

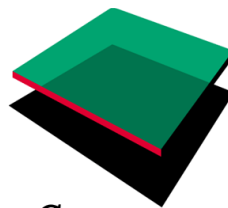
Companen

Gemeente Blaricum

Kadernota Woonbeleid 2011 – 2014

Goed wonen voor alle doelgroepen

7 januari 2011



Companen
waar wonen beweegt

Projectnr. 376.101

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

Telefoon (026) 3512532
Telefax (026) 4458702

E-mail
info@companen.nl

Internet
www.companen.nl

Gemeente Blaricum

Kadernota Woonbeleid 2011 – 2014

Goed wonen voor alle doelgroepen

7 januari 2011

Inhoud

1. Inleiding	1
1.1. Waarom een Kadernota Woonbeleid?	1
1.2. Stapsgewijze aanpak	1
1.3. Leeswijzer	1
2. De woonopgave	3
2.1. Beleidskaders	3
2.2. De woningmarkt van de gemeente Blaricum	7
3. Huisvesting doelgroepen	10
3.1. Visie	10
3.2. Aandacht voor huisvesting van lage inkomens	10
3.3. Voor iedere doelgroep een thuis, met bijzondere aandacht voor starters / jonge gezinnen en senioren	12
4. Voorraadbeleid	19
4.1. Woonruimteverdeling	19
4.2. Bestaande voorraad en leefbaarheid	20
4.3. Nieuwbouw	20
4.4. Duurzaamheid	22
5. Uitvoeringsprogramma	24
5.1. Uitwerking beleid door gemeente en woningcorporaties	24
5.2. Evalueren en actualiseren Kadernota Woonbeleid	24
Actieprogramma	26
Bijlage 1: Gebruikte bronnen	27
Bijlage 2: Begrippenlijst	28

1. Inleiding

1.1. Waarom een Kadernota Woonbeleid?

De wereld verandert en dat geldt ook voor de wereld van het wonen. Ontwikkelingen op het gebied van demografie, economie, maar ook politiek en cultuur leiden tot nieuwe trends en inzichten. Om die reden heeft de gemeente Blaricum behoefte aan een actueel woonkader. Dit kader zal voor de gemeente onder meer de inzet vormen bij het maken van prestatieafspraken met de corporaties die binnen de gemeente actief zijn.

1.2. Stapsgewijze aanpak

Voor het opstellen van de Kadernota Woonbeleid is teruggerepen op bestaande wetgeving, verordeningen, convenanten, uitgangspunten uit relevante regionale en gemeentelijke beleidsnota's (onder meer Regionale Woonvisie en de Strategische visie van de gemeente), de nieuwbouwplanning, etc. De Kadernota is dus opgebouwd uit reeds geformuleerd beleid.

De conceptnota is besproken in een Woonforum met corporaties, makelaars en woonzorginstellingen. Daarin is van gedachten gewisseld over de woonopgave in Blaricum.

Genodigden Woonforum

- Gooi & Omstreken (aanwezig)
- De Alliantie (aanwezig)
- Ymere
- Vestia
- Vesteda
- Zorgcentrum Torenhof (aanwezig)
- Diverse makelaars
- Wmo-Raad (aanwezig)
- Projectbureau Blaricummeent (aanwezig)
- Gemeente Blaricum (aanwezig)
- Bel Combinatie (aanwezig)
- Companen (aanwezig)

1.3. Leeswijzer

Hoe moet het wonen in Blaricum zich in grote lijnen ontwikkelen? De beantwoording van deze vraag vormt de drager van deze Kadernota. U treft deze beantwoording aan in hoofdstuk 3 en 4 waarin de visie op het wonen wordt uitgewerkt.

Ter onderbouwing worden in hoofdstuk 2 de relevante beleidskaders beschreven en is ook een analyse opgenomen van de woningmarktsituatie en de op basis daarvan gesignaleerde knelpunten.

In hoofdstuk 5 is een uitvoeringsprogramma opgenomen.



2. De woonopgave

2.1. Beleidskaders

Regionale Woonvisie

In 2008 is de 'Regionale Woonvisie van de 9 gemeenten uit het gewest Gooi en Vechtstreek 2007-2020' vastgesteld. Daarin heeft de regio een wensbeeld geformuleerd waarop het beleid gestoeld wordt.

Wensbeeld 2020:

De Gooi en Vechtstreek is een economisch en sociaal vitale, ongedeelde regio. Dat wil zeggen een regio met een heterogene bevolking in meerdere opzichten, zowel wat leeftijd als wat betreft inkomen en herkomst. Ondanks de beperkingen in woningbouw die het groene karakter van de regio met zich meebrengt, hebben ook jongeren en jonge gezinnen meer kansen dan nu op de woningmarkt. Dat komt door de gevarieerde opbouw van de voorraad en de variatie in woonmilieus, en door de nadruk op het lagere middensegment in de nieuwbouwprogramma's en -productie. Ook is de woningmarkt in beweging, door de toepassing van allerlei instrumenten en de ontwikkeling van innovatieve ideeën en concepten. De kansen die nieuwbouw en herstructurering bieden worden ten volle benut.

Uit dit wensbeeld vloeien **vier kernambities** voort:

1. Een economisch en sociaal vitale regio, ook op de lange termijn.
2. Meer beweging en meer keuze op de woningmarkt in het algemeen, en meer kansen voor mensen die het lastig hebben op de woningmarkt, in concreto jongeren, jonge gezinnen en ouderen die zorg nodig hebben.
3. Diversiteit aan woonmilieus in de regio behouden en versterken met behoud van het groene karakter.
4. De Gooi en Vechtstreek onderscheidt zich als regio waar ruimte is voor het zoeken naar en uitvoeren van vernieuwende oplossingen op het gebied van wonen.

Er zijn **drie strategieën** onderscheiden die de regio in gaat zetten om wensbeeld en ambities te verwezenlijken:

1. Focus op mensen met minder kansen op de woningmarkt, met name jongeren, jonge gezinnen van 30-45 jaar, en mensen die wonen met zorg combineren.
2. Creëren van een gedifferentieerder woonaanbod door het stimuleren van dynamiek op de woningmarkt, zowel door innovatief bouwen en herstructureren, als door het optimaliseren van de mogelijkheden die de bestaande voorraad biedt.
3. Inzet van vernieuwende en creatieve instrumenten en ideeën.

Een en ander is uitgewerkt in een aantal uitgangspunten voor het woonbeleid:

- Gezien de (te) kleine omvang van de sociale huurvoorraad in Laren, Blaricum, Naarden en Wijdmeren blijft deze voorraad minimaal gehandhaafd.
- De beschikbaarheid van de sociale voorraad wordt mede vergroot door in te zetten op doorstroming. Dat betekent dat er in het regionale woningbouwprogramma ook een deel middeldure huur (€548 tot €647) en middeldure koop (€200.000 - €350.000) zit.
- Bij de programma-invulling van vernieuwing- en nieuwbouwprojecten wordt rekening gehouden met de vraag naar geschikte woningen (nultreden), voorzieningen (zorg en welzijn) en woonomgeving (centraal, toegankelijk, goed bereikbaar).

- Uitgangspunt is dat alle gemeenten betaalbare nieuwbouw realiseren, zowel in de huursector (< €548) als de koopsector (< €200.000).
- Het regionale woningbouwprogramma¹ 2007-2020 bestaat uit een derde deel betaalbaar, een derde deel middelduur, en een derde deel duur en topduur.
- De gemeenten spreken uit dat het in principe niet zo kan zijn dat de rekening voor het realiseren van de noodzakelijke sociale en betaalbare nieuwbouw bij steeds dezelfde gemeente of enkele gemeenten komt te liggen. Regionale verevening is een instrument dat de onderlinge solidariteit bevordert. De Regionale Volkshuisvestings-Commissie stelt een werkgroep in die binnen een halfjaar na vaststelling een voorstel formuleert voor regionale verevening in de Gooi en Vechtstreek.
- De regionale woonvisie is kaderstellend voor het lokale gemeentelijke beleid.

