

De Woonvisie Laren 2012 - 2016

Inhoud:	Pagina
0. Inleiding	2
1. Rode lijn in bovengemeentelijke kaders	4
Provinciale woonvisie	4
Regionale woonvisie	4
Ruimtelijke structuurvisie Laren	4
2. Wat gaan we doen: de Visie	6
De lokale opgave	6
De lokale woonvisie	6
3. Hoe gaan we het doen: de Instrumenten	8
Woningbouwprogramma	8
De Sociale huurvoorraad	10
4. Voor wie gaan we het doen: de Doelgroep	12
Starters en Jonge gezinnen	12
Huishoudens met een laag inkomen	13
Senioren	14
Statushouders	16
5. Spelers en Rollen: de Uitvoering	17

Gemeente Laren
Afdeling Ruimtelijk en Maatschappelijk Ontwikkeling
Mei 2012

De Herziene Woonvisie Laren: de inleiding

Inleiding

Vorig jaar (2011) heeft de gemeente Laren samen met het bureau Companen gewerkt aan een nieuwe woonvisie als opvolger van de woonvisie uit 2003. Er is een interactief proces geweest en alle bij het wonen in Laren betrokken partijen zijn geraadpleegd. Het resultaat was een nieuwe woonvisie die echter vanwege onvoldoende draagvlak uiteindelijk niet door de gemeenteraad vastgesteld is. Belangrijk punt van kritiek was dat de lokale visie in feite niets toevoegt aan de regionale visie. Er werd gepleit voor een ad-hoc benadering voor de locaties met de regionale visie als leidraad. Nu geeft de regionale visie een aantal uitgangspunten mee, maar die vragen nog wel om een lokale vertaling. Het regionale schaalniveau is niet altijd 1-op-1 toepasbaar in een gemeente als Laren. In deze herziene visie hebben we vanuit het Larense niveau en de lokale woonopgaven de verbinding gemaakt met het Regionale Actie Programma Wonen (RAP) dat in feite een uitvoeringsdocument is van zowel de regionale als de provinciale woonvisie.

Status

Met deze herziene woonvisie wordt vanuit het RAP en binnen de randvoorwaarden van de Larense ruimtelijke structuurvisie de positie bepaald en de doelen gesteld. Deze liggen waar mogelijk in lijn met de regionale visie zodat meegelift kan worden met de acties die regio en provincie inzetten op het terrein van wonen. Dit werkt dus twee kanten op: het regionale wordt lokaal vertaald en het lokale wordt regionaal ingebed. De status van de herziene woonvisie is die van een door de raad vastgesteld visiedocument dat als leidraad wordt gebruikt voor het toepassen van woonbeleid. Onder andere bij het invullen van de woningbouwlocaties, maar bijvoorbeeld ook als vertrekpunt voor het maken van uitvoeringsgerichte afspraken met de lokale partijen zoals ontwikkelaars, zorginstellingen en woningbouwverenigingen.

Gewijzigde kaders, voortschrijdend inzicht

Tussen het opstellen van de woonvisie in 2011 en nu zijn er een aantal voor de woonvisie relevante zaken veranderd.

- Er is een nieuwe woonvisie van het rijk;
- Er is een geactualiseerde regionale woonvisie;
- Het RAP – een gezamenlijk uitvoeringsprogramma voor de provinciale en regionale woonvisie is vastgesteld;
- Er is een nieuwe regionale verordening voor de woonruimteverdeling vastgesteld.

De consequenties van al deze veranderingen zijn waar mogelijk meegenomen in de herziene woonvisie. Voor wat betreft het RAP zijn in de herziene woonvisie de verbindingen concreet en zichtbaar gemaakt. Om de herziene visie beknopt te houden zijn de RAP en de regionale WRV in een aparte bijlage (bijlage 1) samengevat. De herziene visie begint met een korte samenvatting - de rode draad - vanuit deze kaderstellende documenten.

Geen dubbel werk

Om dubbel werk te voorkomen is in deze herziene woonvisie dezelfde basis gebruikt als in de woonvisie uit 2011. Er is – met uitzondering van de samenvatting van de nieuwe kaderstellende documenten - geen extra onderzoek verricht en de bouwstenen uit de woonvisie 2011 zijn als bijlage (bijlage 2) bij de herziene woonvisie gevoegd.

Leeswijzer

De herziene woonvisie is als volgt opgebouwd:

In **hoofdstuk 1** gaat het over de **KADERS**: de rode lijn uit de (boven)gemeentelijke kaders is daar beschreven. Een wat meer uitgebreide beschrijving ervan - de provinciale woonvisie, de regionale woonvisie en het RAP - is verplaatst naar de bijlage (1). Naast de rode lijn uit de bovengemeentelijke kaders wordt ingegaan op de randvoorwaarden die de ruimtelijke structuurvisie van Laren meegeeft voor het woonbeleid.

In **hoofdstuk 2** gaat het over het **WAT**: hier staan de doelen van de gemeentelijke woonvisie beschreven. Hierin wordt ook de verbinding gelegd naar de projecten uit het RAP die een relatie hebben met de doelstelling(en) van de gemeente.

In **hoofdstuk 3** gaat het over het **HOE**: hier geven we aan hoe we deze doelen willen gaan bereiken. De instrumenten die we in gaan zetten om de doelen concreet te maken worden in dit hoofdstuk beschreven.

In **hoofdstuk 4** gaat het over **WIE**: de doelgroepen van het lokale woonbeleid staan hier genoemd en er wordt ingegaan op wat de consequenties voor hen zijn. Wat gaan zij merken van deze woonvisie.

In **hoofdstuk 5** gaat het over de **ROLLEN** en de **SPELERS**: welke partijen zijn betrokken bij de uitvoering en spelen een rol – en welke - in het uitvoeren van de visie. Wat is de rol van de gemeente in relatie tot die van de andere partners. Aan het einde van hoofdstuk 5 gaat het over het **WANNEER** en is een overzicht + planning van de acties uit het document opgenomen.

1. De rode lijn in de (boven)gemeentelijke kaders

De **provinciale woonvisie** en de regionale woonvisie sluiten goed op elkaar aan als het gaat om doelstellingen.

1. De **eerste rode lijn** is dat er een goed en gevarieerd aanbod nodig is dat aansluit op de woonwensen en woonbehoeften van met name ouderen (met zorgvraag) en jongeren. Voor de regio G&V komt daar specifiek de doelgroep jonge gezinnen bij. In de uitwerking komen er begrippen bij als: de consument centraal, ruimte voor specifieke woonwensen en innovatie.
2. Een **tweede rode lijn** is de aandacht voor de juiste voorzieningen die de woonkwaliteit voor bepaalde doelgroepen versterken. Met name zorg- en welzijnsvoorzieningen die gericht zijn op ouderen worden hierbij genoemd.
3. De **derde rode lijn** is de duurzaamheid van de woning en de woonomgeving. Zaken als de kwaliteit van de woonmilieus, de energetische kwaliteit van de woningen en het behoud van het groene karakter van de woon- en leefomgeving komen hierbij aan de orde.

