

GEMEENTE HILVERSUM
POSTBUS 9900
1201 GM HILVERSUM

BEZOEKADRES:
RAADHUIS
DUDOKPARK 1
TELEFOONNUMMER: 14 035
WWW.HILVERSUM.NL

Aan de gemeenteraad
Cc College van B&W
Cc Pers

DATUM 11 mei 2021
ZAAKNUMMER 766336
BEHANDELD DOOR J. van der Vegt
TELEFOON (035) 629 2045
UW KENMERK 766336
BIJLAGEN 3
BETREFT Beantwoording toezeggingen 7 april 2021 (T21-43, T21-44
en T21-33)

Geachte raads- en commissieleden,

Tijdens de commissie op 7 april 2021 over de Update Omgevingsfoto is een aantal toezeggingen gedaan. In deze brief geven wij invulling aan deze toezeggingen en beschouwen de toezeggingen daarmee als afgedaan.

Wethouder Voorink zegt toe een regionale Quicksan toe aan de raad toe te sturen waaruit blijkt dat er voldoende woningen zijn voor zorgbehoevenden. (T21-43).

In de geactualiseerde Omgevingsfoto 2021 staat op pagina 26 (paragraaf 9.1) onder het thema Wonen dat in de regio voldoende toegankelijke woningen voor zorgbehoevenden aanwezig zijn. Deze conclusie uit 'Regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek Update' (zie bijlage 1) en 'Woningmarktonderzoek, Toegankelijkheid van de particuliere woningvoorraad in de regio Gooi en Vechtstreek' (bijlage 2) is door de raad overgenomen in de Woonvisie Hilversum 2016-2020. (Zie bijlage 3, paragraaf 8.2):

Er wordt al ruim tien jaar ingezet op een lokaal dekkend aanbod van woondienstenzones met een geïntegreerd aanbod van wonen, zorg en welzijn voor senioren en overige kwetsbare doelgroepen. Ook niet geclusterd zijn er (kwantitatief) ruim voldoende toegankelijke woningen. De positie van senioren op de woningmarkt is in alle segmenten gunstiger dan voor jongere doelgroepen. Op wijkniveau kan daar (incidenteel) specifiek voor deze doelgroep aanbod aan toegevoegd worden. Voor een grote groep senioren volstaat het om woningen aan te passen, toegankelijker te maken in combinatie met gemak en comfort (verduurzaming).

De toezeggingen **T21-44** (Wethouder Voorink zegt toe om in de Omgevingsfoto hyperlinks op te nemen naar documenten die in de Omgevingsfoto worden beschreven) en **T21-33** (Wethouder Voorink zegt toe om op p.35 van de Omgevingsfoto de lay out rond informatie over de sociaal economische status aan te passen) betreffen beide redactionele aanpassingen. Deze zullen na het raadsdebat in de definitieve Omgevingsfoto worden doorgevoerd.

Naast de toezeggingen is tijdens de commissievergadering door de heer Deen van D66 nog een vraag gesteld over de achtergrond van de relatie tussen Hilversum en de koloniën die in de Omgevingsfoto wordt genoemd. Deze vraag beantwoorden wij graag. De in de Omgevingsfoto bedoelde relatie tussen Hilversum en de koloniën is tweeledig. Vanaf de achttiende eeuw richtten gefortuneerden uit Amsterdam landgoederen, buitenplaatsen en villa's in, binnen en rond Hilversum, die ook in naamgeving verwijzen naar de herkomst van hun rijkdom: de handel met Nederlands-Indië. Denk aan oud-Planter Christiaan van Lennep en Bankier Benjamin Blijdenstein. Deze namen zijn thans nog als straatnamen in Hilversum te vinden. In het Interbellum werd vanuit Hilversum door samenwerking van Philips, Marconi en Radio Holland de eerste experimentele en uiteindelijk definitieve radioverbinding tussen Nederland en de koloniën van toen gerealiseerd.

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

D. Emmer

K.J. Walters, l.b.

WOONVISIE

Regio Gooi en Vechtstreek 2016 - 2030





Marianne Verhage-van Kooten

Wethouder Gemeente Huizen en voorzitter regionale Stuurgroep Wonen

Foto: Gemeente Huizen

Voorwoord

Voor u ligt de regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek 2016-2030. Een document om trots op te zijn, met veel ambitie en een gezamenlijke visie van zeven gemeenten over de toekomst van het wonen in onze bijzondere regio. Deze woonvisie is het resultaat van een intensief en interactief traject, waarbij we in gesprek zijn gegaan met heel veel mensen en organisaties in -en soms ook buiten- de regio. Dit hebben we op verschillende manieren gedaan: in de gemeenteraden en tijdens een heuse raadssafari, tijdens twee regiopodia en op de Dag van het Wonen waar professionals en belanghebbenden met elkaar in gesprek zijn gegaan en tijdens een Projectendag waar de eerste stappen zijn gezet om een aantal van de thema's uit deze regionale woonvisie te vertalen naar concrete projecten. Wat me steeds weer opviel was de enorme betrokkenheid van alle partijen. Wonen in de regio Gooi en Vechtstreek is een onderwerp dat velen bezig houdt. Ook werd me duidelijk dat we voor het verwezenlijken van onze ambities al die betrokkenen nodig hebben. De regio dat zijn we immers samen. Het beleidsveld wonen is complex en raakt vele andere beleidsvelden. Samenwerking is dan ook niet voor niets één van de sleutelambities uit deze woonvisie.

Gooi en Vechtstreek is een populaire woonregio. En dat is niet voor niets. Door de centrale ligging, prachtige natuur en grote verscheidenheid aan dorpen en steden is het meer dan prettig wonen. Dit stelt ons wel voor een belangrijke uitdaging. Hoe kunnen we de kwaliteiten die Gooi en Vechtstreek maken tot wat ze is behouden en tegelijkertijd zorgen voor diversiteit en doorstroming op de woningmarkt, zodat ook groepen zoals jongeren en mensen met minder mogelijkheden voldoende kansen krijgen op een passend woning?

Deze regionale woonvisie biedt de nodige handvatten. Ik licht er alvast een paar uit. 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. Ook gaan we nauwgezet monitoren wat de effecten zijn van recente beleidsaanpassingen op de slagingskansen van de verschillende groepen die aangewezen zijn op onze sociale huursector. Een andere heel belangrijke ambitie is om meer middeldure huurwoningen te realiseren in de regio. Dit type woning is er onvoldoende en kan een belangrijke schakel zijn om doorstroming verder te bevorderen en ook jonge huishoudens aan onze regio te binden. Om dynamiek te brengen in de woningmarkt moet er voldoende en gedifferentieerd aanbod zijn. Ook de komende jaren hebben we daarom een stevig nieuwbouw- en transformatieprogramma. Gelukkig is er de afgelopen jaren hard gewerkt en zitten er heel veel plannen in de pijplijn, zodat we dit programma ook echt kunnen realiseren. We blijven ons daarbij concentreren op binnenstedelijke bouwlocaties, om onze waardevolle buitengebieden zo veel mogelijk te ontzien. Verder komen thema's als duurzaamheid, wonen en zorg, vernieuwing van de bestaande voorraad uitvoerig aan bod in deze visie.

Tot slot wil ik u meegeven dat ik hoop dat deze woonvisie geen eindproduct is, maar een doorstart om onze regio nog mooier, completer en duurzamer te maken. Ik roep woningcorporaties, marktpartijen, zorgorganisaties, burgers en belangenbehartigers en natuurlijk de gemeenten zelf op om hieraan, ieder op zijn eigen wijze en eigen terrein, invulling aan te geven.

INHOUDSOPGAVE

Inleiding	4.		
Ontwikkelingen	10.		
Regio in beeld	13.		
Analyse	17.		
Missie en ambities	26.		
Thema's	32.		
			De inclusieve regio 34.
			De bouwende regio 43.
			De vernieuwende regio 56.
			De zorgzame regio 62.
			De duurzame regio 70.
Actieprogramma	77.		
Bijlagen	86.		



INLEIDING



Aanleiding en doel

Regionaal wat moet, lokaal wat kan

Aanleiding

De regio Gooi en Vechtstreek heeft een traditie van samenwerking op het gebied van wonen. Sinds 2008 is er een Regionale Woonvisie Gooi en Vechtstreek, maar ook op het gebied van woonruimteverdeling werken gemeenten en woningcorporaties binnen de regio al jaren nauw samen. De afgelopen jaren volgden de ontwikkelingen op het beleidsveld wonen elkaar in snel tempo op. Niet alleen was er sprake van een diepe en lange crisis op de woningmarkt. Ook heeft een reeks van overheidsmaatregelen de woningmarkt en de rol en positie van de belangrijkste spelers veranderd. Deze ontwikkelingen zijn aanleiding voor de zeven regiogemeenten om hun visie op het wonen in Gooi en Vechtstreek te herijken en hun gezamenlijke ambities en doelstellingen te actualiseren. Vertrekpunt hierbij is het wensbeeld 2020 uit de Regionale Woonvisie 2008: "Gooi en Vechtstreek is een economisch en sociaal vitale, ongedeelde regio."

Doel

De regio Gooi en Vechtstreek wil een complete regio zijn, waar het aanbod aan woningen en woonmilieus aansluit bij de woningvraag van nu én die van de toekomst. Een complete

regio is ook een regio waar wonen, werken, recreëren, leren en gezondheid hand in hand gaan en elkaar versterken. Dit betekent dat we in willen zetten op een gevarieerde samenstelling van inwoners en woningvoorraad. Het behouden en aantrekken van middengroepen is belangrijk voor de sociaal en economische doelstellingen van de regio.

Deze visie geeft de gezamenlijke missie en ambities van de zeven regiogemeenten uit Gooi en Vechtstreek op het gebied van wonen weer. Het beleidsveld wonen omhelst meer dan huizen bouwen en renoveren alleen. Er liggen nadrukkelijke relaties met andere beleidsterreinen. In deze visie worden deze verbanden ook gelegd (bijvoorbeeld naar duurzaamheid en zorg), maar wel in de wetenschap dat een visie op wonen ook een visie op leven is en daarmee nooit compleet zal kunnen zijn. In deze regionale woonvisie worden daarom duidelijke keuzes gemaakt. Hierbij is steeds het uitgangspunt 'regionaal wat moet, lokaal wat kan'. De regionale woonvisie is een paraplu visie voor verdere uitwerking in lokaal beleid. We realiseren ons namelijk steeds meer dat echte verandering niet van boven kan worden opgelegd, maar ontstaat vanuit lokale initiatieven, in straten en in buurten. De regionale woonvisie moet hierin ondersteunen en inspireren en waar

nodig gezamenlijke kaders stellen.

Wat de Regionale Woonvisie Gooi en Vechtstreek 2016 concreet beoogt is:

- ✓ Inzicht geven in de gezamenlijke missie en ambities van de regiogemeenten op het gebied van wonen.
- ✓ Een kader bieden voor lokaal woonbeleid (woonvisies en **prestatieafspraken**).
- ✓ Een basis bieden voor afspraken met andere overheden, waaronder de provincie Noord-Holland in **het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP)** 2016 t/m 2020.
- ✓ Een uitvoeringskader geven voor afspraken met ontwikkelaars en investeerders.
- ✓ De uitgangspunten geven voor een regionale samenwerkingsagenda op het gebied van wonen voor gemeenten, corporaties en andere partners uit de regio.

Positionering

Woonbeleid in Nederland

Rijksbeleid

De laatste integrale visie op wonen vanuit het Rijk dateert alweer van 2011. Deze visie van toenmalig minister Donner paste in het beeld van decentralisatie van verantwoordelijkheden binnen zowel het ruimtelijk- als het woondomein:

"Het is de taak van provincies om binnen het ruimtelijk beleid voldoende ruimte te bieden aan lokale woningbouwprogramma's. Waar samenwerking tussen gemeenten uitblijft, stimuleren provincies dat deze alsnog tot stand komt. Als een gemeente zich niet houdt aan gemaakte afspraken, is het de rol van de provincie die gemeente daar op aan te spreken. De provincie heeft daarvoor het ruimtelijke ordenings-instrumentarium als stok achter de deur."

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Woonvisie, 2011

Bovenstaand Rijksuitgangspunt wordt later in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012 bevestigd.

Provincie Noord-Holland

Deze door het Rijk toegewezen rol is door de provincie Noord-Holland opgepakt en is uitgewerkt in de provinciale Woonvisie

2010-2020. De provincie positioneert zich als woningmarktregisseur en stimuleert actief regionale samenwerking en afstemming op de woningmarkt. Het belangrijkste provinciale instrument hierbij zijn de **Regionale Actieprogramma's Wonen (RAP)** die iedere regio binnen de provincie dient op te stellen. Hierin maken gemeenten zowel kwantitatieve als kwalitatieve afspraken over de regionale woningmarkt. De geactualiseerde regionale woonvisie zal dan ook de onderlegger worden voor een nieuw **RAP** voor de periode 2016 t/m 2020.

Naast haar rol als woningmarktregisseur heeft de provincie ook een rol bij het opstellen en toetsen van ruimtelijke beleid, op basis van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening. Hierin staan de ruimtelijke kaders waarin nieuwe woningbouwlocaties moeten voldoen. Belangrijk instrument is de **ladder duurzame verstedelijking**, die uitgaat van optimale benutting van binnenstedelijke bouw mogelijkheden. Daar waar het nieuwbouw betreft is het ruimtelijk beleid nauw verbonden aan het woonbeleid. In Gooi en Vechtstreek is ruimte immers schaars en voor nieuwe locaties is een integrale ruimtelijke afweging van groot belang.

Tot slot heeft de provincie Noord-Holland (in het verleden) ook

een rol gespeeld bij een aantal grote gebiedsontwikkelingen in de regio.

Regionale Samenwerkingsagenda Gooi en Vechtstreek

De Regionale Samenwerkingsagenda (RSA) is een integrale agenda voor intergemeentelijke samenwerking, die is opgesteld door de gemeenteraden uit de regio Gooi en Vechtstreek. De agenda bevat op het gebied van wonen en aanpalende beleidsvelden de volgende ambities:

- ✓ Gezamenlijke regie op sociale woningbouw.
- ✓ Meer inzet op renovatie, herbestemming en transformatie.
- ✓ Inzetten op energieneutraliteit.

Deze ambities vormen belangrijke input voor de regionale woonvisie.

Lokale woonvisies en prestatieafspraken

Met de Woningwet 2015 hebben gemeenten een regisserende rol op de lokale woningmarkt gekregen. De woonvisie is daarbij een belangrijk instrument om de prestaties die zij verwachten van woningcorporaties vast te leggen.

Positionering

Op basis van de woonvisie (lokaal of regionaal) wordt eerst een 'bod' gedaan door de woningcorporatie(s) en kunnen vervolgens **prestatieafspraken** gemaakt worden. Nieuw hierbij is de rol van huurdersvertegenwoordiging die, naast gemeente en woningcorporatie, nu een formele rol heeft bij het opstellen van de **prestatieafspraken**.

Positionering regionale woonvisie

Deze regionale woonvisie positioneert zich logischerwijs tussen het provinciale en het lokale niveau. Behalve dat de regionale woonvisie als parapluvisie voor lokale woonvisies en **prestatieafspraken** dient, vormt het ook de onderlegger voor het **Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP)** 2016 t/m 2020.

Naast de regionale woonvisie en het regionale actieprogramma wonen kent de regio Gooi en Vechtstreek ook een gezamenlijke Huisvestingsverordening (in het kader van de nieuwe Huisvestingswet 2014), die door alle gemeenteraden is vastgesteld. In de Huisvestingswet 2014 is opgenomen dat gemeenten de verordening iedere vier jaar opnieuw dienen vast te stellen.

Woonruimteverdeling alleen lost echter de schaarste niet op.

Dit vraagt om een breder pakket aan beleidsmaatregelen. Deze regionale woonvisie maakt hier, samen met lokaal woonbeleid, **prestatieafspraken** en het **RAP**, onderdeel van uit.



Totstandkoming

Interactief proces

Er zijn veel partijen actief op het brede beleidsveld wonen: gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen, huurdersorganisaties, zorgorganisaties en belangenbehartigers. Samen werken zij aan het woonbeleid, de afsprakenkaders én de realisatie van de regionale ambities op het gebied van wonen. Om de input van deze stakeholders een plek te geven bij de totstandkoming van deze regionale woonvisie is een interactief proces doorlopen.

✓ Raadsafari

Tijdens de Raadsafari (24/09/2015) hebben gemeenteraadsleden per bus de regio verkend en hebben zij verschillende projecten bezocht.

✓ Online enquête

Er is een online enquête uitgezet. Stakeholders uit de regio konden hierin onder andere aangeven welke thema's zij van belang vinden voor de regionale woonvisie.

✓ Dag van het Wonen

Op 10 december 2015 organiseerde de regio Gooi en Vechtstreek de Dag van het Wonen voor alle partijen die betrokken zijn bij het beleidsthema wonen in de regio.

✓ Raadsinformatiebijeenkomsten

In alle gemeenteraden zijn raadsinformatiebijeenkomsten georganiseerd over de actualisatie van de regionale woonvisie.

✓ Projectendag

Voor de Projectendag (26/05/ 2016) zijn stakeholders uit de regio en daarbuiten uitgenodigd om mee te denken over een aantal concrete projectvoorstellen.





LEESWIJZER

In de *inleiding* van deze regionale woonvisie worden de aanleiding, het doel en de totstandkoming toegelicht. Vervolgens wordt ingegaan op een aantal algemene recente *ontwikkelingen* die van invloed zijn op het beleidsveld wonen, zoals de crisis op de woningenmarkt en nieuwe wet- en regelgeving. In het hoofdstuk *Regio in beeld* wordt per regiogemeente een korte karakterisering gegeven. Daarna worden relevante ontwikkelingen op het gebied van de bevolking en woningvoorraad in de regio geanalyseerd. Op pagina 27 is de missie van de regio Gooi en Vechtstreek voor 2030 geformuleerd en vervolgens uitgewerkt in drie *sleutelambities*.

Vanaf pagina 32 worden vijf inhoudelijke thema's beschreven en toegelicht. Ieder thema wordt kort ingeleid waarna de ambitie van de regio op het betreffende thema wordt weergegeven. Vervolgens volgen eerst de concrete acties (wat gaan we doen?) en daarna de uitgebreidere onderbouwing en analyse per thema.

Deze regionale woonvisie bevat een aantal 'boxen' met verdieping, achtergrond informatie en aansprekende voorbeelden. Termen in kleur verwijzen naar de begrippenlijst op pagina 86. Daar waar mogelijk zijn in de tabellen en figuren de cijfers voor de kernen Bussum, Muiden en Naarden gepresenteerd als Gooise Meren. Alle foto's zijn gemaakt door Bureau Loefzij, tenzij anders vermeld.



Ontwikkelingen



Ontwikkelingen

Een woningmarkt in beweging

Crisis op de woningmarkt

De mondiale kredietcrisis die medio 2007 begon, kreeg vanaf eind 2008 grote impact op de Nederlandse woningmarkt. Na een periode van aaneengesloten prijsstijgingen op de woningmarkt van 2000 tot 2007, werden er plotseling veel minder koopwoningen verkocht en daalden de prijzen sterk (figuur 1). De productie van nieuwbouwwoningen in Nederland bereikte een naoorlogs dieptepunt.

Ook de regio Gooi en Vechtstreek kreeg te maken met sterk dalende woningprijzen, met name in de hoogste prijs-categorieën. Opvallend is dat de nieuwbouwproductie in de regio tijdens de crisis constant is gebleven. Deze ligt al jaren gemiddeld iets boven de 500 woningen per jaar. In de crisisjaren waren het vooral de woningcorporaties die de productie op peil hebben gehouden.

Herstel

Pas eind 2013 herstelde de woningmarkt weer. Woningprijzen stegen en het aantal transacties in de bestaande woningvoorraad nam weer snel toe, mede geholpen door historisch lage rentestanden. In 2016 is de dynamiek op de regionale (koop) woningmarkt weer op het niveau van voor de

crisis, wat zich onder andere manifesteert in weer snel oplopende woningprijzen.

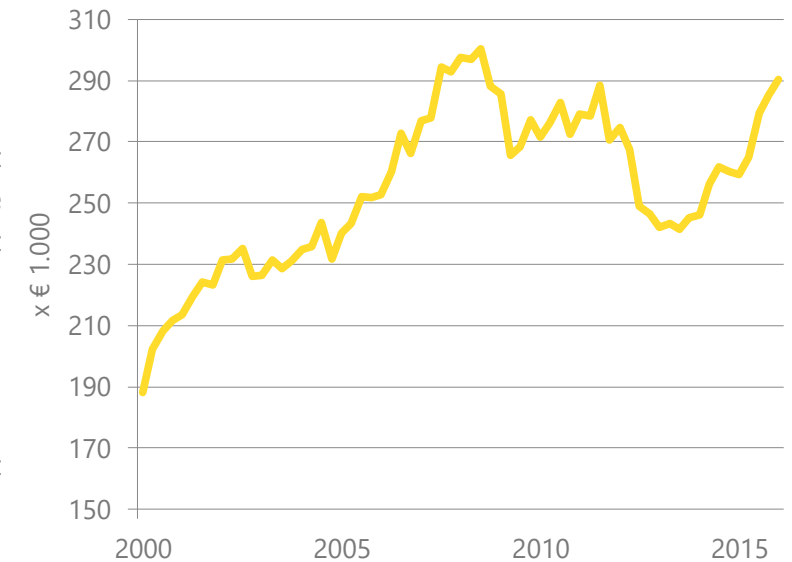
Langetermijneffecten

Het is lastig om blijvende lange termijneffecten te destilleren uit de vele effecten die de crisis heeft gehad op de Nederlandse en regionale woningmarkt. Toch zijn er wel enkele (mogelijk) structurele ontwikkelingen die ook voor toekomstig woonbeleid van belang zijn. Eén van de belangrijkste is dat het herstel en de langetermijneffecten van de crisis, in navolging van de regionale variatie in economische en demografische ontwikkelingen, regionaal sterk uiteenlopen. In groeiregio's van Nederland (zoals Gooi en Vechtstreek) zijn de effecten kleiner en minder persistent gebleken dan in krimpregio's. De druk op groeiregio's is in de herstelperiode na 2013 dan ook groter gebleken, wat bijvoorbeeld tot uiting komt in aangepaste groeiprognoses.

Tijdens de crisis is de verhouding tussen aanbieders en vragers op de woningmarkt gewijzigd. We spreken wel van een verschuiving van een aanbieders- naar een vragersmarkt. De betekende voor de nieuwbouwmarkt bijvoorbeeld dat kopers meer zeggenschap kregen over hun eindproduct. Ontwikkelaars en bouwers ontwikkelden hiervoor tal van

concepten en ook ontwikkelvormen als zelfbouw werden door veel gemeenten omarmd. Of deze ontwikkeling, ook in perioden van een toenemende woningvraag, structureel is zal de komende periode, waarin het accent weer naar de aanbod kant verschuift, mogelijk duidelijk worden.

1. Gemiddelde transactieprijs woningen
(Provincie Noord-Holland)



Ontwikkelingen

Hervorming van de woningmarkt

Hervorming koop- en huursector

Terwijl de woningmarkt zich vanaf 2013 aan de lange en diepe crisis ontworstelde, werden door de kabinetten Rutte 1 en 2 een aantal ingrijpende systeemwijzigingen doorgevoerd. Zo is de hypotheekrenteaftrek ingeperkt, hebben verhuurders te maken gekregen met een **verhuurdersheffing** en is een reeks nieuwe wetten ingevoerd, waaronder: een nieuwe Huisvestingswet, een nieuwe Woningwet en recent de Wet Doorstroming Huurmarkt.

Strengere toewijzing sociale huur

Al sinds 2011 zijn de regels voor toewijzing van sociale huurwoningen aangescherpt, als gevolg van Europees beleid. Corporaties moeten 90 procent van hun woningen toewijzen aan de doelgroep van beleid. Hierdoor neemt de instroom van hogere inkomens naar de sociale huursector in Nederland af. Daardoor daalt de 'goedkope scheefheid', maar neemt ook de druk op een alternatief voor de middeninkomens toe. Dit uit zich in een toename van de vraag naar goedkope en middeldure koopwoningen (prijsklasse tot € 200.000) en naar vrije sector huurwoningen met een prijs net boven de liberalisatiegrens (€710,-, prijspeil 2016).

Wet Doorstroming Huurmarkt

Eén van de beoogde effecten van het nieuwe beleid is meer dynamiek op de woningmarkt. Inzet van het beleid is dat meer doorstroming zorgt voor het terugdringen van goedkope scheefte in de sociale huursector. Hiervoor zijn in de Wet Doorstroming Huurmarkt 2015 verschillende instrumenten opgenomen. Bijvoorbeeld de inkomensafhankelijke huurverhoging en de huursombenadering voor woningcorporaties. Hiervoor komt er een jaarlijkse inkomenstoets en meer ruimte voor tijdelijke huurcontracten.

Woningwet 2015

De Woningwet 2015 bevat veel nieuwe regels en voorschriften voor woningcorporaties, over hun werkgebied, toewijzing van sociale huurwoningen en over de rolverdeling tussen corporaties, gemeenten en huurders. Woningcorporaties worden steeds meer beperkt tot het uitvoeren van hun kerntaken: Het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen of aan mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden. Activiteiten die niet vallen binnen de noemer 'diensten van algemeen economisch belang' (niet-DAEB) moeten gescheiden worden van de DAEB activiteiten.

Passend toewijzen

Woningcorporaties zijn met de invoering van de Woningwet 2015 verplicht om 95 procent van de ingeschreven huurtoeslaggerechtigden te huisvesten onder de **aftoppingsgrens**. Dit heet passend toewijzen. Om te voldoen aan de eisen voor passend toewijzen passen de woningcorporaties in de regio hun huurbeleid aan. De passendheidsnorm is overigens niet helemaal nieuw. In het verleden was een vergelijkbare regeling van kracht. Die werd in 2008 afgeschaft.

Woonvisie en prestatieafspraken

Gemeenten hebben een regisserende rol in de nieuwe Woningwet. De woonvisie is daarbij een belangrijk instrument om de prestaties die zij verwachten van woningcorporaties vast te leggen. Op basis van de woonvisie (lokaal of regionaal) wordt eerst een 'bod' gedaan door de woningcorporatie en kunnen vervolgens prestatieafspraken gemaakt worden. Nieuw hierbij is de rol van huurdervertegenwoordiging die, naast gemeente en woningcorporatie, nu een formele rol heeft bij het opstellen van de **prestatieafspraken**.



REGIO IN BEELD



Regio in Beeld

Gemeenten in de regio

01

Laren



10.857 inwoners | ha 1.241

Laren is een groene, lommerrijke gemeente met natuurgebieden, landgoederen, exclusieve villawijken, een gezellige dorpskern en enkele publiekstrekkingen zoals het museum Singer Laren. Het gemiddelde inkomen is hoog en er wonen relatief veel senioren onder andere in het Rosa Spier Huis. Laren is vooral een woongemeente, met voornamelijk lokale voorzieningen. De meeste inwoners werken buiten de gemeente. Laren kent een gespannen woningmarkt, hetgeen zich uit in hoge woningprijzen en wachtlijsten voor sociale huurwoningen. Met nieuwbouw kan maar beperkt tegemoet worden gekomen aan de woningbehoefte, Laren beschikt niet over grootschalige uitbreidingslocaties. In de dorpskern bevinden zich wel enkele kleinschalige locaties die voor herontwikkeling of verdichting in aanmerking komen.

02

Gooise Meren



56.328 inwoners | ha 7.754

De op 1 januari 2016 gestarte gemeente Gooise Meren heeft 56.000 inwoners en bestaat uit vier woonkernen, elk met hun eigen karakter. Zo heeft Naarden zijn beroemde vesting, Muiden het Muiderslot, Muiderberg zijn strand en Bussum een eigentijds en gezellig centrum met winkels. Naast de rijkdom aan historische monumenten, kent de gemeente ook een grote rijkdom aan blauwe en groene natuur. In het Naardermeer gaan die twee op een unieke wijze samen. De gemeente Gooise Meren heeft diverse ontwikkellocaties waarmee het qua inwoneraantal nog verder kan groeien. Daarbij wil de gemeente ook ruimte scheppen voor woningbouw voor starters, jonge gezinnen en mensen met een lager inkomen.

03

Hilversum



Foto: Margôt Brakel

87.461 inwoners | ha 4.625

Vanuit Hilversum ben je binnen een kwartier in Utrecht en in 20 minuten in hartje Amsterdam. Maar waarom zou je? Hilversum biedt alles wat je van een fijne woongemeente zou willen: lommerrijke villawijken en beschermde stadsgezichten van bouwmeester Dudok, prachtige jonge monumenten en industrieel erfgoed dat nu dienst doet als moderne woningen. De mediastad heeft bijna 90.000 inwoners, heeft een uitgebreid voorzieningenniveau en biedt werkgelegenheid aan 50.000 mensen, zowel in de multimediasector als in bijvoorbeeld onderwijs en zorg. Doorbouwen op dit solide fundament, met behoud van de groene omgeving tóch kwalitatief goed wonen voor iedereen - dat is de opgave voor Hilversum.

Regio in Beeld

Gemeenten in de regio

04

Huizen



41.315 inwoners | ha 2.328

Huizen is een verrassende gemeente. Een veelkleurig dorp met zo'n 42.000 inwoners, waarin ouderen, jongeren en gezinnen zich thuis voelen. Het ligt in het noorden van de regio, grenzend aan het Gooimeer, omringd door bos en heide en dicht bij Amsterdam, Amersfoort en Utrecht. Huizen heeft een prettig woon- en leefklimaat met een gezellig dorpscentrum, diverse wijkwinkelcentra, monumentale panden en een mooi nautisch havenkwartier. Ooit was Huizen een groeigemeente, de laatste nieuwbouwwijk was het Vierde Kwadrant. Architecten van internationale faam ontwierpen hier spraakmakende projecten, waaronder de Sfinxwoningen aan het Gooimeer. Inmiddels zijn de mogelijkheden voor nieuwbouw beperkt tot een enkele inbreidingslocatie. Dat leidt tot veel woningzoekenden in Huizen. Vooral onder jongeren, starters en senioren is de behoefte aan betaalbare woningen groot.

05

Blaricum



9.312 inwoners | ha 1.558

Blaricum is van oudsher een agrarisch dorp. De natuur, de rust en de schone lucht trokken kunstenaars en welgestelde stedelingen aan. Het agrarische verleden is nog duidelijk zichtbaar in het beschermde oude dorp. In de gezellige, sfeervolle dorpskern is het prima winkelen en ook op culinair vlak houdt Blaricum zijn naam hoog. Blaricum is vooral een woongemeente, met voornamelijk lokale voorzieningen. In de jaren '70 werd de wijk Bijvanck gerealiseerd, onlangs is het winkelcentrum gemoderniseerd en uitgebreid met enkele appartementen. Blaricum beschikt over één grote uitbreidingslocatie: de Blaricummermeent, gelegen aan het water, tussen het Gooimeer en het oude dorp. De Blaricummermeent is de laatste mogelijkheid voor het grootschalig realiseren van nieuwbouw. Blaricum kent wel verspreide bedrijvigheid, maar de meeste inwoners werken buiten de gemeente. Blaricum kent een gespannen woningmarkt, wat zich uit in hoge woningprijzen en wachtlijsten voor sociale huurwoningen. Met nieuwbouw op de Blaricummermeent kan maar beperkt tegemoet worden gekomen aan de woningbehoefte. In de dorpskern bevinden zich nog enkele kleinschalige oudere locaties die voor vernieuwbouw en sociale woningbouw in aanmerking komen.

Regio in beeld

Gemeenten in de regio

06

Weesp



18.348 inwoners | ha 2.188

Weesp is gelegen aan de Vecht, omzoomd door een groen buitengebied en op steenworp afstand van Amsterdam. De rijke historie met de vesting en de forten van de Hollandse Waterlinie en haar industriële verleden van jeneverstokerijen, porselein en cacao geven de stad haar karakter. Met 18.000 inwoners is Weesp één van de kleinere gemeenten in de regio, maar door woningbouw in de Bloemendalerpolder zal de gemeente de komende jaren groeien naar 23.000 inwoners. Weesp heeft een diversiteit aan woonmilieus, kleine pareltjes in de binnenstad, een groot aanbod sociale huurwoningen en boerderijen in het buitengebied. De komende jaren is het voor de gemeente de uitdaging om de sociale huurwoningen betaalbaar te houden en om in de Bloemendalerpolder een gevarieerd woning aanbod gerealiseerd te krijgen.

07

Wijdmeren



23.176 inwoners | ha 7.700

Wijdmeren is met 7.700 hectare één van de grootste gemeenten in Gooi en Vechtstreek. Een uniek stuk Nederland met veel plassen, vaarten, moerassen, bossen en weiden. Dit leent zich bijzonder goed voor watersport en wandel- en fietstochten. Het groene karakter maakt Wijdmeren ook tot een aantrekkelijke woongemeente. De gemeente bestaat uit kleine, verspreide woonkernen: Ankeveen, Breukeleveen, 's-Graveland, Kortenhoef, Oud- en Nieuw-Loosdrecht en Nederhorst den Berg. Op de bedrijventerreinen en langs de dorpslinten en -kernen is er veel bedrijvigheid. Het aantal sociale huurwoningen is beperkt. De druk op de sociale markt is daardoor hoog. Specifieke aandacht vraagt de huisvesting van jongeren en jonge gezinnen en het vinden van kleinschalige bouwlocaties in en nabij de verschillende woonkernen. Daarmee wil Wijdmeren de kleine groene dorpen leefbaar houden.



ANALYSE



Analyse

Bovenregionaal

Het functioneren van de woningmarkt in de regio Gooi en Vechtstreek kan niet los worden gezien van de ontwikkelingen in de haar omringende regio's. Met de regio Utrecht ten zuiden, de regio Amersfoort ten oosten en de regio Amsterdam ten noorden, vormt de regio Gooi en Vechtstreek als het ware een schakel tussen deze belangrijke woningmarktregio's in Nederland. In al deze regio's is de druk op de woningmarkt ook de komende jaren nog groot. Dit betekent, in dit toch al verstedelijkte deel van Nederland, een extra opgave om te zoeken naar voldoende woningbouw mogelijkheden.

De regio Gooi en Vechtstreek is onderdeel van de Metropool Regio Amsterdam (MRA). Dit is een informeel samenwerkingsverband van 32 gemeenten, de provincies Noord-Holland en Flevoland en de Stadsregio Amsterdam. De Metropoolregio Amsterdam behoort tot de Europese top vijf van economisch sterke regio's. Rode draad van de samenwerking is het behouden en versterken van die internationale concurrentiepositie. In de MRA Agenda 2016 is daarom een woningbouwdoelstelling opgenomen van 250.000 woningen voor de periode van 2016 tot 2040. Deze woningen moeten vooral binnenstedelijk worden gerealiseerd, door verdichting en door transformatie en herstructurering van overbodige kantoren en bedrijventerreinen.

GROEI NOORDVLEUGEL

Waar in andere delen van Nederland de bevolking krimpt en het aantal huishoudens stagneert is dat in de Noordvleugel van de Randstad zeker niet het geval. Met name de aantrekkingskracht van de grote steden en hun omliggende regio's -Amsterdam en Utrecht daarbij voorop- zorgt in dit deel van Nederland voor een grote en nog lang voortdurende druk op de woningmarkt. De toestroom van jongeren en kenniswerkers uit binnen- en buitenland, maar ook de toenemende belangstelling van huishoudens die graag in de stad willen blijven wonen, zijn daarvan belangrijke aanjagers.

Transformatie in de Noordvleugel (2015), MRA, NV Utrecht en ministerie van BZK

Analyse

Bewoners

Ontwikkeling

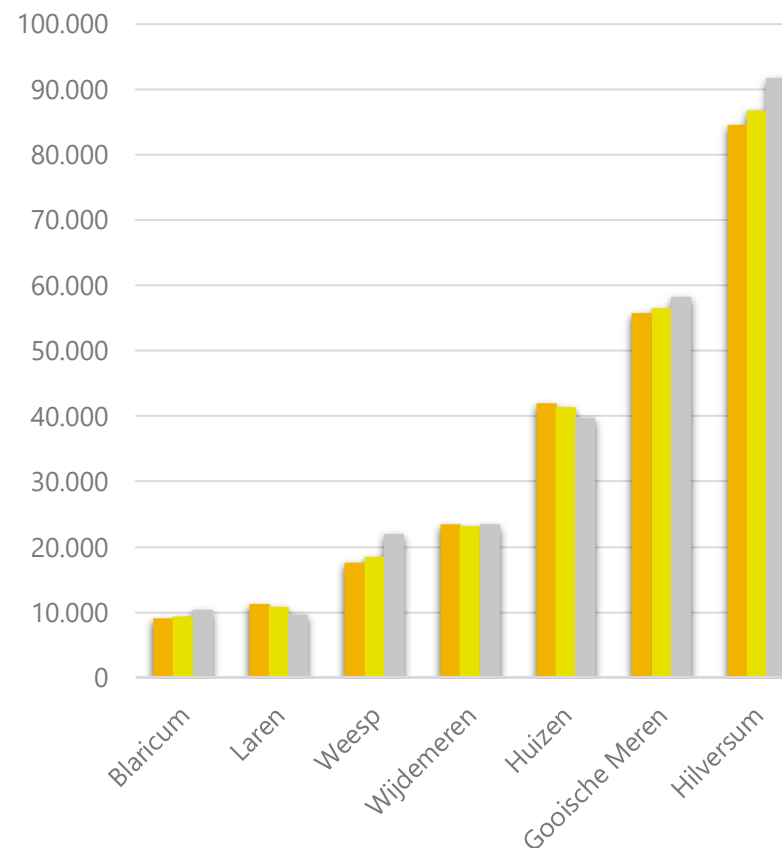
De regio Gooi en Vechtstreek groeide de afgelopen jaren per saldo gestaag tot een kleine 250.000 inwoners in 2015. De afgelopen 10 jaar (2005-2015) zien we binnen de regio gemeenten die groeien en gemeenten waarvan het aantal inwoners krimpt. De grootste absolute groei kwam voor rekening van de gemeenten Hilversum, Bussum en Weesp. Prognoses laten zien dat de groei van de regio zeker tot 2030 nog door zet (zie figuur 2).

Het aantal huishoudens in de regio is sneller toegenomen dan het aantal inwoners, als gevolg van gezinsverdunding. In 2015 telde de regio 112.500 huishoudens. Alle gemeenten, behalve Laren, laten in de periode 2005-2015 een groei van het aantal huishoudens zien (figuur 5).

Leeftijdsopbouw

De leeftijdsopbouw van de regio verandert. Er is sprake van vergrijzing, maar tegelijkertijd is ook het aantal jongeren (5-18 jaar) in de regio gegroeid. De grootste afname zien we bij gezinnen met jonge kinderen (0-4 jaar). De leeftijdsgroep van 60 tot 75 jaar is zowel absoluut als relatief het snelst gegroeid.

2. Inwoners: ontwikkeling en prognose



 Totaal van de regio

 2010  243.600

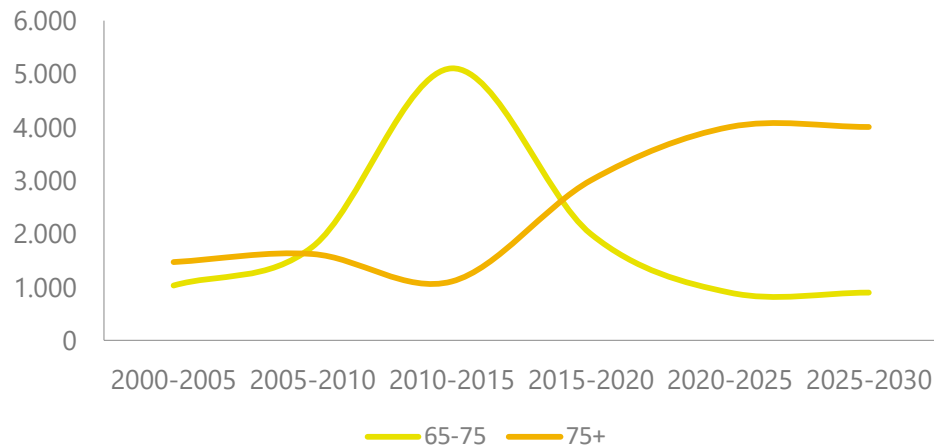
 2015  246.300

 2030  255.300
Prognose

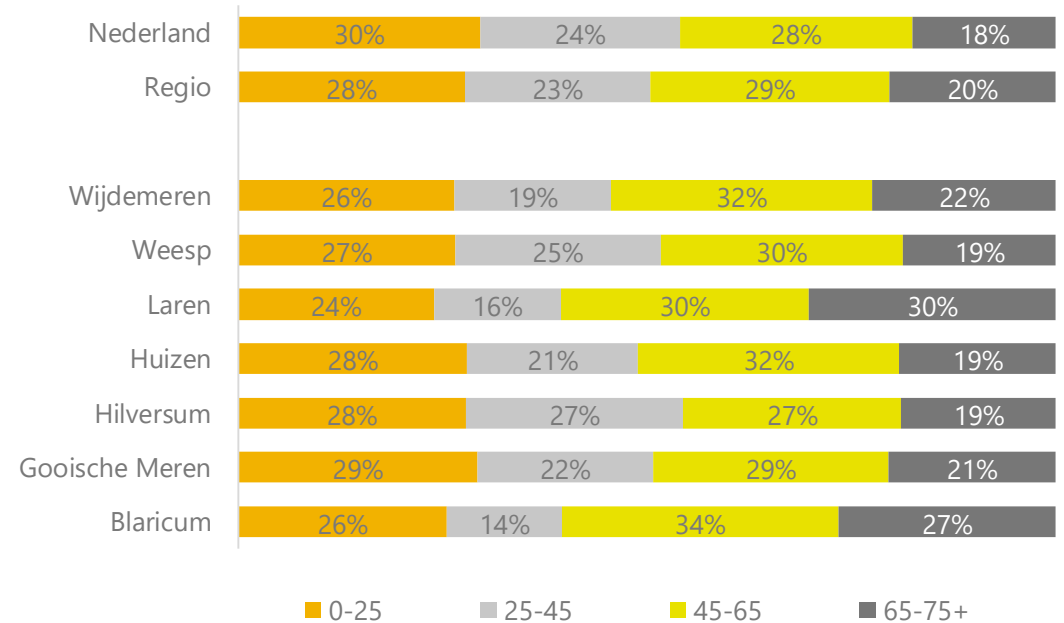
Analyse

Ook de groep 75+ is de afgelopen 10 jaar flink gegroeid. Per saldo komt de geprognoteerde huishoudensgroei tot 2040 vrijwel geheel voor rekening van de groep ouderen (65+), met daarbinnen de groep 75+ als de snelste groeier. Deze groep bestaat vooral uit één- en tweepersoonshuishoudens. Voor een groot deel gaat het om huishoudens die nu ook al in Gooi en Vechtstreek wonen en steeds ouder worden (zie figuur 3 en 4).

3. Regionale ontwikkeling aantal senioren



4. Leeftijdsopbouw, 2015



5. Inwoners- en huishoudensprognose 2015-2040

	INWONERS					HUISHOUDENS				
	2015	2020	2030	2040	2015-2040	2015	2020	2030	2040	2015-2040
Blaricum	9.300	9.700	10.400	11.900	2.600	4.100	4.500	4.900	5.600	1.500
Hilversum	86.700	88.700	91.700	92.700	6.000	41.300	42.500	44.700	45.400	4.100
Huizen	41.400	41.000	39.800	38.700	-2.700	18.500	19.000	19.300	19.200	700
Laren	10.800	10.400	9.700	9.700	-1.100	5.000	5.300	5.300	5.300	300
Weesp	18.400	19.300	22.000	24.100	5.700	8.700	9.500	11.200	12.300	3.600
Wijdmeren	23.200	23.200	23.400	23.600	400	10.000	10.300	10.800	10.900	900
Gooise Meren	56.500	57.100	58.200	59.300	2.800	25.400	26.300	27.600	28.000	2.600
Totaal	246.300	249.500	255.300	260.100	13.900	113.100	117.400	123.800	126.900	13.800

BEVOLKINGSPROGNOSE GOOI EN VECHTSTREEK

Jarenlang kende de regio Gooi en Vechtstreek een vertrekoverschot. Als gevolg van restrictief beleid was de woningbouw in de regio onvoldoende om de groei van het aantal inwoners bij te houden. Inwoners verhuisden uit de regio naar Flevoland en Utrecht. Recent zien we hierin een trendbreuk die te vergelijken is met de ontwikkelingen in Zuid-Kennemerland. Sinds een aantal jaren heeft de regio een positief migratiesaldo door toegenomen vestiging. In de prognose gaat dit door. Door vergrijzing ontstaat ruimte op de woningmarkt, de ontwikkeling van de Bloemendalerpolder en het KNSF terrein trekt nieuwe inwoners aan en in veel gemeenten is ruimte aanwezig voor binnenstedelijke woningbouw. Door de aantrekkelijke groene woonomgeving is de vraag naar woningen van binnen en buiten de regio groot. Als gevolg van deze ontwikkelingen neemt het aantal inwoners toe met 13.900 en stijgt het aantal huishoudens met 13.800. De vergrijzing in de regio zit rond het Noord-Hollandse gemiddelde. Zoals in veel regio 's neemt het aantal 65+ers fors toe en verdubbelt het aantal huishoudens boven de 75 jaar. Ondanks de instroom van jongeren is de daling van de beroepsbevolking vrij groot, -13.900 personen oftewel -10 procent.

Prognose 2015-2040: Concentratie in steden (2015), Provincie Noord-Holland

Analyse

Verhuizingen

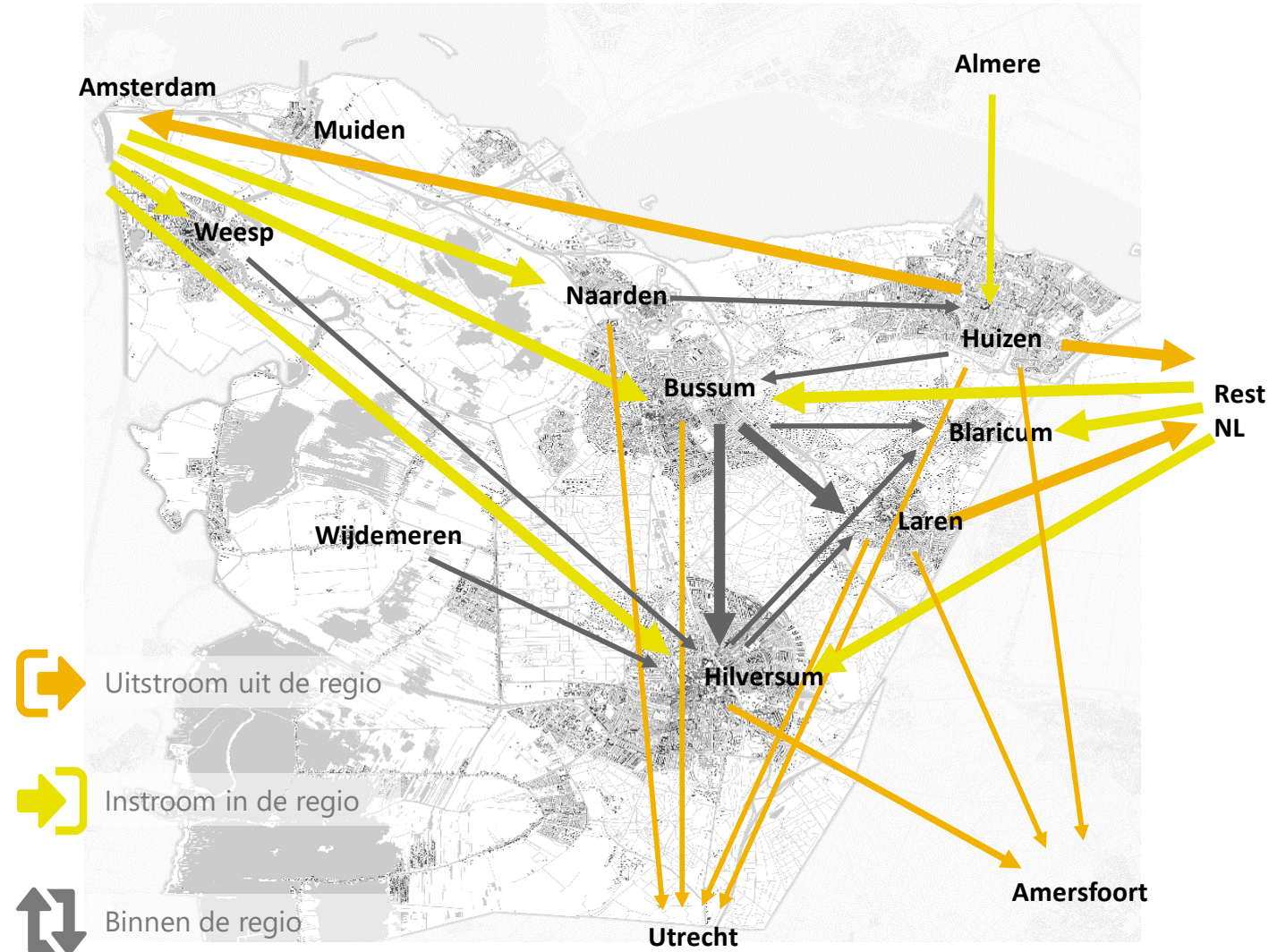
Sinds een aantal jaar heeft de regio Gooi en Vechtstreek een positief migratiesaldo. Dit komt door het toegenomen aantal vestigingen in de regio. De ruimte voor deze vestigers ontstaat op verschillende manieren. Door de vergrijzing, door de ontwikkeling van grote woonlocaties zoals Bloemendalerpolder, Anna's Hoeve en Blaricummermeent en binnenstedelijke woningbouw in veel gemeenten. Sinds 2010 verliest de regio netto geen inwoners meer aan Amsterdam of aan Almere.

Hilversum heeft zowel binnen als buiten de regio een belangrijke aantrekkende werking, met als enige regiogemeente ook een netto instroom van de groep 20-25 jarigen. In alle andere gemeenten zien we dat er per saldo meer jongeren en jong volwassenen (15-30 jarigen) vertrekken dan dat er binnen komen.

Weesp, Gooise Meren, Wijdmeren, Blaricum, Laren en Huizen hebben een doorstroomfunctie. Weesp en Huizen trekken meer jongere groepen aan dan de andere gemeenten.

Buiten de regio zien we de grootste verhuisstromen tussen Gooi en Vechtstreek met Amsterdam, Utrecht en Almere. Per saldo vestigen zich meer mensen uit Amsterdam in de regio dan er naar die stad vertrekken. Ook met Almere bestaat nu een klein vestigingsoverschot.

6. Migratiestromen



Top 3 sterkste relatie instroom '11-'13

7. Tabel relatie in- en uitstroom

		INSTROOM	UITSTROOM
Blaricum	Huizen	403	288
	Hilversum	152	101
	Bussum	99	65
Bussum	Amsterdam	1065	835
	Huizen	477	434
	Muiden	78	41
Hilversum	Amsterdam	1633	1467
	Bussum	893	781
	Wijdmeren	982	918
Huizen	Almere	300	216
	Naarden	192	141
	Muiden	27	20
Laren	Bussum	202	92
	Hilversum	251	208
	Huizen	162	137
	Naarden	72	47
Muiden	Rotterdam	7	3
	Amsterdam	202	200
Naarden	Amsterdam	682	413
	Almere	119	72
	Muiden	36	13
Weesp	Amsterdam	840	499
	Muiden	118	94
	Amstelveen	41	27
Wijdmeren	Huizen	76	53
	Naarden	52	35
	Almere	81	70

	INSTROOM	UITSTROOM
Amsterdam	173	185
Den Haag	6	10
Utrecht	52	56
Hilversum	781	893
Laren	92	202
Blaricum	65	99
Amersfoort	236	366
Blaricum	101	152
Laren	208	251
Amsterdam	417	559
Blaricum	288	403
Utrecht	112	210
Almere	49	104
Utrecht	53	103
Amersfoort	26	61
Bussum	41	78
Weesp	94	118
Naarden	13	36
Huizen	141	192
Hilversum	173	215
Utrecht	78	110
Almere	151	248
Hilversum	161	204
Bussum	79	100
Hilversum	918	982
Bussum	111	142
Blaricum	16	32

Top 3 sterkste relatie uitstroom '11-'13

Toelichting

Per gemeente uit de regio Gooi en Vechtstreek (oude indeling) is aangegeven met welke drie andere gemeenten per saldo de sterkste verhuisrelatie bestaat.

Links staat de top drie van gemeenten waarvandaan per saldo meer mensen instromen dan uitstromen.

Rechts staat de top drie van gemeenten waar naartoe per saldo meer mensen vertrekken dan er instromen.

Bijvoorbeeld: De gemeente Hilversum krijgt per saldo de meeste nieuwe inwoners door instroom vanuit Amsterdam, Bussum en Wijdmeren. Hilversum verliest per saldo inwoners aan de gemeenten Amersfoort, Blaricum en Laren.

Analyse

De woningvoorraad

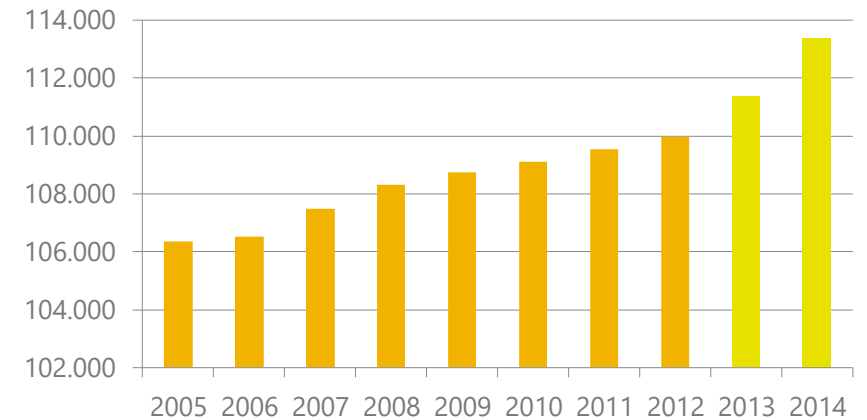
Ontwikkeling

In lijn met het aantal huishoudens groeit ook de woningvoorraad in de regio (figuur 8). Van 106.000 woningen in 2005 naar 110.000 in 2012. Ook 2013 en 2014 laten een groei zien, maar deze cijfers zijn niet één op één te vergelijken met de voorgaande jaren, omdat het CBS na 2012 is overgegaan naar registratie van woningvoorraad gegevens op basis van de gemeentelijke Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Hierdoor is er sprake van administratieve verschillen.

Samenstelling

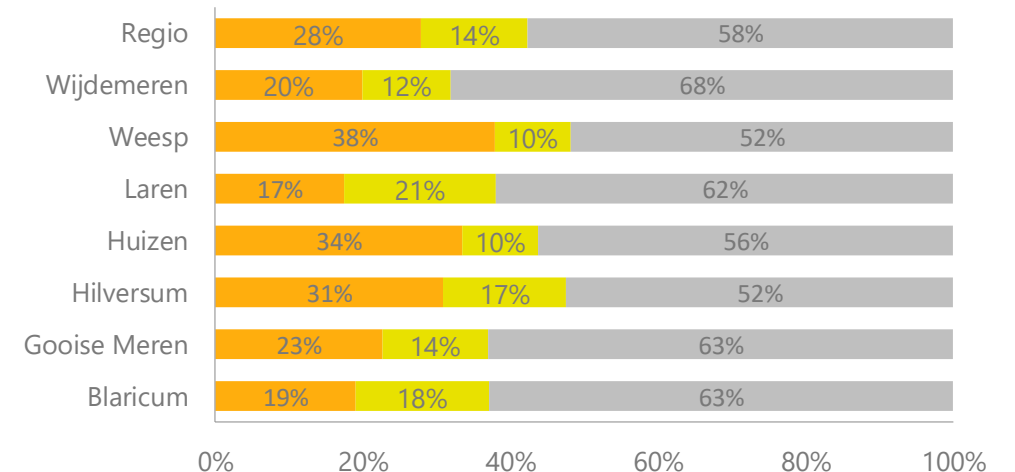
In de samenstelling van de woningvoorraad zien we verschillen per gemeente. Weesp, Huizen en Hilversum hebben alle drie meer dan dertig procent corporatiewoningen in hun woningvoorraad. Laren, Blaricum en Wijdmeren hebben een corporatievoorraad van minder dan twintig procent (figuur 9). Kijken we naar de particuliere huursector dan is die relatief groot in de gemeenten Laren, Hilversum en Blaricum. Deze drie gemeenten hebben ook een relatief grote voorraad vooroorlogse woningbouw. De woningvoorraad van Huizen en Blaricum zijn relatief jong met respectievelijk 60 procent en 46 procent van de woningen gebouwd na 1975, tegen 24 procent voor de regio als geheel.

