

CONCEPT



WOONVISIE

Eemnes

2019- 2023

Inleiding	3.		Samenvatting	22.
Positionering	4.		Prioriteiten woonbeleid Eemnes 2019-2023	23.
Visie en ambitie	6.		Woningbouwprogramma	24.
Analyse	7.		Kaders nieuwbouw	25.
Bevolking nu en straks	8.			
Prognoses wonen en zorg	11.			
Woningvoorraad	12.			
Prioriteiten	15.			
Betaalbaarheid en beschikbaarheid	16.			
Kwaliteit en duurzaamheid	18.			
Wonen met zorg en ouderenhuisvesting	19.			
Bijzondere doelgroepen	20.			
Leefbaarheid	21.			



Inleiding



Aanleiding voor een nieuwe woonvisie

De vorige woonvisie dateert uit 2015. Sindsdien is er het nodige veranderd op de woningmarkt en in het woonbeleid. Bovendien is in 2018 een nieuw college van Burgemeester en Wethouders aangetreden. In het collegeprogramma Eemnes 2018-2023 en het bijbehorende Uitvoeringsplan neemt het onderwerp wonen een prominente plaats in. Deze ontwikkelingen zijn aanleiding voor een actualisatie van het woonbeleid. De komende jaren wordt gewerkt aan een groen, duurzaam en sociaal Eemnes. Thema's die ook een vertaling in het woonbeleid krijgen met deze Woonvisie.

De Woningwet vraagt gemeenten om een actueel volkshuisvestingsbeleid op te stellen. Dit beleid vormt namelijk de basis voor de prestatieafspraken die jaarlijks kunnen worden gemaakt met de woningcorporatie en huurdersvertegenwoordigers (Figuur 1). Het belang om als gemeente heldere doelstellingen te formuleren is daarmee alleen maar groter geworden. Daarnaast worden in Eemnes de komende jaren ook de nodige projecten in de koop- en vrije sector huur ontwikkeld. Ook voor deze ontwikkelingen geldt dat ze moeten passen in onze brede visie op wonen.

Doel

De belangrijkste doelstelling van het lokale woonbeleid is om de woningvoorraad, nu en in de toekomst, zo goed mogelijk af te stemmen op de woonwensen van de inwoners van de gemeente Eemnes. De samenstelling van onze bevolking verandert, net als hun woonwensen. Daarom is het nodig om continue te werken aan het zo goed mogelijk laten aansluiten van vraag en aanbod op de lokale woningmarkt. Een passende woning voor iedere Eemnesser dat is ons doel.

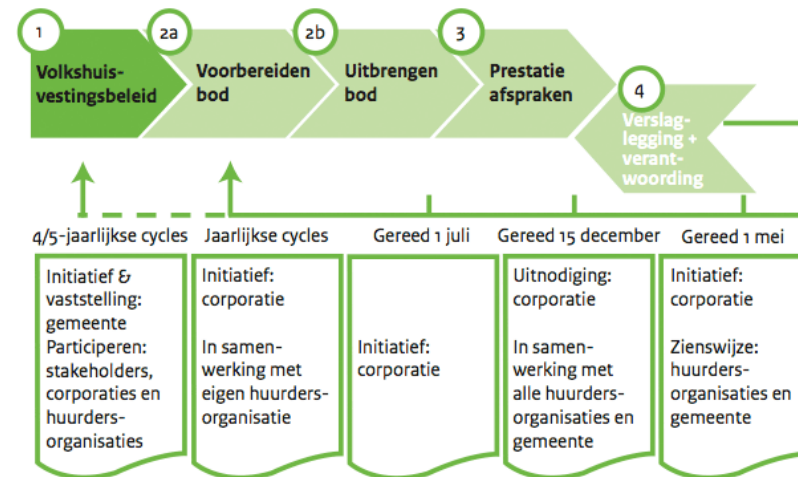
Woningwet 2015

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 1).

Prestatieafspraken

De afgelopen jaren is veel geïnvesteerd in een goede samenwerkingsrelatie tussen de gemeente, woningcorporatie de Alliantie en haar huurdersbelangenvereniging. Dit heeft geresulteerd in concrete prestatieafspraken en onderling vertrouwen in de uitvoering hiervan. Bij het opstellen van prestatieafspraken vormt de woonvisie steeds het vertrekpunt, omdat we hierin als gemeente vastleggen welke prestaties we verwachten van 'onze' woningcorporatie. Jaarlijks stelt de Alliantie een activiteitenplan ('bod') op, zodat er vervolgens prestatieafspraken gemaakt kunnen worden.



Figuur 1. Volkshuisvestingscyclus Woningwet

Ook de komende jaren willen wij prestatieafspraken maken met de Alliantie en de huurdersbelangenvereniging, hierbij staan de thema's betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzame kwaliteit en leefbaarheid centraal.

De mate waarin de gemeente sturing kan geven op wie waar kan wonen is beperkt. Het wettelijke uitgangspunt is dat van vrije vestiging.

Huisvestingsverordening

Omdat er sprake is van schaarste aan sociale huurwoningen in de regio zijn toewijzingsregels opgesteld, op grond van de Huisvestingswet (2014). Deze regels moeten zorgen voor een eerlijke verdeling van de schaarse woningen. Ze zijn opgenomen in de Huisvestingsverordening Eemnes 2015. Een huisvestingsverordening heeft een maximale looptijd van vier jaar. In 2019 zal daarom een nieuwe huisvestingsverordening worden opgesteld en voorgelegd aan de gemeenteraad.

Looptijd

Deze woonvisie heeft een looptijd van 5 jaar. Van 2019 tot en met 2023.

Regionale samenwerking

Binnen de regio Eemvallei wordt bestuurlijk en ambtelijk samengewerkt op het beleidsveld wonen. Met de gemeente Amersfoort wordt intensief samengewerkt waar het gaat om de behandeling van urgentieaanvragen. Vanuit de gemeente Eemnes willen we de samenwerking de komende jaren voortzetten en waar mogelijk intensiveren. Bijvoorbeeld bij de afstemming van de toewijzing van sociale huurwoningen.

Totstandkoming

Bij de totstandkoming van deze woonvisie zijn de Alliantie en de Huurders Belangen Vereniging regio Amersfoort betrokken.

Bronnen

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

- CBS Statline
- Fortuna 2017 Extramurale woonvormen, ABF Research 2017
- Fortuna 2017 Intramurale woonvormen, ABF Research 2017
- Primos bevolkings- en huishoudensprognose 2017, ABF Research 2017
- Syswov
- Woningmarktmonitor, provincie Utrecht

Wettelijk kader prestatieafspraken

Binnen de Woningwet uit 2015 nemen de prestatieafspraken een belangrijke plaats waar het gaat om het vastleggen van afspraken tussen gemeente, woningcorporaties en huurders. De basis voor de prestatieafspraken is het gemeentelijk volkshuisvestelijk beleid, meestal vastgelegd in een woonvisie. De prestatieafspraken gaan in ieder geval over eerstvolgende jaar, maar bevatten vaak ook een doorkijk voor de jaren daarna.