In de **regionale woonvisie** zijn uitgangspunten geformuleerd voor de gemeente Laren om deze rode-lijn-doelen te bereiken. Met deze uitgangspunten vertaald de regio de consequenties van het regionale woonbeleid op het lokale niveau van de gemeente Laren. De regionale woonvisie is hier duidelijk kaderstellend voor uitwerking van deze doelen in de gemeente Laren:

- De omvang van de sociale huurvoorraad van Laren is relatief (te) klein en dient waar mogelijk te worden vergroot.
- Het regionale programma bestaat voor 1/3 deel uit betaalbare, 1/3 deel uit middeldure en voor 1/3 deel uit dure/topdure woningen.
- Er wordt ingezet op doorstroming door ook in de lokale programmering een deel middeldure huur en middeldure koop mee te nemen.
- Bij nieuwbouw en herstructurering wordt rekening gehouden met de vraag/behoefte van ouderen met betrekking tot de woning, de woonomgeving en de voorzieningen.



Ruimtelijke Structuurvisie Laren

Naast het bovengemeentelijk kader op het gebied van wonen is er ook lokaal beleid dat randvoorwaarden stelt aan de invulling van het lokale woonbeleid van de gemeente Laren. Het gaat vooral om de "Ruimtelijke Structuurvisie" van de gemeente Laren. De hoofdlijn die hierin naar voren komt is het behoud en de versterking van de beeldkwaliteit van Laren en van haar karakter en identiteit als fraai en groen kleinschalig dorp. Alle beleid moet dus gericht zijn op een kwalitatieve verbetering van het dorp en niet op een kwantitatieve. Dat houdt in dat er sowieso weinig kan worden gebouwd en dan alleen maar als er kwaliteit kan worden toegevoegd. Concreet is er over Wonen in de structuurvisie het volgende opgenomen:

- **Maatwerk in ontwikkeling**
 - Het tegengaan van verstening en het behoud van een maximale beeldkwaliteit heeft tot gevolg dat de bouw mogelijkheden voor woningen (inbreiden) beperkt worden. Alle mogelijke ontwikkellocaties vragen om maatwerk en niet om een generieke benadering.
- **Adequate huisvesting voor ouderen**
 - Omdat ouderen graag in de nabijheid van voorzieningen wonen wordt er in het centrum accent gelegd op huisvesting voor ouderen; maar

niet uitsluitend ouderen. Waar dat mogelijk is wordt een goede mix van doelgroepen nagestreefd. De gemeente biedt ruimte om zorgvragers en mantelzorgers in elkaars nabijheid te kunnen laten wonen.

- *Jongerenhuisvesting*
 - De gemeente wil samen met de woningbouwverenigingen zorgen voor het realiseren van huisvesting voor de doelgroep jongeren.
- *Wonen boven winkels*
 - De gemeente zou graag zien – en wil dit ook stimuleren - dat de winkeliers de ruimten boven hun winkels gaan gebruiken c.q. inzetten als woonruimte.

De eerste drie thema's uit de Ruimtelijke structuurvisie sluiten goed aan bij de doelen uit de regionale woonvisie. Het vierde thema is een verdere optimalisering van het principe van "inbreiden voor uitbreiden" en heeft met name effect voor huisvesting voor de doelgroep jongeren/ouderen en vergroot daarbij tevens de levendigheid in het centrumgebied.

2. Wat gaan we doen: de visie

Lokale opgave

De stand van zaken op het gebied van wonen – doelgroepen en woningvoorraad - in Laren is samengevat als volgt:

- Laren vergrijst, de jongeren trekken weg en de doorstroming voor de jonge gezinnen stagneert.
- De omvang van de sociale huurvoorraad is te klein en beperkt geschikt voor senioren.
- In het middeldure segment sluit het aanbod kwantitatief en kwalitatief niet goed aan op de vraag vanuit de jonge gezinnen die door willen stromen.

De gemeente wil dit graag veranderen en in de goede richting bijsturen, maar niet alles is te sturen. De woningmarkt is voor een deel autonoom en wordt beïnvloed door externe factoren aan zowel de vraag- als de aanbodzijde. Maar er zijn wel mogelijkheden en instrumenten die – al dan niet in samenwerking met andere partijen – ingezet kunnen worden om ontwikkelingen te beïnvloeden en de samenstelling van de woningvoorraad te veranderen. Om zoveel mogelijk effect te sorteren en de lokale inspanningen te versterken wordt waar mogelijk aangesloten op de bovengemeentelijke activiteiten die door regio en provincie binnen deze thema's worden opgepakt en uitgevoerd*.

* Bij alle lokale doelen wordt de verbinding met het Regionaal Actie Programma aangegeven.

De lokale woonvisie

De visie van de gemeente is om vanuit de lokale behoefte in te zetten op het bereiken van de volgende doelen:

1. Goede balans houden in bevolkingsamenstelling: extra aandacht voor de huisvesting van jongeren (starters) en jonge gezinnen.

Wanneer we de bevolkingsamenstelling bekijken is er vooral behoefte aan het vasthouden/aantrekken van jonge gezinnen en starters. Deze twee groepen komen erg moeilijk aan een passende (betaalbare) huur- en/of koopwoning omdat deze categorie woningen maar beperkt vertegenwoordigd is in de Larense woningvoorraad. Het behoud van deze groep is belangrijk voor de leefbaarheid en vitaliteit van Laren.

Relatie met het RAP (projectvoorstel 1)

1. Zicht krijgen op de betaalbaarheid van het wonen in de regio met in het bijzonder voor de middeninkomens

2. De nieuwbouwproductie afstemmen op de behoefte.

De prioriteit voor de doelgroepen starters en jonge gezinnen impliceert dat een deel van de woningbouwmogelijkheden wordt ingezet voor betaalbare woningbouw. Ook wordt een deel van de nieuwbouwmogelijkheden gereserveerd voor het realiseren van geschikte woonvormen voor senioren. Laren wil ook graag het groene landelijke karakter behouden en dit houdt in dat er niet veel gebouwd kan worden. De beperkte mogelijkheden die er zijn vragen dan ook om een goede afweging ten aanzien van doelgroepen, programmering en financiën. Bouwgrond in Laren is schaars en – mede daardoor - erg duur. Uit de analyse van de woningmarkt en de

informatie van marktdeskundigen (bijeenkomst woonforum) blijkt dat er in Laren voor senioren vooral behoefte bestaat aan nieuwbouw in het betaalbare segment en in het topsegment. Deze prioriteiten en keuzes leiden tot een volgende inzet voor de woningbouwprogrammering:

- 25% sociale huur
- 15% goedkope koopwoningen voor starters/jongeren van € 185.000 met een uitloop tot maximaal € 250.000
- 40% koopwoningen in het middensegment tussen de € 250.000 en € 500.000
- 20% woningen in het topsegment > € 500.000

Relatie met het RAP (projectvoorstellen 3 en 8)

3. Het creëren van een volledig overzicht van huurwoningen in de regio.
8. Op het gebied van duurzaamheid komen tot een uitwisseling van kennis, ervaring en best-practises.