8. Ontwikkeling regionale woningvoorraad



9. Samenstelling woningvoorraad

- sociale huursector
- particuliere huursector
- koopsector



Analyse

De woningvoorraad

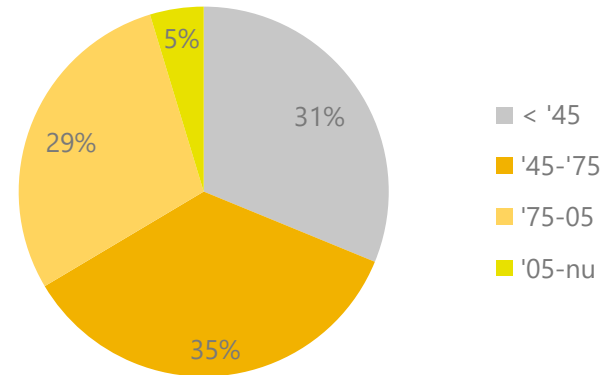
Bouwperiode

De regio Gooi en Vechtstreek kent een relatief oude woningvoorraad (figuur 10). Een naar verhouding groot deel van de woningen in de regio is gebouwd vóór 1945 (31 procent in de regio tegen 16 procent in Nederland). Dit draagt bij aan de identiteit en het monumentale karakter van de regio, maar oudere woningen zijn bij de bouw nog niet voorzien van isolatie en zijn vaak ook moeilijker na te isoleren. Bijvoorbeeld door het ontbreken van spouwmuren of vanwege een beschermde monumentale status. Vooroorlogse woning zijn ook voornamelijk eengezinswoningen.

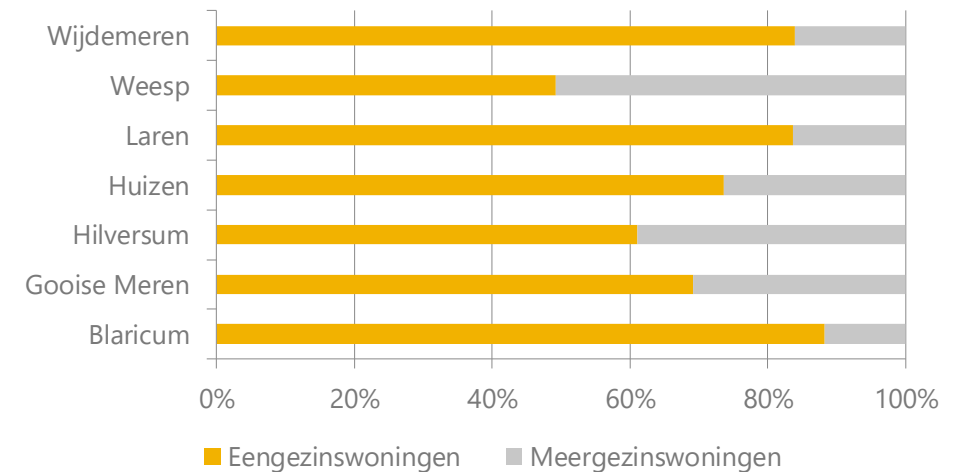
Woningtype

Bijna 70 procent van de regionale woningvoorraad bestaat uit eengezinswoningen en ruim 30 procent uit meergezinswoningen, oftewel appartementen (figuur 11). De gemeenten Weesp en Hilversum zijn het meest verstedelijkt en kennen het grootste aandeel appartementen in de woningvoorraad. De gemeenten Blaricum, Laren en Wijdmeren hebben alle drie meer dan 80 procent eengezinswoningen in de woningvoorraad.

10. Woningvoorraad naar bouwperiode



11. Woningvoorraad naar woningtype





MISSIE EN AMBITIES

"De regio Gooi en Vechtstreek wil een complete regio zijn, met een passend woningaanbod voor jong en oud, rijk en arm, kleine of grote huishoudens en goed of slecht ter been."



MISSIE

2030

De regio Gooi en Vechtstreek wil een complete regio zijn, met een passend woningaanbod voor jong en oud, rijk en arm, kleine of grote huishoudens en goed of slecht ter been. De regio ontleent haar identiteit voor een groot deel aan de diversiteit aan landschappen en woonmilieus en is daardoor een aantrekkelijk vestigingsgebied voor al deze groepen. Het behouden en, waar mogelijk, versterken van deze diversiteit aan woonmilieus waarborgt de vitaliteit van de regio ook in de toekomst.

Zeker tot 2040 wordt nog een groei van de bevolking voorzien. Het passend faciliteren van deze groei, in combinatie met het behoud van de natuur- en cultuurhistorische waarden, vormt de komende jaren één van de belangrijkste uitdaging voor de regio. Nieuwbouw zal nodig blijven en voorziet niet alleen in een directe woningbehoefte, maar wordt ook ingezet als strategisch instrument om de doorstroming in wijken op gang te brengen. De focus zal daarbij moeten liggen op binnenstedelijk bouwen en transformatie. Het behoud van de hoge ruimtelijke kwaliteit in de bebouwde omgeving is daarbij kader stellend.

In een woningmarkt onder druk kunnen ook groepen in de knel te komen. De regio zet zich daarom in om jongeren, jonge gezinnen en mensen met een zorgvraag meer kansen te bieden. Ook is het van groot belang meer beweging te krijgen in de woningmarkt. Eén van de instrumenten hiervoor is het creëren van meer passend aanbod in het lage middensegment, waardoor het mogelijk wordt om vanuit de sociale huursector door te stromen.

Sleutel ambities

Regio Gooi en Vechtstreek



01 Beweging op de woningmarkt

Door het wegnemen van belemmeringen en het stimuleren van doorstroming zorgen we voor meer beweging op de regionale woningmarkt. Hierdoor krijgen meer mensen meer keuzes en meer kansen.



02 Identiteit en diversiteit

Gooi en Vechtstreek is een regio met een sterke eigen identiteit. Deze identiteit willen we behouden en versterken. Dit doen we onder andere door te zorgen voor meer diversiteit aan woningen en woonmilieus in de regio.



03 Samenwerking

Omdat we samen sterker staan, werken gemeenten nauw samen met alle woonpartners in de regio om onze missie te verwezenlijken. We voeren een continue dialoog en monitoren en evalueren onze gezamenlijke inspanningen. Ook investeert de regio in nieuwe vormen van samenwerking tussen overheid en burgers.

Sleutelambities

Uitgelicht

De missie vormt het lange termijn perspectief van de regio op het wonen. Vanuit deze missie zijn drie sleutelambities geformuleerd. Deze ambities vormen de basis van deze regionale woonvisie en worden per thema uitgewerkt in concrete acties en projecten.

Beweging op de woningmarkt

Dynamiek op de woningmarkt is geen doel op zich, maar een middel om te zorgen dat zo veel mogelijk mensen in een voor hen passende woning kunnen wonen. Doorstroming is gebaat bij een zo divers mogelijk aanbod aan woningtypen in verschillende prijsklassen en verschillende woonmilieus. Wanneer bepaalde segmenten ondervertegenwoordigd zijn, belemmert dat huishoudens in het zetten van een volgende stap in hun wooncarrière. In de regio Gooi en Vechtstreek zien we dat de koop- en huursector grotendeels als twee gescheiden markten fungeren, als gevolg van de relatief hoge kooprijzen en het ontbreken van een middelduur huursegment. Hierdoor is het ook moeilijk om vanuit de sociale huursector door te stromen.

Het zo veel mogelijk wegnemen van belemmeringen zorgt voor maximale beweging op de woningmarkt. Met de regionale woningtoewijzing van sociale huurwoningen via Woningnet is hierin al een belangrijke stap gezet. Ondanks de noodzakelijke regulering van dit deel van de woningmarkt

hebben woningzoekenden via één portal toegang tot het aanbod sociale huurwoningen in de hele regio. Hierdoor worden hun slaagkansen vergroot. Ook bij de implementatie van nieuwe wet- en regelgeving (onder andere passend toewijzen, woonsombenadering, etc.) is het belangrijk om steeds weer maximale beweging en minimale belemmering als vertrekpunt te houden.

De dynamiek op de woningmarkt kan verbeterd worden door het op gang brengen van zo lang mogelijke verhuisketens. Hoe langer de verhuisketen, hoe meer doorstromers binnen dezelfde voorraad verhuizen. Lange verhuisketens kunnen ontstaan als senioren die in grote eengezinswoningen wonen doorstromen naar een passende (nultreden) woning. De vrijgekomen woning komt beschikbaar voor gezinnen die op hun beurt weer een woning, voor bijvoorbeeld een starter, achterlaten.

Identiteit

Gooi en Vechtstreek is een regio met een geheel eigen identiteit. De rijke cultuurhistorie, de afwisseling van steden en dorpen met aantrekkelijke groene en blauwe landschappen, het monumentale karakter en meer recent de concentratie van innovatieve en media gerelateerde bedrijvigheid, allemaal dragen ze bij aan de identiteit van Gooi en Vechtstreek. Naast de genoemde elementen is ook het

wonen een identiteitsdrager voor de regio. Van oudsher zijn mensen naar Gooi en Vechtstreek gekomen om er te wonen. Niet alleen vanwege de goede ligging, maar ook voor de hoge kwaliteit van leven. Dit heeft geleid tot een grote afwisseling van karakteristieke woonlandschappen in deze relatief kleine regio. Onze identiteit is één van onze meest waardevolle assets. Bij ieder nieuwbouwproject, renovatie of transformatie moeten deze regionale identiteitsdragers als leidraad meegenomen moeten worden. Zo wordt de regionale identiteit geborgd en kunnen er steeds nieuwe elementen aan worden toegevoegd.

Diversiteit

Het streven naar diversiteit geldt niet alleen voor de woonomgeving, maar ook voor de inwoners van Gooi en Vechtstreek. We willen een complete regio zijn voor jong en oud, rijk en arm, kleine of grote huishoudens en goed of slecht ter been. Tegen een achtergrond van een vergrijzende bevolking is het belangrijk om jongeren en jonge gezinnen aan ons te blijven binden. Dit geldt in het bijzonder voor kleine kernen waar de leefbaarheid onder druk staat. Dat doen we niet alleen door te zorgen voor passende woningen, maar juist door een complete regio te zijn waar wonen, werken, leren en recreëren allemaal een plek hebben.

Sleutelambities

Uitgelicht

Naast de gedeelde identiteit van Gooi en Vechtstreek als regio, heeft ook iedere kern een eigen karakter dat men zo veel mogelijk wil behouden en versterken. Soms leidt dit tot lastige keuzes in relatie tot de woningbouwopgave. Dit vraagt om creatieve oplossingen, waarbij het faciliteren van de woonvraag vanuit diverse doelgroepen gepaard gaat met behoud van identiteit, respect voor de omgeving en met een focus op kwaliteit. Gelukkig hebben we hiervan in de afgelopen jaren al veel goede voorbeelden gezien in de regio.

Samenwerking

De regio streeft naar een open en transparante samenwerking met alle partners die betrokken zullen zijn bij het behalen van de ambitieuze missie uit deze regionale woonvisie. De brede agenda kan alleen tot uitvoering komen met een gebundelde inspanning, niet alleen van de regiogemeenten zelf, maar van iedereen die betrokken is bij het wonen in de regio Gooi en Vechtstreek. Dus ook woningcorporaties, huurdersorganisaties, marktpartijen, zorgorganisaties en belangenvertegenwoordigers zullen daarbij betrokken worden.

Zoals ook al in de inleiding is geschetst, heeft Gooi en Vechtstreek een traditie als het gaat om samenwerking op het

beleidsveld wonen. Er is een regionaal bestuurlijk platform, bestaande uit de wethouders wonen uit alle zeven gemeenten, aangevuld met bestuurders van de woningcorporaties. Ook op ambtelijk niveau is er intensief contact tussen gemeenten en woningcorporaties. Zij komen periodiek bij elkaar in het overleg 'de Brede Kijk'. Daarnaast zijn er op verschillende thema's werkgroepen actief, bijvoorbeeld de werkgroep **beschermde wonen**. Deze samenwerkingsvormen worden de komende jaren gecontinueerd en waar nodig uitgebreid. De regionale woonvisie geldt daarbij als samenwerkingsagenda.

Om de voortgang van gezamenlijke afspraken en projecten goed te kunnen volgen is gerichte monitoring nodig. Hiervoor wordt een jaarlijkse regionale woonmonitor opgesteld. Met een goede monitor is het mogelijk om ontwikkelingen in zowel de vraagkant (doelgroepen) als de aanbodkant (woningvoorraad) te volgen. Bovendien kunnen doelstellingen uit de regionale woonvisie op een eenduidige en transparante wijze worden getoetst en geëvalueerd. Wanneer er nieuwe inzichten ontstaan, afspraken niet worden nagekomen of niet het gewenste effect blijken te hebben, spreken gemeenten elkaar hierop aan vanuit hun individuele én gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de uitvoering van deze regionale

woonvisie. Gemeenten gaan samen op zoek naar instrumenten om deze procesafspraken ook te vertalen naar concreet instrumentarium, bijvoorbeeld in de vorm van regionale verevening.

In deze regionale woonvisie komen ook nieuwe samenwerkingsvormen tussen overheid en burgers aan de orde. Burgers nemen steeds vaker het initiatief voor verbetering van wijken en buurten. Wij verwachten dat deze ontwikkeling door zal zetten en investeren daarom in kennis en instrumentarium over deze nieuwe samenwerkingsvormen.

Als onderdeel van het proces van de actualisatie van de regionale woonvisie is op 10 december 2015 de 'Dag van het Wonen' georganiseerd. Deze conferentie is druk bezocht door vertegenwoordigers van verschillende organisaties die iets met het beleidsthema in de regio Gooi en Vechtstreek te maken hebben. Om ook de komende jaren in gesprek te blijven met de brede groep stakeholders wil de regio van de 'Dag van het Wonen' een jaarlijks terugkerende conferentie maken.





//

Kwaliteit van wonen: het
gaat niet alleen over
bouwen, maar ook over
wat we bouwen en op
welke plek!

Online enquête de Dag van het Wonen

//



THEMA'S



DE THEMA'S

✓ De inclusieve regio

Een woonregio voor iedereen



✓ De bouwende regio

Bouwopgave en transformatie



✓ De vernieuwende regio

Vernieuwing van de bestaande woningvoorraad



✓ De zorgzame regio

Wonen met zorg



✓ De duurzame regio

Naar een duurzame toekomst





DE INCLUSIEVE REGIO



Een regio voor iedereen

Betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen voor minder kansrijke groepen op de woningmarkt is een terugkerend thema in het regionale en lokale woonbeleid binnen Gooi en Vechtstreek. De afgelopen jaren is het door strengere inkomenseisen moeilijker geworden om toe te treden tot de sociale huurmarkt. Ook is er actief nationaal beleid om goedkoop **scheefwonen** tegen te gaan, onder andere door een inkomensafhankelijke huurverhoging. Alternatieven in de vorm van goedkope koopwoningen of middeldure huurwoningen zijn maar zeer beperkt voorhanden in de regio. Om een woningmarktregio te zijn waar voor iedereen passende woonruimte is, zullen extra inspanningen moeten worden geleverd, met name aan de onderkant van de huur- en koopmarkt.

De regio Gooi en Vechtstreek wil een complete en inclusieve regio zijn, met een passend woningaanbod voor jong en oud, rijk en arm, kleine of grote huishoudens en goed of slecht ter been. Dit is niet alleen vanuit sociaal oogpunt belangrijk, maar ook vanuit het perspectief van economische diversiteit. Een evenwichtige en diverse bevolkingsopbouw en beroepsbevolking is een belangrijke vestigingsvoorwaarde voor bedrijven, bijvoorbeeld in de mediasector, één van de economische speerpunten van de regio. Met name voor lage- en middeninkomens is het lastig om in de regio een passende en betaalbare woning te vinden. Terwijl juist ook deze groep belangrijk is voor een vitale economie.



Wat gaan we doen?

Omvang sociale huurvoorraad blijft minimaal op peil

De omvang van de voorraad sociale huurwoningen in de regio blijft minimaal op het niveau van 2015. Investeren in de voorraad blijft nodig, maar we zijn terughoudend met de verkoop van sociale huurwoningen. Lokaal maken gemeenten en woningcorporaties hierover afspraken in woonvisies en prestatieafspraken. De inzet is om het aanbod voor actief woningzoekenden in de regio te vergroten.

Maximaal 10% dure scheefwoners in het jaar 2030

Mensen met te hoge woonlasten in relatie tot hun inkomen lopen een verhoogd risico op betalings- en schuldenproblematiek. Het huidige aandeel van 26 procent dure scheefwoners in de sociale huursector wordt daarom naar maximaal 10 procent in 2030.

De slagingskansen voor mensen met recht op huurtoeslag blijven minimaal gelijk

Door het passend toewijzen komen woningzoekenden met de laagste inkomens niet meer in aanmerking voor alle sociale huurwoningen. Woningcorporaties passen hun huurbeleid aan op deze nieuwe regels. Het uitgangspunt van de regio Gooi en Vechtstreek is dat de slagingskansen voor deze groep minimaal gelijk blijft.

Monitoring effecten passend toewijzen op de slagingskansen van verschillende doelgroepen

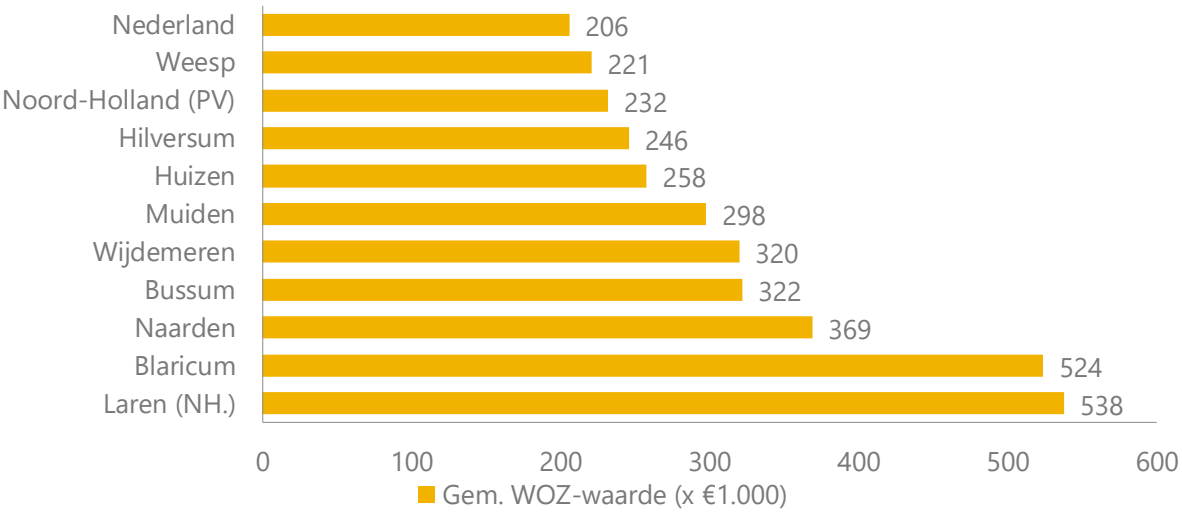
Passend toewijzen kan effect hebben op de slagingskansen van de verschillende doelgroepen die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Omdat deze effecten moeilijk op voorhand zijn te voorspellen worden de slagingskansen van de verschillende doelgroepen gemonitord.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

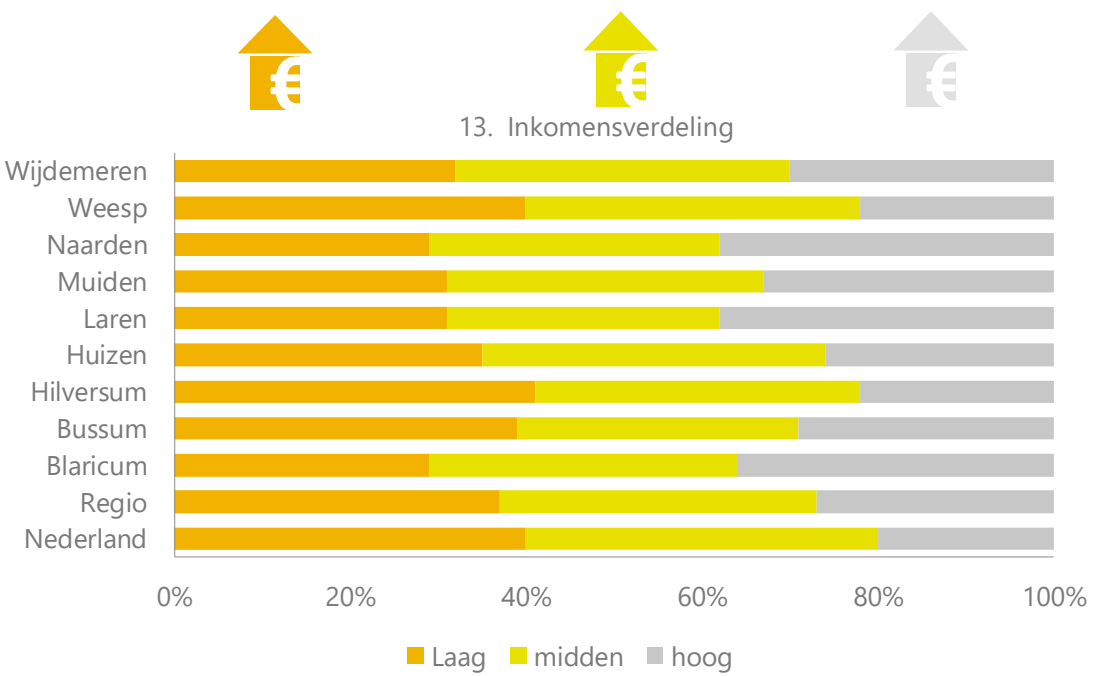
Voor het begrip betaalbaarheid zijn zowel het inkomen van het huishouden als de kosten van het wonen van belang. De inkomens in de regio Gooi en Vechtstreek liggen boven het landelijk gemiddelde. Als we naar de inkomensverdeling kijken, dan zien we dat de groep lage inkomens weliswaar kleiner is dan landelijk, maar niet veel afwijkt (figuur 13). Het aandeel corporatiewoningen ligt met 28 procent (figuur 9) ook net iets onder het landelijk gemiddelde. Vergelijken we de kooprijzen in de regio met het landelijk gemiddelde, dan zien we een gedifferentieerd beeld. Gemiddeld liggen de prijzen ruim boven het landelijk gemiddelde, met hoge uitschieters in Blaricum en Laren (figuur 12).

Het vinden van een betaalbare woning (passend bij het inkomen) is vooral voor de groep lage- en lage middeninkomens moeilijk. Hoe lager het inkomen, hoe minder keuzevrijheid er is. De laagste inkomens zijn aangewezen op een sociale huurwoningen tot de kwaliteitskortingsgrens. Uit regionaal onderzoek uitgevoerd door Rigo, komt naar voren dat het aanbod in deze huurklasse de afgelopen jaren zeer beperkt was. Door de invoering van het passend toewijzen (Woningwet 2014) zal dit aanbod mogelijk vergroot worden. Uit hetzelfde onderzoek blijkt dat voor mensen uit de **primaire doelgroep** de koopsector in Gooi en Vechtstreek nagenoeg onbereikbaar is, zij blijven dus grotendeels afhankelijk van de beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen. In 2015 stonden circa 34.000 mensen ingeschreven als woningzoekende in de regio Gooi en Vechtstreek. Per jaar komen er circa 1.400 sociale huurwoningen beschikbaar. Deze woningen worden via Woningwet regionaal aangeboden. 60 procent hiervan wordt verhuurd aan starters en 40 procent aan doorstromers.

12. Gemiddelde WOZ-waarde



13. Inkomensverdeling



De sociale huurvoorraad

In de periode 2010 tot en met 2013 is de voorraad corporatiewoningen in de regio afgenomen. Sinds 2013 is een stabilisatie opgetreden. Omdat nog steeds veel mensen een betaalbare woning zoeken is de regio zuinig op haar voorraad sociale huurwoningen. Bovendien is er sprake van meer druk op de sociale huursector door extra instroom van statushouders en mensen die vanuit instellingen naar zelfstandige woonruimte gaan (**extramuralisering**). Dit betekent extra vraag naar (met name goedkope) sociale huurwoningen.

Huisvesting statushouders

Wettelijk is iedere gemeente binnen de regio zelf verantwoordelijk voor de realisatie van haar taakstelling voor het huisvesten van statushouders. Over de (tijdelijke) opvang en huisvesting van statushouders vindt binnen de regio zowel ambtelijk als bestuurlijk afstemming plaats. Gemeenten wisselen kennis uit en ondersteunen elkaar waar mogelijk bij het realiseren van de taakstelling voor het huisvesten van statushouders. Door een arrangement aan maatregelen (1/3 betaalbaar bouwen, doorstroming stimuleren, de voorraad sociale huurwoningen minimaal op peil houden en gelijke slagingskansen voor de laagste inkomens) en gerichte monitoring, wil de regio, samen met de woningcorporaties, het aanbod voor actief woningzoekenden (waaronder statushouders) in de regio te vergroten.

Verkoop sociale huurwoningen

Vergrijzing, huishoudensverdunding en strengere inkomenseisen zijn ontwikkelingen die ervoor zorgen dat woningcorporaties continue moeten nadenken over de passendheid van hun woningvoorraad op de doelgroep. Ook spelen economische, technische en duurzaamheids-overwegingen een rol bij het portefeuillebeleid van woningcorporaties. Bij de meeste woningcorporaties in de regio maakt verkoop van sociale huurwoningen onderdeel uit van de

WONINGCORPORATIES IN GOOI EN VECHTSTREEK

In de zeven gemeenten van de regio Gooi en Vechtstreek zijn in totaal 14 woningcorporaties actief. Samen beheren zij circa 30.000 (2015) sociale huurwoningen. De vier grootste woningcorporaties bezitten bijna 90 procent van alle sociale huurwoningen. De Alliantie is met bijna 12.000 woningen de grootste speler in de regio. In de onderstaande tabel is het bezit van de woningcorporaties in het sociale huursegment (DAEB) opgenomen.

Regiotool, Autoriteit woningcorporaties (stand per 31-12-2014)

Figuur 14. Bezit corporaties (DAEB) in Gooi en Vechtstreek

% Woningcorporatie 30.020 woningen totaal			
39%	De Alliantie	11.779	
19%	Het Gooi en Omstreken	5.739	
18%	Dudok Wonen	5.334	
12%	Ymere	3.673	
3%	Woonzorg Nederland	902	
3%	Woningstichting Naarden	791	
2%	WBV Laren	604	
2%	Wonen Wijdemeren	455	
1%	Habion	323	
1%	WBV van Erfgooiers Laren	246	
<1%	Mooiland	63	
<1%	Eemland Wonen	49	
<1%	't Goede Woonhuys	46	
<1%	De Woonplaats	16	

portefeuillestrategie. Met deze verkoop komen investeringsmiddelen vrij voor nieuwbouw, renovatie en verduurzaming. Hiermee kan de kwaliteit van de voorraad worden verhoogd. Bovendien worden de meeste corporatiewoningen verkocht aan huishoudens met lage- en middeninkomens. De regio Gooi en Vechtstreek ziet dat verkoop van corporatiewoningen kan zorgen voor dynamiek en kwaliteitsverbetering van de sociale huurvoorraad als geheel. Er is echter nog steeds veel vraag naar sociale huurwoningen. Het instrument verkoop moet daarom met terughoudendheid ingezet worden, zeker in gemeenten met een beperkte voorraad (Laren, Blaricum, Wijdemeren). De effecten van verkoop op de beschikbaarheid en betaalbaarheid moeten worden gemonitord. Investeren in de sociale voorraad kan en moet dus, maar wel binnen het kader dat de omvang van de voorraad sociale huurwoningen minimaal op peil (2015, zie figuur 14) blijft. 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. Lokaal maken gemeenten en woningcorporaties hierover afspraken in woonvisies en **prestatieafspraken**.

SOCIALE HUISVESTING TUSSEN HUUR EN KOOP

Corporaties in de regio bedienen al jaren een deel van hun doelgroep met zogenaamde tussenvormen of koopformules. Soms gericht op starters maar vaak juist op huishoudens die op deze manier wel kunnen doorstromen van sociale huur naar koop, terwijl ze dat op de vrije markt niet zouden kunnen. De tussenvormen zijn daarmee een belangrijke schakel geworden in de doorstroming en dragen bij aan een inclusieve regio. In enkele gemeenten zijn ze ook al opgenomen in de prestatieafspraken over de sociale voorraad.

Kenmerk van al deze formules is dat de corporatie zijn financiële vermogen inzet om de bewoning voor de doelgroep mogelijk te maken. Dit kan op verschillende manieren:

- ✓ Door een deel van het eigendom bij de corporatie te laten, bijvoorbeeld alleen de grond (KoopGoedkoop en Kopen naar Wens)
- ✓ Door een korting te geven op de aankoopprijs (90% vrij op naam, KoopGarant)
- ✓ Door een terugkoopgarantie te geven en de waardeontwikkeling te delen (KoopGarant)



Passend toewijzen

Sinds 1 januari 2016 zijn woningcorporaties verplicht sociale huurwoningen passend toe te wijzen. Dit houdt in dat minimaal 95 procent van de woningzoekenden die recht hebben op huurtoeslag, een woning met een huur tot de aftoppingsgrenzen moet worden aangeboden (figuur 15). Deze maatregel is bedoeld om mensen zo veel mogelijk te laten wonen in een woning die past bij hun inkomen. Door passend toewijzen verandert er het nodige voor zowel woningzoekenden als voor de woningcorporaties. Woningzoekenden met lagere inkomens komen bijvoorbeeld niet meer in aanmerking voor alle woningen binnen de sociale huurvoorraad. Afhankelijk van hun inkomen en de huishoudensamenstelling gelden maximale huurprijzen. Woningcorporaties passen hun huurbeleid aan op deze nieuwe wetgeving, waardoor er evenwicht moet zijn in vraag en aanbod in de verschillende inkomenscategorieën. De regio heeft als standpunt dat de slagingskansen van mensen met recht op huurtoeslag niet mogen afnemen door passend toewijzen. Dit zal, in overleg met de woningcorporaties, worden gemonitord samen met de slagingskansen van andere doelgroepen. Een mogelijk effect van passend toewijzen kan zijn dat grote gezinnen met een laag inkomen vaker terecht komen in een kleine woning. Ook deze effecten zullen de komende jaren gemonitord moeten worden.

De afgelopen jaren zien we dat het aantal huishoudens dat ‘duur scheef woont’ (zie pagina 41) in de regio sterk is toegenomen, van 4 procent in 2009 naar 26 procent in 2015. Huishoudens die duur **scheefwonen** lopen een verhoogd risico op betalings- en schuldenproblematiek. Door passend toewijzen zal het aandeel dure scheefwoners waarschijnlijk afnemen. De regio wil het aandeel dure scheefwoners terugbrengen naar maximaal 10 procent in 2030.

Figuur 15. Passend toewijzen

Passend toewijzen		Huurprijs (prijspeil 2016)		
Verzamelinkomen (prijspeil 2016) exclusief kinderen	Huishouden inclusief kinderen	≤ € 586,68	€ 586,69 – € 628,76	€ 628,77 – € 710,68
≤ € 22.100		✓	✗	✗
€ 22.101 – € 30.000*		✓	✗	✗
€ 30.001* – € 35.739**		✓	✓	✓
✓ Reageren kan en woningzoekende krijgt voorrang boven *** ✓ Reageren kan maar woningzoekenden met ✓ krijgen voorrang*** ✓ Reageren kan ✗ Woningzoekende kan niet reageren		* Vanaf de AOW-leeftijd € 30.050 i.p.v. € 30.000 ** Per woning kan de bovengrens worden verhoogd naar € 39.874 of € 45.718 *** Dit geldt niet altijd; verschilt per corporatie		

WAT IS SCHEEFWONEN EIGENLIJK?

Scheefwonen is een veel gehoorde en vaak ook beladen term. Maar wat betekent het nu precies? Hieronder een uitsplitsing naar drie typen van scheefwonen. Voor goedkope en dure scheefheid maken we gebruik van de definities zoals die zijn gehanteerd in het Woononderzoek Nederland 2015 (WoON 2015), uitgevoerd in opdracht van de Rijksoverheid.

Goedkope scheefheid

Dit is de meest bekende variant van het scheefwonen. Volgens de in het WoON 2015 gehanteerde definitie woont een huishouden goedkoop scheef als het een belastbaar inkomen heeft boven de lage inkomensgrens van het inkomensafhankelijke huurbeleid en een bruto huur onder de liberalisatiegrens. Anno 2016 betekent dit concreet dat iemand goedkoop scheef woont als hij een inkomen heeft boven € 35.739 en een huur onder de € 710 per maand.

Dure scheefheid

De definitie van dure scheefheid in het WoON 2015 luidt als volgt: "Het huishouden komt op grond van zijn inkomen, huishoudsamenstelling en leeftijd in aanmerking voor huurtoeslag, en heeft een bruto huur boven de aftoppingsgrens. " Voor tweepersoonshuishoudens betekent dit bijvoorbeeld een inkomen van maximaal € 30.000 en een huur boven € 586,68 per maand.

Kwalitatieve scheefheid

Voor kwalitatief scheefwonen bestaat geen eenduidige definitie, maar hiermee wordt bedoeld dat een huishouden, los van het inkomen, woont in een woning die niet (meer) bij hun huidige gezinssamenstelling of woonwensen past. Voorbeelden zijn een groot gezin in een kleine tweekamer flat of alleenstaande senioren in grote eengezinswoningen.



Foto: Flickr

Woonruimteverdeling

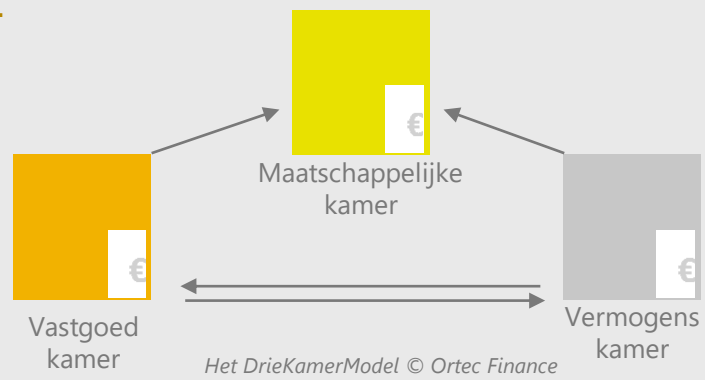
Omdat er sprake is van schaarste aan sociale huurwoningen geeft de Huisvestingswet de mogelijkheid om toewijzingsregels op te stellen. Deze regels moeten zorgen voor een eerlijke en transparante verdeling van de sociale huurwoningen over de verschillende doelgroepen. In Gooi en Vechtstreek bestaat een regionale Huisvestingsverordening en één regionaal systeem voor woonruimteverdeling. Via Woningnet kunnen woningzoekenden reageren op het hele aanbod binnen de regio. Bepaalde doelgroepen hebben via de reguliere woningtoewijzing een (te) lage slagingskans of er kan sprake zijn van noodsituaties (bijvoorbeeld bij medische problematiek of huiselijk geweld). De Huisvestingswet en de regionale Huisvestingsverordening bieden dan mogelijkheden om deze groepen door het verlenen van voorrang (o.a. mensen met sociaal economische binding), urgentie (o.a. mantelzorgers en vergunninghouders) of loting (jongeren) meer kansen te bieden.

De werking van het woonruimteverdeelsysteem wordt periodiek geëvalueerd. Eén keer in de vier jaar moet de Huisvestingsverordening opnieuw worden vastgesteld. Op dat moment (of tussentijds indien nodig) kunnen aanpassingen worden gemaakt. Op dit moment zijn er een aantal ontwikkelingen die de komende tijd aandacht vragen. Zo is er als gevolg **extramuralisaties** in de geestelijke gezondheidszorg een 'nieuwe' doelgroep die zelfstandig gehuisvest moet worden. 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. Tot slot heeft ook de regio Gooi en Vechtstreek te maken met toenemende huisvestingsvraag van statushouders sinds 2014. Mogelijk wordt de automatische urgentieregeling voor deze groep geschrapt uit de Huisvestingswet. Gemeenten moeten dan zelf bepalen of urgentie noodzakelijk is voor deze doelgroep. De taakstelling en daarmee de noodzaak voor gemeenten om statushouders te huisvesten blijft echter gehandhaafd.

KEUZES MAKEN MET HET DRIEKAMERMODEL

Woningcorporaties investeren in verschillende maatschappelijke doelen. Bijvoorbeeld de betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen in de regio, maar ook in verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en leefbaarheid van wijken en buurten. Onder andere door de **verhuurdersheffing** is het investeringsvermogen van woningcorporaties afgenomen. Omdat een Euro maar één keer kan worden uitgegeven gebruiken veel corporaties het zogenaamde DrieKamerModel om investeringen in verschillende maatschappelijke doelen inzichtelijk te maken en tegen elkaar af te wegen.

In de maatschappelijke kamer vallen onder andere uitgaven voor het betaalbaar houden van de huren (aftopping), onrendabele investeringen in nieuwbouw, verduurzaming en leefbaarheid. In de vastgoedkamer draait het om het zo efficiënt mogelijk beheren en exploiteren van het vastgoed van de corporatie, met als doel om zo veel mogelijk middelen te genereren die kunnen worden ingezet in de maatschappelijk kamer. Ten slotte is er de vermogenskamer, oftewel het financiële hart van de corporatie. De vermogenskamer vormt de schakel tussen de vastgoedkamer en de maatschappelijke kamer en zorgt ervoor dat de corporatie financieel gezond blijft en geldstromen goed van de ene naar de andere kamer kunnen stromen.





DE BOUWENDE REGIO



Nieuwbouw en transformatie opgave

De meest recente huishoudensprognose van de provincie Noord-Holland (figuur 5) laat zien dat er tussen 2015 en 2030 nog circa 11.000 huishoudens bij komen in de regio. Dit betekent dat uitbreiding van de woningvoorraad nodig blijft. In de periode 2010 tot 2015 was de nieuwbouwproductie in de regio stabiel en lag gemiddeld iets boven de 500 woningen per jaar. De komende jaren vindt de woningbouw in de regio voor een groot deel plaats op een beperkt aantal grote nieuwbouwlocaties. De geplande woningbouwproductie tot 2030 kan gerealiseerd worden binnen de nu al bekende planvoorraad. Voor de lange termijn zal de regio de mogelijkheden en wenselijkheid van verdere grootschalige nieuwbouw onderzoeken.

De regio Gooi en Vechtstreek streeft naar meer evenwicht in vraag en aanbod op de woningmarkt. De verwachte huishoudensgroei is de belangrijkste onderlegger voor het regionaal vraaggestuurd bouwprogramma. Voor de periode 2015 t/m 2020 is een versnelling nodig om aan de groeiende vraag te kunnen voldoen.

Tot 2030 bevat het programma 9.250 nieuwbouwwoningen en 2.275 toevoegingen door transformaties. Het realiseren van dit bouwprogramma, met behoud van bestaande kwaliteiten en de regionale identiteit, is een belangrijke regionale opgave voor de komende periode.



Wat gaan we doen?

9.250 nieuwbouwwoningen tot 2030

Het nieuwbouwprogramma bevat voor de periode 2015 tot en met 2019 per jaar 750 woningen. Vanaf 2020 is een nieuwbouwproductie van 550 woningen per jaar nodig. In totaal komt het regionaal vraaggestuurde bouwprogramma op 9.250 nieuwbouwwoningen voor de periode 2015 tot 2030.

Minimaal 20 procent woningtoevoegingen door transformaties

Voor de periode 2015 t/m 2019 gaan we uit van 175 transformaties per jaar. Voor de periode 2020 tot 2030 bedraagt het programma gemiddeld 140 transformaties per jaar. In totaal bevat het regionaal vraaggestuurde bouwprogramma 2.275 transformaties voor de periode 2015 tot 2030. Dit komt neer op minimaal 20 procent van het totaal aantal woningtoevoegingen.

1/3 van de woningtoevoegingen betaalbaar

We handhaven de afspraak om 1/3 van de woningtoevoegingen in het betaalbare segment te realiseren. Dit betekent voor huurwoningen een huurprijs tot maximaal € 710 en voor koopwoningen een verkoopprijs van maximaal € 180.000 (prijsspeil 2016).

Strategisch inzetten nieuwbouw

Nieuwbouw wordt ingezet als strategisch instrument om waar nodig tekorten in bepaalde segmenten op te lossen, leefbaarheid in kleine kernen te helpen borgen, lange verhuisketens in gang te zetten en verduurzaming van de regionale woningvoorraad te realiseren.

Wat gaan we doen?

1.000 woningen in het middeldure huursegment

De regio wil tot 2030 1.000 middeldure huurwoningen (€ 710 - € 850) toevoegen aan de woningvoorraad. Hiervoor gaan we actief in gesprek met de (beleggers)markt waarvoor onder andere een 'biedboek middeldure huur' wordt gemaakt.

Onderzoek nieuwbouwambities lange termijn

Het woningbouwprogramma tot 2030 kan gerealiseerd worden binnen de nu reeds voorziene plannen. Voor de lange termijn wil de regio de noodzaak en wenselijkheid van verdere grootschalige nieuwbouw onderzoeken. Factoren als behoud van ruimtelijke kwaliteit, sociale en economische vitaliteit en woningbehoefte zullen hierbij afgewogen moeten worden.

Vraaggestuurd regionaal bouwprogramma

Voor het opstellen van het regionale bouwprogramma tot 2030 is gebruik gemaakt van de prognose 2015-2040 van de provincie Noord-Holland. Deze prognose is gebaseerd op het Primos model dat periodiek wordt opgesteld in opdracht van het Rijk en is bewerkt door de provincie zodat op regionaal en lokaal niveau een vraaggestuurde prognose van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling gemaakt kan worden. Omdat wordt uitgegaan van de toekomstige behoefte aan woonruimte in de regio spreken we van een vraaggestuurd regionaal bouwprogramma .

Gooi en Vechtstreek is een gewilde en strategisch gelegen woonregio in de Noordvleugel van de Randstad. Het is een woningmarktregio met veel vraagdruk in vrijwel alle segmenten en in zowel de grotere als de kleine kernen. Hierdoor is het nieuwbouwprogramma een belangrijk sturend instrument voor de bevolkingsontwikkeling. Omdat de markt een grote opnamecapaciteit heeft, is de bevolkingsontwikkeling min of meer te sturen door de grootte van het nieuwbouwprogramma. Worden in een bepaalde periode veel nieuwbouwwoningen opgeleverd, dan zal de bevolking groeien. Worden er geen of weinig woningen opgeleverd dan krimpt de bevolking als gevolg van huishoudensverdunding

(de trend dat er steeds minder mensen in één woning wonen). Aandachtspunt is dat de groei de komende jaren voornamelijk voor rekening komt van één- en tweepersoonshuishoudens in de leeftijdscategorie boven 65 jaar (figuur 3).

Wanneer vraag en aanbod op de woningmarkt te sterk uiteen lopen, bijvoorbeeld bij onvoldoende aanbod van nieuwbouw, dan heeft dit consequenties voor de functioneren van de woningmarkt als geheel. Woningprijzen in de bestaande woningvoorraad zullen als gevolg van schaarste stijgen, waardoor het voor starters en doorstromers moeilijker wordt om aan een woning te komen. De doorstroming en dynamiek op de woningmarkt worden daarmee belemmerd.

Het vraaggestuurde regionale bouwprogramma bestaat uit doelstellingen voor zowel nieuwbouw als transformatie. Het nieuwbouwprogramma voor de regio bevat voor de periode 2015 t/m 2019 per jaar 750 woningen. Vanaf 2020 neemt de vraag iets af en is een nieuwbouwproductie van 550 woningen per jaar nodig. In totaal komt het regionaal vraaggestuurde bouwprogramma op 9.250 nieuwbouwwoningen tot 2030.

Onder transformatie worden alle toevoegingen anders dan nieuwbouw verstaan (definitie ‘toevoegingen anderszins’ CBS).

Voor de periode 2105 t/m 2019 gaan we uit van gemiddeld 175 transformaties per jaar. Voor de periode 2020 tot 2030 bedraagt het programma 140 transformaties per jaar.

Figuur 16. Regionaal woningbouwprogramma 2015-2030



2015-2030 **nieuwbouw** 9.250

2015-2019 Per jaar	3.750 750
2020-2030 Per jaar	5.500 550



2015-2030 **transformatie** 2.275

2015-2019 Per jaar	875 175
2020-2030 Per jaar	1.400 140

Kansen voor transformatie

Het behoud van karakteristieke landschappen en de groenblauwe kwaliteit is een speerpunt voor de regio (zie ook de Regionale Samenwerkingsagenda). Om waardevolle landschappen zo veel mogelijk te ontzien en toch aan de toekomstige vraag naar woningen te kunnen voldoen, wil de regio maximaal gebruik maken van de mogelijkheden van transformaties binnen bestaand stedelijk gebied. Denk hierbij aan leegkomende kantoren, winkels, bedrijfsgebouwen, scholen en kerken. Ook het splitsen van grote woningen in kleinere eenheden kan voorzien in de groeiende vraag naar huisvesting één- en tweepersoons-huishoudens.

Transformaties leveren vaak woningen op in gewilde woonmilieus. We zien dat centrum-dorpse en centrum-(klein)stedelijke woonmilieus de laatste jaren steeds meer in trek zijn. Vooral voor kleinere huishoudens (zowel jong als oud) bieden transformaties aantrekkelijke woonproducten op gewilde locaties.

De regio Gooi en Vechtstreek heeft de ambitie om tot 2030 minimaal 20 procent van de woningtoevoegingen door middel van transformaties aan de woningvoorraad toe te voegen.

INTERVIEW: TRANSFORMATIE VAN WINKELPANDEN NAAR WONINGEN

Door de opkomst van online winkelen, verandert de functie van stads- en dorpscentra. Winkelen wordt steeds meer een uitje en een beleving. Ook neemt het aantal benodigde vierkante meters winkelruimte af. Aanleiding voor Ellen van Vossen, dorpsmanager vanuit de Stichting Pro-Bussum, om samen met eigenaren van panden na te denken over de functie van winkelpanden in een aantal aanloopstraten. Dit leidde tot een pilot aan de Brinklaan in Bussum waar voor tien winkelpanden de mogelijkheid ontstond om bij leegstand de panden om te bouwen naar woningen.

Het omzetten van winkels naar woningen is een kostbare operatie. Zaten eigenaren van winkelpanden hier wel op te wachten?

Leegstand is een groot probleem voor zowel de eigenaren van de panden als voor het centrumgebied als geheel. Uiteindelijk is het belangrijk dat panden een functie houden en rendement opleveren, uiteraard moet de investering uiteindelijk wel terug te verdienen zijn.

Waarom de functie wonen?

Al snel kwam de functie wonen in beeld. Dit komt omdat de panden zich hier goed voor lenen en de locatie zeer geschikt is. Er is veel vraag naar kleinere woningen op centrumlocaties voor alleenstaanden of stellen.

Wat moest er allemaal gebeuren om wonen mogelijk te maken?

Het belangrijkste is dat het bestemmingsplan moest worden aangepast. Daarvoor moeten veel zaken onderzocht worden, onder andere de geluidsbelasting, fijnstof en parkeerdruk. Lange en kostbare trajecten die sommige eigenaren ook afschrikken. Als er vervolgens een pand vrijkomt moet er natuurlijk ook verbouwd worden. In overleg met de architect proberen we dan zoveel mogelijk woonfuncties aan de straatkant te realiseren, zodat we een levendig straatbeeld houden. Op dit moment worden drie van de tien panden verbouwd.

Is deze aanpak ook geschikt voor andere dorpen en steden in de regio Gooi en Vechtstreek?

We hebben hier niet te maken met een typisch Bussums probleem, maar een ontwikkeling die je in heel Nederland terug ziet. Het versterking van de economische functie van centra en het toevoegen van woningen in een gewild woonmilieu, is een logische combinatie die ook past bij het dynamische karakter van veel kernen in Gooi en Vechtstreek. Ik denk dat deze aanpak daarom ook zeker voor andere gemeenten interessant kan zijn.

Betaalbaarheid

Naast het aantal woningen, zijn ook het type woningen en de doelgroepen waarvoor wordt gebouwd, van belang voor een evenwichtige woningmarkt. Voldoende differentiatie in de woningbouwprogramma's is nodig om de woningmarkt goed te laten functioneren. In de praktijk blijkt dat het in de regio Gooi en Vechtstreek lastig is om voldoende betaalbare koop (tot €180.000) en sociale huurwoningen (tot €710) te realiseren. Door de hoge woningprijzen in de regio is het verdienpotentieel op bouwgrond navenant groot. Het realiseren van sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen moet een bewuste keuze zijn, waarbij de lagere grondopbrengsten moeten worden afgewogen tegen het maatschappelijk rendement.

De afgelopen jaren heeft de regio de afspraak gehanteerd dat 1/3 van de nieuwbouw in het betaalbare segment moet worden gerealiseerd. Dit uitgangspunt blijft gehandhaafd, waarbij de definitie voor nieuwbouw goedkope koop is aangepast, zodat deze beter aansluit bij de inkomens- en financieringsmogelijkheden van de beoogde doelgroep. Het uitgangspunt 1/3 betaalbaar geldt zowel, voor huur- als voor koopwoningen en voor zowel nieuwbouw als transformatie. Wanneer we deze doelstelling confronteren met de woningbouwplannen voor de komende jaren, dan zien we dat een extra inspanning nodig is om voldoende plancapaciteit in deze categorie beschikbaar te maken (figuur 19).

WAT IS BETAALBAARHEID?

De regio Gooi en Vechtstreek zet in op betaalbare nieuwbouw. Maar wat is nu een betaalbare koopwoning voor mensen met een kleine beurs? Het Nederlands Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud) berekent jaarlijks normbedragen voor de maximale hypotheekuitgaven per inkomensgroep. Deze normbedragen worden onder andere gebruikt door de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Het uitgangspunt is dat bij een maximale hypotheeklast bij de laagste inkomens minimale bedragen beschikbaar moeten blijven voor de overige uitgaven naast het wonen. De maximale hypotheeklast staat niet gelijk aan de maximale koopsom. Door de inbreng van eigen middelen (spaargeld) kan de koopsom hoger liggen.

De rentestand heeft een grote invloed op de maximale hypotheeklast. Hoe lager de rente, hoe meer geleend kan worden tegen dezelfde hypotheeklasten (zie onderstaande tabel). De huidige lage rentestanden (2016) zorgen ervoor dat huishoudens dus meer kunnen lenen. Tegelijkertijd zijn dezelfde lage rentestanden mede oorzaak van de stijgende woningprijzen, waardoor het effect op de betaalbaarheid (deels) teniet wordt gedaan.

Bruto jaarinkomen	€35.000	€50.000	€70.000
Rente 2,75%	155.757	227.684	362.225
Rente 5,00%	143.241	208.566	325.047

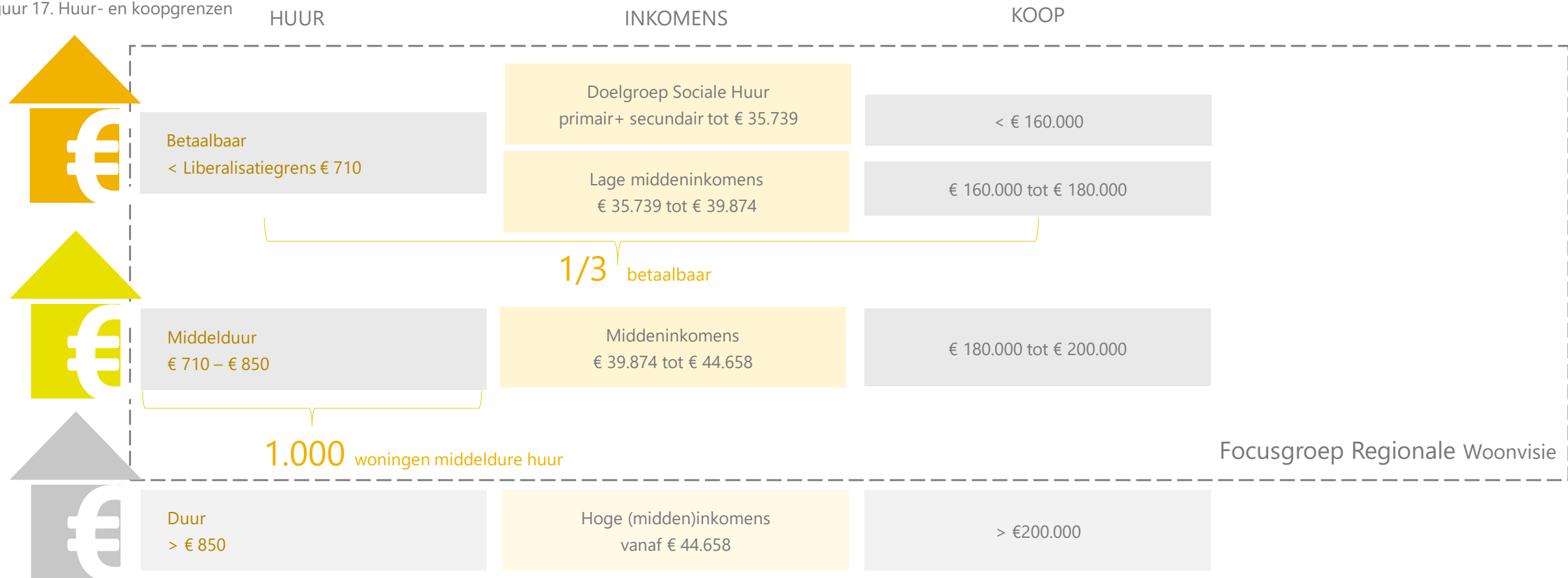
Maximale hypotheek volgens Nibud financieringsnormen 2016

Met betaalbaarheid als uitgangspunt hanteert de regio Gooi en Vechtstreek een maximale koopgrens van €180.000 voor nieuwe woningtoevoegingen in de categorie betaalbaar (figuur 17).

Definities betaalbaarheid

Bij het formuleren van doelstellingen op het gebied van betaalbaarheid is het belangrijk om eenduidige definities te hanteren. In de onderstaande figuur zijn de definities voor de verschillende inkomensgroepen en de prijscategorieën voor huur- en koopwoningen opgenomen. De betaalbaarheid van het wonen voor alle doelgroepen is steeds het uitgangspunt. Soms zijn hiervoor wettelijke kaders (inkomenseisen sociale huursector) beschikbaar. In andere gevallen is de relatie met betaalbaarheid bepaald op basis van landelijk gehanteerde normen (NIBUD). Op deze manier wordt zichtbaar wat huishoudens met verschillende inkomens daadwerkelijk aan woonlasten kunnen dragen. Voor wat betreft de betaalbaarheid ligt de focus in deze regionale woonvisie op de groep met de lage- en middeninkomens tot €44.658,-. Iets minder dan de helft van alle huishoudens in de regio valt binnen deze groep. De hier gepresenteerde huur- en koopgrenzen zijn van toepassing op woningtoevoegingen door nieuwbouw of transformatie.

