamheid. Onze rol is het ondersteunen van initiatieven die op buurt- en straatniveau ontstaan. Denk bijvoorbeeld aan het collectief inkopen van spouwmuurisolatie of zonnepanelen, of het gezamenlijk opwekken van zonne-energie. De afgelopen jaren hebben we de nodige ervaring opgedaan met deze buurtgerichte aanpak en deze wordt, met steun vanuit de regio, geïntensiveerd.

Instrument 13

Continueren en intensiveren van de ondersteuning van de buurtgerichte aanpak voor het verduurzamen van particuliere woningen.

Het verduurzamen van woningen levert de eigenaren, naast minder CO₂ uitstoot, ook lagere energielasten op en bovendien meer wooncomfort. De maatregelen vergen echter ook investeringen. Om bewoners van Gooise Meren te helpen bij de financiering van duurzame maatregelen wordt een

²⁰ Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, Monitor Energiebesparing Gebouwde Omgeving 2015

²¹ De label systematiek is inmiddels vervangen voor de Energie Index (EI). Gemiddeld label B staat gelijk aan een gemiddelde EI van 1,25.

²² www.energiebesparengenv.nl

revolverend fonds opgericht waaruit lening worden verstrekt tegen gunstige voorwaarden. Dit fonds is vergelijkbaar met de starterslening. Het betreft een pilot voor twee jaar.

Instrument 14

Oprichten van een revolverend fonds voor duurzaamheidsleningen tegen gunstige voorwaarden.

Duurzaamheid in nieuwbouw

Er worden de komende jaren veel nieuwbouwwoningen gebouwd. Tegelijkertijd zullen de afspraken uit het Klimaatverdrag Parijs 2050 waarschijnlijk uitgewerkt worden in concrete richtlijnen, ook voor de aanpak van de bebouwde omgeving. Op dit moment is al voorzien dat nieuwbouw vanaf 2020 (bijna) energieneutraal moet worden gebouwd. De energietransitie is dus ook in de nieuwbouw een belangrijk onderwerp. Nu nog worden veruit de meeste woningen aangesloten op het aardgas- en elektriciteitsnetwerk. Het gebruik van fossiele brandstoffen zal echter fors teruggedrongen moeten worden. Op dit moment is het normaal (en zelfs verplicht) om nieuwbouwwoningen en wijken met aardgasaansluiting op te leveren. Het is echter de verwachting dat aardgasaansluitingen voor nieuwbouwwoningen hun langste tijd hebben gehad. Gooise Meren wil niet wachten op nieuwe wet- en regelgeving vanuit Brussel of Den Haag, maar hier op anticiperen. We onderzoeken daarom in hoeverre het principe van de gasloze wijk kan worden toegepast op onze nieuwbouwlocaties. En wat de concrete mogelijkheden en consequenties zijn.

Instrument 15

Onderzoek naar mogelijkheden en consequenties van het gasloos aanleggen van toekomstige woonwijken.

6 Woningbouwprogramma

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het woningbouwprogramma van de gemeente Gooise Meren voor de komende jaren gepresenteerd en toegelicht. Een woningbouwprogramma is continue in beweging en de hier gepresenteerde gegevens worden dan ook periodiek aangepast. Met de fusie van Bussum, Muiden en Naarden zijn ook de woningbouwplannen van de drie gemeenten samengevoegd. Deze woonvisie presenteert al deze woningbouwplannen voor het eerst als één programma.

