

Zienswijzennota Regionale Woonvisie Gooi en Vechtstreek 2016-2030

30 november 2016

Inleiding

Deze zienswijzennota bevat de zienswijzen van de gemeenten uit de regio Gooi en Vechtstreek die zijn ingebracht op de concept Regionale Woonvisie Gooi en Vechtstreek 2016-2030. Alle zeven regiogemeenten hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze.

Proces

Op 15 juli is de concept Regionale Woonvisie Gooi en Vechtstreek 2016-2030, samen met een model commissievoorstel naar alle regiogemeenten gestuurd met het verzoek om zienswijzen te vragen aan de gemeenteraden. In alle gemeenten hebben gesprekken in de gemeenteraad (of commissie) plaatsgevonden en zijn zienswijzen geformuleerd. De zienswijzen zijn in deze zienswijzennota samengevoegd en door de regionale stuurgroep wonen van een reactie voorzien.

Vervolg

Op basis van deze zienswijzennota wordt een definitief concept van de Regionale Woonvisie Gooi en Vechtstreek 2016-2030 opgesteld die voor definitieve besluitvorming aan alle zeven gemeenteraden in de regio wordt aangeboden. Wanneer alle gemeenteraden de visie hebben vastgesteld is de nieuwe regionale woonvisie een feit.

Verwerking zienswijzen

Alle zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld en samengevoegd in deze nota. De zienswijzen van de verschillende gemeente zijn op thema gegroepeerd. Op deze manier ontstaat een helder overzicht over de verschillende reacties ten aanzien van eenzelfde onderwerp. Daar waar uit de zienswijze duidelijk blijkt dat er sprake is van een minderheidsstandpunt of een specifieke inbreng door één fractie is dit expliciet vermeld.

Bij de verwerking van en reactie op de zienswijzen zijn de volgende beoordelingscriteria gehanteerd:

- ✓ Inhoud: is de zienswijze feitelijk correct en inhoudelijk toepasbaar?
- ✓ Draagvlak: wordt een zienswijze/thema door meerdere gemeenten ingebracht? Is de zienswijze binnen de gemeente en meerderheids- of minderheidsstandpunt?
- ✓ Consistentie: Heeft de zienswijze gevolgen voor de consistentie van de woonvisie?

Er is steeds per thema een inhoudelijke reactie geformuleerd. Ook is aangegeven tot welk besluit of wijziging een zienswijze heeft geleid. De zienswijzennota wordt vastgesteld door de regionale stuurgroep wonen.

Tot slot

De regionale stuurgroep wonen is verheugd met de inzet van alle betrokken bij de regionale woonvisie en hoopt met deze zienswijzennota op een transparante en afgewogen wijze invulling te geven aan de gewaardeerde inbreng van alle gemeenteraden.

