

WOONVISIE EEMNES 2015



Gemeente Eemnes

14 april 2015.

Inleiding

De vorige woonvisie uit 2007 verwoordde in een drietal speerpunten het beleid. In 2011 is dat verder uitgewerkt in het gemeentelijk Programma van Eisen voor de Zuidpolder. Sindsdien is de wereld veranderd. Het aanbodmodel maakt plaats voor een vraagmodel, de invloed van een vragersmarkt laat zich gelden.

Er zijn in de laatste jaren veel onderzoeken gepubliceerd waarin ook Eemnes is meegenomen. Op basis van demografische ontwikkelingen en economische ontwikkelingen, CBS- en CPB-gegevens, zijn de ontwikkelingen voorspeld. Zie het literatuuroverzicht.

Aan toekomst voorspellingen kleven onzekerheden. Er is bijvoorbeeld gerekend met gelijkblijvende koopkracht. Als de koopkracht zou stijgen met 1% dan halveert de groei aan lage inkomens! Economische groei heeft tot gevolg dat de vraag verschuift van huur naar koop. Dat kan gevolgen hebben voor bouwprogramma's. De gebruikte cijfers kennen ook andere beperkingen. Inkomens, huurprijzen en koopprijzen zijn bekend, maar we hebben geen gegevens over het vermogen en of leningen (hypotheek). De vraag in hoeverre een hypotheek is afgelost, bepaalt de maandelijkse woonlasten. Een gepensioneerde met een afgeloste eigen woning kan zich een veel duurdere woning permitteren dan volgens de inkomenscijfers verwacht wordt. Het zelfde geldt voor jongeren die van huis uit een flink bedrag meekrijgen.

We hebben daarom gekozen voor een minder cijfermatige benadering en meer een visie waarbij veel gebruik is gemaakt van de informatie uit het gesprek met belanghebbenden en maatschappelijke organisaties van 27 november 2014.

1. Wonen anno 2015

In een ideale wereld wonen in alle regio's, dus ook in de onze, mensen met verschillende inkomens door elkaar heen. Iedereen kan een woning vinden die past bij inkomen, gezinsgrootte en levensfase.

De werkelijkheid is natuurlijk weerbarstiger. Gooi en Eemland is een populaire regio, wat tot gevolg heeft dat de grondprijzen hier stijgen, omdat uit oogpunt van ruimtelijke ordening er niet ongebreideld gebouwd wordt. Dat betekent dat goedkoop wonen, wat in Flevoland op veel plaatsen geen enkel probleem is, hier moeilijker is, en zal blijven.

De overheid voert nationaal en lokaal een beleid, dat gericht is op een balans tussen marktwerking enerzijds en een evenwichtige samenstelling anderzijds. In populaire regio's met hoge grondprijzen, doemt de vraag op, hoe mensen die (nog) niet zoveel verdienen, toch een plek kunnen vinden.

Bijvoorbeeld jonge mensen die hier en geboren en getogen zijn, willen een eerste stap maken in hun wooncarrière en melden zich op de markt voor betaalbaar huren en later (of direct) voor betaalbaar kopen. Daar ontstaat een knelpunt.

De voorraad woningen in Eemnes bestaat voor een heel groot deel uit vrij ruime eengezinswoningen. Als gevolg van de werking van het puntensysteem in de sociale huursector, vallen die woningen al snel in de vrije sector als ze beschikbaar komen. Als ze beschikbaar komen, want door de huurbescherming en gereguleerde huurprijzen, woont een groep met een gestegen inkomen nog steeds in een goedkoop huurhuis. Dit 'scheefwonen' belemmert de doorstroming.

Door de gedaalde huizenprijzen zijn koopwoningen wel betaalbaarder geworden. Er is ook voldoende aanbod. Aan de andere kant heeft de rijksoverheid de hypotheekregels strakker gemaakt. Jonge starters op de koopmarkt, die geen duwtje in de rug krijgen van ouders die gespaard hebben, vinden door die nieuwe hypotheekregels alsnog vrij moeilijk een koopwoning die bij hun inkomen past.

Ook de huisvesting van ouderen, die bijvoorbeeld in de markt zijn voor een nultredenwoning, vraagt aandacht. Zij wonen soms in een afgelost koophuis of in een goedkoop huurhuis, en zijn moeilijk te verleiden naar een woning die op zich beter zou passen, maar waar marktconforme vrije sectorhuur voor gevraagd wordt. Zelfs als het om een koophuis gaat, dat bij verkoop contant geld oplevert, denken veel ouderen: maar nu woon ik heel goedkoop.

De lokale woningmarkt is zo een optelsom van individuele vrije keuzes, die begrijpelijk zijn; binnen een landelijk regelkader, dat neveneffecten heeft. Het gevolg zijn knelpunten, die niet zozeer te maken te hebben met schaarste, als wel met gebrek aan doorstroming en dynamiek.

Decennia lang hebben overheden getracht dit soort knelpunten op te lossen door woningbouwprogramma's in nieuwbouwprojecten. Ook in Eemnes is tot dusver gekozen voor hoge percentages sociale woningbouw in nieuwbouwprojecten. Dat werkt niet altijd goed uit. Door de populariteit van de regio, de terechte ambitie om geen hoogbouw te realiseren en de gestegen eisen van het bouwbesluit, scoort een nieuwe sociale huurwoning al bij de tweede verhuur een aantal punten dat vrije sector huur mogelijk maakt. Tegelijk mag de woningbouwcorporatie een bestaande huurwoning verkopen als er een nieuwe gerealiseerd wordt. Zo 'subsidieert' de gemeente Eemnes de verjonging van het bezit van de corporatie, met als netto effect dat er vanaf de tweede huurder in de nieuwbouw alleen maar een sociale huurwoning *minder* is. Het aantal sociale huurwoningen vertoont in Eemnes al jaren een gestage daling:

Er zijn prestatieafspraken gemaakt dat het bezit niet mag dalen tot minder dan 78% van het bezit in het jaar 2014.