6.2 Sturingsmogelijkheden betaalbare voorraad

In deze lokale woonvisie leggen we een aantal accenten die ook voor het nieuwbouwprogramma van belang zijn. Het sturen op project- en programmaniveau is echter complex. Programmawijzigingen hebben vrijwel altijd financiële en/of juridische consequenties (zie ook afwegingskader woningbouwprojecten op pagina 23). Ten aanzien van nieuwbouw in de betaalbare voorraad hadden de gemeenten Bussum, Muiden en Naarden hun eigen uitgangspunten. Met deze woonvisie wordt de beleidsambitie op dit punt geharmoniseerd. De uitgangspunten uit de regionale woonvisie worden daarbij (1/3 van alle woningtoevoegingen in betaalbare segment) overgenomen. Echter hebben we ook te maken met lopende projecten en afspraken. Waardoor de feitelijke situatie afwijkt van de beleidsambitie. Om op termijn te kunnen voldoen aan de beleidsambitie zal een ombuiging van het woningbouwprogramma worden ingezet. Zo blijft de gemeente continue op zoek naar mogelijkheden om de voorraad betaalbare woningen uit te breiden. In de praktijk blijkt dat dit segment, in de overspannen woningmarkt van Gooise Meren, het meest lastig te realiseren is. De ombuiging van het programma realiseren we door bij nieuwe plannen 1/3 sociaal als uitgangspunten te nemen. Bestaande plannen, die nog niet door de gemeenteraad zijn vastgesteld, (zachte plannen) worden geanalyseerd en waar mogelijk worden met initiatiefnemers afspraken gemaakt over een groter aandeel sociaal. Voor woningbouwplannen waarvoor het bestemmingsplan al door de gemeenteraad is vastgesteld, is sturing niet meer mogelijk.

Door het consequent toepassen van deze stappen (tabel 6) zal het aandeel betaalbaar in het programma de komende jaren toenemen.

Plantype	Maatregel
Harde plannen	Geen.
Zachte plannen	Onderzoeken mogelijkheden voor ombuiging programma richting 1/3 betaalbaar met inachtneming van juridische, ruimtelijke en financiële randvoorwaarden.
Toekomstige plannen	Uitgangspunt 1/3 betaalbaar ²³ .

Tabel 6: Sturingsmogelijkheden betaalbare voorraad

Behalve het, waar mogelijk, ombuigen van bestaande woningbouwplannen gaan we ook actief op zoek naar nieuwe mogelijkheden voor (sociale en betaalbare) woningbouw. We kijken hierbij niet alleen naar in- en uitbreidingsmogelijkheden, maar ook naar bestaand vastgoed dat (op termijn) vrij komt. Bij deze zoektocht worden ook nadrukkelijk onze stakeholders betrokken. Woningcorporaties, marktpartijen en gemeente richten daarom gezamenlijk een taskforce op.

Instrument 16

Oprichten taskforce nieuwe woningbouwlocaties voor (betaalbare) woningbouw samen met woningcorporaties en marktpartijen.

²³ Conform de definities van de regionale woonvisie huurwoningen tot de liberalisatiegrens (€ 710,68, prijspeil 2017) en koopwoningen tot maximaal € 180.000,-.

Naam plan	Kern	Huur						Koop				Totaal	Status	Eigendom
		Grondgebonden	Appartement	tot € 710,-	€710 - €850	€850>	Onbekend	tot € 180k	180 - 350k	€350k>	Onbekend			
Bensdorp	Bussum		88	40	20	20			8		88	hard	Gemeente	
Badlaan 3	Muiderberg	5						5		5	zacht	Gemeente		
Bouwplan t Spiegel Iepenlaan	Bussum	8						8		8	zacht	Particulier		
Herengracht 21	Muiden		4			3			1	4	hard	Niet gemeente		
Juliana van Stolberglaan	Naarden	6						6		6	zacht	Gemeente		
Kop Jachthaven Naarden	Naarden	1							1	1	hard	Niet gemeente		
Kruislaan	Bussum	8						8		8	zacht	Niet gemeente		
Palmvogellaan	Bussum	3							3	3	hard	Gemeente		
Stadscafé Gieling/Paardekooper	Muiden	8							8	8	hard	Niet gemeente		
Vaartweg 26/28	Bussum	5						5		5	zacht	Niet gemeente		
Weesperstraat	Muiden					1				1	zacht	Niet gemeente		
Geweststrook	Bussum		54		12	42				54	hard	Niet gemeente		
Kolonel Palmkazerne (Crailo-noord)	Bussum		225	75	25			50	75	225	zacht	Niet gemeente		
Mariënborg	Bussum		50				15	15	20	50	zacht	Niet gemeente		
MOB complex	Bussum		50						50	50	hard	Deels gemeente		
Patria	Bussum		70					70		70	hard	Niet gemeente		
Scapinoterrein 1e fase	Bussum		35		35					35	zacht	Deels gemeente		
Slochterenlaan	Bussum		14	18				18	18	54	zacht	Gemeente		
Michiel de Ruyterschool	Bussum			25						25	zacht	Gemeente		
Veldweg	Bussum		36				36			36	zacht	Gemeente		
Ceintuurbaan 283	Bussum		35	35						35	zacht	Deels gemeente		
Olmenlaan	Bussum		60	60						60	hard	Niet gemeente		
Bredius	Muiden	50						50		50	zacht	Niet gemeente		
De Krijgsman	Muiden	1.000	300					300	1.000	1.300	hard	Niet gemeente		
Gemeentehuis Muiden	Muiden			35						35	zacht	Gemeente		
Schoutenwerf	Muiden	12	46						58	58	zacht	Niet gemeente		