Bij de vaststelling van de Regionale Woonvisie heeft de gemeente Blaricum de volgende kanttekeningen gemaakt:

- Het streven naar de verhouding 1/3 betaalbaar, 1/3 middelduur en 1/3 duur is niet voor elk afzonderlijk project haalbaar. Rekening moet worden gehouden met de kwaliteiten van een locatie.
- Blaricum heeft met enige terughoudendheid ingestemd met het uitvoeren van een onderzoek naar de mogelijkheden van verevening.
- Het woningbouwprogramma van de Blaricumse gemeente is op 22 december 2005 vastgesteld als onderdeel van het Masterplan. Deze plancapaciteit is in de Regionale Woonvisie ten onrechte als zachte plancapaciteit aangemerkt.



Vijver in de Bijvanck

¹ In de Regionale Woonvisie zijn de volgende grenzen aangehouden (prijsspeel 2010).
 Betaalbaar: huur tot €548, koop tot €200.000
 Middelduur: huur €548 - €647, koop €200.000 - €300.000
 Duur: huur €647 - €800, koop €350.000 - €500.000
 Topduur: huur > €800, koop > €500.000

Woonwensenonderzoek 2008

In 2008 heeft de gemeente Blaricum een uitgebreid woonwensenonderzoek uitgevoerd. Daarmee zijn de woonwensen van de Blaricumse inwoners in beeld gekomen. Voor een uitgebreide presentatie van de uitkomsten verwijzen wij naar het onderzoeksrapport 'Woonwensenonderzoek Blaricum en de betekenis voor de nieuwbouw' (oktober 2008). Hieruit komt het volgende beeld naar voren:

- **Starters.**
Verreweg de meeste van de starters die in Blaricum willen blijven wonen, zoeken een eengezinswoning in een rij. Ongeveer 60% van de starters wil een woning kopen. Deze woning mag dan niet meer kosten dan €300.000. Zo'n 40% van de starters zoekt een huurwoning en wil niet meer dan €490 huur per maand voor hun woning betalen.
- **Doorstromers**
Van alle huishoudens met een verhuiscens wil gemiddeld 80% in de gemeente Blaricum blijven wonen. Jongeren en alleenstaande zijn het minst aan de gemeente Blaricum gebonden.

Ongeveer een derde van de doorstromers is op zoek naar een huurwoning en twee derde zoekt een koopwoning. Deze verhouding treffen wij ook aan in de samenstelling van de Blaricumse woningvoorraad. Met het toenemen van de leeftijd, bij uitstek vanaf 65 jaar, wordt ook de voorkeur voor het huren van een woning groter.

Van de huishoudens die een huurwoning zoeken, wil bijna 60% een prijs tussen de €345 en €525 betalen. Daarnaast is 40% bereid meer dan €525 te betalen.

In de koopsector is de wens sterk gericht op het goedkope en middeldure segment: 34% van de huishoudens die een koopwoning zoekt wil een woning onder de €300.000 en 35% wil een koopwoning tussen de €300.000 en €500.000.

Door de Gemeenteraad is in 2008 geconcludeerd, dat de Blaricumse woningbehoefte, zoals die blijkt uit het woonwensenonderzoek, goed kan worden opgevangen met de vastgestelde woningdifferentiatie in de Blaricumse gemeente. Het bouwprogramma is groter dan strikt genomen noodzakelijk is om te kunnen voorzien in de lokale woningbehoefte. Er is ruimte voor het aantrekken van mensen van buiten de gemeente.

In de Blaricumse gemeente wordt naast de bouw van bereikbare huurwoningen voor onder meer eenoudergezinnen en starters, ook rekening gehouden met de bouw van voldoende koopwoningen onder het principe van maatschappelijk gebonden eigendom, gekoppeld aan een terugkoopregeling door de corporaties. Het voordeel van dergelijke woningen is dat deze ook op de langere termijn voor de doelgroep bereikbaar blijven.

Strategische visie Blaricum 2030



In de Strategische visie heeft de gemeente de volgende doelstellingen geformuleerd:

- ontmoeten stimuleren.
- Fysieke verbindingen versterken.
- Recreatie en verbeteren.
- Centrumgebieden meer kwaliteit geven.
- Handhaven dorps karakter:
 - o Het groen en de natuur moet worden beschermd en beheerd
 - o Het woonbeleid moet worden uitgevoerd. Dit betekent dat Blaricummeent moet worden ontwikkeld en dat huisvesting voor ouderen en starters volgens de huidige vraag moet worden gerealiseerd; nieuwbouwwoningen worden duurzaam gebouwd.
 - o Boerderijen, klinkerwegen, lage hagen en bomen worden beschermd en moeten beeldbepalend zijn.
 - o De kwaliteit van het groen en de speelgelegenheid in Bijvanck zijn speerpunten van beleid.
 - o Basiszorgvoorzieningen dicht bij de inwoners.
 - o De huidige veiligheid blijft gehandhaafd. Daarnaast moet er bij de ontwikkeling van Blaricummeent extra aandacht zijn voor veiligheid, zowel sociale als fysieke veiligheid.
 - o Werkgelegenheid moet worden gestimuleerd onder meer door het bedrijvenpark in Blaricummeent te ontwikkelen. Deze bedrijven zullen met name werkgelegenheid in de media en ict-sector bieden.
- Streven naar een evenwichtige bevolkingsontwikkeling. Een belangrijk oogmerk is daarbij, het bieden van woonruimte zodat de groepen met een middeninkomen (onderwijzers, politie, etc.) ook in Blaricum kunnen blijven / komen wonen. Belangrijke aspecten daarbij zijn:
 - o Doorstroming woningmarkt bevorderen.
 - o Leefbaarheid in de wijken versterken.
 - o Woningen voor ouderen en starters realiseren.
 - o Voorrangsregeling woningmarkt voor eigen bevolking.
- Kleinschaligheid behouden en samenwerking met de regio versterken.

Coalitieprogramma 2010-2014

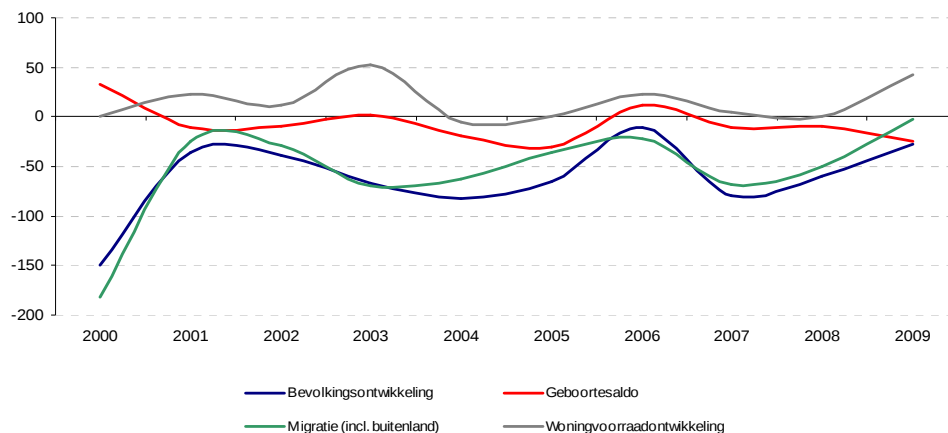
Op het vlak van het bouwen en wonen is de volgende opgave geformuleerd:

- Realisatie van de Blaricummeent, waarbij de gestelde kaders als uitgangspunt gelden. Wel zijn de marktomstandigheden zodanig veranderd, dat flexibiliteit gewenst is: indien noodzakelijk kunnen de kaders worden bijgesteld, zonder dat afbreuk gedaan wordt aan de ambities die voor dit dorpsdeel zijn geformuleerd.
- Het bouwprogramma voorziet in de realisatie van bijna 1.000 woningen. In het Coalitieprogramma is een overzicht opgenomen voor de woningdifferentiatie per plan die als uitgangspunt wordt aangehouden
- In beginsel wordt positief ingespeeld op de vraag naar bijzondere woonvormen.
- Bij nieuw te ontwikkelen bouwplannen zal het uitgangspunt gelden dat er gestreefd wordt naar 1/3 goedkoop, 1/3 middelduur en 1/3 duur en topduur. Een en ander conform de afspraken in de regionale woonvisie.

2.2. De woningmarkt van de gemeente Blaricum

Terugblik: demografische ontwikkeling in de afgelopen jaren

Figuur 2.1: Gemeente Blaricum. Bevolkingsontwikkeling, migratiesaldo en woningvoorraadontwikkeling 2000-



Bron: CBS (2009).