Figuur 17. Huur- en koopgrenzen

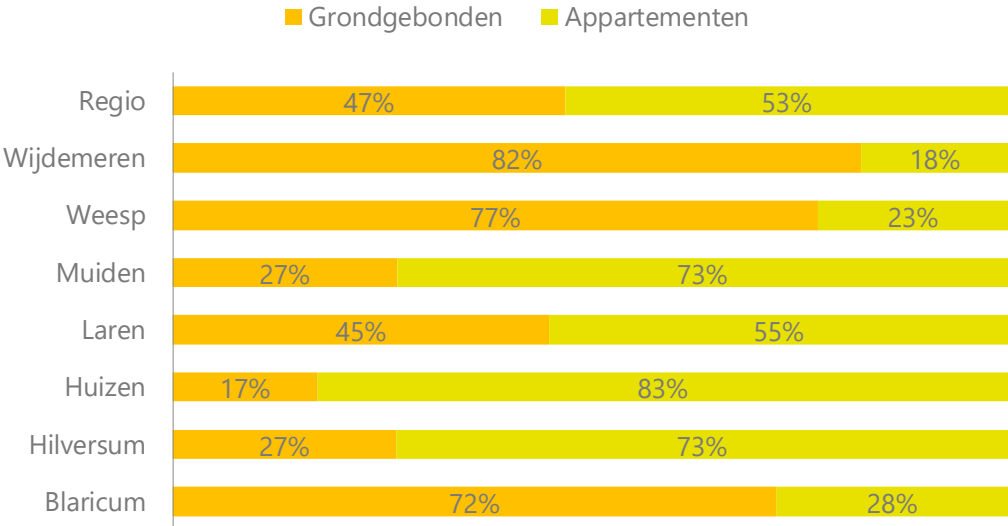


De planvoorraad

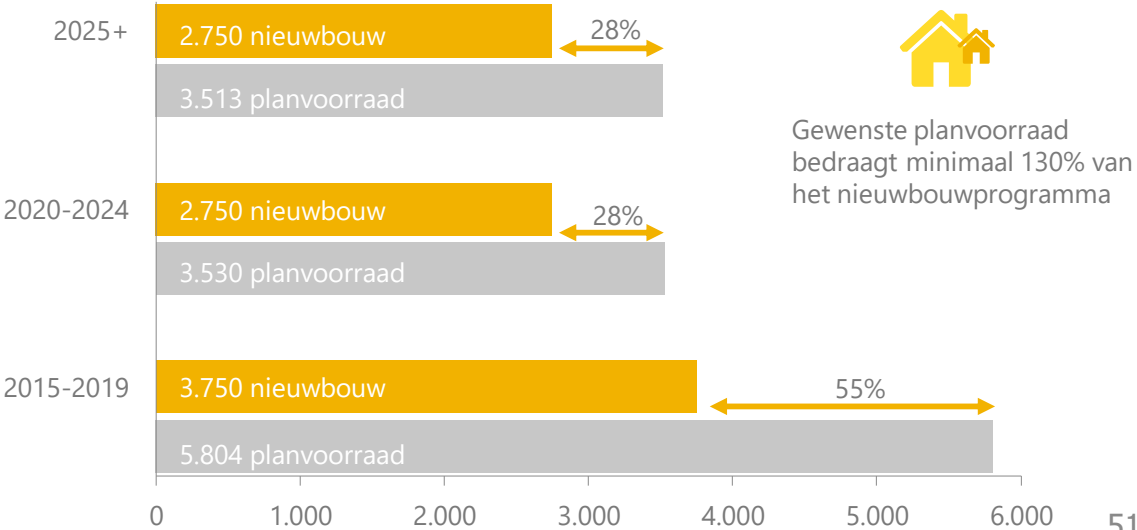
Om te bouwen is ruimte nodig, ruimte die schaars is in de regio Gooi en Vechtstreek. Ieder jaar brengen de regiogemeenten daarom alle toekomstige bouw mogelijkheden in beeld in de planmonitor wonen (www.planmonitorwonen.nl). Hierdoor ontstaat een goed overzicht van de planvoorraad voor de komende jaren. De zes grootste bouwlocaties in de regio bevatten samen de helft (figuur 22) van de planvoorraad. Bloemendalerpolder (Weesp; 2.750 woningen) en de Krijgsman (Gooise Meren; 1.300 woningen) zijn veruit de grootste locaties. Deze grote woningbouwlocaties hebben een grote invloed op de totale bouwproductie in aantallen, maar ook in segmentering in de regio en zijn daarom van strategisch belang voor het behalen van de regionale ambities. Kleinere bouwlocaties vinden we in vrijwel alle kernen. In het kader van doorstroming en leefbaarheid van kleinere kernen hebben ook deze locaties een belangrijke functie. De kernen groeien organisch door kleinere uitbreidingsplannen en transformaties.

Om een gewenst woningbouwprogramma ook daadwerkelijk te realiseren blijkt in de praktijk een planvoorraad nodig te zijn die ongeveer 30 tot 50 procent groter is dan de gewenste productie in een bepaalde periode. Dit komt omdat een deel van de geplande woningen niet of later dan gepland gerealiseerd worden, als gevolg van planwijziging, planuitstel of uitval. In figuur 19 is te zien dat er voor de periode tot 2019 voldoende capaciteit beschikbaar is om het regionaal vraaggestuurde bouwprogramma uit te kunnen voeren, ook als we de extra benodigde planvoorraad van 30 tot 50 procent in ogenschouw nemen. Voor de twee perioden na 2019 zien we dat de planvoorraad bijna 130 procent van het regionale vraaggestuurde bouwprogramma bedraagt. Bij eventuele uitbreiding van de planvoorraad, bijvoorbeeld ter vervanging van planuitval, ligt de focus op binnenstedelijke locaties, transformatielocaties en locaties rondom openbaar vervoer knooppunten.

18. Woningtypen planvoorraad



19. Planvoorraad en nieuwbouwprogramma



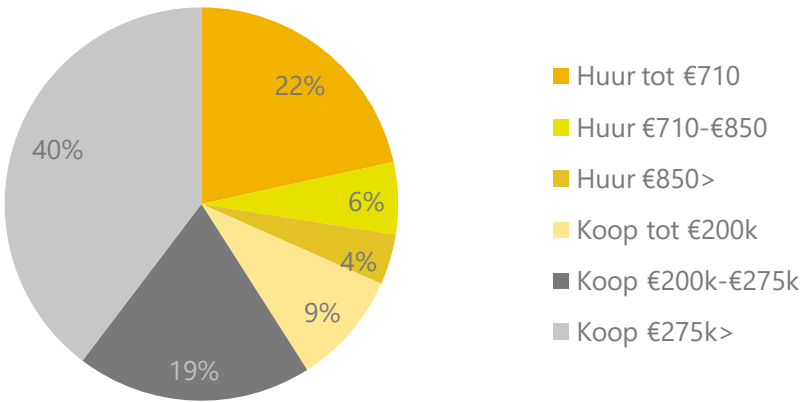
Woningtypen

Wanneer we kijken naar het type woningen dat de komende jaren gerealiseerd gaat worden, dan zien we dat op regionaal niveau iets meer grondgebonden woningen (54%) dan appartementen (46%) zijn gepland. We zien vooral veel grondgebonden woningen gepland op de grotere woningbouwlocaties zoals Blaricummermeent (Blaricum), Ter Syde (Wijdmeren) en Bloemen-dalerpolder (Weesp) (figuur 22).

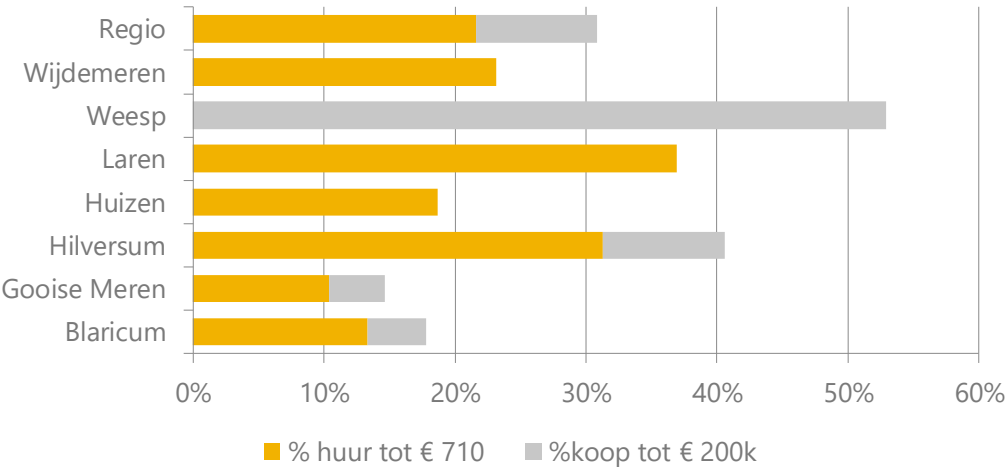
Van het totaal aan geplande woningen in de regio bestaat 22 procent uit huurwoningen in het sociale segment (<€710 per maand) en 9 procent uit koopwoningen tot € 200.000. De totale planvoorraad goedkope woningen komt hiermee op 31 procent (figuur 20). Iets onder de doelstelling van 1/3 betaalbaar. Aandachtspunt is wel dat in deze woonvisie, vanuit het perspectief van betaalbaarheid, een maximale koopprijs van € 180.000 wordt gehanteerd voor het segment betaalbare koop. De huidige monitor planvoorraad is hierop nog niet op ingesteld. Mogelijk is dus de planvoorraad tot € 180.000 kleiner dan de 9% die is aangegeven in figuur 20.

Er staan ruim 400 woningen gepland in het middeldure huursegment (€ 710 - € 850), dat is 6 procent van de totale planvoorraad. Voor een belangrijk deel van de nieuwbouwplannen (circa 5.000 woningen) zijn prijscategorieën nog niet bekend. Dit geldt met name voor de koopwoningen. Dit betekent dat gemeenten hier nog sturingsmogelijkheden hebben als het gaat om het toevoegen van gewenste segmenten. De gemeenten Weesp, Laren en Hilversum hebben het grootste aandeel betaalbaar (huur en koop) in hun totale planvoorraad voor de komende jaren (figuur 21). Van alle geplande woningen in het betaalbare segment in de regio is 55 procent voorzien in Hilversum. Gemeenten hanteren verschillende strategieën bij het realiseren van het betaalbare segment. Zo bestaat de geplande betaalbare nieuwbouw in Weesp volledig uit koopwoningen, terwijl in Laren en Wijdmeren een relatief groot deel van de planvoorraad uit huurwoningen bestaat. Dit heeft te maken met de samenstelling van de huidige woningvoorraad. Weesp heeft binnen de regio het hoogste percentage sociale huurwoningen in de voorraad. Laren en Wijdmeren hebben relatief kleine sociale huurvoorraad.

20. Planvoorraad per segment (voor zover bekend)



21. Aandeel betaalbaar in planvoorraad



Strategisch inzetten nieuwbouw

Nieuwbouw heeft impact op het ruimtegebruik en het aanzien van de regio. Dit vraagt bij elk nieuwbouwprogramma weer om een kritische analyse, met vragen als: Waar moet nieuwbouw plaats vinden? Welke type woningen zijn nodig op de korte en op de lange termijn? En welke kwaliteiten moeten nieuwbouwwoningen hebben om een bijdrage te leveren aan de diversiteit van woonmilieus en de identiteit van de regio?

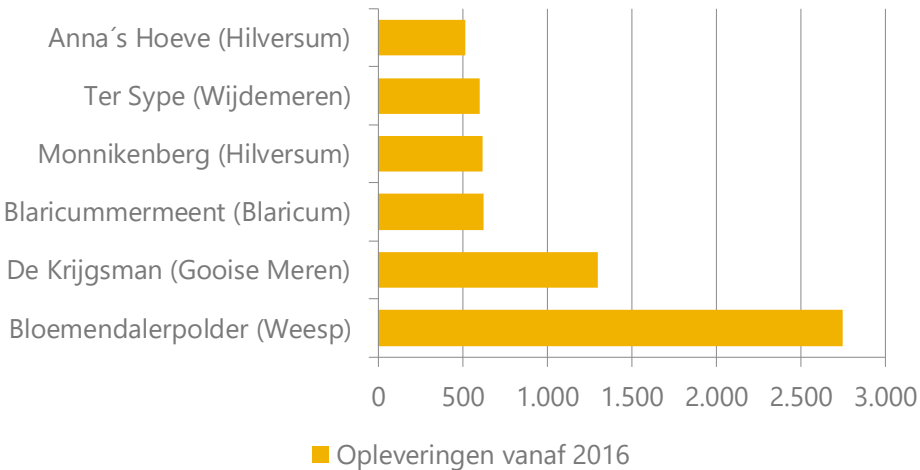
Binnen de looptijd van deze regionale woonvisie zal naar verwachting minder dan 10 procent aan de huidige bestaande woningvoorraad worden toegevoegd. Toch is nieuwbouw een strategisch en krachtig middel om de ambities uit deze regionale woonvisie te verwezenlijken. Wanneer nieuwbouw wordt ingezet als strategisch instrument, biedt het mogelijkheden om meerdere ambities in één keer te verwezenlijken. Met nieuwbouw kan worden ingespeeld op tekorten in bepaalde segmenten van de woningvoorraad, waardoor vraag en aanbod meer in evenwicht komen. Ook kunnen, door het toevoegen van de juiste segmenten op de juiste plaats (denk aan seniorenwoningen in wijken waar veel senioren in eengezinswoningen wonen), lange verhuisketens worden gerealiseerd, waardoor er ook in de bestaande voorraad meer beweging ontstaat. Bij het behalen van duurzaamheidsdoelstellingen speelt nieuwbouw ook een belangrijke rol. Vanaf 2020 moeten nieuwbouwwoningen energieneutraal gebouwd worden en technieken om woningen zelfs netto energie te laten opwekken worden steeds bereikbaarder. De regio stimuleert innovatie en experimenten op dit gebied.

Ontwikkende partijen en gemeenten hebben een verantwoordelijkheid om nieuwbouw in te zetten als strategische instrument, vanuit het perspectief om de regionale woningvoorraad als geheel toekomstbestendig te maken.

Lange termijn

Uit analyse van de planvoorraad blijkt dat het woningbouwprogramma tot 2030 gerealiseerd kan worden binnen de nu reeds voorziene plannen. Voor de lange termijn wil de regio de noodzaak en wenselijkheid van verdere grootschalige nieuwbouw onderzoeken. Factoren als behoud van ruimtelijke kwaliteit, sociale en economische vitaliteit en woningbehoefte zullen hierbij afgewogen moeten worden. De prognoses geven aan dat de groei van het aantal huishoudens in Nederland vanaf 2040 waarschijnlijk stabiliseert.

22. Grootste nieuwbouwprojecten in de regio



Middeldure huurwoningen

Verskillende onderzoeken wijzen op een groeiende vraag naar huurwoningen in het middensegment. In de regio Gooi en Vechtstreek definiëren we het middensegment huur als huurwoningen met een huur tussen €710 en € 850 per maand. Historisch heeft Nederland een relatief grote sociale huursector en een klein aandeel vrije sector huur (5% van de totale woningvoorraad). De belangrijkste doelgroepen voor middensegment huurwoningen zijn jongeren, jonge gezinnen en senioren eigenarenbewoners. Huishoudens tot 35 jaar komen door hun inkomen vaak (net) niet in aanmerking voor een sociale huursector. Tegelijkertijd zijn hun woon-, werk- en huishoudenscarrières nog in ontwikkeling. Een deel van deze groep zal daarom (nog) geen woning willen kopen, een ander deel kan belemmeringen ondervinden bij het krijgen van een hypotheek en relatief hoge koopprijzen in de regio Gooi en Vechtstreek. De tweede, maar lastiger te bereiken groep potentiële vragers, zijn senioren eigenarenbewoners die het in de eigen woning opgebouwde vermogen liquide willen maken. Deze grote groep neemt in de toekomst in omvang nog flink toe, maar is overwegend naar tevredenheid gehuisvest.

Er is ook een economisch belang bij de huisvesting van de groep jongeren en jonge gezinnen. Onvoldoende aanbod in het middensegment hindert het functioneren van de woningmarkt. Onder meer via het drukkend effect op de

arbeidsmobiliteit kan het ontbreken van een middensegment op de huurwoningmarkt consequenties hebben voor de regionale economie.

Belangrijke spelers bij het creëren van aanbod in het segment middeldure huur zijn (institutionele)beleggers. Zij beleggen veelal geld van grote fondsen (waaronder pensioenfondsen) in vrije sector huurwoningen. Hier liggen kansen voor de regio Gooi en Vechtstreek. Het aantal huurwoningen in bezit van institutionele beleggers in de regio is nu zeer laag. In Nederland investeerden institutionele beleggers in 2015 in circa 6.500 nieuwbouw huurwoningen. De beleggers geven aan deze capaciteit nog te kunnen verdubbelen. Bijna 90 procent van de beleggers geeft aan vooral te willen investeren in het middensegment huur (€ 710 - € 850). Ze zien echter onvoldoende aanbod doordat ontwikkelaars, gemeenten en de bouwsector zich teveel richten op koopwoningen.

Ook woningcorporaties kunnen een rol spelen in het middensegment. Bijvoorbeeld door vanuit het liberaliseerbare deel van de corporatiewoningen aanbod te realiseren en ter compensatie meer sociale huur toe te voegen.

De verwachting is dat de komende tijd meer geïnvesteerd gaat worden in het vrije sector segment door beleggers. Investeringsafwegingen van beleggers zijn sterk

locatieafhankelijk. Het perspectief op waardeontwikkeling van een gebied vormt een belangrijke factor voor beleggers om al dan niet in een ontwikkeling te participeren. Waar je bij corporaties als huurder niet te veel mag verdienen, kijken de beleggers juist of er voldoende wordt verdiend. Als woningmarktgebied is de regio Gooi en vechtstreek aantrekkelijk voor beleggers.

De ambitie van de regio is om tot 2030 1.000 middeldure huurwoningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Aandachtspunt hierbij is dat, samen met de markt, wordt onderzocht hoe deze woningen ook op termijn voor midden-inkomens beschikbaar kunnen blijven en passen binnen de kwalitatieve kaders van gemeenten, bijvoorbeeld als het gaat om beeldkwaliteit en minimale grootte van de woningen. Omdat het een relatief klein en nieuw segment is, is het belangrijk om de wensen en kansen van de regio kenbaar te maken aan de markt. Hiervoor wordt onder andere een 'biedboek middeldure' huur gemaakt.

Op dit moment zijn in de regio ruim 400 middeldure huurwoningen opgenomen in de nieuwbouwprogramma's. De plancapaciteit in dit segment zal dus de komende jaren vergroot moeten worden om aan de regionale doelstelling te voldoen.



Afbeelding: Capital Value

“

Zowel voor lage
inkomens als voor lage
middeninkomens is de
betaalbaarheid in het
geding. Dit komt
doordat de kooprijzen
hier relatief hoog zijn.

Online enquête de Dag van het Wonen

”



DE VERNIEUWENDE REGIO



Vernieuwing van de bestaande woningvoorraad

Gooi en Vechtstreek is een regio waar mensen met plezier wonen. Dit komt onder andere door de grote diversiteit aan woonmilieus en woningtypen. Woningeigenaren, particulieren en woningcorporaties, investeren in onderhoud, woningverbetering en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Hierdoor vindt er continue vernieuwing plaats. Dorpen en steden in de regio zijn in beweging en passen zich aan aan nieuwe ontwikkelingen en nieuwe doelgroepen.

Niet in alle wijken en dorpen verloopt de verbetering van de bestaande woningvoorraad even goed. Soms is extra aandacht nodig. Vaak gaat het om een combinatie van fysieke en sociale problemen die extra investeringen vragen. Om een effectieve aanpak te kunnen formuleren moeten aandachtswijken en hun problematiek in kaart worden gebracht. Steeds vaker zien we dat bij de aanpak van buurten het initiatief vanuit bewoners komt. Dit zorgt voor een rolverschuiving tussen overheid en burgers, nieuwe samenwerkingsvormen en nieuwe geldstromen.

De regio streeft naar een toekomstbestendige woningvoorraad. Dit betekent continue investeren in onderhoud, aanpasbaarheid en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Naast de focus op vastgoed zal er ook aandacht moeten zijn voor de aanpak van sociale problematiek en de kwaliteit van de openbare ruimte. Steeds vaker wordt vernieuwing geïnitieerd door burgers. De regio wil deze nieuwe vorm van burgerparticipatie bij vernieuwing van wijken en buurten stimuleren, onder andere door het gezamenlijk opbouwen van kennis en het delen van goede voorbeelden.



Wat gaan we doen?

Aandachtswijken in kaart brengen

De regiogemeenten gaan aan de slag met het in kaart brengen van aandachtswijken (en dorpen) en de achterliggende problematiek. Dit resulteert in een regionale 'kaart' van aandachtswijken. Deze kaart vormt de onderlegger voor gerichte aanpak van deze wijken en dorpen.

Ontwikkelen van kennis en instrumenten voor buurt gestuurde initiatieven

Buurt gestuurde initiatieven zijn collectieve activiteiten van burgers die zich richten op het verbeteren van hun woningen of woonomgeving. De regiogemeenten bundelen kennis en capaciteit om gezamenlijk deze vragen te onderzoeken. Speciaal aandachtspunt hierbij zijn gedeeld eigendomssituaties (VvE's).

Opstellen goede voorbeeldenboek 'buurt gestuurd'

De regio wil een goede voorbeeldenboek 'buurt gestuurd samenwerken' opstellen met aansprekende voorbeelden en aandacht voor rollen, financiering en instrumentarium.

Aandacht voor wijken en dorpen

De diversiteit aan woningtypen en woonmilieus binnen regio maken dat er niet één type buurt of één type probleem is aan te wijzen. Daarom is het van belang om een goede analyse te maken van de wijken en dorpen die extra aandacht nodig hebben en van de problemen die daar spelen. Die kunnen betrekking hebben op fysieke aspecten zoals de kwaliteit van de woningen of de inrichting van het openbaar gebied,. Maar ook kunnen er sociale en economische problemen spelen, zoals onveiligheid, werkloosheid, verdwijnen van voorzieningen enzovoorts. De regio wil daarom aandachtswijken en dorpen en de achterliggende problematiek goed in kaart brengen, zodat een onderlegger ontstaat voor gerichte aanpak van deze wijken en dorpen.

Veel informatie over leefbaarheid is op gemeentelijk niveau al beschikbaar. Een ander hulpmiddel is de landelijke Leefbarometer. Wijken en buurten in de regio Gooi en Vechtstreek scoren hierin relatief goed. De lagere scores (matig of voldoende) vinden we terug in een beperkt aantal buurten in Weesp, Hilversum, Bussum en Huizen. Toch betekent dit niet dat er geen aandachtsgebieden zijn. Door de veelheid aan gebruikte indicatoren kunnen lagere scores op bepaalde indicatoren verhuld worden door hoge scores op andere indicatoren. De komende jaren zien we drie typen wijken waar extra aandacht nodig kan zijn:

- ✓ Naoorlogse grootschalige uitbreidingswijken uit de jaren '50 tot en met '70 (in de meer verstedelijkte gemeenten Hilversum, Bussum, Huizen en Weesp)
- ✓ Dorpen met een afnemend voorzieningenniveau (zoals Ankeveen en Nederhorst den Berg)
- ✓ Vooroorlogse wijken met relatief kleine arbeiderswoningen en veel particulier bezit



Van overheid gestuurd naar buurt gestuurd

De opkomst bewonersinitiatieven past binnen een bredere herijking van de verzorgingsstaat in Nederland. De overheid krijgt steeds meer een stimulerende, faciliterende of een co-producerende rol. Niet in de laatste plaats omdat er steeds minder publieke middelen beschikbaar zijn. Dit betekent zeker niet dat nieuwe initiatieven altijd vanzelf en volledig buiten het blikveld van de overheid zullen ontstaan. Actief burgerschap, in de vorm van bewonersinitiatieven, ontstaat vaak juist in nauwe contacten tussen bewoners en professionals (overheden en instellingen). Naast de buurt gestuurde initiatieven zal ook een gecoördineerde aanpak vanuit gemeenten, woningcorporaties, welzijnsinstellingen en andere betrokken organisaties nodig blijven. Waarbij de mogelijkheden voor woningcorporaties om te investeren in leefbaarheid binnen de Woningwet 2015 ook meer gereguleerd zijn.

Binnen de regio Gooi en Vechtstreek noemen we de samenwerkingsvorm tussen burgers en overheden 'buurt gestuurd'. In deze nieuwe samenwerking tussen burger en overheid is het belangrijk dat de betrokkenheid van burgers niet wordt ingevuld, maar juist aangevuld. Bij de meeste initiatieven ontstaat namelijk op enig moment behoefte aan informatie, kennis en advies of het wegnemen van regels of procedures. Hoewel er op verschillende plaatsen al ervaring wordt opgedaan met vormen van buurt gestuurd werken, is het instrumentarium dat hier bij hoort nog volop in ontwikkeling. Vraagstukken die hierbij aan de orde komen zijn de rolverdeling tussen burger en overheid en nieuwe financieringsvormen. Belangrijk is ook de vraag hoe buurt gestuurde initiatieven gestimuleerd kunnen worden in wijken en buurten waar dat wel nodig lijkt, maar waar ze niet altijd vanzelf ontstaan. De regiogemeenten bundelen kennis en capaciteit om gezamenlijk deze thema's te onderzoeken om zodoende samen te investeren in het instrumentarium en experimenten voor buurt gestuurde initiatieven. Een middel hierbij is het samenstellen van een goede voorbeeldenboek, waarin ook aandacht wordt besteed aan rollen, financiering en instrumentarium.



WAT VERSTAAN WE ONDER 'BUURT GESTUURD'?

Buurt gestuurde initiatieven zijn collectieve activiteiten van burgers die zich richten op het verbeteren van hun woningen of woonomgeving. Op woningniveau kan dit betrekking hebben op gezamenlijk onderhoud, verduurzaming of het levensloopbestendig maken van woningen. Ook kunnen de activiteit worden ontplooid rondom veiligheid in de buurt, sociale cohesie of inrichting en beheer van de collectieve ruimte. Bewoners bepalen hierbij zelf wat ze willen, hoe ze dat willen bereiken en wanneer ze dat doen. Gemeenten en instellingen hebben daarbij een stimulerende, faciliterende of een coproducerende rol.

Nieuwe financieringsvormen

Bij de investeringen in wijken en buurten speelde het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) van 2000 tot 2014 een belangrijke rol. Het ISV bundelde subsidieregelingen voor wonen, ruimte, groen en de fysieke stadseconomie, met als doel het verbeteren van de kwaliteit van de leef- en werkomgeving. Niet alleen vormde ISV de financiële bron voor stedelijke vernieuwingen, het betekende ook dat de overheid (gemeenten) een centrale rol in de organisatie hiervan had. Sinds het wegvallen van het ISV wordt gezocht naar alternatieven, zowel voor de financiering als de organisatie van de aanpak van bestaande wijken en dorpen. Hierbij staan twee bewegingen centraal: Die van publiek naar privaat gefinancierd en die van overheidsgestuurd naar een aanpak waarin burgerinitiatief centraal staat. Gelukkig zien we al veel voorbeelden van nieuwe geldstromen in de wijk. Bijvoorbeeld straten die gezamenlijk zonnepanelen of isolatiemaatregelen inkopen. Investerings in duurzaamheid kunnen op termijn een belangrijke aanjaagfunctie voor wijkvernieuwing gaan krijgen.

Gedeeld eigendom

We zien een groei van het aantal complexen in gedeeld eigendom. Bij gedeeld eigendom is er vrijwel altijd sprake van een Vereniging van Eigenaars (VvE). Door de verkoop van appartementen door woningcorporaties zien we ook steeds meer VvE's waarin corporaties een eigenaarsrol hebben. Door de gedeelde eigendomsstructuur vragen investeringen in onderhoud en verduurzaming meer tijd en overleg. Ook hebben veel VvE's in het verleden te weinig reserves opgebouwd om noodzakelijk onderhoud te plegen. Om investeringen in onderhoud en verduurzaming te stimuleren lopen in de regio verschillende initiatieven. Zo heeft de gemeente Hilversum, in samenwerking met het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn), een stimuleringslening speciaal voor VvE's ingevoerd.

GEDEELD EIGENDOM IN DE PRAKTIJK

Woningcorporatie Dudok Wonen is actief in de samenwerking met VvE's om te investeren in verbetering en verduurzaming van complexen. Vier appartementencomplexen aan de Oosterengweg in Hilversum, waar zowel huurders als kopers wonen, hebben in 2015 groot onderhoud uitgevoerd. Doordat er gezamenlijk is aanbesteed en bouwbegeleiding is ingekocht, konden de werkzaamheden heel kostenefficiënt worden uitgevoerd. Dudok Wonen heeft een coördinerende rol gespeeld in het bij elkaar brengen en op koers houden van alle partijen (onder andere kopers, huurders, aannemers en beheerder). Ook heeft de woningcorporatie bij de oprichting van de VvE's de nodige voorzieningen gepleegd om het onderhoud en verduurzaming van de complexen op termijn mogelijk te maken. Zo is er per complex een meerjarenonderhoudsbegroting aangeleverd en ook zijn financiële middelen in de vorm van een zogenaamde bruidsschat beschikbaar gesteld. Bovendien is er een investeringsfonds voor duurzaamheidsmaatregelen opgericht. Alle eigenaren, dus ook Dudok Wonen, dragen hier maandelijks via de VvE-bijdrage aan bij. Vanuit dit Investeringsfonds zijn de duurzaamheidsmaatregelen gefinancierd.

Oorspronkelijk was gepland om de kozijnen, deuren en het glas te vervangen en voegwerk te herstellen. Door de voordelen uit de samenwerking konden ook kozijnen van de trappenhuisen worden vervangen en voorzien van dubbel glas. Vanuit het investeringsfonds is spouwmuurisolatie aangebracht en zijn de gevel schoon gemaakt en waterafstotend gemaakt.

Het resultaat is dat er een aantal appartementen van energielabel D naar B zijn gegaan. Het groot onderhoud heeft ook een andere betrokkenheid bij de eigenaars opgeleverd, naast trots dat dit allemaal gerealiseerd is, is er nu ook de behoefte om het gebouw verder te verbeteren. De volgende stappen zijn het vervangen van de intercom installaties en het verder opknappen van de entrees.



DE ZORGZAME REGIO



Wonen met zorg

De beleidsvelden wonen en zorg hebben veel raakvlakken met elkaar. Net zoals bij het beleidsveld wonen, zijn ook in de zorg de afgelopen jaren een aantal systeemwijzigingen doorgevoerd. Denk daarbij aan de **extramuralisatie** van mensen vanuit instellingen naar zelfstandig wonen (al dan niet met zorg en/of begeleiding) en het **scheiden van wonen en zorg**. Mensen wonen door strenge indiceringen langer zelfstandig, ook als er sprake is van fysieke, mentale of sociale beperkingen. Dit vraagt naast passende woonvormen ook aandacht voor ondersteuning en begeleiding in brede zin. Van medische zorg tot begeleiding bij de (re)integratie in wijken en buurten van mensen die vanuit instellingen weer zelfstandig gaan wonen. Naast deze beleidsontwikkelingen zien we ook dat de inwoners van de regio Gooi- en Vechtstreek, net als de rest van Nederland, ook de komende jaren nog verder vergrijzen.

De regio Gooi en Vechtstreek wil een zorgzame regio zijn, waar vraag en aanbod naar wonen met zorg in balans is, ook voor de meest **kwetsbare groepen**. Hiervoor is samenwerking tussen alle betrokken partijen en een goede koppeling tussen sociaal en fysiek domein een voorwaarde. Ook wil de regio meer dynamiek op de woningmarkt creëren door senioren met een (latente) verhuishwens te coachen en senioren meer bewust te maken van de toekomstmogelijkheden in hun huidige woonsituatie. Tot slot ziet de regio kansen voor innovatieve vormen van wonen met zorg die de diversiteit aan woonmilieus voor regionale woningmarkt als geheel zullen vergroten.



Foto: Rigo

Wat gaan we doen?

Stimuleren doorstroming senioren

Met het stimuleren van doorstroming van senioren die kwalitatief scheefwonen worden lange verhuisketens gerealiseerd. Uitgangspunt van de regio is dat de doorstroming niet mag worden belemmerd door een gebrek aan kennis of informatie over de mogelijkheden die er zijn. Met de inzet van een wooncoach wordt voorzien in de informatiebehoefte die er is bij senioren.

Strategisch inzetten van nieuwbouw voor senioren

De diversiteit aan woonmilieus en woningtypen moet worden behouden en versterkt. Dit maakt de totale regionale woningvoorraad, ook op de langere termijn, meer toekomstbestendig. Het strategisch inzetten van nieuwbouw biedt hierbij kansen. Door geschikte woningen te bouwen in buurten waar veel senioren nu nog in (te grote) eengezinswoningen wonen, komt de doorstroming op gang.

Innovatieve woonzorg vormen faciliteren

We zien steeds meer (kleinschalige)collectieve initiatieven die invulling geven aan een gedifferentieerde vraag naar wonen met zorg. De regio Gooi en Vechtstreek wil deze initiatieven ondersteunen. Door het bieden van goede kaders en één regionaal aanspreekpunt worden initiatiefnemers sneller op weg geholpen. Dit biedt tevens kansen om leegstaand 'regulier' zorgvastgoed een nieuwe bestemming te geven.

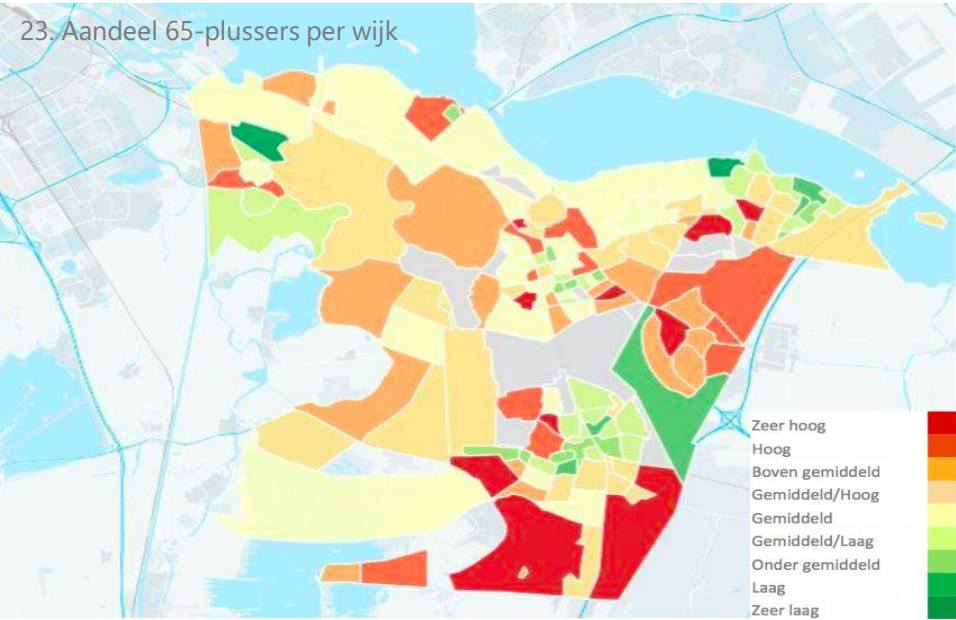
Regie op extramuralisatie

Mensen met een zwaardere zorg indicaties (o.a. vanuit de geestelijke gezondheidszorg) worden steeds vaker behandeld in een eigen woonomgeving. Hiervoor zijn niet alleen woningen nodig, maar dit vraagt vooral extra inzet van alle betrokken partijen: gemeenten, woningcorporaties en zorgorganisaties. Gezien de kwetsbaarheid van deze groep neemt de regio Gooi en Vechtstreek de regiorol op zich om te komen tot een goed format voor succesvolle huisvesting én een zo goed mogelijke integratie in wijken en buurten.

Wat gaan we doen?

Regionale afspraken over huisvesting kwetsbare groepen

Corporaties en gemeenten maken op korte termijn afspraken over taken, rollen en risico's rondom de huisvesting van kwetsbare doelgroepen. De regio heeft hierbij een regisserende rol.



Dynamiek en innovatie

Vergrijzing zet door

De vergrijzing in de regio Gooi en Vechtstreek varieert per gemeente, maar ligt gemiddeld op het provinciaal gemiddelde. Zoals in veel regio 's neemt het aantal 65-plussers fors toe de komende jaren en verdubbelt het aantal huishoudens boven de 75 jaar (figuur 3). Landelijk vindt er vergroening van de bevolking plaats nadat de vergrijzing zijn hoogtepunt heeft bereikt, maar dat is in deze regio niet overal zo. Delen van de regio trekken structureel 45-plussers aan, die na 20 jaar ook 65-plussers zijn, Laren en Blaricum blijven zo ook op de langere termijn vergrijsde gemeenten. In de kernen Bussum en Hilversum zien we naast een toename van het aantal ouderen ook een toename van jongeren (5 – 29 jaar).

Zorggeschikte woningen

In de regio Gooi en Vechtstreek is de vergrijzing eerder ingezet dan in veel andere regio's in Nederland. Het onderwerp staat daarom al langere tijd op de regionale bestuurlijke agenda. In 2010 is al een uitgebreide analyse gemaakt van de toegankelijkheid en zorggeschiktheid van de woningvoorraad in de regio. De uitkomst van deze analyse was dat de volledige (regionale) vraag naar toegankelijke of zorggeschikte woningen in aantallen kan worden geacommodeerd. Wel bestaan er lokale verschillen. Dit

betekent echter niet dat het aanbod ook altijd kwalitatief volledig aansluit op de vraag.

Op basis van de nu bekende plannen kunnen we concluderen dat ruim de helft van de woningen die de komende jaren worden bijgebouwd in de regio, nultreden woningen zullen zijn.

Strategische inzetten van nieuwbouw

Een mogelijkheid om meer dynamiek en doorstroming te realiseren is het strategisch inzetten van nieuwbouw van voor ouderen geschikte woningen. Bij voorkeur in wijken en buurten waar deze ouderen op dit moment al wonen. Een aantal experimenten in de regio hebben aangetoond dat deze aanpak ook daadwerkelijk verhuisstromen op gang brengt (bijvoorbeeld complex de Reiger van corporatie het Gooi en Omstreken in Hilversum). Bijkomend voordeel is dat hierdoor lange verhuisketens ontstaan en hiermee bijvoorbeeld (een-gezins)woningen beschikbaar komen voor meerpersoons-huishoudens.

Senioren wooncoach

Voor ouderen geldt dat verhuizing naar een meer geschikte woning door ouderen wordt vaak uitgesteld, ondanks het feit

dat senioren (met zorgindicatie) in de sociale huursector voorrang krijgen bij toewijzing van een voor hen geschikte woning. De motieven hiervoor zijn divers. Vaak speelt de wens om in de eigen buurt of wijk te blijven wonen een belangrijke rol, maar ook financiële consequenties van verhuizen vormen een belemmering. Bovendien zien ouderen soms op tegen het regel rondom een verhuizing of weten ze simpelweg de weg naar het aanbod niet te vinden.

In de regio Gooi en Vechtstreek hanteren we als uitgangspunt dat de doorstroming van senioren niet mag worden belemmerd door een gebrek aan kennis of informatie over de mogelijkheden die er zijn. De inzet van een senioren wooncoach kan helpen om de kennis over mogelijkheden te vergroten en aanwezige belemmeringen weg te nemen. Onder andere de woningcorporaties de Alliantie en Vidomes (regio Delft) hebben hier goede ervaringen mee opgedaan. Wanneer senioren er voor kiezen om in hun huidige woning te blijven wonen, kan de senioren wooncoach hen ook op weg helpen bij het toekomstbestendig maken van de woning. Bij de inzet van een senioren wooncoach is het belangrijk een goede aanhaking op bestaande zorg- en welzijnsnetwerk in wijken te verzorgen, onder andere met de uitvoeringsdiensten van de gemeenten. Wanneer er over en weer een signaleringsfunctie is, kunnen deze initiatieven elkaar versterken.

Innovatie woonvormen

We zien steeds meer (kleinschalige) collectieve initiatieven die invulling geven aan een gedifferentieerde vraag naar wonen met zorg. Een goed voorbeeld van een dergelijke initiatief is het concept Thuishuis, dat zich richt op alleenwonenden ouderen.

Particuliere initiatieven en samenwerking tussen zorgorganisaties en woningcorporaties uit de regio hebben al veel goede voorbeelden opgeleverd. Binnen de regio zijn er mogelijkheden en bestaat de wens om innovatie woonzorg initiatieven verder te ondersteunen. Dit biedt ook kansen om leegstaand ‘regulier’ zorgvastgoed, bijvoorbeeld verzorgingstehuizen, een nieuwe bestemming te geven. (Particuliere) initiatiefnemers van innovatieve woonvormen zijn soms professioneel georganiseerd, maar bestaan soms ook uit vrijwilligers. Vaak zijn initiatieven niet lokaal gebonden, maar wordt gezocht naar een locatie in een groter gebied. Het bieden van goede kaders en één regionaal aanspreekpunt helpt initiatiefnemers om sneller de haalbaarheid van hun initiatief binnen de regio te toetsen.

Regie op extramuralisatie

Mensen die vroeger in instellingen woonden (intramuraal) wonen nu eerder en langer in een reguliere woning, waar zij zorg en/of begeleiding ontvangen. Dit noemen we

extramuralisatie. Ook mensen met een zwaardere indicatie in de geestelijke gezondheidszorg (GGZ) worden steeds vaker behandeld in een eigen woonomgeving. Omdat deze mensen voorheen in instellingen woonden, betekent dit extra druk op de bestaande woningvoorraad, met name in het segment sociale huurwoningen onder de **aftoppingsgrens**. Omdat ook veel andere doelgroepen juist op dit segment zijn aangewezen, bestaat er risico op verdringingseffecten in de vorm van langere wachttijden dan vanuit het extramuralisatiebeleid wenselijk is. Ook daarom is het van belang dat er de komende jaren voldoende sociale huurwoningen in de regio beschikbaar komen.

Om de **extramuralisatie** succesvol te laten verlopen zijn niet alleen woningen nodig, maar dit vraagt ook extra inzet van alle betrokken partijen: gemeenten, woningcorporaties en zorgorganisaties. Gezien de kwetsbaarheid van deze groep neemt de regio Gooi en Vechtstreek de regiorol op zich om te komen tot een goed format voor een succesvolle huisvesting én een zo goed mogelijke (re)integratie in de wijken en buurten.

Kwetsbare groepen

Niet iedereen is in staat om volledig zelfstandig en op eigen kracht te wonen. Het zorgen voor voldoende en passende huisvesting voor deze **kwetsbare groepen** en het, indien

mogelijk, begeleiding van mensen naar zelfstandige huisvesting is een gezamenlijke taak voor gemeenten, zorgorganisaties en woningcorporaties in de regio. Hierbij is de zorgkant verantwoordelijk is voor het in kaart brengen van de kwantitatieve en kwalitatieve vraag en de woonkant voor een passend aanbod. In het vraaggestuurde regionale woningbouwprogramma is met de huisvestingsvraag van **kwetsbare groepen**, op basis van prognoses, reeds rekening gehouden. Uitgangspunt is het creëren van een passend, gedifferentieerd en regionaal gespreid aanbod.

BLIJVERSLENING

Speciaal voor mensen die zo lang mogelijk thuis willen blijven wonen heeft het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) de ‘blijverslening’ ontwikkeld. Deze lening, met een laag rentepercentage, kan worden ingezet om aanpassingen aan de woning te kunnen financieren, denk dan bijvoorbeeld aan het plaatsen van een slaapkamer of badkamer op de begane grond of aan het verwijderen van drempels.

24. Kansenmatrix kwetsbare doelgroepen

	Wat	Maatregel(en)	Regievoering	Facilitering
Eerste kans	Vroegsignalering bij overlast en/of huurachterstanden	Hulpaanbod op vrijwillige basis	Verhuurder (corporatie)	Uitvoeringsdienst gemeente
Tweede kans	Bij aanhoudende overlast en/of huurachterstanden en daardoor dreigende uitzetting	Verplichte hulp op basis van zorgcontract (Huren onder Voorwaarden)	Verhuurder (corporatie)	Uitvoeringsdienst gemeente
Derde kans	Na uitzetting en verplichte 'time-out' periode volgt een herkansing	Na uitzetten en verplichte 'time-out' periode wordt beoordeeld onder welke voorwaarden de huurder een 3e kans krijgt.	Uitvoeringsdienst gemeente in samenwerking met de regio Gooi en Vechtstreek	Verhuurder (corporatie), zorgorganisaties

In de regio zijn verschillende regelingen en huisvestingsvormen voor kwetsbare groepen. Het gaat onder andere om bijna 250 plekken waar mensen met een psychische aandoening onder begeleiding kunnen wonen verdeeld over de regio. Ook is er het zogenaamde 'Tweede Kansbeleid' voor huurders voor wie een ontruimingsvonnis is aangevraagd, vanwege een huurachterstand en/of overlast. Deze Tweede Kans gaat altijd samen met verplichte hulpverlening; het 'huren onder voorwaarden'.

Voor mensen die vanwege wanbetaling en/of overlast zelf geen huurcontract meer kunnen krijgen is er de regeling 'huren onder voorwaarden'. Het opstellen en uitvoeren van een goed 'zorgcontract' is hierbij een essentieel voorwaarde om mensen succesvol, mogelijk onder begeleiding, weer zelfstandig te laten wonen.

De coördinatie van het Tweede Kansbeleid en Huren onder Voorwaarden gebeurt vanuit de regio Gooi en Vechtstreek, maar het is een gedeelde verantwoordelijkheid van corporaties en gemeenten in de regio om ervoor te zorgen dat zo min mogelijk mensen te maken krijgen met deze regelingen. Door vroegtijdige signalering van problemen en efficiënte

samenwerking tussen de verschillende betrokkenen kan preventieve hulp en ondersteuning, oftewel een Eerste Kans, worden geboden.

Preventieve maatregelen zullen niet altijd afdoende zijn en in een beperkt aantal gevallen zal zelfs de Tweede Kansregeling geen uitkomst bieden, bijvoorbeeld in het geval van blijvende overlast. In die gevallen komt de betreffende persoon niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoningen. Eventuele terugkeer naar reguliere huisvesting (of naar alternatieve of meer beschermde woonvormen) zal, na een 'time out' periode, onder strikte voorwaarden en na een strenge beoordeling, pas kunnen gebeuren (Derde kans).

In figuur 24 zijn de maatregelen die betrekking hebben op de Eerste, Tweede en Derde kans schematisch weergegeven.

De huidige regelingen voor kwetsbare groepen, zoals huisvestingsurgentie en huren onder voorwaarden (al dan niet met urgentie) kunnen beter op elkaar afgestemd worden. Gezien de kwetsbaarheid van deze groepen neemt de regio Gooi en Vechtstreek de regiorol op zich om te komen tot een goed format voor een succesvolle huisvesting én een zo goed mogelijke (re)integratie in de wijken en buurten. Hiervoor

wordt, gelijktijdig met het opstellen van de regionale woonvisie, gewerkt aan een regionale 'nota Bescherming en Opvang'. Corporaties en gemeenten maken in dit kader op korte termijn afspraken over taken, rollen en risico's rondom de huisvesting van kwetsbare doelgroepen.



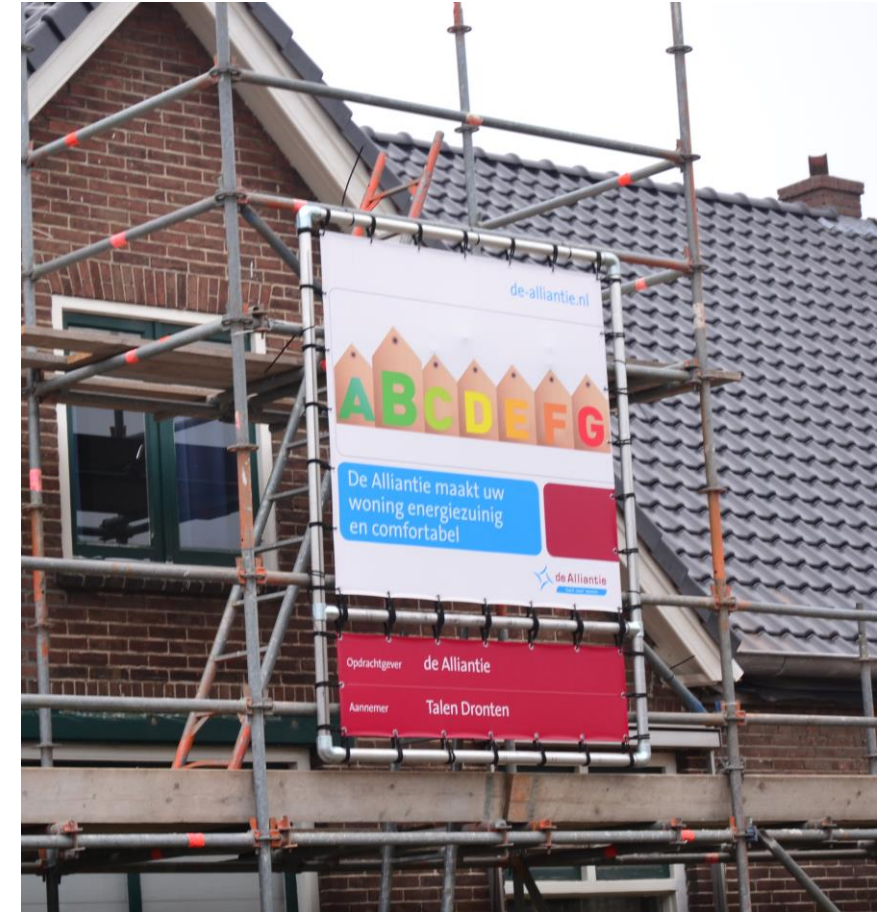
DE DUURZAME REGIO



Verduurzaming woningvoorraad

Verduurzaming speelt een centrale rol in het toekomstbestendig maken van de woningvoorraad in de regio Gooi en Vechtstreek. Op dit moment komt ongeveer één derde van het totale energieverbruik in Nederland van woningen en gebouwen. Het terugdringen van het energieverbruik in de bebouwde omgeving levert niet alleen milieuwinst op, maar leidt ook tot lagere energielasten voor huurders en kopers. Bovendien zijn goed geïsoleerde woningen comfortabeler om in te wonen en levert het verduurzamen de nodige economische impulsen en banen op.

De regio heeft forse ambities op het gebied van duurzaamheid. De regio zet in op energieneutraliteit in 2050 door het terugdringen energieverbruik en opwekken van duurzame energie. In de woningvoorraad kan nog veel energie bespaard worden. Door het uitvoeren van energetische maatregelen in bestaande woningen, door het nemen van extra energiebesparende maatregelen in nieuwbouw en door bewustwording en gedragsverandering. Hiervoor zijn zowel particuliere investeringen als investeringen van woningcorporaties nodig.



Wat gaan we doen?

Behalen doelstellingen energieakkoord

De regio Gooi en Vechtstreek onderschrijft de doelstellingen uit het nationale energieakkoord voor de woningvoorraad tot 2020. De lange termijn ambitie van de regio is een energieneutrale gebouwde omgeving in 2030.

Corporatiebezit gemiddeld naar label B in 2020

De doelstelling voor corporatiewoningen is om in 2020 gemiddeld energielabel B te halen. Gemeenten en corporaties zorgen voor afstemming en monitoring van de energetische programma's.

Voortzetten programma Energie Besparen Gooi en Vecht

Particuliere woningbezitters worden gestimuleerd om hun woning te verduurzamen. Hiervoor wil de regio het programma Energie Besparen Gooi en Vecht, dat in 2012 is gestart, ook de komende jaren voortzetten.

Nieuwbouw energie neutraal vanaf 2020

Vanaf 2020 worden alle nieuwbouwwoningen in de regio energie-neutraal gebouwd.

Energieakkoord

In 2013 is het landelijk energieakkoord voor duurzame groei afgesloten door meer dan 40 organisaties, waaronder gemeenten (VNG), woningcorporaties (AEDES) en milieuorganisaties. Het energieakkoord bevat doelstellingen voor het verduurzamen van onze samenleving en de economie in het algemeen, maar ook maatregelen die specifiek gericht zijn op het verduurzamen van de woningvoorraad in Nederland. De lange termijn ambitie van de regio Gooi en Vechtstreek sluit hier op aan. De regio streeft naar een energieneutrale gebouwde omgeving in 2030 (Regionale Samenwerkingsagenda).

De doelstellingen uit het nationale energieakkoord voor de woningvoorraad tot 2020 zijn:

- ✓ 300.000 Bestaande woningen en andere gebouwen per jaar minimaal twee labelstappen laten maken
- ✓ Nieuwbouw bijna energieneutraal vanaf 2020
- ✓ Gemiddeld label B voor het corporatiebezit en minimaal label C voor 80 procent van de particuliere verhuur in 2020

De regio Gooi en Vechtstreek onderschrijft de doelstellingen uit het energieakkoord en wil corporaties, particuliere eigenaren en VvE's faciliteren en stimuleren bij het behalen van deze stevige ambities. Investerings in verduurzaming van de bestaande woningvoorraad kunnen naast milieuwinst namelijk ook zorgen voor meer wooncomfort lagere energielasten voor huurders en kopers.

KLIMAATAKKOORD 2050 - PARIJS

Eind 2015 sloten 195 landen in Parijs het Klimaatakkoord 2050. In dit akkoord spreken de deelnemende landen onder andere af om maatregelen te nemen om de opwarming van de aarde te beperken tot maximaal 2° Celsius. Hoe deze afspraken op Europees en nationaal niveau vertaald gaan worden is nog niet duidelijk, maar de verwachting is dat het zal leiden tot verdere aanscherping van de doelstellingen richting 2050.

Energietransitie

De komende jaren zal ook in Gooi en Vechtstreek de energietransitie hoog op de agenda staan. Dit vraagt om nadenken over en experimenteren met de wijze waarop we onze woningen verwarmen. We voorzien dat dat energie producerende of ten minste energieneutrale woningen uiteindelijk de norm worden. De regio wil de afhankelijkheid van gas afbouwen en werken aan de transitie naar gasloze woningen en wijken. We willen daarom de komende jaren ervaring opdoen in zowel de nieuwbouw als bestaande bouw, waarbij we denken aan:

- ✓ All electric (gasloze) oplossingen voor nieuwbouwlocaties
- ✓ Energieneutrale of –leverende nieuwbouw
- ✓ Experimenten met Nul-Op-de-Meter oplossingen in de bestaande bouw (zowel koop als huur)

Verduurzaming bestaande woningvoorraad

Huurwoningen

De afgelopen jaren zijn woningcorporaties actief aan de slag gegaan met de ambities uit het energieakkoord. Door een complexmatige aanpak leveren woningcorporaties een grote bijdrage aan het verduurzamen van de woningvoorraad. In samenspraak met bewoners worden sociale huurwoningen verduurzaamd en krijgen vaak een energielabel B of hoger. Gemiddeld hebben sociale huurwoningen daardoor een beter energielabel dan de gehele woningvoorraad. Desondanks is het een uitdaging om de doelstelling van gemiddeld label B voor corporatiewoningen in 2020 te halen. Investerings in verduurzaming moeten afgewogen worden tegen andere investeringen, bijvoorbeeld in nieuwbouw van sociale huurwoningen. Bovendien zorgen de gemiddeld oudere woningvoorraad en vele monumentale sociale huurcomplexen voor extra uitdagingen bij de verduurzaming. Gemeenten en corporaties zorgen voor afstemming en monitoring van de verschillende energetische programma's.

Particuliere voorraad

Vanaf medio jaren '70 is isolatie bij nieuwbouw verplicht geworden en vanaf die tijd zijn de eisen steeds strenger geworden. Over het algemeen kunnen we daarom zeggen dat oudere woningen minder goed geïsoleerd zijn dan nieuwere woningen. Ook voor de particuliere woningvoorraad geldt dat de relatief oude woningvoorraad met zich meebrengt dat de energielabels slechter zijn dan gemiddeld. Hier ligt een grote opgave in relatie tot de duurzaamheidsdoelstellingen van de regio. Hoewel steeds meer huizen worden voorzien van isolatie en zonnepanelen, blijven de investeringen in particuliere woningen achter bij de aanpak door corporaties. Juist bij goedkopere woningen, met vaak ook lagere inkomens, is dit relevant. Voor deze huishoudens bestaat er een risico op 'energie-armoede'. Dat wil zeggen een vicieuze cirkel van stijgende energielasten en krimp budget om te investeren in verduurzaming van de woning.