De corporaties zitten krap in de liquide middelen. Er is dus weinig animo om te ontwikkelen in Eemnes, ook omdat elders de wachttijden langer zijn en de nood dus hoger. Het realiseren van sociale koop leek het antwoord in de Zuidpolder. Maar als gevolg van de gestegen eisen in het bouwbesluit, duurzaamheidsambities en de verkaveling (met name de gewenste ruime opzet daarvan), is het lastig om die woningen goedkoop te houden en tegelijk niet te kannibaliseren op het segment er net boven.

Bovendien hebben woningbouwprogramma's maar een zeer beperkt effect op de woningvoorraad. Als er in een jaar 30 woningen worden gerealiseerd, gaat het over minder dan 1% van het aanbod. Je kunt stellen dat het oplossen van de knelpunten die ontstaan een illusie is door te focussen op nieuwbouw. De effecten zijn bovendien niet blijvend, de woningen schieten door de sociale huurgrens heen of de tweede koper betaalt een stuk meer dan de eerste.

Daarom is het beter naar de hele markt te kijken, vast te stellen waar veel van is en waar weinig, en hoe de dynamiek bevorderd kan worden om knelpunten te verminderen. In een populaire en dus dure regio, waar het beleid is gericht op een dorps karakter met ruimte, zullen de knelpunten blijven. Maar met gerichte maatregelen kan er wel iets aan worden gedaan.

Dat vereist een precies beleid, geënt op een centraal uitgangspunt:

Dynamiek en doorgroei moeten bevorderd worden, waar dat helpt om knelpunten voor mensen weg te nemen. Daarbij moeten de maatregelen ook in de toekomst effectief zijn. Wooncarrières moeten in Eemnes kunnen beginnen en eindigen. Het beleid gericht is op een divers aanbod, passend bij inkomen en levensfase, en op het faciliteren/stimuleren van stappen.

- Gegeven de grondprijzen past 'goedkoop' dan bij 'klein en bestaand', en 'duur' bij 'groot en up to date'. Als we vaststellen dat er relatief weinig klein (en dus goedkoop) aanbod is, verdient het aanbeveling daar nieuw aanbod te creëren. Anders dan in eerdere decennia, waarin goedkope woningen werden gerealiseerd waar je met veel plezier je hele wooncarrière in kon blijven zitten, heeft een kleine woning als voordeel dat het bij gezinsuitbreiding een stap uitlokt, waardoor de goedkope woning zonder overheidsingrijpen steeds opnieuw beschikbaar blijft komen voor nieuwe starters.
- Stappen in de wooncarrière moeten actief worden gestimuleerd en uitgelokt, waar dat knelpunten helpt oplossen.

2. Aanbod

2.1. Bestaand aanbod

WOZ waarde 2013	aantal woningen	percentage	cumulatief	percentage cum.
Tot 100.000	6	0,2		
100.000 tot 150.000	149	4	155	4
150.000 tot 200.000	611	17	766	21
200.000 tot 250.000	1336	37	2102	58
250.000 tot 300.000	455	12	2557	70
300.000 tot 400.000	520	15	3077	85
400.000 tot 500.000	244	6	3321	91
boven 500.000	317	9	3638	100
totaal	3638 woningen	100 %		

tabel 1: Woz-waarde van de woningen in gemeente Eemnes, 2013. bron: gemeente

In Nederland was het gemiddelde in 2012 € 232.000, in de regio Amersfoort was dat €280.000 en in Eemnes was in 2012 het gemiddelde € 325.000.

Uit de tabel blijkt dat er ruim 2.100 woningen met een WOZ tot 250.000 euro in Eemnes zijn. Dit is 58% van het totaal aantal woningen. Vrijwel alle huurwoningen in de sociale sector zitten hier in, dus in deze categorie zitten 800 huurwoningen en 1300 koopwoningen. De meeste woningen hebben een tuin en twee of drie slaapkamers op de eerste verdieping.

Benaming	huurgrenzen	aantal woningen	percentage
Goedkoop	< € 374	34	4
Betaalbaar	€ 374 - € 535	316	38
Bereikbaar	€ 535 - € 574	122	15
Duur	€ 574 - € 681	252	30
Geliberaliseerd	> € 681	105	13
Totaal		829	100

tabel 2: Eemnes, huurwoningen de Alliantie per klasse, 31-12-2013, bron Alliantie

	lage inkomens tot € 34.200	middeninkomen € 34.200- € 43.000	hogere inkomens meer dan € 43.000	totaal huishoud 2013 -- 2020
Eemnes	31 % (1.125)	11.% (396)	58.% (2.079)	3.600 -- 3.960

tabel 3: verdeling huishoudens naar inkomensgroep, 2013, bron: O&S Amersfoort.

Ongeveer 1000 woningen zijn bereikbaar voor mensen met inkomens tot 43.000. Dat is flink minder dan het aantal mensen in deze inkomenscategorie (1521). De oorzaken hiervoor kunnen zijn:

- Het huis heeft een lagere hypotheeklast dan de waarde, doordat het lang geleden goedkoper is gekocht, het met een deel eigen geld is gekocht, of omdat er al op is afgelost (voor pensioering bijvoorbeeld)

- Om in Eemnes te kunnen wonen gebruiken mensen een hoog deel van hun inkomen voor wonen.