Onderwerpen die in de prestatieafspraken aan bod komen zijn onder andere:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep
- Realiseren van een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad
- Huisvesten van urgente doelgroepen
- Realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting in verband met langer zelfstandig wonen

Visie en ambitie

Eemnes heeft een groen en dorps karakter. Een dorp waar mensen elkaar kennen en helpen als dat nodig is. Als gemeente bieden we extra ondersteuning aan mensen die wat extra ondersteuning kunnen gebruiken, bijvoorbeeld bij het vinden van een passende woning.

We vinden het belangrijk dat onze inwoners in iedere levensfase een passende woning kunnen vinden. Of je nu voor het eerst op jezelf wilt gaan wonen of een grote eengezinswoning wilt verruilen voor een appartement met alle voorzieningen om comfortabel en veilig oud te worden. Om dit te bereiken zullen we moeten blijven investeren in onze bestaande woningvoorraad. We worden met zijn allen steeds ouder en wonen ook steeds langer zelfstandig thuis. Dit vraagt om aanpassingen in en om de woning.

Voor mensen die een eerste of volgende stap in hun wooncarrière willen zetten zullen voldoende passende woningen beschikbaar moeten zijn. Dit bereiken we enerzijds door het stimuleren van doorstroming, waarbij we de mensen die het hardst nodig hebben ook het eerst willen helpen. Daarnaast zullen we de komende jaren nog de nodige woningen bijbouwen in Eemnes. Denk daarbij aan de afronding van de Zuidpolder en de herontwikkelingslocaties Hink Stap Sprong en de Hilt. We kiezen voor een afgewogen groei. Niet om het groeien op zich, maar om te voorzien in de woonbehoefte en voldoende draagvlak te behouden voor onze voorzieningen.



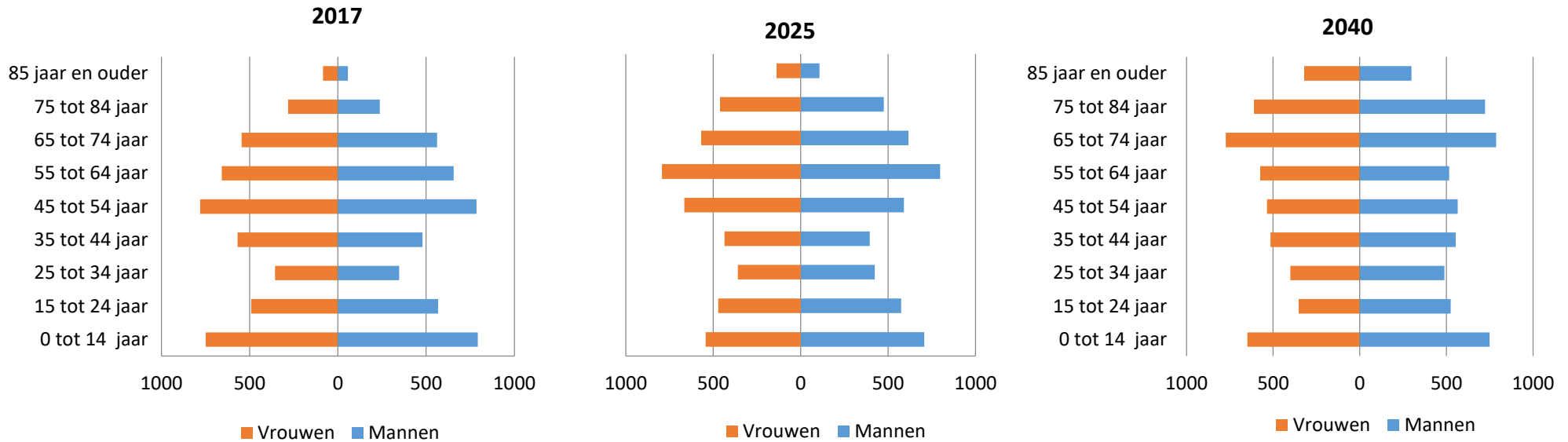


Analyse





Bevolking nu en straks



Figuur 2. Bevolkingspiramide 2017 (CBS) en prognoses voor 2025 en 2040 (Primos prognose, ABF Research 2017)

Bovenstaande figuur 2 toont de huidige (2017) en voorspelde (2025 en 2040) bevolkingsopbouw van Eemnes. De huidige bevolkingspiramide heeft een duidelijk zandlopermodel met een slanke taille en een zwaartepunt aan de bovenkant (45-74 jaar). Opvallend is de ondervertegenwoordiging van de groep jongvolwassenen (25-34 jaar). Een aannemelijke oorzaak hiervoor is dat deze leeftijdsgroep voor studie of werk elders is gaan wonen. Daarnaast zal het voor deze groep, waarin zich veel starters op de woningmarkt bevinden, moeilijk zijn om toegang te krijgen tot de relatief eenzijdige en dure woningmarkt van Eemnes. Kijken we in de toekomst dan zien we het zwaartepunt van de piramide steeds verder naar boven verschuiven.

Het aantal inwoners van 65 jaar en ouder zal de komende jaren dus sterk toenemen. De vergrijzing zet waarschijnlijk nog tot 2050 door in Eemnes. Het aantal personen tussen 25 en 44 jaar blijft stabiel in de prognoses en neemt op de lange termijn zelfs iets toe. Hiermee blijft ook het aantal kinderen redelijk constant. Verklaringen hiervoor kunnen zijn de nieuwbouw die de komende jaren wordt gepleegd die zorgt voor aanwas van jonge gezinnen. Daarnaast bestaat de woningvoorraad van Eemnes voor het grootste deel uit eengezinswoningen, die met name geschikt zijn voor gezinnen wanneer ze op de markt komen. Na 2050 zal de huidige vergrijzingsgolf ten einde komen. Waarschijnlijk zal de bevolkingsopbouw dan een meer gelijkmatige opbouw krijgen.



Bevolking nu en straks

Bevolkingsontwikkeling

De bevolking van Eemnes is de afgelopen jaren gestaag gegroeid van 8.837 inwoners in 2010 naar 8.999 in 2017. In de periode 2012-2014 was er overigens sprake van een lichte bevolkingsdaling. Vanaf 2015 vertoont de bevolking weer groei (figuur 2). Een verklaring voor deze fluctuaties moet vooral gezocht worden in de oplevering van nieuwbouwwoningen. Door de vergrijzing wordt de gemiddelde woningbezetting lager. Op het moment dat de woningvoorraad gelijk blijft, zal het totaal aantal inwoners dalen. Nieuwbouw zorgt voor een toename van de woningvoorraad, waardoor meer huishoudens gehuisvest kunnen worden. Kijken we naar het aantal huishoudens, dan zien we daarom ook een langzaam stijgende lijn in de afgelopen jaren.

Prognose

Om inzicht te krijgen in de toekomstige ontwikkeling van de bevolking wordt gebruik gemaakt van de Primos prognose (Tabel 1). Dit landelijk toegepaste prognosemodel levert cijfers over de bevolkings- en huishoudensontwikkeling tot 2040. In de prognose zien we zowel de bevolking als het aantal huishoudens de komende jaren nog stijgen. Ook hier zien we dat het aantal huishoudens sneller toeneemt dan het aantal inwoners, onder invloed van de huishoudensverdunning. De prognose doet ook uitspraken over de verwachte huishoudenssamenstelling. We zien dat de groei van het aantal huishoudens vrijwel geheel voor rekening komt van één- en tweepersoonshuishoudens. Het aantal gezinnen blijft in de prognose vrijwel stabiel (figuur 3). Hierbij speelt de vergrijzing een rol. Een toename van het aantal ouderen en éénpersoonshuishoudens betekent dat de vraag naar kleinere en gelijkvloerse woningen zal toenemen.

