

Verdiepingsavond 12-6-'24

Woonvisie Gooise Meren



Proces woonvisie

- | | |
|--|------------------|
| • Startgesprek met de Raad: | 14 maart 2023 |
| • Bewoners inloopavonden: | april / mei 2023 |
| • Jongerengesprek: | april 2023 |
| • Stakeholdersgesprek: | mei 2023 |
| • Aanvullende data-analyses: | zomer 2023 |
| • Verdiepende bijeenkomst Raad: | november 2023 |
| • Ambtelijke
bijeenkomst uitvoeringsagenda: | november 2023 |
| • Concept-visie naar College: | mei 2024 |

Context en landelijke kaders

- Herwonnen regie van het Rijk op volkshuisvesting
- Nationale Woon- en Bouwagenda en de zes onderliggende programma's
- Verwachte impact van de Wet betaalbare huur op de (midden)huurmarkt
- Toepassing van de betaalbaarheidsgrens in woningbouwprogrammering en afspraken met ontwikkelaars
- Versterking van de positie van huurders door recente wetgeving

Regionale kaders

- Regionale woonvisie 2030
- Regionaal Woonakkoord Gooi en Vechtstreek
- Regionale woondeal MRA: 2.500 woningen waarvan 750 sociale huurwoningen en 900 woningen middensegment
- Regionale huisvestingsverordening 2024: urgentie, regels wijzigen woning, verhuur, splitsen. Grip op woningvoorraad

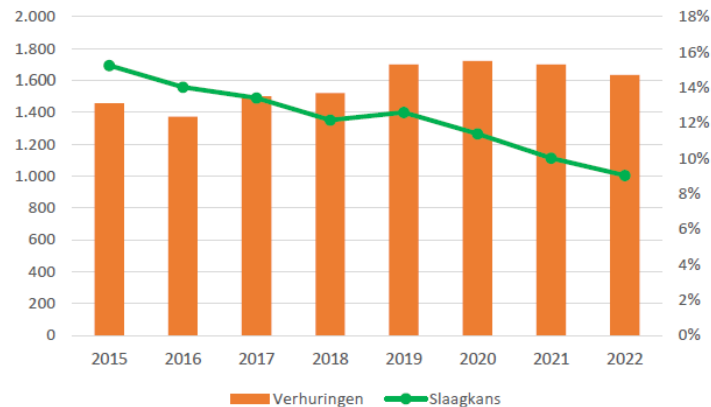
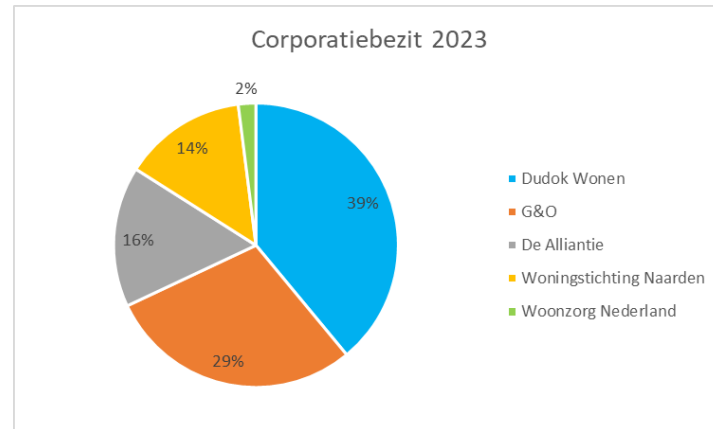
Lokale kaders

- Woonzorgvisie
- Omgevingsvisie Gooise Meren
- Transitievisie Warmte en programma Energietransitie
- Lokale sturingsinstrumenten: doorontwikkeling omgevingsplan, doelgroepenverordening, prestatieafspraken, afwegingskader flexwonen

De woningmarkt in Gooise Meren

Sociale huur

- Medio 2023 stond 10,5% (6.417) van de inwoners in Gooise Meren als woningzoekende ingeschreven bij WoningNet. Bijna een derde van de woningzoekenden in Gooise Meren is actief op zoek (29%). Dit zijn 1.883 actief woningzoekenden
- In de regio is het aantal reacties op een woning sinds 2015 verdrievoudigd en het aantal woningzoekenden bijna verdubbeld

