

WOONAGENDA

Blaricum 2017-2022



Voorwoord	3.
Inleiding	4.
Aanleiding, doel en proces	5.
Positionering	6.
Analyse	8.
Bevolking nu en straks	9.
Woningvoorraad	11.
Speerpunten	14.
Betaalbaarheid en beschikbaarheid	16.
Een toekomstgerichte woningvoorraad	17.
Woningmarkt in balans	18.
Maatwerk bestaande woningvoorraad	12.
Samenvatting	20.
Woningbouwprogramma	23.
Bijlage 1	24.

Wij kunnen ons geen fijnere plek voorstellen om te wonen dan Blaricum. De centrale ligging in Nederland, het prachtige groen in en om het dorp, het Gooimeer, het beschermd dorpsgezicht, het gevarieerde winkelbestand, de druk bezochte buurthuizen Malkbak en Blaercom en niet te vergeten de jaarlijkse festiviteiten. Dat samen maakt dit dorp tot een unieke woonplek in de Gooi en Vechtstreek. Denk je aan Blaricum, dan denk je al snel aan het prachtige monumentale Oude Dorp. Maar Blaricum heeft op het gebied van wonen nog veel meer te bieden. Zo bestaat de wijk Bijvanck uit ruime en betaalbare woningen met veel groen, waaronder ook veel sociale huurwoningen. En natuurlijk is er de Blaricummermeent, de prachtige nieuwe woonwijk van Blaricum, die steeds meer haar definitieve vorm begint te krijgen.

Het succes van Blaricum als woongemeente is af te meten aan de grote vraag naar woningen in alle segmenten. Zeker nu de economie weer is aangetrokken, zien we dat veel mensen een woning zoeken in Blaricum. Dit vertaalt zich in hoge woning- en grondprijzen en wachttijden voor een sociale huurwoning. Onze woningvoorraad behoort tot de duurste van Nederland. Dat is natuurlijk heel fijn als je al een woning hebt, maar voor starters en instromers, zeker zij met een laag of middeninkomen, betekent het dat onze woningmarkt moeilijk toegankelijk is. Doorstroming wordt hierdoor beperkt. Wij noemen dat de keerzijde van ons succes. Juist die keerzijde verdient onze aandacht en dat is waar deze lokale woonvisie over gaat.

Wij gunnen iedere Blaricummer een passende en voor hem of haar betaalbare woning. Dat is iets waar we ons als gemeente voor moeten blijven inzetten. Gelukkig doen we dat niet alleen. Dagelijks werken corporaties en marktpartijen aan datzelfde doel. De komende jaren ligt de grootste nieuwbouwopgave nog in de Blaricummermeent. Maar ook de bestaande woningvoorraad heeft volop onze aandacht. Verduurzamen, verbeteren en vervangen. Dat is waar we ons actief voor gaan inzetten. Om ervoor te zorgen dat Blaricum ook voor onze kinderen en kleinkinderen die aantrekkelijke woongemeente blijft die het nu is.



Het college van Burgemeester
en Wethouders van Blaricum



Inleiding



Aanleiding voor een nieuwe woonvisie

De huidige woonvisie dateert uit 2012 en had een looptijd tot en met 2016. Sindsdien is er veel veranderd op de woningmarkt en in het woonbeleid. Veranderingen die vragen om een actualisatie van het volkshuisvestingsbeleid. Ook de komende jaren staan er onder andere in de Blaricummermeent nog een aantal aansprekende nieuwbouwprojecten gepland. Daarnaast verdient de voorraad aan bestaande woningen de nodige voorraad, bijvoorbeeld als het gaat om geschiktheid voor ouderen en verduurzaming.

De nieuwe Woningwet uit 2015 vraagt gemeenten om een actueel volkshuisvestingsbeleid op te stellen. Dit beleid vormt namelijk de basis voor de prestatieafspraken die jaarlijks moeten worden gemaakt met de woningcorporaties en huurdersvertegenwoordigers (Figuur 1). Het belang om als gemeente heldere doelstellingen te formuleren is daarmee alleen maar groter geworden.

Doel

De belangrijkste doelstelling van het lokale woonbeleid, zoals het in deze woonvisie is verwoord, is om de woningvoorraad, nu en in de toekomst, zo goed mogelijk af te stemmen op de woonwensen van de inwoners van de gemeente Blaricum. Deze lokale woonagenda geeft op onderdelen concrete invulling aan de kaders uit de regionale woonvisie. Hierbij houden we rekening met de bijzondere positie die Blaricum inneemt binnen de woningmarkt van de Gooi en Vechtstreek.

Deze woonagenda en de doelstellingen die hierin naar voren komen, vormen ook de basis voor de prestatieafspraken die in het kader van de Woningwet worden gemaakt met de in onze gemeente actieve woningcorporaties. Op dit moment zijn dat de Alliantie en het Gooi en Omstreken. Bij deze afspraken staan betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzame kwaliteit en leefbaarheid centraal.

Interactief proces

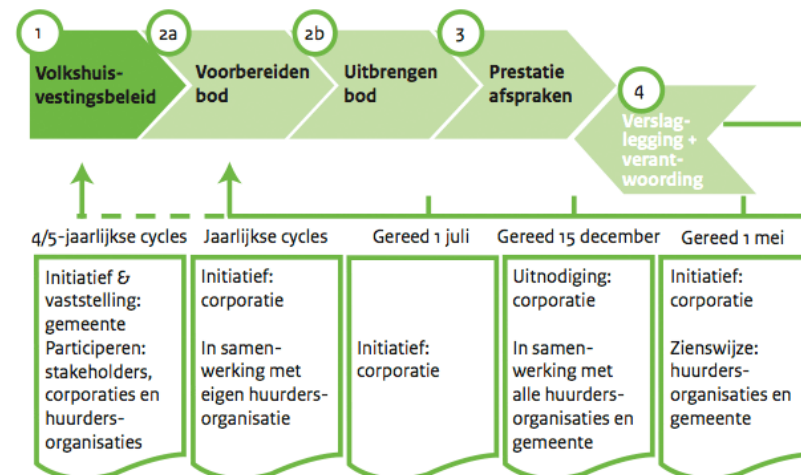
Deze lokale woonvisie sluit aan op de geactualiseerde regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek 2016-2030. Bij de totstandkoming van de regionale woonvisie zijn stakeholders uit de hele regio op verschillende momenten betrokken geweest.