Gemeente(n)	Samenvatting zienswijzen	Reactie	Besluit/wijziging
THEMA BETAALBARE KOOP			
Blaricum Hilversum Weesp Wijdmeren	Blaricum vindt € 180.000 grens geen reële optie vanwege de hoge grondprijzen in de regio. Ook geeft Blaricum aan dat met inzet van de startersregeling woningen van € 200.000,- ook bereikbaar zijn voor de doelgroep. Hilversum is van mening dat een bovengrens van € 210.000 een realistischer weergave is voor de woningmarkt in de regio Gooi en Vechtstreek. Wijdmeren (behoudens VVD) en Weesp geven expliciet een positieve zienswijze op de prijsgrens van betaalbare koop van € 180.000,-.	De stuurgroep erkent het dilemma dat op dit punt door Blaricum en Hilversum is ingebracht. Bij het vaststelling van de grens voor betaalbare koop is betaalbaarheid als uitgangspunt gekozen. Op pagina 49 van de concept visie is dit met een rekenvoorbeeld, op basis van de meest recente (2016) Nibud financieringsnormen, onderbouwd. Ook andere (overheids) bronnen (www.wijzeringeldzaken.nl) geven vergelijkbare adviezen over de maximale hypotheek in relatie tot het inkomen van de doelgroep. Overigens wil dit niet zeggen dat woningen met een prijs van € 200.000 of € 210.000 niet in een behoefte voorzien. Ook kunnen gemeenten er bewust voor kiezen om nieuwbouw in het betaalbare segment (voornamelijk) in de huur te laten plaatsvinden. Door inzet van de starterslening (of andere koopproducten) kunnen nieuwbouw woningen waarvan de prijs hoger ligt dan € 180.000 toch betaalbaar zijn voor de doelgroep. Hierbij moet worden opgemerkt dat de Starterslening niet in alle regiogemeenten beschikbaar is en uiteraard alleen toegankelijk is voor starters. Bovendien heeft de Starterslening een tijdelijk effect (3 jaar) op de woonlasten.	Handhaven grens betaalbare koop op € 180.000
THEMA SOCIALE HUURVOORRAAD			
Hilversum Huizen Weesp	Hilversum hecht eraan dat naast het toevoegen van woningen ook het aanbod aansluit bij de vraag en de verdeling over inkomensgroepen (passend toewijzen). Hilversum geeft ook aan dat nieuwbouw tot aan de kwaliteitskortingsgrens (€ 409,92) en tot eerste aftoppingsgrens (€ 586,68) noodzakelijk is voor jongeren en één- en tweepersoonshuishoudens. Huizen (PvdA en Groen Links) vraagt om meer sociale huurwoningen in nieuwbouw (50%) en een stop of in ieder geval vermindering van de verkoop.	De stuurgroep concludeert dat er breed draagvlak is voor het arrangement aan maatregelen met betrekking tot de voorraad sociale huurwoningen in de regio. Het arrangement omvat onder andere: 1/3 betaalbare woningen (koop of huur) bij woningtoevoegingen - De totale voorraad sociale huurwoningen moet minimaal op peil blijven. - De slagingskansen voor mensen met huursubsidie blijven minimaal gelijk (passend toewijzen).	Pag. 2 de zin: " Zo blijven we inzetten op 1/3 betaalbare nieuwbouw en willen we de