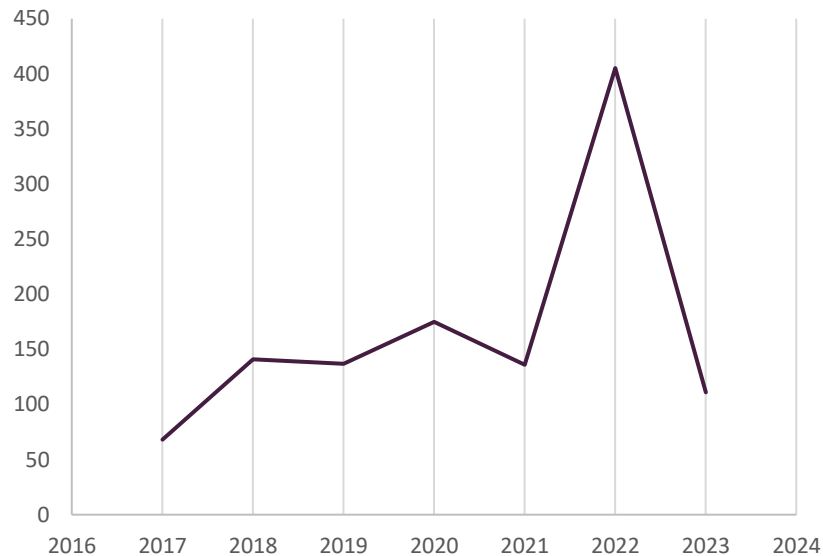


De woningmarkt in Gooise Meren

Nieuwbouwproductie

- Gemeente Gooise Meren streeft naar de bouw van 2.800 nieuwe woningen tot 2025, gemiddeld 350 per jaar, volgens de Woonvisie 2017-2025.
- Tussen 2017 en 2023 zijn 1.173 nieuwbouwwoningen gerealiseerd, samen met 567 woningen door transformatie, verbouwing en splitsing, wat resulteert in een totaal van 1.740 toegevoegde woningen eind 2023.
- Na correctie voor onttrekkingen aan de woningvoorraad, zijn in de periode 2017-2024 in totaal 1.452 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd.