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

Bronnen

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

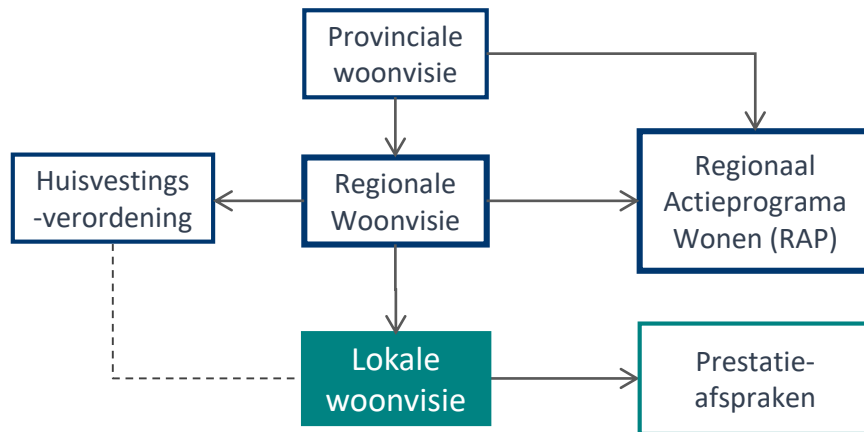
- Regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek (inclusief de kennisupdate)
- Woningmarktanalyse gemeente Blaricum 2016
- Woningmarktanalyse Blaricum Woningnet 2017
- Woningbouwprogramma gemeente Blaricum



Figuur 1. Volkshuisvestingscyclus Woningwet 2015

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).



Figuur 2. Positionering lokale woonvisie

De komende jaren zal in de driehoek gemeente, corporatie en huurdersorganisatie deze nieuwe werkwijze verder vormgegeven gaan worden. De woonvisie vormt daarin steeds een belangrijk vertrekpunt, omdat we hierin als gemeente vastleggen welke prestaties we verwachten van 'onze' woningcorporaties. Jaarlijks stellen de corporaties een activiteitenplan ('bod') op, zodat er vervolgens prestatieafspraken gemaakt kunnen worden. Nieuw hierbij is de rol van huurdersvertegenwoordiging die, naast gemeente en woningcorporatie, nu een formele rol heeft bij het opstellen van de prestatieafspraken.

Gelaagd woonbeleid

Het woonbeleid in Nederland kent een sterk gelaagde structuur, waarin rijk, provincie, regio en gemeente allemaal een rol spelen. Soms formeel via wetgeving (Woningwet) of aanwijzingsbevoegdheden (statushouders), maar vaak ook informeel in de vorm van samenwerking en kennis uitwisseling. In het onderstaande schema is de positionering van de lokale woonvisie weergegeven (figuur 2).

Regionale samenwerking

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

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

Prestatieafspraken

De regionale en lokale woonvisie vormen samen de basis voor de beleidscyclus uit de Woningwet 2015 (figuur 1). Op basis van deze visie documenten zullen met de woningcorporaties en de huurdersvertegenwoordigers nieuwe prestatieafspraken worden gemaakt.

Huisvestingsverordening

Omdat er sprake is van schaarste aan sociale huurwoningen in de regio zijn, op grond van de Huisvestingswet (2014), toewijzingsregels opgesteld. Deze regels moeten zorgen voor een eerlijke verdeling van de schaarse woningen en ze zijn opgenomen in de Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2015. De regionale modelhuisvestingsverordening wordt door de individuele gemeenteraden vastgesteld. De planning is om na de vaststelling van de regionale woonvisie ook de regionale huisvestingsverordening opnieuw vast te stellen (looptijd 4 jaar).

Looptijd

Deze woonvisie heeft een looptijd van 5 jaar en sluit daarmee aan op de volkshuisvestingscyclus uit de Woningwet 2015.

Prestatieafspraken

Binnen de nieuwe 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 een aantal 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



