



# WOONVISIE

Laren 2017-2022



# Voorwoord

---

Laren is een dorp waar mensen prettig wonen en samen leven. Een dorp met een rijke en bewogen historie, die je overal nog terug kunt zien. Bijvoorbeeld in het karakteristieke stratenpatroon met de Brink als stralend middelpunt. Laren heeft een geheel eigen karakter en daar willen we voorzichtig mee omgaan. We worden niet voor niets hoog ingeschaald op de ranglijst van aantrekkelijkste woongemeenten. Wonen in Laren betekent wonen in een mooie historisch en groene omgeving met een bijna bovendorps niveau aan voorzieningen. Denk maar eens aan het Hart van Laren, het Singer museum en theater en het zwembad. Maar ook aan alle sportmogelijkheden en het uitgebreide aanbod aan winkels en horeca. Toch kunnen we niet stil blijven staan.

Op het gebied van wonen zijn onze mogelijkheden ruimtelijk beperkt. Toch gebeuren er gelukkig ook mooie dingen in Laren. Ik denk bijvoorbeeld aan het onlangs opgeleverde complex Tarcisushof aan de Smeekweg. Met veel aandacht en zorg voor de ruimtelijke inpassing ontwikkeld, en zo veel mogelijk in overleg met betrokkenen. Grote groeimogelijkheden hebben we door dit ruimtegebrek dan ook niet. Dit betekent dat we de woningvoorraad zoals we die nu hebben moeten koesteren. Dit is overigens wat anders dan conserveren. We zullen moeten blijven investeren om onze woningen ook voor toekomstige generaties aantrekkelijk te houden. Zo zetten we, samen met de corporaties, stevig in op het verduurzamen van huizen, het verbeteren van de leefbaarheid en zullen we waar nodig de woningvoorraad aanpassen om aan de vraag naar kleinere en meer zorggeschikte woningen in de toekomst te kunnen voldoen.

De schaarse uitbreidingsmogelijkheden die we de komende jaren nog hebben vragen om een zorgvuldige invulling. In deze lokale visie worden een aantal mogelijke bouwlocaties behandeld, waarvan een aantal op korte termijn door het college aan de raad zullen worden aangeboden. Daarbij zal rekening moeten worden gehouden met een passende ruimtelijke en maatschappelijke inpassing in het bestaande dorpsbeeld, maar ook aan het bieden van een voldoende gedifferentieerd aanbod voor de verschillende doelgroepen. We willen ons als gemeente inzetten voor de huidige en toekomstige inwoners op de woningmarkt.

Ik beseft me dat de mogelijkheden die we als gemeente hiervoor hebben beperkt zijn. Samenwerking met ontwikkelaars, woningcorporaties, huurders en zorgpartijen is daarom essentieel om onze ambities op het gebied van wonen te kunnen realiseren. Deze woonvisie schetst in heldere bewoordingen wat we als gemeente Laren de komende jaren willen bereiken op het gebied van wonen en welke instrumenten we daarvoor gaan inzetten. Dit alles gericht op een mooi en leefbaar Laren, ook voor toekomstige generaties, voor iedereen.



Ton Stam

Wethouder Volkshuisvesting



# Inleiding



## 1.1 Aanleiding voor een nieuwe woonvisie

De huidige woonvisie dateert uit 2012 en had een looptijd tot en met 2016. Sindsdien is er veel veranderd op de woningmarkt en in het woonbeleid. Veranderingen die vragen om een actualisatie van ons volkshuisvestingsbeleid. De mogelijkheden voor nieuwbouw binnen Laren zijn zeer beperkt. Toch staan er voor de komende jaren een aantal aansprekende projecten gepland. In deze lokale woonvisie gaan we ook dieper in op het woningbouwprogramma voor de komende jaren.

De nieuwe Woningwet uit 2015 vraagt gemeenten om een actueel volkshuisvestingsbeleid op te stellen. Dit beleid vormt namelijk de basis voor de prestatieafspraken die jaarlijks moeten worden gemaakt met de woningcorporaties en huurdersvertegenwoordigers (Figuur 2). Het belang om als gemeente heldere doelstellingen te formuleren is daarmee alleen maar groter geworden.

## 1.2 Doel

De belangrijkste doelstelling van het lokale woonbeleid, zoals het in deze woonvisie is verwoord, is om de woningvoorraad, nu en in de toekomst, zo goed mogelijk af te stemmen op de woonwensen van de inwoners van de gemeente Laren. Deze lokale woonagenda geeft op onderdelen concrete invulling aan de kaders uit de regionale woonvisie. Hierbij houden we rekening met de bijzondere positie die Laren inneemt binnen de woningmarkt van de Gooi en Vechtstreek. Zo kent onze woningvoorraad een relatief laag aandeel sociale huurwoningen, een gemiddeld dure woningvoorraad en beschikt Laren over weinig uitbreidingsmogelijkheden.

Deze woonvisie en de doelstellingen die hierin naar voren komen, vormen ook de basis voor de prestatieafspraken die in het kader van de Woningwet zijn en worden gemaakt met de in onze gemeente actieve woningcorporaties. Bij de

lopende prestatieafspraken zijn afspraken gemaakt over betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzame kwaliteit en leefbaarheid.

## 1.3 Interactief proces

Deze lokale woonvisie sluit aan op de geactualiseerde regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek 2016-2030. Bij de totstandkoming van de regionale woonvisie zijn stakeholders uit de hele regio op verschillende momenten betrokken geweest.

Bij de totstandkoming van deze lokale woonvisie zijn woningcorporaties en lokale zorgpartijen betrokken.

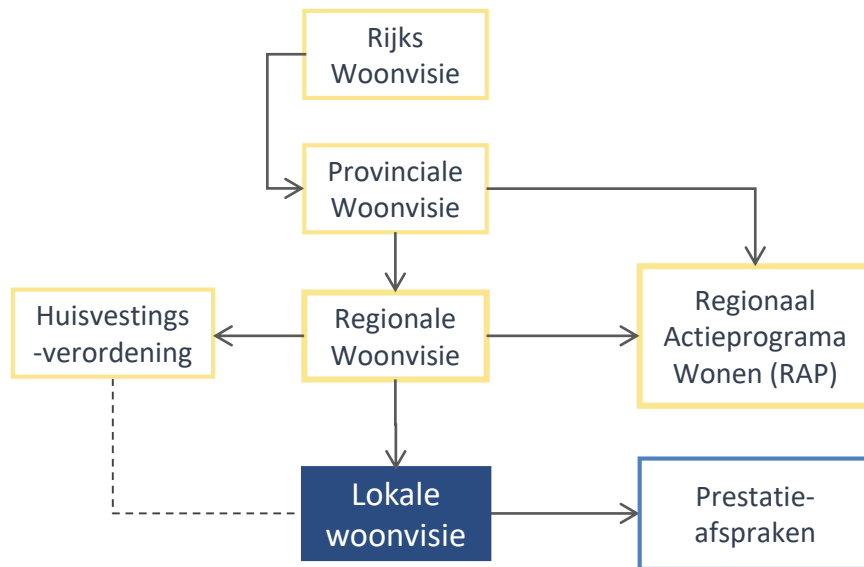
## 1.4 Bronnen

Voor deze woonvisie is gebruikt gemaakt van verschillende bestaande analyses en bronnen:

- Regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek (inclusief de kennisupdate)
- Prestatieafspraken gemeente Laren, 13 juni 2016
- Woningmarktanalyse gemeente Laren
- Woningbouwprogramma gemeente Laren

## Gelaagd woonbeleid

Het woonbeleid in Nederland kent een sterk gelaagde structuur, waarin rijk, provincie, regio en gemeente allemaal een rol spelen. Soms formeel via wetgeving (Woningwet) of aanwijzingsbevoegdheden (statushouders), maar vaak ook informeel in de vorm van samenwerking en kennis uitwisseling. In het onderstaande schema is de positionering van de lokale woonvisie weergegeven (figuur 1).