- Na pensioering daalt het inkomen vaak met ruim 30%. Deze mensen wonen echter al in een woning die is afgelost of al jarenlang in een huurwoning. Door de vergrijzing neemt dit cohort wel toe maar dit geeft geen vraag naar extra woningen.

2.2. Nieuw aanbod

Eemnes bouwt in de Zuidpolder en op een aantal kleinere locaties. Vanaf 2007 zijn er ongeveer vijftien huizen per jaar bijgekomen. De behoefte aan groei voor de eigen aanwas wordt meestal op 30 woningen per jaar geschat. Door het project Zuidpolder is vanaf 2015 een inhaalslag mogelijk.

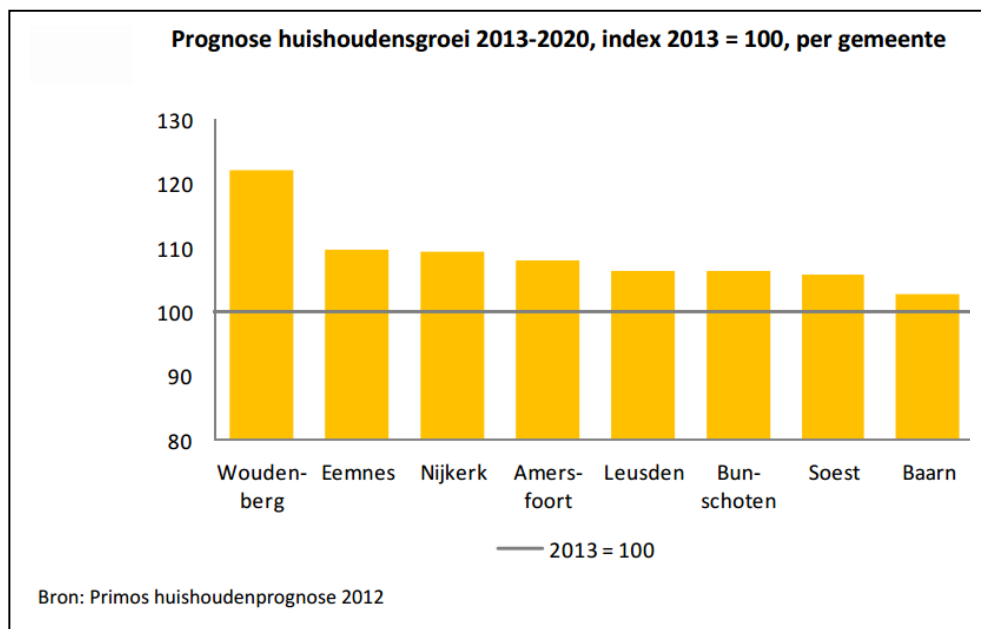
In de Zuidpolder worden in de komende jaren in totaal ongeveer 500 nieuwe woningen gerealiseerd. Het gaat daarbij hoofdzakelijk om grondgebonden gezinswoningen in een ruim opgezette wijk.

Torenzicht met 12 betaalbare woningen wordt op dit moment gerealiseerd. In het project de Weiden komen 22 huurappartementen. Acht nulredenwoningen zijn geschikt voor alle levensfasen, 14 woningen komen op een verdieping.

Onzeker zijn een aantal andere locaties. Er wordt gedacht aan woningbouw op de grond onder de voormalige Hink Stap Sprong aan Aartseveen. Er is gesproken over duurdere woningen aan de Molenweg maar de ondernemer is nog niet verhuisd. Ook het Ocrietterrein zal ontwikkeld worden.

Het bureau O&S van de gemeente Amersfoort gaat uit van een verwachte stijging van 10% van het aantal huishoudens in de gemeente Eemnes, ongeveer driekwart hiervan is het gevolg van toename eigen bevolking (aanwas en huishoudenverdunding) en ongeveer een kwart door instroom.

Op basis van de prognose kunnen er tot 2020 (dus in 5 jaar) 360 nieuwe woningen in Eemnes worden gebouwd en afgenomen, als gekozen wordt voor de juiste programmering. Dit komt overeen met maximaal 70 woningen per jaar.



3. Vraagzijde

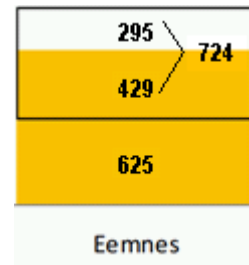
Vraag op de woningmarkt kent per definitie dynamiek. Mensen maken wooncarrières. Een typische wooncarrière verloopt via de eerste zelfstandige vestiging in één- of tweepersoonshuis, naar een stap richting een gezinswoning, dan misschien een luxer en groter huis, tot kinderen het huis uit gaan en er behoefte ontstaat aan een woning zonder tuinonderhoud en zonder verdiepingen.

In de praktijk gaat het ook vaak anders. Meer mensen gaan niet samenwonen. Veel mensen vinden lage woonlasten (huur of koop) zo aantrekkelijk dat ze blijven zitten.

In de regio zijn cijfers beschikbaar over inkomens, die te vergelijken zijn met de waarde van de huizen. Maar de waarde van een huis zegt niets over woonlasten. De groei van het aantal huishoudens met een laag inkomen, hangt voor een groot deel samen met pensionering. Omdat de woonlasten en de belastingdruk dan meestal dalen, kan de inkomensdaling goed worden opgevangen.