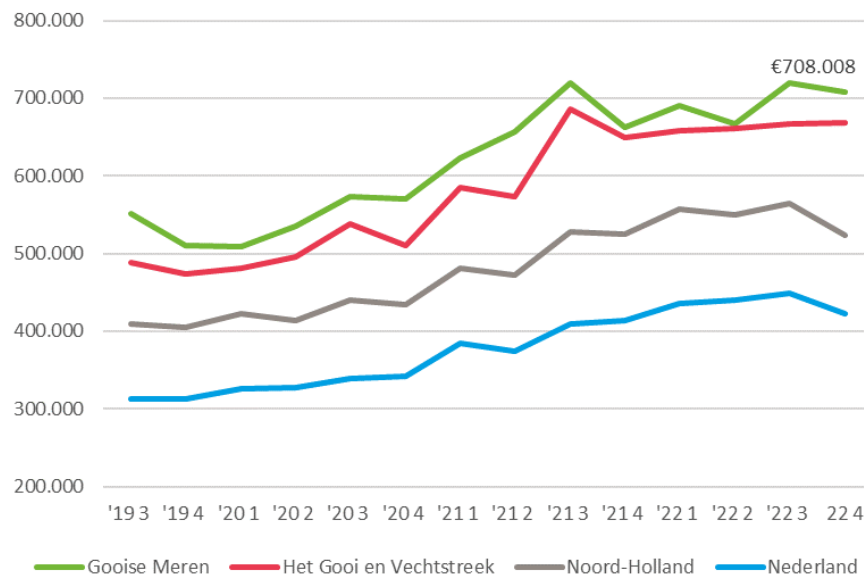
Nieuwbouwproductie Gooise Meren



De woningmarkt in Gooise Meren

Betaalbaarheid en geschiktheid

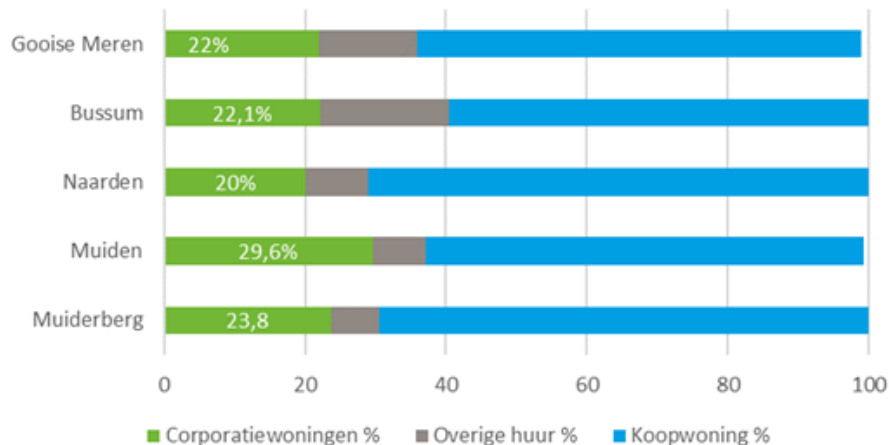
- In het laatste kwartaal van 2022 was de gemiddelde koopsom in Gooise Meren €708.008
- Van de verkochte woningen had 61% een koopsom van boven de €500.000



De woningmarkt in Gooise Meren

Betaalbaarheid en geschiktheid

- Eenzijdige woningvoorraad in kleinere kernen
- Muiden grootste aandeel corporatiewoningen
- Aandeel sociale huur blijft achter bij landelijke doelstelling van 1/3^e sociaal

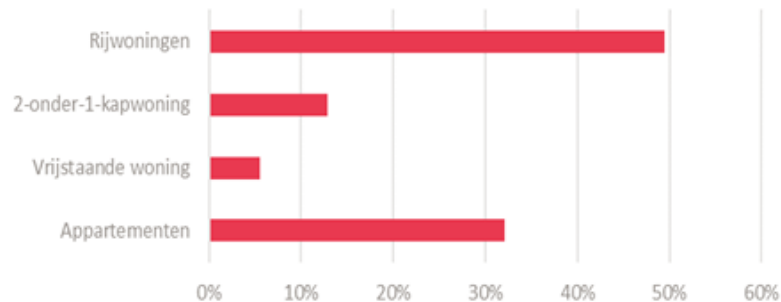


De woningmarkt in Gooise Meren

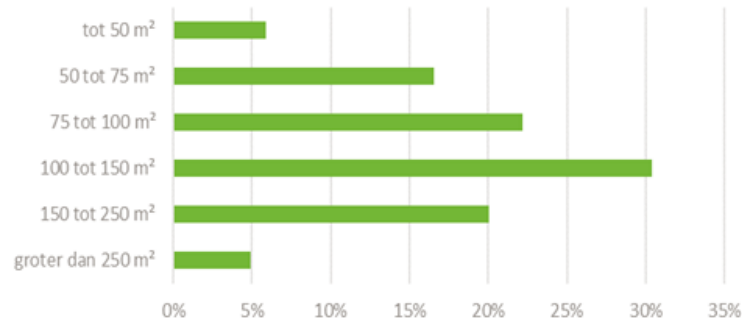
Type woningen

- De woningvoorraad richt zich grotendeels op gezinnen
- Driekwart van de appartementen staat in Bussum
- Gooise Meren heeft veel grote woningen. Gemiddelde oppervlakte is 124m²

Type woningen (2022)



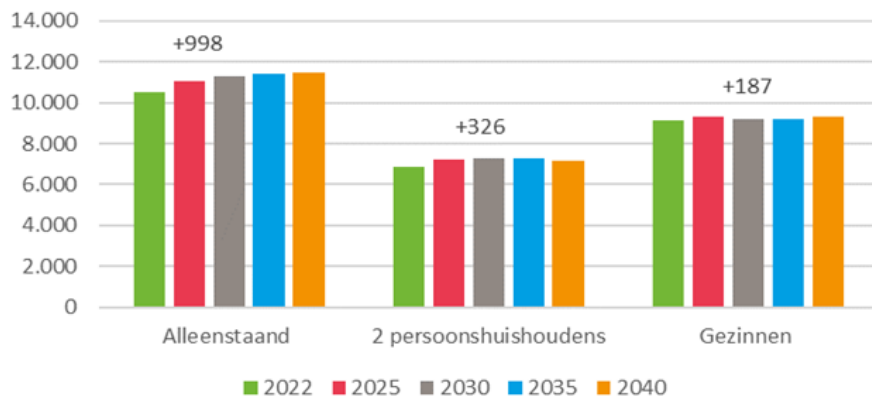
Oppervlakte woningen (2022)