3. Goede afstemming tussen wonen, zorg en welzijn.

Laren vergrijsst. De vraag naar zorg neemt toe. Doel is om mensen zo lang mogelijk thuis te laten wonen en de zorg naar hen toe te brengen. Als dit niet meer mogelijk is dan is het de ambitie van de gemeente om de woonproducten en zorgdiensten te concentreren in een woonservicegebied. Dit is efficiënt en toekomstbestendig en biedt daarmee de beste garantie voor een structureel blijvend aanbod van zorg- en welzijnsdiensten.

Relatie met het RAP (projectvoorstellen 2 en 7)

2. In kaart brengen van de toegankelijkheid en zorggeschiktheid van de particuliere huur- en koopsector in de regio volgens het 5 sterren classificatiesysteem.
7. Van Groot naar Beter: het ondersteunen van ouderen die een verhuwens hebben.

4. Regierol Gemeente

Effectief beleid vraagt om kwaliteit van de planvorming en draagvlak bij alle betrokken partijen. De gemeente is in verschillende rollen betrokken bij de uitvoering van de visie: soms als participant, soms als initiator, maar het meest is de rol van de gemeente die van regisseur. Kenmerk van een regisseur is dat hij/zij niet zelf speler is, maar op basis van een visie (interpretatie van de opgave) het beste uit de spelers weet te halen en hen in staat stelt om het beste uit zichzelf te halen op het speelveld.

Het gewenste woningbouwprogramma is onderbouwd vanuit de visie en de gemeente vraagt/daagt de ontwikkelaars en corporaties uit om op een creatieve en constructieve manier dit programma te concretiseren op de verschillende beschikbare locaties binnen de gemeente Laren (en de consequenties daarvan in beeld te brengen). De gemeente biedt de ruimte daarvoor en faciliteert waar nodig. Via regelmatig overleg en prestatieafspraken wil de gemeente dit beleid vorm geven en samen met de partijen de daarin gestelde doelen bereiken.

3. Hoe gaan we het doen: de instrumenten

Woningbouwprogramma

De doelen van het lokale woonbeleid en de inzet van instrumenten om deze doelen voor de verschillende doelgroepen concreet te maken leidt tot een aantal uitgangspunten voor de gewenste differentiatie binnen het toekomstige woningbouwprogramma.

Gemeente Laren. Uitgangspunten woningdifferentiatie voor de nieuwbouw

SEGMENT	DOELGROEP	TOEVOEGING IN % (MIN/MAX)
Sociaal/betaalbaar		
Huur: multifunctioneel < € 665 (grondgebonden en appartementen)	Senioren, starters en jonge gezinnen	40% 10%-30%
Koop: eengezinswoningen van € 185.000 (met toepassing MGE) tot maximaal € 250.000	Starters en jonge gezinnen	10%-30%
(Middel)duur		
Huur: € 665 - € 800 € 800 - € 1.500	Gezinnen	40%
Koop: eengezinswoningen € 250.000 tot € 300.000 € 300.000 tot € 500.000		
Duur (topsegment)		
Koop: eengezinswoningen of appartementen > €500.000 of	Senioren	20% 10%-20%
Huur: eengezinswoningen of appartementen > €1.500	Senioren	10%-20%

* in de regionale woonvisie worden andere prijsgrenzen gehanteerd (sociaal tot 2 ton, middelduur 2-3 ton, duur 3-5 ton en topsegment boven de 5 ton. In laren liggen de prijzen zo hoog dat we hier een grens tot 2,5 ton voor de sociaal/bereikbare sector hanteren, tussen 2,5 en 5 ton voor de (middel)dure sector en boven de 5 ton voor het topsegment.

Toelichting

- Het programma gaat uit van tot 40% sociale woningbouw in huur en/of koop. Hiervan is ongeveer de helft nodig om te voorzien in de behoefte aan multifunctionele huurwoningen voor starters en senioren. Er is een beperkte behoefte aan eengezinswoningen in de sociale huursector. Een deel van deze goedkope woningen kan ook als verzorgde woonvorm worden gerealiseerd; bij voorkeur dient dit dan binnen een woonservicegebied te gebeuren.
- Voor de bouw van sociale koopwoningen wordt uitgegaan van een aandeel van minimaal 10% tot maximaal 30%. Vooral de betaalbaarheid voor de gedefinieerde doelgroepen is belangrijk. Gelet op de verscherpte bancaire normen voor hypotheekleningen dient een deel van deze woningen in de prijsklasse tot € 185.000 in de markt te worden gezet. Deze woningen – die qua prijs duidelijk onder de marktprijs liggen – moeten niet alleen bij de eerste inzet, maar ook in de toekomst betaalbaar worden gehouden voor de doelgroep. Om dit te bereiken wil de gemeente – samen met de volkshuisvestingspartners - inzetten op verkoop met ondersteunende instrumenten (onder andere de instrumenten die gebaseerd zijn op Maatschappelijk Gebonden Eigendom).
- Om doorstroming te genereren en daarmee (jonge) gezinnen te binden aan Laren, wil de gemeente zo'n 40% van het nieuwbouwprogramma realiseren in het middeldure segment van de koopsector.

- Verder kan 20% van het bouwprogramma gerealiseerd worden in het dure segment in de vorm van koop of huur.

Toepassing woningbouwprogrammering op nieuwbouwmogelijkheden in Laren

De komende jaren doen zich een aantal nieuwbouwmogelijkheden voor op diverse locaties binnen Laren. De totale (bruto)plancapaciteit bedraagt – voor zover nu bekend - ongeveer 110 woningen. Voor een deel zijn er al afspraken gemaakt en ligt het programma voor de betreffende locatie vast. Maar er zijn ook nog een aantal plannen waarvoor er nog definitieve afspraken gemaakt moeten worden met de ontwikkelende partijen. Dit zijn de woningbouwverenigingen, ontwikkelaars of particulieren.

In onderstaand overzicht is per locatie aangegeven wie de ontwikkelaar is, of er afspraken zijn en hoe het programma eruit ziet en de geplande start bouw.