Statistische toekomstverwachtingen zijn natuurlijk ook afhankelijk van de beleidskeuzes. Zetten we alleen maar goedkope flatgebouwen neer, dan stijgt het aantal Eemnessers met een laag inkomen; bouwen we tien kastelen, dan komen er wat miljonairs meer. Het verdient daarom aanbeveling niet de cijfers, maar de beleidsmatige keuzes als uitgangspunt te nemen. Daarbij is uitgangspunt onder die keuzes om de groepen te identificeren die nu niet goed terecht kunnen en daar het beleid op af te stemmen.

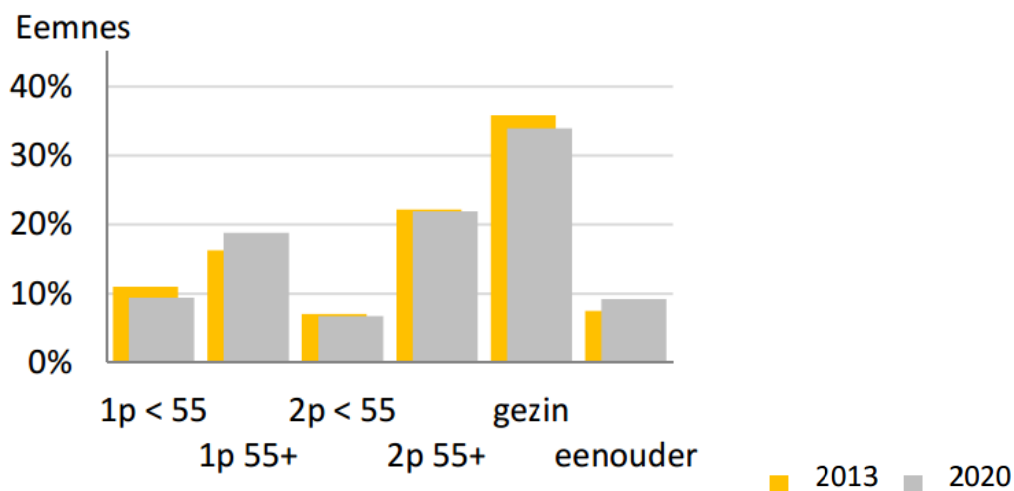
kernvoorraad



bestaande uit sociale **huurwoningen** met een huur tot €680 - afgezet tegen de woonsituatie van huishoudens met een inkomen lager dan €34.000. De figuur is als volgt te lezen. Eemnes heeft een kernvoorraad van 724 woningen. In 295 van die woningen woont iemand met een inkomen boven de doelgroepgrens en daar is volgens de definitie dus sprake van scheefwonen. De overige 429 woningen van de kernvoorraad worden door de doelgroep bewoond. Ongeveer 625 Eemnesser huishoudens behoren weliswaar tot de doelgroep, maar wonen buiten de kernvoorraad.

Bron: O&S

Huishoudenprognose en type huishouden 2013 – 2020



Bron: Primos huishoudenprognose 2012

4. Knelpunten

Onderstaand zijn groepen opgesomd die moeilijk kunnen slagen in Eemnes. Uitgangspunt van beleid is om te bevorderen dat er voor deze groepen meer aanbod beschikbaar komt, al zal het voorlopig niet voldoende zijn.

1. Jongeren die bij hun ouders weg willen met een laag inkomen. Voor hen staan er in Eemnes maar weinig kleine (huur) woningen.
2. Jonge gezinnen die toe zijn aan een sociale sector eengezinswoning. De wachttijd voor hen is twee tot drie jaar. In andere gemeenten is dat veel hoger. De instroom van buiten is relatief gering.
3. (Andere) alleenstaanden. Een groot deel van de woningvoorraad is afgestemd op gezinnen. In de Zuidpolder lopen de koopappartementen van ca. 180.000 euro niet erg hard. Wellicht is op dit moment het gat te klein met een woning met een tuin, die in Eemnes vanaf dit bedrag overvloedig te koop staan. Maar de markt vertoont weer een opwaartse trend, dus dit kan over een aantal jaren weer anders liggen.
4. Nieuwe eenoudergezinnen. Na een scheiding ontstaan er vaak twee eenoudergezinnen, die beide behoefte hebben aan een woning met meer slaapkamers. Terwijl de bevolking niet toeneemt, neemt het aantal huishoudens nog steeds toe (huishoudenverdunning). Dit is een van de belangrijkste dragers van druk op de woningmarkt.
5. Ouderen die in een huis wonen wat van oudsher een lage huur heeft, en ouderen die in een koophuis wonen dat is afgelost. Zij doen een beroep op de WMO om hun huis aan te laten passen of doen dit met eigen middelen. Een te groot huis is daarna voor deze mensen zelf niet meer heel bezwaarlijk, maar als zij naar een huis zouden verhuizen wat beter past, helpen ze andere knelpunten oplossen.
6. Gezinnen met een gestegen inkomen in een sociale huurwoning. Ook hier geldt dat de lage woonlasten belemmerend werken op doorstroming. De overheid staat de laatste jaren sterkere huurstijgingen toe voor huurders met een hoog inkomen. Maar elke ruime eengezinswoning onder de sociale huurgrens zou je in feite willen vrijspelen voor de primaire doelgroep van sociale huisvesting, terwijl de scheefwoner naar een financieel nadeel kijkt en dus blijft zitten. In Eemnes worden ongeveer 300 woningen bewoond door mensen met een te hoog inkomen.

5. Wat kunnen we doen?

Er blijkt een concrete schaarste aan huizen met een huur tot 389 euro (jongerenhuurtoeslaggrens) en betaalbare koop tot € 180.000 (knelpunten 1, 2 en 3). Er is in Eemnes bijna geen aanbod in dit segment. Het ligt daarom voor de hand om de opgave in sociale en betaalbare woningbouw te focussen op dit segment.