Figuur 1: Positionering lokale woonvisie

## Woningwet 2015

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 2).

De komende jaren zal in de driehoek gemeente, corporatie en huurdersorganisatie deze nieuwe werkwijze verder vormgegeven gaan worden. 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 ('bod') op, zodat er 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.

## Regionale samenwerking

Binnen de regio Gooi en Vechtstreek wordt bestuurlijk en ambtelijk nauw samengewerkt op het beleidsveld wonen. Het regionale en lokale woonbeleid is op veel punten aanvullend. Dit betekent dat deze lokale woonvisie aanvullend is op de regionale woonvisie en deze twee visies samen ook het lokale volkshuisvestelijk kader vormen.

De regionale woonvisie krijgt nog een uitwerking in de vorm van een Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) voor de periode 2016-2020.

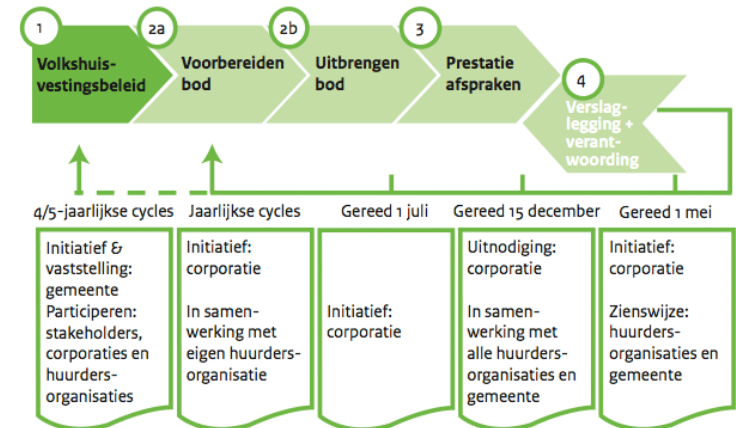
## Prestatieafspraken

De gemeente Laren heeft in 2016 prestatieafspraken gemaakt met Woningbouwvereniging Laren en de Woningbouwvereniging van de Erfgooiers (zie kader op pagina 16). De regionale woonvisie en deze lokale woonvisie vormen samen de basis voor de beleidscyclus uit de Woningwet 2015 (figuur 2) en dus ook voor toekomstige prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersvertegenwoordigers.

In 2017 loop een intensief fusietraject tussen Woningbouwvereniging Laren en de woningcorporatie het Gooi en Omstreken. De fusie verloopt zeer positief en de verwachting is dat dit traject in de loop van 2017 wordt afgerond. Hierbij zijn door de gemeente en Het Gooi en Omstreken afspraken gemaakt over investeringen in de sociale huurvoorraad in Laren de komende 10 jaar. Duurzaamheid, nieuwbouw- en renovatieprojecten en verbetering van de leefomgeving vormen hiervan de kern. De gemeente hoopt dat de Woningbouwvereniging van de Erfgooiers in de komende jaren ook zal willen aansluiten bij het Gooi en Omstreken.

## Huisvestingsverordening

Omdat er sprake is van schaarste aan sociale huurwoningen in de regio zijn, op grond van de Huisvestingswet (2014), toewijzingsregels opgesteld. Deze regels moeten zorgen voor een eerlijke verdeling van de schaarse woningen en ze zijn opgenomen in de Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2015. De regionale modelhuisvestingsverordening wordt door de individuele gemeenteraden vastgesteld. De planning is om, nu de regionale woonvisie is vastgesteld, in 2018 te starten met de herziening van de regionale huisvestingsverordening.