(Nieuw)bouwprogramma 2011-2020

Locatie	Ontwikkelaar	Programma					Totaal (bruto)	Vermoedelijke start
		MF huur tot €652	Betaalbare koop tot €250.000	Middeldure koop tot €500.000	Dure koop vanaf €500.000			
Co Bremanlaan					9	9	2012	
Caliskamp						± 25	n.n.b.	
Postiljon	Wbv Van Erfgooiers	7	10			17	2012	
Inbreiding Wevershuisjes	Wbv Van Erfgooiers			10		± 10	tot 2020	
St. Janstraat	n.n.b.					± 10	n.n.b.	
Herontwikkeling Tarcisusschool	Wbv Laren					± 10	2012/13	
Stichtse Hof	n.n.b.					± 30	2012	
Geuzenhoek	Wbv Laren					pm	n.n.b.	
Rosa Spierhuis	e.b.					pm	n.n.b.	
Houtzagerij	n.n.b.					pm	n.n.b.	
Totaal						111 +pm		

Bron: Gemeente Laren.

Sturing en regie op woningbouwplannen

Met deze Woonvisie geeft de gemeente richting aan de gewenste ontwikkeling van het wonen. De woningdifferentiatie voor de nieuwbouw wordt als uitgangspunt aanhouden voor, in principe, alle plannen. Daarbij wordt bij de uitvoering van het beleid gebruik gemaakt van de instrumenten vanuit de Wro:

- De gemeente sluit met ontwikkelende partijen anterieure overeenkomsten af. Dit gebeurt in overleg en samenwerking. Het genoemde programma is hierbij leidend, in elk geval voor wat betreft de gewenste aandelen sociaal.
- Wanneer er geen anterieure overeenkomst gesloten wordt, werkt de gemeente de grondexploitatie uit in een bestemmings- en exploitatieplan. In het exploitatieplan neemt de gemeente de kosten op voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie en voor bovenwijkse voorzieningen. Tevens wordt in het exploitatieplan het aandeel sociale woningbouw opgenomen.
- De gemeente neemt in de anterieure dan wel posterieure overeenkomst randvoorwaarden op over het gewenste aandeel sociale woningbouw.

Verevening voor sociale woningbouw

Het gemeentelijke uitgangspunt om op alle nieuwbouwlocaties minimaal 40% betaalbare woningbouw te realiseren zal in de praktijk niet altijd in alle plannen gerealiseerd kunnen worden. De nieuwbouwlocaties in Laren zijn duur en het is denkbaar dat het op bepaalde locaties niet mogelijk is om aan dit uitgangspunt te voldoen. Soms is een locatie te klein om het aandeel sociale woningbouw te realiseren of soms is de locatie om stedenbouwkundige redenen hiervoor minder geschikt. Op dat moment vinden wij het wenselijk dat er vanuit die locatie een financiële bijdrage geleverd wordt. Hierdoor is het mogelijk om op andere locaties het ontbrekende deel sociale woningbouw alsnog te realiseren. Wanneer de gewenste woningbouwdifferentiatie niet gerealiseerd kan worden verlangen wij van de ontwikkelende partij een "sociale bijdrage" om elders wel sociale woningbouw te realiseren. Dit kan op verschillende manieren worden uitgewerkt – onder andere in de vorm van een woonfonds - en de gemeente zal hier onderzoek naar doen. In dat onderzoek zullen ook de plannen worden betrokken die in regionaal verband bestaan om tot een vergelijkbare vorm van verevening te komen.

Voor de (gemeentelijke) locatie Co Bremanlaan is een duur programma ontwikkeld. De aanloop naar het project en de sterk veranderende marktomstandigheden hebben tot gevolg gehad dat het onmogelijk was om op deze locatie een sociaal deel te realiseren. Ook een bijdrage in een Woonfonds is/was voor deze locatie geen haalbare optie.

De sociale huurvoorraad

Woonruimteverdeling huursector

Over de verdeling van huurwoningen zijn in regionaal verband afspraken gemaakt in de vorm van het Convenant Woonruimteverdeling Gooi en Vechtstreek 2011. Met dit nieuwe systeem wordt vormgegeven aan de regionale doelstelling om meer inzicht en transparantie in het woonruimteverdeelsysteem te krijgen en om de woonconsumenten meer keuzemogelijkheid te bieden.

Het nieuwe systeem is op 29 september 2011 in werking getreden. Een korte samenvatting van de belangrijkste onderdelen van het nieuwe systeem en van de urgentieregeling is als bijlage bij dit document gevoegd. (bijlage 3).

Realiseren van multifunctionele huurwoningen

Ook via het toevoegen van geschikte woningen voor senioren wil de gemeente voorzien in de wensen van ouderen. Inzet van beleid is om binnen de nieuwbouw 20% te realiseren de vorm van multifunctionele huurwoningen die geschikt zijn voor alle doelgroepen.

Toepassing van Woonkeur bij nieuwbouw.

Bij nieuwbouw van woningen (koop en huur) zal de gemeente de belangrijkste eisen van het Woonkeur als uitgangspunt hanteren, zodat de nieuwbouw levensloopbestendig is. Dit wordt in project-overeenkomsten als eis opgenomen. Bij projectmatige bouw wil de gemeente aan minimaal 30% van de koopwoningen de eis verbinden dat de basisfuncties (woonkamer, keuken, toilet, badkamer en minimaal één slaapkamer) gelijkvloers aanwezig zijn. In de praktijk betekent dit dat gezinnen de extra kamer op de begane grond de eerste tijd als werk- / speelkamer gebruiken. De badkamer hoeft nog niet te zijn aangelegd, maar de noodzakelijke leidingen worden al wel aangelegd.

Woonkeur is samengesteld uit de eisen van de vier meest bekende door woonconsumenten opgestelde eisenpakketten voor nieuwbouw: het Seniorenlabel, het Politiekeurmerk Veilig Wonen voor Nieuwbouw, de VAC-Kwaliteitswijzer en het Handboek voor Toegankelijkheid. Een woning met Woonkeur kent een hoog niveau aan gebruikskwaliteit, inbraakwerendheid en sociale veiligheid, toegankelijkheid en flexibiliteit en aanpasbaarheid.

Aanpassing van de bestaande huurwoningvoorraad.

Een groot deel van het woningbezit van de woningbouwverenigingen wordt bewoond door 55-plussers. Voor een belangrijk deel zijn deze woningen niet om te bouwen tot een volledige nulredenwoning. Op het moment dat er bepaalde beperkingen optreden kan op individueel niveau de woning worden aangepast (Wmo). Veel ouderen geven hieraan de voorkeur boven verhuizing naar een meer geschikte woning.