Woningen met een huur tot €389 zijn er erg weinig in Eemnes. Er is wel vraag naar bij jonge huurstarters. Bij nieuwbouw moet hier rekening mee gehouden worden en het bestaande aanbod moet met voorrang worden aangeboden aan jongeren.

De nieuwe Woningwet gaat uit van passend toewijzen. Dat betekent dat minimaal 90% van de sociale huurwoningen toegewezen moet worden aan de juiste inkomensgroep met de juiste leeftijd en huishoudensgrootte. Indien dat gebeurt heeft dat huishouden recht op huurtoeslag. Voor jongeren tot 23 jaar betekent dat dat zij, indien het inkomen maximaal € 21.000 is, een huurwoning met een maximale huur van € 389 toegewezen moeten krijgen om tot de 90% te behoren. De corporatie zal dus moeten zorgen voldoende van deze woningen te kunnen aanbieden.

Echt kleine woningen hebben ook het voordeel dat bij gezinsuitbreiding of bij 'gefuseerde' gezinnen de behoefte ontstaat naar iets groters te verhuizen. Kleine woningen zijn niet per definitie appartementen. De focus kan gevolgen hebben voor de verkaveling in de Zuidpolder. Maar door het wegvallen van de noodzaak voor een school in het plangebied Zuidpolder, ontstaat daar misschien een mogelijkheid voor kleine woningen met een lage huur.

De vraag naar betaalbare woningen voor gezinnen (met één of twee ouders) zal alleen maar toenemen (instroom en knelpunt 4). Op de koopmarkt is dat bij de huidige huizenprijzen geen probleem; dat verandert als de markt lang achtereen gestaag zou stijgen.

Op de koopmarkt is op dit moment voldoende betaalbaar aanbod, maar het aanbod aan betaalbare koopwoningen moet verruimd worden als de woningvraag langdurig zou doorstijgen. Op de huurmarkt kan er met name veel gewonnen worden, als scheefwoners en ouderen verleid zouden kunnen worden met attractief nieuw aanbod en flankerend beleid: verhuispremies en ontzorgen. De daling in de voorraad aan sociale huurwoningen moet tot staan worden gebracht.

Eemnesser starters op de koopmarkt hebben vaak een lager inkomen. Zij kunnen gebruikmaken van de starterslening. Hierdoor wordt een woning tot € 180.000 bereikbaar als het inkomen € 34.200 is. Bovendien maakt de starterslening woningen tot €225.000 bereikbaar voor inkomens tot €43.000.

Bij de eerste verkopen in de Zuidpolder en op Torenzicht is er veelvuldig gebruik gemaakt van de starterslening.

De starterslening moet blijven bestaan. Om koopstarters te bedienen is het van belang de doorstroming op de koopmarkt te bevorderen, zodat in het bestaande aanbod voldoende goedkope koopwoningen vrijkomen. Uitbreiding van het aanbod goedkope koopwoningen (onder €210.000) zal moeten gaan om kleine woningen, zodat toekomstige doorstroming bevorderd wordt. Dit kan consequenties hebben voor de verkaveling.

Attractief nieuw aanbod voor mensen die intussen meer verdienen, kan gerealiseerd worden in nieuwbouwprojecten, waaronder de Zuidpolder. Het voordeel van deze benadering is dat het recht doet aan een basisregel in de markt: jonger is aantrekkelijker en dus duurder. Bovendien geeft het ruimte in de grondexploitatie, waardoor andere optimalisaties (meer woningen per hectare) niet in beeld hoeven te komen.

Verhuispremies en persoonlijke begeleiding kunnen in individuele gevallen het zetje zijn waar mensen op zaten te wachten, maar er moeten geen wonderen verwacht worden. Het stoppen van het dalen van het aantal huurwoningen moet tot staan worden gebracht door concrete prestatie-afspraken met de Alliantie of door een eigen woningbedrijf.

Ouderen met lage woonlasten, die op zich best wat zouden kunnen besteden, moeten wat kunnen vinden waardoor ze een flinke stap vooruit maken in comfort, beperking van de fysieke arbeid in huis en in de tuin, en sociale context. Er zijn succesvolle concepten die meer generaties in de tweede helft van het leven verbinden, waardoor het helpen van ouder wordende burens op een natuurlijke manier uitgelokt wordt.

Het stimuleren van doorstroming hangt ook samen met attractief nieuw aanbod. Bij hogere inkomens gaat het dan om ruimte en een grote tuin, ouderen zijn gevoelig voor comfort, weinig dagelijks onderhoud en een goede sociale context. Ouderen die in sociale huurwoningen zitten moeten bijvoorbeeld een passender aanbod krijgen zonder huurverhoging, waardoor er weer een gezinswoning beschikbaar komt.

Het gevolg van deze keuzes is dat jonge starters niet uit Eemnes hoeven te vertrekken, dat er ruimte komt voor huurders na echtscheidingen of het overlijden van een partner, dat de doorstroming na elke laatste stap in de wooncarrière bevordert wordt. Dat kan nog worden aangevuld met het aanbieden (binnen wettelijke mogelijkheden) aan doelgroepen. Startersleningen verstrekken we bijvoorbeeld alleen aan mensen die al in Eemnes wonen. In overleg met de corporatie kan specifiek aanbod uitsluitend aan een bepaalde doelgroep worden aangeboden (starters, eenoudergezinnen, ouderen die een sociale huurwoning achterlaten, e.d.)