Analyse

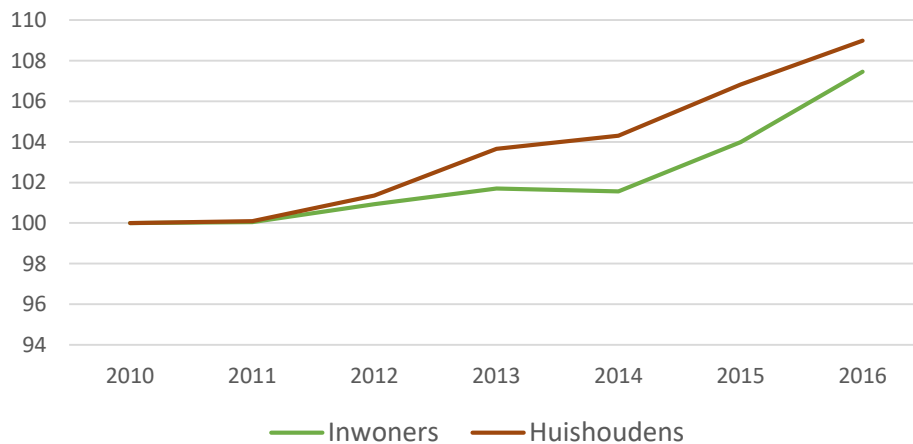


Bevolkingssamenstelling

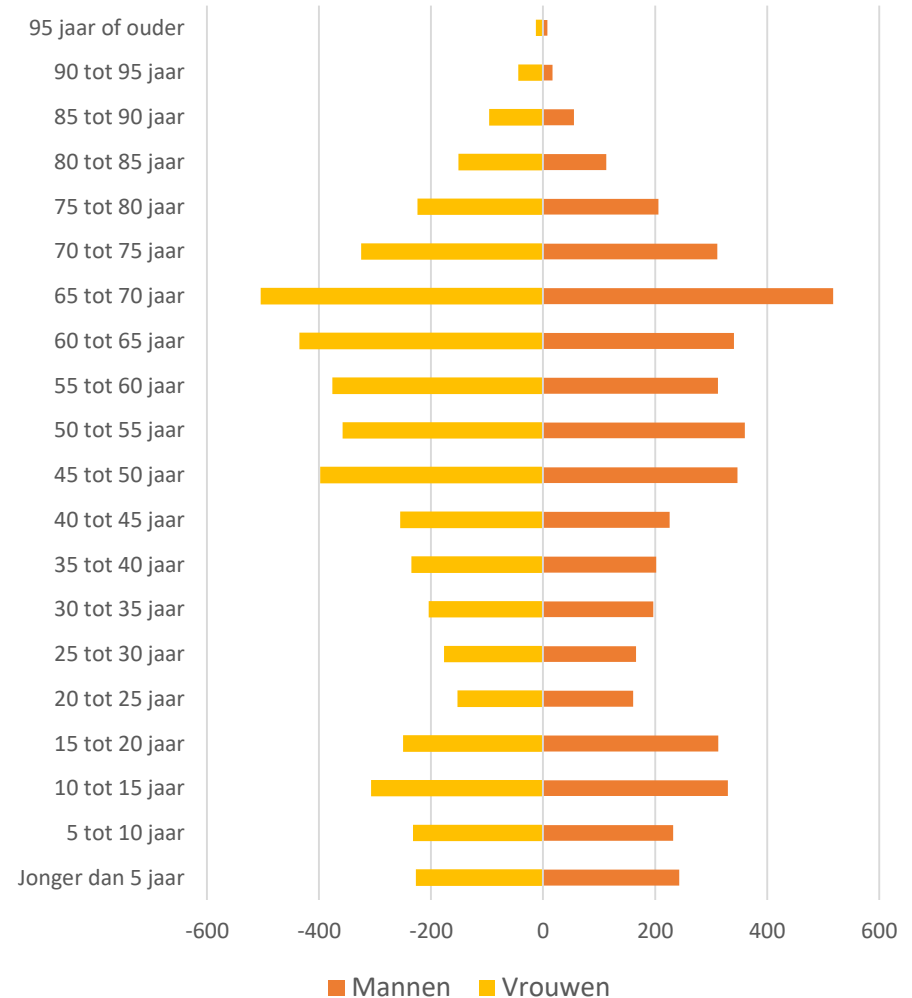
Figuur 3 toont de bevolkingspiramide van Blaricum. De bevolkingsopbouw vertoont een geprononceerd zandlopermodel met een zeer slanke taille en een zwaartepunt aan de bovenkant (45-70 jaar). Opvallend is behoorlijk sterke ondervertegenwoordiging van de groep 20 tot 35-jarigen. Een aannemelijke oorzaak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

Een ander opvallend kenmerk van de bevolkingspiramide is het grote aantal 65 tot 75-jarigen. Behalve dat het de in absolute zin de grootste groep is, is hier ook sprake van een sprong ten opzichte van jongere leeftijdsgroepen. Naast een natuurlijke vergrijzing van de zittende inwoners lijkt Blaricum ook een aantrekkingskracht te hebben op recent gepensioneerde personen uit andere regio gemeenten.

Figuur 4: Bevolkingsontwikkeling Blaricum, 2010-2016
(2010=100)



Figuur 3: Bevolkingspiramide Blaricum, 2016



Bevolkingsontwikkeling

De bevolking van Blaricum is met 7,5% gegroeid ten opzichte van 2010 (figuur 4). Deze groei wordt vrijwel geheel veroorzaakt door binnenlandse migratie en meer specifiek door de instroom vanuit de regio Gooi en Vechtstreek. De nieuwbouw in de Blaricumsemeent is voor een groot deel verantwoordelijk voor deze groei. De ontwikkeling van de huishoudens houdt gelijke tred met de inwoners. Vanaf 2014 zien we een versnelling in de groei. De verwachting is dat deze groei ook de komende jaren nog zal aanhouden. Blaricum telt volgens de prognoses bijna 12.000 inwoners in 2040 (Tabel 1).

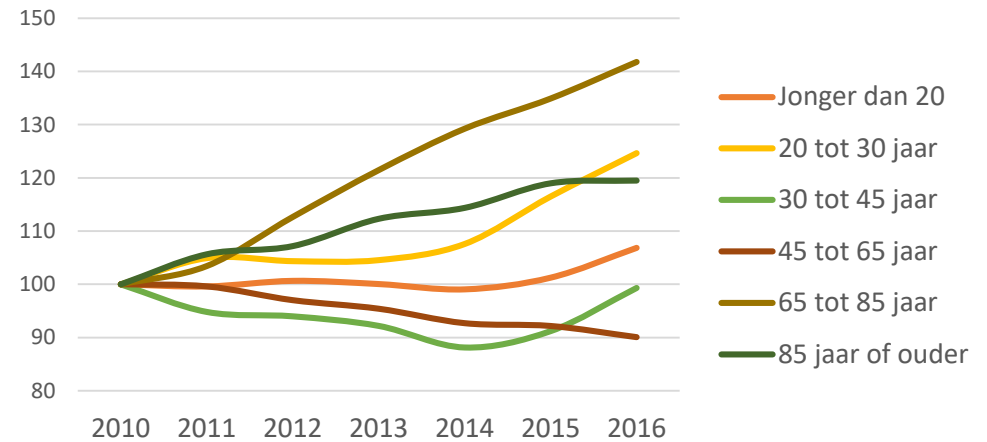
Figuur 5 laat de bevolkingsontwikkeling vanaf 2010 tot 2016 per leeftijdscategorie zien. De leeftijdscategorie 65-85 jarigen is de afgelopen jaren het snelst gegroeid. Iets wat we ook al terugzagen in de bevolkingspiramide (figuur 3). Een andere opvallende groeier is de groep 20 tot 30 jarigen, hoewel dit met zeven procent van de totale bevolking een relatief kleine groep blijft.