NA 100 JAAR VAN LABEL G NAAR A

In 2014 en 2015 renoveerde woningcorporatie de Alliantie in totaal 44 karakteristieke woningen in het oude dorp van Huizen. De woningen, precies 100 jaar oud en beschermd dorpsgezicht, behoren tot het eerste sociale huurcomplex in Huizen, getuige ook één van de straatnamen: 'de Eerste Woningbouwstraat'. Wat begon met een brandbrief van de bewoners over de staat van onderhoud van de woningen, eindigde in een succesvol verduurzamingsproject waarbij de woningen van energielabel G en F naar label A zijn gebracht. Bijzonder is dat de bewoners vanaf het begin van het traject een actieve rol hebben gespeeld. Al snel vormde zich een actieve bewonerscommissie die de Alliantie gevraagd en ongevraagd van advies voorzag. Dit heeft er mede toe geleid dat uiteindelijk alle bewoners hebben ingestemd met de verduurzamingsmaatregelen, waar ook een huurverhoging tegenover stond.



Naast het uitvoeren van noodzakelijk onderhoud zijn de woningen voorzien van een volledige warme jas. Dat wil zeggen dat het dak, de vloeren en de spouwmuren zijn geïsoleerd en op de zolderverdieping zijn voorzetwanden geplaatst. Alle ramen zijn voorzien van isolerend HR++ glas en de woningen hebben een hoogrendementsketel gekregen. Tot slot zijn alle woningen voorzien van een innovatief ventilatiesysteem.

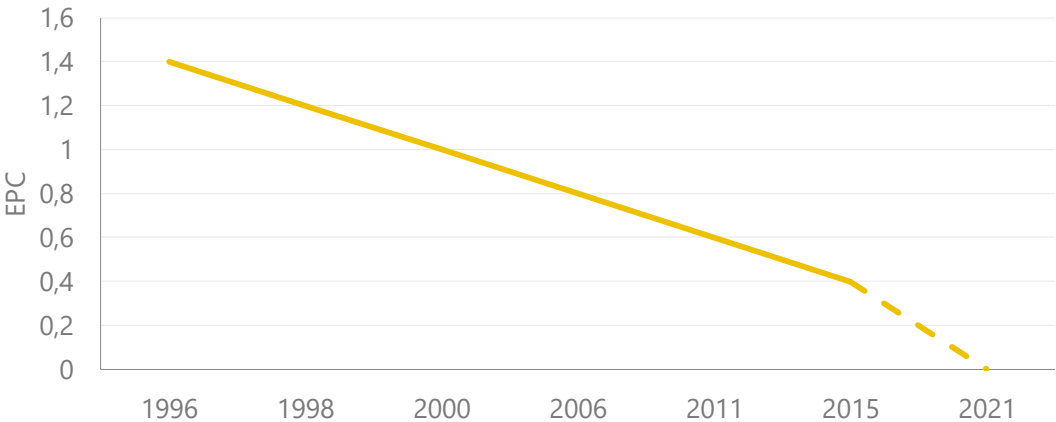
Er zijn verschillende initiatieven om particuliere woningbezitters te stimuleren tot verduurzaming in Gooi en Vechtstreek. Regionaal is, met financiële ondersteuning vanuit de provincie (RAP), het programma Energie Besparen Gooi en Vecht opgezet. Dit programma bestaat uit een basispakket waaraan alle gemeenten meedoen (website, energieloket, een coördinator en communicatiemateriaal), en pluspakketten (laagdrempelige wijkaanpak en duurzaamheidsleningen). Een aantal gemeenten (Hilversum en Weesp) hebben via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) ook een stimuleringsregeling voor verduurzaming door particulieren. De komende jaren wil de regio het programma Energie Besparen Gooi en Vechtstreek voortzetten, hierbij heeft het faciliteren van buurtgerichte initiatieven specifieke aandacht.

Ook is de regio aangesloten op het Duurzaam Bouwloket . Dit is een digitaal en fysiek loket waar inwoners en ondernemers terecht kunnen met al hun vragen op het gebied van duurzaam (ver)bouwen, energiebesparing en energie opwekken.

Nieuwbouw

De afgelopen jaren zijn nieuwbouw woningen steeds duurzamer geworden. De mate van duurzaamheid wordt uitgedrukt in de energieprestatiecoëfficiënt (EPC). Een EPC van 0 betekent dat een woning in theorie energieneutraal is. Op basis Europese richtlijnen die zijn vertaald naar het nationaal energieakkoord, worden de eisen voor nieuwbouwwoningen eind 2020 waarschijnlijk aangescherpt naar (bijna) energieneutraal (figuur 25). De aanscherping van de EPC norm voor nieuwbouw helpt de regio bij het realiseren van haar lange termijn ambitie van een energieneutrale gebouwde omgeving in 2050. Op beperkte schaal, ook in Gooi en Vechtstreek, worden al (bijna) energieneutrale woningen gebouwd. De regio daagt opdrachtgevers en ontwikkelaars uit om gezamenlijk de lat op het gebied van duurzaamheid zo hoog mogelijk te leggen.

25. Ontwikkeling EPC norm nieuwbouw





“

Wonen is een belangrijk
onderdeel van de
identiteit van de regio
Gooi en Vechtstreek

Reimar von Meding, Dag van het Wonen

”



ACTIEPROGRAMMA



Actieprogramma 2016 – 2030

Van visie naar actie

In totaal zijn in deze regionale woonvisie 21 acties/afspraken (wat gaan we doen?) geformuleerd, verdeeld over de vijf inhoudelijke thema's. Deze acties vormen samen het actieprogramma 2016-2030 voor het regionale woonbeleid van Gooi en Vechtstreek.

Tijdens het interactieve proces ter voorbereiding op deze regionale woonvisie zijn verschillende ideeën opgehaald om de ambities uit de woonvisie uit te werken in concrete projecten. Tijdens de Projectendag (26 mei 2016) is een start gemaakt met het vertalen van deze ideeën in projectplannen, die in de eerste komende periode, tot 2020, uitgevoerd zullen worden.

Aan de uitvoering van deze regionale woonvisie en projecten zijn kosten verbonden, daarom is als onderdeel van dit actieprogramma een voorlopige begroting opgenomen. Dekking voor het actieprogramma tot 2020 is voorzien vanuit het Woonfonds van de provincie Noord-Holland en de gelden die zijn gereserveerd vanuit de Regionale Samenwerkingsagenda (RSA). Om in aanmerking te komen voor het provinciale Woonfonds zal een Regionaal Actieprogramma Wonen opgesteld moeten worden. De regionale woonvisie vormt hiervoor de inhoudelijke onderlegger. Voor structurele dekking van het regionale woonbeleid vanaf 2020 zullen gemeenten in overleg treden.





DE INCLUSIEVE REGIO

- 1. De omvang van de sociale huurvoorraad blijft minimaal op peil
- 2. De slagingskansen voor mensen met recht op huurtoeslag blijven minimaal gelijk
- 3. Monitoring effecten passend toewijzen op de slagingskansen van verschillende doelgroepen
- 4. Maximaal 10% dure scheefwoners in het jaar 2030



DE BOUWENDE REGIO

- 5. 9.250 nieuwbouwwoningen tot 2030
- 6. 1/3 van de woningtoevoegingen betaalbaar
- 7. Minimaal 20% woningtoevoegingen door transformaties
- 8. Strategisch inzetten nieuwbouw
- 9. 1.000 woningen in het middeldure huursegment
- 10. Onderzoek nieuwbouwambities lange termijn



DE VERNIEUWENDE REGIO

- 11. Opstellen goede voorbeeldenboek 'buurt gestuurd'
- 12. Aandachtswijken in kaart brengen
- 13. Ontwikkelen van kennis en instrumenten voor buurt gestuurde initiatieven



DE ZORGZAME REGIO

- 14. Innovatieve woonzorg vormen faciliteren
- 15. Stimuleren doorstroming senioren
- 16. Strategisch inzetten van nieuwbouw voor senioren
- 17. Regie op extramuralisatie



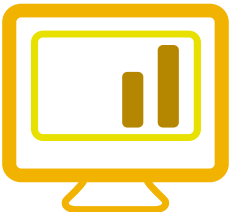
DE DUURZAME REGIO

- 18. Corporatiebezit gemiddeld naar label B in 2020
- 19. Voortzetten programma Energie Besparen Gooi en Vecht
- 20. Behalen doelstellingen energieakkoord
- 21. Nieuwbouw energie neutraal vanaf 2020

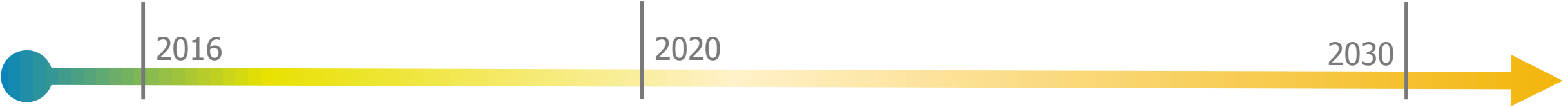


Regionale woonmonitor

Samenwerking binnen de regio Gooi & Vechtstreek is één van de drie sleutelambities van deze regionale woonvisie. Voor een goede samenwerking is inzicht in de ontwikkelingen op de regionale woningmarkt is essentieel. Een regionale woonmonitor zorgt voor inzicht in de voortgang van de acties uit en effecten van de regionale woonvisie. Dit maakt tussentijdse bijsturing in de toekomst mogelijk. Het is belangrijk dat de data over de te meten parameters actueel, eenduidig (definities) en accuraat is.



Regionaal inzichtelijk en meetbaar maken van ontwikkelingen op de woningmarkt (van zowel doelgroepen als woningvoorraad) en de ambities uit de regionale woonvisie.



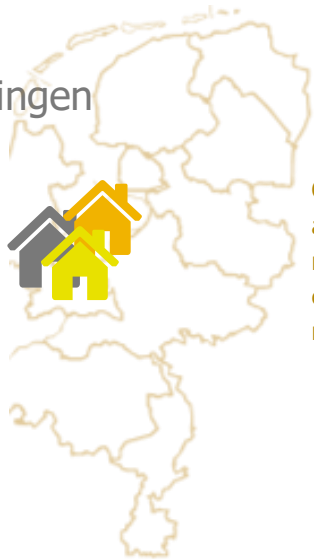
INPUT VANUIT DE PROJECTENDAG

De monitor moet interessant zijn, dan krijgt hij vanzelf ook supporters. De gegevens in de monitor moeten herkenbaar, openbaar en gemakkelijk deelbaar zijn. Hierbij kan ook data van bijvoorbeeld makelaars en ontwikkelaars worden geïntegreerd. Denk ook goed na over de nieuwe indicatoren die worden gebruikt. Soms is het verstandiger om bestaande indicatoren te gebruiken, die mogelijk iets minder precies zijn (maar wel de ontwikkeling kunnen weergeven), dan nieuwe indicatoren waarvoor veel extra middelen moeten worden ingezet.

Voor de bruikbaarheid is het goed als er gewerkt wordt met een dashboard, bijvoorbeeld met stoplicht indicatoren voor kwantitatieve doelstellingen. Kwalitatieve ambities zoals 'samenwerking' zouden ook onderdeel van de monitor moeten zijn, ook al zijn die niet cijfermatig te onderbouwen. Wees ook slim en efficiënt in het meten. Niet alle indicatoren zijn even dynamisch en hoeven dus ook niet met dezelfde frequentie gemeten te worden. Tot slot is het belangrijk om de monitor vooral veel te gaan gebruiken en samen te bespreken. Zo wordt het niet alleen een meetinstrument, maar kan er ook verbetering uit voortkomen.

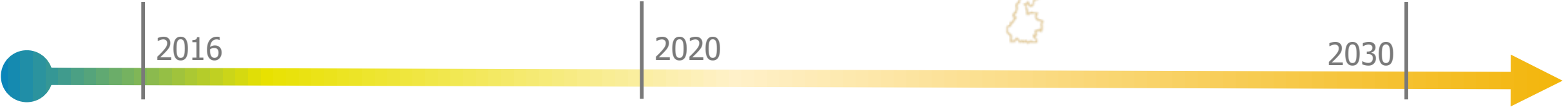


Biedboek middeldure huurwoningen



Meer beweging op de regionale woningmarkt is één van de drie sleutelambities van de nieuwe regionale woonvisie. Door de relatief hoge woningprijzen en weinig aanbod van middeldure huurwoningen hebben starters die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning het lastig. Ook verloopt de doorstroming vanuit de sociale huursector moeizaam. Daarom wil de regio de komende jaren het aanbod middeldure huurwoningen (€710 - €850) vergroten. De regio wil daarom actief de markt gaan benaderen om de investeringsmogelijkheden in die specifieke segment onder de aandacht te brengen. Hiervoor wordt onder andere een biedboek voor beleggers en ontwikkelaars opgesteld.

Om de komende jaren 1.000 middeldure huurwoningen aan de voorraad toe te voegen wil de regio actief marktpartijen gaan informeren over de mogelijkheden, onder andere door het opstellen van een biedboek middeldure huur.



INPUT VANUIT DE PROJECTENDAG

Aan de project tafel die zich boog over middeldure huurwoningen waren ook een aantal marktpartijen aanwezig. De behoefte aan huurwoningen tussen €710 en €850 is evident en zal naar verwachting nog groeien. De regio Gooi en Vechtstreek is aantrekkelijk voor beleggers. Nadeel is wel dat de locaties relatief klein zijn en dat de regio is opgedeeld in zeven gemeenten, wat het voor de grotere institutionele beleggers niet aantrekkelijk maakt om te investeren. Aan de projecttafel is hiervoor een oplossing bedacht in de vorm van een bundeling van locaties, bijvoorbeeld 100 woningen verdeeld over zeven locaties in de regio. Voordeel is dat deze bundels interessant zijn voor beleggers, die hiermee in één keer een, over de regio gespreide, portefeuille kunnen verwerven. Dit zou een krachtig signaal naar de markt kunnen zijn. Bij het in de praktijk te brengen van dit soort bundels moet aandacht besteed worden aan de volgende zaken:

- Er zal onderling overeenstemming moeten zijn over de grondprijs(systematiek)
- Afstemming van huurprijsbeleid (bandbreedte)
- Meerwaarde afdracht bij verkoop of huurprijzen boven de bandbreedte

Naast commerciële beleggers zijn ook een aantal woningcorporaties in de regio actief op het gebied van midden huur, onder andere door liberalisering van voormalige sociale huurwoningen.

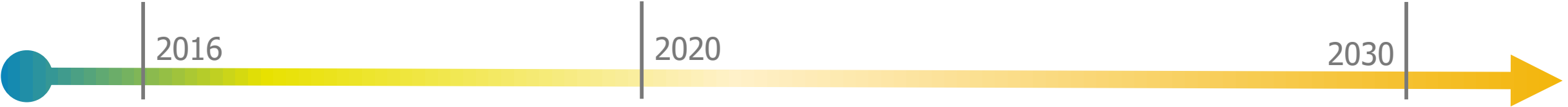


Goede voorbeeldenboek buurt gestuurd

De regio zet in op vernieuwing van bestaande wijken en dorpen. Door het ontbreken van grote publieke financieringsprogramma's de komende jaren, ligt de focus steeds meer op initiatieven vanuit bewoners zelf. We noemen dit "buurt gestuurd". Er valt nog veel te leren over het opzetten, stimuleren, faciliteren en financieren van buurt gestuurde initiatieven. Door het gezamenlijk opstellen van een Goede Voorbeelden Boek Buurt Gestuurd kan kennis op een efficiënte manier worden gebundeld en gedeeld. Het boek kan zowel basisprincipes als inspirerende voorbeelden bevatten. De buurt gestuurde aanpak kan betrekking hebben op onder anderen: Verduurzaming (particulier bezit) van de woning en/of wijk; particuliere woningverbetering en aanpak van de openbare ruimte.



Het Goede voorbeelden Boek Buurt Gestuurd dient als handboek om beleidsmakers en burgers in de regio Gooi & Vechtstreek te stimuleren en te inspireren om buurt gestuurd te handelen.



INPUT VANUIT DE PROJECTENDAG

Het maken van een goede voorbeeldenboek is geen doel op zich, maar een middel. Het doel is om de buurt aan zet te laten zijn door betere communicatie tussen burgers, gemeenten, corporaties en andere instellingen. Als nieuwe titel voor het project heeft de groep twee suggesties: 'Samen maken we de buurt' en 'Buurten maken de regio'.

Het is belangrijk om het onderwerp en het 'probleem' goed af te kaderen, omdat het onderwerp snel de breedte in schiet. Ook moeten we als beleidsmakers ook echt bottom-up leren denken en leren signalen uit buurten op een goede manier op te vangen en te interpreteren. Een regionaal aanspreekpunt voor burgers met initiatieven kan hier bij helpen. Het thema duurzaamheid (ook sociaal) kan een belangrijke initiator zijn voor buurt gestuurde initiatieven. Hiervan zijn al diverse voorbeelden in de regio. Tot slot heeft de groep een dummy boek gemaakt. Een blanco boek dat vanuit buurten ingevuld kan worden met goede voorbeelden.

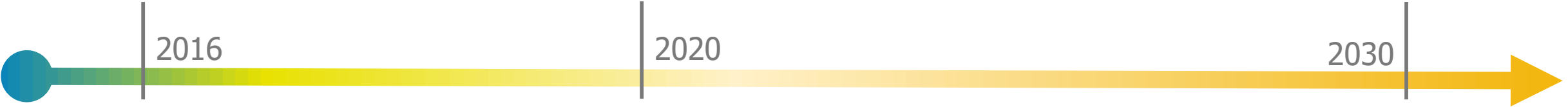


Senioren wooncoach

Meer beweging op de regionale woningmarkt is één van de drie sleutelambities van deze regionale woonvisie. Eén van de doelgroepen waar we op focussen zijn senioren die kwalitatief **scheefwonen**. Dat wil zeggen dat mensen wonen in een woning die minder goed past bij de huidige fase in de wooncarrière (te groot, niet energiezuinig, niet goed toegankelijk/doorgankelijk, te ver van voorzieningen, etc.) Een senioren wooncoach kan deze mensen helpen bij het maken van een afgewogen volgende stap in hun wooncarrière. Overigens kan dit ook betekenen dat de huidige woning wel als meest gewenste alternatief uit de bus komt en met tips over bijvoorbeeld verduurzaming en aanpassingen toekomstbestendig kan worden gemaakt.



Het inzetten van een senioren wooncoach die er op gericht is om senioren te begeleiden bij het maken van een weloverwogen keuze in de volgende stap van de wooncarrière.



INPUT VANUIT DE PROJECTENDAG

De (senioren) wooncoach wordt gezien als een goed middel om senioren te bereiken en met hen hun woonsituatie door te nemen. Doorstroming van senioren stimuleren moet niet als hét doel worden gezien, het gaat er om dat senioren prettig en veilig kunnen wonen. Als ze willen verhuizen dan kan de coach daarbij helpen. Willen ze dat niet dan kan de wooncoach andere tips geven, bijvoorbeeld over het aanpassen van de woning. De project tafel stelt voor om niet te veel onderwerpen te koppelen aan de wooncoach. Wel is een koppeling naar wonen, welzijn en zorg belangrijk. De wooncoach kan ook een belangrijke signalerende functie hebben voor andere professionals. Verder is het belangrijk om de doelgroep goed scherp in beeld te krijgen, daarvoor is een goede analyse nodig. Als voorbeeld van een geschikte doelgroep worden genoemd: alle ouderen die wonen in een eengezinswoning of een appartement zonder lift. Het advies is om klein te starten bij bewoners van sociale huurwoningen. Later kan wellicht opgeschaald worden naar koopwoningen. Een van de regiogemeenten zou trekker kunnen zijn van het project, met supporters vanuit de corporaties, mogelijk aangevuld met mensen vanuit de zorg. Maar zorg voor een kleine werkgroep die actiegericht is.

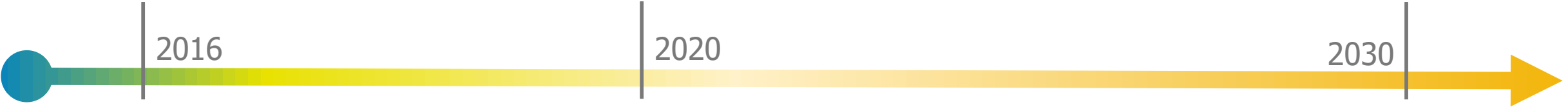


Vernieuwende woonzorg concepten

De regio Gooi & Vechtstreek gaat voor een divers aanbod aan (vernieuwende) woonzorg concepten. Dit biedt kansen om leegstaand 'regulier' zorgvastgoed, bijvoorbeeld verzorgingstehuizen, een nieuwe bestemming te geven. Ook kan gedacht worden aan kleinschalige voorzieningen in (voormalige) (kantoor)villa's. Initiatiefnemers van vernieuwende woonvormen zijn soms professioneel georganiseerd, maar bestaan vaak ook uit vrijwilligers. Meestal zijn initiatieven niet lokaal gebonden, maar wordt gezocht naar een locatie in een groter gebied. Het bieden van eenduidige kaders en één regionaal aanspreekpunt kan initiatiefnemers helpen om sneller de haalbaarheid van hun initiatief binnen de regio te toetsen.



Regionale kaders en een centraal aanspreekpunt voor initiatiefnemers van innovatieve woonzorg concepten.



INPUT VANUIT DE PROJECTENDAG

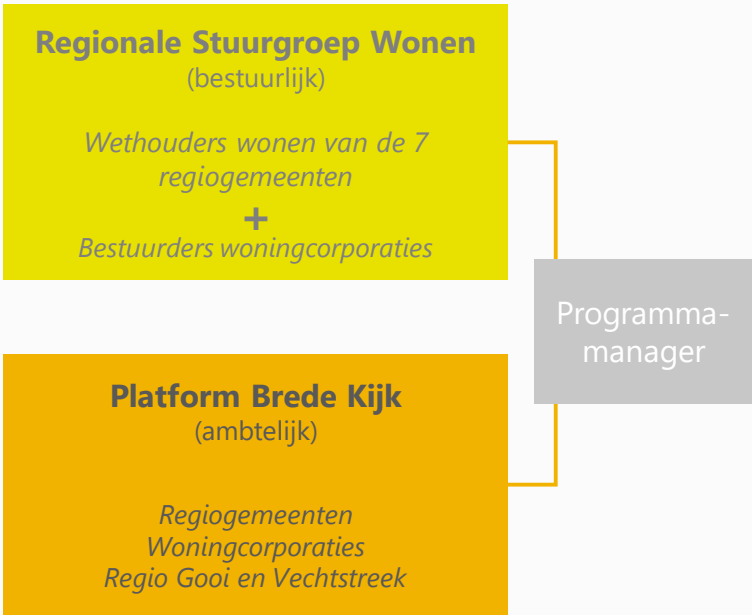
Door omstandigheden waren er op de Projectendag (26 mei 2016) onvoldoende professionals aanwezig om dit onderwerp verder uit te werken. Vernieuwende woonzorg concepten is wel onderdeel van de projecten in de actieagenda van de regionale woonvisie.

	2016 t/m 2019 <i>x € 1 mio</i>
KOSTEN	
Uitvoering projecten*	€ 0,8
Programmamanagement en proceskosten	€ 0,5
Totaal	€ 1,3
DEKKING	
Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP)**	€ 1,0
Regionale Samenwerkingsagenda	€ 0,3
Totaal	€ 1,3

* Inclusief voortzetting programma Energiebesparen Gooi en Vecht
** Voor het RAP geldt een co-financierings eis van 50%. Deze wordt ingevuld middels ambtelijke capaciteit vanuit de regio, regiogemeenten en woningcorporaties (Brede Kijk), conform de subsidieverordening van de provincie Noord-Holland

Voor de uitvoering van het actieprogramma van deze regionale woonvisie is een voorlopige begroting opgesteld. De begroting bestaat uit de kosten voor het uitvoeren van projecten, programmamanagement en algemene proceskosten. Deze begroting loopt tot 2020 en sluit daarmee aan op de looptijd van het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP).

Dekking voor het actieprogramma gebeurt vanuit het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) en de middelen die zijn gekoppeld aan de regionale Samenwerkingsagenda. Het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 t/m 2019 (inclusief de definitieve begroting) moet nog worden vastgesteld door de gemeenteraden en goedgekeurd door de provincie Noord-Holland.



De bestuurlijke begeleiding van de regionale woonvisie gebeurt vanuit de Regionale Stuurgroep Wonen. Hierin zijn alle wethouders wonen uit de regio vertegenwoordigd. Periodiek schuiven ook de bestuurders van de woningcorporaties aan.

Vanuit het ambtelijke Platform Brede Kijk vindt periodieke afstemming op de uitvoering van de regionale woonvisie plaats. Dit platform bestaat uit ambtelijke vertegenwoordigers van de regiogemeenten en de woningcorporaties.

De programmamanager wonen is verantwoordelijk voor de dagelijkse aansturing op programmaniveau. De programmamanager bewaakt de aansluiting van het actieprogramma en de projecten op de missie en de ambities uit deze regionale woonvisie.



BIJLAGEN



Begrip	Toelichting
Aftoppingsgrens	De aftoppingsgrens bedraagt € 586,68 voor één- en tweepersoonshuishoudens en € 628,76 voor huishoudens die uit drie of meer mensen bestaan (prijspeil 2016). Het deel van de huur dat boven de aftoppingsgrens uitkomt, wordt bij meerpersoonshuishoudens niet meegenomen voor de hoogte van de huurtoeslag. Ouderen, alleenstaanden en gehandicapten krijgen over het deel van de huur, boven de voor hen geldende aftoppingsgrens, 40% vergoed.
Beschermd wonen	Bij beschermd wonen gaat het om het bieden van onderdak en begeleiding aan personen met een psychische aandoening. Het gaat om personen bij wie op participatie gerichte ondersteuning vanuit een beschermende woonomgeving centraal staat. Voor het bieden van beschermd wonen kan aanleiding bestaan indien iemand er vanwege psychische problematiek niet in slaagt om zelfstandig te wonen zonder de directe nabijheid van 24 uur per dag toezicht of ondersteuning.
Extramuralisatie	De verschuiving van wonen in een instelling (intramuraal) naar zelfstandige woning met zorg en/of begeleiding noemen we extramuralisering. Extramuralisaties spelen in de ouderenzorg, gehandicaptenzorg en geestelijke gezondheidszorg.
Kwetsbare groepen	Mensen die als gevolg van sociaal niet aangepast gedrag , psychische of psychiatrische aandoening (verwarde personen), een verstandelijke beperking, of anderszins niet zonder hulp, begeleiding of zorg zelfstandig kunnen wonen.
Ladder duurzame verstedelijking	De ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor bestemmingsplannen de drie treden van de ladder moet worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hiervoor dient te worden aangetoond of er regionale behoefte is een bepaalde functie, of die behoefte is op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied en wanneer dat niet het geval is of er een locatie is die multimodaal ontsloten is.
Primaire doelgroep	De groep van huishoudens met een belastbaar inkomen tot de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag (Eénpersoonshuishoudens € 22.100; Meerpersoonshuishoudens € 30.000, prijsspeil 2016)
Prestatieafspraken	Afspraken tussen gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties over het woonbeleid in een gemeente of regio.
Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP)	Het Regionaal Actieprogramma Wonen is een afsprakenkader tussen de provincie Noord-Holland en de regio. Het RAP bevat regionale afstemmingsafspraken over kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogramma's. Voor de periode 2016-2020 wordt een nieuw RAP opgesteld.
Scheefwonen	Voor een uitleg over de verschillende vormen van scheefwonen zie de box op pagina 41.
Scheiden wonen en zorg	De situatie waarin wonen en zorg apart gefinancierd worden. De cliënt betaalt zelf voor het wonen via huur of koop. De zorg wordt apart gefinancierd via de zorgverzekeringswet, Wmo, AWBZ en eventueel via eigen middelen. De gedachte achter het scheiden van wonen en zorg is dat bewoners van intramurale zorglocaties hierdoor meer keuzevrijheid krijgen en de diversiteit in wonen wordt vergroot.
Secundaire doelgroep	Huishoudens met een inkomen tussen de inkomensgrens voor de primaire doelgroep en € 35.739 (tot en met 2020: € 39.874) afhankelijk van de samenstelling van het huishouden.
Verhuurdersheffing	Heffing op de verhuur van sociale huurwoningen. Het tarief van de heffing is gebaseerd op de WOZ-waarde van de huurwoning. Dit heffing moet de verhuurder jaarlijks afstaan aan het Rijk.
WoON (2015)	Het WoonOnderzoek Nederland (WoON) wordt om de 3 jaar uitgevoerd door de Rijksoverheid. WoON 2015 is de meest recente versie waarvoor circa 70.000 enquêtes zijn verwerkt. De resultaten van het onderzoek vormen een belangrijke basis voor het woonbeleid van het rijk, provincies en gemeenten.

Pagina	Figuur	Bron
11	1. Gemiddelde transactieprijs woningen (Provincie Noord-Holland)	Centraal Bureau voor de Statistiek
19	2. Inwoners: ontwikkeling en prognose	Provincie Noord-Holland, Prognose 2015
20	3. Regionale ontwikkeling aantal senioren	Centraal Bureau voor de Statistiek
20	4. Leeftijdsopbouw, 2015	Centraal Bureau voor de Statistiek
21	5. Inwoners- en huishoudensprognose 2015-2040	Provincie Noord-Holland, Prognose 2015
22	6. Migratiestromen	Centraal Bureau voor de Statistiek
23	7. Tabel relatie in- en uitstroom	Centraal Bureau voor de Statistiek
24	8. Ontwikkeling regionale woningvoorraad	ABF Research - Systeem woningvoorraad (Syswov)
24	9. Samenstelling woningvoorraad	ABF Research - Systeem woningvoorraad (Syswov)
25	10. Woningvoorraad naar bouwperiode	Centraal Bureau voor de Statistiek
25	11. Woningvoorraad naar woningtype	Centraal Bureau voor de Statistiek
37	12. Gemiddelde WOZ-waarde	Centraal Bureau voor de Statistiek
37	13. Inkomensverdeling	Centraal Bureau voor de Statistiek
38	14. Bezit corporaties (DAEB) in Gooi en Vechtstreek	Regioutil autoriteit woningcorporaties
40	15. Passend toewijzen	Woningnet
47	16. Regionaal vraaggestuurd bouwprogramma	Regio Gooi en Vechtstreek
50	17. Huur- en koopgrenzen	Regio Gooi en Vechtstreek
51	18. Woningtypen planvoorraad	Provincie Noord-Holland, Planmonitor
51	19. Planvoorraad en nieuwbouwprogramma	Provincie Noord-Holland, Planmonitor
52	20. Planvoorraad per segment (voor zover bekend)	Provincie Noord-Holland, Planmonitor
52	21. Aandeel betaalbaar in planvoorraad	Provincie Noord-Holland, Planmonitor
53	22. Grootste nieuwbouwprojecten in de regio	Provincie Noord-Holland, Planmonitor
66	23. Aandeel 65-plussers per wijk	Centraal Bureau voor de Statistiek
68	24. Kansenmatrix kwetsbare doelgroepen	Regio Gooi en Vechtstreek
75	25. Ontwikkeling EPC norm nieuwbouw	Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

Amsterdam School of Real Estate (2015), Middeninkomens en het middensegment: De ontbrekende schakel op de woningmarkt	Regio Gooi en Vechtstreek (2012), Projectplan: Energiebesparing particuliere woningvoorraad
ABF Research (2010), Kwalitatieve woningmarktverkenning 2010-2020 Noord-Holland	Regio Gooi en Vechtstreek (2012), Regionaal Actieprogramma Wonen 2011-2015
Capital Value (2013, update 2016), De woning(beleggings)markt in beeld	Regio Gooi en Vechtstreek (2015), Regionale Samenwerkingsagenda Gooi en Vechtstreek
Deloitte (2015), State of the State Woningmarkt: Kantorentransformatiepotentie	Rigo (2008), Regionale Woonvisie van de 9 gemeenten uit het gewest Gooi en Vechtstreek
Metropool Regio Amserdam (2016), MRA Agenda 2016	Rigo (2013), Meer zicht op betaalbaarheid: "betaalbaar wonen in de regio Gooi en Vechtstreek
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Cijfers over bouwen en wonen 2016	Rigo (2015), Best practice seniorenhuisvesting: Effectanalyse van de Reiger in Hilversum
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2011), Woonvisie	RIGO in opdracht van Platform 31 (2014), Senioren in beweging
Ministerie van Infrastructuur en Milieu (2012), Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	SER (2013), Energieakkoord voor duurzame groei
MRA, NV Utrecht en ministerie van BZK (2015), Transformatie in de Noordvleugel	TransitieBureau WMO (2014), Informatiekaart Beschermd Wonen
MRA, NV Utrecht en ministerie van BZK (2015), Monitor woningbouwproductie Noordvleugel 2015	Twynstra Gudde en Rigo (2015), MKBA Seniorenhuisvesting de Reiger
Ortec Finance (2013), DrieKamerModel: De resultaten van het pilotprogramma	WoON 2012, WoonOnderzoek Nederland 2012
Planbureau voor de Leefomgeving (2011), Langetermijneffecten van de kredietcrisis op de regionale woningmarkt	WoON 2015, WoonOnderzoek Nederland 2015
Planbureau voor de Leefomgeving (2014), De Nederlandse bevolking in beeld	www.energiebesparengenv.nl
Planbureau voor de Leefomgeving (2015), Quickscan ontwikkelingen vraag en aanbod geliberaliseerde huurwoningen	www.leefbarometer.nl
Platform 31 (2012), Burgers maken hun buurt	www.plancapaciteit.nl
Provincie Noord-Holland (2015), Monitor Woningbouw 2015	www.statline.cbs.nl (CBS statline)
Provincie Noord-Holland (2015), Prognose 2015-2040: Concentratie in steden	www.woningwet2015.nl/regios/regiotool (Regiotool)
Provincie Noord-Holland (2015), Prognose 2015-2040: Concentratie in Steden	www.woononderzoek.nl (CitaVista)

Colofon

In opdracht van de Regio Gooi en Vechtstreek.

Tekst & vormgeving

Bureau Loefzij
JongeHonden

Edwin Prins
Marga van Beek

Regio Gooi en Vechtstreek
Burgemeester de Bordesstraat 80
1404 GZ Bussum
Postbus 251
1400 AG Bussum

Telefoon: (035) 69 26 444
Fax: (035) 69 26 440
E-mail: info@regiogv.nl



Woningmarktonderzoek

Toegankelijkheid
van de particuliere
woningvoorraad
in de regio Gooi en
Vechtstreek.

Jasper Prins
Hilversum
31 juli 2012

Colofon

Titel:	Toegankelijkheid van de particuliere woningvoorraad in de regio Gooi en Vechtstreek
Opdrachtgever:	Gemeente Hilversum
Datum:	31 juli 2012
Auteur:	Jasper Prins
Stagebegeleidster:	Inge Huiskers
School:	Hogeschool Utrecht
Faculteit:	Gebouwde omgeving
Opleiding:	Ruimtelijke ordening en planologie

Voorwoord

Voor u ligt het onderzoeksrapport naar de toegankelijkheid van de particuliere woningvoorraad in de regio Gooi en Vechtstreek. Gedurende 5 maanden ben ik bezig geweest met het onderzoek, die deel uit maakt van mijn stageperiode voor de opleiding Ruimtelijke Ordening en Planologie aan de Hogeschool Utrecht.

Allereerst wil ik de gemeente Hilversum bedanken dat mij de mogelijkheid is geboden om daar onderzoek te mogen doen. Daarbij wil ik Inge Huiskers in het bijzonder bedanken. Zij was gedurende de 5 maanden mijn begeleidster voor dit onderzoek. Met haar inzichten, kennis en ideeën heeft zij mij uiteindelijk op het juiste spoor gebracht van waar het met dit onderzoek naar toe moest gaan.

Daarnaast wil ik alle meewerkende gemeente in de regio Gooi en Vechtstreek bedanken voor de beschikbaar gemaakte tijd en de geleverde input aan de quickscan.

Veel leesplezier,

Jasper Prins

Dordrecht, 1 augustus 2012

Inhoudsopgave

1. Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Doelstelling	7
1.3 Onderzoeksvraag	7
1.4 Deelvragen	7
1.5 Methoden en technieken	8
1.6 Planning	9
1.7 Randvoorwaarden en uitgangspunten	9
1.8 Leeswijzer	9
2. Theoretisch kader	11
2.1 Inleiding	11
2.3 Woningvoorraad	12
2.5 Toegankelijkheid per woningtypen	16
2.6 Geschiedenis stedelijke ontwikkeling	19
2.7 Conclusie	20
3. Model	21
3.1 Inleiding	21
3.2 Uitleg beslisboom	22
4. Quickscan	24
4.1 Inleiding	24
4.2 Resultaten van de quickscan	25
4.2.1 Blaricum	25
4.2.2 Bussum	28
4.2.3 Hilversum	31
4.2.4 Huizen	36
4.2.5 Laren	39
4.2.6 Muiden	43
4.2.7 Naarden	44
4.2.8 Weesp	48
4.2.9 Wijdmeren	52
5. Conclusie	53
5.1 Inleiding	53
5.2 Beantwoording onderzoeksvraag	53
5.3 Aanbevelingen	54

1 Inleiding

1.1

Aanleiding

De regio Gooi en Vechtstreek kent al en wacht nog een vergrijzing, die zich sterker en eerder voordoet dan elders in Nederland. Binnen de regio vertonen zich echter grote verschillen in demografische ontwikkelingen.

De zorgvraag in de regio Gooi en Vechtstreek neemt toe en zal de komende jaren verder toenemen. Het deel van de zorgvraag dat niet in intramurale voorzieningen ondergebracht wordt zal ook toenemen. Ouderen willen langer zelfstandig wonen. De rijksoverheid zet onder de noemer “extramuralisering” in op het zo lang mogelijk zelfstandig thuis wonen (met zorg en begeleiding). Het is een belangrijke ambitie van regio en de provincie om het behoud van deze zelfredzaamheid te ondersteunen. De scheiding van wonen en zorg speelt hierbij een belangrijke rol. Een passend woningaanbod dat hierop is gericht wordt dus steeds belangrijker. Hiervoor is het nodig zicht te hebben op de toegankelijkheid en zorggeschiktheid van de woningvoorraad. Dit inzicht maakt het mogelijk om vraag en aanbod goed op elkaar af te stemmen.

Binnen de regio is een 5-sterrenclassificatiesysteem ontwikkeld. Dit systeem biedt per woning inzicht in de toegankelijkheid en zorggeschiktheid van de woning. De afgelopen jaren is door corporaties de sociale huurvoorraad volgens dit classificatiesysteem ingedeeld, als is de classificatie nog niet compleet. Het zelfde geldt al (gedeeltelijk) voor het inhuurbezit van zorginstellingen (woningen van corporaties die door zorginstellingen worden gehuurd) en (voor een klein deel) voor de zelfstandige woningen van de zorginstellingen in de regio.

Voor de particuliere huur- en koopvoorraad geldt dat er nog geen zicht is op de toegankelijkheid en zorggeschiktheid van de woningen. Dit inzicht is nodig om een goede afstemming van vraag en aanbod mogelijk te maken. Het resultaat van het onderzoek zal zijn dat de regio Gooi en Vechtstreek in staat is om naast de sociale sector ook de particuliere sector in beeld te brengen en te gebruiken in beleidsvorming.

1.2

Doelstelling

Het doel van het onderzoek bestaat uit het opstellen van een quickscan naar de toegankelijkheid van de particuliere woningvoorraad, die resulteert in een beter en transparanter beeld van de huidige particuliere woningvoorraad.

1.3

Onderzoeksvraag

Hoe staat het met de toegankelijkheid van de particuliere woningvoorraad in de regio Gooi en Vechtstreek voor huishoudens met een fysieke beperking (mobiliteitsbeperking)?

1.4

Deelvragen

Om de onderzoeksvraag te beantwoorden zijn daarnaast de volgende deelvragen opgesteld:

1. Welk deel van de particuliere woningvoorraad is toegankelijk voor huishoudens met fysieke beperkingen?

2. Hoe breng je de toegankelijkheid van de particuliere woningvoorraad het beste in beeld?

3. Hoe is de particuliere woningvoorraad lokaal gespreid over de regio?

1.5

Methoden en technieken

Stap	Methoden en technieken	Resultaat
Beantwoorden van de deelvraag: Welk deel van de particuliere woningvoorraad is toegankelijk voor huishoudens met fysieke beperkingen?	Bij het beantwoorden van de deelvraag wordt er een theoretisch kader opgesteld, die de basis vormt voor het onderzoeksmodel	Theoretisch kader
Beantwoorden van de onderzoeksvraag: Hoe breng je de toegankelijkheid van de particuliere woningvoorraad het beste in beeld?	Aan de hand van de informatie uit het theoretisch kader en het beoogde resultaat wordt een onde	Onderzoeksmodel
Beantwoorden van de deelvraag: Hoe is de particuliere woningvoorraad lokaal gespreid over de regio?	Bij het beantwoorden van de deelvraag wordt de basis gelegd op het theoretisch kader en conceptueel model. De toegankelijkheid van de particuliere woningvoorraad wordt aan de hand van het conceptueel model per gemeente getoetst met behulp van vastgoed informatie. De resultaten worden per gemeente cijfermatig en visueel gepresenteerd.	Quickscan
Beantwoorden van de onderzoeksvraag: Hoe staat het met de toegankelijkheid van de particuliere woningvoorraad in de regio Gooi en Vechtstreek voor huishoudens met een fysieke beperking (mobiliteitsbeperking)?	Voor deze stap wordt de onderzoeksvraag beantwoordt aan de hand van de conclusie.	Conclusie en aanbevelingen

1.6

Planning

De planning is een ondersteunend middel om de beheersing van tijd te waarborgen voor dit onderzoek en om aan de gestelde eisen te komen. Het onderzoek start in maart 2012. Het onderzoek zal uitgevoerd worden onder het Regionaal Actieprogramma Wonen 2011-2015. Tijdens dit onderzoek zijn een aantal data waar naar toe gewerkt dient te worden. Het gaat hierom de volgende datums:

Week 10:	Concept plan van Aanpak	Week 29:	Conclusie en aanbevelingen
Week 14:	Theoretisch kader	Week 30:	Concept
Week 16:	Onderzoeksmodel	Week 31:	Afronding onderzoek
Week 20:	Afspraken gemeenten		
Week 21:	Afspraken gemeenten		
Week 28:	Quickscan		

1.7

Randvoorwaarden en uitgangspunten

Er zijn enkele randvoorwaarden en uitgangspunten opgesteld waaraan voldoen moet worden bij de regionale marktverkenning. Allereerst richt het onderzoeksgebied zich op de regio Gooi en Vechtstreek.

Daarnaast wordt in het onderzoeksgebied uitsluitend gekeken naar de particuliere woonsector.

Ten tweede moet het advies minimaal voldoen aan de randvoorwaarden die zijn opgesteld door de betrokken overheidsinstellingen. Tot slot dient het een bruikbaar document te zijn dat naast een analyse en advies een aanzet kan geven tot het omzetten van het advies in concrete maatregelen.

1.8

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het theoretisch kader behandeld. Het theoretisch kader geeft de benodigde informatie over de huidige woningvoorraad, toegankelijkheid per woningtypen en de stedelijke ontwikkeling. Verder vormt het theoretisch kader de basis voor het conceptueel model.

Hoofdstuk 3 behandelt de gehanteerde onderzoeksmethoden die gebruikt zijn voor dit onderzoek. Daarvoor wordt een conceptueel model uitgekozen en uitgewerkt tot het toepasbaar is op het onderzoeksgebied.

Hoofdstuk 4 is het eerste gedeelte van het onderzoek en behandelt de toegankelijkheid van de particuliere woningvoorraad per gemeente door het hanteren van het conceptueel model. Vervolgens worden de resultaten cijfermatig en visueel per gemeente gepresenteerd.

Hoofdstuk 5 behandelt tot slot de conclusie en aanbevelingen. In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de onderzoeksvraag en deelvragen.

2 Theoretisch Kader

2.1

Inleiding

In de aankomende decennia krijgt Nederland te maken met een verandering in de bevolkingssamenstelling. De demografische ontwikkelingen zorgen voor andere woonbehoeftes en hierdoor ook andere woningvraag. In het kader van het regionaal actieprogramma wordt het onderzoek naar de toegankelijkheid van de particuliere woningvoorraad uitgevoerd. Het onderzoek vormt samen met andere RAP-projecten een aanscherping van bestaande uitvoeringsprogramma's van de regio in combinatie met provinciale speerpunten.

Het is belangrijk dat huishoudens met fysieke beperkingen de ruimte krijgen om een woning te kunnen betreden. De toegankelijkheid is in dit onderzoek een belangrijk begrip.

De term toegankelijkheid kan breed worden opgevat, daarom allereerst een definitie van de fysieke toegankelijkheid. De fysieke toegankelijkheid kan in dit onderzoek gedefinieerd worden als een nultredenwoning die zonder trappen van buitenaf bereikbaar is en waarbij de primaire ruimtes, zoals keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer, zich op één woonlaag bevinden. Verder wordt in het theoretisch kader het onderzoeksgebied, de huidige woningvoorraad, de toegankelijkheid per woningtypen en de stedelijke ontwikkeling geanalyseerd. De bovengenoemde punten vormen de basis en bouwstenen voor het onderzoeksmodel.

Gezien dit streven ligt het voor de hand een beredeneerde schatting te maken van de toegankelijkheid van de particuliere woningvoorraad. Die beredeneerde schatting kan gebeuren aan de hand op basis van bestaande gegevens over de woningvoorraad (bv. Jaartal, type, grootte). Die beredeneerde schatting maakt het mogelijk uitspraken te doen over het aandeel nultredenwoningen en de aanpasbaarheid van de woning. Verfijning kan vervolgens gevonden worden door middel van interviews met grote particuliere eigenaren.

2.2

Woningvoorraad

In deze paragraaf wordt een weergave gegeven van de huidige woningvoorraad. In het onderzoek wordt gekeken op diverse schaalniveaus om verbanden te leggen en conclusies te trekken. Allereerst wordt de woningvoorraad onderzocht naar het typen woning. Tijdens deze fase wordt een weergave gegeven van de verdeling tussen eengezinswoningen en meergezinswoningen. Op basis van de gegevens kan globaal de kans op een fysiek toegankelijke woning worden gegeven. Ten tweede wordt de woningvoorraad onderzocht naar eigendom. Tijdens deze fase wordt een weergave gegeven tussen de verhouding koop en huur in de woningvoorraad. Daarnaast wordt erop de huursector verder ingezoomd om onderscheidt te maken tussen sociale huur en particulier verhuur. Op basis van de gegevens is de huidige particuliere woningvoorraad in beeld gebracht.

Kortom wordt in deze paragraaf de woningvoorraad onderzocht naar typen en eigendom.

Gemeenten	Voorraad totaal	Voorraad eengezinswonin- gen (%)	Voorraad meergezinswonin- gen (%)
Blaricum	4.081	92,3	7,7
Bussum	14.935	66,9	33,1
Hilversum	38.827	67,2	32,8
Huizen	18.211	88,9	11,1
Laren	4.922	92,8	7,2
Muiden	2.764	93,3	6,7
Naarden	7.477	85,1	14,9
Weesp	8.408	61,5	38,5
Wijdmeren	9.912	92,5	7,5

Tabel 2.1: woningvoorraad naar typen woning in de periode 2011 ^[1]

Uit tabel 2.1 kan worden opgemaakt dat de regio Gooi en Vechtstreek een totale woningvoorraad heeft van 109.537 woningen. Ongeveer drie vierde van de totale woningvoorraad bestaat uit eengezinswoningen en één vierde hiervan zijn meergezinswoningen. De kans op een fysiek toegankelijke woning in de regio wordt hierdoor drastisch verkleind. Het regionale beeld komt redelijk overeen met de meeste Gooise gemeenten.

Op basis van deze gegevens wordt de meeste kans op een fysiek toegankelijke woning geschat bij de gemeente Weesp. In Weesp is het aandeel eengezinswoningen het laagst met 61% van de totale woningvoorraad. Naast de gemeente Weesp zijn twee andere gemeenten die onder het regionaal gemiddelde komen, namelijk de gemeenten Bussum(66,9%) en Hilversum (67,2%).

Echter is in Muiden het aandeel eengezinswoningen het hoogst met maar liefst 93% van de totale woningvoorraad. Naast de gemeente Muiden zijn een drietal andere gemeenten die ook rond de 93% aan eengezinswoningen zitten, namelijk de gemeenten Blaricum (92,3%), Laren (92,8%) en Wijdmeren (92,5%). Bij deze gemeenten wordt op basis van de in tabel 2.1 gegeven gegevens de kans op fysiek toegankelijke woningen vrij klein geschat.

Het landelijk gemiddelde bestaat in 2011 ongeveer 70,8% uit eengezinswoningen en 29,2% uit meergezinswoningen. In verhouding met de regio Gooi en Vechtstreek liggen de percentages 6% lager dan de regio Gooi en Vechtstreek. In verhouding met de gemeenten Blaricum, Laren, Muiden en Wijdmeren liggen de percentages ver boven het gemiddelde. Het verschil bedraagt ongeveer 20% tussen de vier gemeenten en het landelijk gemiddelde.

1 Bron: - ABF Research B.V.
- CBS statistiek loop woningvoorraad – bewerking ABF Research B.V.

Daarnaast vallen drie gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek onder het landelijk gemiddelde gekeken naar de voorraad eengezinswoningen. Deze gemeenten zijn Bussum, Hilversum en Weesp. Het verschil tussen de gemeenten en het landelijk gemiddelde is relatief klein met ongeveer 3,6% tot 9,8%.

	Voorraad koopsector (%)	Voorraad huursector (%)
Blaricum	66,9	33,1
Bussum	64,4	35,6
Hilversum	55,1	44,9
Huizen	57,8	42,2
Laren	68,6	31,4
Muiden	63,5	36,5
Naarden	73,3	26,7
Weesp	56,6	43,4
Wijdmeren	69,0	31,0
Gooi en Vechtstreek	60,7	39,3
Nederland	59,7	40,3

Tabel 2.2: Woningvoorraad naar eigendom in de periode 2011^[2]

Uit tabel 2.2 kan worden opgemaakt dat de regio Gooi en Vechtstreek in de periode 2011 een kleine overhand heeft aan koopwoningen. Ruim 60,7% van de totale woningvoorraad in de regio Gooi en Vechtstreek behoort tot de koopsector. De eigendomsverhouding van de woningvoorraad tussen de regio Gooi en Vechtstreek en Nederland komen redelijk overeen met elkaar. Het verschil tussen het regionaal niveau en het landelijk niveau is namelijk 1%.

Verder is in de regio Gooi en Vechtstreek relatief weinig verschil tussen de Gooise gemeenten.

In Naarden heeft de koopsector de grootste overhand met een percentage van 73,3%. Dit is 12,6% hoger dan het regionaal gemiddelde. Het laagste aandeel koopwoningen bedraagt een percentage van 55,1% in de gemeente Hilversum. Over het algemeen is het aandeel koopwoningen in grotere steden ook lager dan gemiddeld. Bij de gemeenten Hilversum en Huizen is dit ook terug te zien ten opzichten van de andere Gooise gemeenten.

2 Bron: - ABF Research – Systeem woningvoorraad (syswov)

Om een duidelijk beeld te schetsen van de huidige particuliere woningvoorraad is het van belang alle groepen te onderzoeken. De groepen behorend tot de particuliere woningvoorraad zijn de groepen eigen bewoners (koopsector) en de particuliere huur. Dit houdt in dat er verder ingezoomd moet worden op de huursector. Doordat de gegevens voor de periode 2011 nog niet bekend zijn, wordt er gekeken naar de periode 2010. De gegevens voor deze periode zijn weergegeven in tabel 2.3.

Onderwerpen →	Totale woning- voorraad	Koop- sector (%)	Huur- sector (%)	Huurwoning in bezit van een woningcorpora- tie (relatief %)	Huurwoning in bezit van over- ige verhuurders (relatief %)	Eigen- dom on- bekend (%)
Regio's						
Nederland	7172436	55,3	43,9	31,9	12	0,8
Het Gooi en Vechtstreek	109108	56,5	43,0	30,3	12,7	0,5
Blaricum	4008	62,7	37,0	22,5	14,5	0,3
Bussum	14746	60,9	38,9	24,7	14,2	0,2
Hilversum	38830	50,8	48,7	34,4	14,3	0,5
Huizen	18198	54,0	45,9	35,6	10,3	0,1
Laren	4918	63,1	35,6	17,2	18,4	1,2
Muiden	2764	58,8	41,0	30,1	10,9	0,2

Tabel 2.3: Woningvoorraad naar eigendom in de periode 2010

Uit tabel 2.2 en 2.3 kan worden opgemaakt dat de huursector in de periode 2010 tot en met 2011 is gedaald. De daling is logischer wijs te verklaren door de sloop van veel (laat) naoorlogse woningen. Veel van deze woningen vallen onder de (sociale) huursector. De huursector bestaat uit twee groepen, namelijk huurwoningen in bezit van een woningcorporatie (sociale huur) en huurwoningen in bezit van overige verhuurders (particulier verhuur). Deze twee groepen zijn aangegeven door middel van een paars vlak in tabel 2.3. Hieruit blijkt dat ongeveer één derde van de huurwoningen in de regio Gooi en Vechtstreek wordt beslagen door particulier verhuur. Het merendeel van de Gooise gemeente ligt boven het regionaal gemiddelde met betrekking tot huurwoningen in bezit van overige verhuurders. Het gaat hierom een vijftal gemeenten, namelijk Blaricum (14,5%), Bussum (14,2%), Hilversum (14,3%), Laren (18,3%) en Wijdeneren (12,1%). Alles samen bedroeg de particuliere woningvoorraad in 2010 ongeveer 69,2% van de totale woningvoorraad.

2.2

Toegankelijkheid per woningtypen

Woningen worden in diverse configuraties gebouwd. Het grootschalige aanbod aan woningtypen creëert een divers en troebel beeld op de toegankelijkheid van particuliere woningen in Nederland. Om een transparanter beeld te creëren wordt een weergave gegeven van de kansen naar een fysiek toegankelijke woning per woningtypen. Hierbij wordt allereerst onderscheidt gemaakt tussen de woningmarktsegmenten. De marktsegmenten die worden geanalyseerd zijn de eengezinswoningen en de meergezinswoningen. Vanuit deze marktsegmenten worden diverse woningtypen verder onderzocht.

De kansrijkheid van de woningtypen wordt getoetst aan de hand van een aantal criteriapunten. De criteria punten die gesteld worden zijn als volgt:

- Alle primaire ruimtes bevinden zich op één woonlaag zonder trap bereikbaar.
- De woning is zonder trappen van buitenaf bereikbaar.

Vervolgens wordt de kansrijkheid aangeduid met de volgende punten: Laag – gemiddeld – hoog

Kortom wordt in deze paragraaf een analyse uitgevoerd naar de kansen op een 0-tredenwoning per woningtypen.

Eengezinswoningen:

Eengezinswoningen kenmerken zich als een woning op begane grond waar geen woningen boven of onder bevinden. De traditionele eengezinswoning heeft een woonkamer op de begane grond en twee of meer slaapkamers op andere etages. Voorbeelden van eengezinswoningen zijn rijtjeshuizen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande huizen. Uitzonderingen op de traditionele woningindeling zijn bungalows en drive-in woningen. Drive-in woningen zijn woningen die uitgerust zijn met een afgesloten garage op de begane grond. Bungalows daarentegen zijn woningen waarbij alle primaire ruimtes zich bevinden op de begane grond.

Alles afwegend wordt de kans op een fysiek toegankelijke woning in het segment eengezinswoningen vrij klein geacht. Vier van de vijf typen woningen scoren laag met de kansrijkheid van een fysiek toegankelijke woning. De kansrijkheid van de vier woningen scoren laag doordat de primaire ruimtes in de woningen over meerdere woonlagen zijn verdeeld. Echter wordt de kans bij een bungalow wel hoog geacht aangezien het feit dat een bungalow een grondgebonden woning is met alle primaire ruimtes op één woonlaag.

Soort woning	Kansrijkheid toegankelijkheid woning (zonder modificatie)
Rijteswoning	Laag
Twee-onder-een-kap woning	Laag
Vrijstaande woning	Laag
Drive-in woning	Laag
Bungalow	Hoog

Tabel 2.5: Kansrijkheid per type eengezinswoning

Meergezinswoningen:

Meergezinswoningen kenmerken zich als een gebouw waar meerdere woningen in zijn gevestigd.