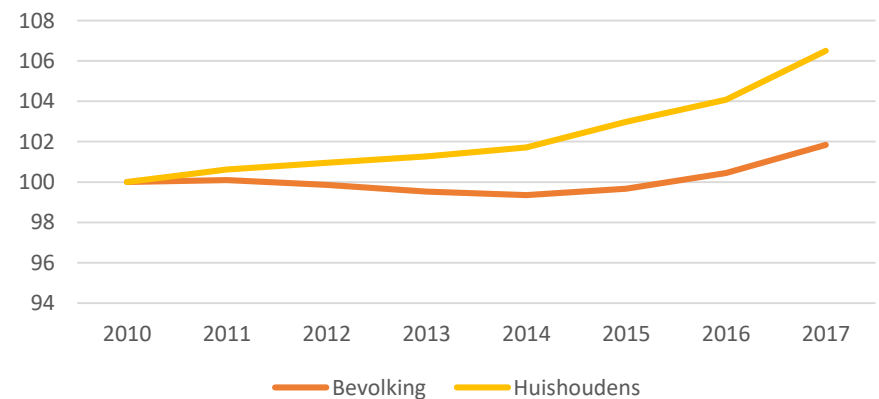
Prognosemodellen zijn complexe modellen met als doel een zo nauwkeurig mogelijke verwachting voor toekomstige ontwikkelingen te geven. Voor bevolkings- en huishoudensprognoses gaat het om tal van variabelen, zoals demografische factoren, migratie, economische omstandigheden, nieuwbouw, sloop, etc. Voor al deze variabelen worden aannames gedaan. De uitkomsten van prognosemodellen zijn richtinggevend en niet absoluut.

Tabel 1: Primos prognose Eemnes 2017-2040

	2017*	2020	2030	2040
Bevolking	8.999	9.066	9.274	9.940
Huishoudens	3.788	3.928	4.290	4.724

* Werkelijk aantal op basis van CBS gegevens

Figuur 2: Bevolkings- en huishoudensontwikkeling
2010-2017
2010 = 100





Bevolking nu en straks

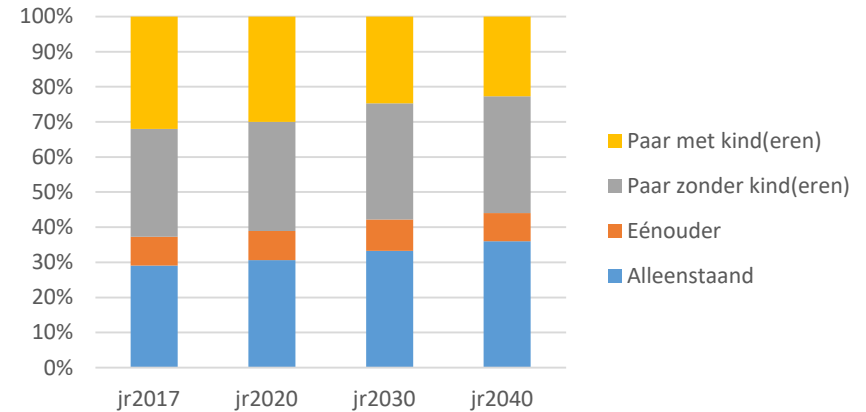
Inkomens

In Nederland heeft ongeveer 40% van de huishoudens een inkomen dat recht geeft op een sociale huurwoning (€ 710,68 in 2018). Eemnes heeft, in vergelijking met Nederland (en omliggende gemeenten), een relatief laag aandeel huishoudens dat behoort tot die laagste inkomensgroep (tabel 2). Het percentage huishoudens met de hoogste inkomens ligt iets hoger dan het landelijk percentage (20%).

Het aandeel inwoners in de laagste inkomensgroep geeft een indicatie voor de benodigde omvang van de sociale huurvoorraad. We kunnen overigens niet concluderen dat de behoefte aan sociale huurwoningen in Eemnes één-op-één overeenkomt met het percentage inwoners dat tot de laagste inkomensgroep hoort. Het kan bijvoorbeeld zijn dat een deel van de lage inkomens hun heil elders zoekt, omdat zij geen geschikte woning weten te vinden in Eemnes. Aan de andere kant weten we dat een deel van de laagste inkomens in koopwoningen wonen.



Figuur 3: Prognose huishoudenssamenstelling Eemnes



Tabel 2: Inkomensverdeling *

	40% huishoudens met laagste inkomen	20% huishoudens met hoogste inkomen
Eemnes	26,6%	29,7%
Laren	27,9%	37,3%
Blaricum	28,0%	34,3%
Amersfoort	35,5%	24,7%
Nederland	40%	20%

* De indeling vindt plaats nadat alle personen landelijk zijn gerangschikt van laag naar hoog persoonlijk inkomen. Tot de laagste 40-procent-groep worden de veertig procent personen met het laagste persoonlijk inkomen gerekend. Per gemeente is aangegeven welke percentage inwoners tot deze groep behoort. Voorbeeld: Wanneer een gemeente een percentage van 40% laagste inkomens heeft dan komt dat overeen met het landelijk gemiddelde. Eemnes heeft 26,6%. De groep lage inkomens is in Eemnes kleiner dan het landelijk gemiddelde.



Prognose wonen met zorg

Omdat de bevolking van Eemnes zeker tot 2040 nog verder zal vergrijzen en daarmee het aantal oudere huishoudens dat potentieel een zorgvraag heeft toeneemt, is voor deze woonvisie onderzoek gedaan naar de toekomstige behoefte aan geschikte huisvesting voor wonen met zorg. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen extramurale en intramurale woonvormen.

Het onderzoek is uitgevoerd door ABF Research, waarbij gebruik is gemaakt van het Fortuna model. In dit model zijn onder andere gegevens van het Centraal Administratie Kantoor (CAK), de Monitor Langdurige Zorg van het CBS en het Woon Onderzoek Nederland gecombineerd.

Extramuraal

Dit deel van het onderzoek richt zich op de groeiende groep mensen, vooral ouderen, met een lichte zorgvraag die zelfstandig kunnen blijven wonen. De prognosemodellen geven aan dat de groei van het aandeel 75-plushuishoudens in Eemnes groter zal zijn dan het Nederlandse gemiddelde. Ongeveer 14% van deze huishoudens heeft te maken met een zware mobiliteitsbeperking. Wat betekent dat zij binnenshuis een rolstoel of rollator gebruiken. Deze groep betreft grotendeels (81%) alleenstaanden.

De voorraad geschikte woningen voor deze doelgroep zou tot 2030 met circa 150 woningen moeten worden uitgebreid om aan te sluiten bij de behoefte. Het betreft hier zowel nultredenwoningen (geen trappen) als aangepaste woningen (bijvoorbeeld met traplift). Uitbreiding kan worden gerealiseerd door nieuwbouw, maar ook door woningaanpassing, verbouw of labelling. Het onderzoek heeft geen behoefte aan geclusterde ouderenwoning (woonzorgcomplex, serviceflat) opgeleverd.