De woningmarkt in Gooise Meren

Huishoudensgroei

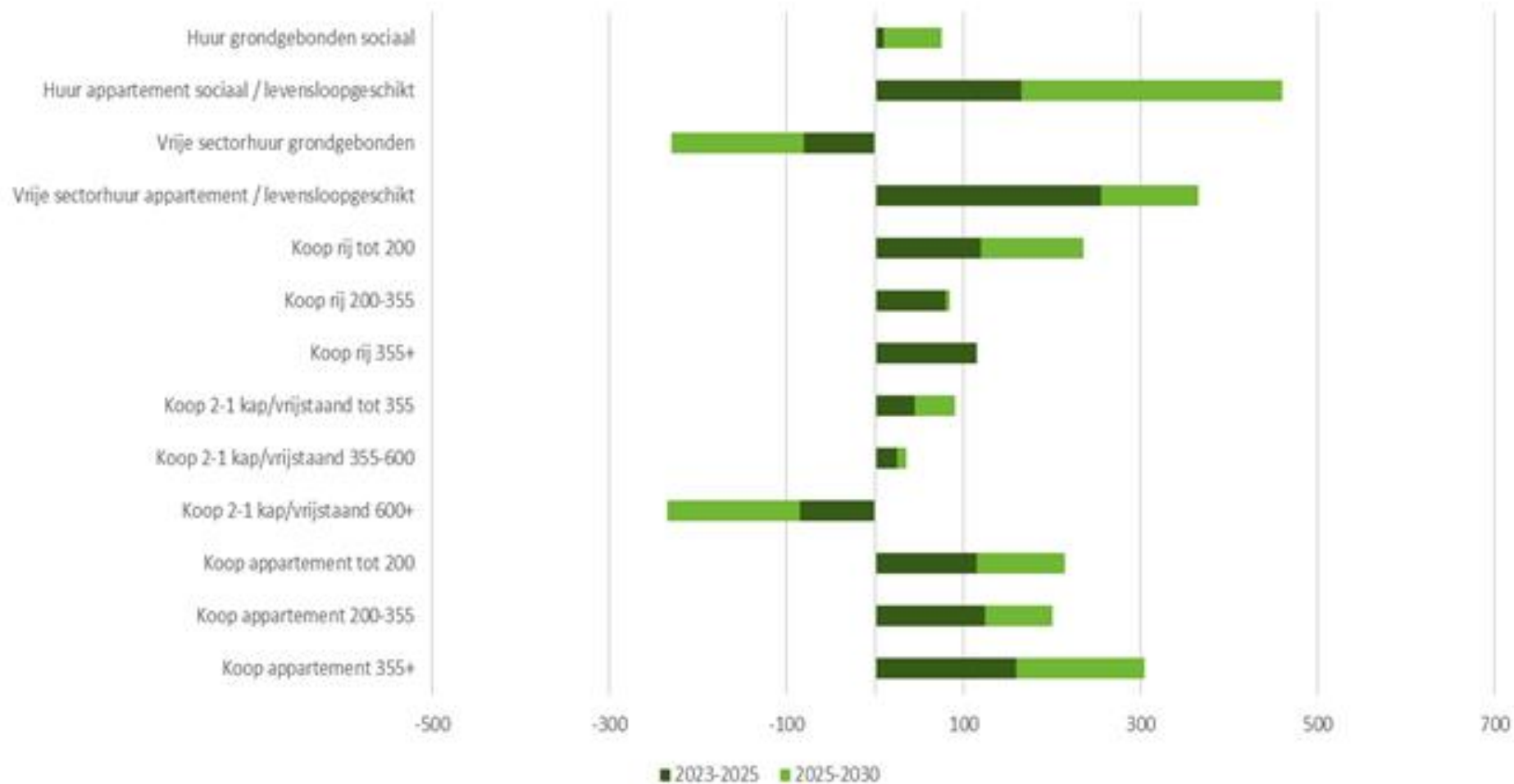
- Aantal huishoudens neemt toe
- Huishoudens worden gemiddeld genomen kleiner
- De toename betreft vooral alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens
- Behoefte aan kleinere woningen en appartementen