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

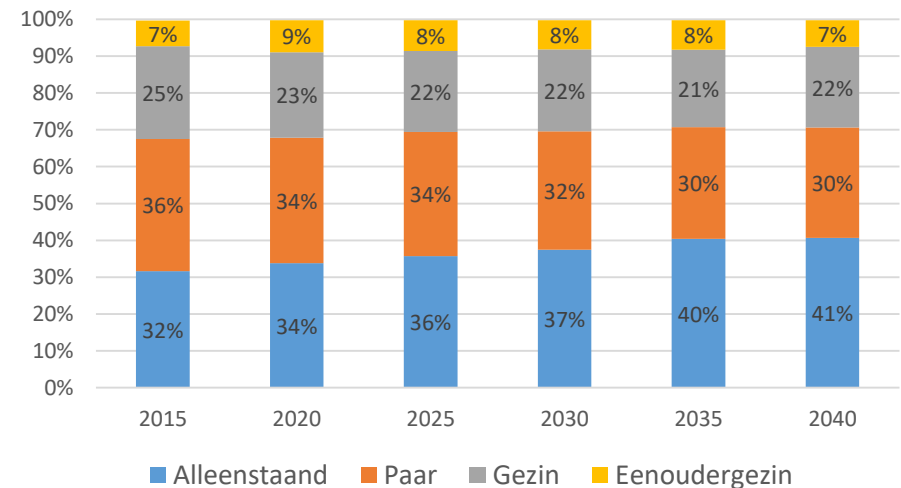
Tabel 1: Provinciale prognose 2020-2040

	2016	2020	2030	2040
Huishoudens	4.286	4.485	4.881	5.593
Inwoners	9.622	9.678	10.436	11.944

Figuur 5: Leeftijdsonwikkeling Blaricum 2010-2016 (2010=100)



Figuur 6: Prognose huishoudenssamenstelling Blaricum



Samenstelling

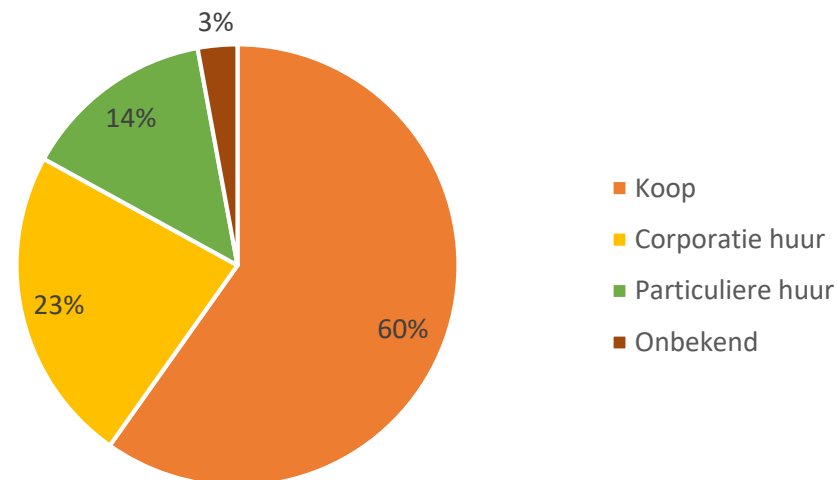
In Blaricum staan op dit moment ruim 4.500 woningen, 60% daarvan is een koopwoning (figuur 7). Het aandeel appartementen in de totale voorraad is met nog geen 15% opvallend klein (in de koopsector bedraagt dit percentage 6%). Het aandeel vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap woningen bedraagt samen 60% van het totaal aantal koopwoningen.

Er zijn drie woningcorporaties actief in Blaricum. Samen hebben zij ongeveer 1.000 huurwoningen in bezit. Dat is 23% (regionaal 30%) van de totale woningvoorraad. Het Gooi en Omstreken is met bijna 800 woningen de grootste verhuurder. De meeste van deze woningen staan in de wijk de Bijvanck. De Alliantie bezit een kleine 150 woningen, voornamelijk in het oude dorp. In 2011 heeft Dudok Wonen een eerste project in Blaricum gerealiseerd in de Blaricummermeent, waarmee zij de derde corporatie in Blaricum zijn geworden. De particuliere huursector is met 14% (in Nederland 9%) aanzienlijk te noemen.