In figuur 2.1. worden de cijfers gepresenteerd over de bevolkingsontwikkeling, het migratiesaldo en de ontwikkeling van de woningvoorraad. Hieruit blijkt dat er sprake is geweest van een structurele daling van het inwonertal in de afgelopen tien jaar. De natuurlijke aanwas ligt rond de nul (geboorte en sterfte is met elkaar in evenwicht). De bevolkingsafname is geheel toe te schrijven aan een negatief migratiesaldo. Er zijn in de afgelopen jaren onvoldoende woningen gebouwd om in de eigen woningbehoefte te voorzien. Onvoldoende nieuwbouwmogelijkheden en een relatief erg dure voorraad koopwoningen hebben er voor gezorgd dat met name starters naar elders zijn verhuisd. Uiteraard komt hierin verandering met de bebouwing van de Blaricummermeent.

Samenstelling van de bestaande woningvoorraad

In 2009 telde de gemeente Blaricum 3.974 woningen. Het merendeel van deze woningen (69%) is een koopwoning. Het aantal huurwoningen ligt rond de 1.230 woningen (bron CBS), waarvan het grootste deel tot de sociale voorraad kan worden gerekend. Ruim 200 huurwoningen worden door particulieren / beleggers verhuurd, waaronder 100 huurwoningen door Vesteda (prijsniveau rond de €900). In tabel 2.1. wordt weergegeven hoe het woningbezit van de twee in Blaricum werkzame corporaties, Het Gooi en Omstreken en De Alliantie, is samengesteld.

Tabel 2.1: Gemeente Blaricum. Samenstelling van het woningbezit van Het Gooi en Omstreken en De Alliantie, per oktober 2010

Blaricum	Tot € 358	€ 358-548	€ 548-647	> € 647	Totaal
Eengezins	28	587	85	30	730
Appartementen zonder lift		30		12	42
Appartementen met lift	39	138	21	11	209
Seniorenwoningen	5	19			24
Totaal	72	774	106	53	1.005

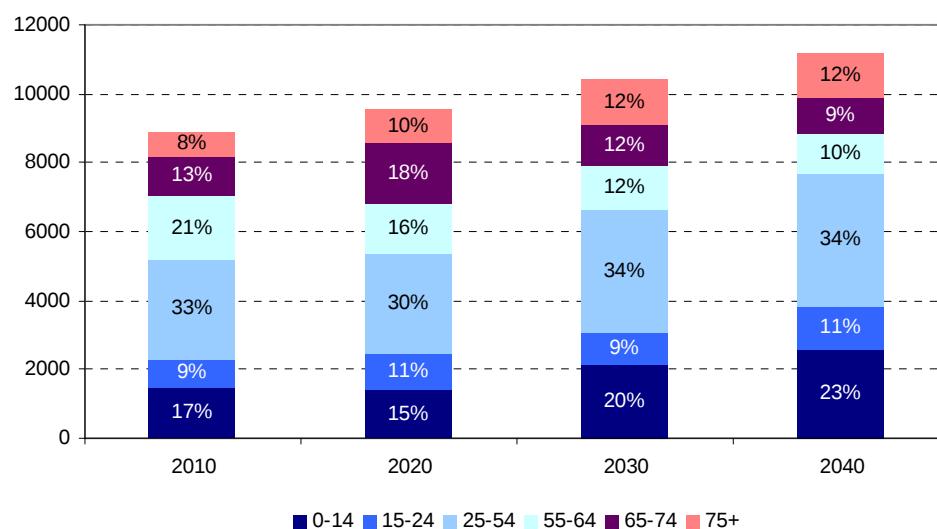
Bron: Informatie Het Gooi en Omstreken, De Alliantie

De beide corporaties hebben ruim 1.000 huurwoningen (25% van de gemeentelijke woningvoorraad) in hun bezit, merendeels eengezinswoningen en appartementen met lift. Hiervan behoren ongeveer 950 huurwoningen tot de kernvoorraad (huur maximaal tot de liberaliseringsgrens van €648 (prijspeil 2009); dit is exclusief de huurwoningen die in de Wingerd in aanbouw zijn.

Het aantal specifieke seniorenwoningen is zeer beperkt. Wel zijn er ruim 200 appartementen met lift die geschikt zijn voor senioren en in de praktijk wordt daarvan zo'n 50% bewoond door senioren.

Vooruitblik: demografische ontwikkeling in de komende jaren

Figuur 2.2: Gemeente Blaricum. Bevolkingsontwikkeling 2010-2040



Bron: IPB-prognose 2010 van de provincie Noord-Holland.

De bevolkingsprognose van de provincie Noord-Holland gaat voor de gemeente Blaricum uit van een geleidelijke groei van de bevolking van 8.900 inwoners nu, naar 11.200 inwoners in 2040. Daarbij is de provincie uitgegaan van een geleidelijk toename van de woningvoorraad met ongeveer 500 woningen in de periode 2010-2019 en 400 woningen in de periode 2020-2039. Echter gelet op de planning van de Blaricummermeent, zal die toename van de woningvoorraad naar verwachting al rond 2020 zijn gerealiseerd.

De komende jaren krijgt Blaricum nog te maken met een verdere vergrijzing. Nu ligt het aandeel 65-plussers op 21% en dit zal stijgen naar 28% in 2020. Opmerkelijk is dat al rond 2025 de vergrijzing in Blaricum over haar hoogtepunt heen is, daarna neemt het aandeel 65-plussers weer af. In veel andere gemeenten bereikt de vergrijzing haar hoogtepunt tussen 2030 en 2040.

3. Huisvesting doelgroepen

3.1. Visie

Het belangrijkste doel dat de gemeente zich stelt is: **het zorgen voor een goed woon- en leefklimaat voor de eigen inwoners.**

Jarenlang konden er niet voldoende woningen worden gebouwd in Blaricum. Hierdoor moesten inwoners noodgedwongen naar elders verhuizen. Met het beschikbaar komen van de Blaricummermeent is het mogelijk dit tij te keren. Niet alleen de omvang, maar ook de samenstelling van het bouwprogramma in de Blaricummermeent biedt voldoende mogelijkheden om te voorzien in de eigen woningbehoefte.

Het realiseren van het hoofddoel (adequate huisvesting bieden voor de eigen inwoners) is uitgewerkt in de volgende drie thema's:

1. Aandacht voor huisvesting van lage inkomens (hoofdstuk 3).
2. Voor iedere doelgroep een thuis, met bijzondere aandacht voor starters / jonge gezinnen en senioren (hoofdstuk 3).
3. Nieuwbouw en bestaande woningvoorraad (hoofdstuk 4).

Het zijn de thema's waar de gemeente zich de komende jaren sterk voor wil maken. Bij deze thema's zijn ook de actiepunten beschreven.

3.2. Aandacht voor huisvesting van lage inkomens

Analyse

Het huisvesten van huishoudens met een laag inkomen ² blijft de kernverantwoordelijkheid van gemeenten en corporaties. Het afbakenen van de doelgroep is lange tijd in discussie geweest tussen de Europese Commissie en het rijk. Beide partijen hebben inmiddels overeenstemming bereikt. Bepaald is dat woningcorporaties vanaf 1 januari 2011 minimaal 90% van de vrijgekomen sociale huurwoningen moeten toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot €33.614 om in aanmerking te blijven komen voor staatssteun. Deze €33.614 grens wordt door de Europese Commissie opgelegd.

Over de Beschikking van de EU-Commissie waarin de grens voor sociale huurwoningen op €33.614 per jaar is gelegd, zijn inmiddels ook in het Europees Parlement vragen gesteld. Woningcorporaties zijn tegen de regel. Zij vrezen dat inkomens boven de €33.614 geen huis kunnen kopen en omdat zij ook niet meer voor een sociale huurwoning in aanmerking komen, daardoor tussen wal en schip vallen. De zorg gaat vooral uit naar de groep met een inkomen tussen de €33.614 en €43.000 die, zeker in een relatief dure woningmarkt zoals Blaricum, nauwelijks kan uitwijken naar de koopsector (zie ook paragraaf 3.3).