Intramuraal

Intramurale woonvormen zijn woonvormen waarbij mensen in een instelling wonen en hier ook zorg ontvangen. Het kan gaan om verstandelijk of lichamelijk gehandicapten (GHZ), mensen in de geestelijke gezondheidszorg (GGZ) of de zogenaamde verpleging en verzorgen (V&V). De laatste groep betreft vooral ouderen met een somatische en/of psychogeriatrische aandoening (bijvoorbeeld dementie).

Ook voor deze groep geldt dat de toename van het aantal ouderen (75+) de komende jaren zal leiden tot een toename van de behoefte aan intramurale plaatsen. De groei zal echter minder zijn dan de groei van het aantal 75-plussers, wat is te verklaren door het feit dat ouderen steeds langer thuis blijven wonen. Op dit moment zijn er 60 plaatsen in Eemnes die voldoen aan de door het Fortuna model gehanteerde definities voor intramurale huisvesting. Het betreft voornamelijk mensen in de sector gehandicaptenzorg. De berekende behoefte in 2040 komt uit op 70 plaatsen. Hierbij moet worden aangetekend dat veel instellingen een bovengemeentelijke functie hebben. Hierdoor is het lastig om op lokaal niveau precieze inschattingen te maken. Het is goed mogelijk dat er extra vraag komt uit of juist wordt opgevangen in andere gemeenten in de regio.

Prognose zorgkantoor

Ook het zorgkantoor heeft een prognose opgesteld voor de toekomstige vraag naar langdurige zorg en wonen. Het zorgkantoor hanteert de Primos prognose als onderlegger en constateert voor Eemnes ook een groeiend aantal ouderen en daarmee ook een groeiend aantal langdurige zorgvragers. Het zorgkantoor verwacht een groei van de vraag naar langdurige zorg onder 65-plussers van circa 35 plaatsen in de periode tussen 2017 en 2026. We zijn overleg met het zorgkantoor over op welke wijze zij in deze behoefte gaan voorzien.



Woningvoorraad

Samenstelling woningvoorraad

De totale woningvoorraad in Eemnes bedraagt circa 3.700 woningen. Het overgrote deel hiervan (91%) is een eengezinswoning. Het aandeel appartementen in de totale voorraad is met een kleine 9% laag (figuur 4).

De Alliantie is de enige actieve woningbouwcorporatie in Eemnes. Zij hebben ruim 800 woningen in bezit. Dat is 23% van de totale woningvoorraad. De particuliere huursector is met 8% iets kleiner dan gemiddeld in Nederland. Van het corporatiebezit is 21% een meergezinswoning. Dit percentage ligt beduidend hoger dan voor de totale woningvoorraad. Desondanks is bijna 80% van de door de Alliantie verhuurde woningen dus een eengezinswoning. Dit terwijl ruim driekwart van de actief woningzoekenden één- en tweepersoonshuishoudens zijn, overigens zijn hier ook jongeren bij die later in hun wooncarrière mogelijk een gezin zullen vormen.

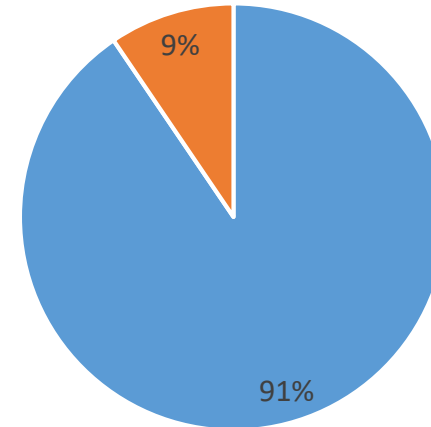
Nieuwbouw

De nieuwbouwproductie fluctueert vrij sterk door de jaren. Dit heeft te maken met de omvang van het nieuwbouwprogramma en economische omstandigheden. Het langjarig gemiddelde ligt in Eemnes op circa 30 opleveringen per jaar. Met de opleveringen van verschillende woonvelden in het project Zuidpolder zien we het aantal opleveringen vanaf 2016 stijgen (figuur 6).

Woningbehoefte

Voor het bepalen van de toekomstige woningbehoefte in Eemnes zijn twee prognosemodellen geraadpleegd. Het Primos model (tabel 3), dat een verwachting levert van het aantal huishoudens en het Socrates model dat vrijwel hetzelfde doet, maar hierbij ook woningmarkt effecten zoals doorstroming betreft. Vergelijking van de beide modellen levert een bandbreedte op voor de woningbehoefte tot 2030 van 590 tot 650 woningen. Wat vertaald kan worden naar een gemiddelde nieuwbouwproductie tussen

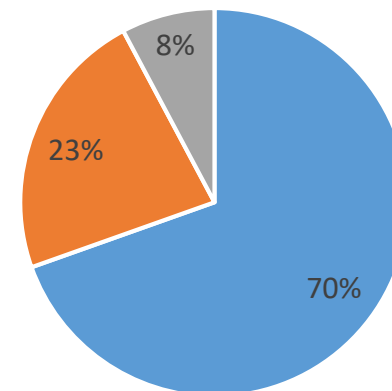
Figuur 4: Woningvoorraad naar type 2017



Bron: Sysvov

■ Eengezinswoning ■ Meergezinswoning

Figuur 5: Woningvoorraad huur en koop 2017



Bron: Sysvov

■ Koop ■ Sociale huur ■ Particuliere huur



Woningvoorraad

42 en 46 woningen per jaar. De prognoses zijn gebaseerd op historische trends en aannames voor de toekomst, bijvoorbeeld over de economische ontwikkeling en woonpatronen van verschillende doelgroepen. De uitkomsten van prognosemodellen moet daarom altijd met enige voorzichtigheid worden gehanteerd en als richtinggevend worden beschouwd.

Transacties

Het aantal transacties op de woningmarkt is de afgelopen jaren fors toegenomen. Van 60 verkopen in 2015 naar bijna 120 in 2017. Ook de gemiddelde verkoopprijs laat een stijgende lijn zien en bedroeg in 2017 ruim € 400.000,-. Tussenwoningen worden het meest verkocht. De gemiddelde transactieprijs van dit woningtype bedroeg in 2017 ruim € 300.000,-. Koopappartementen worden nauwelijks aangeboden in Eemnes. Op basis van deze cijfers kunnen we concluderen dat de koopwoningmarkt van Eemnes op dit moment niet of nauwelijks toegankelijk is voor huishoudens met een laag- of middeninkomen (zie ook rekenvoorbeeld).