Op de Nederlandse woningmarkt komen diverse typen flatgebouwen voor. Een aantal typen meergezinswoningen zijn galerijflats, portiekflats, maisonnettes, corridorflats, beneden- en bovenwoningen.

De galerijflat is een flatwoning waarbij de voordeur uitkomt op een aan de buitenkant gelegen loopgang.

In galerijflats zijn woningen gevestigd die bestaan uit één woonlaag met de nodige primaire ruimtes.

Bij een fysiek toegankelijke woning in een flatgebouw is het noodzakelijk dat de bouwlagen toegankelijk zijn met behulp van een lift. Daarbij is het bekend dat alle flatgebouwen met 4 woonlagen of meer voorzien zijn van een lift. Echter bestaat de kans bij een flatgebouw uit de jaren '50, met 1 tot 3 woonlagen, dat de flat niet voorzien is van een lift. Een soortgelijke typen woning is de corridorflat. In tegenstelling tot een galerijflat is de corridorflat een flatwoning waarbij de voordeur uitkomt op een centraal binnen de bouwmassa gelegen loopgang.

Rond de jaren '50 en '60 werden veel portiekflats gebouwd. Deze woningen zijn flatwoningen waarbij de voordeur uitkomt op een gemeenschappelijke trappenhuis, een centrale hal of een gesloten portiek.

Eindjaren '90 tot aan de 21ste eeuw werden nieuw gebouwde portiekflats naast een gemeenschappelijk trappenhuis ook voorzien van een lift. De maisonnette is een specifiek type flatwoning waarbij de woning zelf twee of meer bouwlagen heeft. De voordeur komt uit op een gemeenschappelijke loopgang en trappenhuis.

Ten slotte zijn er nog de benedenwoning en bovenwoning. Een benedenwoning is een etagewoning of flatwoning op de begane grond met een voordeur die op straat uitkomt. De benedenwoning bestaat uit één of meerdere bouwlagen. Een bovenwoning is een etagewoning of flatwoning op een etage die bereikbaar is via een binnentrap met een mogelijk gemeenschappelijke voordeur die op straat uitkomt of een eigen voordeur heeft die niet in een portiek uitkomt.

Alles afwegend wordt de kans op een fysieke toegankelijke woning in een galerijflat zeer hoog geacht, aangezien dat een klein deel van de galerijflats niet voorzien zijn van een lift.

De kans op een fysiek toegankelijke woning in een portiekflat, bovenwoning of een maisonnette wordt zeer klein geacht, omdat de typen woningen alleen bereikbaar zijn via een gemeenschappelijk trappenhuis.

De kans op een fysiek toegankelijke woning in een benedenwoning wordt ook hoog geacht. Benedenwoningen zijn namelijk grondgebonden woningen bestaande uit meestal één woonlaag.

Soort woning	Kansrijkheid toegankelijkheid woning (zonder modificatie)
Galerijflat	Hoog
Portiekflat	Laag
Maisonnette	Laag
Corridorflat	Hoog
Bovenwoning	Laag
Benedenwoning	Hoog

Tabel 2.6: Kansrijkheid per type meergezinswoning

Geschiedenis stedelijke ontwikkeling

In deze paragraaf wordt de stedelijke ontwikkeling van de afgelopen 55 jaar onderzocht.

Om een goede invulling te kunnen geven op de hierop volgende hoofdstukken is het van belang de keuzes van de woningtypen in de afgelopen jaren te kunnen beantwoorden met de waarom vraagstelling. Het paragraaf heeft als doel het onderscheidt tussen de verschillende wijken en buurten in beeld te brengen om het aandeel van de woningtypen per wijk en buurt beter in te kunnen schatten.

1945-1963 Naoorlogse woningbouw

Na de tweede wereldoorlog stond de woningbouw in het teken van wederopbouw. Het stilvallen van de woningbouw gedurende de oorlogsjaren en de oorlogsschade was de woningnood enorm. Deze periode kenmerkt zich door hoogbouw in een stempelverkaveling of strokenverkaveling. De wijken kregen hierdoor een ordelijk maar eentonige uitstraling. Kenmerkende woningtypen in deze periode waren portiekflats, galerijflats en etagewoningen. De individuele woningen bezitten over de moderne voorzieningen als water, gas, elektriciteit en sanitair.

1963-1985 Laat naoorlogse woningbouw

Rond de jaren zestig en zeventig vond een verplaatsing plaats in de woningbouw. Mensen kregen meer behoefte aan privacy en zochten dit ook in hun woonomgeving. De eentonige naoorlogse wijken sloten niet meer aan op de wensen van de woningzoeker. Uit maatschappelijke overwegingen vertrokken de middenklassen, die het konden veroorloven, massaal van de naoorlogse wijken naar de nieuwe woonwijken. Deze wijken zijn gebouwd met het woonerf idee. De kenmerken van een woonerf zijn dat het meestal uit een centraal gelegen veldje of pleintje met daaromheen eengezinswoningen bestaat.

1990-1999 Opkomst Vinex-wijken en aanpak achterstandswijken

Begin jaren 90 ging de aandacht steeds meer uit naar de aanpak van de genoemde achterstandswijken.

De achterstandswijken hebben vaak op woontechnisch en sociaaleconomisch vlak achterstanden. Dit houdt in dat voorzieningen kunnen ontbreken en dat de kwaliteit van de woningen niet meer aan de eisen voldeden. De grote behoefte aan zorg, beheer en toezicht in de wijken zorgt voor wijkaanpakken.

Daarnaast werden plannen gemaakt voor de zogeheten Vinex-wijken. De Vinex-wijken waren woonwijken dichtbij bestaande stadscentra. Door de komst van zulke wijken waren voorzieningen meer in de directe omgeving gevestigd en werden deze intensiever gebruikt. Daarnaast was het hierdoor mogelijk om de voorzieningen te verbeteren. In de Vinex-wijken mocht maximaal 30% aan sociale woningen worden gebouwd. Hierdoor is de particuliere woningvoorraad in de vinexwijken altijd boven gemiddeld.

In de slotparagraaf wordt een conclusie gegeven over de belangrijkste zaken die in het theoretisch kader aanbod zijn gekomen. Deze conclusies zijn een opstap naar de komende hoofdstukken en geeft antwoord op de deelvraag “Welk deel van de particuliere woningvoorraad is toegankelijk voor huishoudens met fysieke beperkingen?”.

Uit het hoofdstuk kan geconcludeerd worden dat de woningvoorraad in de regio Gooi en Vechtstreek voor een groot deel bestaat uit eengezinswoningen, maar liefst 76,7%. Met als gevolg dat daardoor de kans op de toegankelijkheid van het aantal woningen flink vermindert. De kans op een toegankelijke woning bij eengezinswoningen wordt erg klein geacht wegens de verdeling van de primaire ruimtes over meerdere woonlagen. Van de vijf onderzochte woningtypen is maar enkel één waar de toegankelijkheid hoog wordt geacht. Dit is bij het woningtype bungalow. De kans wordt hoog geacht vanwege het feit dat een bungalow uit één woonlaag bestaat die in de meeste gevallen zonder trap van buitenaf bereikbaar is en waarbij de primaire ruimtes gelijkvloers zijn. Daarentegen wordt de kans op een toegankelijke meergezinswoning over het algemeen vrij hoog geacht. Van de zes onderzochte woningtypen wordt bij drie woningtypen de kans hoog geacht. De drie woningtypen zijn galerijflat, corridorflat, benedenwoning.

Vervolgens kan worden geconcludeerd dat de particuliere woningvoorraad in de regio Gooi en Vechtstreek de overhand heeft met 69,2% van de totale woningvoorraad op basis van 2010.

Het onderzoeksgebied is hierdoor erg breed hierom moet het model gedetailleerd opgesteld worden om een betrouwbaar en valide beeld te geven op de toegankelijkheid van de particuliere woningvoorraad.

3 Onderzoeks Model

3.1

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt uitgelegd welke methodiek en model wordt toegepast om het onderzoek naar de toegankelijkheid van de particuliere woningvoorraad uit te voeren. Het toegepaste model gaat het leidraad vormen van het onderzoek en moet betrekking en uitvoerbaar zijn op alle gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek. Doordat het onderzoek in een kort tijdsbestek plaatsvindt en een groot onderzoeksgebied beslaat wordt een model gemaakt op basis van een grof beeld. Zo zal individuele woonmodificatie aan huizen niet meegenomen worden in het onderzoeksresultaat.

Vanuit dat oogpunt is gekozen voor een beslisboom. Dit model geeft de weergave van keuzemogelijkheden in een besluitvormingsproces. Het theoretische kader vormt de basis op de besluiten die gemaakt gaan worden. De criteriapunten waarnaar gekeken gaan worden zijn soort woning, woningtypen, bouwjaar en het aantal bouw- en woonlagen. In latere studies en onderzoeken kunnen criteriapunten ruimte en maatvoering toegepast worden om onderscheid te maken in het aantal sterren, uit het regionale sterrenclassificatie model, per woning.

3.2

Uitleg beslisboom

Aan de hand van de beslisboom kan de toegankelijkheid van de particuliere woningvoorraad worden getoetst. In de beslisboom is te zien dat meerdere mogelijkheden zijn om tot een fysiek toegankelijke woning te komen. Daar staat tegenover dat in elke volgende stap mogelijkheden afvallen. Het besluitvormingsproces naar de aanvaardbaarheid van een toegankelijke woning bestaat dan ook uit meerdere stappen. De informatie voor de toetsingscriteria wordt gegaard door middel van vastgoed informatie. De toetsing gebeurt in twee onderdelen, namelijk de toetsing van het particulier verhuur en de groep eigen bewoners. Het individuele toetsingsproces moet een gedetailleerd beeld geven van de fysieke toegankelijkheid op de particuliere woningmarkt.

Variant 1:	Variant 2:
Stap 1 – Soort woning De allereerste stap is om te bepalen om wat voor soort woning het gaat. Hiervoor zijn twee opties mogelijk namelijk eengezinswoningen of meergezinswoningen. Het onderscheid tussen eengezinswoningen en meergezinswoningen geeft een transparanter beeld voor de volgende stappen in het besluitvormingsproces.	Stap 1 – Soort woning De allereerste stap is om te bepalen om wat voor soort woning het gaat. Hiervoor zijn twee opties mogelijk namelijk eengezinswoningen of meergezinswoningen. Het onderscheid tussen eengezinswoningen en meergezinswoningen geeft een transparanter beeld voor de volgende stappen in het besluitvormingsproces.
Stap 2 – Woningtypologie De tweede stap van de beslisboom is de woningtypen van de woning vaststellen. Per woningtypen moet worden bepaald of de woning voor huishoudens met fysieke beperkingen betreedbaar is. Dit gebeurt op basis van de kans van de toegankelijkheid per woningtypologie.	Stap 2 – Woningtypologie De tweede stap van de beslisboom is de woningtypen van de woning vaststellen. Per woningtypen moet worden bepaald of de woning voor huishoudens met fysieke beperkingen betreedbaar is. Dit gebeurt op basis van de kans van de toegankelijkheid per woningtypologie.
Stap 3 – Bouwjaar/ Woonlaag/ Bouwlaag De derde stap van de beslisboom verschilt per woningtypen en kan 3 onderwerpen bevatten, namelijk het vaststellen van het bouwjaar, het aantal woonlagen of het aantal bouwlagen. Het bouwjaar geeft de kwaliteit van de woning weer. Daarnaast geeft het een beeld van de indeling van de woning en de aanwezigheid van de voorzieningen. Ten tweede geeft het aantal woonlagen weer of een woning toegankelijk is voor huishoudens met een fysieke beperking. Ten derde geeft het aantal bouwlagen weer of een voorziening zoals een lift altijd in het gebouw aanwezig is.	Stap 3 – Bouwjaar/ Woonlaag/ Bouwlaag De derde stap van de beslisboom verschilt er woningtypen en kan 2 onderwerpen bevatten, namelijk het aantal woonlagen en de aanwezigheid van een lift.

In bijlage 1 is de beslisboom van variant 1 weergegeven. Hierin komen de bovenstaande stappen aan de orde en vormt het model de bouwstenen voor de volgende hoofdstukken.

4 Quickscan

4.1

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de deelvraag *'Hoe is de particuliere woningvoorraad lokaal gespreid over de regio?'.* Bij het beantwoorden van de deelvraag wordt de basis gelegd op het theoretisch kader van hoofdstuk 2 en het model van hoofdstuk 3. Voor het onderzoek naar de toegankelijkheid van de particuliere woningvoorraad is het belangrijk dat de uitkomsten betrouwbaar en valide zijn. Als beide aan de orde zijn dan wordt er voldoende zekerheid geboden over de juistheid van de onderzoeksresultaten. Om er voor te zorgen dat de quickscan betrouwbare onderzoeksresultaten naar voren brengt wordt er gebruik gemaakt van vastgoed informatie. De beslisboom wordt ingevuld met behulp van deze vastgoed informatie per gemeente. Het gaat hierom de gemeenten Blaricum, Bussum, Hilversum, Huizen, Laren, Muiden, Naarden, Weesp en Wijdemeren. Vervolgens worden de resultaten per gemeente cijfermatig en visueel gepresenteerd.

4.2

Resultaten per gemeente

4.2.1 Blaricum

In deze paragraaf worden de quickscan resultaten gepresenteerd van de gemeente Blaricum. De indeling is gebaseerd op het theoretisch kader (hoofdstuk 2) en het onderzoeksmodel (hoofdstuk 3). Volgens het onderzoeksmodel wordt allereerst onderscheidt gemaakt tussen het soort woning. De huidige woningvoorraad in de gemeente Blaricum omvat in totaal 3.087 particuliere woningen. Vierennegentig procent is eengezinswoning, zes procent meergezinswoning. Vanuit dit oogpunt wordt allereerst de eengezinswoningen geanalyseerd naar de fysieke toegankelijkheid. Ten tweede wordt de meergezinswoningen geanalyseerd naar de fysieke toegankelijkheid. Tot slot worden de marktsegmenten tezamen geanalyseerd waaruit conclusies worden getrokken. Het onderscheid tussen de koopsector en de particuliere huursector voor de gemeente Blaricum is niet bekend.

A. Eengezinswoningen

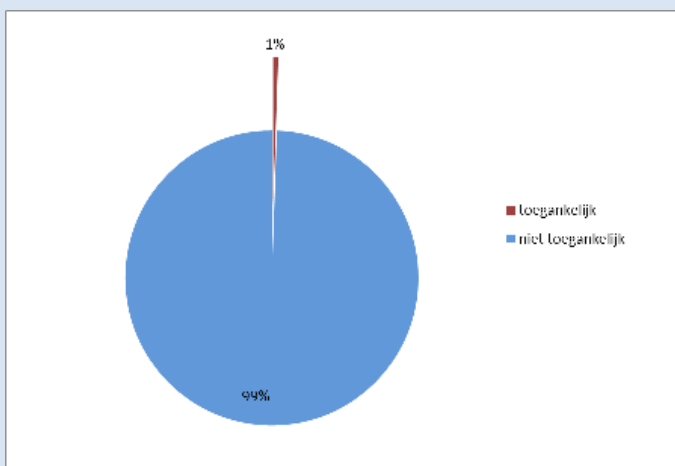
Woningtype	Totaal	Toegankelijk	Niet toegankelijk
Rijwoning	958	0	958
Twee onder een kap	825	0	825
Vrijstaand	1.110	0	1.110
Bungalow	15	15	0
Restwaarde	3	1	2
Totaal	2.911	16	2.895

Figuur 4.1: Quickscan resultaten eengezinswoningen

Uit de bovenstaande tabel kan worden opgemaakt dat de gemeente Blaricum in totaal 2.911 eengezinswoningen heeft. In het segment eengezinswoningen worden vier woningtypen en de restwaarde geanalyseerd. Het grootste aandeel in het segment is de vrijstaande woning. In totaal omvat de particuliere woningvoorraad 1.110 vrijstaande woningen. De vrijstaande woning is samen met de rijwoning en twee onder één kap woning meer dan 90% van de eengezinswoningen in de gemeente Blaricum. Deze woningtypen kenmerken zich als een eengezinswoning waar de primaire ruimtes verdeeld zijn over meerdere woonlagen.

Kortom kan geconcludeerd worden dat de bovenstaande woningtypen niet kansrijk worden bevonden als een fysiek toegankelijke woning voor huishoudens met een fysieke beperking. In tegenstelling tot de rijwoning, twee onder een kap woning, vrijstaande woning wordt de bungalow wel kansrijk bevonden als een fysiek toegankelijke woning voor huishoudens met een fysieke beperking.

Slechts een klein deel van het aantal eengezinswoningen in de gemeente Blaricum wordt kansrijk bevonden. Het gaat hierom 16 woningen (Zie figuur 4.2).



Figuur 4.2: Toegankelijkheid van de particuliere eengezinswoningen

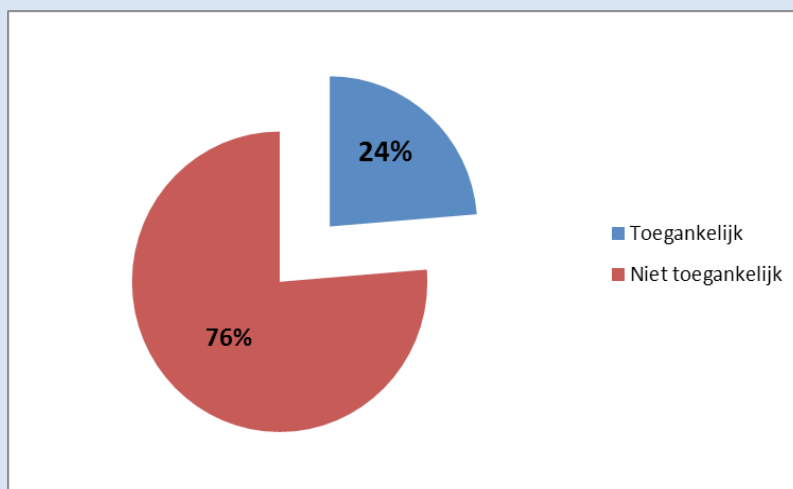
B. Meergezinswoningen

Woningtypen	Totaal	Toegankelijk	Niet toegankelijk
Appartement	97	12	85
Benedenwoning	17	17	0
Bovenwoning	31	0	31
Maisonnette	16	0	16
Duplexwoning	12	12	0
Totaal	173	41	132
Totaal percentages	100,0	23,7	76,3

Figuur 4.3: Quickscan resultaten meergezinswoningen

Uit figuur 4.3 kan worden opgemaakt dat de gemeente Blaricum in totaal 173 meergezinswoningen heeft. In het segment meergezinswoningen vallen 5 woningtypen.

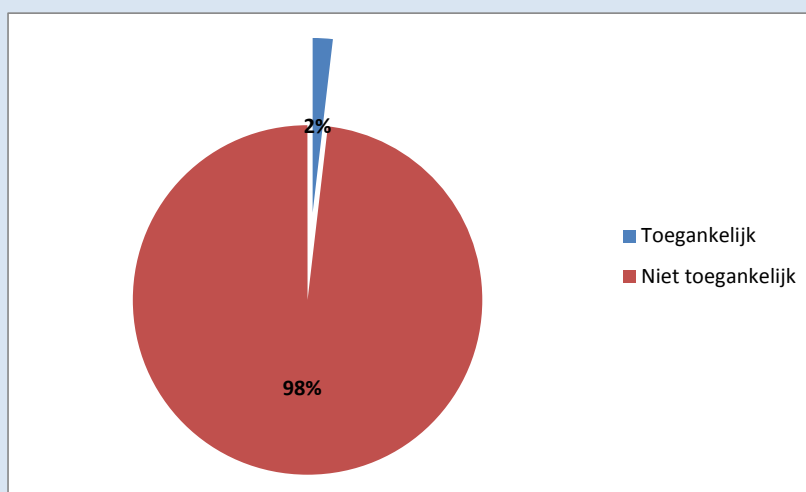
Het merendeel van de meergezinswoningen zijn niet toegankelijk (132 woningen). Slechts 23 % (41 woningen) van de meergezinswoningen zijn toegankelijk.



Figuur 4.4: Toegankelijkheid van de particuliere meergezinswoningen

C. Conclusie

Uit paragraaf 4.2.3 kan geconcludeerd worden dat de totale particulier woningvoorraad in gemeente Blaricum 3.084 woningen beslaat. Slecht een klein gedeelte van de particuliere woningvoorraad is toegankelijk voor huishoudens met een fysieke beperking. Van de 3.084 woningen zijn 2.762 woningen kansrijk bevonden als een fysiek toegankelijke woning. Alles overziend is in de gemeente Blaricum 2% van de totale woningvoorraad toegankelijk voor huishoudens met een fysieke beperking en de overige 98% van de totale woningvoorraad is niet toegankelijk, zie figuur 4.5.



Figuur 4.5: Toegankelijkheid van de particuliere woningvoorraad

4.2.2 Bussum

In deze paragraaf worden de quickscan resultaten gepresenteerd van de gemeente Bussum. De indeling is gebaseerd op het theoretisch kader (hoofdstuk 2) en het onderzoeksmodel (hoofdstuk 3). Volgens het onderzoeksmodel wordt allereerst onderscheidt gemaakt tussen het soort woning. De huidige woningvoorraad in de gemeente Bussum omvat in totaal 11.184 particuliere woningen. 67 procent is eengezinswoning, 33 procent meergezinswoning. Vanuit dit oogpunt wordt allereerst de eengezinswoningen geanalyseerd naar de fysieke toegankelijkheid. Ten tweede wordt de meergezinswoningen geanalyseerd naar de fysieke toegankelijkheid. Tot slot worden de marktsegmenten tezamen geanalyseerd waaruit conclusies worden getrokken.

A. Eengezinswoningen

Woningtypen	Totaal	Eigenaar-bewoner	Particuliere huur
Rijwoning	2.878	2.618	260
twee onder een kap	2.600	2.443	157
Vrijstaand	810	751	59
drive-in woning	30	28	2
Hoekwoning	1.251	1.152	99
studentenwoning/ kamerverhuur	6	5	1
Geschakelde woning	85	78	7
Restwaarde	1	1	0
Totaal	7.661	7.076	585
Totaal %	100,00	92,36	7,64

Figuur 4.6: Quickscan resultaten eengezinswoning

Uit de bovenstaande tabel kan worden opgemaakt dat de gemeente Bussum in totaal 7.661 eengezinswoningen heeft. In het segment eengezinswoningen worden acht woningtypen en de restwaarde geanalyseerd. Het grootste aandeel in het segment zijn de rijwoningen en de twee onder één kap woningen. In totaal omvat de particuliere woningvoorraad 2.878 rijwoningen en 2600 twee onder één kap woningen. Deze woningen zijn samen meer dan 90% van de eengezinswoningen in de gemeente Bussum. De woningtypen kenmerken zich als een eengezinswoning waar de primaire ruimtes verdeeld zijn over meerdere woonlagen.

Kortom kan geconcludeerd worden dat de bovenstaande woningtypen niet kansrijk worden bevonden als een fysiek toegankelijke woning voor huishoudens met een fysieke beperking. Hieruit kunnen we afleiden de in de gemeente Bussum geen kansrijke woningen in het eengezinswoningsegment zijn.

B. Meergezinswoningen

Woningtypen	Totaal	Eigenaar-bewoner	Particuliere huur
Etagewoning	139	33	106
Benedenwoning	44	22	22
Bovenwoning	442	175	267
Flat	2.737	1.859	878
Kamerverhuur/studentenwoning	21	13	8
Maisonnette	140	99	41
Totaal	3.523	2.201	1.322
Totaal percentages	100,0	62,5	37,5

Figuur 4.7: Quickscan resultaten meergezinswoningen

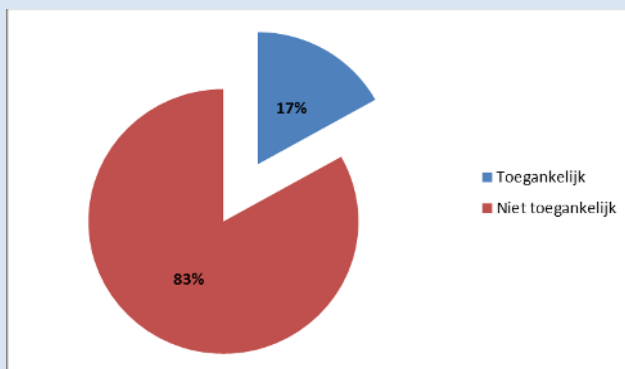
Uit figuur 4.7 kan worden opgemaakt dat de gemeente Bussum in totaal 3.523 meergezinswoningen heeft. Het merendeel van de meergezinswoningen valt onder de koopsector (2.201 woningen) en slechts een derde valt onder de particuliere huursector (1.322).

In het segment meergezinswoningen wordt, middels het onderzoeksmodel, 6 woningtypen behandeld.

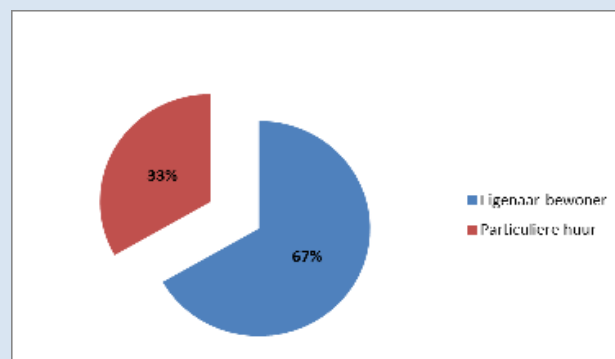
Door de gegeven vastgoed informatie is gekozen om gebruik te maken van onderzoeksmodel 1.

Dit onderzoeksmodel houdt in dat alle woningtypen vallend onder het marktsegment meergezinswoning getoetst worden op de aanwezigheid van een lift door middel van het bouwjaar en het aantal bouwlagen en woonlagen.

Vanuit dit oogpunt kan geconcludeerd worden dat de maisonnettes en bovenwoningen allereerst afvallen, doordat de maisonnettes meerdere woonlagen hebben en de bovenwoningen geen lift hebben. In totaal zijn er 140 maisonnette woningen in de gemeente Bussum, waarvan het merendeel onder de koopsector valt en slecht een klein deel onder particuliere huur. Het aantal bovenwoningen beslaat 442 woningen.



Figuur 4.8: Toegankelijkheid van de particuliere meergezinswoningen

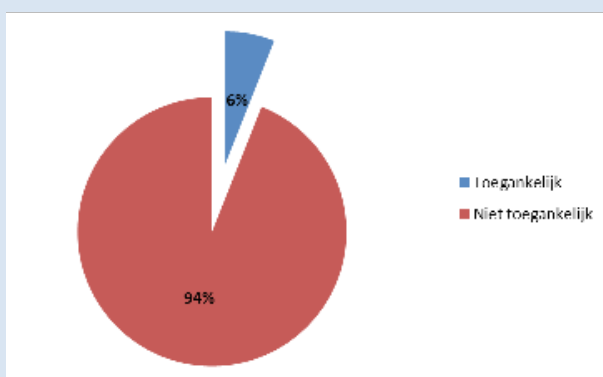


Figuur 4.9: Toegankelijkheid van meergezinswoningen naar eigendom

Uit figuur 4.8 kan worden opgemaakt dat een totaal van 33% van de particuliere meergezinswoningen toegankelijk is voor huishoudens met een fysieke beperking. Van de Toegankelijke meergezinswoningen is 67% koopwoning en 33% particuliere huur, zie grafiek 4.9.

C. Conclusie

Uit paragraaf 4.2.2 kan geconcludeerd worden dat de totale particulier woningvoorraad in gemeente Bussum 11.184 woningen beslaat. Slecht een klein gedeelte van de particuliere woningvoorraad is toegankelijk voor huishoudens met een fysieke beperking. Van de 11.184 woningen zijn 715 woningen kansrijk bevonden als een fysiek toegankelijke woning. Alles overziend is in de gemeente Bussum 6% van de totale woningvoorraad toegankelijk voor huishoudens met een fysieke beperking en de overige 94% van de totale woningvoorraad is niet toegankelijk, zie figuur 4.10



Figuur 4.10: Toegankelijkheid van particuliere woningvoorraad

4.2.3 Hilversum

In deze paragraaf worden de quickscan resultaten gepresenteerd van de gemeente Hilversum. De indeling is gebaseerd op het theoretisch kader (hoofdstuk 2) en het onderzoeksmodel (hoofdstuk 3). Volgens het onderzoeksmodel wordt allereerst onderscheidt gemaakt tussen het soort woning. De huidige woningvoorraad in de gemeente Hilversum omvat in totaal 26.513 particuliere woningen. Achtenzestig procent is eengezinswoning, tweeëndertig procent meergezinswoning. Vanuit dit oogpunt wordt allereerst de eengezinswoningen geanalyseerd naar de fysieke toegankelijkheid. Ten tweede wordt de meergezinswoningen geanalyseerd naar de fysieke toegankelijkheid. Tot slot worden de marktsegmenten tezamen geanalyseerd waaruit conclusies worden getrokken.

A. Eengezinswoningen

Woningtypen	Totaal	Eigenaar-bewoner	Particuliere huur	Overig
Rijwoning	8.394	7.997	394	3
Twee onder een kap	3.256	3.071	183	2
Vrijstaand	1.507	1.411	95	1
Bungalow	57	47	10	0
Drive-in woning	281	276	5	0
Hoekwoning	4.511	4.246	264	1
Studentenwoning/ kamerverhuur	39	19	20	0
Geschakelde woning	108	97	11	0
Restwaarde	29	11	18	0
Totaal	18.182	17.175	1.000	7
Totaal percentages	100,00	94,46	6,89	0,04

Figuur 4.11: Quickscan resultaten eengezinswoning

Uit figuur 4.11 kan worden opgemaakt dat de gemeente Hilversum in totaal 18.182 eengezinswoningen heeft. Het merendeel van de eengezinswoningen valt onder de koopsector (17.175 woningen) en slechts een klein deel valt onder de particuliere huursector (1.000 woningen). In het segment eengezinswoning wordt, middels het onderzoeksmodel, acht woningtypen en de restwaarde geanalyseerd. De gemeente Hilversum hanteert naast de categorieën uit het onderzoeksopzet o.a. de categorieën hoekwoning, geschakelde woning, bedrijfswoning, woonboerderij, kamerverhuur, kostenwoning en overig.

Het grootste aandeel in het segment is de rijwoning. Het totaal aantal rijwoningen omvat in de gemeente Hilversum 8.394 woningen. Een aanzienlijk deel hiervan valt onder de categorie "eigenaar-bewoner" (7.997 woningen) en slechts een klein deel valt onder de particuliere huursector (394 woningen). De rijwoning, de twee onder een kap woning, de vrijstaande woning en de drive-in woning kenmerken zich als een eengezinswoning waar de primaire ruimtes verdeeld zijn over meerdere woonlagen.

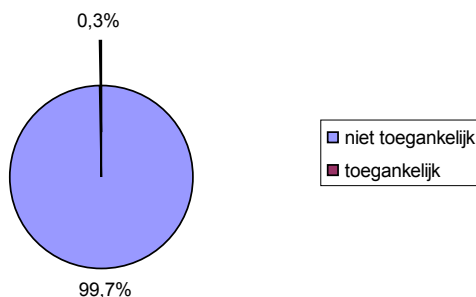
Kortom kan worden geconcludeerd dat de vier bovenstaande woningtypen niet kansrijk worden bevonden betreffend de toegankelijkheid voor huishoudens met een fysieke beperking.

In tegenstelling tot de vijf opgenomen categorieën zijn de categorieën hoekwoning, geschakelde woning, bedrijfswoning, woonboerderij, kamerverhuur, kostenverhuur nog niet geprofileerd.

De bovenstaande woningtypen kunnen worden geprofileerd als de meeste eengezinswoningen als een eengezinswoning, waar de primaire ruimtes verdeeld zijn over meerdere woonlagen.

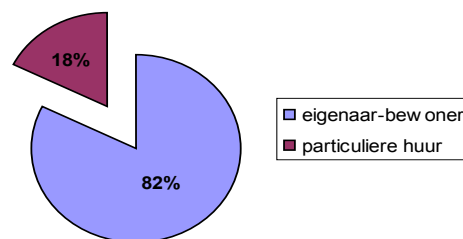
De woningtypen worden niet kansrijk bevonden voor een toegankelijke woning voor huishoudens met een fysieke beperking. De categorieën woonboerderij, kostenverhuur en bedrijfswoning zijn ondergebracht onder de restwaarde.

Slechts een klein deel van het aantal eengezinswoningen in de gemeente Hilversum wordt kansrijk bevonden. Het gaat hierom 57 bungalows, waar 47 bungalows onder de koopsector valt en de overige 10 bungalows onder de particuliere huur valt.



Figuur 4.12: Toegankelijkheid van particuliere eengezinswoningen.

Toegankelijke particuliere eengezinswoningen naar eigendom



Figuur 4.13: Toegankelijke eengezinswoningen naar eigendom.

Uit figuur 4.12 kan worden opgemaakt dat slechts een percentage van 0,3% van de particuliere eengezinswoningen toegankelijk is voor huishoudens met een fysieke beperking. Van de toegankelijke eengezinswoningen is 82% koopwoning en slechts 18% particuliere huur (Zie figuur 4.13).

B. Meergezinswoningen

Woningtypen	Totaal	Eigenaar-bewoner	Particuliere huur	Overig
Bejaarden/ aanleunwoning	84	84	0	0
Benedenwoning	334	143	190	1
Bovenwoning	1.087	368	717	2
Flat	6.256	4450	1780	26
Kamerverhuur/ studentenwoning	49	9	39	1
Maisonnette	415	373	41	1
Totaal	8.225	5.427	2.767	31
Totaal percentages	100,0	66,0	33,6	0,4

Figuur 4.14: Quickscan resultaten eengezinswoning.

Uit figuur 4.14 kan worden opgemaakt dat de gemeente Hilversum in totaal 8.225 meergezinswoningen heeft. Het merendeel van de meergezinswoningen valt onder de koopsector (5.369 woningen) en slechts een derde valt onder de particuliere huursector (2.825).

In het segment meergezinswoningen wordt, middels het onderzoeksmodel, 8 woningtypen behandeld.

Door de gegeven vastgoed informatie is gekozen om gebruik te maken van onderzoeksmodel 2.

Dit onderzoeksmodel houdt in dat alle woningtypen vallend onder het marktsegment meergezinswoning getoetst worden op de aanwezigheid van een lift en het aantal woonlagen.

Vanuit dit oogpunt kan geconcludeerd worden dat de maisonnettes en bovenwoningen allereerst afvallen, doordat de maisonnettes meerdere woonlagen hebben en de bovenwoningen geen lift hebben.

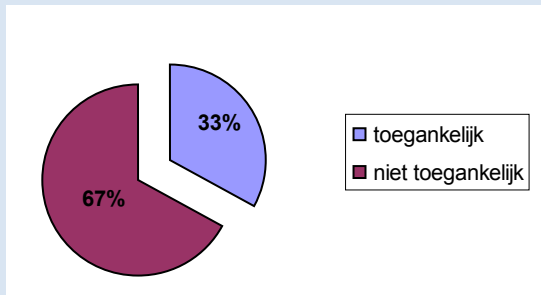
In totaal zijn er 415 maisonnette woningen in de gemeente Hilversum, waarvan het merendeel onder de koopsector valt en slechts een klein deel onder particuliere huur. Het aantal bovenwoningen beslaat 1.087 woningen. Het merendeel van de bovenwoningen valt onder particuliere huur. In tegenstelling tot de maisonnettes en bovenwoningen is de benedenwoning wel kansrijk voor toegankelijke woningen voor huishoudens met fysieke beperkingen. De benedenwoningen zijn namelijk grondgebonden en de primaire ruimtes bevinden zich op één woonlaag.

De volgende stap is de toetsing naar de aanwezigheid van een liftvoorziening. Hieruit zijn de volgende gegevens gekomen, zie figuur 4.15.

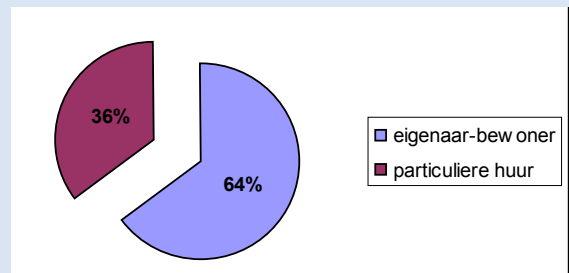
Woningtypen	Totale woningvoorraad meergezinswoningen	Met lift	Zonder lift	Niet bekend
Appartement	5.221	2.110	2.617	494
Bejaarden/aanleunwoning	84	51	33	0
Benedenwoning	320	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bovenwoning	1.087	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Flat	1.026	216	810	0
Kamerverhuur/studentenwoning	49	0	49	0
Maisonnette	401	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Penthouse	9	4	5	0
Totaal	8.197	2.381	3.514	494

Figuur 4.15: Liftvoorzieningen

Uit figuur 4.15 kan worden opgemaakt dat de gemeente in totaal 2.381 meergezinswoningen heeft, die bereikbaar zijn met een lift. Het merendeel van deze woningen komt uit de categorie appartement (2.110 woningen). Kortom kan worden geconcludeerd dat 2.715 meergezinswoningen kansrijk worden bevonden voor een toegankelijke woning voor huishoudens met een fysieke beperking. Uit figuur 4.16 kan worden opgemaakt dat een totaal van 33% van de particuliere meergezinswoningen toegankelijk is voor huishoudens met een fysieke beperking. Van de Toegankelijke meergezinswoningen is 64% koopwoning en 36% particuliere huur, zie figuur 4.17.



Figuur 4.16: Toegankelijkheid van de particuliere meergezinswoningen.

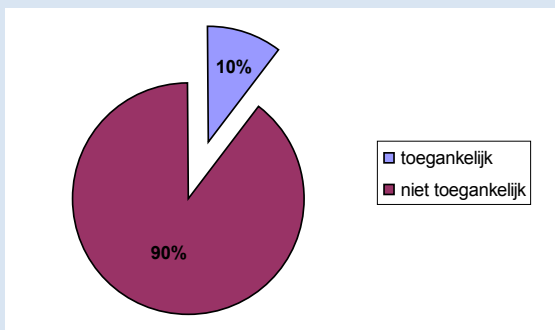


Figuur 4.17: Toegankelijke meergezinswoningen naar eigendom.

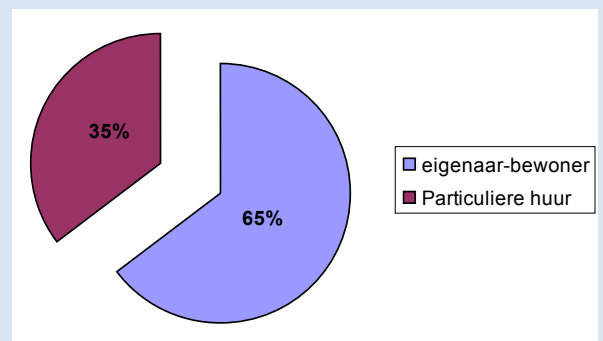
C. Conclusie

Uit paragraaf 4.2.3 kan geconcludeerd worden dat de totale particulier woningvoorraad in gemeente Hilversum 26.513 woningen beslaat. Slecht een klein gedeelte van de particuliere woningvoorraad is toegankelijk voor huishoudens met een fysieke beperking. Van de 26.513 woningen zijn 2.762 woningen kansrijk bevonden als een fysiek toegankelijke woning.

Alles overziend is in de gemeente Hilversum 10% van de totale woningvoorraad toegankelijk voor huishoudens met een fysieke beperking en de overige 90% van de totale woningvoorraad is niet toegankelijk, zie figuur 4.18. Van de toegankelijke woningen is 65% koopwoning en 35% particuliere huur, zie figuur 4.19.



Figuur 4.18: Toegankelijkheid van de particuliere woningvoorraad



Figuur 4.19: Toegankelijke woningen naar eigendom

4.2.4 Huizen

In deze paragraaf worden de quickscan resultaten gepresenteerd van de gemeente Huizen. De indeling is gebaseerd op het theoretisch kader (hoofdstuk 2) en het onderzoeksmodel (hoofdstuk 3). Volgens het onderzoeksmodel wordt allereerst onderscheidt gemaakt tussen het soort woning. De huidige woningvoorraad in de gemeente Huizen omvat in totaal 10.922 particuliere woningen. Negentachtig procent is eengezinswoning, elf procent meergezinswoning. Vanuit dit oogpunt wordt allereerst de eengezinswoningen geanalyseerd naar de fysieke toegankelijkheid. Ten tweede wordt de meergezinswoningen geanalyseerd naar de fysieke toegankelijkheid. Tot slot worden de marktsegmenten tezamen geanalyseerd waaruit conclusies worden getrokken.

A. Eengezinswoningen

Woningtypen	Totaal	Eigenaar-bewoner	particuliere huur
rijwoning	4.350	3.961	389
twee onder een kap	1.949	1.688	261
vrijstaand	1.017	834	183
hoekwoning	2.112	1.917	195
Geschakelde woning	204	183	21
Totaal	9.632	8.583	1.049
Totaal %	100,00	89,11	10,89

Figuur 4.20: Quickscan resultaten eengezinswoning

Uit de bovenstaande tabel kan worden opgemaakt dat de gemeente Huizen in totaal 9.632 eengezinswoningen heeft. Het merendeel van de eengezinswoningen valt onder de koopsector (8.583 woningen) en slechts een klein deel valt onder de particuliere huursector (1.049 woningen). In het segment eengezinswoning worden vijf woningtypen geanalyseerd.

Het grootste aandeel in het segment is de rijwoning. Het totaal aantal rijwoningen omvat in de gemeente Huizen 4.350 woningen. Een aanzienlijk deel hiervan valt onder de categorie "eigenaar-bewoner" (3.961 woningen) en slechts een klein deel valt onder de particuliere huursector (389 woningen). De vijf woningtypen worden volgens het onderzoeksmodel niet kansrijk geacht als toegankelijke won-

B. Meergezinswoningen

Woningtypen	Totaal	Eigenaar-Bewoner	Particuliere huur
Benedenwoning	67	47	20
Bovenwoning	113	57	56
Flat	981	828	153
Maisonnette	129	114	15
Totaal	1.290	1.046	244
Totaal percentages	100,0	81,1	18,9

Figuur 4.21: Quickscan resultaten meergezinswoningen

Uit figuur 4.21 kan worden opgemaakt dat de gemeente Huizen in totaal 1.290 meergezinswoningen heeft. Het merendeel van de meergezinswoningen valt onder de koopsector (5.369 woningen) en slechts een derde valt onder de particuliere huursector (2.825).

In het segment meergezinswoningen wordt, middels het onderzoeksmodel, 8 woningtypen behandeld.

Door de gegeven vastgoed informatie is gekozen om gebruik te maken van onderzoeksmodel 1.

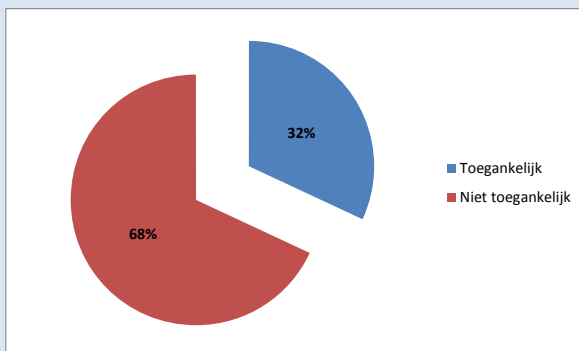
Dit onderzoeksmodel houdt in dat alle woningtypen vallend onder het marktsegment meergezinswoning getoetst worden op het bouwjaar en het aantal woonlagen.

Vanuit dit oogpunt kan geconcludeerd worden dat de maisonnettes en bovenwoningen allereerst afvallen, doordat de maisonnettes meerdere woonlagen hebben en de bovenwoningen geen lift hebben. In totaal zijn er 129 maisonnette woningen in de gemeente Huizen, waarvan het merendeel onder de koopsector valt en slecht een klein deel onder particuliere huur. Het aantal bovenwoningen beslaat 113 woningen. Het merendeel van de bovenwoningen valt onder particuliere huur. In tegenstelling tot de maisonnettes en bovenwoningen is de benedenwoning wel kansrijk voor toegankelijke woningen voor huishoudens met fysieke beperkingen. De benedenwoningen zijn namelijk grondgebonden en de primaire ruimtes bevinden zich op één woonlaag.

Woningtypen	Totaal	Toegankelijk	Niet toegankelijk
Benedenwoning	67	67	0
Bovenwoning	113	0	113
Flat	981	345	636
Maisonnette	129	0	129
Totaal	1.290	412	878

Figuur 4.22: Toegankelijkheid meergezinswoningen

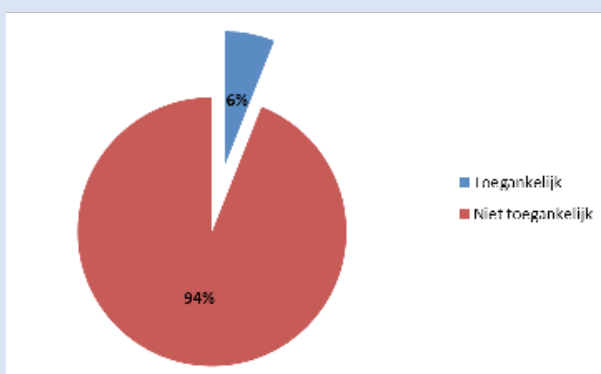
Uit figuur 4.22 kan worden opgemaakt dat de gemeente in totaal 412 meergezinswoningen heeft, die bereikbaar zijn met een lift. Het merendeel van deze woningen komt uit de categorie flat (345 woningen). Kortom kan worden geconcludeerd dat 412 meergezinswoningen kansrijk worden bevonden voor een toegankelijke woning voor huishoudens met een fysieke beperking. Uit figuur 4.23 kan worden opgemaakt dat een totaal van 32% van de particuliere meergezinswoningen toegankelijk is voor huishoudens met een fysieke beperking.



Figuur 4.23: Toegankelijkheid van de particuliere meergezinswoningen

C. Conclusie

Uit paragraaf 4.2.4 kan geconcludeerd worden dat de totale particulier woningvoorraad in gemeente Huizen 10.922 woningen beslaat. Slecht een klein gedeelte van de particuliere woningvoorraad is toegankelijk voor huishoudens met een fysieke beperking. Van de 10.922 woningen zijn 412 woningen kansrijk bevonden als een fysiek toegankelijke woning. Alles overziend is in de gemeente Huizen 6% van de totale woningvoorraad toegankelijk voor huishoudens met een fysieke beperking en de overige 94% van de totale woningvoorraad is niet toegankelijk, zie figuur 4.24.



Figuur 4.24: Toegankelijkheid van particuliere woningvoorraad

4.2.5 Laren

In deze paragraaf worden de quickscan resultaten gepresenteerd van de gemeente Laren. De indeling is gebaseerd op het theoretisch kader (hoofdstuk 2) en het onderzoeksmodel (hoofdstuk 3). Volgens het onderzoeksmodel wordt allereerst onderscheidt gemaakt tussen het soort woning. De huidige woningvoorraad in de gemeente Laren omvat in totaal 4.089 particuliere woningen. negentig procent is eengezinswoning, tien procent meergezinswoning. Vanuit dit oogpunt wordt allereerst de eengezinswoningen geanalyseerd naar de fysieke toegankelijkheid. Ten tweede wordt de meergezinswoningen geanalyseerd naar de fysieke toegankelijkheid. Tot slot worden de marktsegmenten tezamen geanalyseerd waaruit conclusies worden getrokken.

A. Eengezinswoningen

Woningtypen	Totaal	Eigenaar-bewoner	Particuliere huur
Rijwoning	896	764	132
Twee onder een kap	1.635	1.415	220
Vrijstaand	1.121	973	148
Bungalow	34	29	5
Restwaarde	2	1	1
Totaal	3.688	3.182	506
Totaal %	100,00	86,28	13,72

Figuur 4.25: Quickscan resultaten eengezinswoning.

Uit de bovenstaande tabel kan worden opgemaakt dat de gemeente Laren in totaal 3.688 eengezinswoningen heeft. Het merendeel van de eengezinswoningen valt onder de koopsector (3.182 woningen) en slechts een klein deel valt onder de particuliere huursector (506 woningen). In het segment eengezinswoning wordt, middels het onderzoeksmodel, vier woningtypen en de restwaarde geanalyseerd.

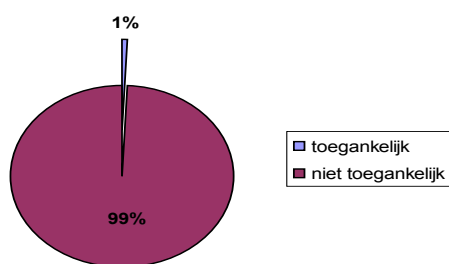
Het grootste aandeel in het segment is de twee onder een kap woning. Het totale aantal twee onder een kapwoningen omvat in de gemeente Laren 1.635 woningen. Een aanzienlijk deel hiervan valt onder de categorie "eigenaar-bewoner" (1.415 woningen) en slechts een klein deel valt onder de particuliere huursector (220 woningen). De rijwoning, de twee onder een kap woning, de vrijstaande woning kenmerken zich als een eengezinswoning waar de primaire ruimtes verdeeld zijn over meerdere woonlagen. Kortom vallen de drietal woningtypen af als kansrijke toegankelijke woning voor huishoudens met een fysieke beperking.

Uit de bovenstaande tabel kan worden opgemaakt dat in het eengezinswoningsegment alleen het woningtype bungalow kansrijk wordt bevonden. Slecht een klein deel van het aantal eengezinswoningen valt onder het woningtypen bungalow. Het gaat hierom 34 bungalows, waar 29 bungalows onder de koopsector vallen en de overige 5 bungalows onder de particuliere huur valt.

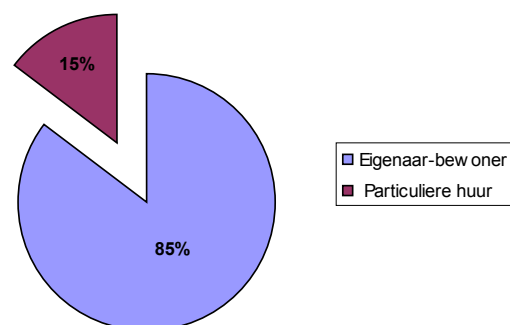
Woningtypen	Totaal	Toegankelijk	Niet toegankelijk
Rijwoning	896	0	896
Twee onder een kap	1.634	0	1.634
Vrijstaand	1.121	0	1.121
Bungalow	34	34	0
Restwaarde	2	0	2
Totaal	3.687	354	3.653
Totaal percentages	100,0	0,9	99,1

Figuur 4.26: Toegankelijkheid eengezinswoningen

Uit figuur 4.26 en 4.27 kan worden opgemaakt dat slechts een percentage van 0,9% van de particuliere eengezinswoningen toegankelijk is voor huishoudens met een fysieke beperking. Van de toegankelijke eengezinswoningen is 85% koopwoning en slechts 15% particuliere huur (Zie figuur 4.28).



Figuur 4.27: Toegankelijkheid eengezinswoningen



Figuur 4.28: Toegankelijke eengezinswoningen naar eigendom.

B. Meergezinswoningen

Woningtypen	Totaal	Eigenaar-bewoner	particuliere huur
Appartement	246	153	93
Benedenwoning	12	5	7
Bovenwoning	130	19	111
Maisonnette	14	9	5
Totaal	402	186	216
Totaal percentages	100,0	46,3	53,7

Figuur 4.29: Quickscan resultaten meergezinswoningen

Uit figuur 4.29 is een aantal zaken af te leiden. Allereerst is te zien dat gemeente Laren een woningbezit heeft van 402 meergezinswoningen. De meergezinswoningen zijn naar verhouding verdeeld over de koopsector (186 woningen) en de particuliere huur sector (216 woningen).

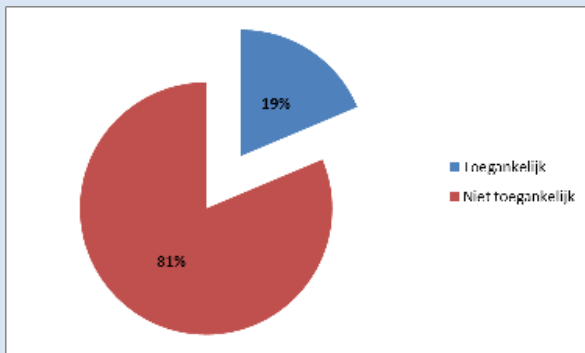
Daarnaast is te zien dat in het segment meergezinswoningen vier woningtypen worden onderzocht. Door de gegeven vastgoedinformatie is gekozen om gebruik te maken van onderzoeksmodel twee. Dit onderzoeksmodel houdt in dat alle woningtypen vallend onder het marktsegment meergezinswoning getoetst worden op de aanwezigheid van een lift en het aantal woonlagen. Op basis van onderzoeksmodel twee kan worden geconcludeerd dat de maisonnette woningen en de bovenwoningen allereerst afvallen. Het gaat hierom 144 woningen die niet kansrijk worden bevonden als een fysiek toegankelijke woning.

In tegenstelling tot de twee boven genoemde woningtypen worden de benedenwoningen wel kansrijk bevonden. De benedenwoningen zijn namelijk grondgebonden en de primaire ruimtes bevinden zich op één woonlaag. Hieronder vallen 12 woningen.

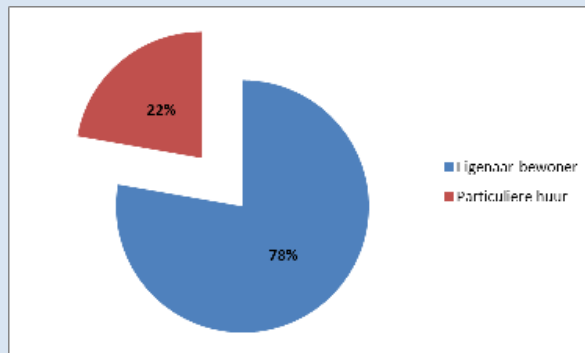
Woningtypen	Totaal	Toegankelijk	Niet toegankelijk
Appartement	246	63	183
Benedenwoning	12	12	0
Bovenwoning	130	0	130
Maisonnette	14	0	14
Totaal	402	75	327
Totaal percentages	100,0	18,7	81,3

Figuur 4.30: Toegankelijkheid meergezinswoningen.

in figuur 4.30 kan worden opgemaakt dat de gemeente in totaal 75 meergezinswoningen heeft, die bereikbaar zijn met een lift. Het merendeel van deze woningen komt uit de categorie appartement (63 woningen). Kortom kan worden geconcludeerd dat 75 meergezinswoningen kansrijk worden bevonden voor een toegankelijke woning voor huishoudens met een fysieke beperking. Uit figuur 4.31 kan worden opgemaakt dat een totaal van 19% van de particuliere meergezinswoningen toegankelijk is voor huishoudens met een fysieke beperking. Van de Toegankelijke meergezinswoningen is 78% koopwoning en 22% particuliere huur, zie figuur 4.32.



Figuur 4.31: Toegankelijkheid van de particuliere meergezinswoningen

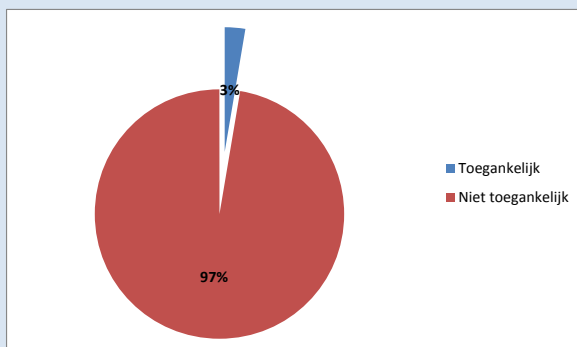


Figuur 4.32: Toegankelijke meergezinswoningen naar eigendom

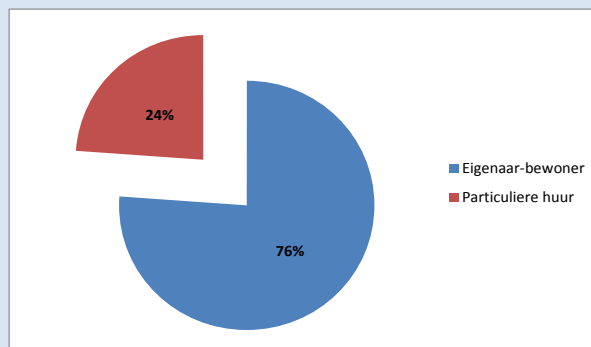
C. Conclusie

Uit paragraaf 4.2.5 kan geconcludeerd worden dat de totale particulier woningvoorraad in gemeente Laren 4.089 woningen beslaat. Slecht een klein gedeelte van de particuliere woningvoorraad is toegankelijk voor huishoudens met een fysieke beperking. Van de 4.089 woningen zijn 109 woningen kansrijk bevonden als een fysiek toegankelijke woning.