² Sinds 1 januari 2011 ligt de inkomensgrens bij €33.614. Daarvoor was deze groep gedefinieerd in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) en werd uitgegaan van de volgende grenzen (prijspeil 2010):

- | | |
|---|--------------|
| • Alleenstaande tot 65 jaar | tot € 20.975 |
| • Meerpersoonshuishoudens tot 65 jaar | tot € 28.475 |
| • Alleenstaande boven 65 jaar | tot € 19.800 |
| • Meerpersoonshuishoudens boven 65 jaar | tot € 27.075 |

Op basis van berekeningen van het Ministerie van VROM, zal het aantal huishoudens met een laag inkomen in de komende tien jaar landelijk naar verwachting afnemen met ongeveer 10%, uitgaande van een economische groei van gemiddeld 1,5% per jaar. Hierbij past wel de kanttekening dat economische ontwikkelingen zich moeilijk laten voorspellen. Dus het is raadzaam bij de formulering van het beleid rekening te houden met deze onzekerheid.

Voorts blijkt landelijk dat de groep lage inkomens in toenemende mate gaat bestaan uit éénoudergezinnen en vooral senioren. Deze ontwikkeling geldt ook voor Blaricum, zei het in mindere mate omdat de groep senioren in Blaricum gemiddeld een hoger inkomen heeft dan landelijk.

De huishoudens met een laag inkomen zijn vooral aangewezen op de kernvoorraad die in Blaricum ca 950 huurwoningen omvat. Onder de kernvoorraad verstaan we huurwoningen tot de liberaliseringsgrens en woningen die met een koopgarantconstructie zijn verkocht. Gelet op de te verwachten afname van het aantal huishoudens met een laag inkomen, zou de omvang van de kernvoorraad theoretisch gezien wat kunnen worden verkleind. Echter

de omvang van de kernvoorraad in Blaricum is relatief klein in vergelijking tot landelijke en regionale cijfers: ca 24% van de Blaricumse woningvoorraad behoort tot de kernvoorraad en in de regio Gooi- en Vechtstreek behoort ruim 30% van de woningvoorraad tot de kernvoorraad. In de Regionale Woonvisie is dan ook geconcludeerd dat de kernvoorraad in Blaricum minimaal op het zelfde niveau moet blijven.

Informatief: KoopGarant

Bij KoopGarant worden huurwoning aangeboden met een korting van 20% tot 30%. De woning komt bij doorverkoop niet op de vrije markt, maar wordt tegen de dan geldende marktwaarde terugverkocht aan de corporatie. Na terugverkoop wordt de woning opnieuw aangeboden. De winst of het verlies worden gedeeld tussen koper en verkoper volgens vastgestelde regels. Dit is zowel mogelijk in de bestaande voorraad als bij nieuwbouw.

Opties voor beleid

De gemeente Blaricum houdt, bij het bepalen van de gewenste omvang van de kernvoorraad, rekening met de volgende twee overwegingen.

1. Zoals hierboven is beschreven neemt de omvang van de groep lage inkomens af en zou dit theoretisch de ruimte bieden om de kernvoorraad te verkleinen. Theoretisch gezien zou de kernvoorraad kunnen afnemen van 950 woningen tot 850 woningen. De toekomstige economische situatie laat zich echter moeilijk voorspellen en uit oogpunt van voorzichtigheid kiest de gemeente Blaricum ervoor om de theoretische ruimte om de kernvoorraad te verminderen niet helemaal te benutten. Op grond van deze overweging wordt een vermindering van de kernvoorraad met ca 40 woningen aanvaardbaar geacht.
2. In de tweede plaats is in de Regionale Woonvisie geconcludeerd dat de kernvoorraad in Blaricum minimaal op het zelfde niveau zou moeten blijven. Dit streven zou erop neerkomen dat de uitbreiding in de Blaricummermeent ook voor ca 24% zou moeten bestaan uit woningen die tot de kernvoorraad behoren. Het programma voor de Blaricummermeent lag echter al voor de vaststelling van de Regionale Woonvisie vast. Dat woningbouwprogramma voor de Blaricummermeent gaat uit van de realisatie van ongeveer 90 huurwoningen met een huur tot de liberaliseringsgrens.

Hierdoor zou de kernvoorraad op termijn bestaan uit ongeveer $910 + 90 = 1.000$ woningen.

Gelet op de geplande nieuwbouw ontstaat er in de komende jaren enige ruimte voor corporaties om huurwoningen te verkopen. Bij voorkeur kan verkoop plaatsvinden in de wijk Bijvanck, waar het aandeel huurwoningen hoger is dan gemiddeld.

De ruimte voor verkoop van enige eengezinshuurwoningen is goed te begrijpen als gekeken wordt naar de demografische ontwikkeling. De groep huishoudens met een laag inkomen bestaat steeds meer uit kleine huishoudens; het aantal gezinnen met een laag inkomen neemt af. Hierdoor ontstaat minder behoefte aan eengezinshuurwoningen, maar groeit de behoefte aan levensloopbestendige woningen vooral voor senioren. Er is dus een kwaliteitsslag nodig: nieuwbouw van seniorenwoningen bevordert de doorstroming en biedt enige ruimte om huurwoningen te verkopen aan onder meer de groep met een middeninkomen.

Omdat toekomstige ontwikkelingen moeilijk zijn in te schatten, blijft het van belang om de vinger aan de pols te houden. Jaarlijks zal daarom in het overleg tussen de gemeente en de corporaties worden gezien of er aanleiding bestaat de omvang van het nieuwbouwprogramma en het verkoopprogramma bij te stellen.

Actiepunten

1. De gemeente gaat uit van een kernvoorraad van 1.000 huurwoningen in 2020. Gelet op de geplande nieuwbouw van huurwoningen is er voor woningcorporaties enige ruimte om huurwoningen uit de bestaande voorraad te verkopen.



Panoramafoto de Bijvanck

3.3. Voor iedere doelgroep een thuis, met bijzondere aandacht voor starters / jonge gezinnen en senioren

In Blaricum is plaats voor alle doelgroepen: jong en oud, arm en rijk, zorg en zorg(e)loos. In Blaricum moeten al deze groepen zich thuis kunnen voelen.

(Koop)starters / jonge gezinnen

Analyse

Voor starters en jonge gezinnen in het Gooi is het moeilijk om een passende woning te vinden. Dit is al jaren het geval en de gemeente Blaricum heeft dan ook in de afgelopen jaren diverse maatregelen getroffen om de huisvestingsmogelijkheden voor deze groep te vergroten. Zo is in regionaal verband tussen de gemeenten en corporaties afgesproken om het percentage vrijkomende sociale huurwoningen voor jongeren met ingang van 1 januari 2008 te vergroten tot 35%.

Verder heeft de gemeente Blaricum in 2006 de starterslening ingevoerd. Starters kunnen een renteloze lening krijgen van maximaal €50.000 bij de aankoop van een huis van maximaal €350.000. Dit geldt voor nieuwbouw en de aankoop van een bestaande

woning. Tot nu toe zijn 4 startersleningen verstrekt, maar de belangstelling groeit nu er meer goedkope woningen worden gebouwd.

Opties voor beleid

De gemeente vindt het belangrijk dat starters en ook jonge gezinnen in Blaricum kunnen blijven wonen. Behoud van jongeren betekent voorsorteren op de gezinnen van de toekomst. De gemeente blijft zich dan ook inzetten op het bieden van huisvestingsmogelijkheden voor starters en jonge gezinnen. Dit betreft de huishoudens met een laag en middeninkomen (onderwijzers, politie, bakker, etc.). Dit zijn groepen die essentieel zijn voor het functioneren van de lokale gemeenschap. De volgende instrumenten worden ingezet:

- **Stimuleren van doorstroming**
Het bouwprogramma moet er op gericht zijn dat met een gelijkmatig tempo wordt gebouwd voor doorstroming, waardoor er jaarlijks aanbod in de bestaande woningvoorraad beschikbaar komt dat qua prijsniveau haalbaar is voor starters. Met name de woningbouw in de Blaricummeermeent, maar ook de bouw van veelal seniorenwoningen op mogelijk nog te vinden kleine inbreidingslocaties, moet inspelen op de doorstroming.
- **Rechtstreeks aanbod voor (koop)starters / jonge gezinnen**
Naast bouwen voor doorstroming wil de gemeente zich de komende jaren meer inzetten voor de bouw van goedkope huur- en koopwoningen. Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat er een grote behoefte is aan goedkope koopwoningen tot maximaal €300.000. Deze behoefte is vertaald naar het bouwprogramma voor de Blaricummeermeent, waarin 18% van het bouwprogramma als goedkoop kan worden aangemerkt (8% huurwoningen tot de liberaliseringsgrens en 10% sociale koopwoningen tot maximaal €175.000). Tevens is een stevig aandeel van het bouwprogramma van de Blaricummeermeent in het middeldure segment opgenomen. Dit betreft 39% van het bouwprogramma (14% huurwoningen boven de liberaliseringsgrens en 25% koopwoningen tussen de €175.000 en €300.000).
- **Starterslening.**
De huidige starterslening wordt voortgezet. Tot halverwege 2010 werd de starterslening nog voor 50% ondersteund door het Ministerie van VROM. De gemeente heeft besloten de financieringslasten geheel voor eigen rekening te nemen.
- **Verkoop van huurwoningen.**
Er is enige ruimte voor Het Gooi en Omstreken en De Alliantie om huurwoningen te verkopen. Hierbij geldt de voorwaarde dat de kernvoorraad mag aangroeien tot ca 1.000 woningen.
- **Verkoop van huurwoningen met een koopgarantconstructie.**
Bij verkoop van huurwoningen met een koopgarantconstructie blijven de woningen tot de kernvoorraad behoren. Immers, de woning moet terug worden gekocht door de woningcorporatie. Verkoop met een koopgarantconstructie draagt dus bij aan de keuzevrijheid van de consument, zonder dat de voorraad woningen verminderd voor huishoudens met een laag inkomen.
Het Gooi en Omstreken is voornemens om ongeveer 45 huurwoningen in de Bijvanck te verkopen; gestart is in het complex woningen in de Boerderijbuurt. Lege woningen worden op de vrije markt verkocht en zittende huurders krijgen de woning aangeboden met 10% korting op de taxatiewaarde vrij op naam; ook kunnen zij kiezen voor koop met een koopgarantconstructie. Ook De Alliantie overweegt enige huurwoningen te verkopen met een koopgarantconstructie.

- **Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)**
Met Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) krijgen starters – en andere doelgroepen - de kans om zelf de gewenste woning te bouwen. Bij CPO wordt aan een groep personen kavels aangeboden die zij gezamenlijk (onder begeleiding) ontwikkelen. Hierdoor kan de woning gerealiseerd worden tegen kostprijs en blijkt het mogelijk om met deze methode te bouwen onder de marktprijs.
In de Blaricummermeent zijn er voor belangstellenden mogelijkheden om onder CPO zelf een woning te bouwen.

Actiepunten

2. Rechtstreeks bouwen voor (koop)starters zodat zij een wooncarrière kunnen beginnen binnen de gemeente Blaricum.
3. Voortzetten van de starterslening.
4. Afspraken maken met Het Gooi en Omstreken en De Alliantie over de verkoop van huurwoningen, zoveel mogelijk onder een regeling à la KoopGarant.

Gezinnen

Analyse en opties voor beleid

De bevolkingsprognoses laten zien dat de komende jaren het aantal gezinnen met kinderen zal afnemen. Deze ontwikkeling zien we de komende jaren in vrijwel alle Nederlandse gemeenten. Dit zet de vitaliteit van de gemeente onder druk. De gezinnen met kinderen vervullen namelijk in het maatschappelijke leven een belangrijke rol: door kinderen die naar school gaan en meedoen in verenigingen, door de bijdrage van hun ouders aan vrijwilligerswerk, etc. Ook economisch is deze groep van wezenlijk belang, omdat zij vaak grote uitgaven kennen en daarmee de detailhandel helpen dragen.

Uit het WBO2008 blijkt dat een groot deel van de verhuiscandidate in Blaricum wil blijven wonen en in de koopsector vooral behoefte heeft aan goedkope en middeldure koopwoningen: 34% van de huishoudens die een koopwoning zoekt wil een woning onder de €300.000 en 35% wil een koopwoning tussen de €300.000 en €500.000. Het bouwprogramma voor de Blaricummermeent speelt volledig in op deze woningvraag. Dit bouwprogramma biedt ook spijtoptanten de mogelijkheid om terug te keren. Een goede informatievoorziening is dan van belang.

Senioren en/of mensen met een zorgvraag

Analyse

Door maatschappelijke ontwikkelingen zoals vergrijzing, het langer zelfstandig wonen van mensen met een zorgbehoefte en extramuralisering, groeit de vraag naar woonvormen waar mensen met een zorgvraag kunnen wonen. Het kan daarbij gaan om lichamelijke beperkingen (de grootste groep), verstandelijke en/of psychische beperkingen. We onderscheiden de volgende groepen:

- Vitale senioren (zonder zorgvraag)
- Senioren met een zorgvraag
- Jonge mensen met een zorgvraag

In het volgende schema is weergegeven welke woonvormen voor deze doelgroepen relevant zijn.

Zorg-niveau minimaal ↑ ↓ Zorg-niveau maximaal	Normaal wonen	Wonen in een gewone woning. Deze vraag is onderdeel van de reguliere vraag-aanbodverhoudingen op de woningmarkt.
	Nultredenwoning	Een woning waarin de basisfuncties (woonkamer, keuken, slaapkamer, toilet en badkamer) gelijkvloers aanwezig zijn.
	Verzorgd wonen	Bij verzorgd wonen is zorg 24 uur per dag op afroep beschikbaar. Nodig zijn: geschikte / aangepaste woningen, dienstverlening, een zorgunit in de omgeving of binnen het complex (zorgverleners moeten immers voortdurend paraat zijn). Het wonen kan individueel of samen zijn.
	Beschermd wonen / kleinschalig intramuraal	Wonen, welzijn en zorg zijn sterk met elkaar verweven. Zorg en toezicht zijn 24 uur per dag aanwezig. Begeleiding en huisvesting van cliënten is groepsgewijs georganiseerd. De zorgverlening is meestal volledig in pandig beschikbaar.
	Grootschalig intramuraal wonen	Wonen, welzijn en zorg zijn sterk met elkaar verweven. Zorg en toezicht zijn 24 uur per dag aanwezig. De zorgverlening is meestal volledig in pandig beschikbaar.

In tabel 3.1. wordt de vraag van deze doelgroep naar de verschillende woonvormen in beeld gebracht. Hiervoor is een nieuwe prognose uitgevoerd. Ook het huidige aanbod en de plannen worden in tabel 3.1. weergegeven, zodat de nog aanwezige fricties kunnen worden afgeleid.

Tabel 3.1: Gemeente Blaricum. Vraag en aanbod van diverse woonvormen voor senioren, lichamelijk en / of verstandelijk gehandicapten en mensen met een psychische beperking

Vraag woonzorgarrangementen (behoefte normatief bepaald)			
	Vraag 2020	Aanbod 2010 (inclusief plannen)	Fricties tot 2020
Nultredenhuurwoning	390	233 + 60 = 293	- 97
Verzorgd wonen	160	12 + 42 + 22 = 76	- 84
Kleinschalig beschermd wonen	45	0 + 20 = 20	- 25
Grootschalig beschermd wonen 1)	100	60 + 0 = 60	- 40

1) Zorgcentrum Torenhof (zorg Vivium): 60 kamers voor zorg en 12 aanleunwoningen in de vrije sector (verhuur De Alliantie).

2) Plannen in de Blaricumse gemeente: 20 plaatsen voor verstandelijk gehandicapten (realisator Ymere), 42 zorgappartementen (realisator Vestia) en aanvullend nog ca 60 geschikte seniorenwoningen. Voorts is het Wingerdcomplex gerealiseerd: 22 zorgwoningen (realisator De Alliantie).

Bron: Prognose van de vraag Companen. De vraag is bepaald aan de hand van leeftijdsspecifieke behoeftecijfers, die ook door Aedes (Koepel van woningcorporaties) en Actiz (Koepel van zorginstellingen) worden gehanteerd.

Uit tabel 3.1. blijkt dat de vraag naar specifieke huisvestingsvormen voor de brede doelgroep van senioren en gehandicapten groot is. Een belangrijke factor hierbij is de zich voortzettende vergrijzing: het aandeel 65-plussers zal toenemen van 21% naar 28% in 2020.

Ook na uitvoering van de nu bekende plannen blijven er aanzienlijke tekorten bestaan, met name aan geschikte nultredenhuurwoningen en verzorgde woonvormen.

Opties voor beleid: vitale senioren: doorstroming is een kans voor andere groepen

Dit is de groep huishoudens vanaf 55 jaar, *zonder* grote zorgvraag. Omdat de 'baby-boomers' de komende jaren doorschuiven naar deze leeftijdsklasse, is de groep 'vitale senioren' een belangrijke groeigroep.