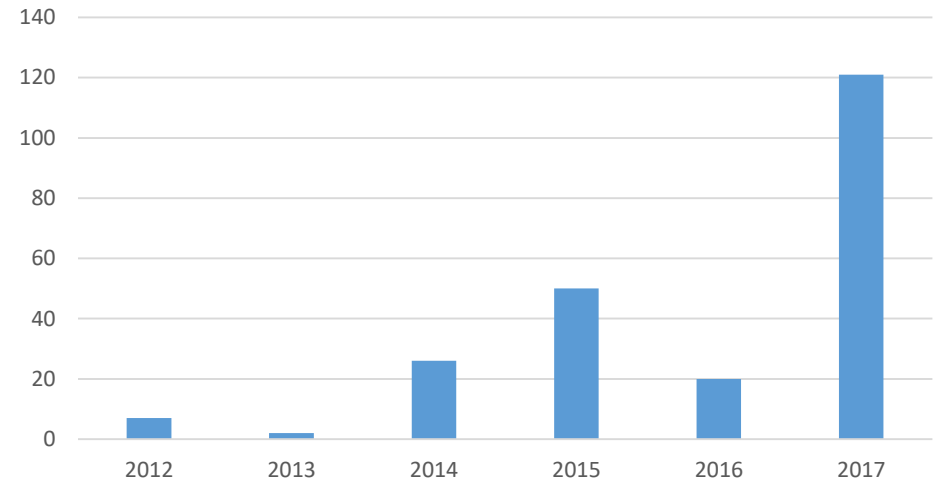
Tabel 3: Vergelijking prognosemodellen woningbehoefte 2017-2030

Prognosemodel	2017	2030	Vershil	Gem. / jr.
Primos	3.788	4.290	+590	+ 42
Socrates	3.788	4.350	+650	+ 46

Rekenvoorbeeld

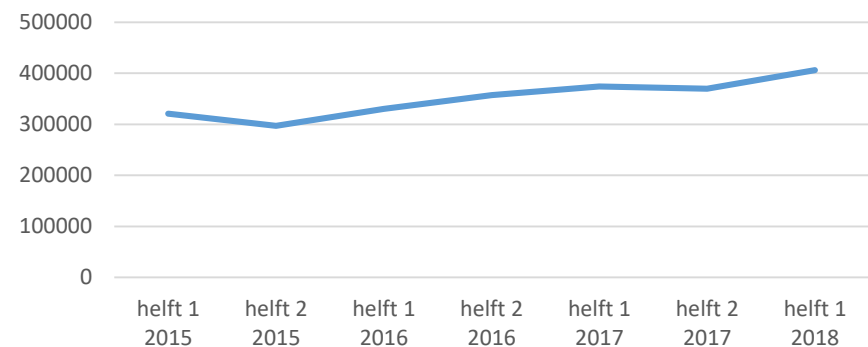
Het NIBUD maakt periodiek adviezen over hypotheeknormen voor het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Voor 2018 is berekend dat een huishouden met een bruto inkomen van € 55.197,- (1,5 x inkomens grens sociale huur) bij een rentepercentage van 1,75% maximaal € 263.951,- aan hypotheek kan krijgen.

Figuur 6: Nieuwbouwproductie (CBS)



Een deel van de door het CBS in 2017 geregistreerde woningen zijn feitelijk in 2016 opgeleverd.

Figuur 7: Gemiddelde transactieprijs koopwoningen





//

Demografische, maatschappelijke en economische ontwikkelingen leiden tot verschuiving van vraag en aanbod op de woningmarkt. Wij willen dat iedereen kan huren, betaalbaar en met een zo minimaal mogelijke wachttijd.

Collegeprogramma Eemnes 2018-2022

//



Prioriteiten





Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Knelpunten en kansen

Eemnes is een populaire woongemeente in een gewilde woonregio. Door de gunstige ligging ten opzichte van steden als Amsterdam, Utrecht en Amersfoort zien we dat in vrijwel alle segmenten de vraag naar woningen het aanbod overtreft in Eemnes. Dit opgeteld bij de economische voorspoed van de afgelopen jaren heeft de woningprijzen sterk doen stijgen. Starters en mensen met een laag- tot middenkomen hebben daardoor de meeste moeite om een passende woning te vinden in Eemnes.

Sociale huur

Ook de komende jaren voorzien we nog veel vraag naar sociale huurwoningen. In 2017 reageerden gemiddeld 72 woningzoekenden op vrijkomende sociale huurwoningen. Door landelijk beleid (onder andere extramuralisering vanuit zorginstellingen) en groei van de bevolking zal de druk op sociale huurmarkt hoog blijven. Tot 2030 wil de gemeente de voorraad sociale huurwoningen daarom met circa 150 laten groeien. Dit betekent dat verkoop, sloop en liberalisatie van sociale huurwoningen alleen in uitzonderlijke gevallen wordt toegestaan. Hierover worden jaarlijks prestatieafspraken gemaakt met de Alliantie.

Door de invoering van een lotingsysteem voor de toewijzing van sociale huurwoningen willen we de komende jaren mensen met een dringende woonvraag meer kans geven. Het kan dan gaan om jongeren, maar bijvoorbeeld ook om mensen die vanwege echtscheiding of andere redenen snel een passende woning zoeken. In een systeem gebaseerd op wachttijd of zoekwaarde hebben deze groepen minder kans. Met een lotingsysteem heeft iedere woningzoekende evenveel kans. De komende jaren gaan we meer woningen toewijzen via het lotingsysteem en monitoren, samen met de Alliantie, de effecten hiervan op zoektijden van verschillende doelgroepen.

Sinds de invoering van de Woningwet in 2015 hebben alle woningcorporaties een specifieke woningmarktregio toegewezen gekregen. Binnen deze regio

mogen woningcorporaties investeren in nieuwbouw en aankoop van sociale huurwoningen. Buiten hun woningmarktregio geldt een verbod op dit soort investeringen, tenzij er een ontheffing wordt verleend door het Rijk. Voor de Alliantie geldt dat hun woningmarktregio de Metropool Regio Amsterdam is. Omdat Eemnes hier buiten valt heeft de Alliantie een ontheffing aangevraagd en gekregen in. Deze ontheffing geldt tot eind 2022. De minister heeft verzocht om in die periode onderzoek te doen naar een duurzame oplossing. De gemeente Eemnes ziet de ontheffingsperiode als tussenoplossing naar een onherroepelijke borging van investeringsmogelijkheden in de sociale huursector op de lange termijn.

Mensen die in een sociale huurwoningen wonen maar een inkomen hebben dat hiervoor te hoog is noemen we scheefwoners. Het landelijk beleid is erop gericht het scheefwonen te laten afnemen. Dit gebeurt door het toepassen van een inkomensafhankelijke huurverhoging, waardoor mensen met een hoger inkomen een hogere huurverhoging krijgen. De gemeente Eemnes steunt deze aanpak, maar pleit ook voor een omgekeerde beweging waarbij mensen die in inkomen achteruit gaan in aanmerking kunnen komen voor huurverlaging. Vooralsnog voorziet de landelijke regelgeving hier niet in. Door de inzet op meer middeldure nieuwbouw worden de doorstromingsmogelijkheden voor scheefwoners vergroot.

Middeldure huur

Door de hoge koopprijzen en beperkte toegang tot de sociale huursector hebben huishoudens met een middeninkomen moeite om een passende woning te vinden. We willen daarom meer middeldure huurwoningen beschikbaar maken voor mensen die net te veel verdienen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning, maar te weinig om een woning te kunnen kopen. We doen dit door afspraken te maken met de Alliantie over het beperkt liberaliseren van sociale huurwoningen en door bij nieuwbouwprojecten middeldure huurwoningen te realiseren. We onderscheiden naast sociale huurwoningen (categorie 1) twee categorieën middeldure huur. Hiervoor gelden de definities zoals opgenomen in



Betaalbaarheid en beschikbaarheid

tabel 4. Om deze woningen ook duurzaam beschikbaar te houden voor de doelgroep onderzoeken we welke wettelijke en/of juridische instrumenten we hiervoor in kunnen zetten. Eén van de instrumenten is het opstellen van een doelgroepenverordening. In deze verordening kan worden vastgelegd welke huurprijzen tot de middeldure huur worden gerekend, welke doelgroepen (inkomen) hiervoor in aanmerking komen en hoe lang de woningen voor de doelgroep beschikbaar moeten blijven. Op basis van de doelgroepenverordening kan in bestemmingsplannen de categorie middeldure huur als bestemming worden opgenomen.