Figuur 2: Volkshuisvestingscyclus Woningwet 2015



Analyse



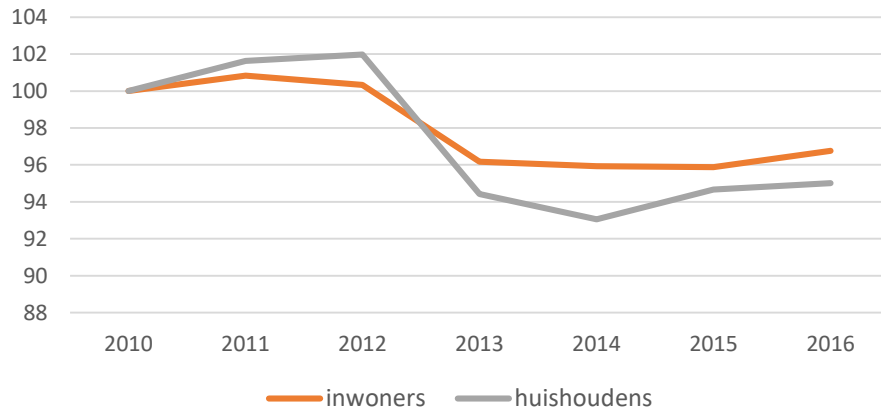


## Bevolkingssamenstelling

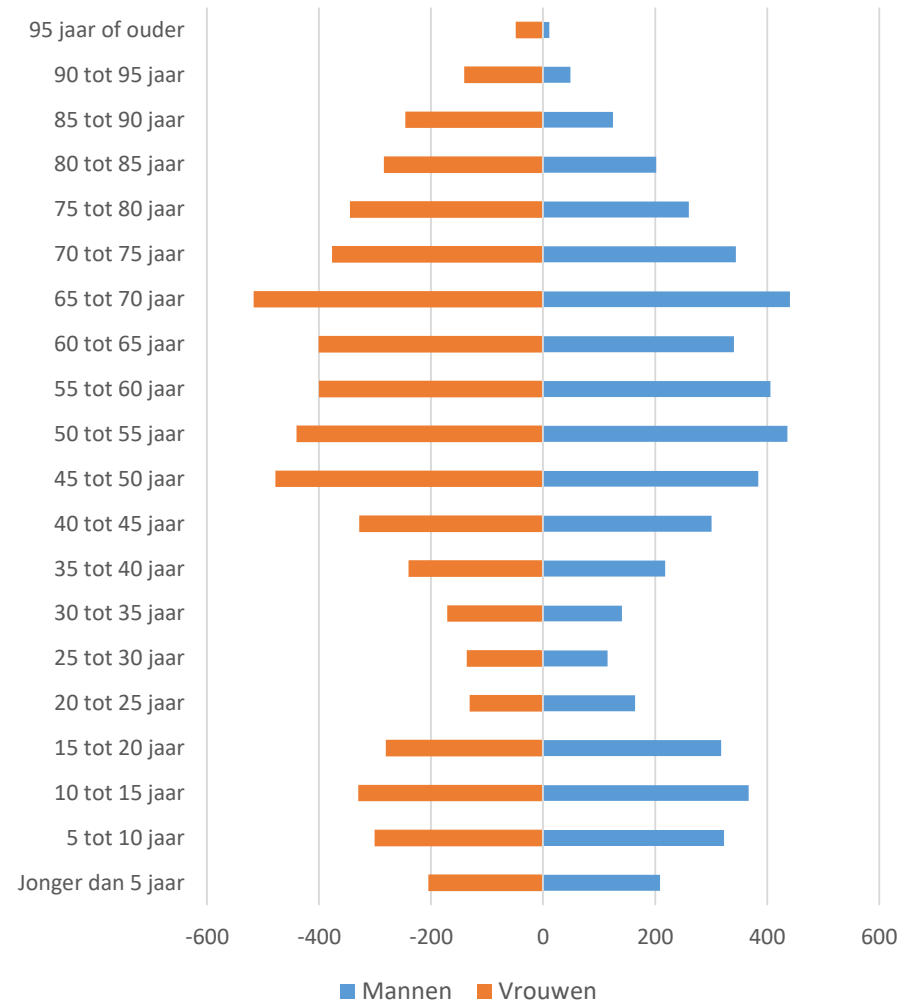
Figuur 3 toont de bevolkingsspiramide van Laren. De bevolkingsopbouw vertoont een geprononceerd zandlopermodel met een zeer slanke taille en een zwaartepunt aan de bovenkant (45-70 jaar). Opvallend is de behoorlijk sterke ondervertegenwoordiging van de groep 20 tot 35-jarigen. Aannemelijke oorzaken hiervan zijn dat deze leeftijdsgroep voor studie of werk elders gaat wonen. Daarnaast zal het voor deze groep, waarin zich veel starters op de woningmarkt bevinden, moeilijk zijn om toegang te krijgen tot de relatief dure woningmarkt van Laren.

Een ander opvallend kenmerk van de bevolkingsspiramide is het grote aantal 65 tot 70-jarigen. Behalve dat het de in absolute zin de grootste groep is, is hier ook sprake van een sprong ten opzichte van jongere leeftijdsgroepen. Dit betekent dat er naast natuurlijke aanwas vanuit de onderliggende leeftijdsgroep ook sprake is van instroom. Hierbij speelt mogelijk het grote aanbod aan zorg gerelateerde woningen in Laren een rol. Hierdoor heeft de vergrijzing van Laren een blijvend karakter.

Figuur 4: Bevolkingsontwikkeling Laren  
2010-2016 (2010=100)



Figuur 3: Bevolkingsspiramide Laren, 2016



## Bevolkingsontwikkeling

Ten opzichte van 2010 zijn het aantal inwoners en het aantal huishoudens licht afgenomen (figuur 4). Wel zien we vanaf 2013 een stabilisatie en in het laatste jaar zelfs een licht opgaande trend. In Laren is de gemiddeld huishoudensgrootte 2,23 personen. Als gevolg van vergrijzing is de verwachting dat de huishoudensbezetting zal dalen. Dit betekent dat er, bij een gelijkblijvende omvang van de woningvoorraad, minder inwoners zullen zijn. Iets dat we ook terug zien in de bevolkingsprognoses (tabel 1) van de provincie. Hoe deze prognoses voor de lange termijn zich gaan verhouden tot de recente stabilisatie van de bevolkingsafname zal moeten worden bezien.

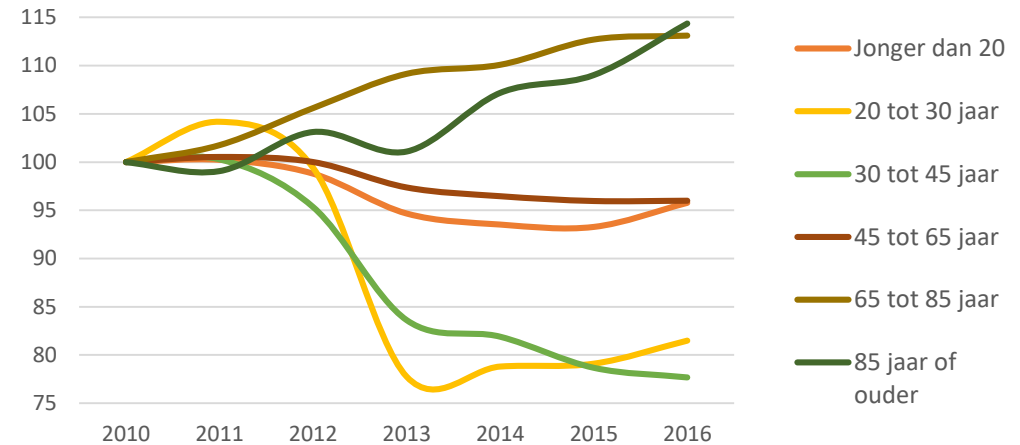
Figuur 5 laat de bevolkingsontwikkeling vanaf 2010 tot 2016 per leeftijdscategorie zien. We zien hier een vrij scherp afgetekende ontwikkeling waarbij het de oudere leeftijdscategorieën (65+) zijn die groeien. De middengroep (45-65 jaar) en de jongeren tot 20 jaar (samen voornamelijk gezinnen) zijn relatief stabiel. In de leeftijdsgroepen van 20 tot 45 jaar zien we een afname van het aantal inwoners. Iets wat we ook al terugzagen bij de bevolkingspiramide.

De bevolkingsprognose van de provincie Noord-Holland uit 2015 doet ook uitspraken over de verwachte huishoudenssamenstelling tot 2040. We zien dat het aandeel alleenstaanden hierin toeneemt. Dit gaat voornamelijk ten koste van het aandeel gezinnen (figuur 6). Ook hier speelt de vergrijzing een rol. Oudere huishoudens bestaan vrijwel uitsluitend uit twee- en éénpersoonshuishoudens. Een toename van het aantal ouderen en éénpersoonshuishoudens betekent ook dat de vraag naar kleinere en gelijkvloerse woningen zal toenemen.

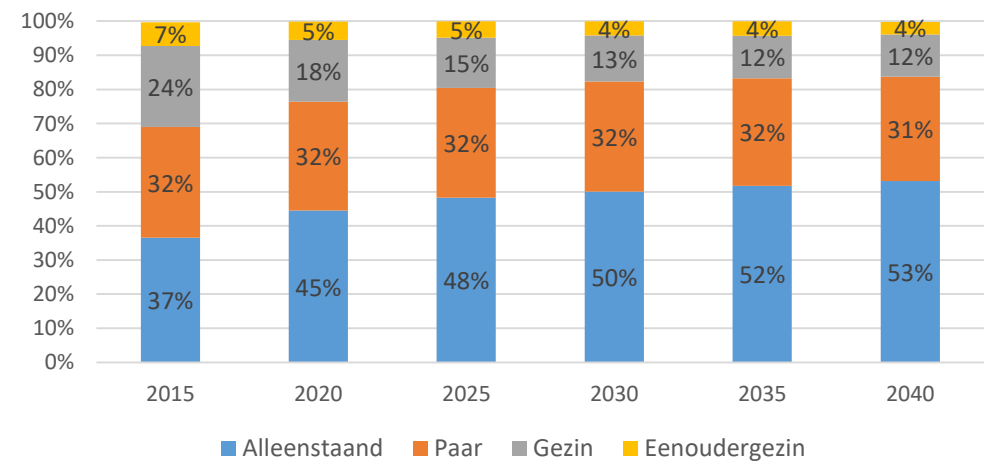
Tabel 1: Prognose provincie Noord-Holland 2015