	Weesp ondersteunt in de zienswijze expliciet de ambitie van 1/3 sociale huurwoningen bij nieuwbouw.	Meer dan 1/3 betaalbaar bouwen acht de stuurgroep regiobreed niet haalbaar, maar kan lokaal desgewenst wel zo worden afgesproken. De ambitie betreft een ondergrens. Dit geldt ook voor verdere verfijning van de betaalbare nieuwbouw opgave. Ook dit kan desgewenst lokaal worden afgesproken. De afspraak om de slagingskansen voor mensen met huurtoeslag minimaal gelijk te houden, biedt hiervoor voldoende basis. De stuurgroep wil benadrukken dat de ambities 'voorraad sociale huurwoning op peil' of 'slagingskansen voor mensen met recht op huurtoeslag minimaal gelijk' niet tot doel hebben om de voorraad sociale huurwoningen te 'fixeren'. Het tegenovergestelde is het geval. Dynamiek en beweging in de voorraad is een kernambitie en noodzakelijk om de verandering in de vraag en doelgroepen te kunnen faciliteren. De genoemde ambities betreffen de omvang van de voorraad en niet nadrukkelijk niet de samenstelling hiervan.	voorraad sociale huurwoningen op peil houden." aanpassen in "We blijven inzetten op 1/3 betaalbare nieuwbouw en transformaties, onder andere ook om de omvang van de voorraad sociale huurwoningen minimaal op peil te houden." Pag. 36 en 39 de zin "De voorraad sociale huurwoningen in de regio blijft minimaal op het niveau van 2015" vervangen door "De omvang van de voorraad sociale huurwoningen in de regio blijft minimaal op het niveau van 2015" Pag. 39 toevoegen: "Dit zorgt voor de dynamiek die nodig is om de voorraad aan te passen aan de toekomstige vraag en tegelijkertijd waarborgen we hiermee dat mensen aan de onderkant van de woningmarkt voldoende kansen behouden."
THEMA DUURZAAMHEID			
Huizen Gooise Meren Hilversum Laren	De zienswijzen op het thema duurzaamheid zijn eensluidend. Er zou meer op moeten worden ingezet. Huizen (Groen Links) vraagt specifiek aandacht voor de woonlastenwaarborg bij verduurzaming van corporatiewoningen.	De stuurgroep signaleert een brede steun voor meer inzet op het gebied van duurzaamheid. Concrete doelstellingen zijn daarbij in de zienswijzen niet gegeven. Ook in de verdere uitwerking van de Regionale Samenwerkingsagenda zijn duurzaamheid en met name de energietransitie belangrijke thema's. Naast de reeds opgenomen concrete doelstellingen op het gebied van duurzaamheid wil de regio daarom ambities op het gebied van energietransitie toevoegen De woonlastenwaarborg is een instrument dat corporaties kunnen inzetten bij verduurzamingsprojecten in bestaande woningen. Indien gewenst kan dit lokaal of op projectniveau worden afgesproken met de betreffende corporaties.	P 73. Onder "Energieakkoord" toevoegen: De komende jaren zullen ook in de regio Gooi en Vechtstreek in het teken staan van de energietransactie (zie ook het Klimaatakkoord 2050 Parijs). Dit vraagt om nadenken en experimenteren met de wijze waarop we onder andere onze woningen verwarmen. We voorzien dat energie produceren of ten minste energieneutraal bouwen de norm wordt. Gooi en Vechtstreek wil de afhankelijkheid van gas afbouwen en werkt daarom aan de transitie naar gasloze woningen en wijken. De regio wil de komende jaren ervaring en kennis opdoen met concrete projecten in zowel nieuwbouw als bestaande bouw, waaronder: - All electric oplossingen bij nieuwbouwlocaties - Energieneutrale of -leverende nieuwbouw - Experimenteren met Nul-Op-de Meter oplossingen in bestaande bouw (zowel koop als huur)

THEMA WONEN MET ZORG

Gooise Meren Huizen	Gooise Meren vindt dat de regionale woonvisie expliciet aandacht moet schenken aan nultreden woningen voor ouderen en mensen die slecht ter been zijn. Vanuit de raad in Huizen (SGP) komt het verzoek om het onderdeel innovatieve woonzorg concepten te concretiseren met het noemen van het Thuishuis concept.	De regio vergrijst de komende jaren nog. Voldoende, betaalbare en passende huisvesting voor ouderen en mensen met een zorgbehoefte blijft dan ook een belangrijk aandachtspunt. Op dit vlak is in de afgelopen jaren ook al veel gebeurd in de regio. Ook in de plancapaciteit voor de komende jaren is dit terug te zien (53% is appartement/nultreden). De stuurgroep wil dit benadrukken door explicieter aan te geven welk deel van de te bouwen woningen in de komende jaren nultreden woningen zullen zijn. Het Thuishuis is een goed voorbeeld van innovatieve woonzorg concepten die recent zijn ontwikkeld. De stuurgroep wil het Thuishuis als voorbeeld opnemen in de regionale woonvisie.	P 66 Onder “De zorgzame regio” toevoegen dat ruim de helft van de toe te voegen nieuwbouwwoningen nultreden woningen zijn. P 67. Onder kopje “innovatieve woonvormen” het Thuishuis als voorbeeld opnemen.
------------------------	---	---	--