Onze prioriteiten

- ✓ Het aandeel sociale huurwoningen in Eemnes groeit.
- ✓ Monitoren van de effecten van het lotingssysteem voor toewijzing sociale huurwoningen.
- ✓ Borgen van investeringsmodelijkheden in onze sociale huursector op de lange termijn.
- ✓ Reduceren scheefwonen door inkomensafhankelijke huurverhoging en vergroten aanbod middeldure woningen.
- ✓ Meer middeldure huurwoningen beschikbaar krijgen voor middeninkomens.
- ✓ Onderzoek naar instrumentarium om middeldure huurwoningen toe te voegen én langjarig beschikbaar te houden voor de doelgroep.
- ✓ Opstellen van een gemeentelijke doelgroepenverordening.

Tabel 4: Uitgangspunten middeldure huur

	Huur categorie 2	Huur categorie 3
Inkomen minimaal	Inkomensgrens DAEB*	1,5 x inkomensgrens DAEB*
Inkomen maximaal	1,5 x inkomensgrens DAEB*	1,7 x inkomensgrens DAEB*
Huurprijs minimaal	Liberalisatiegrens**	€ 825,- ***
Huurprijs maximaal	€ 825,- ***	€ 1.000,- ***
Woonoppervlak minimaal	60 m2	80 m2

* € 36.798,- in 2018
** € 710,68 in 2018
*** Prijspeil 2018, jaarlijks geïndexeerd met de Consumenten Prijs Index (CPI) van het CBS



Kwaliteit en duurzaamheid

Knelpunten en kansen

Verduurzaming van de gebouwde omgeving heeft hoge prioriteit binnen de gemeente Eemnes. We vinden dat niet alleen onze huidige inwoners prettig en gezond moeten kunnen wonen, maar ook de generaties na ons. We volgen daarom de nieuwste ontwikkelingen en zetten breed in op duurzame oplossingen. Bijvoorbeeld als het gaat om het aardgasvrij maken van onze woonwijken. De aanstaande energietransitie vergt enorme inspanningen van alle betrokken partijen en zal ook niet zonder slag of stoot verlopen. Een belangrijke schakel op weg naar een energieneutrale woningvoorraad voor Eemnes is de vraag hoe we de toekomstige warmtevoorziening gaan vormgeven zonder gebruik te maken van aardgas. Eemnes zal voor 2021 een warmtevisie opstellen die antwoord geven op deze vraag.

Eemnes is een aantal jaar geleden gestart met de transitie richting een aardgasvrije woningvoorraad. In het begin was dit lastig door de toen geldende wetgeving, maar nieuwbouwwoningen waarvoor de omgevingsvergunning na 1 juli 2018 is aangevraagd moeten in principe aardgasvrij zijn. Een gemeente kan hier alleen om zwaarwegende redenen nog van afwijken.

De bestaande woningvoorraad van Eemnes leent zich relatief goed voor een verduurzamingslag. In Eemnes is 86% van alle woningen na 1970 gebouwd (In Nederland is dat 56%). Naoorlogse eengezinswoningen lenen zich goed voor isolatie, in tegenstelling tot bijvoorbeeld vooroorlogse woningen of oudere appartementencomplexen. Toch zal het ook in Eemnes forse investeringen vragen om de hele woningvoorraad energieneutraal te maken. We maken onderscheid tussen woningen in particulier eigendom en het corporatiebezit. Particuliere eigenaren worden via voorlichting gewezen op de voordelen van isolatie en duurzame vormen van energieopwekking. In 2018 wordt gestart met het aardgasvrij maken van de eerste bestaande woningen in de Noordbuurt van Eemnes. De ervaring die met de eerste fasen van dit project worden opgedaan zullen gebruikt worden om uiteindelijk heel Eemnes energieneutraal te maken.

Met woningcorporatie de Alliantie en de huurdersvertegenwoordigers wordt onderzocht hoe ook bestaande (sociale) huurwoningen aardgasvrij kunnen worden zijn 2030. Hierbij wordt zo veel mogelijk aansluiting gezocht bij lopende projecten. De afspraken worden geconcretiseerd en vastgelegd in de prestatieafspraken.

Onze prioriteiten

- ✓ Alle nieuwbouwwoningen worden aardgasvrij gebouwd.
- ✓ Starten met het aardgasvrij maken van alle bestaande woningen in Eemnes.
- ✓ Opstellen van gemeentelijke warmtevisie voor 2021.
- ✓ Afspraken maken met de Alliantie over energieneutraal hebben van (sociale) huurwoningen in 2030 en hierover prestatieafspraken maken.



Wonen met zorg en ouderenhuisvesting

Knelpunten en kansen

Uit het analysedeel van deze woonvisie komt naar voren dat de bevolkings-samenstelling van Eemnes de komende jaren verder verandert. De bevolking verouderd en het aandeel één- en tweepersoonshuishoudens neemt flink toe. Ook zien we dat ouderen en mensen met een zorgvraag steeds vaker en steeds langer zelfstandig wonen. De eisen die, als gevolg van deze ontwikkelingen, aan de woningen en de woonomgeving worden gesteld, veranderen mee. We voorzien een groeiende vraag naar, voor kleine en oudere huishoudens geschikte, energiezuinige (nultreden) woningen, met name in het goedkope en middeldure segment. Daarnaast zullen veel van de bestaande woningen aangepast moeten worden.

Het toekomstbestendig maken van de woningvoorraad betekent een forse opgave voor Eemnes. De woningvoorraad is relatief eenzijdig samengesteld en bestaat voornamelijk uit (grotere) eengezinswoningen. Het is niet realistisch om te verwachten dat alle ouderen op termijn naar een gelijkvloerse woning zullen (willen) verhuizen. Dit is ook niet nodig aangezien het grootste deel van de ouderen het liefst zo lang mogelijk in de eigen vertrouwde omgeving en woning wil blijven wonen. Wel is het zaak dat deze ouderen zich bewust zijn van de risico's en op tijd preventieve maatregelen uitvoeren in de woning om het risico op onder andere vallen te beperken. De gemeente zet ook de komende jaren de Blijverslening in als aantrekkelijk financieringsinstrument voor woningeigenaren die hun huis levensloopbestendig willen maken.