Andere nieuwbouwlocaties dan de Zuidpolder zijn onzeker, maar zullen in samenhang met elkaar bekeken moeten worden. Als op het Ocrietterein dure huizen verrijzen, zal elders in Eemnes extra sociale nieuwbouw moeten plaatsvinden. Het huidige systeem met het afkopen door te storten in het fonds voor sociale woningbouw, blijft daartoe intact.

In de bestaande voorraad zijn er veel woningen van € 210.000 tot € 350.000. Nu de woningmarkt weer op gang komt, zijn in de bestaande voorraad voldoende woningen van ongeveer 2 tot 3 ton beschikbaar. Dit maakt het ideaal voor (startende) gezinnen om te blijven of zich te settelen in Eemnes. In de Zuidpolder kan Eemnes zich met name richten op ééngezinsoverkoopwoningen boven € 350.000 voor Eemnessers, maar ook voor gezinnen uit de omgeving, gezien de ruime opzet van de nieuwe wijk.

In Eemnes zijn er al veel woningen aanwezig in het midden segment (€210.000 tot €350.000). Bij nieuwbouw kan daarom de voorkeur gegeven worden aan woningen boven €350.000, naast de eerder genoemde categorie onder € 210.000.

300 huurwoningen worden scheef bewoond. Extra inzet om deze scheefwoners te verleiden om voor andere passende woningen te kiezen heeft meer resultaat dan het bouwen van nieuwe huurwoningen. Nieuwbouw van sociale huur en betaalbare koop kan daarom beperkt worden.

Nieuwbouw in Eemnes moet voor 25% bestaan uit sociale huur en betaalbare koop met een focus op kleine woningen.

Aanbeveling Eemnes:

In de huidige nieuwbouwplannen is 35% aan sociale huur en betaalbare koop woningen opgenomen. Dit is gezien de verwachte groei van de doelgroep aan de hoge kant. Er is meer vraag naar huurwoningen in het geliberaliseerde segment. Er zit voldoende aanbod van meergezinswoningen in de plannen; vooral voor eengezinswoningen is extra plancapaciteit.

Bron:
EIB, Economisch Instituut voor de Bouw,
Verkenning woningbouwprogrammering
Mei 2014.

6. Duurzaam wonen

De roep om de energietransitie -van fossiel naar hernieuwbaar- concreet vorm te geven is intussen breed gedragen. In de komende vijftien jaar investeert de samenleving tussen de tien en twintig miljard in de energietransitie. Ook voor woningen heeft dit grote gevolgen. In Nederland moeten 3,5 miljoen woningen naar nul op de meter gebracht worden. Dit betekent afschakelen van het aardgasnet, opwekken op het dak en zeer grondig isoleren.

Eemnes heeft deze ambitie onderdeel gemaakt van het klimaatbeleid. In overleg met de Alliantie wordt de totale voorraad sociale huur verduurzaamd naar nul op de meter, of de gemeente koopt het bestand en laat het zelf uitvoeren. Ook koopwoningen kunnen grondig worden aangepakt. Voorlopig wordt daarbij gemikt op 200 woningen, maar als de techniek voortschrijdt en huizenbezitters zien wat dit oplevert, ook in termen van comfort en waardeverhoging, kan dit verder doorstijgen. Nieuwbouw in Eemnes moet voldoen aan EPC 0.

7. Bouwprogramma

7.1. algemeen

Het overgrote deel van de bestaande woningen in Eemnes zit in de prijscategorie van €200.000 tot €350.000. In deze categorie worden ook veel bestaande woningen te koop aangeboden. Om doorstroming op gang te brengen willen we nu inzetten op woningen boven €350.000.

Er blijkt een concrete schaarste aan huizen met een huur tot 389 euro en betaalbare koop tot € 180.000. Er is in Eemnes bijna geen aanbod in dit segment. Het ligt daarom voor de hand om de opgave in sociale en betaalbare woningbouw te focussen op dit segment.

Hoewel de markt aantrekt is er minder vraag in het topdure segment, boven €500.000, dan verwacht. We hielden rekening met 25% en gaan nu terug naar 15%. In het bestaande aanbod ligt 9% boven deze grens.

Op basis hiervan komen we tot de volgende verdeling voor het bouwprogramma 2015-2020:

segment	%
Sociale huur (minstens 6% < €389) en Betaalbare koop (< € 200.000)	25% (13% + 12%)
Middelduur (€200.000 - €350.000) inclusief huur > €700	25%
Duur (€350.000 - €500.000)	35%
Topduur (> €500.000)	15%

7.2. Zuidpolder

Er is ruimte voor de nieuwbouw van 70 woningen per jaar in Eemnes. Zuidpolder mag daar een groot deel van invullen. We gaan uit van gemiddeld 40 woningen per jaar en een inhaalslag in 2015 en 2016.