	2015	2020	2030	2040	2015-2040
Inwoners	10.800	10.400	9.700	9.700	-1.100
Huishoudens	5.000	5.300	5.300	5.300	300

Figuur 5: Leeftijdsonwikkeling Laren, 2010-2016



Figuur 6: Prognose huishoudenssamenstelling Laren 2015-2040



## Samenstelling

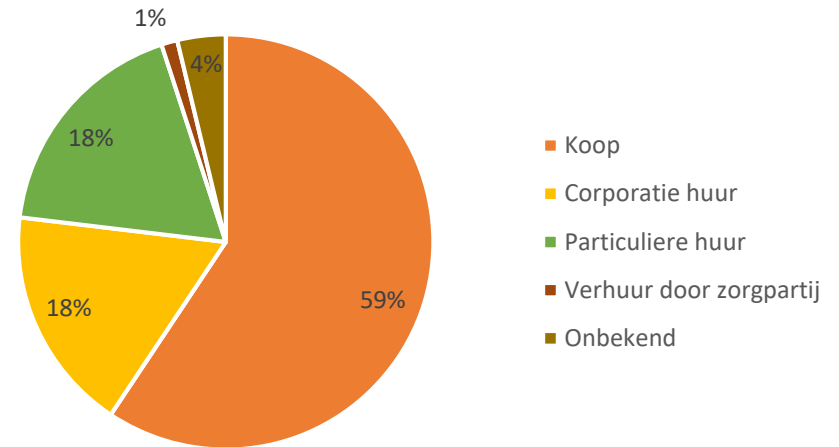
De woningvoorraad in Laren bestaat uit ruim 5.100 woningen. Bijna 60% daarvan is een koopwoning (figuur 7). Het aandeel appartementen (gelijkvloerse woningen) in de totale voorraad is met nog geen 15% klein te opzichte van het landelijk gemiddelde (in de koopsector bedraagt dit percentage 6%). Het aandeel vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap woningen bedraagt samen 60% van het totaal aantal koopwoningen.

De twee, in Laren actieve, woningcorporaties hebben samen 850 woningen in beheer. Dit is ongeveer 18% van de totale woningvoorraad. In de regio Gooi en Vechtstreek ligt dit percentage gemiddeld op 30%. De particuliere huursector is met 18% (in Nederland 9%) aanzienlijk te noemen.

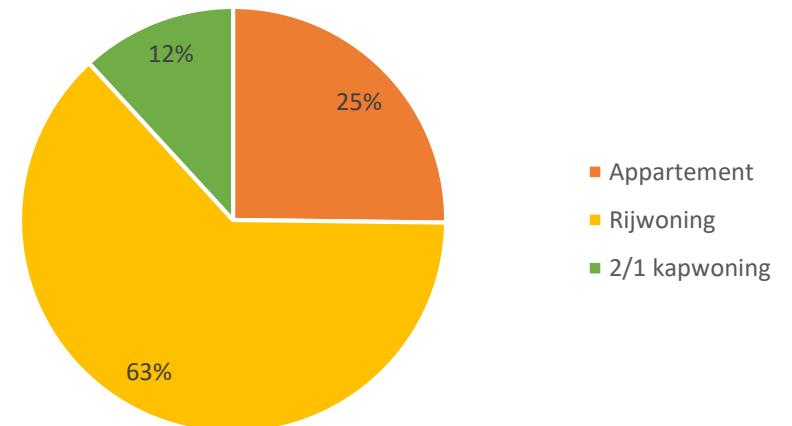
Door de corporaties worden vooral rijwoningen (63%) verhuurd (figuur 8). Een kwart van de woningen in eigendom van de woningcorporaties zijn appartementen. De particuliere verhuurders verhuren relatief veel in het duurdere segment. Meer dan de helft van de particulier verhuurde woningen zijn 2-onder-1-kapwoningen en vrijstaande woningen.

De gemeente Laren staat in de top 5 van Nederland als het gaat om de hoogte van de woningprijzen. Figuur 9 toont de verdeling op basis van WOZ-waardes, uitgesplitst naar de huur- en koopvoorraad. Onder de twee ton zien we vooral (sociale) huurwoningen. De meeste koopwoningen hebben een waarde tussen € 300.000,- en € 600.000,-. Ruim 500 woningen hebben een WOZ-waarde van € 1 miljoen of meer. Dit is 10% van de totale woningvoorraad. De hoge woningprijzen kunnen voor starters, maar ook instromers op de Larense woningmarkt (bijvoorbeeld jonge gezinnen die zich na een studie elders weer in Laren willen vestigen) een belemmering vormen. Wel is de laatste tijd een zekere kentering waar te nemen. Jonge gezinnen met kinderen verlaten vaker de grote steden als Amsterdam en zoeken passende woningen buiten de stad, ook in Laren. De instroom op de Larense basisscholen groeit, mede hierdoor. In hoeverre deze trend structureel is zal de toekomst uit moeten wijzen.

Figuur 7: Woningvoorraad naar eigendom



Figuur 8: Corporatiewoningen naar type

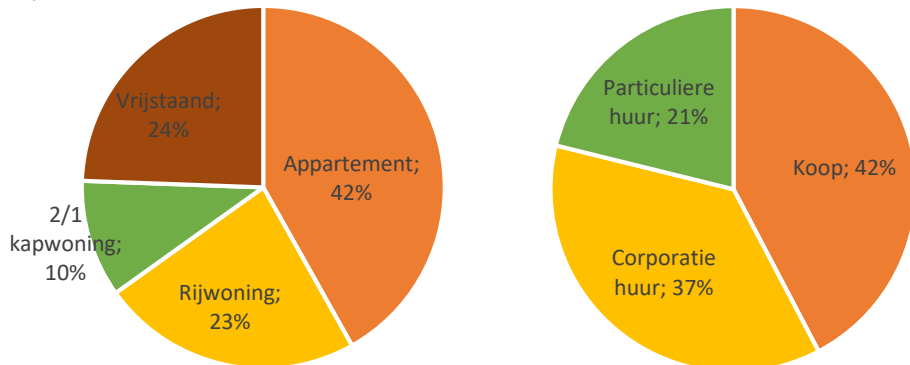


## Energielabels

In 2016 was slechts 12% van de woningen in Laren voorzien van een definitief energielabel. In Nederland ligt dit percentage op bijna 40%. Een verklaring voor het lage aantal in Laren is dat zich onder de afgemelde labels vooral nieuwbouwwoningen en corporatiebezit bevinden. Twee categorieën die in de Larense woningvoorraad ondervertegenwoordigd zijn. Van de definitieve energielabels heeft bijna de helft een C-label of beter (figuur 10). Door het geringe aandeel labels op de totale woningvoorraad moeten we echter vraagtekens zetten bij de representativiteit. Omdat de woningvoorraad relatief oud is, zijn veel woningen van oorsprong niet voorzien van isolatie. Wel zijn de woningcorporaties de afgelopen jaren begonnen om hun woningvoorraad te verduurzamen naar groene C, B en A-labels. De komende jaren zullen de woningcorporaties sterk gaan inzetten op verdere verduurzaming van hun woningvoorraad.