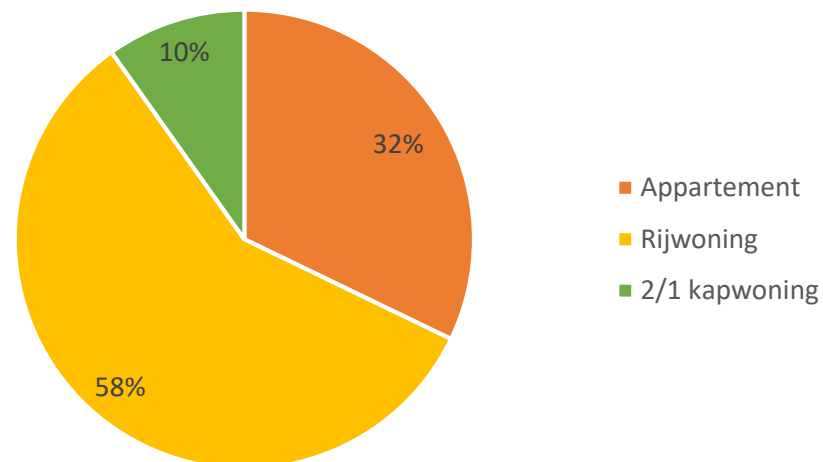
Door de corporaties worden vooral rijwoningen (58%) verhuurd (figuur 8). Eén derde van de woningen in eigendom van de woningcorporaties zijn appartementen. De particuliere verhuurders verhuren relatief veel in het duurdere segment. Ruim 60% van de particulier verhuurde woningen zijn 2-onder-1-kapwoningen en vrijstaande woningen.

De gemeente Blaricum staat in de top 3 van Nederland als het gaat om de hoogte van de woningprijzen. Figuur 9 toont de verdeling op basis van WOZ-waardes, uitgesplitst naar de huur- en koopvoorraad. Onder de twee ton zien we vooral (sociale) huurwoningen. De meeste koopwoningen hebben een waarde tussen € 300.000,- en € 600.000,-. Ruim 600 woningen hebben een WOZ-waarde van € 1 miljoen of meer. Dit is 15% van de totale woningvoorraad. De hoge woningprijzen kunnen voor starters, maar ook voor instromers (bijvoorbeeld jonge gezinnen die zich na een studie elders weer in Blaricum willen vestigen) op de woningmarkt een belemmering vormen.

Figuur 7: Woningvoorraad naar eigendom



Figuur 8: Corporatiewoningen naar type

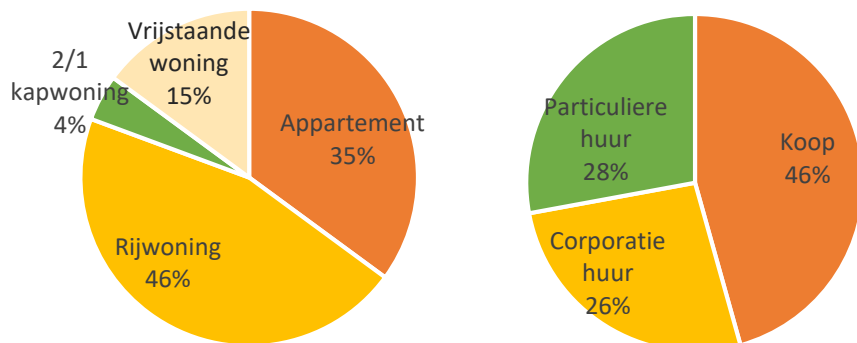


Energielabels

Een derde van de woningen in Blaricum heeft inmiddels een definitief energielabel (Nederland 37%). Ruim de helft van deze woningen heeft een groen A of B label. Hiermee wijkt Blaricum positief af van het regionaal en landelijk gemiddelde, waar maar circa een kwart van de woningen een A of B label heeft (figuur 10). Er zijn twee mogelijke verklaringen. De eerste is de verduurzamingsactiviteiten van de woningcorporaties. Met name het Gooi en Omstreken heeft de afgelopen jaren veel van haar bezit naar label B gebracht. Een tweede factor kan zijn de recente nieuwbouw, die als gevolg van eisen uit het bouwbesluit, vrijwel altijd minimaal label A heeft. Het verduurzamen van de veelal oudere (voor 1970) particuliere woningvoorraad blijft wel een forse uitdaging voor de komende jaren. Veel van deze woningen hebben nog geen definitief energielabel en zijn vaak matig tot slecht geïsoleerd.

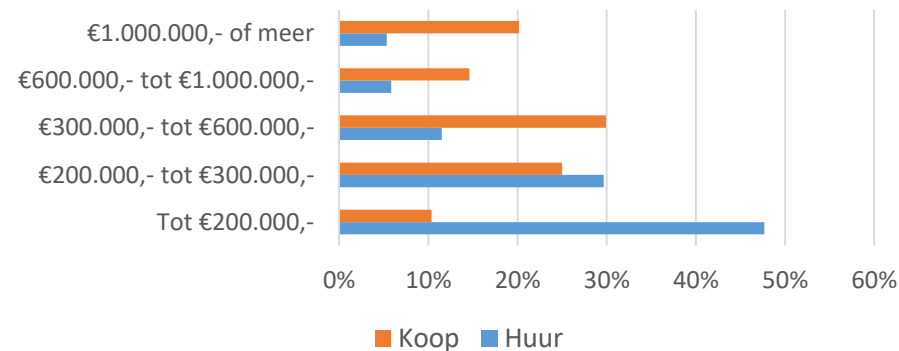
Nieuwbouw

Tussen 2010 en 2015 zijn bijna 500 nieuwbouwwoningen opgeleverd (figuur 11). Zoals we eerder al hebben gezien heeft deze -voor Blaricum forse- nieuwbouwproductie gezorgd voor nieuwe aanwas aan inwoners.