Landgoed Hoogerlust	Muiden					40					40	hard	Niet gemeente
Woningen Kruitpad Ymere	Muiden		30	10					20		30	zacht	Niet gemeente
Constantijn Huygensstr. Ymere	Muiden			20					30		50	zacht	Niet gemeente
BOR-gronden	Naarden								200	50	250	zacht	Niet gemeente
Centrumgebied Keverdijk	Naarden	21	33	18		36					54	zacht	Deels gemeente
gemeentehuis Naarden	Naarden								15	5	20	zacht	Gemeente
Jan Ter Gouwweg	Naarden	25		8					9	8	25	zacht	Gemeente
Meerpaal	Naarden		20	7					7	6	20	zacht	Gemeente
Stork	Naarden	41								41	41	hard	Deels gemeente
Tuincentrum van der Roest	Naarden									10	10	zacht	Niet gemeente

Tabel 7: Woningbouwprogramma gemeente Gooise Meren 2017-2025

6.3 Toelichting woningbouwprogramma

Harde en zachte plancapaciteit

De planvoorraad bestaat uit alle, nu bekende, woningbouwplannen tot 2025. Er zijn totaal 36 plannen met in totaal een kleine 3.000 nieuwbouwwoningen²⁴. Het betreft zowel harde als zachte plancapaciteit. Harde plancapaciteit zijn plannen waarvoor al een bestemmingsplan is vastgesteld en/of een overeenkomst met de ontwikkelaar is gesloten. Voor deze plannen ligt het programma vast. De zachte plancapaciteit bestaat uit woningbouwplannen in het beginstadium van de ontwikkeling. De woningbouwprogramma's van deze plannen zijn indicatief en kunnen mogelijk nog wijzigen.

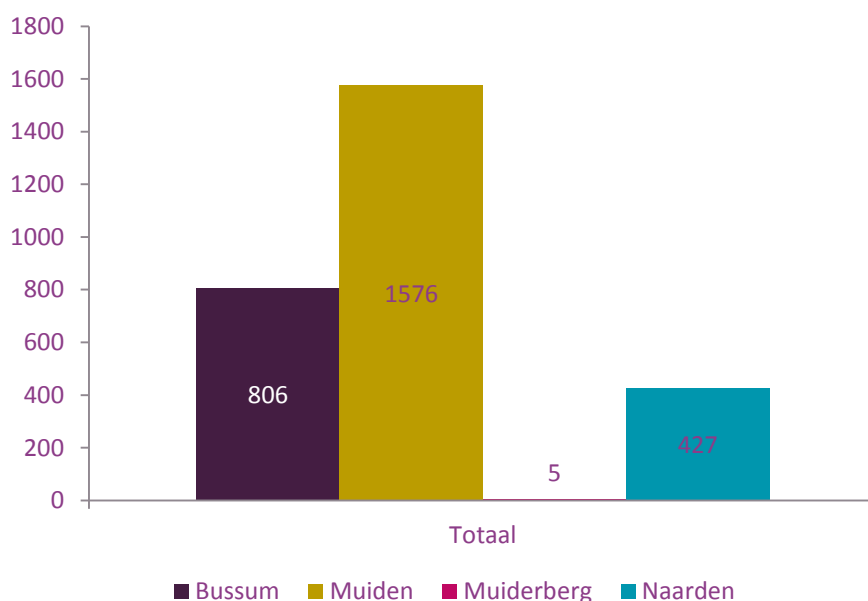
Harde plancapaciteit		Zachte plancapaciteit		Totaal	
Projecten	Woningen	Projecten	Woningen	Projecten	Woningen
12	1719	24	1095	36	2814