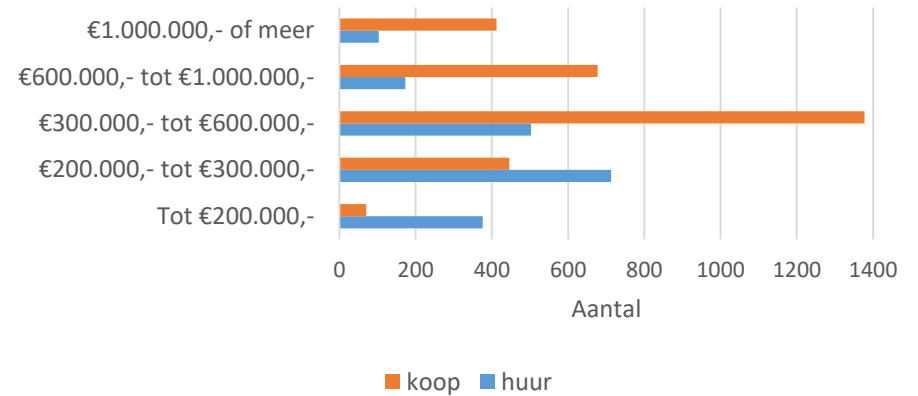
## Nieuwbouw

De nieuwbouwmogelijkheden in Laren zijn zeer beperkt. Toch zijn er in de periode 2010-2015 56 nieuwbouwwoningen opgeleverd (figuur 11). Hieronder 22 woningen -waarvan 20 sociale huur- aan het Tabakspadje die zijn gerealiseerd door Woningbouwvereniging Laren. Hiernaast zijn nog 30 woonzorg woningen bij het zorgcomplex de Stichtse Hof van Vivium gerealiseerd.



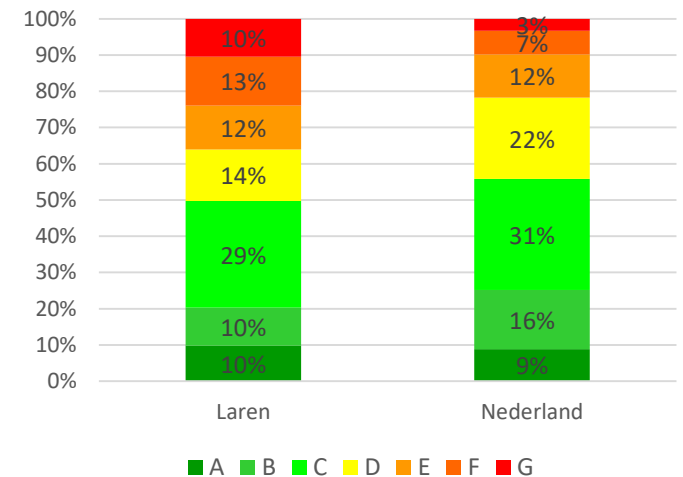
Figuur 11: Nieuwbouw 2010-2015: woningtype en eigendom

Figuur 9: WOZ-waarde woningen



koop huur

Figuur 10: Definitieve energielabels



## Wonen met zorg

De laatste jaren zijn er veel ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg. Het landelijk beleid is erop gericht dat mensen steeds langer zelfstandig thuis blijven wonen, waarbij eventuele zorg aan huis geleverd wordt. Alleen mensen met een zwaardere zorgindicatie komen in aanmerking voor een plek in een verpleeg- of verzorgingshuis. Hierdoor is het aanbod aan wonen met zorg de laatste jaren veranderd, waarbij met name het aanbod aan verzorgingshuisplaatsen steeds kleiner wordt. Hierbij speelt ook het scheiden van wonen en zorg een rol. Hierdoor zijn verzorgingshuizen veranderd naar te huren (on)zelfstandige appartementen waar diensten en zorg apart ingekocht kunnen worden door de bewoners.

In Laren bevinden zich van oudsher relatief veel woonzorg complexen. Er zijn drie grote aanbieders actief op het gebied van wonen en zorg. In tabel 2 staat een overzicht van de beschikbare plaatsen op de vier grote zorglocaties in Laren, onderverdeeld naar plekken waar mensen zelfstandig wonen met de mogelijkheid voor zorg aan huis en onzelfstandig (intramuraal) wooneenheden. Naar verwachting blijft de vraag naar onzelfstandige woonvormen in Laren hoog. Enerzijds door de (boven)regionale functie van een aantal complexen en de toenemende vergrijzing van de bevolking in Laren en de directe omgeving.

Ook de komende jaren zal er nog het nodige veranderen in het aanbod aan wonen en zorgvoorzieningen. Zo is het Rosa Spierhuis bezig met het ontwikkelen van een nieuwe locatie, waarbij het aantal beschikbare plaatsen zal worden uitgebreid. We zien ook een ontwikkeling waarbij senioren en mensen met een zorgvraag steeds vaker in kleine particuliere initiatieven hun specifieke woon (en zorg) vraag proberen in te vullen. De gemeente zal dergelijke initiatieven op individuele basis beoordelen op de mogelijkheden en wenselijkheid.

Complex	Zorgpartij	Zelfstandig	Onzelfstandig
Theodotion	Amaris	26	235
De Stichtse Hof	Vivium	4	184
Johanneshove	Vivium	25	93
Rosa Spier Huis	Rosa Spier Huis		70
Totaal		55	582

Tabel 2. Aanbod aan wonen met zorg in Laren



De Stichtse Hof (Foto: Vivium)



//

Woningbouwvereniging Laren realiseerde in 2010 het Tabakspadje met 20 sociale huurwoningen en 2 koopwoningen. De huurwoningen zijn in hoefijzervorm rond een binnenhof gebouwd en passen mooi in het karakteristieke straatbeeld. Bijzonder aan het ontwerp is dat alle woningen voorzien zijn van witte gevels en rieten kappen.

//



# Speerpunten



Naast de ambities uit de regionale woonvisie worden door de gemeente Laren een aantal specifieke speerpunten benoemd voor de komende jaren. Deze speerpunten zijn:

1. Betaalbaarheid en doorstroming
2. Strategische inzet van nieuwbouw
3. Maatwerk bestaande woningvoorraad
4. Duurzaamheid
5. Wonen met zorg

Elk van deze speerpunten wordt uitgewerkt in acties. Eerst worden knelpunten en kansen benoemd, vervolgens worden doelen en concreet instrumentarium geformuleerd. Alle acties samen vormen de uitvoeringsagenda 2017-2022 voor de gemeente Laren