THEMA SAMENWERKING, AFDWINGBAARHEID en VEREVENING

Hilversum Gooise Meren Laren Wijdmeren	Laren vraagt wat er gebeurt als afspraken niet worden nagekomen en of er een “executie macht” is. Hilversum is geen voorstander van een compensatiefonds als vereveningsinstrument. Dat geeft gemeenten de mogelijkheid hun huisvestingsopgave af te kopen. Dat vindt Hilversum niet acceptabel. Het risico is namelijk dat bepaalde gemeenten, waaronder Hilversum, eenzijdig de bouwopgave op zich nemen. Dat leidt tot tweedeling in de regio en tot een eenzijdige bewonerssamenstelling van Hilversum. Laren ziet mogelijkheden voor het uitruilen van woonsoorten binnen de regio op basis van de verschillende woonbehoeften per gemeenten. Gooise Meren vraagt aandacht voor afdwingbaarheid van de afspraken. Niet alleen richting corporaties (prestatieafspraken), maar ook voor gemeenten onderling. In dit kader wordt ook de suggestie voor een regionaal vereveningsfonds gedaan.	Zoals ook al in het recentelijk door Deloitte uitgevoerde bestuurskrachtonderzoek naar voren kwam, heeft het bestuurlijk systeem in de regio geen democratische legitimatie voor het doorvoeren van ingrijpende gebiedsveranderingen, zonder de instemming van iedere individuele gemeente. Afdwingbaarheid op regionaal niveau is (vooral nog) formeel niet mogelijk. Tegelijkertijd constateert de stuurgroep een groeiende behoefte om, met respect voor ieders eigenheid en identiteit, duidelijker te sturen op het behalen van de gezamenlijke doelstellingen. De stuurgroep wil daarom de regionale woonvisie inbrengen als pilot voor regionale samenwerking (bestuurskracht). Met als doelstelling om te komen tot concrete afspraken over de wijze waarop de verschillende doelstelling behaald gaan worden en het instrumentarium daarbij. Het niveau van afdwingbaarheid zal daarbij een belangrijk bespreekpunt zijn. Verevening en compensatiefonds zijn instrumenten voor regionale samenwerking. De stuurgroep wil deze instrumenten betrekken in de pilot rondom regionale samenwerking, zodat ze in een breder kader kunnen worden geplaatst.	De regionale woonvisie via de voorzitters van de regionale stuurgroepen inbrengen als pilot voor de uitwerking van de aanbevelingen uit het bestuurskrachtonderzoek in relatie tot samenwerking, afdwingbaarheid en slagkracht in de regio. Hierbij instrumenten als regionale verevening en compensatie meenemen.
---	--	--	---

THEMA JONGEREN

Wijdmeren Huizen Laren	Wijdmeren en Huizen (CDA) willen speciale aandacht voor het onderwerp huisvesting van jongeren en zien dit graag apart benoemd in de woonvisie. Laren oppert om ook voor jongeren een wooncoach in te stellen.	Bij de opzet van de regionale woonvisie is gekozen voor een opzet via inhoudelijke thema's en niet via specifieke doelgroepen. Zowel in missie, de sleutelambities, de analyse als bij de behandeling van de inhoudelijke thema's komt de doelgroep jongeren echter veelvuldig aan bod. Bij het onderdeel ‘middeldure huurwoningen’ zijn	P. 54 Onder “Bouwende regio/Middeldure huurwoningen” het thema middeldure huurwoningen nadrukkelijker koppelen aan doelgroep jongeren.
------------------------------	--	---	---