Origineel plan, Situatie maart 2015

segment	prijs	%	aantal
betaalbaar	< €200.000	35%	170
middelduur	€200.000-€350.000	15%	74
duur	€350.000-€500.000	25%	123
topduur	> €500.000	25%	123
	totaal	100%	490

Aangepast plan, woonvisie aanbevelingen en inclusief al geplande woningen voor 2015 en 2016

segment	prijs	%	aantal	2015	2016	2017-2025
betaalbaar	< €200.000 (12%) en sociale huur (13%)	25%	123	35	4	85
middelduur	€200.000-€350.000	25%	123	17	48	58
duur	€350.000-€500.000	35%	170	25	17	128
Topduur	> €500.000	15%	74	9	1	64
	totaal	100%	490	86	70	335

Gebruikte literatuur:

- Gemeente Eemnes (2007).Woonvisie 2007, "zorg voor wonen".
- Companen (2012). Woningmarkt in regionaal perspectief.
- de Alliantie (2013).Huisvesting in Eemnes, presentatie aan de raad, 18 sept 2013, B.Nauta.
- EIB (2014).Gebruik en effecten van de starterslening (in opdracht SVn)
- EIB (2014).Gebruik en effecten starterslening in de regio Amersfoort
- EIB (2013).Verkenning woningbouwprogrammering regio Amersfoort, korte termijn
- EIB (2014). Regionale woningbouwprogrammering regio Amersfoort, lange termijn
- Gemeente Amersfoort, buro Onderzoek & Statistiek (2014). Ontwikkeling van de doelgroep in de regio Amersfoort, periode 2013-2020.
- STEC (2014). Marktadvies Zuidpolder Eemnes
- Gemeenteraad Eemnes (2014). Kadernota 2015-2018.

Verslag

Bespreking: gespreksnotitie Actualisering Woonvisie Eemnes

aanwezig : zie lijst

Datum : 27 november 2014

Plaats : Gemeentehuis Eemnes

1. Opening

Gert-Jan van Baal opent de bijeenkomst en licht de agenda toe. Hij vraagt alle aanwezigen zich voor te stellen

2. Inleiding

Wethouder Zoetman licht de doelstellingen van de bespreking toe en geeft aan wat een woonvisie is

3. Toelichting gespreksnotitie

Frans Wittenberg geeft met behulp van powerpoint een toelichting. De WAC vraagt nog, ter aanvulling op de tabel, naar het aantal woningzoekenden dat via urgentie een woning krijgt. Ook vraagt zij naar het aantal statushouders, zit dat erin?

4. Bespreking stellingen

4.1 Stelling: Speerpunten voor de woonvisie zijn de ouderen(zorg) en leefbaarheid.

De landelijke bevolkingscurve neemt af, hoe gaat die van Eemnes ?

Voorgesteld wordt om ouderenwoningen zodanig te bouwen dat er later ook anderen, bijv. jongeren in kunnen wonen. Bouw dus minimaal 3-kamerwoningen. Wees flexibel in het bouwen, maak het mogelijk voor kinderen om bij hun ouders te wonen als toekomstig mantelzorgers.

Liever "gezinnen" met "ouderen" mixen. Jongeren daar liever niet bij. Jongeren gaan nu weg maar willen vaak weer terugkeren.

Het komt nu voor dat één persoon in een groot huis woont, maar er ook blijft wonen, ivm de kosten. Wellicht is getrapte doorstroming mogelijk.

Samenvattend: pas op met teveel specifieke ouderenwoningen, bouw flexibel en aanpasbaar. Ouderen hebben binding met hun huidige huis. Ouderen kunnen met aanpassingen en ondersteuning langer thuis wonen.

4.2 Stelling: “Er zijn genoeg sociale huurwoningen, prioriteit is het beter beschikbaar maken voor de doelgroep”

De stelling wordt niet ontkend, wel wordt aangegeven dat de variëteit te gering is. Er is veel dure huur, er is te weinig voor jongeren. Zodra jongeren samenwonen en beide werken dan kom je al boven de huurtoeslaggrens voor jongeren

Er is een complex voor jongeren, maar daar wonen nu veel jonge gezinnen. Dit komt omdat er geen geschikte betaalbare ééngezinswoningen zijn. De sociale koop in de Zuidpolder is te duur, is duokoop (koopwoning op erfpachtgrond) een oplossing?

Er is ook sprake van te duur scheefwonen, er zijn ook mensen die door omstandigheden te duur zijn komen te wonen. Wat is daar aan te doen?

Samenvattend: over het algemeen wordt de stelling wel gedragen, scheefwonen en doorstromen zou meer aandacht moeten krijgen.

4.3 Stelling “Meer vrije sectorhuur is nodig voor de middeninkomens en doorstroming”

Over deze stelling wordt genuanceerd gedacht. Enerzijds wordt wel onderschreven dat er te weinig vrije sector huur is. Maar het type woning is erg bepalend. Momenteel is er bij de Alliantie een wachtlijst voor de vrije sectorhuur. Deze groep is kritisch en kan wachten. De locatie is ook belangrijk. Of dit interessant is om de doorstroming te bevorderen wordt betwijfeld. Als je dit al bij bouwt dan moet er sprake zijn van enige schaalgrootte, een belegger zal ook kritisch zijn met betrekking tot de locatie en het aantal. Kijk ook naar kleinere investeerders.

Samenvattend: er is zeker aanleiding om vrije sectorhuur te laten ontwikkelen, mogelijk door de kleinere (lokale) investeerder. Of het ook voor de doorstroming werkt is de vraag.

4.4. Stelling “We kiezen inbreiding voor uitbreiding”

Dit is naar aanleiding van de “Ladder voor duurzame verstedelijking” die kijkt naar de behoefte en wil eerst laten bouwen binnen bestaand stedelijk gebied.

Heel goed om ook te kijken naar verwaarloosde gronden en panden. Ook kun je oudere woningen afbreken en er nieuw terug bouwen. Algemeen wordt gesteld dat ingezet moet worden op beide. Als er dan op een moment een locatie voor herontwikkeling vrij komt, kun je die ook ontwikkelen. Pas echter op voor locatie-concurrentie. Het biedt wellicht uitkomst door in verschillende doelgroepen te denken

Neem dan ook jongerenhuisvesting mee. Maak een behoedzame, flexibele programmering.

Samenvattend: Maak zowel uitbreidings- als inbreidingsplannen. Stem locatie af op verschillende doelgroepen.