Bevorderen duurzame kwaliteit van wonen

De kwaliteit van de huurwoningen is over het algemeen goed, maar de woningbouwverenigingen staan wel voor een aanmerkelijke verbeteropgave, onder meer om de energetische kwaliteit van de huurwoningen te verbeteren en daarmee de woonlasten voor de huurder in de toekomst op een aanvaardbaar peil te houden. De gemeente vindt het van belang om het energieverbruik te verminderen en zij heeft hiervoor het 'Uitvoeringsprogramma klimaatbeleid B(laricum), E(emnes) en L(aren)' vastgesteld. De gemeente wil met de woningbouwverenigingen prestatieafspraken maken over het verminderen van het energieverbruik van de huurwoningen.

Actiepunten

- Bij de realisering van de woningbouw gemeentebreed en per locatie de uitgangspunten voor gewenste differentiatie van de nieuwbouw hanteren.
- Bij realisatie van (nieuwbouw)woningen voor jongeren/starters met een koopprijs die onder de marktprijs ligt samen met de ontwikkelaar en/of corporatie ondersteunende instrumenten inzetten (MGE) om de woningen ook voor de langere termijn bereikbaar te houden voor de doelgroep.
- Onderzoek doen – al dan niet regionaal – naar de mogelijkheden voor verevening t.b.v. sociale woningbouw.
- Binnen het totale nieuwbouwprogramma streven naar realisatie van tenminste 20% multifunctionele huurwoningen.
- Met de corporaties afspraken maken over de verbetering van de energetische kwaliteit van de sociale huurvoorraad.

4. Voor wie gaan we het doen: de doelgroepen

Algemeen

Er zijn diverse groepen binnen de bevolking van Laren die op woongebied extra aandacht nodig hebben vanuit de gemeente. Dit zijn de starters en jonge gezinnen, de huishoudens met een laag inkomen, de ouderen en de mensen met een zorgvraag. Daarnaast is er nog een speciale groep die gehuisvest moet worden en waar alle gemeenten in Nederland een taak in hebben. Dat zijn de statushouders.

In dit hoofdstuk geven we aan op welke wijze we de visie concreet willen maken voor deze doelgroepen en hen kunnen voorzien van goede en passende huisvesting.

Huisvesting van Starters en jonge gezinnen

Voor starters en jonge huishoudens, die vooral op zoek zijn naar een woning in het goedkope koopsegment, is het moeilijk om de woningmarkt te betreden. Deze groepen zijn belangrijk voor Laren, voor de voorzieningen, het verenigingsleven, de mantelzorg, etc. Ondanks de dure woningvoorraad en de beperkte bouw mogelijkheden, hebben wij de ambitie om starters en jonge gezinnen (waaronder verzorgend personeel dat vanwege oproepbaarheid bij voorkeur dicht bij het werk in Laren zou moeten wonen) meer huisvestingsmogelijkheden te bieden. Op dit moment is het zo dat 40% van de zorgverleners die in Laren werkzaam zijn van buiten de regio komen. Met de vergrijzing in Laren is het dus zaak om deze groepen starters en jonge gezinnen te ondersteunen.

Stimuleren van doorstroming

De doorstroming in het algemeen stagneert onder invloed van de huidige economische omstandigheden. Uit de analyse van de woningmarkt valt af te leiden dat er te weinig woningen zijn in het middensegment. Dit maakt het erg moeilijk voor de huishoudens die dit zouden willen en kunnen om een volgende stap te maken in de wooncarrière en bijvoorbeeld van een huurwoning naar een koopwoning of van een goedkope koopwoning naar een duurdere koopwoning door te stromen. In het bouwprogramma streven we daarom naar realisatie van een aandeel van 40% van de woningen in het middeldure prijssegment.

Rechtstreeks aanbod voor (koop)starters / jonge gezinnen

Naast bouwen voor doorstroming gaan wij ons de komende jaren meer inzetten voor de bouw van goedkope huur- en koopwoningen. Vanwege de steeds strengere financieringsvoorwaarden van de banken is het overgrote deel van de woningvoorraad in Laren onbereikbaar voor starters en jongeren. Er wordt daarom ingezet op een deel woningen met een maximale verkoopprijs van € 185.000. Vanwege de dure bouwgrond en de ligging van Laren is de marktwaarde van een dergelijke woning feitelijk veel hoger dan de stichtingskosten en daardoor zijn deze nieuwbouw(koop)woningen alleen betaalbaar voor de eerste bewoners. Bij een mutatie wordt de woning normaliter verkocht voor de marktwaarde en die ligt in Laren zo hoog dat de woning dan niet meer bereikbaar is voor de starters die op dat moment op de markt zijn voor een woning. Het is dan ook van belang om ervoor te zorgen dat deze koopwoningen ook voor de volgende generatie starters en jonge gezinnen betaalbaar blijven. Om dit te bereiken is het nodig om de nieuw te bouwen goedkope koopwoningen te verkopen onder de marktprijs op basis van Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE). Met behulp van dit instrument wordt bereikt dat deze woningen blijvend in de goedkope prijsklasse aangeboden kunnen worden. Er zijn diverse vormen van MGE en bij een aantal van deze producten is de medewerking van de corporaties nodig.

In het nieuwbouwprogramma nemen we voor de betaalbare sector een percentage van 40% in het programma als uitgangspunt. Daarbinnen denken we aan 20-30%

multifunctionele sociale huurwoningen tot de liberaliseringsgrens (€665) en 10-20% betaalbare koopwoningen tot een prijsniveau vanaf € 185.000 tot maximaal € 250.000.

Sociale voorraad in stand houden

De vraag naar sociale huurwoningen is op dit moment groot. Daarom dient deze zoveel mogelijk in stand te blijven. Niet het gehele bezit van de twee lokale woningbouwverenigingen behoort tot de sociale sector. Enkele woningen bevinden zich in de vrije huursector en ook is er een klein aantal woningen dat op de nominatie staat om te worden geharmoniseerd. Het deel van de sociale voorraad dat op termijn nodig is om blijvend aan de vraag te kunnen blijven voorzien wordt de sociale kernvoorraad genoemd. Deze sociale kernvoorraad moet in stand worden gehouden. We willen voorkomen dat de totale omvang van de sociale voorraad kleiner wordt dan de benodigde sociale kernvoorraad. Op het moment dat dit dreigt te gebeuren – door verkoop en/of harmonisatie - dient dit gecompenseerd te worden door aankoop of nieuwbouw van woningen in de sociale sector. Mocht om wat voor reden dan ook verkoop toch dringend nodig zijn – dit kan bijvoorbeeld om financiële redenen het geval zijn - dan worden er afspraken gemaakt over de randvoorwaarden waaronder een dergelijke verkoop plaatsvindt en de wijze waarop dit “verlies” voor de sociale kernvoorraad gecompenseerd wordt .