De woningmarkt in Gooise Meren

Woningbehoefte

- Gooise Meren in de huidige en toekomstige woningvoorraad een overschot heeft aan dure grondgebonden huur- en koopwoningen.
- Vaak is er vraag naar dit segment vanuit omliggende steden, zoals Amsterdam, waar de huizenmarkt een hoger prijsniveau heeft en huishoudens specifiek op zoek zijn naar grote grondgebonden eengezinswoningen.
- We zien daarnaast een aanzienlijk tekort aan sociale (levensloopgeschikte) huurappartementen

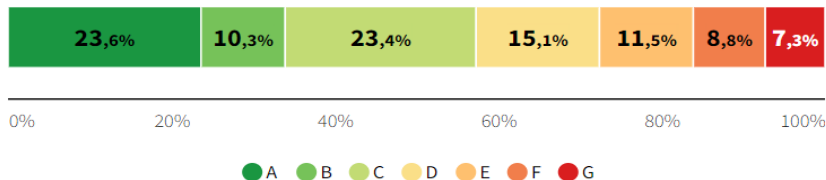


De woningmarkt in Gooise Meren

Duurzaamheid

- De verduurzaming van woningen is een complexe opgave die tot 2050 veel aandacht vraagt. Het uiteindelijke doel van de verduurzamingsopgave is om te zorgen dat er geen CO²-uitstoot meer is in 2050
- Het aandeel 'groene' (label C of beter) energielabels in onze gemeente bedraagt 57%. Hiermee liggen we onder het regionale gemiddelde van 65% en het landelijke gemiddelde van 74%.

Gooise Meren



Visie op wonen

- Wonen als grondrecht: gemeente Gooise Meren zet zich in voor passende en betaalbare woningen voor alle inwoners.
- Breder perspectief op wonen: een woning is meer dan een dak boven het hoofd; het is essentieel voor bestaanszekerheid en levensvorming.
- Faciliteren van woningzoekenden: gemeente zorgt voor redelijke termijnen voor het vinden van een woning, zowel voor kopen als huren.
- Zorgen voor voldoende betaalbare en passende woningen van goede kwaliteit in een veilige omgeving, passend bij de behoeften van inwoners.
- Maatschappelijke effecten: bijdragen aan passende woonruimte, duurzaamheid, leefbaarheid en groei met behoud van kwaliteit van de leefomgeving.
- De woonvisie van Gooise Meren bouwt voort op de Omgevingsvisie van de gemeente.

Visie op wonen

Beschikbaarheid

- Stevig bijbouwen in sociale en middeldure segment.
- We richten ons primair op eigen inwoners
- We kiezen voor binnenstedelijke verdichting en transformaties en tweedelijns bebouwing
- Streven naar passende doorstroming. Nu onvoldoende middensegment
- Efficiënter gebruiken bestaande woningvoorraad: optoppen, transformeren, woningdelen, aanvullende beleidsregels voor splitsen

	Sociaal	Middelduur	Duur	Nog te bepalen	Totaal
Lokale woonbehoefte	550	965	240	-	1755
MRA Woondeal	750	900	-	850	2500
Gecombineerde opgave t/m 2030	750	965	240	545	2500

Figuur 11: gecombineerde woningbouwopgave Lokaal-MRA

Visie op wonen

Betaalbaarheid en geschiktheid

- Goed wonen is cruciaal voor bestaanszekerheid; woonlasten moeten in verhouding staan tot het huishoudensinkomen
- Realiseren van voldoende betaalbare woningen en waarborgen van langdurige beschikbaarheid
- Streven naar minimale verhoging van gemeentelijke belastingen en heffingen om woonlasten betaalbaar te houden

Visie op wonen

Veerkrachtige wijken

- Veerkrachtige en leefbare buurten (GALA en IZA) integrale preventieaanpak
- Integrale aanpak van de woon(zorg)opgaven
- Opvang en huisvesting kwetsbare doelgroepen: we zorgen ervoor dat de woon-en opvangvoorzieningen voor zowel asielzoekers, statushouders, woonwagenbewoners en overige maatschappelijke doelgroepen beschikbaar, toegankelijk en kwalitatief goed zijn
- Goede voorzieningen, nota Ontmoeting van en voor iedereen