Tabel 8: Harde en zachte plancapaciteit

Naar kern

De meeste woningen worden de komende jaren gebouwd in de kern Muiden. Dit komt voor het grootste deel op het conto van de grote uitbreidingslocatie de Krijgsman, die bestaat uit 1.300 woningen (zie box de Krijgsman).

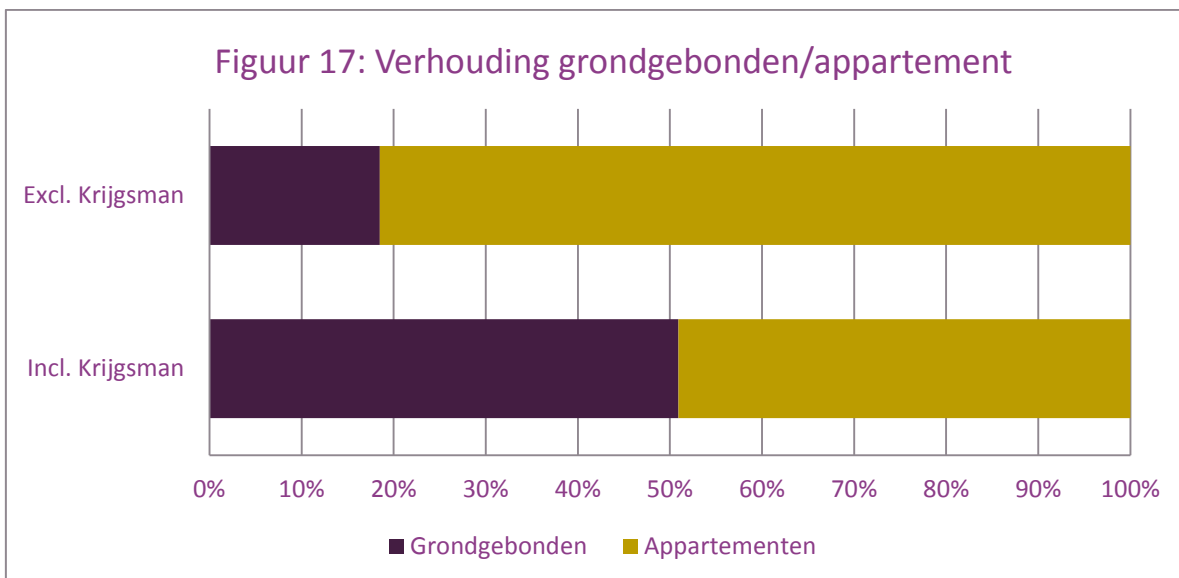
Figuur 16: Aantal geplande woningen per kern



Grondgebonden en appartementen

Van alle woningen in de planvoorraad is ongeveer de helft een appartement en de andere helft een grondgebonden woning. Op de Krijgsman worden vooral grondgebonden woningen gebouwd. Exclusief de Krijgsman bedraagt het percentage appartementen ruim 80%.

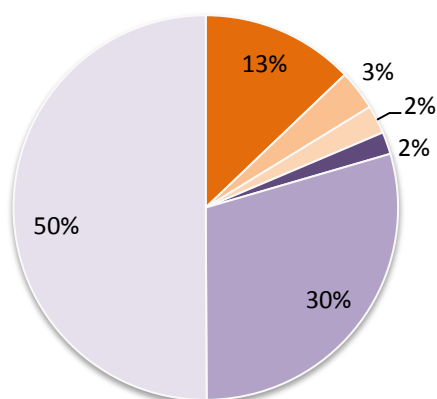
²⁴ De planvoorraad is dynamisch. Jaarlijks wordt deze geactualiseerd en onder andere verwerkt in de provinciale planmonitor waar alle Noord-Hollandse gemeenten aan meewerken.