De twee woningbouwverenigingen hebben voor de korte termijn geen plannen om huurwoningen te verkopen. Voor het geval dit in de toekomst wel opportuun zou worden willen we hier vooraf de spelregels over vastleggen. Het eventueel verkopen van huurwoningen uit de kernvoorraad zonder compensatie of alternatieven als bijvoorbeeld een MGE-constructie leidt tot vermindering van de sociale kernvoorraad en dat is niet wenselijk. Dit uitgangspunt willen wij in de prestatieafspraken met de woningbouwverenigingen vastleggen.

Nieuwe vormen van woonruimteverdeling

Wij willen de doorstroming binnen de huursector bevorderen om daarmee starters aan een woning te helpen. Dit is één van de belangrijke uitgangspunten voor het nieuwe systeem van woningtoewijzing in de regio. In dit nieuwe systeem is het instrument “zoekwaarde” geïntroduceerd als vervanging voor het nu nog gehanteerde begrip “woonduur”. Met dit nieuwe instrument kunnen vooral huishoudens profiteren die de meeste verhuisbehoefte hebben. Dat zijn zij die aan het begin of einde van hun wooncarrière staan: jongeren, jonge gezinnen en ouderen. Dit zijn ook de groepen waaraan wij prioriteit toekennen in ons woonbeleid. In regionaal verband is tussen de gemeenten en corporaties afgesproken om het percentage vrijkomende sociale huurwoningen voor jongeren met ingang van 1 januari 2008 te vergroten tot 35%.

Huisvesting van huishoudens met een laag inkomen

Het huisvesten van huishoudens met een laag inkomen is een kernverantwoordelijkheid van gemeenten en woningbouwverenigingen. De mogelijkheden voor deze huishoudens zijn beperkt door enerzijds hun lage inkomen en anderzijds de hoge woningprijzen in deze regio. Hierdoor kunnen zij niet volledig op eigen kracht in hun huisvesting voorzien. De gemeente Laren wil mogelijkheden voor deze groep creëren. Deze verantwoordelijkheid deelt zij samen met de woningbouwverenigingen Laren en Van Erfgooiers.

Passende toewijzing

Het exact afbakenen van de sociale doelgroep is lange tijd in discussie geweest tussen de Europese Commissie en het rijk. Per 1 januari 2011 is bepaald dat woningcorporaties 90% van de vrijgekomen sociale huurwoningen moeten toewijzen aan de zogenaamde EU doelgroep (huishoudens met een inkomen tot € 34.065

prijspeil 1-1-2012) om in aanmerking te blijven komen voor staatssteun. De woningbouwverenigingen hanteren deze inkomenseis bij de woningtoewijzing.

Kwaliteit en samenstelling van het aanbod

Naast de prijs is ook de samenstelling van de woningvoorraad van belang bij het huisvesten van de huishoudens met een laag inkomen. De lage inkomensgroep is steeds eenzijdiger samengesteld en bestaat voor 85% uit kleine huishoudens (jongeren en bovenal senioren). De kenmerken en samenstelling van de sociale woningvoorraad in Laren – die voor 75% bestaat uit (kleine) eengezinswoningen - sluit daarmee slechts gedeeltelijk aan bij de samenstelling en de kwaliteitswensen van de doelgroep die erin gehuisvest moeten worden. Om te voorkomen dat de groeiende groep van 1 en 2 persoonshuishoudens niet meer passend gehuisvest kan worden is de woonruimteverdeling aangepast en is het passendheids criterium voor de omvang van het huishouden in relatie tot de woninggrootte komen te vervallen. Hiermee is het mogelijk voor een klein huishouden om een eengezinswoning toegewezen te kunnen krijgen. Daarnaast is ook kwalitatieve aanpassing van de sociale voorraad noodzakelijk. Dit kan door toevoeging van appartementen voor jongeren, nultredenwoningen voor de groeiende groep senioren en aanpassingen van bestaande woningen. Over deze strategie wil de gemeente afspraken maken met de woningbouwverenigingen, met als inzet: een kwalitatief goede sociale voorraad voor jong en oud. In enkele gevallen is sloop met vervangende nieuwbouw nodig om de gewenste kwaliteit te bereiken.

Relatie met het RAP (projectvoorstel 1)

1. Zicht krijgen op de betaalbaarheid van het wonen in de regio met in het bijzonder aandacht voor de positie van de middeninkomens

Actiepunten

- Rechtstreeks bouwen voor starters en jonge gezinnen, door minimaal 40% van de nieuwbouw te realiseren in de betaalbare huur- of koopsector.
- Afspraken maken met de woningbouwverenigingen Van Erfgooiers en Laren over de randvoorwaarden voor compensatie bij de eventuele verkoop van sociale eengezinshuurwoningen voor starters en jonge huishoudens.
- De gemeente wil een kernvoorraad sociale huurwoningen in stand houden en waar mogelijk door nieuwbouw (beperkt, maar selectief) uitbreiden. Over de omvang van de kernvoorraad en het behouden/uitbreiden ervan worden prestatieafspraken tussen de gemeente en de woningbouwverenigingen gemaakt.
- De woningbouwverenigingen monitoren – samen met de gemeente - de vraag naar woningen binnen de sociale huurvoorraad en de toewijzing van deze woningen.

Huisvesting voor senioren

Door de vergrijzing groeit de komende jaren het aantal 65-plushuishoudens (die we gemakshalve aanduiden als 'senioren'). Deze groep is zeer gedifferentieerd: naar inkomen, leefstijl, leeftijd en gezondheid. Het gaat wel meer en meer om mondige, gezonde en actieve groepen. Ook de woonwensen en het verhuisgedrag verschillen.

Woonwensen

Uit woonwensenonderzoeken blijkt dat veel 65-plussers nog maar zeer beperkt willen verhuizen. Degene die verhuizen richten zich vaak op de huursector. In Laren vestigen zich regelmatig senioren zonder binding aan de regio. Senioren hebben op grond van de huisvestingswet vrije vestiging. Deze groep van buitenaf levert geen bijdrage aan de doorstroming binnen Laren.

Er zijn in Laren zeer weinig seniorenwoningen in de huursector. Theoretisch gezien is er dan ook sprake van een aanzienlijk tekort aan geschikte woningen voor senioren. In de praktijk blijkt de situatie toch anders te liggen. Senioren zijn sterk gebonden aan hun woning en woonomgeving en verhuizen pas als het echt niet anders kan. Als er lichamelijke beperkingen optreden is aanpassing van de bestaande woning een te prefereren alternatief boven verhuizing naar een specifieke seniorenwoning. Dit heeft ook te maken met vaak hoge(re) woonlasten van een nieuwe seniorenwoning. In de huursector bestaat naast reguliere seniorenwoningen ook behoefte aan zorggerelateerde woningen (verzorgde woonvormen).