De meeste vitale senioren wonen momenteel naar wens. Ze verhuizen relatief weinig en vaak alleen als het niet anders kan. Senioren passen vaak liever hun koopwoning technisch aan dan dat ze verhuizen, omdat de binding aan de woning en woonomgeving vaak groot is. Hierop wil de gemeente inspelen met de volgende maatregelen:

- Voorlichting door de gemeente aan eigenaar- bewoners die hun woning willen verbouwen; bij de verbouw kan al rekening worden gehouden met eventuele functiebeperkingen in de toekomst.

- Alle nieuwe woningen, waaronder de woningen in de Blaricummeent, worden zoveel als mogelijk levensloopbestendig gebouwd. Hieronder wordt verstaan: een zelfstandige woning voor mensen van alle leeftijden, waarin bewoners tot op hoge leeftijd kunnen blijven wonen, zelfs op het niveau van verpleeghuiszorg. Daarbij wordt de volgende definitie aangehouden: de belangrijkste woonfuncties (woonkamer, keuken, slaapkamer, toilet en badkamer) zijn gelijkvloers, óf tijdens de bouw van de woning is er rekening mee gehouden dat de belangrijkste woonfuncties desgewenst op een later tijdstip gelijkvloers kunnen komen, óf de woning is zo gebouwd dat de belangrijkste woonfuncties met hulpmiddelen (bijvoorbeeld een traplift) eenvoudig te bereiken zijn. Er zijn geen drempels in de woning. In geval van meergezinswoningen is er een lift aanwezig.

Senioren die (preventief) verhuizen, kiezen vaak al voor een nultredenwoning, vaak in de huursector. Zij maken woningen vrij voor andere groepen op de woningmarkt. Omdat er nog sprake is van een aanzienlijk tekort aan geschikte seniorenwoningen zal ook op toekomstige inbreidingslocaties levensloopbestendig worden gebouwd.

Opties voor beleid: senioren met een zorgvraag en jonge mensen met een zorgvraag

Dit betreft senioren die op zorg zijn aangewezen en die meer vragen dan alleen een goede woning. Voorzieningen voor zorg en welzijn moeten binnen bereik zijn. Vooral de garantie dat hulp snel ter plekke kan zijn, is doorgaans belangrijk.

In toenemende mate lukt het om zorg op een adequate wijze bij de senioren thuis te brengen (een brengdienst). Dit geldt ook voor de intensieve zorg. Mensen met een zwaardere functiebeperking zijn niet altijd in staat om grote afstanden af te leggen voor het 'halen' van diensten. Juist deze haalfuncties, zoals een

<i>Informatief:</i>	<i>kenmerken</i>
<i>woondienstenzone</i>	
De woondienstenzone creëert voorwaarden op wijk- en dorpsniveau voor het zelfstandig wonen van mensen met een zorgbehoefte. Een woondienstenzone biedt tal van woonvormen waar zorg in alle mogelijke vormen en intensiteiten naar toekomt of aanwezig is, in een woonomgeving die goed	

spreekuur van een arts of deelname aan een open-eettafel zijn, naast de beschikbaarheid van zorg, belangrijk om mensen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Het realiseren van geschikte haal- en brengdiensten vraagt aanbod van geschikte huisvesting rondom voorzieningenconcentraties van welzijn en zorg, en aanvullend daarop voorzieningen voor meer specialistische zorg. Via het concept 'woondienstenzone' kan dit gerealiseerd worden.

De gemeente wil het volgende beleid voeren.

- Realiseren woondienstenzone in De Meent
De woondienstenzone in de Meent komt te liggen in deelgebied Stroom, nabij de Bijvanck en het Vierde Kwadrant van Huizen. In de zone zijn diverse welzijnsvoorzieningen voorhanden. De winkels in de Bijvanck liggen redelijk in de buurt en er komt een bushalte. Overigens bevinden zich in een goede woondienstenzone niet uitsluitend seniorenwoningen en zorgappartementen. In een woondienstenzone woont jong en oud, fit en zorgbehoevend door elkaar.
- *Woondienstenzone De Wingerd*
Een tweede woondienstenzone bevindt zich rond het Wingerdcomplex waar recent 22 zorgwoningen voor senioren zijn gerealiseerd. De volgende voorzieningen zijn aanwezig: open eettafel, maaltijdvoorziening, gemeenschappelijke ruimte, organisatie van activiteiten, extramurale zorg in de directe omgeving.

- *Nieuwbouw van verzorgde woonvormen*

In Blaricum is nog een grote behoefte aan verzorgde woonvormen. In de praktijk wordt deze vraag voor een deel ingevuld door thuis te blijven wonen en daar de (intensieve) zorg en verpleging te ontvangen. Dit geldt zeker voor inwoners met een verhoudingsgewijs hoog inkomen en / of vermogen; die groep verhuist minder snel naar een woonzorg-complex.



Zorgcentrum Torenhof (zorg Vivium)

Wordt hiervoor gecorrigeerd, dan blijft er nog restvraag bestaan naar verzorgde woonvormen, ook na de realisatie van de 40 zorgappartementen in de woondienstenzone in de Blaricummermeent. Bij de programmering van toekomstige inbreidingslocaties zal met deze restvraag naar nultredenwoningen en verzorgde woonvormen voor senioren rekening worden gehouden.

Uit tabel 3.1. blijkt ook dat er normatief gezien sprake is van een tekort aan grootschalig beschermde woonvormen (verpleeghuiscapaciteit). Dit knelpunt moet in regionaal perspectief worden geplaatst. Zo is er onder meer in Laren sprake van aanbod dat de lokale vraag ruim overschrijdt.

Actiepunten

5. De gemeente informeert eigenaar-bewoners om woningen preventief aan te passen.
6. Met de aanbieders van wonen-welzijn-zorg gaat de gemeente na wat de gewenste invulling is van de woondienstenzones in de Blaricummermeent en rond het Wingerdcomplex.
7. Bij de programmering van toekomstige inbreidingslocaties zal rekening worden gehouden met de restvraag naar nultredenwoningen en verzorgde woonvormen voor senioren.

Huisvesting asielzoekers

De gemeente heeft, in samenwerking met de woningcorporaties, invulling gegeven aan de taakstelling ten aanzien van de huisvesting van statushouders. Per 1 januari 2010 bedroeg de achterstand nog maar 4 personen. Voor 2010 is er een opgave om 3 personen te huisvesten. Per 1 november 2010 resteert er nog een opgave voor het huisvesten van 4 personen

De gemeente en de corporaties blijven zich ook in de toekomst inzetten voor de huisvesting van statushouders.

Actiepunten

8. De gemeente en de corporaties blijven zich ook in de toekomst inzetten voor de huisvesting van statushouders / asielzoekers.

4. Voorraadbeleid

4.1. Woonruimteverdeling

Huurwoningen

Analyse

Over de verdeling van huurwoningen zijn in regionaal verband afspraken gemaakt. Dit systeem is in de afgelopen jaren op diverse punten aangepast om specifiek problemen op te lossen. Inmiddels is sprake van een lappendeken van reparaties, waardoor het systeem niet meer transparant is voor de woningzoekende. Bovendien is de doorstroming sterk verminderd en dit hangt mede samen met het systeem dat van toepassing is.

Beleid

In regionaal verband wordt door de gemeenten en woningcorporaties een nieuw systeem voor het verdelen van woonruimte voorbereid. De definitieve besluitvorming hierover moet nog plaatsvinden en zal naar verwachting in de loop van 2011 zijn beslag krijgen. De hoofdlijnen van het nieuwe systeem zijn als volgt:

- Toelating tot de woningmarkt: geen vrije vestiging maar beperken tot ingezetenen van de regio, economisch gebonden aan de regio en van binding vrijgesteld.
- Handhaven huur-inkomstabel.
- Geen passendheidscriteria voor samenstelling huishouden en woningtype.
- Labelling van woningen die primair bedoeld zijn voor een specifieke doelgroep.
- Volgorde van toewijzing: op basis van inschrijfduur, waarbij een woningzoekende na acceptatie voor een woning 75% van zijn inschrijfduur behoudt (zekere prioritering van doorstromers).