Voor mensen die willen verhuizen naar een (voor zorg) geschikte woning in Eemnes moet er voldoende aanbod zijn aan levensloopbestendige woningen. Om het aanbod aan te laten sluiten op de vraag volgen we een driesporenbeleid. In het nieuwbouwprogramma worden levensloopbestendige woningen opgenomen. Deze woningen dienen geschikt te zijn voor ouderen, maar kunnen ook voorzien in de woningbehoefte van starters. We streven naar 40% nultredenwoningen¹ in het nieuwbouwprogramma, bij voorkeur binnen loopafstand van 500 meter van voorzieningen. Het tweede spoor is het optimaal benutten van bestaande

woningen die geschikt zijn voor ouderen. Een aantal, in het verleden speciaal voor wonen met zorg gebouwde, complexen (zoals de Alliantie complexen aan de Zomertaling en de Rietgors) hebben in de loop van de tijd deze functie (deels) verloren. We gaan in gesprek met de eigenaren van deze complexen om te onderzoeken welke ingrepen nodig zijn om de woningen weer geschikt en aantrekkelijk te maken voor de doelgroep ouderen. Tot slot blijven we inzetten op doorstroming. Ouderen die op dit moment in een (te) grote eengezinswoning wonen en graag willen doorstromen, maar hier hulp bij nodig hebben worden bezocht door een wooncoach van de Alliantie. Samen met deze wooncoach worden mogelijkheden besproken en kan hulp georganiseerd worden. De gemeente onderzoekt of een bijdrage aan de verhuiskosten de doorstroming van deze groep kan bevorderen.

In 2019 worden 24 plaatsen voor mensen met dementie opgeleverd in het kleinschalig wooncomplex de Eemhof van Amaris. Hiermee kunnen ook ouderen die extra zorg nodig hebben in Eemnes blijven wonen.

Onze prioriteiten

- ✓ Werken aan bewustwording over langer zelfstandig thuis wonen.
- ✓ Inzet van de Blijverslening voor woningeigenaren die hun huis levensloopbestendig willen maken.
- ✓ Zorgen voor voldoende geschikte woningen voor ouderen en mensen met een zorgvraag door nieuwbouw, het beter benutten bestaande complexen en doorstroming.
- ✓ In het nieuwbouwprogramma 40 procent nultredenwoningen realiseren.
- ✓ Inzetten van een wooncoach, in samenwerking met de Alliantie, om ouderen te helpen bij hun toekomstige woonvraag.
- ✓ Onderzoek inzet verhuiskostenvergoeding door gemeente.

¹Een woning die extern en intern toegankelijk is. Een woning is extern toegankelijk als de woonkamer van de woning bereikbaar is zonder trappen. Een woning is intern toegankelijk als de primaire vertrekken (keuken, toilet, bad of douchegelegenheid en tenminste één slaapkamer) zonder traplopen bereikbaar zijn vanuit de woonkamer.



Bijzondere doelgroepen

Knelpunten en kansen

Een belangrijke waarde voor de gemeente Eemnes is dat het dorp een plek is waar iedereen zich thuis voelt. Een gemeente waar inwoners die kwetsbaar zijn of (tijdelijk) extra ondersteuning nodig hebben in hun woonsituatie, de hulp ook krijgen. We stellen daarbij altijd de mens centraal en behandelen ieder geval als uniek.

Statushouders Het bieden van passende huisvesting voor statushouders behoort tot de gemeentelijke taken. We werken hierbij nauw samen met de Alliantie. Passend bij het karakter van Eemnes, zetten we vooral in op het huisvesten van gezinnen en op gezinshereniging. Naast de huisvesting, zorgen we ook voor integratie in onze samenleving. Onderwijs en werk spelen hierbij een prominente rol. Met de Alliantie maken we prestatieafspraken over het beschikbaar stellen van voldoende woningen om te voldoen aan onze wettelijke taakstelling. In de nieuwe huisvestingsverordening worden statushouders opgenomen in de urgentieregeling. Een gelijkmatige verdeling van statushouders over de verschillende buurten van Eemnes zien we als middel om de integratie te bevorderen en draagvlak te behouden.

Woonwagengewoners Recent heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid opgesteld. Een belangrijk principe uit dit beleidskader is dat gemeenten in hun beleid recht moeten doen aan de cultuur van woonwagengewoners en rekening houden met de specifieke behoefte aan standplaatsen. Omdat het beleidskader zeer recent is opgesteld is het nog onduidelijk wat hiervan de precieze uitwerking zal zijn op lokaal, regionaal en nationaal niveau. De gemeente Eemnes pleit voor een eenduidig landelijk of provinciaal kader, waarbinnen gemeenten hun beleid verder kunnen vorm geven. Nu is nog onduidelijk hoe vraag en aanbod naar standplaatsen in beeld kan worden gebracht. Dit beeld is nodig om te kunnen sturen op een wachttijden die, volgens het beleidskader, ongeveer gelijk moeten zijn als de wachttijd voor een sociale huurwoning. Desondanks wil de gemeente Eemnes bij toekomstige toewijzingen zo veel mogelijk handelen volgens het beleidskader en hieraan binnen het beleidskader passende eisen stellen.

In Eemnes is op dit moment één standplaats beschikbaar. Door het ontbreken van een regionaal of landelijk inzicht in vraag en aanbod naar standplaatsen, gaan we, op basis van ervaringen uit het verleden, uit van een behoefte van één standplaats per tienduizend inwoners. De huidige standplaats zal daarom gehandhaafd worden.

Urgenten en kwetsbare groepen

Er zijn nood-situaties waarin mensen snel een woning nodig hebben, bijvoorbeeld door ziekte of als gevolg van huiselijk geweld. Voor dat soort gevallen is er een urgentieregeling. Bij de aanstaande herziening van de huisvestingsverordening in 2019 zullen we ook de urgentieregeling kritisch onder de loep nemen. Het uitgangspunt is een eerlijke en transparante urgentieregeling die voldoende ruimte biedt voor maatwerk oplossingen wanneer dat nodig is.

In Eemnes is er ook een huisvestingsopgave voor kwetsbare groepen, bijvoorbeeld vanuit beschermd en begeleid wonen. Voor terugkerende ex-gedetineerden wil de gemeente een systeem van huren onder voorwaarde invoeren. Dit houdt in dat met deze huurders specifieke afspraken worden gemaakt met de gemeente en de Alliantie, waarbij een proeftijd voor twee jaar geldt.

Onze prioriteiten

- ✓ Huisvesten van statushouders volgens de taakstelling. Hiervoor opnemen van statushouders als urgent in de nieuwe huisvestingsverordening. Aandacht voor integratie van statushouders.
- ✓ Handhaving van de huidige standplaats voor woonwagengewoners. Bij toewijzingen in de toekomst worden passende eisen gesteld, conform het landelijk beleidskader.
- ✓ Tegelijk met de nieuwe huisvestingsverordening wordt in 2019 de urgentieregeling herzien.
- ✓ Toepassen van huren op maat voor terugkerende ex-gedetineerden



Knelpunten en kansen

Prettig wonen hangt niet alleen af van de woning waarin iemand woont. Ook de woonomgeving en de leefbaarheid zijn medebepalend voor het woongenot van mensen. De gemeente Eemnes hecht grote waarde aan een gemeenschap waar iedereen in staat wordt gesteld zelfstandig mee te kunnen doen. Daar waar nodig willen we mensen daar bij ondersteunen, bijvoorbeeld door de inzet van ons armoedebeleid. Een belangrijke rol is ook weggelegd voor het Huis van Eemnes. Deze centrale ontmoetingsplek moet zich gaan ontwikkelen tot de 'huiskamer van Eemnes'.