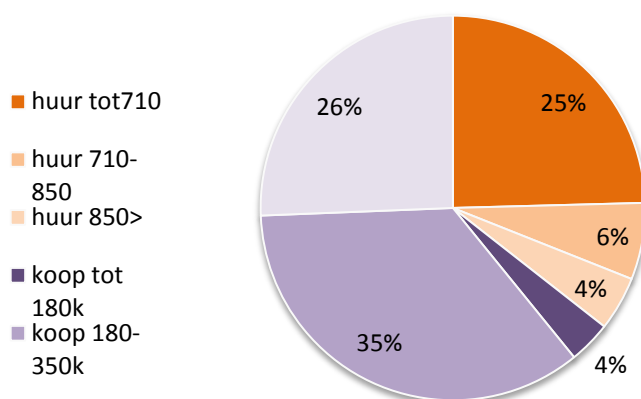
Huur en koop

Inclusief de Krijgsman bestaat de planvoorraad voor 81% uit koopwoningen en voor 19% uit huurwoningen. Exclusief de Krijgsman is die verhouding 64% en 36%. Inclusief de Krijgsman zit de grootste categorie woningen in het segment koopwoningen vanaf € 350.000,- (50%). Exclusief de Krijgsman is de categorie koopwoningen tussen € 180.000,- en € 350.000,- de grootste (35%). Het aandeel sociaal (huur en koop) in de totale planvoorraad bedraagt inclusief de Krijgsman 15% en exclusief de Krijgsman 28%.

Inclusief de Krijgsman



Exclusief de Krijgsman



Figuur 18: Samenstelling planvoorraad

Bijlage 1 Voorraad definities

Voorraad definities	Huur	Koop
Sociale huurvoorraad	<ul style="list-style-type: none">< 710,68	
Betaalbare voorraad	<ul style="list-style-type: none">< 710,68	<ul style="list-style-type: none">< 180.000,-
Betaalbare voorraad plus	<ul style="list-style-type: none">< 710,68710,68 – 850,00	<ul style="list-style-type: none">< 200.000,-

Bijlage 2 Acties regionale woonvisie 2016-2030

Thema	Actie
De inclusieve regio	<ol style="list-style-type: none"> 1. De omvang van de sociale huurvoorraad blijft minimaal op peil 2. De slagingskansen voor mensen met recht op huurtoeslag blijven minimaal gelijk 3. Monitoring effecten passend toewijzen op de slagingskansen van verschillende doelgroepen 4. Maximaal 10% dure scheefwoners in het jaar 2030
De bouwende regio	<ol style="list-style-type: none"> 5. 9.251 nieuwbouwwoningen tot 2030 6. 1/3 van de woningtoevoegingen betaalbaar 7. Minimaal 20% woningtoevoegingen door transformaties 8. Strategisch inzetten nieuwbouw 9. 1.000 woningen in het middeldure huursegment 10. Onderzoek nieuwbouwambities lange termijn
De vernieuwende regio	<ol style="list-style-type: none"> 11. Opstellen goede voorbeeldenboek 'buurt gestuurd' 12. Aandachtswijken in kaart brengen 13. Ontwikkelen van kennis en instrumenten voor buurt gestuurde initiatieven
De zorgzame regio	<ol style="list-style-type: none"> 14. Innovatie woonzorg vormen faciliteren 15. Stimuleren doorstroming senioren 16. Strategisch inzetten van nieuwbouw voor senioren 17. Regie op extramuralisatie
De duurzame regio	<ol style="list-style-type: none"> 18. Corporatiebezit gemiddeld naar label B in 2020 19. Voortzetten programma Energie Besparen Gooi en Vecht 20. Behalen doelstellingen energieakkoord 21. Nieuwbouw energie neutraal vanaf 2020