## Onderzoek WiMRA

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





## Knelpunten en kansen

De betaalbaarheid van het wonen wordt bepaald door twee factoren: het huishoudensinkomen en de kosten die samenhangen met wonen. Deze kosten bestaan naast huur of hypotheeklasten ook uit bijkomende kosten zoals energielasten, onderhoud, belastingen en verzekeringen. Zoals is gebleken uit de analyse in deze woonvisie behoort de woningvoorraad in Laren tot de duurste in Nederland. Dit heeft gevolgen voor de betaalbaarheid van met name de lage- en middeninkomensgroepen. Een lager huishoudensinkomen betekent over het algemeen minder keuze bij het zoeken naar een geschikte woning. Door de gemiddeld hoge woningprijzen en het relatief lage aandeel sociale huurwoningen in de woningvoorraad, is het voor huishoudens met een laag inkomen lastig om geschikte woonruimte te vinden in Laren. De gemeente Laren vindt het evenwel, vanuit zowel maatschappelijk als economisch perspectief, wenselijk dat ook doelgroepen zoals starters en jonge gezinnen met een laag- of middeninkomen passende woonruimte kunnen vinden in de gemeente. Bovendien merken we dat door de kleine voorraad sociale huurwoningen én het lage aantal verhuizingen er jaarlijks maar weinig woningen beschikbaar komen voor nieuwe huurders. Dit probleem manifesteert zich specifiek waar het gaat om de huisvesting van urgent woningzoekenden, inclusief statushouders. Tegelijkertijd moet ook de werkelijkheid onder ogen worden gezien. Door de zeer gewilde woningmarkt met daardoor hoge grondprijzen en geringe nieuwbouwmogelijkheden zijn de sturingsmogelijkheden beperkt. Het bieden van voldoende en passend woningaanbod voor de meer kwetsbare doelgroepen vraagt daarom om zorgvuldig handelen en heldere prioriteiten.

De gemeente Laren hanteert verschillende strategieën om te zorgen voor de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor lage- en middeninkomens. Belangrijk uitgangspunt voor de gemeente is dat het totaal aan sociale huurwoningen in ieder geval niet mag verminderen en het liefst toeneemt. Behoud van de huidige voorraad is prioriteit. Er mogen geen (sociale) huurwoningen verkocht worden door de woningcorporaties. Dit uitgangspunt is vastgelegd in de

prestatieafspraken 2016 met de woningcorporaties en zal ook zo moeten blijven.

De voorraad sociale huurwoningen kan op kleine schaal worden uitgebreid door nieuwbouw en transformatie. Op pagina 25 zijn de nieuwbouwmogelijkheden voor de komende jaren in beeld gebracht. Uitgangspunt voor de gemeente Laren is om minimaal 1/3 van het nieuwbouwprogramma in het betaalbare segment (huur tot € 710,- en koop tot € 180.000,-; prijspeil 2017) te realiseren.

### Prestatieafspraken 2016

In juni 2016 sloot de gemeente Laren prestatieafspraken met de Woningbouwvereniging van Erfgooiers en Woningbouwvereniging Laren. Hieronder een samenvatting met de afspraken die gaan over betaalbaarheid en doorstroming in de sociale huurvoorraad.

- ✓ Geen verkoop van woningen, tenzij dit nodig is voor het realiseren van (nieuwbouw) projecten, waarbij blijft gelden dat het totaal aan sociale huurwoningen niet mag verminderen.
- ✓ Opstellen van een plan voor de bevordering van doorstroming samen met alle betrokken partijen.
- ✓ De corporaties stellen een gezamenlijk plan op voor de transformatie van daarvoor geschikte woningen naar huisvesting voor jongeren, jonge gezinnen en ouderen.
- ✓ De corporaties maken een overzicht van locaties met mogelijk te renoveren of te slopen woningen.



Doorstroming kan zorgen voor het vrijkomen van geschikte woningen in de bestaande woningvoorraad. Met name het toevoegen van woningen in het middensegment kan zorgen voor doorstroming vanuit de sociale huurvoorraad.

De mogelijkheden voor nieuwbouw in Laren zijn beperkt. Bovendien heeft de gemeente maar weinig grondposities zelf in handen. Om toch te kunnen sturen op voldoende sociale huurwoningen in het nieuwbouwprogramma zal in 2017 een vereveningsfonds worden opgericht. Particuliere ontwikkelaars die in Laren nieuwbouw of transformatieprojecten willen ontwikkelen storten in dit fonds op het moment dat zij niet kunnen voldoen aan de gestelde normen (1/3 sociale huur en/of betaalbare koop). Deze bijdrage kan vervolgens worden ingezet bij sociale woningbouwprojecten in brede zin. Dit alles met als doel gemiddeld 1/3 betaalbare woningbouw bij nieuwbouw projecten te realiseren.

## Instrumenten

- ✓ Het totaal aan sociale huurwoningen blijft minimaal gelijk en een toename is wenselijk. Er mogen geen (sociale) huurwoningen verkocht worden door de woningcorporaties.
- ✓ Jaarlijks actualiseren van de prestatieafspraken met de woningcorporaties waarbij concrete afspraken worden gemaakt over voorraadontwikkeling, nieuwbouw, renovatie en transformatie, herstructurering en doorstroming.
- ✓ Vereveningsfonds ten behoeve van het realiseren van betaalbare woningbouw in nieuwbouwprojecten.



# Strategische inzet van nieuwbouw

## Knelpunten en kansen

Ook de komende jaren worden nog een aantal nieuwbouwprojecten gerealiseerd in Laren. Het zijn voornamelijk kleine inbreidingslocaties waar gebouwd zal worden. Op pagina 24 is de woningbouwprogrammering opgenomen. Nieuwbouw is geen doel op zich voor de gemeente Laren, maar moet altijd iets toevoegen voor het dorp. Soms is dat rechtstreeks door het bouwen van een type woningen waar direct behoefte aan is. Maar nieuwbouw kan ook een belangrijk indirect effect hebben doordat hiermee de doorstroming van bepaalde doelgroepen op gang wordt gebracht. Een bekend voorbeeld is het bouwen van, voor ouderen geschikte, appartementen, waardoor eengezinswoningen in de bestaande voorraad beschikbaar komen voor jonge gezinnen.

De gemeente Laren streeft naar woningbouwprogramma met een goede balans van verschillende woning- en prijscategorieën. Zo wordt minimaal 1/3 van de nieuwbouwwoningen de komende jaren in het betaalbare segment gebouwd. Hiermee zorgen voor uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen en voorzien direct in de nog steeds aanwezige behoefte aan betaalbare huisvesting. Ook ligt de nadruk bij woningtoevoeging op gelijkvloerse woningen (appartementen), een woningtype dat nu nog ondervertegenwoordigd is, maar waar steeds meer vraag naar is, zowel voor ouderen als voor jongeren. Voor die laatste groep komen er ook steeds meer nieuwe alternatieve woonvormen. Denk bijvoorbeeld aan het concept 'tiny houses'. Kleine, maar volledig uitgeruste zelfstandige éénersonswoningen.

Om nieuwbouw zo gericht mogelijk in te zetten bij het op gang brengen van doorstroming, maken we met ontwikkelaars afspraken over de eerste toewijzing. Bij koopwoningen gebeurt dit bij voorkeur aan starters en doorstromers uit Laren, zodat ook daadwerkelijk verhuisketens in Laren zelf op gang worden gebracht. Bij de nieuwbouw van huurwoningen maken we met woningcorporaties maatafspraken over de eerste toewijzing, zoals in het verleden bijvoorbeeld ook is gebeurd bij de projecten de Postiljon (WBV van Erfgooiers) en Tarcisiushof

(WBV Laren). De eengezinswoningen van het project Tarcisiushof zijn met voorrang toegewezen aan grote gezinnen uit Laren. De kleinere woningen die zij achterlieten zijn weer beschikbaar gekomen voor onder andere jongeren. Bij de nieuwbouw van voor senioren geschikte appartementen kan dit bijvoorbeeld betekenen dat senioren die een eengezinswoning in de sociale huur in Laren achterlaten voorrang krijgen bij toewijzing.