Het streven naar een sociale en leefbare gemeenschap loopt als een rode draad door ons woonbeleid. Zo zorgt een evenwichtige bevolkingsopbouw voor draagvlak voor voorzieningen en een gezonde basis voor ons rijke vrijwilligersbestand en verenigingsleven. Ook een goede menging van verschillende woningtypen over de buurten vormt een belangrijke basis voor de sociale samenhang die zo kenmerkend is voor Eemnes. Op dit moment zien we een vrij gelijkmatige verdeling van betaalbare, middeldure en dure woningen over Eemnes. Dit is een waardevolle eigenschap van onze woningvoorraad die behouden moet blijven.

Woningcorporaties mogen een beperkt deel van hun middelen inzetten ten behoeve van de leefbaarheid in hun wooncomplexen en buurten waar zij veel bezit hebben. Hierover worden afspraken gemaakt met de Alliantie.

Onze prioriteiten

- ✓ Zorgen voor menging van betaalbare, middeldure en dure woningen in buurten en wijken.
- ✓ Prestatieafspraken maken met de Alliantie over hun inzet op het gebied van leefbaarheid.





Samenvatting





Prioriteiten woonbeleid Eemnes 2019-2023

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

1.	Het aandeel sociale huurwoningen in Eemnes groeit.
2.	Monitoren van de effecten van het lotingssysteem voor toewijzing sociale huurwoningen.
3.	Borgen van investeringsmodelijkheden in onze sociale huursector op de lange termijn.
4.	Reduceren scheefwonen door inkomensafhankelijke huurverhoging en vergroten aanbod middeldure woningen.
5.	Meer middeldure huurwoningen beschikbaar krijgen voor middeninkomens.
6.	Onderzoek naar instrumentarium om middeldure huurwoningen toe te voegen én langjarig beschikbaar te houden voor de doelgroep.
7.	Opstellen van een gemeentelijke doelgroepenverordening.

Kwaliteit en duurzaamheid

8.	Het aandeel sociale huurwoningen in Eemnes groeit op termijn naar 35% van de totale woningvoorraad.
9.	Alle nieuwbouwwoningen worden aardgasvrij gebouwd.
10.	Starten met de uitrol van Nul-Op-de-Meter aanpak voor bestaande woningen.
11.	Opstellen van gemeentelijke warmtevisie voor 2021.
12.	Afspraken maken met de Alliantie over energieneutraal maken van (sociale) huurwoningen in 2030 en hierover prestatieafspraken maken.

Wonen met zorg en ouderenhuisvesting

13.	Werken aan bewustwording over langer zelfstandig thuis wonen.
14.	Inzet van de Blijverslening voor woningeigenaren die hun huis levensloopbestendig willen maken.
15.	Zorgen voor voldoende geschikte woningen voor ouderen en mensen met een zorgvraag door nieuwbouw, het beter benutten bestaande complexen en doorstroming.
16.	In het nieuwbouwprogramma 40 procent nultredenwoningen realiseren.
17.	Inzetten van een wooncoach, in samenwerking met de Alliantie, om ouderen te helpen bij hun toekomstige woonvraag.
18.	Onderzoek inzet verhuiskostenvergoeding door gemeente.

Bijzondere doelgroepen

19.	Huisvesten van statushouders volgens de taakstelling. Hiervoor opnemen van statushouders als urgent in de nieuwe huisvestingsverordening. Aandacht voor integratie van statushouders.
20.	Inzet van de Blijverslening voor woningeigenaren die hun huis levensloopbestendig willen maken.
21.	Handhaving van de huidige standplaats voor woonwagenbewoners. Bij toewijzingen in de toekomst worden passende eisen gesteld, conform het landelijk beleidskader.
22.	Tegelijk met de nieuwe huisvestingsverordening wordt in 2019 de urgentieregeling herzien.
23.	Toepassen van huren op maat voor terugkerende ex-gedetineerden.

Leefbaarheid

24.	Zorgen voor menging van betaalbare, middeldure en dure woningen in buurten en wijken.
25.	Prestatieafspraken maken met de Alliantie over hun inzet op het gebied van leefbaarheid.



Woningbouwprogramma





Kaders nieuwbouw

Kwantitatief

De komende jaren staan verschillende nieuwbouwprojecten op stapel. De afronding van de Zuidpolder is hiervan het grootste project. Daarnaast zijn enkele inbreidingsprojecten in voorbereiding.

Voor het bepalen van de kwantitatieve (aantallen) nieuwbouwpogave is een gemiddelde van de twee beschikbare prognosemodellen (tabel 3) genomen. Verder is uitgegaan van een neutraal saldo voor onttrekkingen (sloop) en toevoegingen anders dan door nieuwbouw (splitsing), zodat de toevoegingen moeten worden gerealiseerd door nieuwbouw. Op basis van deze uitgangspunten en de demografische ontwikkeling is de nieuwbouwpogave voor de periode 2019-2023 tussen de 210 en 235 woningen.

Kwalitatief

Nieuwbouw is een krachtig volkshuisvestelijk middel om doorstroming op gang te brengen en tekorten voor bepaalde doelgroepen op te lossen. Het is dan wel van belang dat de juiste woningen worden toegevoegd. Naast het aantal woningen is dus ook het type woningen belangrijk. Wanneer we de huidige woningvoorraad afzetten tegen de demografische ontwikkelingen en woningbehoefte dan voorzien we een groeiende behoefte aan betaalbare, duurzame en levensloopbestendige woningen. Hier zal in de nieuwbouwprogramma's voor de komende jaren dan ook de nadruk moeten liggen.

Voor het woningbouwprogramma worden vier prijscategorieën gehanteerd van corresponderende huur- en koopsegmenten en de percentages voor het totale nieuwbouwprogramma per segment (zie tabel 4). We willen woningen in de categorieën 1 t/m 3 langjarig beschikbaar houden voor de doelgroep. Hierover kunnen het beste afspraken worden gemaakt met de eigenaren als het huurwoningen betreft. Betaalbare koopwoningen worden in de huidige markt al snel te duur voor de doelgroep. Onze voorkeur in deze prijscategorieën gaat daarom uit naar nieuwbouwrealisatie in de huur.

Een ander kwalitatief aspect naast de prijs van de woning is de woningtypologie. Er is een mismatch tussen de bestaande woningvoorraad, die voor ruim 90% bestaat uit eengezinswoningen, en de groeiende vraag door één- en tweepersoonshuishouders. Daarom willen dat 40% van de totale nieuwbouwproductie bestaat uit nultredenwoningen. Dit type woning is breed inzetbaar geschikt voor zowel starters als senioren.

Op het gebied van duurzaamheid handhaaft de gemeente Eemnes het beleid dat in principe alle nieuwbouwwoningen aardgasvrij worden gebouwd. Samen met de ontwikkelaars zoeken we per project de meest passende oplossingen voor de energie- en warmtevraag van de woningen.

Tabel 4: Kwalitatief kader nieuwbouwprogramma 2019-2023

Kenmerk	Huur	Koop	% van het nieuwbouwprogramma
Cat. 1	< € 710	< € 200.000	35%
Cat. 2	€ 710 - € 825	€ 200.000 - € 250.000	
Cat. 3	€ 825 - € 1.000	€ 250.000 - € 300.000	35%
Cat. 4	> € 1.000	€ 300.000	30%
Nultredenwoningen			40%
Aardgasvrij / energieneutraal			100%



*“Wonen in Eemnes betekent wonen in een bloeiend dorp
tussen stad en land”*