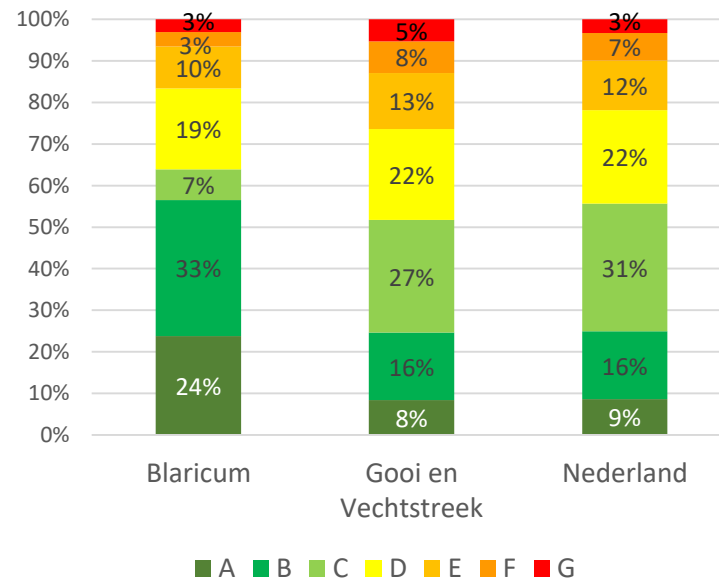


Figuur 11: Nieuwbouw 2010-2015: woningtype en eigenaam

Figuur 9: WOZ-waarde woningen



Figuur 10: Definitieve energielabels





//

De nieuwbouwwijk Blaricummermeent is prachtig gelegen tussen het Gooimeer en het oude dorp van Blaricum. Er wordt een gevarieerd woningbouwprogramma gerealiseerd met veel aandacht voor groen en architectuur die past bij het karakter van Blaricum. Er worden zowel koop- als huurwoningen gerealiseerd, zelfbouwers kunnen hun woondroom realiseren en ook is er plaats voor zorgwoningen.

//



Speerpunten





Speerpunten

Naast de ambities uit de regionale woonvisie heeft de gemeente Blaricum een aantal specifieke speerpunten benoemd voor de komende jaren. Deze speerpunten zijn:

1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid in de sociale huurvoorraad
2. Werken aan een toekomstgerichte woningvoorraad
3. Een woningmarkt in balans
4. Maatwerk in de bestaande woningvoorraad

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

Onderzoek WiMRA

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



Knelpunten en kansen

De Blaricumse woningmarkt is zeer in trek. Dit zorgt ervoor dat in veel segmenten de vraag het aanbod overtreft, met hoge woningprijzen tot gevolg. De betaalbaarheid van het wonen voor mensen met een laag of laag-middeninkomen staat daardoor onder druk. Vaak is deze groep aangewezen op de sociale huurvoorraad of het kleine aantal betaalbare koopwoningen. Het aandeel sociale huurwoningen in de totale woningvoorraad is beperkt en er is relatief weinig doorstroming. Hierdoor komen er jaarlijks maar een beperkt aantal woningen vrij. De afgelopen jaren waren dat circa 50 per jaar, voornamelijk in de Bijvanck.

Om ook in de toekomst een sociaal en economisch vitale gemeente te blijven streeft Blaricum naar een diverse bevolkingssamenstelling. Hierbij hoort ook een evenwichtige woningvoorraad met passend woningaanbod voor alle leeftijden, gezinssamenstellingen en inkomens. Dit gaat niet vanzelf en er zullen, met name aan de onderkant van de huur-en koopmarkt, extra inspanningen geleverd moeten worden om starters en jonge gezinnen de kans te geven om zich in Blaricum te (blijven) vestigen. Het aantal sociale huurwoningen moet de komende jaren minimaal gelijk blijven en het liefst worden uitgebreid om aan de groeiende vraag te kunnen voldoen.

De helft van de ingeschrevenen voor een sociale huurwoning heeft een laag inkomen (in 2016: minder dan € 22.100,-). Deze huishoudens komen alleen in aanmerking voor sociale huurwoningen tot een huur van maximaal € 592,55 (prijsspeil 2017). Met de woningcorporaties maken we ieder jaar prestatieafspraken, waarbij het onze inzet is om de slagingskans voor de groep met de laagste inkomens minimaal gelijk te houden. Ook bij de nieuwbouw van sociale huurwoningen streven we naar voldoende woningen voor de laagste inkomensgroep.

Door de grote druk op de woningmarkt en de hoge grondprijzen is het lastig om,

koopwoningen voor langere tijd betaalbaar te houden. Bij uitbreiding van de betaalbare woningvoorraad ligt de nadruk daarom op het sociale huursegment. Met de corporaties kunnen afspraken gemaakt worden over het betaalbaar houden van deze woningen, ook op de langere termijn. Iets wat met koopwoningen niet of maar beperkt mogelijk is. Dit sluit overigens de bouw van betaalbare koopwoningen niet volledig uit. In die gevallen zullen aanvullende maatregelen genomen moeten worden om de koopwoningen ook langdurig voor de doelgroep te behouden. Bijvoorbeeld door het toepassen van een kooparrangement dat er voor zorgt dat mensen met een laag inkomen kunnen kopen en woningen duurzaam beschikbaar blijven in de betaalbare segment.

Onze prioriteiten

- ✓ Het aantal sociale huurwoningen in Blaricum blijft minimaal gelijk en wordt waar mogelijk uitgebreid.
- ✓ De slagingskans voor de laagste inkomensgroep op sociale huurwoningen blijft minimaal gelijk, ook bij nieuwbouwprojecten.
- ✓ Om de betaalbare woningvoorraad ook op termijn betaalbaar te houden voor de doelgroep zetten we primair in op betaalbare huurwoningen in de nieuwbouw en transformatie.



Knelpunten en kansen

Uit de analyse bij deze woonvisie komt naar voren dat de bevolkings-samenstelling van Blaricum aan het veranderen is. De bevolking veroudert, het aandeel gezinnen neemt de komende jaren wat af, terwijl het aandeel éénpersoonshuishoudens juist flink toeneemt. 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 woning en de woonomgeving worden gesteld, veranderen mee. We voorzien een groeiende vraag naar, voor kleine en oudere huishoudens geschikte, energiezuinige (nultreden) woningen, zowel in het betaalbare als het luxere segment. Kortom de woningvoorraad vraagt om een verkleuring naar kleinere, meer betaalbare en duurzame woningen.