De gemeente Blaricum kan zich in deze hoofdlijnen vinden, maar zal een definitief oordeel uitspreken als de definitieve voorstellen in regionaal verband zijn uitgewerkt. Een zorgpunt blijft de huisvesting van personeel van de brandweer, zorg, reddingsbrigade, etc. Zij hebben snel huisvesting nodig en de gemeente is hierover nog in overleg met de regio.

Koopwoningen en bouwkvavels

Analyse

Sinds 2008 kunnen belangstellenden voor een nieuwbouw koopwoning of bouwkvavel zich per project inschrijven bij de ontwikkelaar. De verkopende partij moet de woningen of kvavels minimaal 1 maand uitsluitend aanbieden in een plaatselijke krant. De woningen of kvavels worden in volgorde van inschrijving aangeboden. Voor huur- en koopwoningen binnen het bereik van de Huisvestingswet gelden voorrangsregels.

Beleid

De gemeente zet dit beleid voort. Binnen de huidige regels van de Huisvestingswet biedt dit de meeste kansen voor het verwerven van een nieuwe woning voor mensen met een binding aan Blaricum. Het rijk is bezig met het vernieuwen van de Huisvestingswet; de mogelijke consequenties hiervan zullen te zijner tijd worden beoordeeld door de gemeente.

Actiepunten

9. De huidige regels voor verdeling van woonruimte worden voorlopig voortgezet. Een nieuw voorstel voor het toewijzen van huurwoningen, dat in regionaal verband wordt voorbereid, wordt te zijner tijd door de gemeente beoordeeld.

4.2. Bestaande voorraad en leefbaarheid

Analyse en beleid

De kwaliteit van de woningvoorraad is over het algemeen goed. Dit geldt ook voor het woningbezit van de woningcorporaties. In de afgelopen jaren heeft Het Gooi en Omstreken het complex Malbak met 30 appartementen (deels voor senioren, deels voor starters) gerealiseerd en 166 appartementen ingrijpend verbeterd en opgetoet met 24 nieuwe appartementen voor senioren.

De kwaliteit van de huurwoningen is over het algemeen goed en voor de komende jaren wordt geen sloop / nieuwbouw voorzien.

De corporaties zijn bereid te investeren in leefbaarheid op het moment dat er bijvoorbeeld sprake is van problemen in de sfeer van sociale veiligheid. Momenteel zijn er op het vlak van de leefbaarheid geen grote knelpunten.



Optopappartementen de Bijvanck

4.3. Nieuwbouw

Blaricummermeent

Analyse

Na lange tijd van beperkte nieuwbouw breekt een periode van bouwen aan. Het plan Blaricummermeent zal in de komende jaren, voorlopig wordt uitgegaan van een bouwperiode van ongeveer 10 jaar (gereed rond 2020), ruimschoots in de lokale woningbehoefte kunnen voorzien. Een deel van de woningbouw vervult een regionale opvangfunctie.

Beleid

In het Masterplan voor de Blaricummermeent werd uitgegaan van de productie van ongeveer 750 woningen. De huidige plannen gaan uit van een capaciteit van ca 850 woningen. Door de huidige economische situatie is de realisatie vertraagd. Er is sprake van vraaguitval en de gemeente heeft besloten om prioriteit te geven aan de ontwikkeling van de “goedkopere” plandelen; dit zijn de plandelen met een relatief hoog aandeel huurwoningen en goedkope en middeldure koopwoningen. De eerste signalen wijzen uit dat dit een succesvolle strategie is.



Blaricummermeent: de Oorsprong

Voor het gehele plan wordt uitgegaan van de volgende woningdifferentiatie.

Huur: bereikbaar (tot liberaliseringsgrens)	8%
Huur: > liberaliseringsgrens	14%
Koop: goedkoop (tot €175.000)	10%
Koop: middelduur (tot €300.000)	25%
Koop: duur (> €300.000)	43%
Totaal	100%

Nieuwbouw Bijvanck

In het centrumgebied van De Bijvanck zijn recent 28 woningen voor senioren en 30 appartementen voor starters opgeleverd. Tevens kunnen er nog 9 koopwoningen tot €300.000 worden gerealiseerd.

Nieuwbouw Dorp

In het dorp zijn recent 12 huurwoningen voor starters opgeleverd en worden nog 22 woningen gerealiseerd, waaronder 12 appartementen voor zorgbehoevende senioren. Tevens zijn op diverse locaties nog 46 woningen voorzien, merendeels koopwoningen.

Actiepunten

10. De gemeente zet in op de realisatie van ongeveer 1.000 woningen voor de periode 2010-2020.
11. Jaarlijks stelt de gemeente de meerjaren-woningbouwplanning bij en informeert de Gemeenteraad hierover.



Nieuwbouwappartementen voor senioren de Wingerd

4.4. Duurzaamheid

Agentschap.nl (het agentschap voor duurzaamheid en innovatie van het Ministerie van Economische Zaken) maakt voor Duurzaam Bouwen en Klimaatbeleid onderscheid in drie ambitieniveaus: het actief, het voorlopend en het innovatief niveau. Deze ambities gaan telkens een stap verder dan de wettelijke norm. De gemeente heeft voor de ontwikkeling van de Blaricummermeent gekozen voor het voorlopend niveau. Voor de woningbouw worden onder meer de volgende eisen aangehouden:

- 70% van de bebouwing is zongericht verkaveld.
- Toepassing van lage temperatuur verwarming door middel van warmte-koude opslag en individuele warmtepompen in de woningen en utiliteitsbouw.
- Collectieve afvalinzameling vindt ondergronds plaats.

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

Actiepunten

12. De gemeente wil in de prestatieafspraken vastleggen in welke mate en in welk tempo de energetische kwaliteit van de huurwoningen wordt verbeterd door de corporaties.

5. Uitvoeringsprogramma

5.1. Uitwerking beleid door gemeente en woningcorporaties

De gemeente vult haar rol op de woningmarkt op de volgende manier in:

- Het woonbeleid is vastgelegd in deze Kadernota. Richting haar partners houdt de gemeente deze visie als lijn continu vast.
- De gemeente vraagt de corporaties om aan te geven op welke manier zij een bijdrage willen leveren aan de totale (samenhangende) inhoud van dit woonbeleid. Deze bijdrage zal tevens input zijn voor de op korte termijn te maken prestatieafspraken.
- De corporatie mag op haar beurt ook inspanningen van de gemeente verwachten, bijvoorbeeld in de voortgang van het bestuurlijke proces, tijdig vaststellen van juridische kaders, eenheid van integraal beleid en de hiervoor benodigde personele inzet.



Kerklaan Blaricum dorp

5.2 Evalueren en actualiseren Kadernota Woonbeleid

De maatregelen in deze kadernota en de prestatieafspraken zullen op hun effectiviteit gevolgd moeten worden. Deze monitoring wil de gemeente efficiënt en effectief aanpakken. Geen uitgebreide rapporten, maar een verslag dat puntig ingaat op de volgende onderwerpen:

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

Deze monitoring wordt na twee jaar uitgevoerd en dan wordt ook bekeken of de gekozen beleidsuitgangspunten nog altijd actueel zijn of dat aanpassing van beleid gewenst is. Na vier / vijf jaar is de bestuurlijke context en de situatie op de woningmarkt meestal zodanig gewijzigd, dat een herziening van het woonbeleid voor de hand ligt.

Actiepunten

13. De gemeente zal meerjaren-prestatieafspraken maken met de corporaties.
14. Na twee jaar zal de gemeente haar woonbeleid evalueren / bijstellen en na vier jaar wordt het beleid geactualiseerd.