## Instrumenten

- ✓ Focus op betaalbare nieuwbouw voor senioren en jongeren.
- ✓ Minimaal 1/3 van het woningbouwprogramma tot 2022 realiseren in het betaalbare segment.
- ✓ Afspraken maken met ontwikkelaars en woningcorporaties over eerste toewijzing van nieuwbouw huur- en koopwoningen.

### Voorbeeld van maatwerk bij woningtoewijzing: Tarcisiushof

Het nieuwbouwproject Tarcisiushof, dat in 2017 is opgeleverd, bestaat uit 10 ruime eengezinswoningen en 8 appartementen. De woningen zijn ontwikkeld door Woningbouwvereniging Laren en worden allemaal verhuurd in het sociale segment. Met de gemeente zijn afspraken gemaakt over de eerste toewijzing van de woningen. Mensen die een sociale huurwoning achterlieten in Laren kregen voorrang. Ook grote gezinnen konden met voorrang in aanmerking komen voor de eengezinswoningen. Op deze manier is op een hele directe manier voorzien in de woonwensen voor specifieke doelgroepen in Laren. Bovendien is doorstroming op gang gekomen in de bestaande woningvoorraad.



# Maatwerk bestaande woningvoorraad

## Knelpunten en kansen

Het overgrote deel van de woningen dat over pakweg 20 jaar in Laren zal staan, staat er nu ook al. De vraag is hoe flexibel de huidige voorraad is om aan steeds veranderende woonwensen te blijven voldoen. Hierbij spelen demografische factoren zoals vergrijzing en gezinsverdunding een rol, maar ook de vraag naar steeds meer wooncomfort en energiebesparende maatregelen. En voor de verdere toekomst de gevolgen van een energietransitie op de manier waarop we onze woningen verwarmen en van energie voorzien.

Laren kent prachtige woonwijken met overwegend grondgebonden woningen die met veel oog voor detail gebouwd zijn in het verleden. Kenmerkend zijn de vele rieten daken en de groene erfafscheidingen. De bestaande woningvoorraad met haar rijke historie is één van de redenen waarom Laren zo'n geliefde woonkern is. Het verduurzamen van deze historisch waardevolle woningvoorraad vraagt de nodige aandacht. Via regionale programma's worden particuliere woningeigenaren voorgelicht en gestimuleerd om energiebesparende maatregelen te nemen.

Een vrij aanzienlijk deel van de particuliere woningvoorraad in Laren bestaat uit grote en dure woningen op ruime kavels. Regelmatig krijgt de gemeente verzoeken voor het splitsen van dit soort grote woningen. De aanleiding kan variëren. Van het mogelijk maken van mantelzorg tot financiële noodzaak als gevolg van hoge onderhoudslasten. Splitsing levert per saldo uitbreiding van de woningvoorraad op, bij voorkeur voor jongeren en jonge gezinnen. Maar er zijn ook aandachtspunten. Zo zullen er altijd ruimtelijke consequenties zijn die verband houden met het creëren van nieuwe toegangen, parkeerplaatsen en verplichte (brand)veiligheidseisen. Ook niet iedere plek in Laren leent zich evengoed voor splitsing. Bij beeldbepalende panden zal splitsing niet altijd of alleen onder strenge voorwaarden mogelijk zijn. Omdat het gaat om uitbreiding van het aantal woningen zal voor een verzoek altijd een omgevingsvergunningsprocedure doorlopen moeten worden. Om eenduidig in te kunnen spelen op

splitsingsverzoeken gaat de gemeente de ruimtelijke en juridische kaders voor het splitsen van woningen nader uitwerken en vastleggen.

Ook zullen we, samen met de woningcorporaties, plannen maken om de bouwkundige en woontechnische kwaliteit van sociale huurwoningen te verbeteren. Hierdoor is het van belang om eerst te weten wat de bouwkundige staat van de woningvoorraad is en welke eisen de (toekomstige) doelgroep stelt aan sociale huurwoningen. Samen met de woningcorporaties brengen we vervolgens in beeld welke complexen in aanmerking komen voor renovatie, transformatie of sloop-nieuwbouw. Hierbij worden ook aspecten als leefbaarheid en sociale veiligheid meegenomen.

## Instrumenten

- ✓ Uitwerken en vastleggen van ruimtelijke en juridische kaders voor het splitsen van grote woningen.
- ✓ Inventariseren van bouw- en woontechnische conditie van de voorraad sociale huurwoningen en opstellen van plannen voor renovatie, transformatie en/of sloop-nieuwbouw.



## Knelpunten en kansen

Het onderwerp duurzaamheid is de afgelopen jaren prominent op de maatschappelijke en politieke agenda gekomen. Zo ook in de bouwwereld en bij de woningcorporaties. In verschillende (inter)nationale verdragen zijn ambitieuze doelstellingen opgenomen (zie ook het hoofdstuk 'de duurzame regio' uit de Regionale Woonvisie Gooi en Vechtstreek 2016-2030) voor de bestaande woningvoorraad en toekomstige nieuwbouw. Door de beperkte ruimte voor nieuwbouw in Laren is het juist van belang deze op een duurzame manier in te vullen.

Het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad is niet alleen nodig om klimaatdoelstellingen te behalen. Het levert ook comfortverbetering en besparing op de woonlasten op voor bewoners. Desondanks is het animo voor verduurzaming onder particuliere woningeigenaren nog beperkt. Als gemeente kunnen we hier maar heel beperkt in sturen. Het is de consument die het tempo van duurzame investeringen in zijn woning bepaalt. Toch denken we, door aan te sluiten bij regionale bewustwordings- en voorlichtingscampagnes, hier nog flink stappen te kunnen zetten. Zeker nu isolatiemaatregelen en zonnepanelen steeds vaker als rendabele investeringen worden gezien.

Verduurzaming van de bestaande voorraad sociale huurwoningen is de afgelopen jaren opgestart door de corporaties. Een deel van de voorraad is inmiddels voorzien van goede isolatie en soms ook zonnepanelen en hebben hierdoor een groen energielabel (label C of beter) gekregen. Voor de komende jaren zullen we nadere afspraken maken met de woningcorporaties over investeringen in het verder verduurzamen van hun woningvoorraad in Laren naar minimaal label B met als doel lagere energielasten voor de huurders. Daarnaast vragen we woningcorporaties om zich in te zetten voor energiebewustwording onder huurders.

## Instrumenten

- ✓ Verduurzaming bestaande particuliere woningvoorraad stimuleren met (regionale) voorlichtings- en bewustwordingscampagnes.
- ✓ Afspraken maken met woningcorporaties over verdere verduurzaming van de voorraad sociale huurwoningen naar minimaal label B.



## **Knelpunten en kansen**

Zoals we bij de analyse hebben kunnen zien is het aantal oudere huishoudens in Laren de afgelopen jaren toegenomen. Ook voor de komende jaren wordt nog een verdere vergrijzing verwacht. Laren wijkt hierin qua patroon niet af van de rest Nederland, al is de mate waarin vergrijzing optreedt wel groter. Oorzaak hiervan is dat niet alleen de huidige inwoners van Laren steeds ouder worden, maar zich ook ouderen van buiten vestigen in Laren. Een deel van hen is vitaal en/of kapitaalkrchtig. Zij vestigen zich in Laren vanwege de kwalitatief aantrekkelijke woonmilieus en de aanwezigheid van hoogwaardige (zorg)voorzieningen.