Veel senioren in Laren bewonen een grote koopwoning. Velen van hen kiezen ervoor om daar tot op hoge leeftijd zelfstandig te blijven wonen en kopen de noodzakelijke (intensieve) verpleging en zorg zelf in. Een deel van deze groep geeft er de voorkeur aan om te verhuizen naar een comfortabel appartement, bij voorkeur in het centrum nabij alle voorzieningen. Daarom is het belangrijk om in het woningbouwprogramma een klein deel te reserveren voor koopappartementen in het dure prijssegment.

Woonservicegebieden: beleid voor mensen met een zorgvraag

Op het terrein van wonen, welzijn en zorg is sprake van grote beleidsmatige veranderingen. De keuze van mensen met een zorgvraag voor woonvormen of diensten wordt niet langer bepaald door het aanbod, maar vooral door de behoefte van het individu. Door het financieel scheiden van wonen en zorg kunnen mensen zelf hun arrangementen samenstellen. Het gaat hierbij niet alleen om senioren maar ook om mensen met een lichamelijke of verstandelijke handicap.

De groeiende groep mensen met een (intensieve) zorgvraag zal de komende jaren in een zo normaal mogelijke leefsituatie zorg krijgen. Deze 'vermaatschappelijking van de zorg' leidt tot minder huisvesting in zorginstellingen en meer in kleinschalige woonzorgseenheden om beter in te kunnen spelen op de wensen van zorgvragers.

Relatie met het RAP (projectvoorstellen 2 en 7)

2. In kaart brengen van de toegankelijkheid en zorggeschiktheid van de particuliere huur- en koopsector in de regio volgens het 5 sterren classificatiesysteem.

7. Van Groot naar Beter: het ondersteunen van ouderen die een verhuwens hebben.

Deze trend zal ook effect hebben in Laren. Het bieden van zorg in de directe omgeving waarin zorgvragers wonen wordt belangrijker. De vraag naar dienstverlening aan huis neemt hierdoor toe. Ook is aandacht voor mantelzorgwoningen in dit verband relevant. De inzet is om een optimaal aanbod van wonen-welzijn-zorg te organiseren in de gemeente door het realiseren van woonservicegebieden.

Onze inzet is om te komen tot het realiseren van twee woonservicegebieden, waarbij wij denken aan een zone rondom Amaris Theodotion en een zone rondom het Zorgcentrum Johanneshove. Deze zorgcomplexen fungeren als "kern" van het woonservicegebied. Naast een passend woningaanbod bevat een woonservicegebied ook diverse welzijns- en zorgfuncties.

Opstellen Uitvoeringsprogramma voor twee woonservicegebieden



Huisvesting van statushouders

De rijksoverheid regelt de huisvesting van de statushouders en verdeelt dit over alle gemeenten op basis van inwonertal. De gemeente Laren heeft op basis van deze verdeelsleutel een taakstelling die halfjaarlijks wordt bijgesteld naar aanleiding van de instroom van asielzoekers. Vanwege de relatief kleine sociale woningvoorraad en de lage mutatiegraad pakt deze opgave verhoudingsgewijs erg zwaar uit voor Laren.

De gemeente heeft de afgelopen jaren in samenwerking met de woningbouwverenigingen desalniettemin invulling gegeven aan deze taakstelling. Ook in de toekomst blijven gemeente en de woningbouwverenigingen zich inzetten voor de huisvesting van statushouders.

**DIE
ASIELZOEKERS
ZOEKEN
HELEMAAL
GEEN ASIEL
MAAR GEWOON
EEN PLEKJE
OM TE WONEN**

POSTBUS 1046
6001 BA ANNEM

Loesje

Actiepunten

- Bij nieuwbouw legt de gemeente met ontwikkelaars in overeenkomsten vast dat woningen voldoen aan de belangrijkste eisen van woonkeur. Tenminste 30% van de nieuwbouw is levensloopbestendig.
- Samen met de betrokken organisaties wordt een uitvoeringsprogramma opgesteld voor het realiseren van woonservicegebieden rond Theodotion en de Johanneshoeve.
- Onderzoeken of er meer woningen binnen het concept “Verzorgd Wonen” kunnen worden gerealiseerd.
- De gemeente en de woningbouwverenigingen zetten zich ook in de toekomst in voor de huisvesting van statushouders.

5. Spelers en Rollen: de uitvoering

De visie geeft de gewenste ontwikkeling van het wonen in de gemeente Laren weer. De gemeente kan de in de visie omschreven doelen niet alleen bereiken. Daarvoor is samenwerking nodig met andere partijen. In deze uitvoeringsparagraaf wordt nader ingezoomd op de rollen van de verschillende partijen, het uitvoeringsproces, en het monitoren van de afspraken en effecten.

Kaders uit de Woonvisie uitwerken

Door het vaststellen van deze Woonvisie geeft de gemeente de richting en de kaders aan. De gemeente voert regie op de daadwerkelijke uitwerking en realisatie van het beleid samen met haar partners. Dit gaat de gemeente op de volgende manier(en) doen.

Door sturing

De Woonvisie wordt gebruikt als toetsingskader voor het goedkeuren van (ontwikkel)initiatieven en 'parkeren' van minder passende woningbouwinitiatieven. Jaarlijks vindt verantwoording aan de raad plaats aan de hand van het uitvoeringsprogramma.

Door opstellen van afsprakenkader(s)

Het komen tot wederzijdse prestatieafspraken met aanbiedende partijen. De gemeente vraagt o.a. aan de woningbouwverenigingen om aan te geven op welke wijze zij een bijdrage leveren aan dit beleid. In hun reactie geven de woningbouwverenigingen ook aan welke inspanning zij van de gemeente verwachten. Op termijn verwachten we ook dergelijke prestatieafspraken te kunnen maken met andere aanbieders (zorgpartijen).

Het is de bedoeling om te komen tot intentie- en realisatieovereenkomsten voor:

- De diverse woningbouwprojecten met initiatiefnemers ervan.
- De ontwikkeling van woonservicegebieden met de woon-, welzijns- en zorgaanbieders binnen de gemeente.

Rollen en verantwoordelijkheden

De laatste jaren zijn enkele stappen gezet die bijdragen aan een heldere verdeling van rollen en verantwoordelijkheden op lokaal niveau. In diverse ministeriële brieven en de VNG-handreiking 'Van Woonvisie naar prestatieafspraken', is vooral aandacht gevraagd voor het proces van samenwerking. Gemeente en corporaties moeten elkaar vinden als natuurlijke bondgenoot voor het wonen. Vanuit deze wederzijdse verbondenheid tussen gemeente en corporaties worden prestatieafspraken opgesteld.