Actieprogramma

	Actiepunten	Uitvoering
1	De gemeente gaat uit van een kernvoorraad van 1.000 bereikbare huurwoningen in 2020. Gelet op de geplande nieuwbouw van huurwoningen is er voor woningcorporaties enige ruimte om huurwoningen uit de bestaande voorraad te verkopen.	Vastleggen in prestatieafspraken gemeente en corporaties in 2011
2	Rechtstreeks bouwen voor (koop)starters zodat zij een wooncarrière kunnen beginnen binnen de gemeente Blaricum.	Permanent aandachtspunt gemeente, corporaties en marktpartijen
3	Voortzetten van de starterslening.	Uitvoering gemeente
4	Afspraken maken met Het Gooi en Omstreken en De Alliantie over de verkoop van huurwoningen, zoveel mogelijk onder een regeling à la KoopGarant.	Vastleggen in prestatieafspraken gemeente en corporaties in 2011
5	De gemeente informeert eigenaar-bewoners om woningen preventief aan te passen.	Uitvoering gemeente in 2011 en volgende jaren
6	Met de aanbieders van wonen-welzijn-zorg gaat de gemeente na wat de gewenste invulling is van de woondienstenzones in de Blaricummeermeent en rond het Wingerdcomplex.	In 2011 organiseert de gemeente overleg met zorg-, welzijnsinstellingen en bewonersorganisaties over het dienstenpakket in de woondienstenzones
7	Bij de programmering van toekomstige inbreidingslocaties zal rekening worden gehouden met de restvraag naar nultredenwoningen en verzorgde woonvormen voor senioren.	Permanent aandachtspunt gemeente, corporaties en marktpartijen
8	De gemeente en de corporaties blijven zich ook in de toekomst inzetten voor de huisvesting van statushouders / asielzoekers.	Uitvoering corporaties
9	De huidige regels voor verdeling van woonruimte worden voorlopig voortgezet. Een nieuw voorstel voor het toewijzen van huurwoningen, dat in regionaal verband wordt voorbereid, wordt te zijner tijd door de gemeente beoordeeld.	Bewaking door gemeente (speelt met name in 2011)
10	De gemeente zet in op de realisatie van ongeveer 1.000 woningen voor de periode 2010-2020.	Bewaking door gemeente
11	Jaarlijks stelt de gemeente de meerjaren-woningbouwplanning bij en informeert de Gemeenteraad hierover.	Uitvoering gemeente in 2011 en volgende jaren
12	De gemeente wil in de prestatieafspraken vastleggen in welke mate en in welk tempo de energetische kwaliteit van de huurwoningen wordt verbeterd door de corporaties.	Vastleggen in prestatieafspraken gemeente en corporaties in 2011
13	De gemeente zal meerjaren-prestatieafspraken maken met de corporaties.	Vastleggen in prestatieafspraken gemeente en corporaties in 2011
14	Na twee jaar zal de gemeente haar woonbeleid evalueren / bijstellen en na vier jaar wordt het beleid geactualiseerd.	Uitvoering gemeente in 2013 en 2015

Bijlage 1: Gebruikte bronnen

- Coalitieprogramma 2010-2014 gemeente Blaricum.
- Inschrijvings- en toewijzingsregels voor nieuwbouwwoningen en woningbouwkavels in de gemeente Blaricum.
- Masterplan Blaricummeent, 2005.
- Notitie ten behoeve van de werkconferentie woonruimteverdeling dd 1 september 2010, Gewest Gooi en Vechtstreek, september 2010.
- Prognosecijfers provincie Noord-Holland: bevolkings- en huishoudensprognose voor Blaricum, 2010
- Raadsvoorstel 2008 / 13: Vaststellen regionale Woonvisie 2007-2020
- Raadsvoorstel 2008 / 56: Uitkomsten Woonwensenonderzoek Blaricum (WBO) 2008).
- Regionale Woonvisie van de 9 gemeenten uit het Gewest Gooi en Vechtstreek 2007-2020, Gooi en Vechtstreek, februari 2008.
- Strategische visie Blaricum 2030: Blaricum, authentiek dorp in 't Gooi, vastgesteld 26 januari 2010.
- Woonwensenonderzoek Blaricum en de betekenis voor de nieuwbouw, 2008.

Bijlage 2: Begrippenlijst

BBSH	Het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) regelt de uitvoering van de woningwet ten aanzien van de toelating van woningcorporaties, de taken en het toezien van deze instellingen. Volgens het besluit dienen hun werkzaamheden op het terrein van de volkshuisvesting te liggen.								
Doelgroep van beleid	Huishoudens die niet of onvoldoende zelfstandig in goede en betaalbare huisvesting kunnen voorzien. Dit betreft de groep met een belastbaar huishoudensinkomen tot €33.000								
Doorstromer	Woningzoekende die bij verhuizing een woning achterlaat.								
Eengezinswoning (definitie WoON)	Ook wel grondgebonden woning, de typen lopen uiteen van een tussenwoning en hoekwoning tot twee onder een kap, villa en landhuis.								
Extramuralisering	De maatschappelijke tendens om wonen in zorginstellingen (intramuraal) zoveel mogelijk te vervangen door wonen in zelfstandige woningen, waarin zorg wordt verleend.								
Grootchalig beschermd wonen	Wonen in een intramurale instelling, met 24-uurs begeleiding, zorg en toezicht. Voorbeelden: verzorgingshuizen, verpleeghuizen, instellingen voor gehandicapten, psychiatrische tehuizen, etc.								
Huurprijsgrenzen (prijspeil 2010)	<table> <tr> <td>Kwaliteitskortingsgrens</td><td>€ 358</td></tr> <tr> <td>Aftoppingsgrens 1 en 2 personen</td><td>€ 511</td></tr> <tr> <td>Aftoppingsgrens 3 personen of meer</td><td>€ 548</td></tr> <tr> <td>Maximale huurprijsgrens huurtoeslag</td><td>€ 647</td></tr> </table>	Kwaliteitskortingsgrens	€ 358	Aftoppingsgrens 1 en 2 personen	€ 511	Aftoppingsgrens 3 personen of meer	€ 548	Maximale huurprijsgrens huurtoeslag	€ 647
Kwaliteitskortingsgrens	€ 358								
Aftoppingsgrens 1 en 2 personen	€ 511								
Aftoppingsgrens 3 personen of meer	€ 548								
Maximale huurprijsgrens huurtoeslag	€ 647								
Intramuraal wonen	Het traditionele verzorgings- en verpleeghuis waar wonen en zorg niet gescheiden zijn en waar zorg, toezicht, welzijn, dienstverlening, maar ook behandeling en (intensieve) verpleging in een integraal pakket worden aangeboden samen met verblijf.								
Kleinschalig beschermd wonen	Wonen, welzijn en zorg zijn sterk met elkaar verweven. Zorg en toezicht zijn 24 uur per dag aanwezig. Begeleiding en huisvesting van cliënten is groepsgewijs georganiseerd. De zorgverlening is meestal volledig in pandig beschikbaar.								
Intramurale voorzieningen	Letterlijk 'binnen de muren'; (woon)instellingen die dag- en nachtzorg, hulpverlening en begeleiding bieden; instellingen in de gehandicaptenzorg, ziekenhuiszorg, verpleeghuiszorg en geestelijke gezondheidszorg; bieden 24-uurszorg aan mensen die intensieve zorg en begeleiding nodig hebben.								
Kernvoorraad	De kernvoorraad betreft de voorraad huurwoningen van de woningcorporaties tot de liberaliseringsgrens en woningen die onder Koopgarant zijn verkocht.								
Koopgarant / terugkoopgarantie	Een variant van een MGW-constructie. Kenmerken: een korting op de aankoopprijs van de woning, terugkoopgarantie en delen in winst en verlies met de verkopende partij.								
Koopstarter	Een huishouden dat voor het eerst hoofdbewoner van een koopwoning wordt.								
Levensloopgeschied	De belangrijkste woonfuncties (woonkamer, keuken, slaapkamer, toilet en badkamer) zijn gelijkvloers, óf tijdens de bouw van de woning is er rekening mee gehouden dat de belangrijkste woonfuncties desgewenst op een later tijdstip gelijkvloers kunnen komen, óf de woning is zo gebouwd dat de belangrijkste woonfuncties met hulpmiddelen (bijvoorbeeld een traplift) eenvoudig te bereiken zijn. Er zijn geen drempels in de woning. In geval van meergezinswoningen is er een lift aanwezig.								
Meergezinswoning	Ook wel aangeduid als gestapelde woning. Een deel van een gebouw met meerdere woningen, zoals een flatwoning, appartement, galerijflat, etagewoning, boven- en benedenwoning, portiekwoning of maisonnette.								

Nultredenwoning	Woningen die zonder trappen van buiten af bereikbaar zijn en waarbij de zogenaamde 'primaire ruimten'(keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden. Drempels in de woningen zijn laag of ontbreken.
Starter	Huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is.
Woondienstenzone	De woondienstenzone creëert voorwaarden op wijk- en dorpsniveau voor het zelfstandig wonen van mensen met een zorgbehoefte. Een woondienstenzone biedt tal van woonvormen waar zorg in alle mogelijke vormen en intensiteiten naar toekomt of aanwezig is, in een woonomgeving die goed toegankelijk en veilig is.