Alles overziend is in de gemeente Laren 3% van de totale woningvoorraad toegankelijk voor huishoudens met een fysieke beperking en de overige 97% van de totale woningvoorraad is niet toegankelijk, zie figuur 4.33. Van de toegankelijke woningen is 76% koopwoning en 24% particuliere huur, zie figuur 4.34.



Figuur 4.33: Toegankelijkheid van de particuliere woningvoorraad



Figuur 4.34: Toegankelijke woningen naar eigendom

4.2.6 Muiden

Naar herhaaldelijk aandringen geen gegevens ontvangen.
Voor de gemeente Wijdemeren worden gemiddelde cijfers gehanteerd.

4.2.7 Naarden

In deze paragraaf worden de quickscan resultaten gepresenteerd van de gemeente Naarden. De indeling is gebaseerd op het theoretisch kader (hoofdstuk 2) en het onderzoeksmodel (hoofdstuk 3). Volgens het onderzoeksmodel wordt allereerst onderscheidt gemaakt tussen het soort woning. De huidige woningvoorraad in de gemeente Naarden omvat in totaal 5.840 particuliere woningen. vijftientig procent is eengezinswoning, vijftien procent meergezinswoning. Vanuit dit oogpunt wordt allereerst de eengezinswoningen geanalyseerd naar de fysieke toegankelijkheid. Ten tweede wordt de meergezinswoningen geanalyseerd naar de fysieke toegankelijkheid. Tot slot worden de marktsegmenten tezamen geanalyseerd waaruit conclusies worden getrokken.

A. Eengezinswoningen

Woningtypen	Totaal	Eigenaar-bewoner	Particuliere huur
Rijwoning	1,027	978	49
Twee onder een kap	1.312	1.252	60
Vrijstaand	420	379	41
Bungalow	10	10	0
Eindwoning	108	102	6
Tussenwoning	856	789	67
Geschakelde woning	87	79	8
Bejaardenwoning	14	14	0
Hoekwoning	1.201	1.136	65
Woonwagen/boot	9	5	4
Restwaarde	11	7	5
Totaal	5.047	4.746	301
Totaal percentages	100,0	94,0	6,0

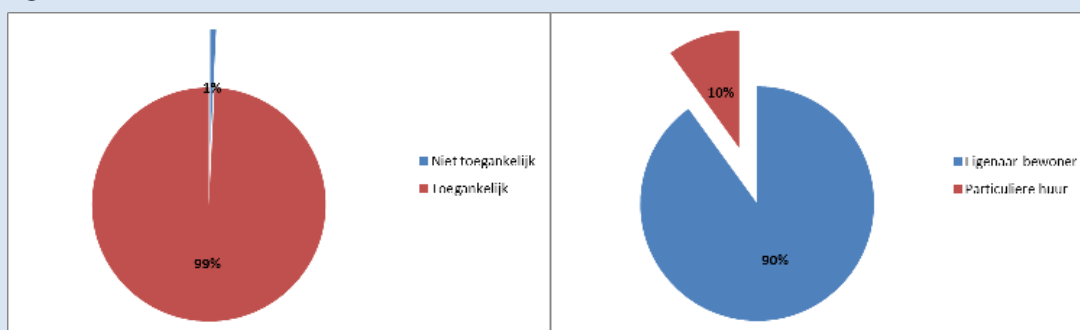
Figuur 4.35: Quickscan resultaten eengezinswoningen

Uit de bovenstaande tabel kan worden opgemaakt dat de gemeente Naarden in totaal 5.047 eengezinswoningen heeft. Het merendeel van de eengezinswoningen valt onder de koopsector (4.746 woningen) en slechts een klein deel valt onder de particuliere huursector (301woningen). In het segment eengezinswoning worden negen woningtypen en de restwaarde geanalyseerd.

Het grootste aandeel in het segment zijn de woningtypen rijwoning, twee onder een kap en de hoekwoning. Het totaal aantal rijwoningen omvat in de gemeente Naarden 1.027 woningen. Een aanzienlijk deel hiervan valt onder de categorie "eigenaar-bewoner" (978 woningen) en slechts een klein deel valt onder de particuliere huursector (49 woningen).

Slechts een klein deel van het aantal eengezinswoningen in de gemeente Naarden wordt kansrijk bevonden (zie figuur 4.36). Het gaat hierom 10 bungalows, 7 hoekwoningen, 9 woonwagens en 14 bejaardenwoningen. De zeven hoekwoningen zijn bejaardenwoningen, die speciaal ontworpen zijn voor de fysieke toegankelijkheid van de woning.

Van de toegankelijke woningen valt het merendeel onder de koopsector (36 toegankelijke woningen) en slechts 4 woningen onder de particuliere huur valt (zie figuur 4.37).



Figuur 4.36: Toegankelijkheid van de particuliere eengezinswoningen

Figuur 4.37: Toegankelijke eengezinswoningen naar eigendom

B. Meergezinswoningen

woningtypen	totaal	eigendom	particuliere huur
benedenwoning	45	40	5
bovenwoning	148	95	53
Flatwoning/appartement	342	303	39
bejaarden flatwoning	209	145	64
portiekwoning	41	33	8
Maisonnette	8	8	0
Totaal	793	624	169
Totaal percentages	100,0	78,7	21,3

Figuur 4.38: Quickscan resultaten meergezinswoningen

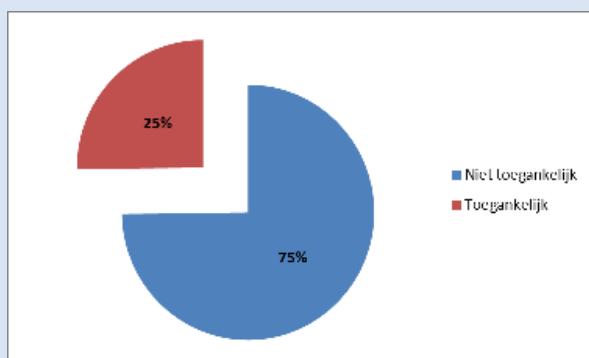
Uit figuur 4.38 kan worden opgemaakt dat de gemeente Naarden in totaal 793 meergezinswoningen heeft. Het merendeel van de meergezinswoningen valt onder de koopsector (624 woningen) en slechts een klein deel valt onder de particuliere huursector (169). In het segment meergezinswoningen wordt, middels het onderzoeksmodel, 6 woningtypen behandeld.

Door de gegeven vastgoed informatie is gekozen om gebruik te maken van onderzoeksmodel 2.

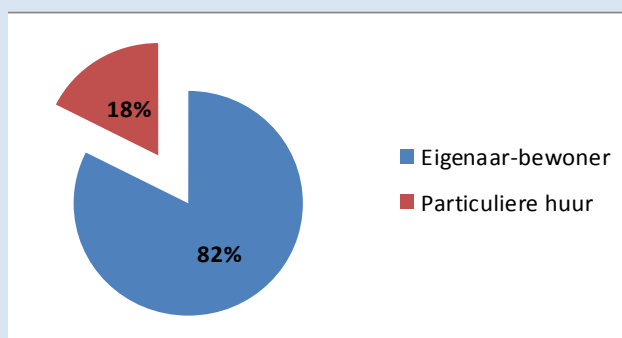
Dit onderzoeksmodel houdt in dat alle woningtypen vallend onder het marktsegment meergezinswoning getoetst worden op de aanwezigheid van een lift en het aantal woonlagen.

Vanuit dit oogpunt kan geconcludeerd worden dat de maisonnettes en bovenwoningen allereerst afvallen, doordat de maisonnettes meerdere woonlagen hebben en de bovenwoningen geen lift hebben.

Uit figuur 4.39 kan worden geconcludeerd dat 536 meergezinswoningen kansrijk worden bevonden voor een toegankelijke woning voor huishoudens met een fysieke beperking. Het merendeel van deze woningen komt uit de categorie appartement/flatwoning. Van de Toegankelijke meergezinswoningen is 82% koopwoning en 18% particuliere huur, zie figuur 4.40.



Figuur 4.39: Toegankelijkheid van de particuliere meergezinswoningen

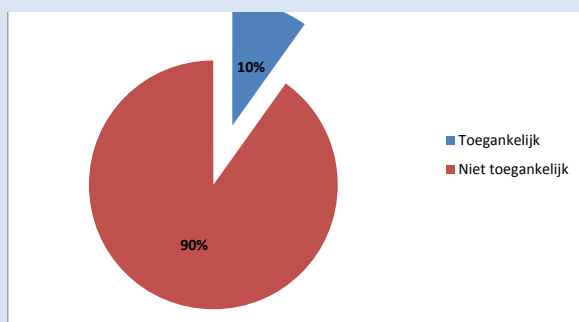


Figuur 4.40: Toegankelijke meergezinswoningen naar eigendom

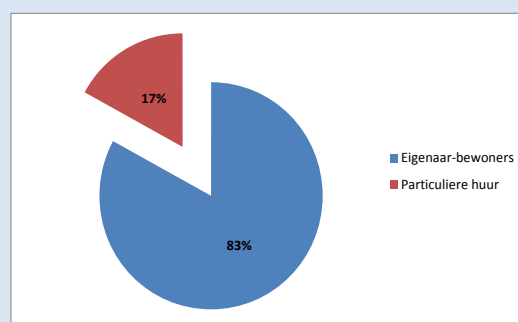
C. Conclusie

Uit paragraaf 4.2.7 kan geconcludeerd worden dat de totale particulier woningvoorraad in gemeente Naarden 5.840 woningen beslaat. Slecht een klein gedeelte van de particuliere woningvoorraad is toegankelijk voor huishoudens met een fysieke beperking. Van de 5.840 woningen zijn 576 woningen kansrijk bevonden als een fysiek toegankelijke woning.

Alles overziend is in de gemeente Naarden 10% van de totale woningvoorraad toegankelijk voor huishoudens met een fysieke beperking en de overige 90% van de totale woningvoorraad is niet toegankelijk, zie figuur 4.41. Van de toegankelijke woningen is 83% koopwoning en 17% particuliere huur, zie figuur 4.42.



Figuur 4.41: Toegankelijkheid van de particuliere eengezinswoningen



Figuur 4.42: Toegankelijke eengezinswoningen naar eigendom

4.2.8 Weesp

In deze paragraaf worden de quickscan resultaten gepresenteerd van de gemeente Weesp.

De indeling is gebaseerd op het theoretisch kader (hoofdstuk 2) en het onderzoeksmodel (hoofdstuk 3). Volgens het onderzoeksmodel wordt allereerst onderscheidt gemaakt tussen het soort woning. De huidige woningvoorraad in de gemeente Weesp omvat in totaal 4.889 particuliere woningen. 61 procent is een gezinswoning, 39 procent meergezinswoning. Vanuit dit oogpunt wordt allereerst de eengezinswoningen geanalyseerd naar de fysieke toegankelijkheid. Ten tweede wordt de meergezinswoningen geanalyseerd naar de fysieke toegankelijkheid. Tot slot worden de marktsegmenten samen geanalyseerd waaruit conclusies worden getrokken.

A. Eengezinswoningen

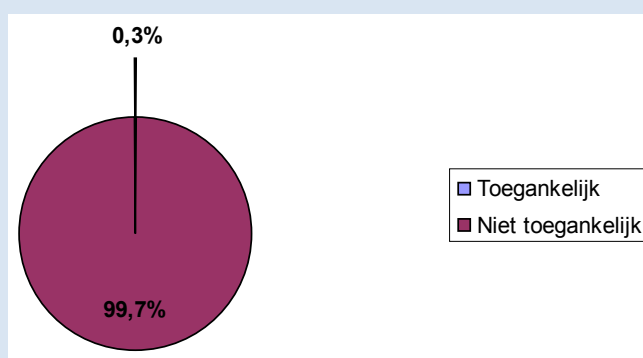
Woningtypen	Totaal	Eigenaar-bewoner	Particuliere huur
Rijwoning	1.151	1.142	9
Twee onder een kap	274	267	7
Vrijstaand	233	215	18
Bungalow	8	7	1
Drive-in woning	130	129	1
Hoekwoning	435	429	6
Geschakelde woning	37	35	2
Eindwoning	282	258	24
Tussenwoning	436	407	29
Restwaarde	26	23	3
Totaal	3.012	2.912	100
Totaal %	100,00	96,68	3,32

Figuur 4.21: Quickscan resultaten eengezinswoningen

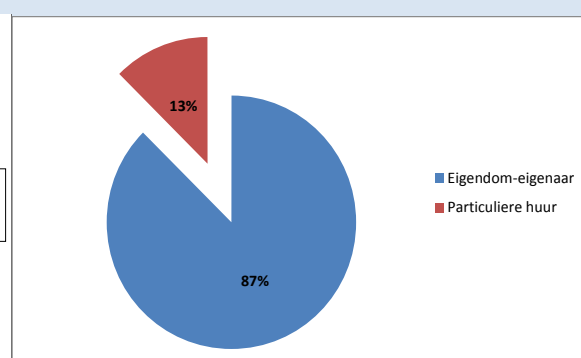
Uit de bovenstaande tabel kan worden opgemaakt dat de gemeente Weesp in totaal 3.012 eengezinswoningen heeft. Het merendeel van de eengezinswoningen valt onder de koopsector (2.912 woningen) en slechts een klein deel valt onder de particuliere huursector (100 woningen). In het segment eengezinswoning worden negen woningtypen en de restwaarde geanalyseerd. De gemeente Weesp hanteert naast de categorieën uit het onderzoeksopzet de categorieën hoekwoning, geschakelde woning, eindwoning, tussenwoning, woonboot en bedrijfswoning.

Het grootste aandeel in het segment is de rijwoning. Het totaal aantal rijwoningen omvat in de gemeente Weesp 1.151 woningen. Een aanzienlijk deel hiervan valt onder de categorie "eigenaar-bewoner" (1.142 woningen) en slechts een klein deel hiervan valt onder de particuliere huur (9 woningen). 8 Woningtypen kenmerken zich als eengezinswoningen waar de primaire ruimtes verdeeld zijn over meerdere woonlagen. Hierdoor worden deze woningtypen niet kansrijk bevonden.

Slechts een klein deel van het aantal eengezinswoningen in de gemeente Weesp wordt kansrijk bevonden. Het gaat hierom 8 bungalows, waar 7 bungalows onder de koopsector valt en de overblijvende bungalow onder particuliere huur valt (Zie figuur 4.43 en 4.44) .



Figuur 4.43: Toegankelijkheid van de eengezinswoningen



Figuur 4.44: Toegankelijke woningen naar eigendom

B. Meergezinswoningen

Woningtypen	Totaal	Eigenaar-bewoner	Particuliere huur
Flatwoning	1.116	973	143
Maisonnette	59	58	1
Portiekwoning	554	542	12
Benedenwoning	32	27	5
Bovenwoning	115	99	16
Totaal	1.876	1.699	177
Totaal %	100,00	90,57	9,43

Figuur 4.45: Quickscan resultaten meergezinswoningen

Uit figuur 4.45 kan worden opgemaakt dat de gemeente Weesp in totaal 1.876 meergezinswoningen heeft. Het merendeel van de meergezinswoningen valt onder de koopsector (1.699 woningen) en slechts een klein deel valt onder de particuliere huursector (177 woningen). In het segment meergezinswoningen wordt, middels het onderzoeksmodel, 5 woningtypen behandeld.

Door de gegeven vastgoed informatie is gekozen om gebruik te maken van onderzoeksmodel 2.

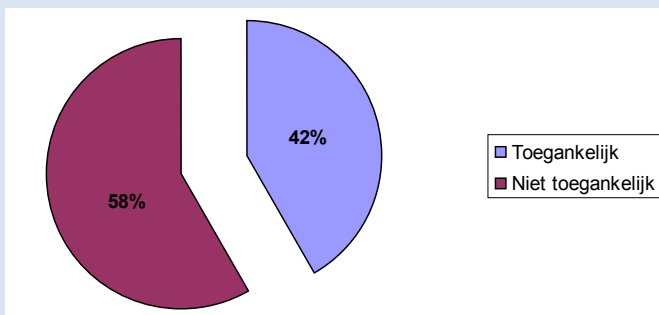
Dit onderzoeksmodel houdt in dat alle woningtypen vallend onder het marktsegment meergezinswoning getoetst worden op de aanwezigheid van een lift en het aantal woonlagen. Vanuit dit oogpunt kan geconcludeerd worden dat de maisonnettes en bovenwoningen allereerst afvallen, doordat de maisonnettes meerdere woonlagen hebben en de bovenwoningen geen lift hebben. In totaal zijn er 59 maisonnette woningen in de gemeente Weesp, waarvan het merendeel onder de koopsector valt en slecht één maisonnette onder particuliere huur. Het aantal bovenwoningen beslaat 115 woningen. Het merendeel van de bovenwoningen valt onder de categorie eigenaar-bewoner. In tegenstelling tot de maisonnettes en bovenwoningen is de benedenwoning wel kansrijk voor toegankelijke woningen voor huishoudens met fysieke beperkingen. De benedenwoningen zijn namelijk grondgebonden en de primaire ruimtes bevinden zich op één woonlaag.

De volgende stap in het toetsingsproces is de toetsing naar de aanwezigheid van een liftvoorziening. Hieruit zijn de volgende gegevens gekomen.

Woningtypen	Totaal	Met lift	Zonder lift
Flatwoning	1.116	750	366

Figuur 4.46: liftvoorziening

Uit figuur 4.46 kan worden opgemaakt dat de gemeente in totaal 750 meergezinswoningen heeft, die bereikbaar zijn met een lift. Kortom kan worden geconcludeerd dat 782 meergezinswoningen kansrijk worden bevonden voor een toegankelijke woning voor huishoudens met een fysieke beperking. Uit grafiek 4.3 kan worden opgemaakt dat een totaal van 42% van de particuliere meergezinswoningen toegankelijk is voor huishoudens met een fysieke beperking.

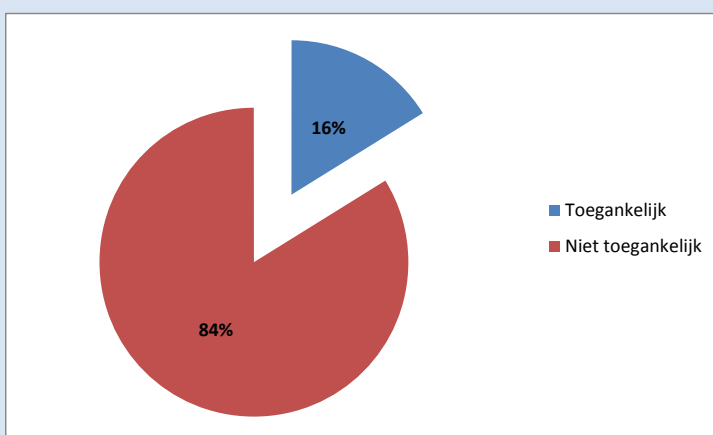


Figuur 4.47: Toegankelijkheid van de meergezinswoningen

C. Conclusie

Uit paragraaf 4.2.8 kan geconcludeerd worden dat de totale particulier woningvoorraad in gemeente Weesp 4.889 woningen beslaat. Slecht een klein gedeelte van de particuliere woningvoorraad is toegankelijk voor huishoudens met een fysieke beperking. Van de 4.889 woningen zijn 790 woningen kansrijk bevonden als een fysiek toegankelijke woning.

Alles overziend is in de gemeente Weesp 16% van de totale woningvoorraad toegankelijk voor huishoudens met een fysieke beperking en de overige 84% van de totale woningvoorraad is niet toegankelijk, zie figuur 4.48..



Figuur 4.48: Toegankelijkheid van de particuliere woningvoorraad

4.2.9 Wijdmeren

Naar herhaaldelijk aandringen geen gegevens ontvangen.
Voor de gemeente Wijdmeren worden gemiddelde cijfers gehanteerd.

5 Conclusie

5.1

Inleiding

In dit laatste hoofdstuk wordt een antwoord gegeven op de onderzoeksvraag. Om de onderzoeksvraag te beantwoorden zijn de theoretische en empirische deelvragen beantwoord. De empirische vragen zijn beantwoord door middel van een quickscan en de antwoorden komen hier aan bod. Tot slot zijn er aanbevelingen gegeven op basis van alle informatie verkregen uit het theoretisch en empirisch kader.

5.2

Beantwoording onderzoeksvraag

Op basis van de antwoorden op de theoretische en empirische deelvragen kan een antwoord gegeven worden op de onderzoeksvraag.

De onderzoeksvraag was als volgt:

Hoe staat het met de toegankelijkheid van de particuliere woningvoorraad in de regio Gooi en Vechtstreek voor huishoudens met een fysieke beperking (mobiliteitsbeperking)?

Zoals dit onderzoek aantoont bevindt de regio Gooi en Vechtstreek zich in een woonmilieu waar het eengezinswoningsegment de overhand heeft. Als gevolg hierop is de kans naar een fysiek toegankelijke woning erg klein in de regio. Uit de theorie kwam twee onderzoekmodellen naar voren. De onderzoeksmodellen zorgen voor het beslissingsproces tijdens het empirisch onderzoek. Het onderzoeksmodel dekte een groot gedeelte van de beschikbare vastgoed informatie om makkelijker tot een resultaat te komen.

gemeente	toegankelijk	Niet toegankelijk
Blaricum	2%	98%
Bussum	6%	94%
Hilversum	10%	90%
Huizen	6%	94%
Laren	3%	97%
Naarden	10%	90%
Weesp	16%	84%

Figuur 5.1: Overzicht resultaten quickscan

Uit figuur 5.1 kan worden geconcludeerd dat de gemiddelde toegankelijkheid in de regio erg laag ligt. De regio Gooi en vechtstreek kent negen gemeenten, waarvan 7 gemeenten de resultaten zijn verwerkt.

Over het algemeen kan gesteld worden: Hoe groter de gemeente, hoe meer meergezinswoningen. Uit de resultaten blijkt dan ook dat de grotere gemeente een hogere kans percentage hebben op het gebied van fysiek toegankelijke woningen in de particuliere woningsector.

5.3

Aanbevelingen

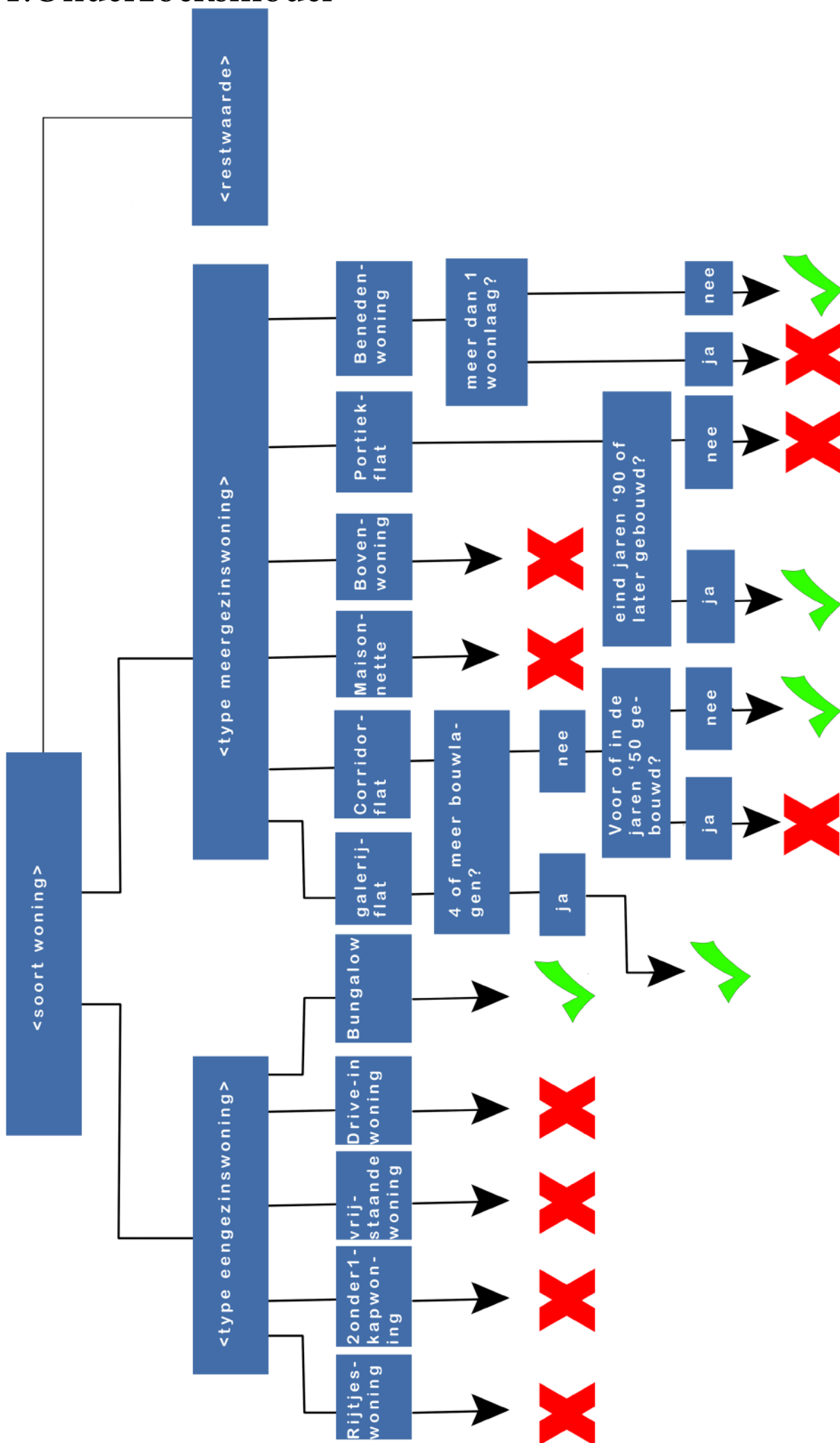
Op basis van alle informatie uit de verkregen theoretische en empirische inzichten zijn aanbevelingen gemaakt. Deze aanbevelingen zijn om het aanbod nog beter te kunnen afstemmen op de vraag van de consument.

- Bij een vervolg studie kan gedetailleerd ingezoomd worden op maatvoering om onderscheid te kunnen maken in het sterrenclassificatiesysteem.

- Bij het bouwen van nieuwe woningen zou meer aandacht moeten zijn voor toegankelijke woningen bij gemeenten met een erg laag percentage.
- Nu dat de hele woningvoorraad in beeld is gebracht kan de behoefte aan toegankelijke woningen per gemeenten in beeld worden gebracht en kunnen prestatieafspraken worden vastgelegd.

Bijlage

Bijlage 1:Onderzoeksmodel



Woonvisie Hilversum 2016-2020

Beweging op de woningmarkt

Woonvisie Hilversum 2016-2020

Beweging op de woningmarkt

versie 3.4

21 maart 2016



LINT woon en welzijn
Sint Jorisweg 50
331 PL DORDRECHT

info@lintwoonenwelzijn.nl
www.lintwoonenwelzijn.nl

Inhoudsopgave

Voorwoord.....	5
1 Visie.....	7
2 Inleiding.....	9
2.1 Ambitie	9
2.1.1 Kwaliteit kader stellend.....	9
2.1.2 Beweging op de woningmarkt	9
2.2 Nut en noodzaak.....	9
2.2.1 Woonvisie als sturingsinstrument.....	9
2.2.2 Prestatieafspraken met de corporaties.....	10
2.2.3 Input voor het gesprek met de regio	10
2.3 Thema's en prioriteiten	10
2.4 Instrumenten	10
2.4.1 Beweging op de woningmarkt (doorstroming)	10
2.4.2 Sturen op de gewenste transformatie en nieuwbouwprogramma	11
2.4.3 Verbeteren van de bestaande woningvoorraad	11
2.5 Doelgroepen	11
2.6 Samenwerking	12
2.7 Leeswijzer	12
3 Beweging op de woningmarkt (doorstroming).....	13
3.1 Achtergrond	13
3.3 Levensfase-gerelateerde doorstroming.....	13
3.4 Inkomens-gerelateerde doorstroming: bouwen voor de middeninkomens	14
3.5 Opgaven doorstroming.....	14
4 Betaalbaarheid en woonlasten	16
4.1 Achtergrond.....	16
4.2 Opgaven betaalbaarheid en woonlasten.....	16
5 Nieuwbouw, transformatie en overige creatieve woonvormen.....	18
5.1 Achtergrond	18
5.2 Kwantitatieve opgave nieuwbouw	19
5.2.1 Opgave uit Regionale Actieprogramma Woningbouw Gooi en Vechtstreek	19
5.2.2 Extra opgave sociale huurwoningen	19
5.2.3 Extra opgave statushouders.....	19
5.2.4 Totale huisvestingopgave 2016-2020	20
5.3 Kwalitatieve opgave nieuwbouw	20
5.3.1 Betaalbaar (laag)	20
5.3.2 Middelduur (midden)	20
5.3.3 Duur (hoog)	21
5.3.4 Zorggeschikte woningen	21
5.3.5 Kwaliteit is kader stellend	21
5.4 Transformatie van bestaand (cultuurhistorisch) vastgoed	21

6	Opgave sociale woningvoorraad	22
6.1	Achtergrond	22
6.2	Opgaven	22
7	Verbetering van de bestaande woningvoorraad	24
7.1	Achtergrond	24
7.1.1	Energieduurzaamheid	24
7.1.2	Zorggeschiktheid	25
7.2	Opgaven bestaande woningvoorraad	25
8	Wonen en zorg	27
8.1	Achtergrond	27
8.2	Doelgroepen wonen en zorg	27
8.3	Zorggeschikte woningen en woonvormen	28
9	Dynamische woningbouwprogrammering	32
9.1	Achtergrond	32
9.2	Methodiek	32
9.3	Opgave uitwerking dynamische woningbouwprogrammering	33
10	Prestatieafspraken	35
10.1	Onderwerpen	35
10.2	Prioriteiten bij de prestatieafspraken	36
11	Monitoring van het woonbeleid	37
11.1	Monitoring van het woonbeleid en de dynamische woningbouwprogrammering	37
11.2	Betrokkenheid van derden	37
12	Actieprogramma	39

Bijlagen

1.	Typering Hilversum	41
2.	Prijscategorieën huur en koop	45
3.	Classificatiesysteem toe- en doorgankelijkheid	46
4.	Achtergrondinformatie en bronnen	47

Voorwoord

Voor u ligt de lokale woonvisie van de gemeente Hilversum. Hierin kunt u lezen op welke wijze de gemeente Hilversum wil omgaan met vraagstukken rondom het wonen voor de periode 2016 tot en met 2020. Deze woonvisie is opgesteld met als doel om als input te dienen vanuit Hilversums perspectief voor de regionale woonvisie. De woonvisie schept het kader om de mooie, diverse en enerverende woongemeente die Hilversum nu al is te versterken. Ik heb de ambitie om voor het wonen op te stomen naar Hilversum 2.0, met een rijk en hoog kwalitatief woonaanbod in goede balans voor de doelgroepen en harmonie met de beschikbare ruimte, groen en stedelijke kwaliteit.

Wonen raakt alle inwoners van Hilversum. Of het nu gaat om de huidige inwoners, waaronder senioren die naar een voor hen geschikte en comfortabele woning willen verhuizen, of starters en jonge gezinnen die zich hier willen vestigen in hun regio. Hilversum wil hen een goede, prettige, inspirerende en mooie woonomgeving bieden. Tegelijkertijd moeten we daarin keuzes maken. We kunnen niet alles en sommige doelgroepen hebben iets meer steun nodig van de gemeente dan anderen. Het maken van keuzes is niet altijd eenvoudig.

Om beter grip te krijgen op het woondossier heeft de gemeente het afgelopen jaar veel aandacht besteed aan het formuleren van een gemeenschappelijke basis van waaruit beleidskeuzes kunnen worden gemaakt. Er bleken in de gemeenteraad veel verschillende inzichten en wensen te bestaan over het woonbeleid. Rapporten en onderzoek op basis waarvan we beleidskeuzes zouden moeten maken, werden daarbij telkens ter discussie gesteld. Dit voorjaar heeft Hilversum aan TNO, als onafhankelijke deskundige, gevraagd een second opinion onderzoek te doen naar de kengetallen onder het huidige woonbeleid en de verwachtingen richting de toekomst. Ik vind de conclusies van dit onderzoek waardevol. Ze zijn in belangrijke mate bepalend geweest voor de keuzes die zijn gemaakt in deze woonvisie.

Wonen in Hilversum gaat niet alleen over stenen. Hilversum onderscheidt zich door haar centrale ligging tussen Amsterdam en Utrecht, in het groen, met bijzondere architectuur en modern erfgoed en met een divers aanbod aan voorzieningen. Die maken het wonen in Hilversum aantrekkelijk. Heel blij ben ik dan ook met de stappen die we maken of nog gaan maken op de aanpalende beleidsterreinen. Graag noem ik hier het in januari 2016 door de gemeenteraad vastgestelde programma Duurzaam Hilversum 2016-2020, het in de eerste helft van 2016 vast te stellen Investeringsplan 1000 bomen/groen en de nieuwe Erfgoedvisie. Daarmee wordt niet alleen voorzien in de stenen maar ook in de context van het wonen.

In deze woonvisie kunt u lezen dat er grote opgaven liggen die we met de inwoners en met de woningcorporaties gaan oppakken. Een grote uitdaging zie ik in het aanhalen van de samenwerking met private partijen om ook voor het middensegment meer aanbod te realiseren. Ondanks de crisis is de woningvoorraad in Hilversum in de afgelopen jaren uitgebreid. Die lijn trekken we door.

Bij de start van het opstellen van deze woonvisie hebben we gezegd dat het uitgangspunt 'kwaliteit' nadrukkelijker in ons woonbeleid naar voren mag komen. Op die kwaliteit zijn we trots. Tijdens het opstellen van de woonvisie is Nederland geconfronteerd met een extra toestroom van statushouders. Tegelijkertijd stimuleren ontwikkelingen in de zorg mensen tot meer zelfstandigheid, ook waar het gaat om wonen. Bovendien willen we mensen die we nodig hebben op de arbeidsmarkt voor onderwijs, zorg en media (blijvend) aan Hilversum en de regio binden. Hilversum neemt voor het huisvesten van deze groepen haar verantwoordelijkheid zonder dat dit ten koste gaat van ons uitgangspunt kwaliteit. Deze opgave heeft als consequentie dat we extra moeten investeren in het aanbod sociale woningbouw. We gaan dit aanbod creëren door creatieve oplossingen, transformatie, nieuwbouw én met doorstroming vanuit de sociale huur naar het middensegment.

De ruimte om nieuw te bouwen in Hilversum is beperkt. Daarom zet ik er op in om de bestaande woningvoorraad optimaal te benutten op zo'n wijze dat dit past binnen de kaders van ruimtelijke kwaliteit die we in Hilversum vast willen houden. Als ik aan kwaliteit denk, gaat het ook om variatie en differentiatie op locatie en over Hilversum als geheel.

Deze woonvisie helpt ons om het gesprek aan te gaan met de woningcorporaties en huurdersorganisaties om tot prestatieafspraken te komen. Daarnaast zet Hilversum voor zichzelf een belangrijke pijlerpaal in het gesprek

met de andere regiogemeenten. De regiogemeenten hebben elkaar nodig als het gaat om wonen. Met onze lokale woonvisie kunnen we tot zakelijke afspraken komen met onze regiopartners.

Nicolien van Vroonhoven-Kok
Wethouder wonen

1 Visie

Context

Hilversum is vanwege haar centrale ligging tussen Utrecht en Amsterdam en de groene omgeving een aantrekkelijke woongemeente. Dat is terug te zien in de gestage bevolkingsgroei over de afgelopen jaren, de ingezette vergroening van de bevolking en de spanning op de woningmarkt waarbij de vraag naar woningen voor alle segmenten in Hilversum altijd het aanbod overtreft.

Hilversum wil een woonklimaat van hoge kwaliteit. De kaders daarvoor staan beschreven in de Structuurvisie Hilversum 2030 (<http://www.structuurvisiehilversum.nl>).

Voor de woningvoorraad betekent deze ambitie dat de bewoners in een woning kunnen wonen, die zo goed mogelijk bij hen past. Deze woning moet dan wel beschikbaar zijn. Een manier om deze woningen beschikbaar te maken is nieuwbouw. Hilversum is echter een gemeente met zeer beperkte uitbreidingslocaties. Dat betekent dat Hilversum voor extra woningen in belangrijke mate is aangewezen op herstructurering en inbreiding. Nieuwbouw is slechts één van de manieren om het juiste aanbod te creëren. Bovenal gaat het erom, dat de bestaande woningvoorraad rechtvaardiger moet worden benut door onder andere in te zetten op betere doorstroming.¹ Dat is een prioriteit van de woonvisie: **beweging op de woningmarkt**.

Kwantitatieve opgave

In de structuurvisie Hilversum 2030 is bepaald dat Hilversum streeft op geen extra groei van het inwoneraantal. We bouwen voor de autonome vraag en een betere kwaliteit van de woningvoorraad. De gemeenteraad heeft daarvoor al aantallen nieuw te bouwen woningen vastgesteld. In de begroting van 2016 is, in navolging van de opgave in de Structuurvisie Hilversum 2030, vastgelegd dat Hilversum zich inzet om jaarlijks 200 en vanaf 2018 250 extra woningen te realiseren. In het coalitieakkoord is verder afgesproken om 100 extra sociale huurwoningen te realiseren. Daarnaast is er commitment van Hilversum op de taakstelling van het Rijk voor het huisvesten van statushouders. De randvoorwaarde daarbij is 'geen langere wachttijden voor huidige woningzoekenden'.

Het totaalbeeld van de huisvestingsopgave 2016-2020 ziet er als volgt uit:

Reden	Vastgesteld in	Laag	Midden	Hoog	Totaal	
Autonome groei	Regionaal Actieprogramma Gooi en Vechtstreek, Structuurvisie en begroting 2016	383	384	383	1.150	Afspraak: 1/3 laag, 1/3 midden, 1/3 hoog; 200 pr jr, vanaf 2018 250 pr jr
Extra opgave sociale huur	Coalitieakkoord 2014 en programmabegroting 2015	100			100	
Huisvesting statushouders	Opgelegde taakstelling door Rijk (prognose december 2015)	300			300	
	Totaal	783	384	383	1.550	

Het uiteindelijke doel van de gemeente is, dat de woningvoorraad goed wordt benut en er voor alle inwoners van Hilversum een passende woning beschikbaar is. Dit doen we door ruimere keuzemogelijkheden en meer beweging binnen de voorraad te stimuleren. Daarom richt de gemeente zich binnen bovengenoemde bouwopgaven op twee specifieke segmenten:

1. Binnen de opgave voor sociale huur ligt de nadruk op het realiseren van substantieel meer aanbod in het laagste segment. We noemen dat in deze woonvisie de primaire doelgroep en het betreft woningen tot aan de aftoppingsgrens (€ 628,76). Extra aanbod wordt gerealiseerd met transformatie, nieuwbouw en door middel van doorstroming. De opgave sociaal in bovenstaande tabel is gebaseerd op het scenario 'doorstroming nul'. Na vaststelling van deze woonvisie worden doorstroommaatregelen uitgewerkt. Op basis van monitoring van de doorstroming wordt duidelijk welk aanbod aan sociale huurwoningen vrijkomt. Wanneer er

¹In het voorjaar van 2015 heeft TNO in opdracht van de gemeente Hilversum een second opinion onderzoek gedaan naar de beleidskeuzes in Hilversum in relatie tot het beschikbare cijfermateriaal. TNO concludeert in het rapport 'Een second opinion op het woningbouwbeleid in Hilversum' onder meer dat Hilversum beperkte mogelijkheden (sturingsinstrumenten en plancapaciteit) heeft om aan de (sociale) woningvraag te voldoen en dat de reguliere bouwopgave nog steeds realistisch is als uitgangspunt. Tevens concludeert TNO dat bij de inzet binnen die bouwopgave meer focus moet liggen op de onderkant van de sociale huur en het (lage) middensegment omdat daar de mis match tussen vraag en aanbod het grootst is en voor de gemeente kansen liggen.

hierdoor extra sociale huurwoningen beschikbaar komen is er meer ruimte voor de huisvestingopgave in het middensegment.

2. Er is een groot tekort aan huurwoningen in het lage middensegment. Om twee redenen is dit een belangrijke categorie voor Hilversum. Enerzijds is het een van de voorwaarden om doorstroming in de sociale huur op gang te brengen. Anderzijds betreft het woningen die interessant zijn voor jonge starters en gezinnen met een economische binding met Hilversum. Voor dit segment willen we in de komende jaren (prestatie)afspraken maken met investeerders (institutionele beleggers, pensioenfondsen en particulieren).

Kwaliteit voorop

Een belangrijk uitgangspunt uit de Structuurvisie bij de keuze om, naast de autonome groei, niet verder in inwoneraantal te willen groeien, is ruimtelijke kwaliteit. Dit uitgangspunt nemen we onverkort over in de woonvisie. De bouw- en transformatieopgaven zijn ambitieus maar moeten qua maat en schaal passen binnen het bestaande stedelijk weefsel. Ruimtelijke kwaliteit wordt kader stellend.

De totaal bekende plancapaciteit voor Hilversum bedraagt op dit moment ruim 3.000 woningen en is daarmee ten opzichte van de hierboven geformuleerde kwantitatieve opgave ruim voldoende. Hilversum kiest voor behoud en versterking van haar kwalitatief goede woonklimaat. Om die reden wil Hilversum de haar beschikbare plancapaciteit niet volledig benutten en ruimte houden om per locatie een afweging te kunnen maken voor kwaliteit in termen van dichtheden, kansen voor groen, openbare ruimte, duurzaamheid en (her)gebruik van erfgoed. Dit willen we via twee sporen borgen:

1. In overleg met de gemeenteraad stellen we vast welke tien locaties we nu al voorafgaand aan de planuitwerking als kwalitatief aandachtsproject definiëren. We vragen de recent ingestelde Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) ons voor deze locaties te adviseren over de gewenste verhouding tussen plancapaciteit/bestemmingsplan en ruimtelijke kwaliteit. Dit kan leiden tot afboeken van het bouwprogramma op een of meer locaties dan wel aanpassing van het bestemmingsplan.
2. De gemeente gaat werken met een dynamische woningbouwprogrammering. Dit sluit logisch aan op de jaarcyclus van prestatieafspraken met woningcorporaties en (periodieke) afspraken die we voornemens zijn met private partijen te maken. Jaarlijks kan de gemeenteraad beoordelen hoe bouwopgaven zich verhouden tot de eerder genoemde kwaliteitsaspecten. Daarin vragen we de ARK eveneens om advies.

Lokaal versus regionaal

De lokale woonvisie is opgesteld in opdracht van de raad. In de woonvisie zijn keuzes en instrumenten opgenomen die specifiek lokaal zijn en parallel aan de regionale woonvisie ingezet kunnen worden. De woonvisie is input voor het gesprek in de regio over de regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek.

Hilversum pakt als centrumgemeente haar verantwoordelijkheid door een duidelijke visie over onze opgave en de wijze waarop we die opgave gaan realiseren. Met onze inspanningen pakken we ook ons deel voor de regionale opgave in alle woonsegmenten.

Voor de regionale woonvisie en de regionale woningbouwprogrammering vragen wij aan de regiogemeenten om gezamenlijk verantwoordelijkheid te pakken. Wij willen met regiogemeenten komen tot duidelijke en zakelijke afspraken. Dit is essentieel voor een goed functionerende regionale woningmarkt en voor alle inwoners van Hilversum en van de regio Gooi en Vechtstreek.

In dat verband zullen we tevens aandringen op het formeren van een regionale Taskforce sociale woningbouw om te komen tot een regionaal 'Deltaplan sociale woningbouw'. Wij denken dat dit nodig is omdat het niet in alle gemeenten is gelukt om in afgelopen jaren hun sociale woningbouw opgave te realiseren.

Mocht de regionale woonvisie op onderdelen reden zijn tot aanpassing van de lokale woonvisie, dan wordt dit te zijner tijd door het college uitgewerkt en voorgelegd aan de raad.

2 Inleiding

In de ambitie is omschreven **wat** gemeente Hilversum wil bereiken. In de programmabegroting en het collegeakkoord ligt de basis voor de ambitie.

2.1 Ambitie

'Hilversum wil een **vitale en leefbare woongemeente** zijn. De focus ligt hierbij op de ruimtelijke kwaliteit en **dynamiek op de woningmarkt**: het op gang brengen en houden van **doorstroming**, door **strategisch woningen toe te voegen** rekening houdend met de verschillende doelgroepen en de **bestaande voorraad** zo efficiënt mogelijk te benutten en toe te wijzen aan de veranderende behoefte².'

2.1.1 Kwaliteit kader stellend

De relatie met de **ruimtelijke kwaliteit** is van wezenlijk belang. Kwaliteit is een ambitie van Hilversum: 'Honderd jaar geleden begon Willem Marinus Dudok aan zijn ontwerp van een **prachtige compacte stad in het groen**, met als ambitie een **hoge kwaliteit** van woningen, buurten en de openbare ruimte. Onze opgave staat in die traditie³.'

Een van de beleidskaders is de Structuurvisie Hilversum 2030. Belangrijke dragers van de ruimtelijke kwaliteit van Hilversum zijn de woningen en de woonomgeving. Bij woningbouw ligt de nadruk op consumentgerichtheid, flexibiliteit, aanpasbaarheid en duurzaamheid. Een prettig woonklimaat wordt tevens bereikt door de inrichting van de woonomgeving waarin evenwichtige keuzes gemaakt worden tussen de ruimte voor groen, spelen en parkeren en de gewenste stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit.

Uitvoering van het woonbeleid vindt plaats binnen de ruimtelijke kwaliteitseisen die Hilversum stelt.

2.1.2 Beweging op de woningmarkt

Niet iedereen woont in een passende woning: een woning die geschikt is (afgestemd op de levensfase), passend bij de (financiële) mogelijkheden (van lage tot hoge inkomens) en de persoonlijke voorkeur. De mogelijkheden om te verhuizen naar een passende woning zijn afhankelijk van het aanbod. Soms is de gewenste woning er wel maar komt deze niet beschikbaar. Soms is de woning er (nog) niet.

Kenmerken van de aanwezige woningvoorraad - zoals kwaliteit, woningtype en prijsklasse (in huur en koop) - zijn maar in beperkte mate te beïnvloeden. Met nieuwbouw ontstaat wel de mogelijkheid om woningen toe te voegen waar vraag naar is én waar een tekort aan is. Voor huurwoningen geldt, dat bij mutatie de mogelijkheid bestaat om de woning op een andere manier in te zetten (andere huurprijs, verkoop).

De ambitie is dat elk huishouden kan wonen in een passende woning en dat er voldoende woningen zijn om de autonome groei van de gemeente te accommoderen. **Beweging op de woningmarkt** is een van de instrumenten. Mensen verhuizen naar een voor hen passender woning en laten een woning achter voor iemand anders voor wie deze woning passend is. Waar in de huidige woningvoorraad een passende woning ontbreekt of echt niet beschikbaar komt wordt nieuwbouw ingezet.

Met beweging - dynamiek - op de woningmarkt krijgen meer mensen de woning, passend bij levensfase, financiële mogelijkheden en wensen. Met een zorgvuldige toevoeging van die woningen waar een groot tekort aan is, kan nog beter aangesloten worden op de vraag en kan beweging op gang gebracht worden. Doel is méér mensen in de voor hen gewenste en (financieel en levensfase-)geschikte woning. Instrumenten zijn het op gang brengen van beweging op de woningmarkt en het toevoegen van woningen in de segmenten met echte tekorten.

2.2 Nut en noodzaak

In de ambitie staat omschreven wat de gemeente Hilversum de komende jaren wil bereiken op het gebied van het wonen. **Hoe** deze ambitie waargemaakt is in deze paragraaf verder uitgewerkt.

2.2.1 Woonvisie als sturingsinstrument

In de woonvisie worden de drie in de ambitie genoemde **instrumenten** uitgewerkt: doorstroming, transformatie en nieuwbouwprogramma en de verbetering van de bestaande woningvoorraad.

² Uit: Programmabegroting 2015 'verder met Hilversum'

³ Uit: Programmabegroting 2016, gemeente Hilversum

2.2.2 Prestatieafspraken met de corporaties

Met corporaties worden **prestatieafspraken** gemaakt. De woonvisie is een van de beleidsstukken voor het gesprek met de corporaties over de prestatieafspraken. De ambitie met betrekking tot de omvang en samenstelling van de sociale woningvoorraad is als apart thema opgenomen in de woonvisie. Ook is een hoofdstuk gewijd aan de gespreksonderwerpen voor de prestatieafspraken en de prioriteiten die de gemeente hierbij stelt.

2.2.3 Input voor het gesprek met de regio

De woonvisie Hilversum is **input voor de regionale woonvisie** en de gesprekken die met de andere gemeenten en betrokken partijen in de regio gevoerd worden. Hilversum laat in haar woonvisie zien welke opgaven zij voor zichzelf ziet de komende vijf jaar en welke positie Hilversum hiermee in de regio wil innemen. Deze input wordt ingebracht in het gesprek met de overige gemeenten in de regio. Gezamenlijk staan de gemeenten voor een aantal lokale en regionale opgaven waarbij samenwerking en afstemming essentieel zijn.

2.3 Thema's en prioriteiten

Als onderlegger voor het woonbeleid is een aantal inhoudelijke **thema's** uitgewerkt. Daarbij is ervoor gekozen om binnen deze thema's een aantal **prioriteiten** te benoemen en uit te werken. Andere thema's worden ook beschreven maar vereisen op dit moment in het kader van deze woonvisie geen aanvullende actie.

Thema's met prioriteit

Gemeente Hilversum geeft in deze woonvisie aan de volgende thema's prioriteit:

- Doorstroming (hoofdstuk 3)
- Betaalbaarheid en woonlasten (Hoofdstuk 4).
- Transformatie en nieuwbouw (Hoofdstuk 4).
- Opgave sociale woningvoorraad en middeninkomens (Hoofdstuk 6).
- Verbetering van de bestaande woningvoorraad (Hoofdstuk 7).

Naast bovenvermelde, woon-gerelateerde thema's, is het thema 'ruimtelijke kwaliteit' kader stellend bij elke ontwikkeling.

Overige thema's

Naast de prioritaire thema's, is het thema wonen, zorg en inclusief kwetsbare doelgroepen opgenomen en kort beschreven. Dit thema heeft op dit moment geen extra aandacht nodig en wordt ook samen met de regio uitgewerkt. Er zijn bij dit thema dan ook geen acties opgenomen.

Jaarlijks wordt bekeken of er noodzaak is tot het oppakken van thema's waar nu geen prioriteit aan gegeven is. Ook wordt gemonitord of er nieuwe onderwerpen zijn die aandacht nodig hebben.

Relatie met overig beleid

Wonen is méér dan alleen de woning. Wonen en leven is in de ambitie van Hilversum vertaald als een mooie, levendige en groene stad⁴. Het gaat dan om thema's zoals het behouden en herbestemmen van erfgoed, het verbeteren van de openbare ruimte, behoud en versterking van het groen, duurzaamheid, onderwijs en werkgelegenheid. Deze waarden worden gekoesterd en zijn van waarde voor de inwoners van Hilversum. De diverse overige onderwerpen zijn opgenomen in ander beleid zoals het Wmo-beleid, groenbeleidsplan en het duurzaamheidsplan 2016-2020.

2.4 Instrumenten

Om uitvoering te geven aan de ambitie zijn drie instrumenten uitgewerkt in deze woonvisie.

2.4.1 Beweging op de woningmarkt (doorstroming)

Belangrijkste bewegingen die nagestreefd worden zijn het vrij maken van betaalbare sociale huurwoningen voor de doelgroep laagste inkomens (inkomens gerelateerd) en het vrij maken van gezinswoningen voor gezinnen (levensfase gerelateerd). Doorstromers zijn in dit geval vooral huishoudens met een middeninkomen en senioren.

⁴ Programmabegroting 2016, Gemeente Hilversum

2.4.2 Sturen op de gewenste transformatie en nieuwbouwprogramma

Met het nieuwbouwprogramma wordt primair gestuurd op het aanvullen van daadwerkelijke tekorten in de aanwezige woningvoorraad. Daarbij worden in kwantitatieve zin voldoende woningen toegevoegd om de autonome groei van de inwoners van Hilversum op te vangen. De focus ligt op het sociale huursegment voor de lage inkomens en het lage koopsegment en (lage) vrije sector huursegment voor de middeninkomens, waarmee de doorstroming bevorderd kan worden. In het hoge segment blijft ook een behoefte aan nieuwbouw en is de markt aan zet.

2.4.3 Verbeteren van de bestaande woningvoorraad

De focus bij de bestaande woningvoorraad ligt op het zorggeschikt(er), veilig(er) en comfortabeler maken van woningen en op (energie)duurzaamheid. Sturing op de verbetering van de bestaande woningvoorraad is beschreven bij het thema bestaande woningvoorraad (hoofdstuk 7).

2.5 Doelgroepen

De focus in de woonvisie ligt op de groepen die extra aandacht nodig hebben en waarop aanvullende actie vanuit de gemeente nodig is. Dit betekent echter niet, dat ook andere groepen, zoals starters, gezinnen en mensen met hogere inkomens, buiten het woonbeleid vallen. Ook voor deze huishoudens wordt er nieuw gebouwd en is er aanbod in de bestaande woningvoorraad.

Huishoudens met een laag inkomen

Woningcorporaties en gemeenten hebben een eerste verantwoordelijkheid voor het huisvesten van huishoudens met een laag inkomen (tot € 35.739, peiljaar 2016), die afhankelijk zijn van de sociale huurvoorraad en de goedkope koopvoorraad. Er moeten voldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn of komen, met name in het lage segment. Voor de koopwoningen geldt dit uiteraard ook met daarbij de kanttekening dat het niet voor iedereen mogelijk is om een woning te kopen. De inkomensgrens bij de toewijzing van sociale huurwoningen is tijdelijk, voor een periode van vijf jaar, opgehoogd naar € 39.847.

Circa 41% van de huishoudens in Hilversum heeft een laag inkomen. Dit is boven het landelijk gemiddelde van 40%, en boven het regionale gemiddelde van 37%⁵.

Huishoudens met een middeninkomen

Het zijn vooral de huishoudens met een middeninkomen tussen € 35.739 en circa € 43.000 die klem zitten in Hilversum. Zij zijn aangewezen op de vrije sector huur of betaalbare koop (tot circa € 210.000). De vanuit het Rijk opgelegde inkomensgrens voor toewijzing van sociale huurwoningen bepaalt, dat slechts een beperkt deel van de middeninkomens nog terecht kan in de sociale huursector. Een huurwoning in de vrije sector is niet gemakkelijk te vinden of niet betaalbaar. Tegelijkertijd wordt het door nieuwe hypotheekregels voor dezelfde middeninkomens steeds moeilijker om een passende, betaalbare woning te vinden in de koopsector. Voor senioren met een middeninkomen is koop vaak geen wens of optie meer.

De groep middeninkomens is deels gehuisvest in de sociale huurvoorraad. Zij kunnen geconfronteerd worden met extra huurverhogingen, een maatregel die bedoeld is om scheefwonen tegen te gaan. Verhuizen is alleen een optie als het aanbod beschikbaar is en afgestemd op de woonwensen (geschikt) en financiële mogelijkheden (financierbaar/betaalbaar).

Circa 37% van de huishoudens in Hilversum behoort tot de groep met een middeninkomen. Dit is onder het landelijk gemiddelde (40%) en boven het regionale gemiddelde (36%).⁶

Statushouders

Vanwege de toestroom van vluchtelingen legt het Rijk iedere gemeente in Nederland een taakstelling op voor het huisvesten van statushouders. Dit is een landelijke verplichting met boeteclausule. Deze taakstelling wordt per half jaar vastgesteld met een doorkijk naar de komende jaren.