Visie op wonen

Duurzaamheid

- Toekomstbestendig bouwen. Duurzame ontwikkeling, versterking biodiversiteit en klimaatbestendige openbare ruimte
- Materiaalbewust en circulair bouwen
- Verdichten, vergroenen en verduurzamen voor fijne leefomgeving
- We dragen zoveel mogelijk bij aan de landelijke doelstelling om in 2050 aardgasvrij te zijn. Transitievisie warmte en collectieve oplossingen
- Biodiversiteit versterken, deel van ecologische hoofdstructuur en Natura-2000 gebieden



Uitvoeringsstrategie

Beschikbaarheid

- **Woningbouwproductie en planvoorraad:**
 - Ambitie om 2500 woningen te realiseren tot 2030.
 - Minimaal 750 sociale woningen en 965 middeldure woningen.
 - Respecteren bestaande afspraken met ontwikkelende partijen.
- **Verplichte kaders voor woningbouwplannen:**
 - 1/3 sociale huur en 1/3 middensegment bij nieuwbouwplannen van 3+ woningen.
 - 100% betaalbaar bouwen bij gemeentelijke grondposities.
 - Kwalitatieve eisen voor oppervlakte en levensloopbestendigheid.
- **Ontwikkelgebieden en bouwlocaties:**
 - Focus op Bussum-Zuid en Muiden Noord-West.
 - Integrale gebiedsvisies ontwikkelen.
 - Stimuleren van maatwerk en doorstroming in wijken.

Uitvoeringsstrategie

Betaalbaarheid en geschiktheid

- **Regulering van de (midden)huurmarkt:**
 - Wet betaalbare huur (inwerking 1 juli 2024).
 - Uitbreiding huurprijsbescherming en toezicht op naleving.
- **Beschermen van de positie van huurders:**
 - Wet goed verhuurderschap en Meldpunt Goed Verhuurderschap.
 - Handhaving en monitoring van klachten.
- **Veerkrachtige wijken:**
 - Integrale aanpak woonzorgopgaven.
 - Kwalitatieve huisvesting voor kwetsbare doelgroepen.
 - Meerjarige oplossingen voor statushouders en aandachtsgroepen.

Uitvoeringsstrategie

Duurzaamheid en samenwerking

- **Toekomstbestendig bouwen:**
 - Versterken biodiversiteit en klimaatbestendigheid.
 - Materiaalbewust en circulair bouwen.
 - Handreiking Duurzaam Ontwikkelen voor nieuwbouwprojecten.
- **Bestaande voorraad verduurzamen:**
 - We dragen zoveel mogelijk bij aan de landelijke doelstelling om in 2050 aardgasvrij te zijn.
 - Collectieve oplossingen voor duurzame warmte.
 - Verlagen energievraag van woningen, focus op slecht energielabel.
- **Samenwerking bevorderen:**
 - Regionale samenwerking voor een rechtvaardige woningmarkt.
 - Lokale samenwerking met marktpartijen en betrokken inwoners.
 - Integrale en realistische aanpak in het uitvoeringsprogramma wonen.

Financiën

Financieel kader:

- Uitvoering binnen bestaande middelen waar mogelijk.
- Interne projectleider voor initiële projecten.
- Aanvragen extra budget via P&C-cyclus voor onverwachte aanpassingen.
- Maximale benutting van subsidies van het Rijk en de Provincie voor betaalbare woningbouw.



Monitoring en evaluatie

- **Overzicht opleveringen nieuwbouwwoningen:**
 - Jaarlijks overzicht naar regio Gooi en Vechtstreek.
 - Specificaties naar woningtype, categorie, en eigenaar.
- **Rapportage woonruimteverdeling:**
 - Jaarlijkse rapportage door regio Gooi en Vechtstreek.
 - Informatie over inschrijvingen, zoekduur, beschikbaarheid, en verdeling van sociale huurwoningen.
- **Jaarverslag Urgentiebureau:**
 - Aantal urgentieverklaringen en toegewezen woonruimtes.
 - Regionale en gemeente-specifieke cijfers.
- **Plancapaciteit woningbouw:**
 - Jaarlijkse gegevensaanlevering over woningbouwplannen.
 - Monitoring via www.plancapaciteit.nl.
 - Inzicht in voortgang, omvang, ligging, en fasering van woningbouwprojecten.

Vragen?