		jongeren en jonge gezinnen ook als belangrijkste doelgroep voor dit segment benoemd. De stuurgroep is naar aanleiding van de zienswijzen van mening dat dit in het stuk explicieter naar voren mag worden gebracht. De wooncoach is in de regionale woonvisie gekoppeld aan de doelgroep senioren omdat een deel van deze staat voor belangrijke keuzes in de wooncarrière (woning aanpassen of verhuizen?) en een wooncoach daarbij kan helpen. Jongeren zijn over het algemeen zelfredzamer. Bovendien ligt het probleem bij jongeren veel meer bij de beschikbaarheid van passend aanbod. Het vergroten van het aanbod aan middeldure huurwoningen en het vergroten van de dynamiek op de woningmarkt zijn voor deze doelgroep effectievere instrumenten.	
THEMA LEEFBAARHEID KLEINE KERNEN			
Wijdmeren	Wijdmeren onderschrijft de aandacht voor kleine kernen problematiek in de regionale woonvisie. Om de lokale problematiek van de regiogemeenten inzichtelijk te maken lijkt het Wijdmeren zinvol om hier een apart hoofdstuk aan te wijden in de woonvisie.	Niet alle gemeenten en kernen hebben met dit probleem te maken. De aanpak van kleine kernen problematiek is bovendien een integrale opgave, waarvan wonen een deel uitmaakt. De stuurgroep is van mening dat de kleine kernen problematiek een wezenlijk en urgent probleem in een aantal kernen binnen de regio. Daarom is de doelstellingen "Strategisch inzetten nieuwbouw (P. 45)" specifiek gekoppeld aan dit probleem. Lokaal kunnen gemeenten er uiteraard voor kiezen om dit thema nader uit te diepen.	Geen apart hoofdstuk opnemen Pag. 29 Na de zin: "Tegen een achtergrond van een vergrijzende bevolking is het belangrijk om jongeren en jonge gezinnen aan ons te blijven binden." toevoegen: "Dit geldt in het bijzonder voor kleine kernen waar de leefbaarheid onder druk staat."
THEMA MONITORING			
Hilversum Wijdmeren Huizen	Hilversum ziet een belangrijke regisserende rol voor de regio bij de monitoring. Ook vraagt Hilversum in de monitoring de doorstroming (van ouderen) mee te nemen. Wijdmeren onderschrijft de noodzaak voor goede monitoring als grondslag voor regionale samenwerking. Huizen vraagt om vanuit de regio periodiek (minimaal een keer per jaar) te rapporteren aan de commissie over de stand van zaken (monitoring) met betrekking tot de regionale woonvisie.	De stuurgroep onderschrijft de importantie van goede en regelmatige monitoring op regionaal niveau. Ook ziet de stuurgroep monitoring als belangrijke basisvoorwaarde voor verdere samenwerking binnen de regio. Niet alleen tussen gemeenten, maar ook met woningcorporaties. Het opnemen van de regionale monitor in het actieprogramma biedt de basis om hiervoor via het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) van de provincie Noord-Holland ook aanvullende middelen voor vrij te maken. De samenstelling en frequentie van de monitor wordt samen met gemeenten en corporaties nog verder uitgewerkt. Het onderwerp doorstroming (van ouderen) zal expliciet worden meegenomen. Uitgangspunt van de stuurgroep daarbij is een jaarlijkse rapportagecyclus aan de raden en andere belangstellenden.	Monitoring opnemen in Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) met specifieke aandacht voor doorstroming (van ouderen)
THEMA HUISVESTINGSVERORDENING			
Wijdmeren Weesp	Wijdmeren stelt in het kader van de leefbaarheid kleine kernen voor om een experimenteerartikel in de	De regionale huisvestingsverordening is een uitvoeringsinstrument dat zorgt voor een zo eerlijk mogelijke verdeling van schaarse	De regio kan op verzoek gemeenten ondersteunen in het uitwerken van aanpassings- of