Er is een sterke stijging te zien van het aantal statushouders dat gehuisvest moet worden. De prognose van het COA laat zien dat rekening gehouden moet worden met een toestroom voor Hilversum van om en nabij de negenhonderd statushouders. Dit komt neer op driehonderd extra woningen tot en met 2020. Dat is bovenop het

⁵ Uit: Regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek, Kennisupdate (21 december 2015)

⁶ Uit: Regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek, Kennisupdate (21 december 2015)

aantal statushouders waar in de reguliere woningbouwprogrammering rekening mee wordt gehouden (veertig woningen op jaarbasis). Dit legt een extra druk op de sociale huurwoningmarkt. Tijdelijke opvang en andere woonvormen (onzelfstandige wooneenheden) als opstap naar reguliere huisvesting zijn een mogelijkheid voor de korte termijn. Daarbij kan worden gedacht aan transformatie van bestaande leegstaande panden voor tijdelijk of permanent gebruik.

2.6 Samenwerking

Bij de uitvoering van de woonvisie zijn partijen als woningcorporaties, zorginstellingen, particuliere verhuurders, ontwikkelaars, institutionele beleggers en financiers, huurdersverenigingen, het huurteam en ook bewoners betrokken. Dat maakt deze spelers tot partners in het wonen die gezamenlijk, zij het vanuit verschillende taken en verantwoordelijkheden, de gewenste woonkwaliteit tot stand brengen.

Belangrijke samenwerkingspartners zijn alle [woningcorporaties en huurdersverenigingen](#). De woonvisie is input voor de prestatieafspraken met hen.

De woonvisie is ook het beleidskader dat ingezet wordt bij ontwikkelingen van overige partijen zoals [ontwikkelaars](#). De woonvisie geeft richting aan het gewenste nieuwbouwprogramma, het proces dat ingezet wordt om hierop te sturen en (ontwikkel-)afspraken met eigenaren, ontwikkelaars en financiers.

Tot slot zijn [inwoners](#) belangrijke spelers bij het woonbeleid. Zij zijn niet alleen de 'bewoners' en daarmee direct belanghebbenden. Steeds vaker nemen inwoners de regie over het wonen in handen, niet alleen bij eigen woningbezit maar ook bij huurwoningen. In de woonvisie worden handreikingen gegeven voor het verbeteren van de eigen woning en het betrekken van inwoners en inwonersbelangengroepen bij de uitwerking van het woonbeleid.

2.7 Leeswijzer

Hoofdstuk drie behandelt de in te zetten instrumenten ten behoeve van doorstroming. In de hoofdstukken vier tot en met acht zijn de thema's behandeld: Betaalbaarheid en woonlasten, transformatie en nieuwbouw, huisvestingsopgave sociale huurwoningen, verbetering van de bestaande woningvoorraad en wonen en zorg.

Per thema is een beknopte omschrijving gegeven van de achtergronden bij het thema en de opgaven. Waar van toepassing, is in kaders aangegeven welke onderwerpen meegenomen worden bij de [prestatieafspraken](#) en welke ingrediënten input zijn voor de [dynamische woningbouwprogrammering](#).

De in te zetten instrumenten voor de dynamische woningbouwprogrammering worden behandeld in hoofdstuk negen. In hoofdstuk tien is een aanzet gegeven voor de onderwerpen voor de prestatieafspraken. De hoofdstukken elf en twaalf gaan over monitoring van het woonbeleid en de vervolgstappen (actieprogramma).

3 Beweging op de woningmarkt (doorstroming)

Om uitvoering te geven aan de ambitie zijn drie instrumenten uitgewerkt in deze woonvisie. In dit hoofdstuk zijn de instrumenten beschreven voor 'beweging op de woningmarkt'.

3.1 Achtergrond

Doorstroming is een begrip dat al heel lang gebruikt wordt in het woonbeleid. Het gaat dan onder andere om inkomens-gerelateerd 'scheef wonen': mensen met een inkomen dat niet of niet meer passend is bij de woning. Een bekende vorm van scheef wonen zijn mensen met een te hoog inkomen voor de sociale huurwoning. Doorstroming is gewenst om de sociale huurwoning vrij te krijgen - aanbod te genereren - voor huishoudens met een laag inkomen. Een andere vorm van scheef wonen zijn de mensen die te weinig inkomen hebben ten opzichte van de woonlasten. Woonlasten kunnen in de loop der jaren gestegen zijn. Het inkomen kan gedaald zijn door bijvoorbeeld pensioen of baanverlies.

In de regio Gooi en Vechtstreek wordt circa 30% van de sociale huurwoningen 'scheef' bewoond: de huurders hebben (inmiddels) een hoger inkomen dan de (voor 80% van de toewijzingen geldende) grens van € 35.739,- voor toewijzing van een sociale huurwoning. Grofweg de ene helft daarvan heeft een inkomen onder de € 43.000, de andere helft een inkomen daarboven. De € 43.000-grens geldt in regio Gooi en Vechtstreek als absolute grens voor toewijzing van een sociale huurwoning. De grens van € 35.739 is door de minister in het kader van de Woningwet tijdelijk, voor een periode van vijf jaar, opgehoogd tot € 39.847. Het meest scheef wonen 10 tot 15% van de huidige huurders van in totaal circa 30.000 sociale huurwoningen. Het gaat dan om huishoudens met een inkomen boven € 43.000. Dat zijn (afgerond) 3.000 tot 4.500 huishoudens.

Een tweede vorm van gewenste doorstroming is levensfase-gerelateerd. Woningen zijn niet bruikbaar voor elk huishouden en elke levensfase. Zo zijn appartementen niet altijd groot genoeg voor gezinnen. Ook sluit dit niet altijd aan op de woonwens om grondgebonden te wonen. Gezinswoningen zijn niet altijd geschikt voor mensen op leeftijd (verminderde mobiliteit en trappen) en vaak te groot. Senioren die wonen in een grote, betaalbare eengezinswoning, stromen maar in geringe mate door naar een voor hen meer passende (levensloopbestendige) woning. Dit is zowel in de koop- als de huursector het geval.

Belangrijkste obstakel voor doorstroming is gebrek aan alternatief in financiële zin en/of door gebrek aan keuzemogelijkheden in kwalitatieve zin (locatie, woonvorm of woonmilieu). Naast (gebrek aan) keuzemogelijkheden en financiële redenen om te verhuizen zijn er ook redenen van meer sociale aard om niet te bewegen op de woningmarkt. Men wil in de wijk blijven wonen of verhuizen naar een woning die dichterbij de buurt is van familie.

3.3 Levensfase-gerelateerde doorstroming

De dynamiek op de woningmarkt kan verbeterd worden door of het opstarten van nieuwe 'verhuisketens' (het toevoegen van woningen) of door het verlengen van verhuisketens. Hoe langer de verhuisketen, hoe meer doorstromers binnen dezelfde voorraad verhuizen. De langste verhuisketens ontstaan als senioren aan het eind van hun wooncarrière gaan verhuizen. In de sociale huursector levert dat niet alleen het meeste maatschappelijke rendement op (er komen gewilde woningen vrij) maar ook het meeste financieel-economische rendement (opbrengst uit huurharmonisatie of verkoop).

Aan de vraagkant van seniorenhuisvesting ligt een grote differentiatie. Veel ouderen zijn gehecht aan de buurt, het woonmilieu dat ze ooit kozen en waar hun sociale verbanden liggen. Anderen opteren voor het herstellen van oude sociale verbanden (dichterbij de kinderen gaan wonen) of juist het creëren van nieuwe verbanden (wonen met gelijkgestemden).

Niet iedereen overziet direct wat de consequenties zijn van verhuizen en wat er zoal moet gebeuren voor, tijdens en na de verhuizing. Ondersteuning en begeleiding kan hierbij een oplossing zijn waarmee ook deze drempel geslecht wordt.

3.4 Inkomens-gerelateerde doorstroming: bouwen voor de middeninkomens

In Hilversum is een structureel tekort aan woningen voor de middeninkomens⁷. Dit zijn huishoudens met een inkomen vanaf € 35.739 tot circa € 43.000.

De groep middeninkomens is deels gehuisvest in de sociale huurvoorraad. Zij kunnen geconfronteerd worden met extra huurverhogingen, een maatregel die bedoeld is om scheef wonen tegen te gaan. Verhuizen is alleen een optie als het aanbod beschikbaar is en afgestemd op de woonwensen (geschikt) en financiële mogelijkheden (betaalbaar).

De groep middeninkomens heeft op dit moment in Hilversum een moeilijke positie op de woningmarkt.

- In de sociale huursector kan deze groep moeilijk terecht. In de praktijk krijgen huishoudens met een middeninkomen bijna geen sociale huurwoning meer toegewezen.
- In het betaalbare vrije sector (middeldure) huursegment (huurwoningen met een huur van € 710,68 tot circa € 900) is slechts een beperkt aanbod aan woningen beschikbaar.
- In de koopsector zijn de mogelijkheden van deze groep vooral beperkt door de aangescherpte hypotheekelasten. In het huidige koopaanbod zijn wel goedkope koopappartementen maar bijna geen goedkope eengezinswoningen. Bij gezinnen gaat de voorkeur uit naar een eengezins koopwoning.
- Het is voor senioren moeilijk om nog een hypotheek te krijgen. Is de mogelijkheid tot kopen er nog wel, zoals mensen met eigen vermogen, dan is bij senioren ook niet altijd meer de wens aanwezig om te kopen.

CPOH

CPOH verdient een nadere toelichting. CPOH staat voor 'Collectief Particulier Opdrachtgeverschap voor Huurders'. Het is een vorm die is afgeleid van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) met als belangrijk verschil dat de uiteindelijke bewoners huurders zijn in plaats van eigenaren. CPOH is in feite een [coöperatieve woningvereniging](#). Met CPOH kunnen vrije sector huurwoningen gerealiseerd worden voor de doelgroep middeninkomens voor wie kopen geen optie is.

Bij CPOH zijn de bewoners aan zet: Een groep die als collectief eigenaar is en verantwoordelijk wordt voor het complex huurwoningen. De coöperatie lijkt te passen in deze tijd. Energiecoöperaties zijn al op meer plekken actief. In kleine kernen en buurten worden dorps- en buurthuizen in coöperatief verband geëxploiteerd. De coöperatieve woningvereniging is feitelijk ook niet nieuw. Diverse corporaties zijn lang geleden gestart als coöperatie. De coöperatieve woningvereniging is echter in deze tijd wel een instrument om opnieuw in te zetten. Geef inwonersgroepen de regie in handen, dan worden de woningen naar wens en wordt de betrokkenheid met woning en woonomgeving groot.

Bij een wooncoöperatie is sprake van collectief eigendom. Belangrijk knelpunt is de financiering van collectief eigendom. In samenwerking met SVn is een financieringsmodel ontwikkeld waarbij de gemeente fungeert als tussenstation. De gemeente leent het benodigde bedrag bij de BNG en leent dit vervolgens door aan de coöperatie. Er is hierbij geen sprake van geld weggeven maar van geld lenen en dit, zonder extra kosten, door de jaren heen weer terugbetaald krijgen. Omdat het hier gaat om huurwoningen, wordt niet alleen de eerste groep bewoners op deze manier aan een woning geholpen maar ook alle huurders die hierna komen. Een wezenlijk verschil met koopwoningen.

3.5 Opgaven doorstroming

Met [nieuwbouw](#) kunnen ontbrekende schakels in doorstroomketens aangevuld worden. In het nieuwbouwprogramma worden woningen opgenomen waarmee doorstroming bevorderd wordt. Focus ligt op het bouwen voor de middeninkomens in vrije sector (middeldure) huur (zorggeschikt) en goedkope koop (eengezinswoningen).

Doorstroming bij sociale huurwoningen

In de sociale huursector zijn de corporaties aan zet, zij het binnen de kaders van het rijksbeleid zoals de passendheidstoets en de beperkingen bij het realiseren van vrije sector huurwoningen. Er zijn diverse instrumenten, zoals het huurprijsbeleid (huursombenadering), die corporaties in kunnen zetten om doorstroming mee te bevorderen. Op regionaal niveau is al een aantal effectieve maatregelen binnen de sociale huursector genomen om de doorstroming te bevorderen:

⁷ Uit: Meer zicht op betaalbaarheid, Betaalbaar wonen in de regio Gooi en Vechtstreek (september 2013)

- Behoud van wachttijd/inschrijftijd (zoekwaarde) na aanvaarding een nieuwe woning. Dit vergroot kansen voor doorstromers, zoals jonge gezinnen, in de sociale huursector.
- Voorrang bij toewijzing van toegankelijke, zorggeschikte woningen voor senioren en mensen met een zorg-indicatie. Dit vergroot de kansen voor senioren in de sociale huursector.

Aanbod voor de middeninkomens creëren

In de vrije sector huur- en in de koopsector zijn overige partijen, zoals ontwikkelaars en ook de inwoners, aan zet. Er zijn diverse maatregelen om aanbod voor de middeninkomens te realiseren.

- Vergroten van het **aanbod aan vrije sector huurwoningen** middels nieuwbouw. Het aanbod moet wel aansluiten op de kwalitatieve vraag. In ontwikkelovereenkomsten en in voorwaarden bij de verkoop van grond kunnen nadere voorwaarden gesteld worden aan het te realiseren woningbouwprogramma.
- Aanbieden van **bijzondere huur- en koopconstructies** zoals Kopen naar Wens, de Koopstart-formule, erfpachtconstructies en collectief particulier opdrachtgeverschap zowel voor kopers (CPO) als huurders (CPOH).
- Mutaties in de sociale huurvoorraad: **verkoop van woningen** naar het betaalbare koopsegment, **liberalisatie** van sociale huurwoningen. Voorwaarde hierbij is dat het totale aanbod aan sociale huurwoningen niet mag afnemen. **Bij verkoop en liberalisatie door woningcorporaties boven de € 210.000 (prijspeil 2016) dient minimaal compensatie van het aanbod plaats te vinden middels het toevoegen door nieuwbouw en of via doorstroming van het aantal woningen dat aan de sociale voorraad onttrokken is.** Opbrengsten uit verkoop kunnen hierbij ingezet worden om woningen te bouwen in de sociale huur, bij voorkeur tot aan de aftop-pingsgrens. Bij de prestatieafspraken worden deze mogelijkheden meegenomen.
- **Financiële ondersteuning** (ingroei huur, verhuiskostenvergoeding).
- Het inzetten van een **doorstroommakelaar** voor ondersteuning bij planning en uitvoering van de verhuizing. In het actieprogramma is nader onderzoek naar de diverse doorstroommaatregelen opgenomen.
- Extra aanbod in top-sociale huur: sociale huurwoningen op de liberalisatiegrens die bij voorrang aangeboden worden aan huishoudens met een inkomen van € 35.739 tot 43.000 euro.
- Maatwerk op wijkniveau om doorstroming binnen de wijk mee te bevorderen.
- Onderzoek (aanvullende) voorrangsregels bij toewijzing om doorstroming te bevorderen.

Tot slot dient wel opgemerkt te worden dat de woningmarkt in het algemeen en de sociale huurwoningmarkt in het bijzonder een regionale markt is. Maatregelen gericht op doorstroming zullen dan ook in regionaal perspectief en in regionaal verband genomen moeten worden.

Ook moet aandacht zijn voor potentieel tegenstrijdige effecten van maatregelen op verschillende terreinen. Zo beoogt subsidiëring van woningaanpassing het langer zelfstandig (thuis) wonen van senioren terwijl vanuit doorstroming op de woningmarkt verhuizingen van senioren nu juist de grootste dynamiek opleveren.

Onderwerpen voor de prestatieafspraken

- Doorstroommaatregelen bij de sociale huur.
- Conform de huisvestingswet toepassen van de inkomenstoets voor een sociale huurwoning en waar nodig bijgesteld op basis van de actuele inkomenssituatie.

Opgaven (actiepunten 1 en 2)

- Onderzoek doorstroommaatregelen, besluitvorming over de in te zetten maatregelen en uitvoering van deze maatregelen.
- Onderzoek mogelijkheden CPOH inclusief bereidheid gemeente bij de financiering (lenen-doorlenen).

Input voor de dynamische woningbouwprogrammering

- Vrije sector huur- en betaalbare koopwoningen voor de middeninkomens.
- Aandacht voor vrije sector huurwoningen, geschikt voor senioren.
- Aandacht voor grondgebonden goedkope koopwoningen voor gezinnen met een middeninkomen.

4 Betaalbaarheid en woonlasten

In de woonvisie zijn drie prioritaire thema's uitgewerkt. Dit hoofdstuk behandelt het thema 'betaalbaarheid en woonlasten'.

4.1 Achtergrond

Onderdeel van de ambitie is voor iedereen een woning die past bij het inkomen. Om te beginnen gaat het om de huishoudens met een laag inkomen. Zij zijn de belangrijkste doelgroep voor woningcorporaties. Het huurprijsbeleid van de corporaties is mede bepalend voor de woonlasten. Naast huur is de goedkope koopvoorraad voor een deel van hen ook betaalbaar en gewenst. Zie ook bijlage 2 voor een overzicht van door Rijk en regio gehanteerde relevante prijscategorieën voor huur en koop.

De groep met een middeninkomen (tussen € 35.739 en circa € 43.000) is aangewezen op de vrije sector huur of betaalbare koop. Een koopwoning is vaak te duur en een huurwoning in de vrije sector is niet altijd te vinden of niet betaalbaar.

Onderdeel van beheersbaarheid en verlaging van woonlasten is het energiezuiniger maken van de woningen. Hierbij dient wel een goede balans te zijn tussen de extra investering in duurzaamheidsmaatregelen - met mogelijk een verhoging van de hypotheek of huur tot gevolg - versus de besparing op energielasten. Een investering en verhoging van de huur of hypotheek is blijvend. Energielasten zijn deels zelf te beïnvloeden door het stookgedrag. Anderzijds is de stijging van energielasten (stroom, gas) weer moeilijk beïnvloedbaar.

In het woningbouwprogramma worden voldoende woningen gepland voor de diverse doelgroepen. In het kader van beheersing en/of verlaging van woonlasten worden bij nieuwbouw afspraken over duurzaamheidsmaatregelen gemaakt in aansluiting op het duurzaamheidsbeleid van Hilversum. Bij de bestaande woningvoorraad is aandacht voor maatregelen om energielasten te verlagen.

4.2 Opgaven betaalbaarheid en woonlasten

Opgaven en acties met betrekking tot betaalbaarheid en woonlasten zijn opgenomen in een aantal hierna beschreven thema's.

Nieuwbouw en transformatie

Er moeten voldoende woningen gerealiseerd worden voor de lage inkomens (sociale huur) en de middeninkomens (vrije sector huur en betaalbare koop)⁸. Dit wordt meegenomen bij de dynamische woningbouwprogrammering en bij de prestatieafspraken. Voldoende aanbod kan daarbij ook gerealiseerd worden middels verschuivingen in de bestaande voorraad (doorstroming). Voorbeelden hiervan zijn verschuivingen van sociale huur naar vrije sector huur of betaalbare koop voor middeninkomens en keuzes ten aanzien van huurverlaging en huurverhoging (huursombenadering).

Bestaande woningvoorraad

Energie-duurzaamheid kan van invloed zijn op de woonlasten en is zeker van invloed op de beheersbaarheid van woonlasten. Een van de actiepunten is het motiveren van eigenaar-bewoners tot het energie-duurzamer maken van de eigen woning. Met corporaties worden afspraken gemaakt in de prestatieafspraken over de energie-duurzaamheid van de sociale huurwoningvoorraad waarbij aangesloten wordt op het Convenant Energiebesparing Huurvoorraad.

Onderwerpen voor de prestatieafspraken

- Huurprijsbeleid in relatie tot betaalbaarheid, doelgroepen en passend toewijzen.
- Opgave beschikbaarheid sociale (huur)woningen voor de doelgroepen.
- Energie-duurzame woningvoorraad (nieuwbouw, transformatie en bestaande woningvoorraad).
- Geen afname van de kernvoorraad sociale woningen (huur en koop); geen afname van het aanbod sociale huurwoningen.
- Leefbaarheid en veiligheid.

⁸ Hoofdconclusie van het in opdracht van de gemeente Hilversum geschreven rapport 'Een second opinion op het woningbouwbeleid van de gemeente Hilversum' (TNO, mei 2015)

Input voor de dynamische woningbouwprogrammering

- Voldoende sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen.
- Betaalbare vrije sector huurwoningen voor de middeninkomens.

5 Nieuwbouw, transformatie en overige creatieve woonvormen

In de woonvisie zijn drie prioritaire thema's uitgewerkt. Dit hoofdstuk behandelt het thema 'nieuwbouw'.

5.1 Achtergrond

Nieuwbouw en transformatie zijn instrumenten om de woningvoorraad in omvang en kwaliteit aan te vullen. Extra woningen toevoegen middels nieuwbouw is noodzakelijk omdat er nog een groei is van het aantal huishoudens. Het realiseren van nieuwe woningen kan ook middels transformatie. De opgave voor nieuwe woningen bevat dus expliciet ook woningen die middels transformatie worden gecreëerd. Dat laatste is nodig omdat Hilversum weinig bouwlocaties meer heeft en om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Ook zal er altijd een (kwalitatieve) vervangingsvraag blijven. In Hilversum wordt rekening gehouden met een autonome groei van het aantal huishoudens.

Bij het toevoegen van woningen aan de woningvoorraad is het essentieel om de aanwezige tekorten in de woningvoorraad aan te vullen. **De focus bij transformatie en nieuwbouw ligt dan ook op het aanbod dat ontbreekt** en daarmee in ieder geval op de sociale huur, goedkope koop, het lage segment in de vrije sector huur als ook specifieke woningtypen zoals een corporatiehotel. Daarnaast blijft het altijd van belang om ook in de nieuwbouw een **gevarieerd aanbod** te bieden. In elke doelgroep is er een groep met de uitdrukkelijke wens voor een nieuwbouwwoning.

Er is wel een verschil tussen de theoretische match tussen aanbod en vraag en de praktijk. Het gaat dan vooral om de **beschikbaarheid** van woningen. Het **koopaanbod** is iets wezenlijk anders dan de totale koopwoningvoorraad. Het aantal huurwoningen **dat vrijkomt** is van belang en niet het totale aantal huurwoningen. Het gaat dus ook om de beschikbaarheid van de woningen. Zonder verhuizingen - doorstroming - komt er in de bestaande voorraad geen woning beschikbaar. Doorstroming is uitgewerkt in hoofdstuk 3 'Doorstroming'.

Het **koopaanbod**⁹ in Hilversum is ruim 900 woningen en bestaat uit ongeveer even veel grondgebonden woningen als appartementen. Het accent bij de grondgebonden woningen ligt bij de dure woningen (> € 350.000). Er staan weinig goedkope woningen (tot € 200.000) in de verkoop. Bij appartementen is ruim driekwart van het koopaanbod in het goedkope segment (tot € 200.000).

< € 200.000	€ 200.000 - € 275.000	€ 275.000 - € 350.000	> € 350.000	Totaal
83	121 (+1 ¹⁰)	70	198 (+17)	475
17%	26%	15%	45%	100%

Koopaanbod grondgebonden woningen (Funda-scan, 5 januari 2016)

< € 200.000	€ 200.000 - € 275.000	€ 275.000 - € 350.000	> € 350.000	Totaal
344 (+1)	50 (+3)	21	36 (+1)	451
76%	12%	5%	8%	100%

Koopaanbod appartementen (Funda-scan, 5 januari 2016)

In 2015 zijn ruim 1.300 woningen verkocht waarvan twee derde grondgebonden en een derde appartementen.

In Hilversum is sprake van een hoge druk op de woningmarkt. Dit betekent dat men extra alert moet zijn op quick wins in de vorm van woningen die nu snel verkocht kunnen worden maar waar ook al genoeg van aanwezig is in de bestaande woningvoorraad. Het is van belang om alle toevoegingen middels transformatie en nieuwbouw vanuit de lange termijn te bezien.

⁹ Op basis van een Funda-scan. De Funda-scan is een momentopname maar geeft wel een beeld van het koopaanbod. Op basis van een reeks Funda-scans (zes keer per jaar), worden trends zichtbaar.

¹⁰ Het aantal dat tussen haakjes staat is nieuwbouw, aangeboden via Funda.

In Hilversum is een beperkt aantal locaties beschikbaar. Tegelijkertijd is de marktdruk in Hilversum hoog¹¹. Dit vraagt om het **optimaal benutten van de aanwezige locaties**. Ook hergebruik/transformatie van vrijkomende panden en locaties dient hierbij meegenomen te worden.

5.2 Kwantitatieve opgave nieuwbouw

5.2.1 Opgave uit Regionale Actieprogramma Woningbouw Gooi en Vechtstreek

De gemeente Hilversum heeft samen met de andere regiogemeenten woningbouwafspraken gemaakt met de provincie Noord-Holland. **Tussen 2010 en 2020 geldt voor de regio Gooi en Vechtstreek in totaal een netto uitbreidingsopgave van circa 5000 woningen**¹². De ervaring is dat gemeente Hilversum hiervan zo'n 200 tot 250 woningen per jaar voor haar rekening neemt. Dit is circa de helft van de regionale opgave. In 2016 worden opnieuw afspraken gemaakt tussen provincie en regio in het kader van een nieuw vast te stellen Regionaal Actie-Programma (RAP) 2016-2020, waarbij gekomen moet worden tot een evenrediger verdeling binnen de regio.

Voor de reguliere kwantitatieve opgave voor de gemeente Hilversum is in de programmabegroting de ambitie opgenomen om de jaarlijkse toevoeging van 200 nieuw te bouwen woningen op te hogen naar 250 per jaar vanaf 2018. De totale reguliere huisvestingsopgave voor de komende vijf jaar bedraagt hiermee dus **1.150 woningen**. Dit ligt in het verlengde van het gemiddeld aantal opgeleverde woningen uit het verleden en sluit aan op de geprognosticeerde huishoudensgroei¹³.

5.2.2 Extra opgave sociale huurwoningen

In 2014 is door het college de ambitie uitgesproken, en opgenomen in het Coalitieakkoord, om in deze collegeperiode **100 extra sociale huurwoningen** te realiseren. Tevens is in 2015 de ambitie uitgesproken om nog 74 extra sociale huurwoningen te realiseren, bedoeld voor specifieke doelgroepen en urgenten op de woningmarkt. Vooral nog worden deze overige 74 woningen ingezet voor statushouders en wordt dit aantal niet extra toegevoegd aan de kwantitatieve opgave.

5.2.3 Extra opgave statushouders

De afgelopen jaren heeft gemeente Hilversum jaarlijks gemiddeld veertig statushouders per jaar gehuisvest. Deze huisvestingsopgave kon opgevangen worden in het reguliere woningaanbod en is dan ook niet als aparte opgave benoemd. De komende jaren is een hogere opgave te verwachten. Door het COA is een raming gemaakt van deze extra huisvestingsopgave voor statushouders. Voor Hilversum gaat het om **300 extra woningen tot en met 2020**.

Bij de huisvesting van statushouders wordt op creatieve wijze op twee sporen ingezet om verdringing te voorkomen.

Voor de korte termijn wordt gekeken naar vormen van (langdurig) tijdelijk wonen en niet-zelfstandige woonvormen met gedeelde voorzieningen. Dit kan bijvoorbeeld in leegstaande kantoorpanden en schoolgebouwen. In het Bestuursakkoord Verhoogde Asielinstroom wordt de mogelijkheid beschreven om te werken met tijdelijke huurcontracten voor een periode van vijf jaar. Het gemeentelijk versnellingsarrangement is in te zetten voor tijdelijke woonvoorzieningen (maximaal twee jaar) om de druk op korte termijn enigszins te verlichten. Gemeente Hilversum gaat in overleg met vastgoedeigenaren en overige ontwikkelaars om te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn voor het realiseren van tijdelijke woonvoorzieningen voor de korte termijn. Nadrukkelijk wordt gekeken naar vermenging en spreiding van statushouders om concentraties te voorkomen.

Voor de lange termijn zijn de hierboven genoemde 300 extra woningen structureel nodig. De gemeente gaat deze opgave in beginsel samen met de corporaties en regio invullen. Extra aanbod kan gerealiseerd worden middels transformatie, nieuwbouw en doorstroming.

¹¹ Een second opinion op het woningbouwbeleid van de gemeente Hilversum (TNO, mei 2015)

¹² Uit: **het Regionaal Actieprogramma Wonen 2011-2015** en Regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek Update (21 december 2015)

¹³ Prognose 2015-2020: gemiddeld 265 huishoudens per jaar (bron: Regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek Update (21 dec 2015))

5.2.4 Totale huisvestingopgave 2016-2020

Op basis van de hiervoor geschetste opgaven bedraagt de totale nieuwbouwopgave **1.550 woningen in de periode 2016-2020**. De aantallen zijn richtinggevend voor de dynamische woningbouwprogrammering voor de komende vijf jaar.

Reden	Vastgesteld in	Laag	Midden	Hoog	Totaal	
Autonome groei	Regionaal Actieprogramma Gooi en Vechtstreek, Structuurvisie en begroting 2016	383	384	383	1.150	Afspraak: 1/3 laag, 1/3 midden, 1/3 hoog; 200 pr jr, vanaf 2018 250 pr jr
Extra opgave sociale huur	Coalitieakkoord 2014 en programmabegroting 2015	100			100	
Huisvesting statushouders	Opgelegde taakstelling door Rijk (prognose december 2015)	300			300	
	Totaal	783	384	383	1.550	

Bij de uitwerking wordt niet alleen gekeken naar 'standaard'-woningen maar wordt ook gezocht naar woningen en woonvormen, zoals woonruimte met gedeelde voorzieningen, aansluitend op de behoefte van specifieke doelgroepen: jongeren, statushouders of bijvoorbeeld senioren die graag in een woongroep willen wonen. Over de volle breedte wordt toegewerkt naar een mix aan woningen en woonvormen. Meer variëteit biedt meer keuze en meer mogelijkheden tot beweging. Daarbij wordt ook rekening gehouden met de verschillende aftoppingsgrenzen. Dit wordt meegenomen bij de dynamische woningbouwprogrammering en de sturing op projecten en programma.

5.3 Kwalitatieve opgave nieuwbouw

In de regio zijn afspraken over de verdeling van de woningen in de diverse prijscategorieën: een derde van de nieuwbouw dient betaalbaar te zijn, een derde middelduur en een derde in het dure segment¹⁴. Deze verdeling wordt ingezet bij de reguliere opgave van 200-250 woningen per jaar. Daarnaast worden, zoals eerder beschreven, nog extra sociale huurwoningen toegevoegd.

5.3.1 Betaalbaar (laag)

Het aandeel '1/3 betaalbaar' binnen de afspraak van de regio kan ingevuld worden met sociale huur en betaalbare koopwoningen (tot € 210.000).

Bij het hierboven genoemde aantal te realiseren woningen in sociale huur en middensegment is een marge aangehouden in verband met de effecten van doorstroming. Middels doorstroming kan extra aanbod vrijkomen. Na vaststelling van deze woonvisie worden doorstroommaatregelen uitgewerkt. Op basis van monitoring van de doorstroming wordt duidelijk welk extra aanbod aan sociale huurwoningen vrijkomt. **Wanneer er hierdoor extra sociale huurwoningen beschikbaar komen is er meer ruimte voor de huisvestingopgave in het middensegment.**

In Hilversum is relatief weinig aanbod aan woningen met een huur tot de kwaliteitskortinggrens. Het merendeel van de woningen zit in het segment tot de huurtoeslaggrens. Voor huishoudens uit de primaire doelgroep en met een laag inkomen tot aan bijstandsniveau is het aanbod zeer beperkt¹⁵. Nieuw bouwen in het laagste segment, tot aan de kwaliteitskortinggrens (€ 409,92), lijkt niet reëel. Deze doelgroep is daarmee met name aangewezen op de bestaande voorraad. Inzet voor de prestatieafspraken is wel het realiseren van sociale huurwoningen in het segment tot aan de tweede aftoppingsgrens (€ 628,76).

5.3.2 Middelduur (midden)

De focus bij het middensegment ligt bij woningen voor huishoudens met een middeninkomen (€ 35.739 tot circa € 43.000). Het gaat dan om huurwoningen in de lage vrije sector huur (€ 710 - € 900) en koopwoningen in de

¹⁴ Zie bijlage 2 voor een overzicht van de prijssegmenten 'betaalbaar', 'middelduur' en 'duur' in huur en koop.

¹⁵ Uit: Meer zicht op betaalbaarheid, Betaalbaar wonen in de regio Gooi en Vechtstreek (september 2013)

prijscategorie tot € 200.000. In de regio is het aanbod van zowel de lage vrije sector huur als het goedkope koop-aanbod zeer beperkt¹⁶. Bij de dynamische woningbouwprogrammering zal dan ook gestuurd worden op het realiseren van meer aanbod voor de middeninkomens. In hoofdstuk 3.4 is ingegaan op de mogelijkheden tot het realiseren van aanbod voor de middeninkomens.

5.3.3 Duur (hoog)

Een derde van de reguliere woningbouwopgave wordt in het dure segment gerealiseerd. Sturing binnen dit dure segment is niet noodzakelijk. Marktpartijen weten het juiste aanbod te realiseren, afgestemd op de vraag.

5.3.4 Zorggeschikte woningen

Regionaal is afgesproken dat minimaal de helft van alle nieuwe woningen nultredenwoningen moeten zijn en daarmee toegankelijk voor mensen met een fysieke beperking. Het gaat hierbij om woningen met het volledige woonprogramma (woonkamer, keuken, toilet, badkamer en minimaal één slaapkamer) gelijkvloers, dus zonder traplopen. Dit zijn niet alleen appartementen maar kunnen ook grondgebonden woningen zijn.

5.3.5 Kwaliteit is kader stellend

Bij elke nieuwbouwontwikkeling dient een zorgvuldige afweging plaats te vinden tussen kwaliteit (stedenbouwkundige en architectonische invulling en een zorgvuldige inrichting van de openbare ruimte), het gewenste programma en de financiële mogelijkheden. Hilversum zet hierbij in op kwaliteit. Dit betekent onder andere dat alle beoogde woningbouwprojecten op kwaliteit beoordeeld worden door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) en dat het advies met betrekking tot de reëel te realiseren kwaliteit leidend is.

5.4 Transformatie van bestaand (cultuurhistorisch) vastgoed

Er zijn diverse panden die in potentie geschikt zijn om te worden getransformeerd naar wonen. Vrijkomend vastgoed, zoals kantoorpanden en gebouwen met een maatschappelijke functie (onderwijs, zorg), als ook etages boven winkels kunnen na transformatie ingezet worden voor woningbouw. Het kan dan gaan om permanente woningen en tijdelijke bewoning, bijvoorbeeld voor statushouders of jongeren.

Hergebruik is ook een middel om panden van cultuurhistorische en architectonische waarde te behouden. Het moderne cultuurhistorische erfgoed van Hilversum is één van de identiteitsdragers van de stad. Hilversum staat voor de opgave om voorzichtig om te gaan met het erfgoed en er tegelijkertijd voor te zorgen dat de monumenten exploitabel zijn. Dat betekent dat er voldoende ruimte moet zijn voor (her-)ontwikkeling.

Initiatieven voor transformatie van locaties en bestaand vastgoed naar permanente woningbouw worden na toetsing en een positieve beoordeling opgenomen in de dynamische woningbouwprogrammering. Tijdelijke bewoning wordt als één van de opties voor huisvesting van statushouders meegenomen in het onderzoek naar woningen voor statushouders.

¹⁶ Uit: Meer zicht op betaalbaarheid, Betaalbaar wonen in de regio Gooi en Vechtstreek (september 2013)

6 Opgave sociale woningvoorraad

In de woonvisie zijn drie prioritaire thema's uitgewerkt. Dit hoofdstuk behandelt het thema 'opgave sociale woningvoorraad'.

6.1 Achtergrond

Alle regiogemeenten en zo ook Hilversum zetten in op het wegwerken van tekorten en het accommoderen van de natuurlijke groei van het aantal huishoudens en daarmee het voorkomen van het toenemen van wachttijden. Naast nieuwbouw en transformatie is daarbij ook de doorstroming op de woningmarkt van belang. Omdat de regio zo'n gewild woonmilieu biedt en de bouwmogelijkheden (mede daardoor) beperkt zijn, zal de druk op de woningmarkt onverminderd hoog blijven.

In Hilversum zijn drie grote corporaties actief: de Alliantie, Dudok Wonen en Het Gooi en Omstreken. Deze drie grote corporaties hebben circa 11.500 sociale huurwoningen in Hilversum. Verder zijn er nog circa 500 woningen van vier andere corporaties: 't Goede Woonhuys, Stichting Eemland Wonen en de in het wonen voor ouderen gespecialiseerde landelijke corporaties Habion en WoonZorg Nederland. In totaal zijn er 12.695 sociale huurwoningen¹⁷ in Hilversum wat overeenkomt met circa 32% van de totale woningvoorraad.

Het aantal huishoudens blijft groeien. Het aandeel huishoudens met een laag inkomen zal naar verwachting meegroeien wat het noodzakelijk maakt om ook het aantal beschikbare sociale huurwoningen te laten groeien. In Hilversum heeft 41% van de huishoudens een laag inkomen.

Alle wijken en buurten in Hilversum zijn relatief gewild. Er zijn wel wat verschillen. Zo is er meer aanbod dan vraag in de naoorlogse woonwijken (periode '50 tot en met '80). Ook zijn er buurten waar een concentratie is van lagere inkomens: de naoorlogse wijken en de vooroorlogse wijken ten oosten van het spoor.

In de regio Gooi en Vechtstreek is al vele jaren een ernstige schaarste aan vrijkomende sociale huurwoningen. Gemiddeld komen er jaarlijks 1.400 tot 1.500 woningen vrij tegenover meer dan 33.000 geregistreerde woningzoekenden waarvan ruim 11.000 actief woningzoekenden. De maatregelen die in deze woonvisie worden voorgesteld zijn bedoeld om de gemiddelde wachttijden voor regulier woningzoekenden te verbeteren.

De gemiddelde wachttijd van een starter voor een sociale huurwoning is viereneenhalf jaar. Doorstromers wachten gemiddeld veertien jaar op een woning. Dit is inclusief senioren die na dertig jaar een aanleunwoning accepteren. De slaagkans voor jonge gezinnen is de afgelopen jaren juist verbeterd.

Binnen de sociale huursector is het aanbod voor de primaire doelgroep¹⁸ krap¹⁹. De primaire doelgroep heeft daardoor nauwelijks keuzemogelijkheid. Dat leidt tot langere wachttijden. Het gaat hier om woningen met een huur tot aan de aftoppingsgrens. Voor de secundaire doelgroep²⁰ is het aanbod binnen de sociale huursector relatief ruim en ligt op vijfenzeventig procent⁸. De gevolgen van het passend toewijzen, dat per 1 januari 2016 van kracht is, kan van invloed zijn op de slaagkansen.

6.2 Opgaven

In de regio zijn afspraken gemaakt over het aandeel sociale woningen in de nieuwbouw. Een derde van de nieuwbouw dient gerealiseerd te worden in de sociale huur- en betaalbare koopsector. Voor Hilversum betekent dit ongeveer 383 sociale huur- en koopwoningen voor de komende vijf jaar. Het huidige college heeft daarnaast afgesproken de komende jaren 100 extra sociale huurwoningen te realiseren. Ook is er een extra opgave aan sociale huurwoningen voor statushouders van 300 woningen. De totale huisvestingopgave in sociale huur en betaalbare koopwoningen bedraagt hiermee **783 woningen**.

¹⁷ CBS 2013, uit: regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek Update (21 december 2015)

¹⁸ Huishoudens met een inkomen van maximaal € 22.100 (1-persoons) tot € 30.000 (méér-persoons)

¹⁹ Uit: Meer zicht op betaalbaarheid, Betaalbaar wonen in de regio Gooi en Vechtstreek (september 2013)

²⁰ Huishoudens met een inkomen van maximaal € 35.739

Bij het hierboven genoemde aantal te realiseren woningen in sociale huur is het effect van doorstroming en doorstromingsmaatregelen nog niet gekwantificeerd. Middels doorstroming kan aanbod vrijkomen. Na vaststelling van deze woonvisie worden doorstroommaatregelen uitgewerkt. Op basis van monitoring van de doorstroming, wordt duidelijk welk aanbod aan sociale huurwoningen vrijkomt.

Dit aanbod aan sociale huurwoningen kan in mindering gebracht worden op de nieuwbouwopgave sociale huur en wordt dan toegevoegd aan de nieuwbouwopgave middensegment.

De primaire doelgroep is aangewezen op huurwoningen tot aan de aftoppingsgrens. Statushouders vallen naar verwachting ook in de primaire doelgroep. In de regio is geconstateerd dat het aanbod voor de primaire doelgroep zeer krap is. Bij de huisvestingopgave dient het accent dan ook te liggen op het realiseren van sociale huurwoningen in het huursegment tot aan de aftoppingsgrens (€ 628,76). In het segment tot aan de kwaliteitskortinggrens (tot € 409,92) is sowieso zeer weinig aanbod.

Naast toevoegingen in de vorm van nieuwbouw, kunnen corporaties ook sturen op de huurprijs van de reeds aanwezige woningen. Na mutatie bestaat de mogelijkheid om de huur naar boven of naar beneden bij te stellen. Binnen de huursombenadering kan gevarieerd worden met de individuele huurverhogingen. De huursombenadering kan ingezet worden om een betere afstemming te krijgen in de prijs-kwaliteitverhouding. Daarnaast is de koppeling mogelijk tussen huurverhoging - of zelfs huurverlaging - aan het inkomen van de huurder.

Onderwerpen voor de prestatieafspraken

- Opgave nieuwbouw sociale huur- en koopwoningen: 416 woningen voor de komende vijf jaar. (NB Dit aantal is inclusief goedkope koopwoningen en transformaties; Deze opgave kan worden gerealiseerd met woningcorporaties en of private partijen.
- Huurprijsbeleid.
- Extra bouw en transformatieopgave van 300 sociale huurwoningen voor statushouders (op basis van doorstroming nul. Mocht aantoonbaar meer aanbod vrijkomen door doorstroommaatregelen, dan kan dit aantal bijgesteld worden).
- Extra opgave van 100 sociale huurwoningen.

Input voor de dynamische woningbouwprogrammering

- Gemiddeld 416 sociale huur- en/of goedkope koopwoningen voor de periode 2016-2020.
- 300 extra sociale huurwoningen voor statushouders, te realiseren in de periode tot 2020. Dit aantal kan bijgesteld worden als mocht blijken dat door doorstroming extra aanbod gecreëerd is.
- 100 extra sociale huurwoningen uit collegeakkoord.

7 Verbetering van de bestaande woningvoorraad

In de woonvisie zijn vier thema's uitgewerkt. Dit hoofdstuk behandelt het thema 'verbetering van de bestaande woningvoorraad'. Ook de instrumenten waarmee sturing gegeven wordt aan de verbetering van de bestaande woningvoorraad zijn in dit hoofdstuk beschreven.

7.1 Achtergrond

Er gaat een steeds grotere mis match komen tussen de in de bestaande woningvoorraad aanwezige woningtypen en de bevolkingssamenstelling. Het accent in de bestaande woningvoorraad zit bij eengezinswoningen terwijl het aantal gezinnen afneemt en het aantal één- en tweepersoonshuishoudens toeneemt. De grotere, en daarmee soms ook duurdere, eengezinswoningen sluiten niet altijd aan op de woonwensen en (financiële) mogelijkheden van één- en tweepersoonshuishoudens.

Ook de vergrijzing en extramuralisering vragen om meer woningen met het volledige woonprogramma (woonkamer, keuken, slaapkamer, badkamer en toilet) gelijkvloers, iets dat bij de meeste eengezinswoningen (nog) niet het geval is. Met de beperkte nieuwbouw die toegevoegd wordt, is deze mis match niet op te lossen.

De bestaande woningvoorraad sluit niet altijd aan op de vraag en wensen vanuit de bewoners. Zo is de levensfase mede bepalend voor de woonwensen en de woning. Onder senioren is er een groep met de wens om kleiner en gelijkvloers - [zorggeschikt](#) - te wonen. Het kan dan gaan om aanpassingen per woning, als ook creatieve ideeën zoals het splitsen van woningen met per etage een appartement. Ook comfort en [energieduurzaamheid](#) vallen onder de woonwensen en zijn tevens van invloed op de woonlasten.

7.1.1 Energieduurzaamheid

Duurzaamheid op het gebied van energieverbruik kan, naast meer comfort, tevens een antwoord geven op de vraag om lagere en beter beheersbare woonlasten. De bewustwording, het besef, dat een duurzame woning de woonlasten mogelijk verlaagt en comfort verhoogt, maakt het voor mensen aantrekkelijk om aandacht te schenken aan een duurzamere woning.

De vergrijzing betekent een toename van het aantal mensen dat vooral binnenshuis verblijft. Een goed geïsoleerde woning met een gezond binnenklimaat is voor die groep van groot belang.

Vermindering van het energieverbruik wordt niet alleen bereikt met (bouw)technische maatregelen aan de woning maar ook door gedragsverandering en bewustwording.

Huurwoningen corporaties

Technische maatregelen aan woningen in de huursector zijn de verantwoordelijkheid van de woningcorporaties. In het 'Convenant Energiebesparing Huursector' (28 juni 2012) is afgesproken dat vanaf 2020 alle huurwoningen van woningcorporaties gemiddeld energielabel B of beter hebben. Namens de corporaties heeft de belangenvereniging Aedes het convenant ondertekend. In september 2013 is dit opnieuw bekrachtigd in het SER Energieakkoord.

In de prestatieafspraken wordt opgenomen dat de corporaties investeren in energiebesparende maatregelen en duurzaamheid van de bestaande voorraad, waarbij aangesloten wordt op het Convenant Energiebesparing Huursector. Dit gebeurt mede in het belang van de duurzaamheid in zijn algemeenheid en de betaalbaarheid van de woonlasten.

Particuliere woningvoorraad

In de koopsector is verbetering van de energieprestaties de verantwoordelijkheid van de eigenaar-bewoner. Dit betekent niet dat de gemeente hierbij helemaal geen rol heeft. De gemeente kan eigenaar-bewoners motiveren om actief te worden op het vlak van verduurzaming van de eigen woning. De gemeente kan haar inwoners informeren, begeleiden en financieel ondersteunen (leningen, subsidies).

Een aantal instrumenten wordt momenteel al ingezet. Zo kunnen inwoners van Hilversum een duurzaamheidslening aanvragen bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn). Het is een lening met een aanzienlijke korting op de rente voor de financiering van energiebesparende maatregelen in en aan de eigen woning. Het gaat dan om gevel-, dak-, raam- of vloerisolatie, HR++ glas, PV-systemen, zonneboilers, lage temperatuur

verwarming, waterpompen en douchewater met WTW-systeem. De duurzaamheidslening is een lening van minimaal € 2.500 en maximaal € 25.000.

Voorlichting over diverse energiebesparende maatregelen is te vinden op de website van de gemeente en op www.energiebesparengenv.nl. De gemeente Hilversum gaat daarnaast een Hilversums Energieplatform (EPH) oprichten. In Hilversum zijn diverse bewonersinitiatieven actief op het gebied van energie en verduurzaming.

7.1.2 Zorggeschiktheid

Het overheidsbeleid is er op gericht dat mensen langer zelfstandig thuis blijven wonen. Ouderdom kan een verminderde mobiliteit en verhoogde kwetsbaarheid met zich meebrengen. Dit kan tot gevolg hebben dat men minder goed uit de voeten kan in een woning met meerdere etages. Met de toenemende vergrijzing is het niet mogelijk om iedere senior een gelijkvloerse woning aan te bieden. Daarnaast zijn er ook anderen, zoals mensen met een fysieke handicap, voor wie een gelijkvloerse woning noodzakelijk is. Ook is dit lang niet altijd de wens. Langer in de eigen woning blijven, met indien nodig een aantal aanpassingen, is ook een wens. Het meer geschikt maken van woningen voor diverse doelgroepen is daarom een belangrijk thema voor de bestaande voorraad. Doel hierbij is niet om alle woningen voor elke doelgroep geschikt te maken. Het blijft maatwerk, afgestemd op de wensen en mogelijkheden van de bewoner.

Huurwoningen corporaties

Met de corporaties kunnen in de prestatieafspraken afspraken gemaakt worden om bij nieuwbouw zoveel als mogelijk en reëel is rekening te houden met het gebruik door meer doelgroepen. Voor de classificatie van de toe- en doorgankelijkheid van woningen wordt gebruik gemaakt van het sterrenstelsel.

Particuliere woningvoorraad

Het (meer) zorggeschikt maken van koopwoningen is de verantwoordelijkheid van de eigenaar-bewoners. De gemeente draagt hier in een aantal gevallen aan bij via de Wmo. De gemeente kan eigenaren stimuleren tijdig maatregelen te nemen door informatie en voorlichting. Preventief handelen betekent op termijn minder aanspraak op Wmo-geld.

Op het gebied van het zorggeschikt(er) maken van de eigen woning, zijn diverse instrumenten beschikbaar. Zo zijn er websites²¹ waar op basis van een test een maatwerk advies voor de eigen woning te krijgen is. Ook kunnen vrijwilligers getraind worden om mensen te ondersteunen bij het doorlopen van een test voor de woning en advies en ondersteuning bij de uitvoering. Verder heeft SVn recentelijk de 'Blijverslening' geïntroduceerd. De Blijverslening is een lening waarmee inwoners de eigen woning zorggeschikt kunnen maken. Financiering kan op twee manieren: met een hypotheek of een consumptief krediet.

7.2 Opgaven bestaande woningvoorraad

Om uitvoering te geven aan de verbetering van de bestaande woningvoorraad, is een aantal opgaven geformuleerd. Deels heeft dit betrekking op de te maken prestatieafspraken.

Corporaties

Afspraken over de verbetering van de bestaande woningvoorraad van de corporaties worden uitgewerkt bij de prestatieafspraken. Ingrediënten voor het overleg en de afspraken zijn:

- Woningverbetering bij mutatie-onderhoud.
- Woningverbetering bij planmatig onderhoud.
- Woningverbetering op verzoek van de huurder.

Het gaat hierbij om woningverbetering op een tweetal punten:

1. Verbetering energieduurzaamheid: aantal labelsprongen, verbetering naar minimaal label B of energie-index 1,25 en verduurzamen van de installaties.
2. Verbetering van de toe- en doorgankelijkheid van woningen voor zover dit mogelijk en reëel is.

²¹ Voorbeelden van websites met informatie over langer zelfstandig thuis wonen: <http://www.huistest.nl> en <http://www.ouderen-thuis.nl>

Verder worden afspraken uitgewerkt over het al dan niet - of deels - doorbelasten van de investeringen in de huur. Er moet altijd gekeken worden naar de juiste balans tussen extra kosten/woonlasten in relatie tot betaalbaarheid voor de doelgroep voor wie de woning bedoeld is.

Particuliere woningeigenaren

De gemeente kan de taak op zich nemen om woningeigenaren te stimuleren tot het aanpassen van de woning. Het gaat dan om informatievoorziening over maatregelen, subsidies en leningen. Ook kan gedacht worden aan begeleiding van groepen eigenaren die gezamenlijk een aantal maatregelen wil treffen.

Eerste doel is **bewustwording** onder particuliere woningeigenaren over manieren om de eigen woning comfortabeler te maken, te besparen op energielasten en de woning geschikter te maken om er tot op late leeftijd nog te kunnen blijven wonen. Tweede doel is **voorlichting** aan woningeigenaren **over maatregelen en financieringsmogelijkheden (subsidies en leningen)**. Beoogd eindresultaat zijn meer woningen die comfortabel en geschikt(er) zijn gemaakt voor en door de eigenaar-bewoner.

De opgave is om te inventariseren welke maatregelen er ingezet kunnen worden op het gebied van voorlichting, begeleiding, subsidies en leningen. Erna wordt besloten of en, zo ja, welke maatregelen ingezet worden. Daarbij wordt aansluiting gezocht bij de ervaringen die zijn opgedaan op het terrein van duurzaamheidsinvesteringen. Er wordt onderzocht of het kansrijk is ook hierin verbinding te zoeken met het MKB en met buurtgericht werken.

Omdat energieduurzaamheid elders²² al uitgewerkt is, spitst de opgave in deze woonvisie zich toe op het zorggeschikt maken. Bij de uitwerking wordt wel bekeken of het bundelen van informatie en activiteiten mogelijk is.

Onderwerpen voor de prestatieafspraken

- Verbetering van de bestaande woningvoorraad op het gebied van energieduurzaamheid en zorggeschiktheid.
- Sociaal statuut overkoepelende afspraken bij woningverbetering en renovatie.

Opgaven (actiepunt 3)

- Inventarisatie maatregelen, subsidies en leningen; keuzes maken voor inzet van een of meer maatregelen.
- Voorlichting aan particuliere woningeigenaren over maatregelen om de eigen woning te verbeteren op het gebied van zorggeschiktheid.

²² De website www.energiebesparengenv.nl en de duurzaamheidslening.

8 Wonen en zorg

Naast de drie hiervoor beschreven prioritaire thema's, is het thema '**wonen en zorg**' inclusief kwetsbare doelgroepen in dit hoofdstuk beschreven. Aan dit thema zijn in het kader van deze lokale woonvisie vooralsnog geen acties gekoppeld. Onderdelen worden in regionaal verband uitgewerkt.

8.1 Achtergrond

Het beleid met betrekking tot wonen en zorg is er op gericht dat mensen **langer zelfstandig** in hun eigen woning kunnen blijven wonen, indien nodig met zorg aan huis. Ook de nabijheid van voorzieningen speelt een rol.

Het Rijk zet in op het **scheiden van wonen en zorg**. Steeds meer mensen die voorheen in een intramurale instelling zouden gaan wonen, blijven nu thuis wonen of gaan in een complex wonen waar de zorg naar toe wordt gebracht. Het scheiden van wonen en zorg heeft niet alleen zijn uitwerking op de huisvesting van ouderen (verpleging en verzorging). Ook onder de vanuit lichamelijk Gehandicapten zorg (GZ) en Geestelijke Gezondheidszorg (GGZ, psychiatrie) geïndiceerde personen vindt extramuralisering plaats. Dit betekent dat méér mensen langer zelfstandig moeten blijven wonen of zelfstandig moeten gaan wonen.

Niet iedereen kan echter zelfstandig wonen. Er dienen dan ook voldoende overige **beschermde woonvormen** te zijn alsmede voorzieningen voor **tijdelijke opvang**. Uitgangspunt bij tijdelijke voorzieningen is doorstroom naar een reguliere woning of een geschikte, permanente, beschermde woonvorm.

8.2 Doelgroepen wonen en zorg

Senioren

Vanuit het perspectief van langer zelfstandig thuis wonen moet er aandacht zijn voor geschikte woningen voor de oudere die zelfstandig blijft wonen en mensen met een fysieke of mentale beperking. Het gaat dan niet om het specifiek labelen van woningen voor senioren. Woningen die geschikt zijn voor senioren, zoals woningen met het volledige woonprogramma gelijkvloers, zijn ook geschikt voor andere doelgroepen. De geschiktheid kan gezocht worden in nieuw aanbod aan voor senioren geschikte woningen (met verhuizing naar deze woningen) en het aanpassen - dus geschikt maken - van de bestaande woningvoorraad.

Senioren wonen vaak in een gezinshuis. Met een afnemende gezondheid en de kinderen de deur uit, komt de wens - soms noodzaak - tot een kleinere, gelijkvloerse woning. Is er geen geschikt aanbod, dan verhuist men niet. Het gevolg is dat een vaak goed betaalbare gezinswoning niet vrijkomt voor gezinnen met een midden- tot hoger inkomen of, bij sociale huurwoningen, voor huishoudens met een laag inkomen.

Hilversum loopt voorop in de vergrijzing en vergroent inmiddels ook al weer. Circa 19% van de inwoners van Hilversum is 65 jaar en ouder.

Er wordt al ruim tien jaar ingezet op een lokaal dekkend aanbod van woondienstzones met een geïntegreerd aanbod van wonen, zorg en welzijn voor senioren en overige kwetsbare doelgroepen. Ook niet geclusterd zijn er (kwantitatief) ruim voldoende toegankelijke woningen. De positie van senioren op de woningmarkt is in alle segmenten gunstiger dan voor jongere doelgroepen. Op wijkniveau kan daar (incidenteel) specifiek voor deze doelgroep aanbod aan toegevoegd worden. Voor een grote groep senioren volstaat het om woningen aan te passen, toegankelijker te maken in combinatie met gemak en comfort (verduurzaming).