Samenwerking uitbouwen met burgers, corporaties, welzijns- en zorginstellingen en ontwikkelaars

De gemeente stelt zich actief op in lokale netwerken, richting burgers, corporaties, welzijns- en zorgaanbieders, makelaars en projectontwikkelaars. Zo verneemt zij tijdig welke ontwikkelingen spelen, en hoe zij haar

Wat betekent regie voeren?

Stimuleren: rol van de gemeente is initiëren van nieuwe ontwikkelingen en voldoende keuzemogelijkheden (variëteit). De gemeente stimuleert betrokken partijen dat zij vanuit hun eigen verantwoordelijkheid bijdragen aan de uitvoering.

Situëren: de gemeente heeft kennis en overzicht van het netwerk van partijen en bestaande initiatieven. Hierdoor is zij in staat een integrale afweging te maken.

Draagvlak creëren: de gemeente zorgt voor (blijvend) draagvlak voor het beleid bij betrokken organisaties.

Structureren: de gemeente onderhoudt netwerken en maakt afspraken over uitvoering van beleid.

Sturen: de gemeente gebruikt haar beschikbare instrumenten om ontwikkelingen te sturen.

visie kan verwezenlijken. Voor de samenwerking met partijen ligt er over het algemeen een goede basis.

De gemeente wil deze samenwerking bestendigen door periodiek overleg tussen bewoners, aanbieders en gemeente over de voortgang van het beleid. Wellicht kan het in het kader van deze Woonvisie georganiseerde Woonforum daarin een rol spelen. Hieraan hebben immers vele verschillende organisaties deelgenomen.

Monitoring en Evaluatie

De afspraken, acties, maatregelen en instrumenten in deze Woonvisie zullen gemonitord worden op de effecten die beoogd worden. Deze monitoring wil de gemeente efficiënt en effectief aanpakken. Geen uitgebreide rapporten, maar een jaarlijks rapport dat puntig ingaat op de volgende onderwerpen:

- realisatie en actualisering van het bouwprogramma;
- ontwikkeling en verantwoording van de woonruimteverdeling.

Een bredere evaluatie van de woonvisie vindt plaats in 2014. In deze evaluatie wordt bekeken of de gekozen beleidsuitgangspunten nog altijd actueel zijn of dat aanpassing van beleid gewenst is. Na vier tot vijf jaar – in 2016 - is normaliter de bestuurlijke context en de situatie op de woningmarkt zodanig gewijzigd, dat een herziening van het woonbeleid voor de hand ligt.

Acties

- De gemeente maakt meerjarenprestatieafspraken met de woningbouwverenigingen.
- De voortgang van de afspraken en de indicatoren om het functioneren van de woningmarkt te bepalen worden per kwartaal bijgehouden en jaarlijks gerapporteerd aan de raad.
- Na twee jaar zal de gemeente haar woonbeleid evalueren / bijstellen en na vier jaar wordt het woonbeleid geactualiseerd.

Planning van de uitvoering

Actie	Inhoud	Betrokken partijen	Planning uitvoering				
			2012	2013	2014	2015	2016
	Hoofdstuk 3						
3.1	Bij de realisering van de woningbouw gemeentebreed en per locatie de uitgangspunten voor gewenste differentiatie van de nieuwbouw hanteren.	G, Wb, O	Per plan				
3.2	Bij realisatie van (nieuwbouw)woningen voor jongeren/starters met een koopprijs die onder de marktprijs ligt samen met de ontwikkelaar en/of corporatie ondersteunende instrumenten inzetten (MGE) om de woningen ook voor de langere termijn bereikbaar te houden voor de doelgroep.	G, Wb, O					
3.3	Onderzoek doen – al dan niet regionaal – naar de mogelijkheden voor verevening t.b.v. sociale woningbouw.	G, R					
3.4	Binnen het totale nieuwbouwprogramma streven naar realisatie van tenminste 20% multifunctionele huurwoningen.	G, Wb, Z, O					
3.5	Met de corporaties afspraken maken over de verbetering van de energetische kwaliteit van de sociale huurvoorraad.	G, Wb					
	Hoofdstuk 4						
4.1	Rechtstreeks bouwen voor starters en	G, Wb, O					

	jonge gezinnen, door minimaal 40% van de nieuwbouw te realiseren in de betaalbare huur- of koopsector.						
4.2	Afspraken maken met de woningbouwverenigingen Van Erfgooiers en Laren over de randvoorwaarden voor compensatie bij de eventuele verkoop van sociale eengezinshuurwoningen voor starters en jonge huishoudens.	G, Wb					
4.3	De gemeente wil een kernvoorraad sociale huurwoningen in stand houden en waar mogelijk door nieuwbouw (beperkt, maar selectief) uitbreiden. Over de omvang van de kernvoorraad en de ontwikkeling ervan worden prestatieafspraken tussen de gemeente en de woningbouwverenigingen gemaakt.	G, Wb					
4.4	De woningbouwverenigingen monitoren – samen met de gemeente - de vraag naar woningen binnen de sociale huurvoorraad en de toewijzing van deze woningen.	Wb, G					
4.5	Bij nieuwbouw legt de gemeente met ontwikkelaars in overeenkomsten vast dat woningen voldoen aan de belangrijkste eisen van woonkeur. Tenminste 30% van de nieuwbouw is levensloopbestendig.	G, Wb, O					
4.6	Samen met de betrokken organisaties wordt een uitvoeringsprogramma opgesteld voor het realiseren van woonservicegebieden rond Theodotion en de Johanneshoeve	G, Z, Wo, Wb					
4.7	Onderzoeken of er meer woningen binnen het concept “Verzorgd Wonen” kunnen worden gerealiseerd.	G, Z, Wb					
4.8	De gemeente en de woningbouwverenigingen zetten zich ook in de toekomst in voor de huisvesting van statushouders	G, Wb					
	Hoofdstuk 5						
5.1	De gemeente maakt meerjaren prestatieafspraken met de woningbouwverenigingen.	G, Wb					
5.2	De voortgang van de afspraken en de indicatoren om het functioneren van de woningmarkt te bepalen worden per kwartaal bijgehouden en jaarlijks gerapporteerd aan de raad	G, Wb					
5.3	Na twee jaar zal de gemeente haar woonbeleid evalueren / bijstellen en na vier jaar wordt het woonbeleid geactualiseerd	G			2014		2016

Wb = Woningbouwverenigingen

Z = Zorgaanbieders

O = Ontwikkelaars

Wo = Welzijnsorganisaties

R = Regionaal

G = Gemeente