De inzet van de gemeente Blaricum is tweeledig. Enerzijds willen we jongeren en jonge gezinnen blijvend aan ons binden. Jongeren vormen een belangrijke schakel als het gaat om het behoud van diversiteit en vitaliteit voor ons dorp. Bovendien heeft de instroom van jongeren een dempend effect op de vergrijzing. De nieuwbouwlocatie Blaricummeermeent biedt voor deze groep een aantrekkelijk woningaanbod.

Tegelijkertijd is de vergrijzing een feit en zullen we ook hier een adequaat antwoord op moeten formuleren. Steeds meer mensen blijven steeds langer in hun bestaande woning wonen. Aanpassingen aan bestaande woningen om dit mogelijk te maken vragen investeringen van woningeigenaren, verhuurders en de gemeente. Vanuit de regio Gooi en Vechtstreek wordt hierop onder andere ingezet door de introductie van een senioren wooncoach.

Een deel van de ouderen zal ook willen verhuizen naar een geschikte gelijkvloerse woning. Het vergroten van het aanbod aan geschikte en betaalbare woningen voor ouderen is daarom één van onze prioriteit. Een belangrijk instrumenten om het aanbod te vergroten is nieuwbouw. Het bouwen van, voor oudere geschikte en aantrekkelijke, woningen is maatwerk. De

woonwensen van ouderen zijn divers en onder andere afhankelijk van de leeftijd, het inkomen en eventuele gezondheidsbeperkingen. Naar mate de leeftijd van huishoudens stijgt, neemt de gemiddelde huishoudensbezetting af en bestaat er vaak ook behoefte aan een kleinere en gelijkvloerse woningen. Vaak zien we ook de wens om in de 'eigen' wijk of buurt te blijven, zodat sociale netwerken behouden kunnen blijven.

Met alleen het bieden van een passend alternatief zijn we er nog niet. Voor veel ouderen is een verhuizing van een grote eengezinswoning naar een kleinere woningen een grote stap. Hierbij speelt niet alleen het kleinere woonoppervlak of de verandering van woonomgeving een rol, maar ook de woonlasten zijn een belangrijke overweging om wel of niet te verhuizen. We gaan daarom, samen met de corporaties, onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om ouderen die hier behoefte aan hebben te helpen bij het maken van een volgende stap in hun wooncarrière en hier mogelijk een pilotproject voor opstarten.

Onze prioriteiten

- ✓ Blijven investeren in aantrekkelijke woonproducten voor jongeren en jonge gezinnen.
- ✓ Uitbreiden van het aanbod aan geschikte en betaalbare woningen voor ouderen met als uitgangspunten kleiner, betaalbaar en duurzaam.
- ✓ Samen met corporaties onderzoeken hoe ouderen geholpen kunnen worden bij het doorstromen van een grote eengezinswoning naar een kleinere woning en hiervoor mogelijk een pilotproject opstarten.



Knelpunten en kansen

In een gewilde woningmarkt als die van Blaricum is een voldoende en gebalanceerd aanbod in alle segmenten van de woningmarkt een blijvende uitdaging. Door sterk stijgende prijzen dreigt onbalans in het aanbod aan woningen, met aan de ene kant een groot aandeel van de voorraad dat alleen bereikbaar is voor mensen met een hoog inkomen en aan de andere kant een kleine voorraad sociale huurwoningen voor mensen met de laagste inkomens. De, voor een economisch en sociaal vitale gemeenschap, belangrijke middenklasse dreigt hierdoor steeds vaker achter het net te vissen.

De invloed van de gemeente op de prijsontwikkeling op de woningmarkt is beperkt. Desondanks zetten we, samen met onze partners, in op balans en diversiteit in onze woningvoorraad en blijft de starterslening beschikbaar om startende kopers te helpen bij de financiering van hun eerste woning. Daarnaast kan met de nieuwbouw van de juiste woning op de juiste plaats ook direct een tekort in een bepaald segment verminderd worden. Belangrijk is dat ook in het betaalbare en het middensegment voldoende nieuwbouw wordt toegevoegd.

Nieuwbouw kan ook zorgen voor doorstroming in bestaande wijken en buurten, zoals bijvoorbeeld de Bijvanck. In het verleden zijn hier veel gezinnen komen wonen. Een groot deel van die gezinnen zijn nu zogenaamde 'empty nesters' geworden, oftewel de kinderen zijn de deur uit en wat overblijft zijn één- en tweepersoonshuishoudens in relatief grote woningen. Met het juiste aanbod aan nieuwbouw kunnen lange verhuisketens op gang worden gebracht. Het toevoegen van de juiste woningen in de Blaricummermeent kan op deze manier bijvoorbeeld zorgen voor doorstroming vanuit de Byvanck en het Oude Dorp.

Onze prioriteiten

- ✓ Voortzetting van de gemeentelijke starterslening.
- ✓ Een woningmarkt in balans met extra aandacht voor middengroepen en

mensen met de laagste inkomens. Zowel door nieuwbouw voor deze groepen als door het op gang brengen van doorstroming.



Knelpunten en kansen

Het overgrote deel van de woningen die over 20 jaar de woningvoorraad van Blaricum vormen, staat er nu ook al. Het zijn voor het grootste deel geliefde en waardevolle woningen in wijken waar mensen met plezier wonen en leven. Toch besteden we in ons woonbeleid ook aandacht aan de bestaande woningvoorraad. De samenstelling van onze bevolking verandert namelijk en daarmee ook de woonwensen. De vraag is dan hoe flexibel de huidige voorraad is om aan steeds veranderende woonwensen te blijven voldoen. Hierbij spelen demografische factoren zoals vergrijzing en gezinsverdunding een rol, maar ook de vraag naar steeds meer wooncomfort en energiebesparing.