Overige kwetsbare doelgroepen

Ouderen of mensen met een langdurige ziekte of beperking kunnen niet altijd zelfstandig (blijven) wonen. Uitgangspunt voor het huisvesten van kwetsbare groepen is dat iedereen gehuisvest moet kunnen worden in een voor hem of haar geschikte woonvorm. Niet iedereen kan namelijk zelfstandig wonen. Het gaat hierbij dan, naast de huisvesting van ouderen (verpleging en verzorging), ook om de huisvesting voor mensen uit de Geestelijke Gezondheidszorg (GGZ, psychiatrie), (lichamelijk) gehandicaptenzorg (GZ) en maatschappelijke opvang (MO).

Voor mensen met een fysieke beperking (GZ, gehandicaptenzorg) zijn er kleinschalige woonvoorzieningen, zijn de woondienstcentra een optie en zijn er individuele maatwerk oplossingen.

In de GGZ/psychiatrie en maatschappelijke opvang gaat het niet om toegankelijkheid of zorggeschiktheid van de woning of woonvoorziening. De extramuralisatie van deze tak van zorg is onderdeel van een recent regionaal ingestoken traject dat gestart is. Regionale spreiding, kleinschaligheid en variatie zijn hierbij sleutelbegrippen. Goede woon- en zorgbegeleiding is essentieel.

8.3 Zorggeschikte woningen en woonvormen

Behoefte aan zelfstandige zorggeschikte woningen

in het kader van het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) is in alle gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek door alle woningcorporaties in kaart gebracht hoe het zit met de toegankelijkheid en zorggeschiktheid van de sociale huurwoningvoorraad. Deze cijfers zijn afgezet tegen de geraamde behoefte in de periode tot 2025. In de regio biedt de sociale huursector voldoende aantallen toegankelijke woningen voor de totale behoefte van de hele bevolking. Ook de toegankelijkheid van de particuliere voorraad is in regionaal verband middels een quick scan in beeld gebracht. De toegankelijkheid vertoont logischerwijs een zeer grote overeenkomst met de woningtypologie; het grote aandeel eengezinswoningen leidt tot een relatief lage toegankelijkheid van de particuliere sector.

In de regio zijn getalsmatig voldoende toegankelijke woningen aanwezig. De geschatte vraag in 2025 is lager dan het nu al aanwezige aanbod²³. Toch is het in beperkte mate realiseren van zorggeschikte woningen van belang. Het gaat immers niet alleen om de aanwezige voorraad aan toegankelijke en zorggeschikte woningen, maar ook om de kwaliteit en de locatie.

In Hilversum zijn in de sociale huursector circa 1.500 woningen nultredenwoningen (1-sterwoningen). Ook zijn er circa 1.500 woningen die rollator dan wel rollator en rolstoel toe- en doorgankelijk zijn (2 en 3-sterrenwoningen). In de particuliere woningvoorraad is circa 10% (bijna 2.800 woningen) toegankelijk²⁴.

Om in te spelen op de behoefte aan wonen en zorg is vooral maatwerk gewenst. Het gaat dan om zelfstandige woningen die geschikt zijn voor mensen met een intensieve zorgvraag (zoals rolstoelwoningen met zorg op afroep) en geschikte woningen voor gezonde ouderen. De nabijheid van voorzieningen is een belangrijke voorwaarde. Ook bestaat de wens onder senioren om in de eigen wijk te kunnen blijven wonen. Ontbreekt het aanbod in een bepaalde wijk, dan wordt onderzocht of er locaties zijn waar toegankelijke woningen gerealiseerd kunnen worden voor doorstroming in de wijk.

Met het vergroten van doorstroming onder senioren, komen woningen voor andere groepen vrij in de bestaande woningvoorraad. Het gaat dan onder andere om gezinswoningen in huur en koop. Met nieuwbouw kan optimaal ingespeeld worden op de wensen van senioren.

Verder is het van belang om voldoende begeleiding te bieden zoals het ontzorgen van mensen bij de zoektocht naar een andere woning en alles wat er rondom een verhuizing geregeld moet worden.

In de regio is afgesproken dat de helft van de nieuwbouwwoningen een nultredenwoning moet zijn. Het gaat dan niet specifiek om woningen die uitsluitend geschikt zijn voor ouderen. Zorggeschikt en comfortabel wonen is ook voor andere doelgroepen interessant. In het nieuwbouwprogramma zijn deze woningen opgenomen.

Onderwerpen voor de prestatieafspraken

- Minimaal vijftig procent nultredenwoningen.
- Zorggeschikte, veilige woningen voor gezonde ouderen en voor mensen met een intensieve zorgvraag, in wijken waar een zorggeschikt aanbod ontbreekt.

Input voor de dynamische woningbouwprogrammering

- Minimaal vijftig procent nultredenwoningen.
- Zorggeschikte woningen voor gezonde ouderen en voor mensen met een intensieve zorgvraag, in wijken waar een zorggeschikt aanbod ontbreekt.

²³ Uit: Regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek Update (21 dec 2015)

²⁴ Uit: Woningmarktonderzoek, Toegankelijkheid van de particuliere woningvoorraad in de regio Gooi en Vechtstreek (31 juli 2012)

Woonzorgcentra, verzorging en verpleging

In Hilversum zijn drie grote aanbieders van wonen met zorg aanwezig: Amaris, HilverZorg en Inovum. Zoals in paragraaf 8.1 is beschreven zijn de ontwikkelingen met betrekking tot scheiden van wonen en zorg van invloed op het aanbod van de aanbieders.

Amaris Zorggroep

Amaris Zorggroep biedt een samenhangend aanbod op het gebied van zorg, wonen, welzijn en behandeling. Amaris heeft twee locaties in Hilversum.

Amaris **Zuiderheide** heeft 130 zorgappartementen, grotendeels eenpersoons appartementen en ook een aantal tweepersoons appartementen. Dudok Wonen en Amaris gaan woonzorgcentrum Zuiderheide herontwikkelen. Verspreid over vijf gebouwen komen er zo'n tweehonderd appartementen. Inwoners van het zorgcentrum zullen te zijner tijd verhuizen naar de nieuwe appartementen. Op het terrein van Amaris Zuiderheide zijn tevens 183 aanleunwoningen.

Amaris **Gooizicht** heeft één- en tweepersoonskamers. De keuze voor een appartement of kamer is afhankelijk van de zorgbehoefte. In Gooizicht wonen mensen met lichamelijke en met geheugenproblemen (indicaties ZP 4 t/m 10).

HilverZorg

HilverZorg is een zorgorganisatie voor ouderen. HilverZorg biedt zorg, ondersteuning en aangepaste woonvormen. HilverZorg heeft op dit moment negen locaties in Hilversum.

In **Zonnehoeve** zijn één- en tweepersoonskamers voor mensen met dementie. Mensen wonen in groepen van acht of negen personen. In Zonnehoeve zijn er vijf woningen met elk drie huiskamers.

Heydeborg is het expertisecentrum voor mensen met niet aangeboren hersenletsel of psychogeriatrische problematiek (dementie). Een woongroep bestaat uit maximaal zeven bewoners. Alle bewoners hebben een eigen kamer met eigen sanitaire voorzieningen. Zij delen een gemeenschappelijke keuken en leefruimte. In Heydeborg kunnen in totaal twaalf groepen wonen.

De Stolpe is een expertisecentrum voor mensen met gerontopsychiatrische problematiek. In De Stolpe wonen 65 mensen met somatische en psychiatrische problematiek. Elke bewoner van De Stolpe heeft de beschikking over een eigen appartement.

St. Carolus is een woonzorgcentrum in Hilversum Zuid. Hier wonen voornamelijk mensen met psychogeriatrische problematiek (dementie) in meer of mindere mate zelfstandig. Er is ook een verpleegunit voor bewoners met dementie die meer zorg en ondersteuning nodig hebben.

St. Joseph is een klein verpleeghuis met zelfstandige wooneenheden voor mensen met een psychogeriatrische aandoening (dementie).

Woondienstencentrum **Lopes Dias** is gelegen in Hilversum Noord. HilverZorg heeft in een deel van het woondienstencentrum 39 zorgappartementen waar mensen met een zware en/of complexe zorgvraag zelfstandig kunnen wonen.

Flat **Kerkelanden** is een woondienstencentrum in de wijk Kerkelanden. In Flat Kerkelanden bevinden zich aanleunwoningen voor bewoners die zelfstandig wonen. Een deel van Flat Kerkelanden is verbouwd tot een expertisecentrum voor bewoners met niet aangeboren hersenletsel of gerontopsychiatrische problematiek. Op de **Oude Haven** verblijven bewoners met dementie (verpleegunits).

Woondienstencentrum **De Egelantier** is een nieuw multifunctioneel woondienstencentrum in Hilversum Zuid. De Egelantier heeft 43 zorgappartementen en 38 appartementen voor bewoners van de verpleegunit. Daarnaast zijn honderd aanleunwoningen gebouwd rond het nieuwe woondienstencentrum.

De **Boomberg** is een woondienstencentrum met aanleunwoningen, zorgappartementen en een verpleegafdeling. Op het terrein bevindt zich ook **Bergstaete**: een complex met zorg geschikte koopappartementen.

Inovum

Inovum is een gespecialiseerde zorgorganisatie in Wijdmeren en Hilversum met één locatie in Hilversum.

Gooiers Erf is een verpleeghuis in de wijk Riebeeck. Gooiers Erf biedt plaats aan 85 bewoners, verdeeld over kleinschalige woongroepen met ieder zeven tot acht bewoners. Iedereen heeft een eigen zit-slaapkamer met eigen badkamer en toilet. Per woongroep is er een gemeenschappelijke huiskamer en eetruimte met keuken. Op het terrein staan ook 120 aanleunwoningen.

In Hilversum is voldoende aanbod aan zelfstandige zorg geschikte woningen en niet-zelfstandige (intramurale) wooneenheden.

Woondienstencentra

In vrijwel ieder deel van Hilversum is een woondiensten- en/of expertisecentrum. De faciliteiten van de woondienstencentra zijn niet alleen bedoeld voor mensen die in een woonzorgcentrum wonen maar voor iedereen uit de wijk.

Maatschappelijke opvang

Maatschappelijke zorg is een verantwoordelijkheid van alle gemeenten in Nederland. Maatschappelijke opvang gaat om het tijdelijk bieden van **onderdak** en begeleiding aan personen die de thuissituatie hebben verlaten en niet in staat zijn zich op eigen kracht te handhaven in de samenleving.

De complexiteit van de problematiek van mensen, de wetgeving en de schaalgrootte van de gewenste voorzieningen maken dat gemeenten dit gezamenlijk uitvoeren. In Gooi en Vechtstreek werken de gemeenten Blaricum, Bussum, Eemnes, Hilversum, Huizen, Laren, Muiden, Naarden, Weesp en Wijdmeren samen aan de maatschappelijke zorg en opvang. Voor de gemeenten in Gooi en Vechtstreek is de gemeente Hilversum centrumgemeente. Hilversum beheert de rijksmiddelen namens de regio en is verplicht te overleggen met omringende regiogemeenten over de besteding ervan.

In de regio Gooi en Vechtstreek zijn diverse soorten van maatschappelijke opvang.

Kortdurende crisis- en noodopvang

Crisis- en noodopvang is bedoeld voor mensen die tijdelijk onderdak en begeleiding nodig hebben. Dat kan om verschillende redenen zijn zoals financiële problemen, relationele of identiteitsproblemen, schulden, een verslaving of een combinatie van problemen.

In de regio Gooi en Vechtstreek zijn diverse vormen van kortdurende opvang. Deze voorzieningen zijn algemeen toegankelijk en kortdurend van aard (veelal korter van drie maanden). Het zijn voorzieningen waarin 'bed, bad, brood en begeleiding' georganiseerd zijn. In de regio zijn de volgende opvangvoorzieningen aanwezig:

- Passantenopvang: Kortdurende opvang voor dak- en thuislozen met regiobinding, vier plaatsen.
- Crisisopvang voor inwoners Gooi en Vechtstreek. Dit zijn vier plaatsen.
- Noodopvang voor inwoners Gooi en Vechtstreek.

Langdurende opvang

Voor langdurende opvang zijn er in de regio drie regionale voorzieningen:

- Pension (6 plaatsen).
- Begeleid zelfstandig wonen in de maatschappelijke opvang.

De capaciteit van de opvangvoorzieningen in Gooi en Vechtstreek is op dit moment toereikend. Jaarlijks maken gemeenten in regionaal verband met de uitvoerende organisaties afspraken en wordt de capaciteit getoetst aan de behoefte. In regionaal verband is bovendien nieuw beleid in ontwikkeling.

Kansrijk wonen

Voor bepaalde mensen is zelfstandig wonen onder begeleiding mogelijk. Dit is uitgewerkt onder de noemer van Kansrijk wonen (Tweede Kansbeleid en Huren onder Voorwaarden). Het gaat om een intensieve samenwerking tussen woningcorporaties en dienstverleners - onder regie van gemeenten - op het terrein van werk, inkomen en zorg. Mensen hebben een zelfstandige (sociale) huurpositie maar aan de huurovereenkomst is een begeleidingsovereenkomst verbonden. Het niet naleven van de afspraken in de begeleidingsovereenkomst heeft gevolgen voor de huurovereenkomst (ontbindende voorwaarden). Het Kansrijk wonen is kortdurend (korter dan 1 jaar) en heeft tot doel om mensen geleidelijk de stap naar een volledig zelfstandige woonpositie te laten maken. Deels gaat het om uitstroom van mensen die nu gebruik maken van het pension, het begeleid wonen en onderdelen van de vrouwenopvang.

Voorkomen van huisuitzettingen

Aandachtspunt bij kwetsbare doelgroepen is de dreiging van huisuitzetting, veelal wegens huurschulden of overlast. Gerichte preventieve interventies zijn soms nodig om huisuitzettingen zoveel mogelijk te voorkomen. Steun

en begeleiding kan in diverse vormen georganiseerd worden. Kansrijk wonen kan ingezet worden bij mensen die dreigen uit huis te worden gezet. Uitgangspunt is dat onder nadere voorwaarden een tweede kans wordt geboden. Dat betekent dat een dergelijke huurder een huurovereenkomst voor bepaalde tijd krijgt onder strikte voorwaarden, waaronder een begeleidingstraject. Doel is na één jaar te komen tot een normale huurrelatie.

In de prestatieafspraken of een convenant tussen gemeente en corporaties, kan een eenduidig, proactief beleid vastgelegd worden, gericht op het voorkomen van huisuitzettingen, met hierin afspraken over samenwerking tussen gemeenten, corporaties, maatschappelijke organisaties en schuldhulpverlening.

Onderwerpen voor de prestatieafspraken

- Afspraken over het beschikbaar stellen van sociale huurwoningen voor uitstroom uit de maatschappelijke opvang via urgentie en op basis van een zorgcontract.
- Afspraken over vroegtijdige signalering bij dreigende huisuitzettingen en het maken van afspraken ter voorkoming van huisuitzettingen, eventueel vast te leggen in een convenant.
- Afspraken over de inzet van Kansrijk Wonen bij bijzondere doelgroepen (wonen met begeleiding) en ter voorkoming van huisuitzettingen.²⁵

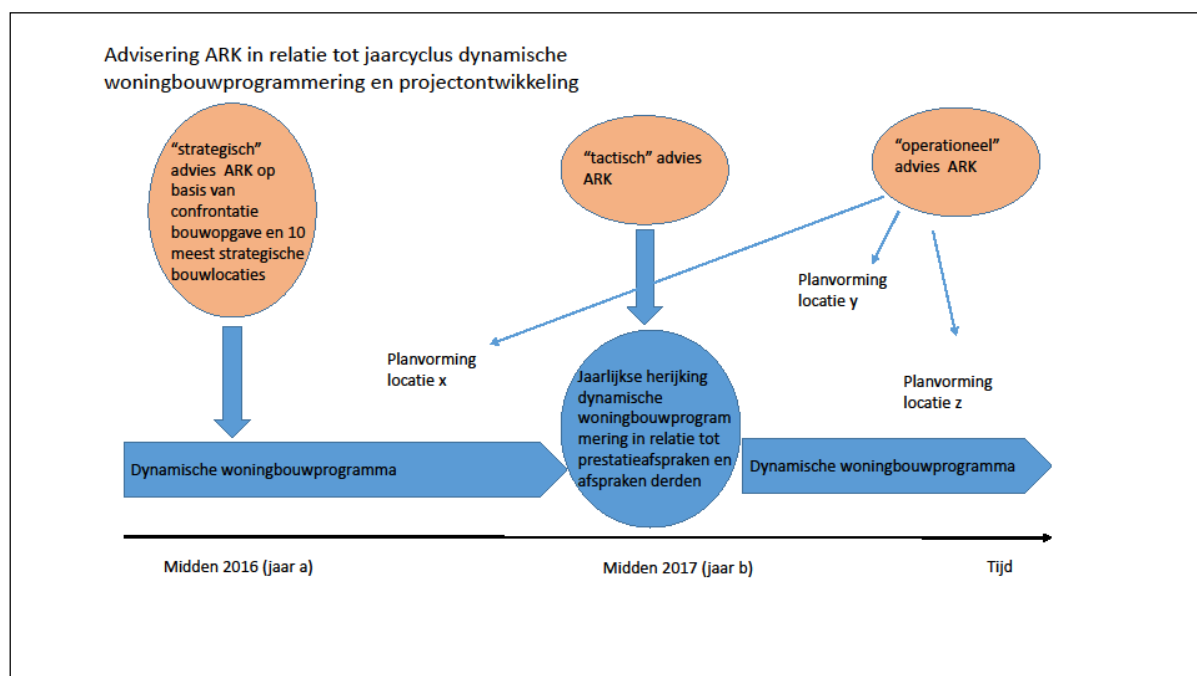
²⁵ Conform motie 14/13 aangaande het (regionaal) convenant preventieve huisuitzetting.

9 Dynamische woningbouwprogrammering

Om uitvoering te geven aan de ambitie zijn drie instrumenten uitgewerkt in deze woonvisie. In dit hoofdstuk zijn de instrumenten beschreven voor een 'dynamische woningbouwprogrammering'.

9.1 Achtergrond

Op basis van de woonvisie wordt een dynamische woningbouwprogrammering opgesteld. Het gaat dan om het sturen op wat er voor wie, wanneer en waar gebouwd wordt. De woonvisie wordt hierbij ingezet als inhoudelijk kader. De structuurvisie wordt ingezet als ruimtelijk kader. Op meerdere momenten wordt ten aanzien van de dynamische woningbouwprogrammering advies gevraagd van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). Het gaat dan om een zwaarwegend advies bij de uitwerking van de dynamische woningbouwprogrammering, een advies op de jaarlijks te herijken woningbouwprogrammering op concrete locaties.



De nu bekende lijst met projecten is uitgangspunt en wordt jaarlijks geactualiseerd op basis van behaalde resultaten enerzijds en nieuwe initiatieven anderzijds. Op dat moment kunnen projecten opnieuw worden getoetst. Deze toets kan aanleiding zijn tot bijstellen van het aantal te realiseren woningen, dan wel de (ruimtelijke) randvoorwaarden voor het project. Projecten beperken zich niet tot traditionele en nieuw te ontginnen bouwlocaties maar kunnen ook braakliggende terreinen, herstructureringslocaties, reconstructiegebieden en transformaties van bestaande panden zijn.

Doel is het bijsturen van het woningbouwprogramma op aantallen en kwaliteit. Het gaat over het continu aanscherpen en aanpassen van het woningbouwprogramma om het beter af te stemmen op aantallen, doelgroepen en gewenste woonmilieus.

9.2 Methodiek

Toetsing van het woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma wordt getoetst op een drietal kenmerken: de hardheid, de marktkansen en de urgentie. Nieuwe initiatieven, waaronder ook transformatie, worden ook getoetst. De opgaven voor de sociale huurvoorraad en zorggeschikte woningen worden opgenomen in het toetsingskader, onder marktkansen.

De plannen worden naar **hardheid** ingedeeld in drie categorieën:

1. Plannen waarvoor alle nodige procedures zijn afgerond en overeenkomsten zijn getekend over de uitvoering zijn *juridisch hard*.
2. Plannen waarover het gemeentebestuur een besluit heeft genomen zijn *bestuurlijk hard*.
3. Plannen in voorbereiding, waarover nog geen besluiten zijn genomen en plannen die op papier bestaan, maar waarvoor geen harde afspraken over de uitvoering zijn gemaakt vallen onder voornemens en zijn *zacht*.

De **marktkansen** worden beoordeeld op basis van de volgende overwegingen:

- Plannen met een evenwichtige mix van koop en huur, betaalbaar, middelduur en duur zijn kansrijk. Op grotere locaties (50 woningen en meer) wordt altijd een gedifferentieerd woningbouwprogramma nagestreefd.
- Plannen met sociale huurwoningen zijn kansrijk.
- Plannen met vrije sector huurwoningen (€ 710 - € 900) en betaalbare koopwoningen (tot € 180.000) zijn kansrijk.
- Plannen met - tijdelijke - woningen en woonvormen, specifiek voor statushouders en overige urgenten zijn kansrijk.
- Plannen met zorggeschikte woningen (senioren, bijzondere doelgroepen) zijn kansrijk mits in de buurt van voorzieningen (winkels, openbaar vervoer) en mits de locatie-specifieke behoefte is aangetoond.

Voor de beoordeling van de **urgentie** van de plannen worden de volgende criteria gehanteerd:

1. Plannen met de urgentie *hoog* zijn gekoppeld aan belangrijke gebiedsontwikkelingen, zoals centrumplannen, maken deel uit van een wijkvernieuwingsproject of zijn plannen waarvoor extra overheidsmiddelen zijn ingezet of waarin door de overheid wettelijk opgelegde taken uitgevoerd worden. Ook het verhogen van diversiteit in wijken met een eenzijdig aanbod wordt meegenomen bij de urgentiebepaling.
2. Plannen die aansluiten op beleidsdoelstellingen zoals het behoud of verbeteren van erfgoed, versterking van het centrum (wonen boven winkels), transformeren van bedrijventerrein naar woningen en verduurzaming of het oplossen van langdurige leegstand scoren eveneens *hoog* op urgentie.
3. Plannen met de urgentie *gemiddeld* passen in het woonbeleid en binnen de rode contouren.
4. Plannen met de urgentie *laag* passen niet in gemeentelijk, regionaal en/of provinciaal beleid.

Indeling plannen; kansrijk, onzeker en risicovol

Na toetsing worden de plannen ingedeeld in drie categorieën.

Categorie 1 zijn **kansrijke** plannen: plannen die goed aansluiten bij de actuele markt en het beoogde programma voor de langere termijn en waarvoor tenminste een bestuurlijk besluit is genomen. Naar verwachting worden deze plannen binnen nu en vijf jaar (tien jaar bij grote gebiedsontwikkelingen) gerealiseerd.

Categorie 2 zijn **onzekere** plannen: plannen met een (beïnvloedbaar) risico. Voorverkoop is nog niet afgerond of de plannen zijn nog niet bestuurlijk afgerond. Een deel van deze plannen zal binnen vijf jaar gerealiseerd worden. Een deel valt in de periode erna.

Categorie 3 zijn **risicovolle** plannen: Plannen die niet aansluiten bij de actuele marktomstandigheden, waarvan de voorverkoop nog niet is gestart of afgerond en waarover nog geen bestuurlijk besluit is genomen. Ook plannen waar concrete knelpunten zijn gesignaleerd (grondaankopen, faillissement bouwverzekering, koppeling aan andere projecten) worden gerekend tot risicovolle projecten. Zolang de gesignaleerde risico's niet deels of volledig opgelost zijn, staan deze plannen op een reservelijst. Op basis van de toetsing kan zelfs overwogen worden om een of meer projecten niet meer uit te voeren.

9.3 Opgave uitwerking dynamische woningbouwprogrammering

De woningbouwprogrammering wordt jaarlijks geactualiseerd. Dit gaat in vier stappen. Het proces wordt na de vaststelling van de woonvisie verder uitgewerkt. Het eerste jaar zal daarom als pilot dienen.

Stappen dynamische woningbouwprogrammering		Toelichting
1	Inventarisatie woningbouwprogramma - Aantallen - Kwalitatief: woningtypen, doelgroepen - Planning en fasering	Basis hiervoor is de nu bekende lijst projecten.
2	Beoordelen plannen	
	a. Ruimtelijke kwaliteit (waaronder een toets door de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit)	Toetsing door adviescommissie ruimtelijke kwaliteit (ARK) op kwaliteit: inpassing in de omgeving, stedenbouwkundige en architectonische uitwerking, hergebruik cultureel erfgoed enz.
	b. Urgentie	Verbetering van locatie én omgeving, zoals bedrijfssanering, een combinatie met gewenste voorzieningen of een ontwikkeling met positieve impact op de buurt of wijk.
	c. Marktkansen	Aansluiting op doelstellingen met betrekking tot doelgroepen, aantallen (richtlijn) en gewenst programma.
	d. Planstatus	Planstatus: van potentiële plancapaciteit (wensplannen) tot aan juridisch beschikbare, onherroepelijke bestemmingsplannen.
3	Afweging en bijstelling - Ruimtelijke kwaliteit - Tekorten en overschotten - Planning en fasering - Heroverweging op onderdelen	In een jaarlijkse cyclus wordt de woningbouwprogrammering actueel gehouden (zie ook bij 'monitoring').
4	Resultaat Een actueel, getoetst woningbouwprogramma	Resultaat is een actueel, getoetst kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma inclusief planning en fasering en afgestemd op de beoogde ruimtelijke kwaliteit.

Het college stelt de woningbouwprogrammering jaarlijks vast, informeert de gemeenteraad en treedt in overleg met initiatiefnemers over wijzigingen.

Opgave (actiepunt 4)

- Uitwerken dynamische woningbouwprogrammering.

10 Prestatieafspraken

De woonvisie is een basis voor het gesprek met de corporaties bij het maken van prestatieafspraken. De gemeente is formeel verantwoordelijk voor het opstellen van de woonvisie. Corporaties brengen vervolgens een bod uit. Gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties stellen gezamenlijk prestatieafspraken op. Conform de nieuwe woningwet wordt de raad hierbij betrokken.

De prestatieafspraken bestaan uit twee delen: een strategische raamovereenkomst en jaarlijks te actualiseren, uitvoeringsgerichte afspraken. Ter voorbereiding op de prestatieafspraken wordt op basis van de door het Rijk, de woonautoriteit, WSW en Aedes beschikbaar gestelde gegevens, zoals de oordeels- en toezichtsbrief en inzicht in de investeringscapaciteit van woningcorporaties, een financiële analyse van de woningbouwcorporaties gemaakt.

De strategische raamovereenkomst wordt opgesteld voor een periode vijf jaar. In deze strategische raamovereenkomst wordt een aantal onderdelen opgenomen:

- Kaders, trends en ontwikkelingen.
- Ambitie.
- Doelen.
- Inrichting samenwerkingsverband.
- Procesafspraken.

Jaarlijks worden uitvoeringsgerichte afspraken gemaakt. Op basis van een raamwerk met relevante onderwerpen zijn jaarschijven uit te werken. Afspraken voor het eerstkomende jaar zijn concreet. De overige jaren worden telkens globaler en worden gedurende de looptijd van de prestatieafspraken jaarlijks geconcretiseerd.

10.1 Onderwerpen

Het Rijk heeft in de Woonagenda sociale huurvoorraad vier volkshuisvestelijke prioriteiten vastgesteld:

1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep.
2. Energiezuinige voorraad.
3. Huisvesten urgente doelgroepen.
4. Wonen met zorg (ouderenhuisvesting en kwetsbare doelgroepen) in verband met langer zelfstandig wonen.

1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep

Ingrediënten voor dit onderwerp volgen uit de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan sociale huurwoningen. In de regio afgesproken dat een derde van de reguliere nieuwbouw gerealiseerd moet worden in het sociale segment. Daarnaast heeft Hilversum een extra opgave vastgesteld waaronder ook een extra opgave voor de huisvesting van statushouders. Jaarlijks wordt gemonitord of de gestelde opgave nog aansluit op de actuele behoefte. Het gaat dan met name om de taakstelling voor huisvesting van statushouders.

2. Energiezuinige voorraad

Over het verduurzamen van de bestaande sociale huurvoorraad zijn afspraken vastgelegd in het SER energieakkoord. Bij het opstellen van de prestatieafspraken wordt het beoogd ambitieniveau voor energieduurzaamheid bij nieuwbouwwoningen uitgewerkt.

3. Huisvesten urgente doelgroepen

Voor de diverse urgente doelgroepen zijn regionale voorzieningen. Afspraak is om jaarlijks te monitoren of deze voorzieningen voldoende zijn. Met de corporaties worden afspraken gemaakt over het beschikbaar stellen van sociale huurwoningen voor de uitstroom van bijzondere doelgroepen uit de maatschappelijke opvang.

Een belangrijke extra opgave betreft de statushouders. Parallel aan het opstellen van deze woonvisie wordt een Bestuursakkoord uitgewerkt tussen gemeente en corporaties. In het Bestuursakkoord zijn afspraken opgenomen over het realiseren van extra sociale huurwoningen om verdringing op de huurwoningmarkt en oplopende wachttijden te voorkomen. Parallel zullen ook afspraken worden gemaakt met private partijen voor huisvesting van statushouders volgens het Gemeentelijk Versnellingsarrangement (GVA) van het Rijk en transformatie van bestaand vastgoed.

4. **Wonen met zorg (ouderenhuisvesting en kwetsbare doelgroepen) in verband met langer zelfstandig wonen**

In principe is er voldoende aanbod aan seniorenhuisvesting. Een deel van deze huisvesting is aan vervanging toe. Het gaat hier ook om extramuralisering: verouderde verpleeg- en verzorgingshuizen worden deels vervangen door zelfstandige appartementen met de mogelijkheid tot zorg aan huis. Ook is er een kwalitatieve vraag naar voor senioren geschikte woningen, met name voor zelfstandige senioren en senioren met een specifieke, intensieve zorgvraag. Afspraak in de regio is dat vijftig procent van de nieuwbouw nultredenwoningen moeten zijn. Deze afspraak wordt ook meegenomen bij de prestatieafspraken.

Daarnaast zijn er kwetsbare doelgroepen van wie verwacht wordt dat zij zelfstandig wonen dan wel gaan wonen. Afspraken met betrekking tot huisvesting, gekoppeld aan zorg en begeleiding, zijn deels regionaal maar worden ook meegenomen bij de prestatieafspraken.

Tevens worden afspraken gemaakt met betrekking tot het zorggeschikter maken van bestaande huurwoningen bij groot onderhoud, renovatie of individueel maatwerk op verzoek van de huurder.

Overige onderwerpen voor de prestatieafspraken

Naast de vier hierboven beschreven volkshuisvestelijke prioriteiten, zijn er meer onderwerpen die een plaats verdienen in de prestatieafspraken. Het gaat dan onder andere om:

- Doorstroommaatregelen.
- Verkoopbeleid sociale huurwoningen:
 - o Afspraken ten aanzien van (voorgenomen) verkoop van sociale huurwoningen, ook in relatie tot afspraken mbt grondprijzen.
 - o Afspraken mbt de maximale verkoopprijs van de woningen (maximaal de onafhankelijk bepaalde getaxeerde waarde), als ook in relatie tot de beoogde doelgroep en betaalbaarheid voor deze doelgroep.
- Beleid geliberaliseerde woningen en overig commercieel vastgoed (niet-DAEB).
- Maatschappelijk vastgoed.
- Leefbaarheid en veiligheid.
- Specifieke inzet in wijken en buurten.
- Afspraken met betrekking tot garantstelling, waarborgfonds, achtervangpositie enz.
- Vaststellen bovengrens inkomen bij toewijzing van een sociale huurwoning (€ 39.847).
- Organisatie en samenwerking.
- Monitoring en evaluatie en aanleveren van de hiervoor benodigde informatie:
 - o Data uit Woningnet systeem.
 - o Inzicht in wachtlijsten, actief en inactief woningzoekenden.
 - o Betaalbaarheid van de huidige huurders.

10.2 Prioriteiten bij de prestatieafspraken

In de prestatieafspraken moet een reële balans gevonden worden tussen ambitie op de diverse thema's en de reële mogelijkheden en beschikbare middelen. In dat kader is het van belang om met elkaar vast te stellen welke thema's en activiteiten prioriteit hebben. De prioritaire thema's zijn in ieder geval: 1) beschikbaarheid, 2) betaalbaarheid en 3) duurzaamheid.

Opgave (actiepunt 5)

- Opstellen prestatieafspraken.

11 Monitoring van het woonbeleid

11.1 Monitoring van het woonbeleid en de dynamische woningbouwprogrammering

Omdat de wereld sterk in beweging is, is een continue monitoring en bijstelling noodzakelijk van het woonbeleid en het woningbouwprogramma. Daarbij kan ingespeeld worden op veranderingen in wet- en regelgeving, wijzigingen in de financiële mogelijkheden van partijen en inwoners en de actuele marktkansen.

De dynamische woningbouwprogrammering wordt jaarlijks geactualiseerd en waar nodig bijgesteld. Kaders voor de monitor zijn verwoord in de woonvisie (doelstellingen met betrekking tot doelgroepen, aantallen, kwaliteit, zorggeschiktheid en energieduurzaamheid) en het in de voorgaande paragraaf genoemde toetsingskader (hardheid, marktkansen en urgentie). Het jaarlijks monitoren van de dynamische woningbouwprogrammering is opgenomen in het actieprogramma. Onderdelen van het monitoren zijn in ieder geval:

- Monitoren van wijzigingen in trends en ontwikkelingen en de mogelijke invloed op programma, planning en fasering.
- Monitoren van de daadwerkelijke woningbouwproductie in relatie tot prognoses en geplande aantallen.
- Monitoren van de gerealiseerde woningen in relatie tot de doelstellingen (waaronder voldoende zorggeschikte woningen) uit de woonvisie en het toetsingskader.
- Monitoren van de effecten op migratie en doorstroming na oplevering van woningen.
- Monitoring (effecten van) passend toewijzen en spreiding urgenten.

Jaarlijks wordt de raad geïnformeerd over de voortgang. Het gaat dan in ieder geval om:

- Stand van zaken diverse acties uit het uitvoeringsprogramma van de woonvisie.
- De strategische woningbouwprogrammering.
- Stand van zaken met betrekking tot de prestatieafspraken en het hierbij behorende actieprogramma.

Opgave (actiepunten 6 en 7)

- Jaarlijkse monitoring: evalueren gerealiseerde woningbouwproductie, actualiseren van het woningbouwprogramma aan de hand van de methodiek van de dynamische woningbouwprogrammering.
- Jaarlijks informeren van de raad.

11.2 Betrokkenheid van derden

In gesprek met de marktpartijen

De dynamische woningbouwprogrammering is in te zetten voor het gesprek met initiatiefnemers: 'Dit zijn de kaders waar de gemeente projecten op toetst.' De resultaten van de dynamische woningbouwprogrammering worden ook jaarlijks besproken met marktpartijen (bouwers, ontwikkelaars, makelaars): Daarbij kan tevens informatie uit de markt opgehaald worden, zoals verkoopcijfers, en kan hen gevraagd worden om hun visie op de woningmarkt te geven.

Bewonersparticipatie

Bij elke ontwikkeling, elk project, moeten (toekomstige) bewoners, omwonenden en eventueel het huurteam betrokken worden. Dit wordt vastgelegd in de overeenkomst met de ontwikkelaar/initiatiefnemer en is voorwaarde voor medewerking van de gemeente aan het project.

Ontwikkelaars krijgen de verplichting om toekomstige bewoners en de omgeving bij de plannen te betrekken. Zie dienen hiervoor een [participatieplan](#) aan te leveren. In het participatieplan wordt per planfase omschreven wie erbij betrokken wordt en welke rol en actieve bijdrage bewoners en omwonenden leveren in die fase. Het gaat hier niet alleen om de stedenbouwkundige invulling. Het gaat ook over het programma (aantonen marktvraag, behoefte), het ontwerp van de woningen en doorstroming.

Opgaven (actiepunten 8 en 9)

- Bespreken methodiek en resultaten dynamische woningbouwprogrammering met marktpartijen (jaarlijks).

- Uitwerken format participatieplan en implementatie van de verplichting tot participatie in overeenkomsten en afspraken met ontwikkelaars.

12 Actieprogramma

In onderstaand schema zijn de acties samengevat. Er is een planning op hoofdlijnen bij gegeven. Jaarlijks wordt de voortgang in uitvoering van het actieprogramma gemonitord (actiepunt 10). Indien daar aanleiding toe is, worden actiepunten toegevoegd dan wel eruit gehaald.

Nr.	Actiepunt	Uit	Planning
1	Onderzoek doorstroommaatregelen, besluitvorming over de in te zetten maatregelen en uitvoering van deze maatregelen	3.3	2016
2	Onderzoek mogelijkheden CPOH inclusief bereidheid gemeente bij de financiering (lenen-doorlenen)	3.3	ntb
3	Inventarisatie maatregelen zorggeschiktheid particuliere woningvoorraad, voorlichting en ondersteuning	7.2	ntb
4	Uitwerking dynamische woningbouwprogrammering	9.3	2016
5	Opstellen prestatieafspraken	10.1	2016
6	Monitor en actualisatie van het woonbeleid en het woningbouwprogramma	11.1	Jaarlijks
7	Informerende van de Raad	11.1	Jaarlijks
8	Bespreken methodiek en resultaten dynamische woningbouwprogrammering met marktpartijen	11.2	Jaarlijks
9	Uitwerken format participatieplan en implementatie van de verplichting tot participatie in overeenkomsten en afspraken met ontwikkelaars	11.2	2016
10	Monitoren voortgang en uitvoering van het actieprogramma van deze woonvisie	12	Jaarlijks

Bijlagen

1. Typering Hilversum
2. Prijscategorieën huur en koop
3. Classificatiesysteem toe- en doorgankelijkheid
4. Achtergrondinformatie en bronnen

Bijlage 1: Typering Hilversum

In deze bijlage is een beknopte kenschets gegeven van de gemeente Hilversum.

1. Typisch Hilversum

Hilversum, rijk aan cultureel erfgoed

Honderd jaar geleden begon Dudok aan zijn ontwerp voor een prachtige compacte stad in het groen met als ambitie een hoge kwaliteit van woningen, buurten en openbare ruimte. Kenmerkend voor Hilversum zijn de villawijken. De gemeente telt een relatief groot aantal meest 19e-eeuwse, middelgrote villa's, die soms architectonisch van enig belang zijn maar vooral indruk maken door hun veelheid, hun rustige stijl en hun vaak fraaie tuinen. In de gemeente zijn zes [villaparken](#).

Hilversum heeft ruim tweehonderd rijksmonumenten, meer dan zevenhonderdvijftig gemeentelijke monumenten en een aantal oorlogsmonumenten. Verschillende delen van Hilversum zijn beschermd stadsgezicht: Plan Oost, Hilversum-Zuid en Noordwestelijk Villagegebied.

Architectuur is een van de uithangborden van Hilversum. Met name ontwerpen van de 20ste-eeuwse gemeentearchitect Dudok zijn er te vinden. Van hem zijn in totaal vijfenzeventig ontwerpen uitgevoerd. Verreweg zijn bekendste ontwerp is het markante Raadhuis aan de rand van het centrum. Andere werken van Dudok zijn diverse scholen, woonwijken, zijn eigen villa aan de Utrechtseweg, het Pompgemaal, het park Laapersveld en de aula's van de Zuiderhof- en Noorderbegraafplaats. Ook heeft Hilversum veel villa's, ontworpen door de architecten Berlage en J.W. Hanrath.

Hilversum heeft ook veel jonge monumenten, waaronder het rijksmonument de rooms-katholieke Sint-Vituskerk en de voormalige studiogebouwen van de VARA, de AVRO, de KRO en de NCRV. Sommige daarvan hebben inmiddels een andere bestemming gekregen.

Hilversum in de regio Gooi en Vechtstreek

De regio Gooi- en Vechtstreek bestaat uit zeven gemeenten: Blaricum, Gooise Meren, Hilversum, Huizen, Laren, Weesp en Wijdmeren.

Hilversum is, met Huizen, een van de twee grote gemeenten. Beide hebben een bovenlokale functie als regionale kernen met flink wat voorzieningen. De economische functie van Hilversum is van groot belang voor de regio.

In de regio is een grote diversiteit aan woonmilieus te vinden: van centrum-stedelijk tot zeer dorps, van bebouwing in grote dichtheden tot ruime kavels, zowel groen-stedelijk als hoog-stedelijk. Kenmerkende woonmilieus in Hilversum zijn stedelijk naoorlogs-compact, stedelijk-vooorlogs, centrum-stedelijk en, samen met Bussum en Huizen, naoorlogs-grondgebonden.

In groter verband maakt Hilversum onderdeel uit van de Metropoolregio Amsterdam.

2. De inwoners van Hilversum

Bevolkingsontwikkeling tot nu

Het inwonertal van Hilversum is lange tijd dalende geweest. De laatste decennia van de vorige eeuw is de bevolking van Hilversum voortdurend afgenomen, anders dan in de Gooi en Vechtstreek en de Noordvleugel. Deze ontwikkeling hing samen met de realisatie van bouwplannen elders en relatief weinig nieuwbouw in Hilversum. Vanaf de jaren negentig is het tij gekeerd en is een bevolkingsgroei in Hilversum zichtbaar die blijft stijgen en zelfs sterker stijgt dan de groei in de regio. Waar de bevolkingsgroei van Nederland op de lange termijn een afnemende tendens vertoont, neemt die van Hilversum op de lange termijn toe. Die van de gehele Gooi en Vechtstreek blijft min of meer stabiel.

De afgelopen periode is de bevolking in vijf jaar met 1% gestegen. De komende vijf jaar stijgt de bevolking naar verwachting opnieuw met 1%. In de periode 2020-2030 wordt vooralsnog rekening gehouden met een groei van 1% over een

periode van tien jaar. Hierbij is nog geen rekening gehouden met een toename van de bevolking vanuit de hogere opgave voor de huisvesting van statushouders.

Bevolking	2005	2010	2015	2020	2030
	83.680	84.575	87.160	88.700	91.700
Groei absoluut		890	2.590	1.540	3.000
Groei percentageel		1%	1%	1%	1%

Bevolkingsgroei (bron: Regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek Update (21 dec 2015))

Huishoudens (woningbezetting)

De woningbezetting van Hilversum is lager dan die van Nederland en de Gooi en Vechtstreek. De belangrijkste reden is dat er meer eenpersoonshuishoudens en kleinere gezinnen wonen in Hilversum. In Hilversum zijn ook meer kleinere woningen en Hilversum kent als centrumgemeente meer starters. Daarnaast vertrokken grotere gezinnen uit Hilversum wegens gebrek aan geschikte woonruimte. Dit leidde tot een structureel lagere gemiddelde woningbezetting in Hilversum. Sinds 2008 vinden gezinnen weer een woning in Hilversum. Dit is ook zichtbaar in het aandeel aan inwoners van 0 tot 15 jaar in de totale bevolking van Hilversum. Er is een groei in huishoudens te zien van twee tot drie procent per vijf jaar.

Huishoudens	2005	2010	2015	2020	2030
	39.283	39.992	41.172	42.500	44.700
Groei absoluut		709	1.180	1.328	2.200
Groei percentageel		2%	3%	3%	5%

Huishoudensontwikkeling (bron: Regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek Update (21 dec 2015))

Huishoudens naar samenstelling (1- en méérpersoons)

Circa een derde van de huishoudens in Hilversum zijn gezinnen met kinderen. Het hoogste percentage is het aantal 1-persoons huishoudens. Dit zijn voornamelijk starters en senioren.

inwoners	Aantal inwoners	aantal huishoudens	1-pers huish abs	huish zonder kinderen abs	huish met kinderen abs	gem huish grootte
Absoluut	86.420	41.170	17.296	11.029	12.827	2,1
percentageel			42%	27%	31%	

Huishoudens naar omvang en samenstelling (bron: CBS in uw buurt)

Huishoudens naar leeftijd

Hilversum was traditioneel een vergrijsde gemeente maar dat is onderhevig aan verandering. Het aandeel 65-plussers ontwikkelt zich in Hilversum minder sterk dan in Nederland en de Gooi en Vechtstreek. Hilversum is inmiddels een vestigingsplaats voor jongeren en jonge gezinnen gebleken.

De afgelopen tien jaar is een afname geweest van het aantal kinderen in de leeftijd van 0 tot 5 jaar. Ook het aandeel 30- tot 45-jarigen is afgenomen. De categorieën 45- tot 59-jarigen en 60- tot 64-jarigen zijn daarentegen juist gestegen. Bij de huidige samenstelling van de bevolking is 65 procent van de bevolking in de leeftijd van 25 tot 65 jaar.

inwoners		leeftijd 0-15 jaar	15-25 jaar	25-45 jaar	45-65 jaar	65 jaar en ouder
absoluut	86.425	14.692	9.507	23.335	23.335	16.421
percentueel		17%	11%	27%	27%	19%

Inwoners naar leeftijd (bron: CBS in uw buurt)

Wordt naar de verschillende wijken gekeken, dan is vooral het aandeel 65-plussers groot in de wijken Noordwest, Zuidwest en Hilversumse Meent. In het centrum woont ten opzichte van de overige wijken een grotere groep 25 tot 45-jarigen. In het buitengebied van Hilversum wonen weinig kinderen en jongeren. Het percentage 65-plussers is daar hoog.

wijk	aantal huishoudens	leeftijd 0-15 jaar	15-25 jaar	25-45 jaar	45-65 jaar	65 jaar en ouder
Centrum	5.205	12%	14%	40%	22%	12%
Noordwest	3.180	16%	12%	16%	29%	27%
Zuidwest	4.405	16%	8%	22%	25%	29%
Zuid	7.890	18%	10%	26%	27%	18%
Zuidoost	4.240	19%	10%	22%	28%	21%
Oost	8.775	19%	11%	31%	27%	13%
Noordoost	5.405	17%	12%	28%	27%	16%
Hilversumse Meent	1.830	14%	9%	18%	29%	30%
Landelijk gebied	240	7%	6%	11%	31%	45%

Inwoners naar leeftijd per wijk (bron: CBS in uw buurt)

Huishoudens naar inkomensniveau

De gemeente Hilversum heeft een redelijk gemiddelde opbouw van huishoudens naar inkomensniveau. Ten opzichte van andere gemeenten in de regio heeft Hilversum het hoogste percentage aan inwoners met een laag inkomen en het laagste percentage aan huishoudens met een hoog inkomen.

	Laag	Midden	Hoog
Hilversum	41%	37%	22%
Gooi en Vechtstreek	37%	36%	27%
Nederland	40%	40%	20%

Huishoudensontwikkeling naar inkomensniveau (bron: Regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek Update (21 dec 2015))

3. De woningvoorraad van Hilversum

De woningvoorraad in Hilversum is, anders dan op het eerste gezicht lijkt, redelijk gemiddeld ten opzichte van andere steden.

Verhouding eengezinswoningen en meergezinswoningen

Bijna twee derde (63%) van de woningvoorraad in Hilversum bestaat uit eengezinswoningen. Een deel van de eengezinswoningen betreft de voor Hilversum zo kenmerkende villa's. In het centrum en de wijken Zuidwest, Zuidoost en Noordoost zijn de meeste meergezinswoningen te vinden. In de wijken Zuid, Oost en Hilversumse Meent ligt het accent op eengezinswoningen.

wijk	aantal woningen	eengezins- woning, abs	eengezins- woning, perc	meergezins- woning, abs	meergezins- woning, perc
Centrum	4.622	1.895	41%	2.727	59%
Noordwest	3.173	1.936	61%	1.237	39%
Zuidwest	4.390	2.283	52%	2.107	48%
Zuid	7.799	5.615	72%	2.184	28%
Zuidoost	4.168	2.251	54%	1.917	46%
Oost	8.231	6.256	76%	1.975	24%
Noordoost	5.271	2.688	51%	2.583	49%
Hilversumse Meent	1.789	1.700	95%	89	5%
Landelijk gebied	230	166	72%	64	28%
Totaal	39.673	24.994	63%	14.679	37%

Woningvoorraad, eengezins en meergezins, per wijk (bron: CBS in uw buurt)

Verhouding koop en huur

Veertig procent van de woningen in Hilversum is in eigendom bij een van de corporaties. Daarnaast is zeven procent van de woningen in verhuur en eigendom bij overige verhuurders.

Cijfers wijzen uit dat de hoeveelheid sociale huurwoningen in Hilversum niet uit de pas loopt met vergelijkbare steden in de Noordvleugel. De Gooi en Vechtstreek als geheel heeft echter een aandeel sociale huurwoningen dat onder het gemiddelde van Nederland ligt.

De gemiddelde WOZ-waarde van woningen in Hilversum bedraagt circa € 253.000. De gemiddelde WOZ-waarden in de regio variëren van € 222.000 (Weesp) tot ruim boven € 500.000 (Blaricum, Laren). De WOZ-waarde is nog altijd hoger dan het gemiddelde in Noord-Holland (€ 235.000) en Nederland (€ 211.000). Het hoogste percentage koopwoningen is te vinden in Noordwest.

wijk	koopwoning, abs	koopwoning, perc	huurwoningen corpo- ratie, abs	huurwoningen corpo- raties, perc	huurwoningen ove- rige verhuurders, abs	huurwoningen ove- rige verhuurders, perc
Centrum	2.126	46%	1.608	35%	657	14%
Noordwest	2.253	71%	720	23%	169	5%
Zuidwest	1.932	44%	2.016	46%	443	10%
Zuid	4.757	61%	2.519	32%	445	6%
Zuidoost	2.334	56%	1.651	40%	183	4%
Oost	4.116	50%	3.516	43%	435	5%
Noordoost	2.108	40%	2.941	56%	221	4%
Hilversumse Meent	948	53%	799	45%	42	2%
Landelijk gebied	83	36%	84	37%	54	23%
Totaal	20.630	52%	15.849	40%	2.797	7%

Woningvoorraad, koop en huur, per wijk (bron: CBS in uw buurt)

Bijlage 2: Prijscategorieën huur en koop

Prijscategorieën huur

Huur (prijspeil januari 2016)		
< kwaliteitskortinggrens	Betaalbaar	Tot € 409,92
Kwaliteitskortinggrens – 2 ^e aftoppingsgrens	Betaalbaar	Tussen € 409,92 en € 628,76
2 ^e aftoppingsgrens - liberalisatiegrens	Betaalbaar	Tussen € 628,76 en € 710,68
> liberalisatiegrens	Middelduur (vrije sector)	Tussen € 710,68 en € 850
> liberalisatiegrens	Duur (dure vrije sector)	Vanaf € 850

Huurklassen gehanteerd door het Rijk²⁶

Huurgrenzen 2016: klassen	huurhoogte	
Maximale huurgrens	€ 710,68	
Aftoppingsgrens laag	€ 586,68	1-persoonshuishoudens en voor 2-persoonshuishoudens tussen 23 en de AOW-gerechtigde leeftijd
Aftoppingsgrens hoog	€ 628,76	huishoudens van 3 of meer personen, 2-persoonshuishoudens, als minstens 1 van de 2 ouder is dan de AOW-gerechtigde leeftijd en voor 2-persoonshuishoudens die vanwege een handicap in een aangepaste woning wonen.
Kwaliteitsgrens	€ 409,92	

Prijscategorieën koop

Koop (prijspeil 2015, uit regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek)	
Betaalbaar	Tot € 200.000
Middelduur	Tussen € 200.000 en € 350.000
Duur	Vanaf € 350.000

²⁶ Toelichting

De 'aftoppingsgrens' is een begrip uit de huurtoeslag. Als de huurprijs hoger is dan deze grens wordt de huurtoeslag 'afgetopt' ofwel verlaagd. Ieder huishouden met recht op huurtoeslag betaalt hoe dan ook een deel van de huurprijs zelf. Het (inkomensafhankelijke) bedrag dat ieder huishouden met toeslag zelf moet betalen heet 'basishuur'. Over het deel van de huurprijs dat tussen de basishuur en de aftoppingsgrens valt is huurtoeslag mogelijk. Over het eerste stukje (tot de kwaliteitskortingsgrens) krijg je 100% toeslag, over het tweede stukje (tot de aftoppingsgrens) 65%. Ligt de huurprijs boven de aftoppingsgrens dan moet je een groot deel van de huurprijs zelf betalen. De aftoppingsgrens wordt ieder jaar door de overheid vastgesteld. (bron: "circulaire parameters huurtoeslag,.....", Directoraat-Generaal Wonen en Bouwen, 16 november 2015 en website Woonbond)

Bijlage 3: Classificatiesysteem toe- en doorgankelijkheid

Aantal sterren	Omschrijving
*	Nultredenwoningen Alle primaire voorzieningen (woonkamer, toilet, badkamer, keuken en minimaal 1 slaapkamer) liggen gelijkvloers of zijn zonder traplopen bereikbaar. De woning ligt op de begane grond of is in geval van appartementen met de lift bereikbaar. De woning is geschikt voor bewoners met geringe beperkingen bij het lopen, die als hulpmiddelen eventueel wandelstok of kruk(ken) gebruiken.
**	Rollator toe- en doorgankelijke woning Alle primaire voorzieningen (woonkamer, toilet, badkamer, keuken en minimaal 1 slaapkamer) liggen gelijkvloers en zijn zonder traplopen bereikbaar. De woning ligt op de begane grond of is in het geval van appartementen met een lift bereikbaar. Personen met een rollator kunnen de toegang van de woning en het woongebouw zonder belemmeringen bereiken en zonder grote hindernissen in en door het woongebouw lopen. De woning en het woongebouw hebben geen of zeer geringe drempels. De woning is geschikt voor bewoners met beperkingen bij het lopen, die met een rollator afstanden kunnen overbruggen.
***	Rolstoel toegankelijke en rollator toe- en doorgankelijke woning Alle primaire voorzieningen (woonkamer, toilet, badkamer, keuken en minimaal 1 slaapkamer) liggen gelijkvloers. De woning ligt op de begane grond of is in het geval van appartementen met een lift bereikbaar. De toegangsdeuren in het woongebouw (inclusief liftdeur) en/of de voordeur kunnen zelfstandig met een rolstoel gepasseerd worden. De rolstoel is niet in de woning te gebruiken, de rollator wel. De woning is geschikt voor bewoners die een beperkte loopafstand kunnen afleggen, die binnen in de woning nog met een rollator uit de voeten kunnen, maar niet in staat zijn om grotere afstanden te overbruggen.
****	Rolstoel toe- en doorgankelijke woning Alle primaire voorzieningen (woonkamer, toilet, badkamer, keuken en minimaal 1 slaapkamer) liggen gelijkvloers. De woning ligt op de begane grond of is in het geval van appartementen met een lift bereikbaar. De toegangsdeuren in het woongebouw (inclusief liftdeur) en/of de voordeur kunnen zelfstandig met een rolstoel gepasseerd worden. Alle ruimtes binnen in de woning zijn bereikbaar en bruikbaar (te maken) voor bewoners in een standaardrolstoel. De woning is geschikt voor bewoners die zich zittend moeten verplaatsen en veelal afhankelijk zijn van zorg aan huis.

Bijlage 4: Achtergrondinformatie en bronnen

Gemeente Hilversum

- Programmabegroting 2015 'verder met Hilversum'
- Programmabegroting 2016, gemeente Hilversum
- Coalitieakkoord Draagvlak en draagkracht in Hilversum (30 april 2014)
- Een second opinion op het woningbouwbeleid in Hilversum (25 mei 2015)

Regio Gooi en Vechtstreek

- Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2015
- Regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek Update (21 dec 2015)
- Meer zicht op betaalbaarheid, Betaalbaar wonen in de regio Gooi en Vechtstreek (september 2013)
- Concept paper 'best practice ouderenhuisvesting' (november 2014)
- Uitvoeringsprogramma Sociaal Domein 2015-2016
- Woningmarktonderzoek Toegankelijkheid van de particuliere woningvoorraad in de regio Gooi en Vechtstreek (31 juli 2012)

Overig

- www.cbsinuwbuurt.nl
- Wikipedia