Het rijksbeleid is gericht op extramuralisering van de zorg. Dat wil zeggen dat mensen minder snel terecht komen in een intramurale instelling. De maatregelen die in het kader van de extramuralisering van de zorg zijn genomen, hebben niet alleen betrekking op ouderen, maar ook op mensen met een verstandelijke beperking en mensen met een psychiatrische aandoening. Alleen mensen met een zeer ernstige zorgvraag komen nog in aanmerking voor intramurale opname. Bovendien hebben gemeenten de verantwoordelijkheid gekregen voor het bieden van opvang van jongeren die niet thuis kunnen wonen en het bieden van plaatsen beschermd wonen voor mensen met een psychiatrische aandoening. Ook in Laren heeft dit gevolgen voor de vraag naar wonen met zorg op termijn. Daarom zullen vraag, aanbod en toekomstige ontwikkelingen voor de zorggeschikte woningen, samen met de zorgpartijen, in beeld worden gebracht.

De groei van het aantal ouderen leidt onder andere tot een toenemende behoefte aan zorgplaatsen in een instelling. De mensen die geen aanspraak meer maken op intramurale opname, moeten op zoek naar alternatieven. Een groot deel van deze groep zal er voor kiezen zo lang mogelijk zelfstandig in de bestaande woning te blijven wonen. Het vroegtijdig en preventief aanpassen van de woning is dan belangrijk om (val)risico's op termijn te beperken. Hiervoor kunnen zij, onder bepaalde voorwaarden, een beroep doen op de gemeentelijke

Wmo (Wet maatschappelijke ondersteuning) voorziening.

Een ander deel van de ouderen zal op zoek gaan naar een meer geschikte zelfstandige (nultreden) woning. Onderzoek van TNO uit 2012 toonde reeds aan dat er een tekort is aan geschikte woningen voor ouderen die extramurale zorg nodig (gaan) hebben. Uitbreiding van het aanbod zorggeschikte woningen blijft daarom een aandachtspunt, zowel bij transformatie als bij nieuwbouw.

Tot slot zien we een groep die behoefte heeft aan een woonomgeving met enige vorm van zorg en begeleiding. Zij zijn aangewezen op de beschutte woonplekken. Dit het liefst in een vertrouwde omgeving.

## **Instrumenten**

- ✓ Vraag, aanbod en toekomstige ontwikkelingen voor zorggeschikte woningen, samen met de zorgpartijen, in beeld brengen.
- ✓ Uitbreiden van de voorraad zorggeschikte woningen.



# Uitvoeringsagenda 2017-2022

Wat	Wie	Wanneer
<b>Betaalbaarheid en doorstroming</b>		
Het totaal aan sociale huurwoningen blijft minimaal gelijk en een toename is wenselijk. Er mogen geen (sociale) huurwoningen verkocht worden door de woningcorporaties.	Gemeente Laren, woningcorporaties	2017-2022
Jaarlijks actualiseren prestatieafspraken met de woningcorporaties. Waarbij concrete afspraken worden gemaakt over voorraadontwikkeling, nieuwbouw, renovatie en transformatie, herstructurering en doorstroming.	Gemeente Laren, woningcorporaties	Jaarlijks
Vereveningsfonds ten behoeve van het realiseren van betaalbare woningbouw in nieuwbouwprojecten.	Gemeente Laren	2017

<b>Strategische inzet van nieuwbouw</b>		
Focus op betaalbare nieuwbouw voor senioren en jongeren.	Gemeente Laren, woningcorporaties, ontwikkelaars	2017-2022
Minimaal 1/3 van het woningbouwprogramma tot 2022 realiseren in het betaalbare segment.	Gemeente Laren, woningcorporaties	2017-2022
Afspraken maken met ontwikkelaars en woningcorporaties over eerste toewijzing van nieuwbouw huur- en koopwoningen.	Gemeente Laren, woningcorporaties, ontwikkelaars	2017-2022

Wat	Wie	Wanneer
<b>Maatwerk bestaande woningvoorraad</b>		
Uitwerken en vastleggen van ruimtelijke en juridische kaders voor het splitsen van woningen.	Gemeente Laren	2018
Inventariseren van bouw- en woontechnische conditie van de voorraad sociale huurwoningen en opstellen van plannen voor renovatie, transformatie en/of sloop-nieuwbouw.	Woningcorporaties, gemeente Laren	2017-2018
<b>Duurzaamheid</b>		
Verduurzaming bestaande particuliere woningvoorraad stimuleren met (regionale) voorlichtings- en bewustwordingscampagnes.	Gemeente Laren, regio Gooi en Vechtstreek	2017-2022
Afspraken maken met woningcorporaties over verdere verduurzaming van de voorraad sociale huurwoningen naar minimaal label B.	Gemeente Laren, woningcorporaties	Gereed 2020

<b>Wonen met zorg</b>		
Vraag, aanbod en toekomstige ontwikkelingen voor zorggeschikte woningen, samen met de zorgpartijen, in beeld brengen.	Zorgpartijen, gemeente Laren	2017
Uitbreiden van de voorraad zorggeschikte woningen.	Gemeente, woningcorporaties, zorgpartijen	2017-2022



# Woningbouwprogramma





# Woningbouwprogramma

## Woningbouwprogramma 2017-2022

Plan	Totaal*	Waarvan betaalbaar**	Planstatus	Oplevering
Postiljon 2e fase	22	16	Vastgesteld	vanaf 2017
Tarcisiushof***	18	18	Vastgesteld	2017
Houtzagerij	36		In voorbereiding	2017-2018
Janshuis	16	4	In voorbereiding	2018
Harmen Vosweg			In voorbereiding	onbekend
Ligweide			In voorbereiding	onbekend
<b>Totaal</b>	<b>92</b>	<b>38</b>		

## Onderzoekslocaties mogelijke nieuwbouw

Rabobank locatie

Caliskamp

Herinvulling 'oude' locatie Rosa Spierhuis

Crailo

\* Bruto toevoegingen

\*\* Sociale huur tot € 710,68 (prijspeil 2017)

\*\*\* Begin 2017 opgeleverd

Het hierboven gepresenteerde woningbouwprogramma is dynamisch en wordt periodiek geactualiseerd. Hoe verder een plan is in de planvorming, hoe vaster de programmatische kaders. Het programma voor projecten met de status 'potentieel plan' en 'plan in voorbereiding' kunnen nog wijzigen, voordat ze ter vaststelling aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Aan de inhoud van het woningbouwprogramma kunnen geen rechten worden ontleend.



Foto:WE Architecten

Planstatus	Beschrijving
Potentieel plan	Plan bevindt zich in fase van visievorming
Plan in voorbereiding	Bestemmingplan wordt opgesteld of is in procedure
Vastgesteld plan	Bestemmingplan door de gemeenteraad vastgesteld



*"Om Laren aantrekkelijk te houden voor jongeren  
investeren we in betaalbare woningen en doorstroming."*