	regionale huisvestingsverordening op te nemen, zodat meer ruimte ontstaat voor praktische oplossingen voor problemen in wijken en kernen. Weesp wil de huisvestingsverordening aanpassen, zodat de 30% jongerenwoningen die vrij komen in Weesp met voorrang kan worden verhuurd aan jongeren uit Weesp.	sociale huurwoningen in de regio. Zowel Wijdemeren als Weesp hebben aangegeven de verordening te willen aanpassen, beide met het oog op huisvesting van jongeren. In de concept regionale woonvisie is hier reeds het nodige over opgenomen (p. 42): “Over nieuwe huisvestingsvraagstukken die voortkomen uit maatschappelijke ontwikkelingen (zoals extramuralisatie), maar ook vanuit leefbaarheidsopgaven en het vergroten van kansen voor jongeren op de woningmarkt, kunnen op regionaal niveau afspraken gemaakt worden, die mogelijk leiden tot aanvullingen op of aanpassing van het woonruimteverdeelsysteem.” De stuurgroep staat in de basis positief ten opzichte van experimenten gericht op jongeren. Omdat bij de woonruimte verdeling alle regiogemeenten én de woningcorporaties partij zijn, is het belangrijk om voorstellen hiervoor zo concreet mogelijk uit te werken. De regio kan hierbij ondersteunen. Het experimenteerartikel uit de huidige verordening biedt hiervoor reeds de nodige ruimte. Na vaststelling van de regionale woonvisie zal in de stuurgroep wonen gesproken gaan worden over de herziening van de huisvestingsverordening. Hierbij kunnen initiatieven meegenomen worden.	experimenteervoorstellen voor de regionale huisvestingsverordening. Voor de gemeenten Weesp en Wijdemeren zijn inmiddels verzoeken tot experimenten, op basis van de lopende verordening, in voorbereiding. Deze worden op korte termijn voorgelegd aan de stuurgroep wonen. De eerste helft van 2017 wordt de evaluatie van de regionale huisvestingsverordening geagendeerd voor de regionale stuurgroep wonen.
THEMA DOORSTROMING			
Hilversum	Hilversum denkt dat het zinvol is om voor het thema doorstroming een regionale werkgroep op te richten.	Doorstroming is een terugkerend thema in de regionale woonvisie. Veel instrumentarium is onder andere bedoeld om de doorstroming te stimuleren. Denk aan de senioren wooncoach, het bouwen van middeldure huurwoningen of het strategisch inzetten van nieuwbouw. Omdat doorstroming een integrale aanpak vereist wil de stuurgroep dit onderwerp nadrukkelijk op de agenda van de ambtelijke werkgroep (Brede Kijk) en de bestuurlijke stuurgroep wonen zetten. Daardoor kunnen resultaten van lokale experimenten en maatregelen én monitoringsresultaten worden gedeeld. Indien daarvoor aanleiding bestaat (bijvoorbeeld bij concrete experimenten) kan hiervoor (tijdelijk) een werkgroep worden ingesteld.	Agenderen thema doorstroming voor ambtelijke werkgroep (Brede Kijk) en bestuurlijke stuurgroep wonen.
THEMA TRANSFORMATIE			
Hilversum	Hilversum omarmt de gedachte om met transformatie naar wonen aan de slag te gaan, maar denken dat de regionale woonvisie daarbij ook dient aan te geven hoe dit transformatiedoel zich verhoudt tot	De stuurgroep ziet transformatie als een belangrijk instrument om bestaand vastgoed zo efficiënt en duurzaam mogelijk te (her)gebruiken. Uiteraard moet daarbij steeds de overweging gemaakt te worden of de functie wonen de meest passende is. Om	Ambitie handhaven.

	de opgave van strategische kantoor en bedrijfslocaties, en de rol van het transformatiefonds daarin op langere termijn.	deze afweging te kunnen maken is lokale kennis noodzakelijk. Ook zal een ruimtelijke afweging hier onderdeel van uit moeten maken. De transformatie ambitie die in de regionale woonvisie is geformuleerd is haalbaar, op basis van de reeds gemaakt plannen door gemeenten en de resultaten uit het verleden. Locatie specifieke afwegingen over de wenselijkheid van transformatie naar wonen moeten lokaal gemaakt worden.	
--	---	---	--

Technische aanpassingen

1. In het schema op pagina 50 van de concept visie is de inkomensgrens voor middeninkomens gewijzigd in € 44.658 (in plaats van € 44.360).
2. Per abuis is aangegeven dat in de Regionale Samenwerkingsagenda is opgenomen dat de regio streeft naar een energieneutrale gebouwde omgeving in 2050 (o.a. pagina 73). Dit moet 2030 zijn en wordt gewijzigd in de definitieve versie.