Bij het energiezuiniger maken van onze bestaande woningvoorraad maken we onderscheid tussen de particuliere woningbezitters en de eigenaren van huurwoningen, veelal de woningcorporaties. De verduurzaming van het particuliere bezit is een ingewikkelde opgave, vanwege het feit dat we te maken hebben met veel verschillende eigenaren en een relatief oude en (deels) historisch waardevolle woningvoorraad. Toch zien we de laatste jaren steeds meer interesse van particuliere eigenaren (ook van huurwoningen) om te investeren in duurzaamheidsmaatregelen. Niet alleen vanuit een groeiend duurzaamheidsbewustzijn, maar ook vanwege de voordelen voor het wooncomfort en de energielasten die dit met zich meebrengt. De gemeente Blaricum ondersteunt deze particuliere initiatieven via het regionale programma 'energiebesparen Gooi en Vecht' (www.energiebesparengenv.nl), bijvoorbeeld door het organiseren van energiebesparingsavonden in wijken. Voor het bezit van de woningcorporaties is het doel om in 2020 gemiddeld label B te halen in Blaricum.

Kenmerkend voor de woningvoorraad in Blaricum is de aanwezigheid van veel grote woningen op grote kavels. Steeds vaker krijgt de gemeente het verzoek om mee te werken aan het opsplitsen van een woning en/of perceel. Vaak wil men de grote woning splitsen in kleinere appartementen of een deel van de kavel

afsplitsen om hier een andere woning op te bouwen. De gemeente is terughoudend bij het verlenen van medewerking voor splitsing, omdat dit altijd ruimtelijke effecten heeft. Denk daarbij aan parkeeroplossingen, erfafscheidingen, woningtoegangen en brandveiligheid. Toch kan splitsen van grote woningen in sommige gevallen ook een bijdrage leveren om de bestaande woningvoorraad aan te passen aan de veranderende wensen van woonconsumenten. Splitsen heeft dus voor- en nadelen en de toepassing ervan is maatwerk, waarbij steeds goed moet worden overwogen of de ruimtelijke effecten aanvaardbaar zijn en of het programmatisch past bij de uitgangspunten van het woonbeleid. De gemeente onderzoekt de mogelijke voordelen en consequenties van woning- en perceelsplitsing en de mogelijkheden om deze in een richtlijn te vervatten.

Onze prioriteiten

- ✓ Voor de verduurzaming van de particuliere woningvoorraad aansluiten bij de regionale aanpak 'energiebesparen Gooi en Vecht'.
- ✓ Gemiddeld label B in 2020 voor het corporatiebezit in Blaricum.
- ✓ Onderzoek naar de mogelijke voordelen en consequenties van woning- en perceelsplitsing en de mogelijkheden om deze in een richtlijn te vervatten.



Samenvatting





Samenvatting

Wat	Wie
-----	-----

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Het aantal sociale huurwoningen in Blaricum blijft minimaal gelijk en wordt waar mogelijk uitgebreid.	Corporaties, gemeente Blaricum
De slagingskans voor de laagste inkomensgroep op sociale huurwoningen blijft minimaal gelijk, ook bij nieuwbouwprojecten.	Corporaties, gemeente Blaricum
Om de betaalbare woningvoorraad ook op termijn betaalbaar te houden voor de doelgroep zetten we primair in op betaalbare huurwoningen in de nieuwbouw en transformatie	Corporaties, gemeente Blaricum

Een toekomstgerichte woningvoorraad

Blijven investeren in aantrekkelijke woonproducten voor jongeren en jonge gezinnen.	Corporaties, ontwikkelaars, gemeente Blaricum
Uitbreiden van het aanbod aan geschikte en betaalbare woningen voor ouderen met als uitgangspunten kleiner, betaalbaar en duurzaam.	Corporaties, ontwikkelaars, zorgorganisaties,
Samen met corporaties onderzoeken hoe ouderen geholpen kunnen worden bij het doorstromen van een grote eengezinswoning naar een kleinere woning en hiervoor mogelijk een pilotproject opstarten.	Corporaties, gemeente Blaricum

Wat	Wie
-----	-----

Een woningmarkt in balans

Voortzetting van de gemeentelijke starterslening.	Gemeente Blaricum
Een woningmarkt in balans met extra aandacht voor middengroepen en mensen met de laagste inkomens. Zowel door nieuwbouw voor deze groepen als door het op gang brengen van doorstroming.	Gemeente Blaricum, ontwikkelaars, corporaties

Maatwerk bestaande woningvoorraad

Voor de verduurzaming van de particuliere woningvoorraad aansluiten bij de regionale aanpak 'energiebesparen Gooi en Vecht'.	Gemeente Blaricum, Regio Gooi en Vechtstreek
Gemiddeld label B in 2020 voor het corporatiebezit in Blaricum.	Corporaties, huurders, gemeente Blaricum
Onderzoek naar de mogelijke voordelen en consequenties van woning- en perceelsplitsing en de mogelijkheden om deze in een richtlijn te vervatten.	Gemeente Blaricum





Woningbouwprogramma



Woningbouwprogramma 2017-2022

Plan	Totaal	Waarvan betaalbaar*	Planstatus	Oplevering
Blaricummermeent	509	81	Vastgesteld plan	vanaf 2017
Oude dorp (divers)	33	33	Potentieel plan	2018-2020
De Oorsprong	11	11	Plan in voorbereiding	2019
Brandweerkazerne	7	7	Potentieel plan	
Totaal	560	132		

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



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

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

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

Bijlage 1

Prijscategorieën huur- en koopwoningen.

Categorie	Huur	Koop
Betaalbaar	<€710,68 (huursubsidiegrens; 2017)	<€180.000
Midden laag	€710,68 - €850	€180.000 - €200.000
Midden hoog	€850 - €1.000	€200.000 - €350.000
Duur	>€1.000	€350.000



"Betaalbaar wonen in Blaricum vraagt actieve sturing van de gemeente. We maken hierover heldere afspraken met de woningcorporaties. "