4.5. Stelling: “We zetten in op toekomstbestendig maken van de bestaande voorraad: duurzaam en levensloopbestendig”

De corporatie werkt al aan verduurzamen van de voorraad, we gaan naar label B. Er komen ook zonnepanelen op het dak. Levensloopbestendig maken van de voorraad doen we niet, het is vaak technisch niet mogelijk.

Om de koopwoningen ook mee te krijgen wordt door de gemeente een informatieavond georganiseerd. De eigenaar zal dan zelf moeten investeren. Echter als het inkomen daalt, bij ouderen bijv., is er geen ruimte om te investeren. Wellicht is hier meer te bereiken met doorstroming. De SVN kijkt ook naar dit aspect en het is wellicht te combineren met woningaanpassing. Aanpassingen moeten zodanig zijn dat ouderen er geen last van hebben, het woongenot is van belang.

Samenvattend: Met het toekomstbestendig maken van de bestaande voorraad zijn we goed op weg, nieuwe initiatieven kunnen helpen.

4.6 Stelling: We voegen geen starterswoningen toe, daarmee is de doorstroming niet gebaat

Er ontstaat een brede discussie over doorstroming en doelgroepenbeleid.

Om woningen vrij te maken, zou je samen met ouderen moeten kijken naar een voor hen aantrekkelijke woning (waar tzt zorg mogelijk is).

Maak kleinere woningen die ook betaalbaar en passend zijn voor jongeren. Nu zijn er te kleine woningen waar gezinnen niet willen wonen. Voor hun moet er wel een vervolg zijn. Zo niet, dan zit de starter gevangen.

De starter kan van alle leeftijden zijn, ook gescheiden echtparen op latere leeftijd. Er is ook al sprake van terugkeer van jongeren die we moeten faciliteren. Het segment jongerenwoningen heeft een huur tot bijna € 400,- Maak goedkope "premie A-woningen" met een kettingbeding. We zullen goed moeten kijken naar de vraag, welke woning is gewenst en met welke woning bevorderen we de doorstroming.

4.7 Tot slot

Een ieder wordt gevraagd naar zijn of haar mening over de avond en of er nog iets mist.

De antwoorden zijn:

Goed verhaal. Houdt de visie breed. Leerzaam en leuk, kijk naar de bestaande voorraad

. Er is momenteel een trek naar de stad, kijk ook naar het Gooi.

Doe aanbevelingen met betrekking tot de doorstroming.

Het is een goed initiatief, creatief en laat ruimte voor opmerkingen.

Denk om de jongeren. Is de woning te duur, denk aan een duokoop.

Wat te doen aan wonen+zorg? Dit is een thema om over na te denken.

Geef het wonen terug aan de burger, binnen de kaders het wonen zelf laten invullen.

De corporatie maakt zich zorgen om de doelgroep. Er zijn minder middelen: hoe hier samen mee om te gaan ?

Zelfredzaam en samenredzaam. Mist nog overleg met de zorgpartijen?

Prettig wonen is ook met zorgpartijen.

De maatschappij verandert snel, de woonvraag ook, dus niet teveel vastleggen, houd vrijheid.

5. Samenvattend:

De wethouder sluit de avond af met een aantal steekwoorden die hij heeft opgeschreven naar aanleiding van de vele positieve reacties:

Er is een scheve verdeling, er zijn geen woningen voor jongeren, doorstroming bevorderen, aanpasbaar en flexibel bouwen van minimaal 3 kamerwoningen, ook de zorg meenemen, sociale koop moet blijven, starterslening moet blijven, vrij sectorhuur in het dorp.

De wethouder dankt een ieder voor zijn inbreng.

6. Sluiting.

Uitgenodigde en aanwezige organisaties bij eerste bespreking Actualiseren Woonvisie Eemnes op 27 nov. 2014, Gemeentehuis Eemnes

uitgenodigde organisatie	naam	email	aanw 27-11-14
KJP, Katholiek Jongeren Platform	3 personen	bestuur@kpjeemnes.nl	ja
dir. Zuidpolder Eemnes	Jeroen Otterloo Wessel Tiessens	jotterloo@heijmans.nl w.tiessens@eemnes.nl	ja ja
SVn, starterslening	Janneke Broers	j.broers@svn.nl	ja
WAC	E.Lemstra (vz) M.Deutekom	e.lemstra@kpnmail.nl mdeutekom@ziggo.nl	ja ja
de Alliantie	Liesbeth Lossez Helen Hoogenhout	llossez@de-alliantie.nl hhoogenhout@de-alliantie.nl	ja ja
Wester,Campagne & van Breemen, makelaars	Bert Campagne	bert@makelaarsvangoedehuizen.nl	ja
Drieklomp Makelaars	Monique Klompmaker-Janssen A.J. van der Waaij	eemnes@drieklomp.nl	nee nee
van Wijnen Projectontwikkeling	Marcel Mulder	m.mulder@vanwijnen.nl	nee
Vos & Teeuwissen Projectontw.	Wim Oudendorp	woudendorp@heijmans.nl	ja
STEC-groep	Frans Wittenberg	f.wittenberg@stec.nl	ja
Huurdersvereniging Eemnes	H. van den Brakel	5311169 R 83, h.vdbrakel@planet.nl	ja
ANBO	Rene Kemperman	rene.kemperman@gmail.com	nee
Gemeente Eemnes	Wethouder Herman Zoetman Gert-Jan van Baal, communicatie Bert Deekens, beleidsmedewerker	bert.deekens@belcombinatie.nl	Ja Ja ja